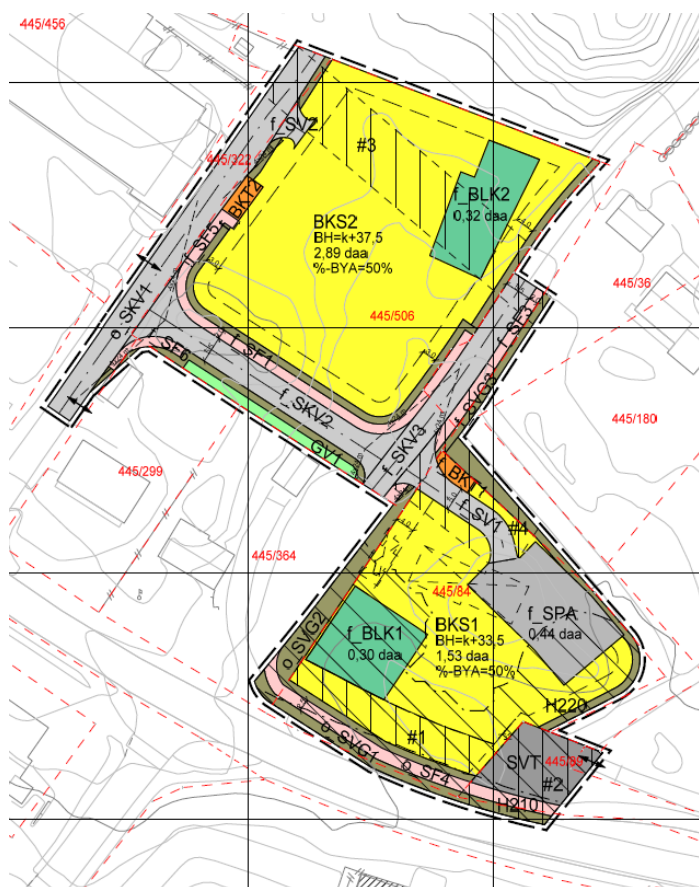


Detaljregulering for Manger gnr. 445 bnr. 84 og 322 m.fl.

ALVER KOMMUNE

PLANID: 4631 2022 007



Planfremjar:Helland Eiendom & Invest AS

Arkoconsult plankonsulent:.....Pål Kjetil Tufta, Ane N. Rolland,
Mathilde W. Smebye

Prosjekt nummer.....2018065
Dokument nummer.....01
Rev. nr.B
Dato.....2023-03-21
Revidert.....2023-06-28
Rapport antall sider.....45
UtarbeiddANR, MWS
Kontrollert.....PKT
Godkjent.....

Innhold

1	INNLEIING	6
1.1	BAKGRUNN OG INTENSJON FOR PLANARBEIDET	6
1.2	NØKKELOPPLYSINGAR	6
1.3	GJELDANDE PLANSTATUS	6
1.3.1	<i>Kommuneplan</i>	<i>6</i>
1.3.2	<i>Reguleringsplan</i>	<i>7</i>
1.4	RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER OG EVENTUELLE TEMAPLANAR	8
1.5	PLANPROSESS OG OPPSTART AV PLANARBEIDET	9
1.5.1	<i>Justering av plangrensa</i>	<i>9</i>
2	SKILDRING AV PLANOMRÅDET	11
2.1	PLANOMRÅDETS LOKALISERING OG AVGRENSING	11
2.2	TILSTØYTANDE OMRÅDE	13
2.3	VEG OG TILKOMST	13
2.4	OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/KOLLEKTIVDEKNING	15
2.5	SERVICE, OFFENTLEGE TENESTER	15
2.6	VATN OG AVLAUP	16
2.7	HØGSPENT	16
2.8	STØY	16
2.9	TOPOGRAFI	17
2.10	SOLTILHØVE	18
2.11	KLIMA	18
2.12	NATUR, VEGETASJON OG BIOLOGISK MANGFALD	18
2.13	BARN OG UNGE, SAMT GRØNE INTERESSER	19
2.14	KULTURMINNE	20
2.15	GEOLOGISK GRUNNTILHØVE	20
2.16	KONSEKVENSGREIING IHHT. FORSKRIFT OM KU	21
2.16.1	<i>Vurdering etter § 6</i>	<i>21</i>
2.16.2	<i>Vurdering etter § 7</i>	<i>22</i>
2.16.3	<i>Vurdering etter § 8</i>	<i>22</i>
3	FRAMLEGG TIL PLAN	23
3.1	REGULERINGSFØREMÅL	23
3.2	BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL	26
3.2.1	<i>Bustad – konsentrerte småhus (BKS)</i>	<i>26</i>
3.2.2	<i>Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)</i>	<i>29</i>
3.2.3	<i>Leikeplass (BLK)</i>	<i>29</i>
3.3	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	30
3.3.1	<i>Veg (SV)</i>	<i>30</i>
3.3.2	<i>Køyreveg (SKV)</i>	<i>30</i>
3.3.3	<i>Fortau (SF)</i>	<i>31</i>
3.3.4	<i>Anna veggrunn – grøntareal (SVG)</i>	<i>31</i>
3.3.5	<i>Parkering</i>	<i>31</i>
3.4	OMSYNSSONER OG FØRESEGNSSOMRÅDE	31
3.4.1	<i>Frisikt (H140)</i>	<i>31</i>
3.4.2	<i>Støysone (H210 og H220)</i>	<i>31</i>
3.4.3	<i>Føresegnsområde #1 – mellombels bygge- og anleggsområde</i>	<i>32</i>
3.4.4	<i>Føresegnsområde #2 – stenging av dagens avkøyrse</i>	<i>32</i>

3.4.5	Føresegnsområde #3 – høgspenningsanlegg	32
3.4.6	Føresegnsområde #4 - etablering av ny tilkomst	32
4	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	33
4.1	OVERORDNA PLANAR	33
4.1.1	Kommuneplan	33
4.1.2	Reguleringsplan for Manger Torg	33
4.1.3	Reguleringsplan for Manger sentrum	33
4.2	LANDSKAP OG ESTETIKK	33
4.3	LANDBRUK	34
4.4	OMSYN TIL OMKRINGLIGGANDE NABOAR (UTSIKT, INNSYN OG SOLTILHØVE)	34
4.4.1	Sol-/skyggeanalyse	34
4.5	FRILUFTSLIV, NATUROMRÅDE, BARN OG UNGE	36
4.6	NATURMANGFALD OG VURDERING ETTER NATURMANGFALDLOVAS §§8-12	36
4.6.1	Vurdering etter §8 – kunnskapsgrunnlaget	37
4.6.2	Vurdering etter §9 – føre-var-prinsippet	38
4.6.3	Vurdering etter §10 – økosystemtilnærming og samla belastning	39
4.6.4	Vurdering etter §11 – kostnader ved miljøforringelse skal takast av tiltakshavar	39
4.6.5	Vurdering etter §12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar	39
4.7	TRAFIKK	39
4.7.1	Ny tilkomst	39
4.7.2	Trafikkauke	40
4.7.3	Parkering	41
4.8	STØY OG STØV	41
4.9	KULTURMINNE	41
4.10	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD	41
4.11	VATN OG AVLAUP	41
4.11.1	Forureining	42
4.12	FOLKEHELSE OG BARN OG UNGE	42
4.13	UNIVERSELL UTFORMING	43
4.14	RISIKO OG SÅRBARHEIT	43
4.15	MILJØ OG KLIMA	43
5	AVSLUTTANDE KOMMENTAR	44
6	REFERANSAR	45

Figurar

FIGUR 1:	UTSNITT FRÅ NORDHORDLANDSKART.NO. FIGUREN VISER GJELANDE KOMMUNEDPLAN.	7
FIGUR 2:	UTSNITT FRÅ NORDHORDLANDSKART.NO. FIGUREN VISER NYARE REGULERINGSPLANAR I OMRÅDET. REGULERINGSPLANEN FOR HESTHAUGEN ER IKKJE DIGITALISERT OG ER DERFOR IKKJE MED I KARTUTSNITTET	8
FIGUR 3:	UTVIDING AV PLANGRENSA PÅ 0,115 M2 ER VIST MED BLÅ STIPLA LINJE.	9
FIGUR 4:	INNSNEVRING AV PLANGRENSA. BLÅ LINJE VISER GRENSA SOM VART VARSLE VED OPPSTART.	10
FIGUR 5:	OMRÅDETS LOKALISERING	11
FIGUR 6:	PLANAVGRENSNING. EKSISTERANDE BUSTAD OG GARASJE PÅ GBNR. 445/84 ER REVET.	12
FIGUR 7:	ORTOFOTO OVER PLANOMRÅDET, FRÅ 2020. PLANGRENSA ER VIST MED STIPLA LINJE. EKSISTERANDE BUSTAD OG GARASJE PÅ GBNR. 445/84 ER REVET.	12
FIGUR 8:	FØRSTE BILETET ER TATT FRÅ VEGEN HESTHAUGEN, MOT FYLKESVEG OG BRANNSTASJON OG VELFERDSSENTER SØR FOR FYLKESVEGEN. DET ANDRE BILETET ER TATT LANGS VEGEN HESTHAUGEN, PÅ NORDSIDA AV GBNR. 445/84. EIN KAN SJÅ BYGGET SOM HUSER REMA 1000 MIDT I BILETET.	13

FIGUR 9: BILETE AV VEGANE I OMRÅDET. 1) DAGENS AVKØYRSEL FRÅ FYLKESVEGEN MOT REMA 1000 OG PLANOMRÅDET. 2) DEN PRIVATE VEGEN MELLOM FYLKESVEGEN OG REMA 1000. 3 & 4) AVKØYRSEL TIL GBNR. 445/506.	14
FIGUR 10: BILETE AV VEGANE I OMRÅDET. 1) DELAR AV VEGEN HESTHAUGEN. 2 & 3) DAGENS AVKØYRSEL TIL HESTHAGEN FRÅ FYLKESVEGEN. 4) DELAR AV FYLKESVEGEN SETT FRAMFOR TIDLEGARE EINEBUSTAD PÅ GBNR. 445/84.	15
FIGUR 11: SENTRUM, OFFENTLEGE TENESTER.	16
FIGUR 12: STØYSONE LANGS FYLKESVEGEN. STØYSONEKARTET ER UTARBEIDD BASERT PÅ STATENS VEGVESEN SIN WMS-TENESTE. ...	17
FIGUR 13: TERRENGET I OMRÅDET. 1 & 2 VISER HØGDA INNAFOR GBNR. 445/84. 3 & 4 VISER HØGDEDRAGET I DEN SØRVESTLEGE DELEN AV GBNR. 445/506.	18
FIGUR 14: KARTUTSNIITT VISER AREALTYPANE I OMRÅDET.	19
FIGUR 15: STI INNAFOR GBNR. 445/506.	20
FIGUR 16: LAUSMASSEKART (NGU, 2022).	21
FIGUR 17: FORSLAG TIL PLANKART.	24
FIGUR 18: ILLUSTRASJONSPLAN VISER EIT FORSLAG TIL KORLEIS OMRÅDET KAN BYGGAST UT MED FLEIRMANNBUSTADER.	25
FIGUR 19: ILLUSTRASJON SOM VISER KORLEIS BKS2 KAN BYGGAST UT MED FLEIRMANNBUSTADER. PARKERING VERT LØYST UNDER OVERBYGD AREAL FOR BUSTAD.	26
FIGUR 20: PERSPEKTIVTEIKNINGAR SOM VISER KORLEIS NYE BUSTADER INNAFOR BKS2 KAN BYGGAST. EIN SER OGSÅ DELAR AV BKS1 TIL HØGRE.	27
FIGUR 21: PERSPEKTIVTEIKNINGAR SOM VISER KORLEIS NYE BUSTADER INNAFOR BKS2 KAN BYGGAST. PARKERING VERT LØYST UNDER OVERBYGD AREAL FOR BUSTAD.	27
FIGUR 22: : PERSPEKTIVTEIKNINGAR SOM VISER KORLEIS NYE BUSTADER INNAFOR BKS1 KAN BYGGAST. PARKERING F _SPA1 I FORKANT AV NYE BUSTADER.	28
FIGUR 23: PERSPEKTIVTEIKNINGAR SOM VISER NYE OMRÅDET KAN BYGGAST UT MED NYE BUSTADER. BKS1 FREMST I BILETET OG BKS2 I BAKKANT TIL VENSTRE.	28
FIGUR 24: PERSPEKTIVTEIKNING SOM VISER MOGLEG UTFORMING AV LEIKEPLASSEN F _BLK2.	30
FIGUR 25: KARTUTKLIPP VISER TILKOMST TIL BKS 1 VED REGULERT SITUASJON, OG ALTERNATIV TILKOMST SOM SKAL OPPARBEIDAST NÅR RUNDKØYRINGA ER ETABLERT.	32
FIGUR 26: FOTO VISER OMRÅDET SOM ER KARTLAGT SOM FULLDYRKA JORD. OMRÅDET BER PREG AV ATTGROING.	34
FIGUR 27: SOL-/SKUGGEANALYSE FOR PLANOMRÅDET UNDER VÅRJAMDØGER.	35
FIGUR 28: SOL-/SKUGGEANALYSE FOR PLANOMRÅDET UNDER SOMMARSOLKVERV.	36
FIGUR 29: KARTUTKLIPP VISER TILKOMST TIL BKS 1 VED REGULERT SITUASJON, OG ALTERNATIV TILKOMST SOM SKAL OPPARBEIDAST NÅR RUNDKØYRINGA ER ETABLERT.	40
FIGUR 30: OMRÅDER I NÆRLEIK TIL PLANOMRÅDET (MARKERT MED RAUD SIRKEL), SOM KAN NYTTAST TIL HELSEFORMÅL. GRØN LØYPE VISER TUOMRÅDET MANGER-SKAGENESET, MEDAN GRØN SIRKEL VISER OMRÅDET RUNDT GRØNÅLEN, KOR EIN FINN BÅDE IDRETTSANLEGG OG TURLØYPE. KARTUTSNIITTET ER HENTA FRÅ UT.NO.	43

TABELLAR

TABELL 1: REGULERINGSFØREMÅL. DET VERT REGULERT AREAL TIL FØLGANDE FØREMÅL I PLANKARTET:	23
--	----

Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart. Datert 21.03.2023

Vedlegg 2: Reguleringsføresegner. Datert 21.03.2023

Vedlegg 3: Risiko- og sårbarheitsanalyse. Datert 21.03.2023

Vedlegg 4: Merkandsskjema. Datert 21.03.2023

Vedlegg 5: Plan- og profiltgning. Vegmodell 60000-63000. Teikningsnr.: 059318065C10. Revisjonsdato: A/21.03.23.

Vedlegg 6: VAO-rammeplan. Datert 20.03.2023.

Vedlegg 7: Støyrapport. Datert 23.04.2021.

Vedlegg 8: Sol- og skuggeanalyse.

Vedlegg 9: *Situasjonsplan.* Teikningsnr.: 059318065A10. Revisjonsdato: C/28.06.2023.

Vedlegg 10: *Renovasjonsteknisk plan.* Datert 21.03.2023

Vedlegg 11: *Situasjonsplan. Framtidig løsning rundkjøring.* Teikningsnr.: 059318065C11. Datert: 09.03.2023

Vedlegg 12: *Situasjonsplan RTP. Sporingskurde for tømmebil, alternativ 1.* Teikningsnr.: 059318065A11. Datert 26.01.2023.

Vedlegg 12: *Situasjonsplan RTP. Sporingskurde for tømmebil, alternativ 2.* Teikningsnr.: 059318065A12. Datert 26.01.2023.

Vedlegg 13: *Snitt A og B.* Teikningsnr.: 2018065A30-01. Datert 16.06.2023

Vedlegg 14: *Illustrasjoner.* Utan datering.

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn og intensjon for planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for etablering av ny bustad, og fortetting av eksisterande bustadtomt, sentralt i Manger sentrum. Planarbeidet omfattar i hovudsak to eigedomar, gbnr. 445/84 og 445/506, i tillegg til delar av 445/322. Det er planlagt totalt 30 nye bueiningar, med høg utnytting. Det er difor viktig at utbygginga vert tilpassa busetnaden elles i sentrum, samstundes som prosjektet skal gje gode kvalitetar til dei som skal bu der.

1.2 Nøkkelopplysingar

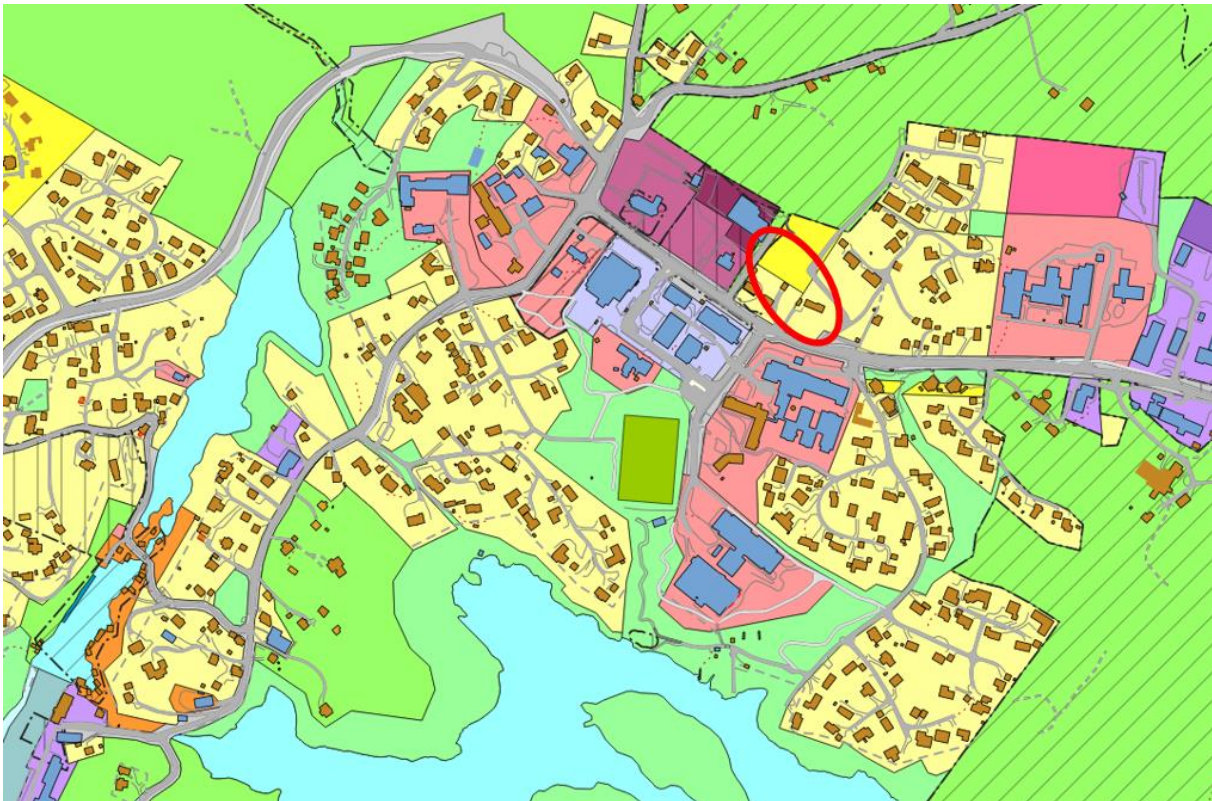
Kommune	Alver kommune
Gardsnr. /bruksnr.	445/84, 445/322, 445/506 mfl.
Gjeldande planstatus i kommuneplan	Bustadføremål
Krav om konsekvensutredning, KU	Nei, sjå kap. 2.16
Forslagstillar og grunneigar	Helland Eiendom & Invest AS
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Føremål med planen	Bustader med tilhøyrande leikeareal og infrastruktur
Antal nye bueiningar	30 stk.
Areal på planområde	8,71 daa

1.3 Gjeldande planstatus

1.3.1 Kommuneplan

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

Planområdet er sett av til bustad i gjeldande KDP. Gbnr. 445/84 er sett av til noverande bustad, medan gbnr. 445/506 er sett av til framtidig bustad. Ifølgje føresegna til KDP Radøy pkt. 1.3 skal det leggjast til rette for fortetting i områder som allereie er utbygd, og der eksisterande infrastruktur kan nyttast. Spesielt i tettstaden Manger kan det opnast for ein meir urban utbygging med høg utnyttingsgrad.



Figur 1: Utsnitt frå nordhordlandskart.no. Figuren viser gjelande kommunedelplan.

1.3.2 Reguleringsplan

Deler av planområdet er regulert gjennom reguleringsplanen for Manger sentrum. Eigedomen gbnr. 445/84 er regulert som felt B4 i planen for Manger sentrum. B4 er gjeve føremålet *frittliggende småhusbebyggelse*. Det går fram av føresegna at B4 skal nyttast til utbygging av rekkehus eller lågblokk.

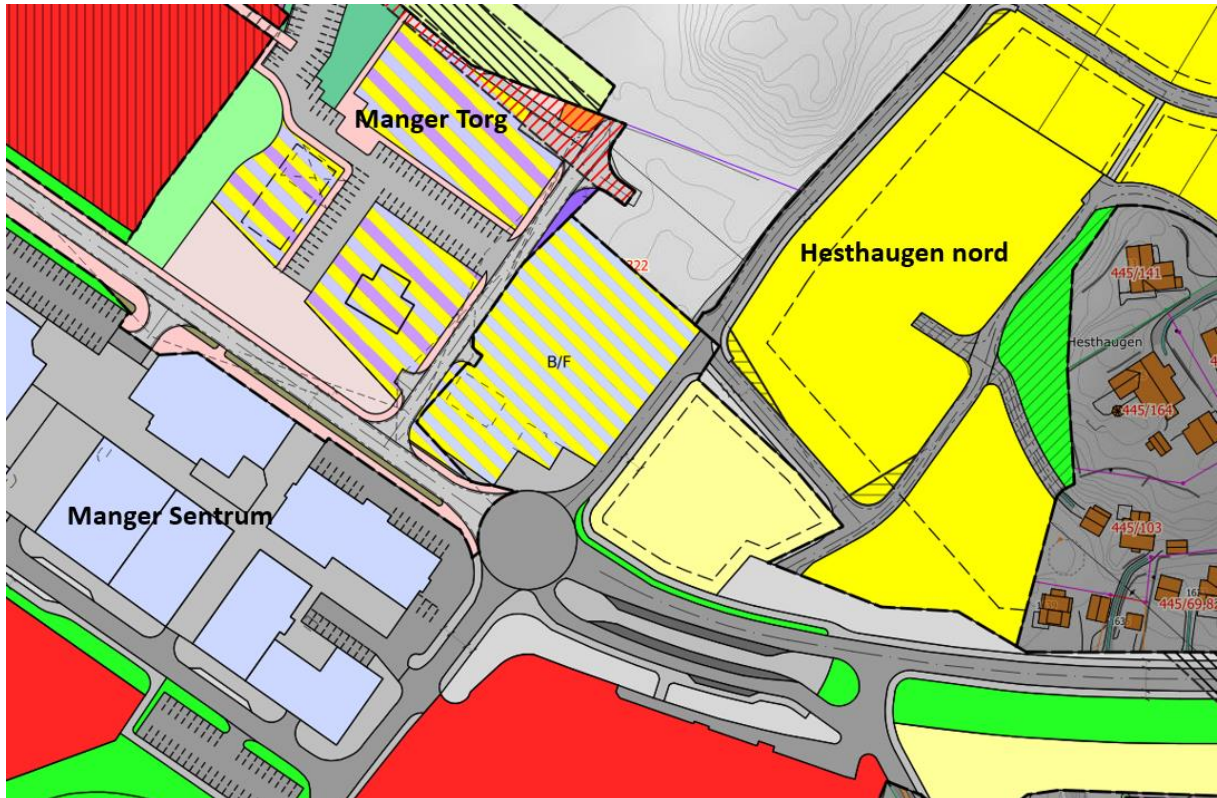
Delar av eigedomen 445/506 inngår også i reguleringsplanen for Manger sentrum, som ein del av felt B/F1. Dette område er gjeve føremålet *bustad/forretning*, og er i reguleringsplanen definert som eit fornyingsområde. Ifølgje føresegna skal nye bygg innafor føremålet nyttast til næring, men det kan leggjast til rette for ein blanding av funksjonar; handel, service, kontor, bustader og ålmennyttige føremål.

Reguleringsplanen for Manger sentrum legg opp til tilkomst til gbnr. 445/84 frå nordvest, via rundkøyring frå fylkesvegen. Dagens avkjørsel til Hesthaugen er vist som stengt i reguleringsplanen for Manger sentrum. Desse tiltaka er ikkje realisert, og bustadane i Hesthaugen nyttar i dag avkjørsel frå fylkesvegen, aust for gbnr. 445/84.

Deler av vegen Hesthaugen inngår i planområdet. Denne vegen er regulert gjennom reguleringsplanen for Hesthaugen nord. Vegen er ikkje opparbeida med same breidde og utforming som i reguleringsplanen. Reguleringsplanen legg også opp til fortau langs vegen, men dette er ikkje opparbeida.

Planområdet grensar til reguleringsplanen for Manger Torg i vest/nordvest. Deler av planområdet overlappar også med reguleringsplanen. Planen for Manger Torg regulerer

mellom anna tilkomst til eigedomen 445/506 (f_KV05 i planen for Manger Torg). Noko areal innafor gbnr. 445/506 (frisiktsona ved avkøyrsele til tomta) er regulert som næring. Utover tilkomstvegen/avkøyrsele som allereie er opparbeida, legg ikkje planen opp til tiltak innafor eigedomen/planområdet.



Figur 2: Utsnitt frå nordhordlandskart.no. Figuren viser nyare reguleringsplanar i området. Reguleringsplanen for Hesthaugen er ikkje digitalisert og er derfor ikkje med i kartutsnittet.

1.4 Rikspolitiske retningslinjer og eventuelle temaplanar

Det er i planlegginga lagt vekt på Rikspolitiske retningslinjer for;

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Barn og unge
- Universell utforming

Samt kommunale retningslinjer som;

- Kommunale vedtekter
- Kommunale retningslinjer, kommunedelplan
- Føresegner i arealdel til kommunedelplan

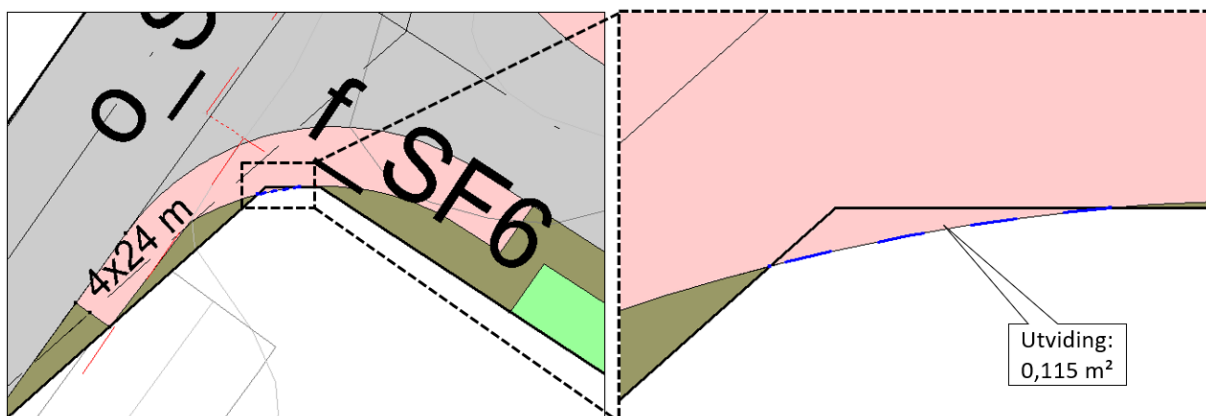
1.5 Planprosess og oppstart av planarbeidet

For deler av planområdet, gbnr. 445/84, har det tidlegare vore påbegynt arbeid med ein reguleringsplan. Planarbeidet for denne eigedomen vart varsla i juli 2018, og ein utviding av plangrensa vart varsla i desember 2021. Undervegs i planarbeidet har ein sett behovet for å utvide planområde endå ein gong, denne gongen for å legge til rette for ein alternativ tilkomstveg over gbnr. 445/506. I samband med utvidinga av planområdet i forbindelse med ny tilkomstveg, såg ein også moglegheita til å regulere heile gbnr. 445/506, og legge til rette for nye bustader også innfor denne eigedomen. På bakgrunn av dette valde ein å starte planprosessen på nytt.

Det vart heldt oppstartsmøte med planavdelinga i Alver kommune 20.09.22. Oppstart vart varsla for naboar, grunneigarar og offentlege instansar med eige brev sendt ut 10.10.22. Planarbeidet var også varsla i lokalavisa Avisa Nordhordland 12.10.22. Ved merknadsfristens utløp 09.11.22 var det kome inn totalt 6 offentlege fråsegn. I tillegg har det kome inn 3 private merknadar. Fråsegn og merknader er kommentert i eige skjema.

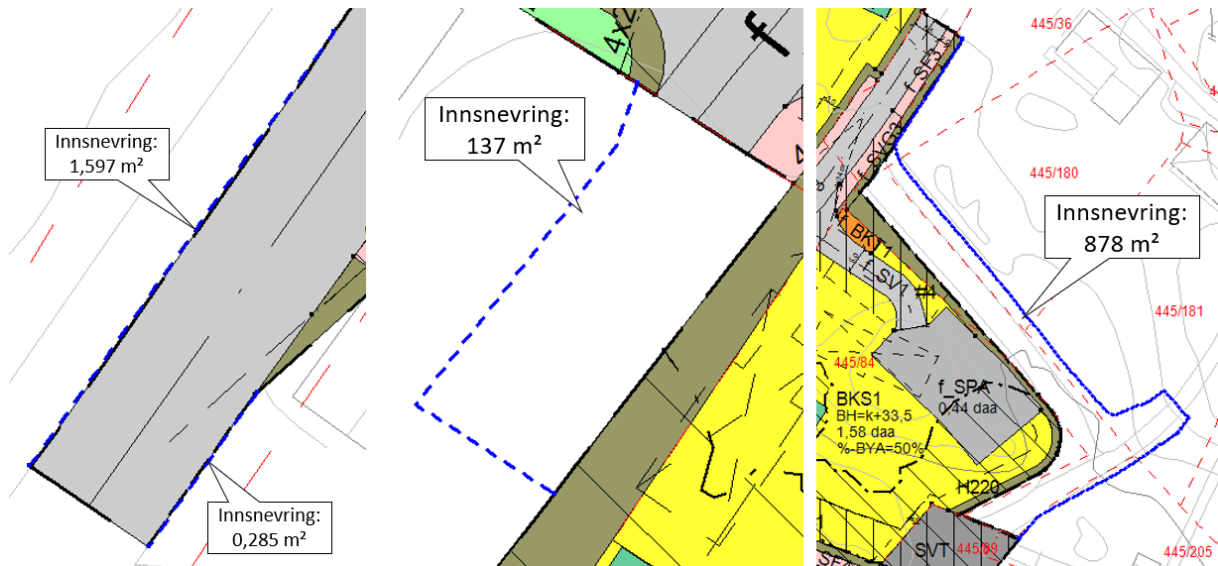
1.5.1 Justering av plangrensa

Undervegs i planarbeidet har ein sett behov for å gjere ein mindre utviding av plangrensa. Ein mindre del av fortauet langs krysset mellom eksisterande del av Radøyvegen mot Rema 1000, og ny tilkomstveg over gbnr. 445/506, kjem utanfor plangrensa som vart varsla ved oppstart. Den totale utvidinga er på om lag 0,115 m². Sidan omfanget av utvidinga er svært lite, har ein ikkje sett behov for å varsle utvidinga plangrensa.



Figur 3: Utviding av plangrensa på 0,115 m² er vist med blå stipla linje.

Det er også gjort innsnevringar av plangrensa. Eksisterande privat veg over gbnr. 445/36 er teke ut av planen. Delar av areala innfor gbnr. 445/364 er også teke ut av planområdet. Plangrensa som vart varsla ved oppstart hadde eit areal på 9,73 daa, medan planområdet for endeleg planforslag 8,71 daa.

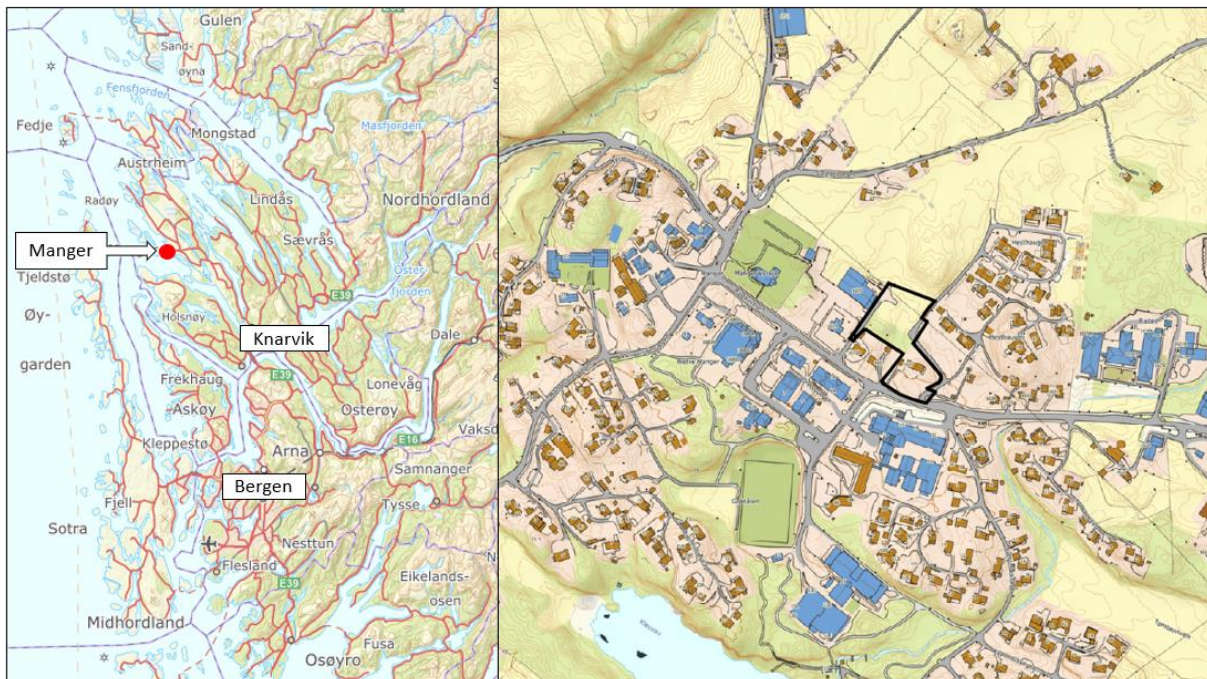


Figur 4: Innsnevring av plangrensa. Blå linje viser grensa som vart varsla ved oppstart.

2 Skildring av planområdet

2.1 Planområdets lokalisering og avgrensing

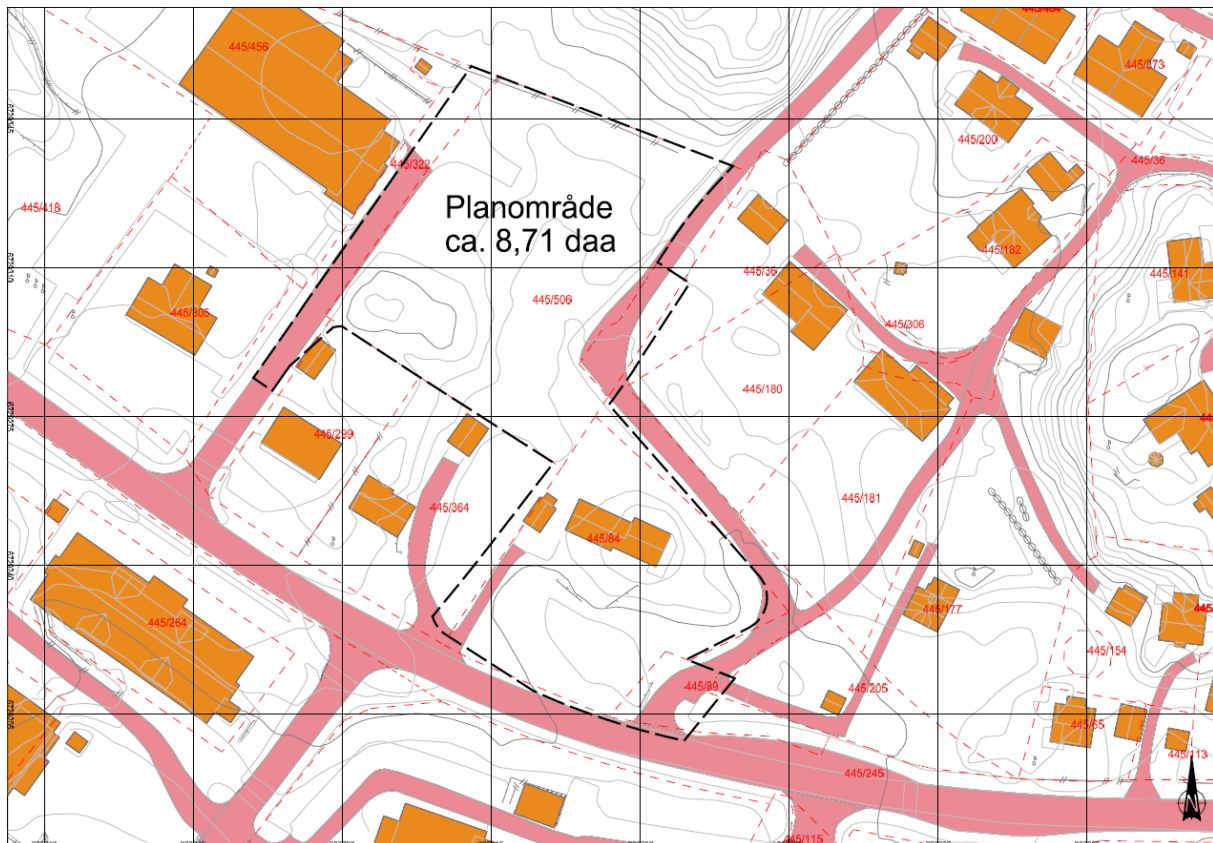
Planområdet er på 8,71 daa og ligg i austleg del av Manger sentrum. Manger er lokalisert på øya Radøy, og er ein del av Alver kommune. Radøy ligg i den ytre delen av Nordhordland, og landskapet er i stor grad prega av øyar og holmar, fjordar og sund. Manger er ein av tre tettstader på Radøy, og var tidlegare kommunesenter i Radøy kommune. Planområdet ligg om lag 30 minutt med bil unna Knarvik, som er dagens kommunesenter i Alver kommune. Avstanden til Bergen sentrum er om lag 46 km.



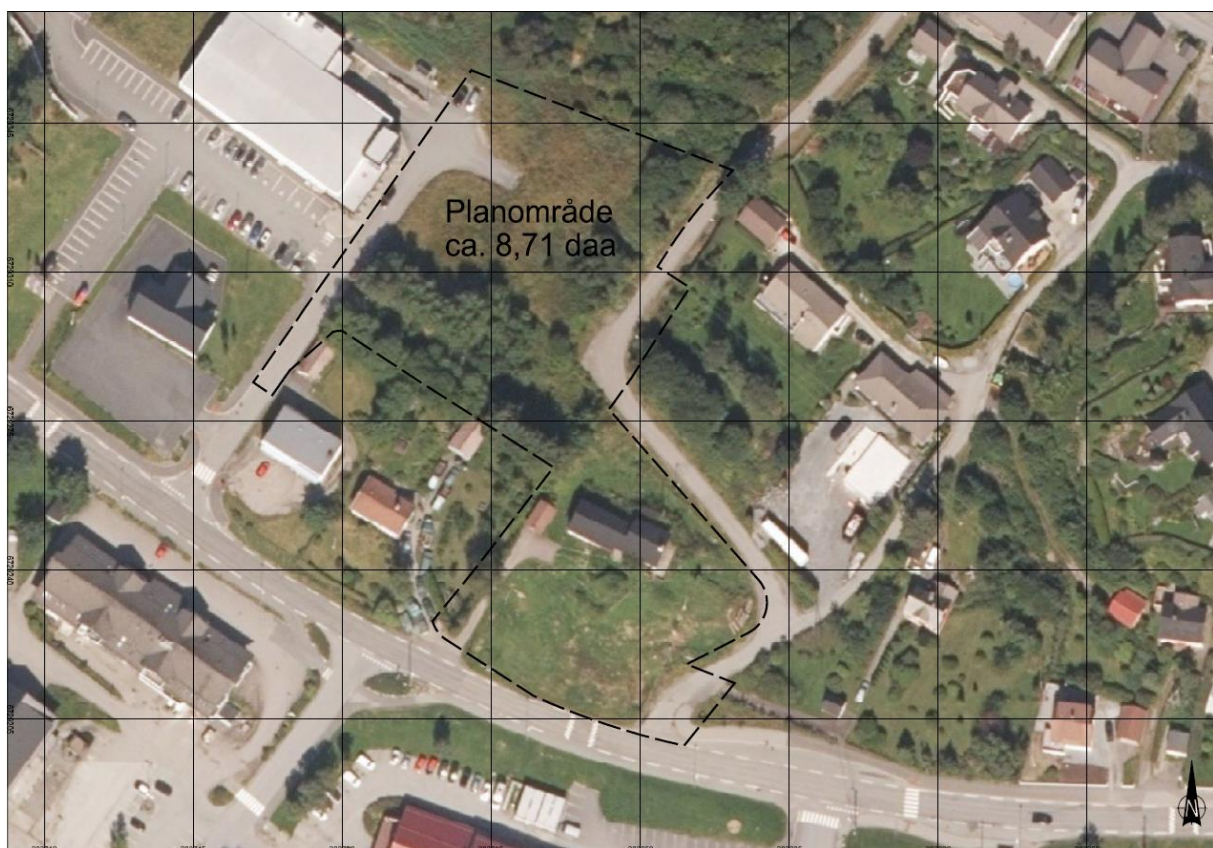
Figur 5: Områdets lokalisering.

Sjølve planområdet består i hovudsak av to bustadtomter, gbnr. 445/84 og 445/506. Planområdet inkluderer også deler av vegen Hesthaugen. Gbnr. 445/84 har eit areal på om lag 2,85 daa. Eigedomen var tidlegare bebygd med ein eldre einebustad frå 1970-åra og ein garasje, men dette er i dag revet. Bustaden var omkransa med ein stor hage. Gbnr. 445/506 er ikkje bebygd, og består i hovudsak av grøntområde. Det er etablert ein avkøyrse frå tilgrensande eigedom i nordvestleg del av eigedomen.

Planområdet er vist i figur 6 og 7.



Figur 6: Planavgrensning. Eksisterende bustad og garasje på gbnr. 445/84 er revet.



Figur 7: Ortofoto over planområdet, frå 2020. Plangrensa er vist med stipla linje. Eksisterende bustad og garasje på gbnr. 445/84 er revet.

2.2 Tilstøytande område

Område rundt planområdet er hovudsakleg bustadområde på nordsida av fylkesvegen, og offentleg, forretning sør for fylkesvegen. Tilgrensande tomt vest for gbnr. 445/84 er regulert til kombinert føremål bustad/forretning og tilgrensande område i aust er bustadområde med hovudsakleg einbustader. Aust for gbnr. 445/506 ligg ein Rema 1000 butikk, medan området nord for tomte er grøntområde. Reguleringsplanar i området er;

- Manger sentrum (planID: 1260 2007 000 800) – Offentleg, forretning og noko bustad
- Manger torg (planID: 1260 2010 000 200) – kombinert, bustad/forretning/kontor.
- Hesthaugen (1260 1983 000 100) – bustad (eldre plan).
- Hesthaugen nord (1260 2005 000 100) - bustad.



Figur 8: Første biletet er tatt frå vegen Hesthaugen, mot fylkesveg og brannstasjon og velferdssenter sør for fylkesvegen. Det andre biletet er tatt langs vegen Hesthaugen, på nordsida av gbnr. 445/84. Ein kan sjå bygget som huser Rema 1000 midt i biletet.

2.3 Veg og tilkomst

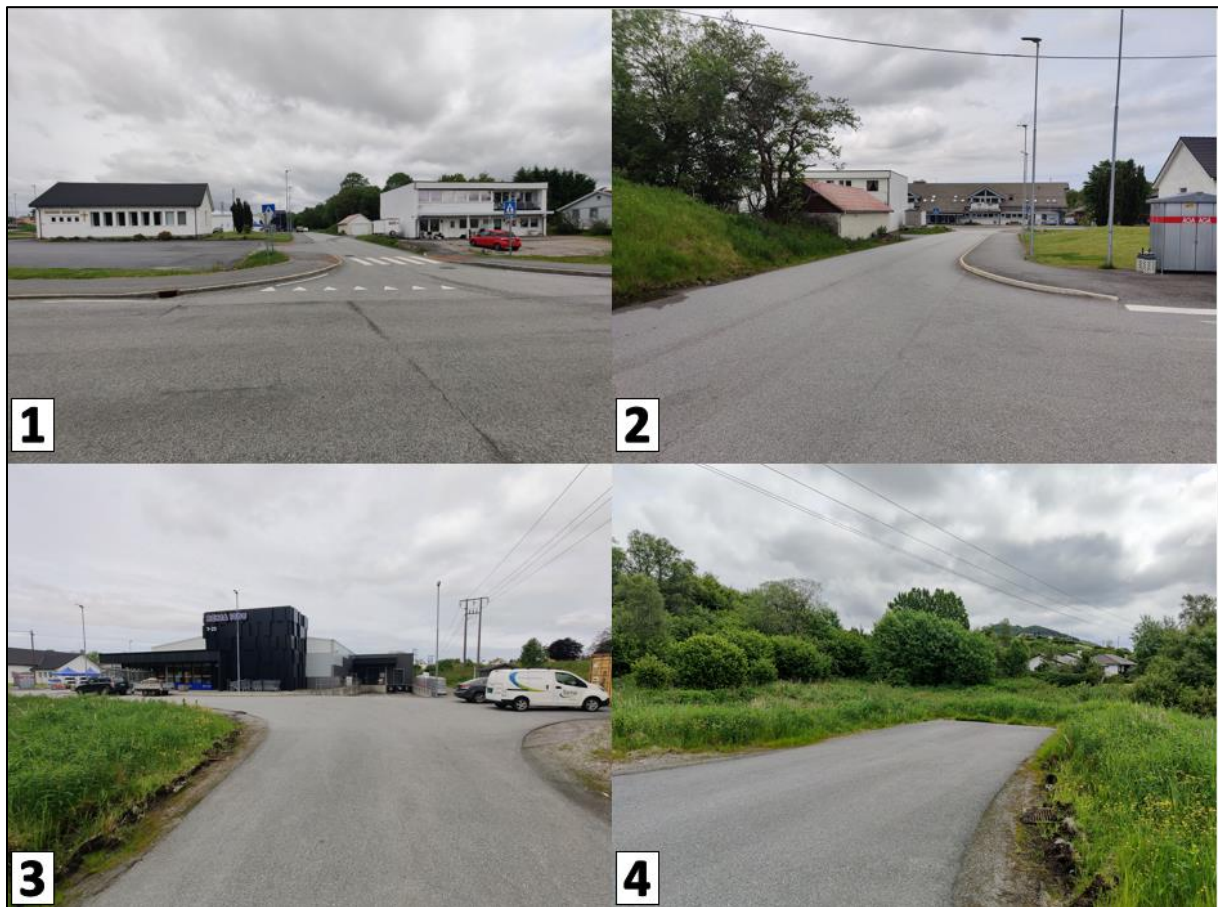
Gbnr. 445/84 har i dag tilkomst via fylkesveg 525 Radøyvegen. Fylkesvegen ligg sør for planområdet. Fylkesvegen førar til Manger sentrum i vest. Dersom ein følgjer vegen mot aust når ein etter kvart fv565, som førar til blant anna Alversund og Knarvik.

Tilkomst til gbnr. 445/506 er via den private vegen Radøyvegen (PV96188), som gjev tilkomst til Rema 1000. Vegen har avkjørsel frå fylkesvegen, og vart opparbeida i samband med etableringa av butikken Rema 1000. Vegen er regulert gjennom reguleringsplanen for Manger Torg, der den er regulert som offentleg veg. Det er opparbeida fortau langs vegen.

Planområdet inkluderer også deler av den private vegen Hesthaugen. Denne vegen gjev tilkomst til bustadene nordaust for planområdet. Dagens avkjørsle til Hesthaugen er vist som stengt i reguleringsplanen for Manger sentrum. Planen for Manger sentrum legg opp til ny tilkomst nordvest for B4, via rundkøyring frå fylkesvegen. Fram til dette vert realisert er tilkomst til bustadane i Hesthaugen via eksisterande avkjørsle.

Det er etablert fortau langs deler av fylkesvegen. Langs sørsida av fylkesvegen er det etablert fortau heile vegen forbi planområdet og vidare til Manger sentrum. Reguleringsplanen for Manger Sentrum legg til rette for etablering av fortau også på nordsida av vegen, forbi gbnr. 445/84, men dette er ikkje etablert endå. Per dags dato er det etablert fortau på nordsida av vegen frå avkøyrseleien til Rema 1000, og heile vegen vidare til Manger sentrum.

Fartsgrensa på fylkesvegen forbi planområdet er 40 km/t. Det er registrert to trafikkulykker like ved planområdet (Statens vegvesen, 2022). Den eine ulykka fann stad i 1999, og involverte to køyretøy. Den andre ulykka fann stad i 2001 og involverte ein personbil og ein fotgjengar som skulle krysse vegen. Registreringa omtalar ikkje skadeomfanget.



Figur 9: Bilete av vegane i området. 1) dagens avkøyrseleie frå fylkesvegen mot Rema 1000 og planområdet. 2) den private vegen mellom fylkesvegen og Rema 1000. 3 & 4) Avkøyrseleie til gbnr. 445/506.



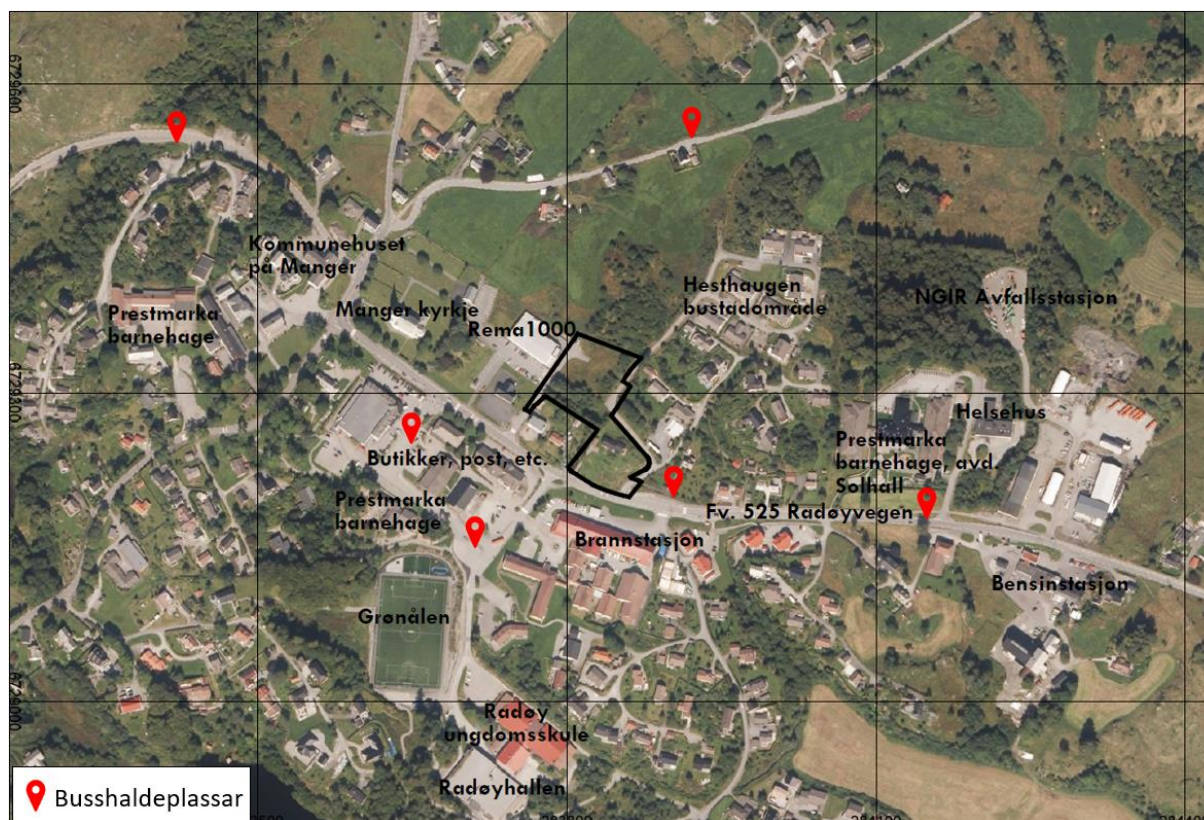
Figur 10: Bilete av vegane i området. 1) delar av vegen Hesthaugen. 2 & 3) dagens avkjørsel til Hesthagen frå fylkesvegen. 4) delar av fylkesvegen sett framfor tidlegare ein bustad på gbnr. 445/84.

2.4 Offentleg kommunikasjon/kollektivdekning

Det er busshaldeplass langs fylkesvegen like ved avkjøringa til Hesthaugen. Kollektivtilbodet er relativt bra med fleire avgangar dagleg. Det går buss til Knarvik stort sett ein gang i timen. Laurdag/søndag er busstilbodet meir begrensa.

2.5 Service, offentlege tenester

Planområdet ligg i Manger lokalsenter og har kommunehus, brannvern, skule, kyrkje og servicetilbod som bl.a. helsehus, apotek, butikk/ kjøpesenter, bibliotek og bensinstasjon. Figur 11 viser ein samanstilling av tilbod i nærområdet. Elles høyrer feltet til Manger skulekrins med Manger barneskule og Radøy ungdomsskule i Manger sentrum. Prestmarka barnehage er nærmaste barnehage. Barnehagen har 10 avdelingar som er fordelt på 2 bygg. Hovudbygget, som ligg sentralt i Manger sentrum, like ved Grønålen, har avdelingar for barn frå alderen 1-3 og 3-4 år. I avdelinga Solhall er det avdelingar for barn frå alderen 1-3, 3-4 år, i tillegg til 2 førskulegrupper.



Figur 11: Sentrum, offentlege tenester.

2.6 Vatn og avlaup

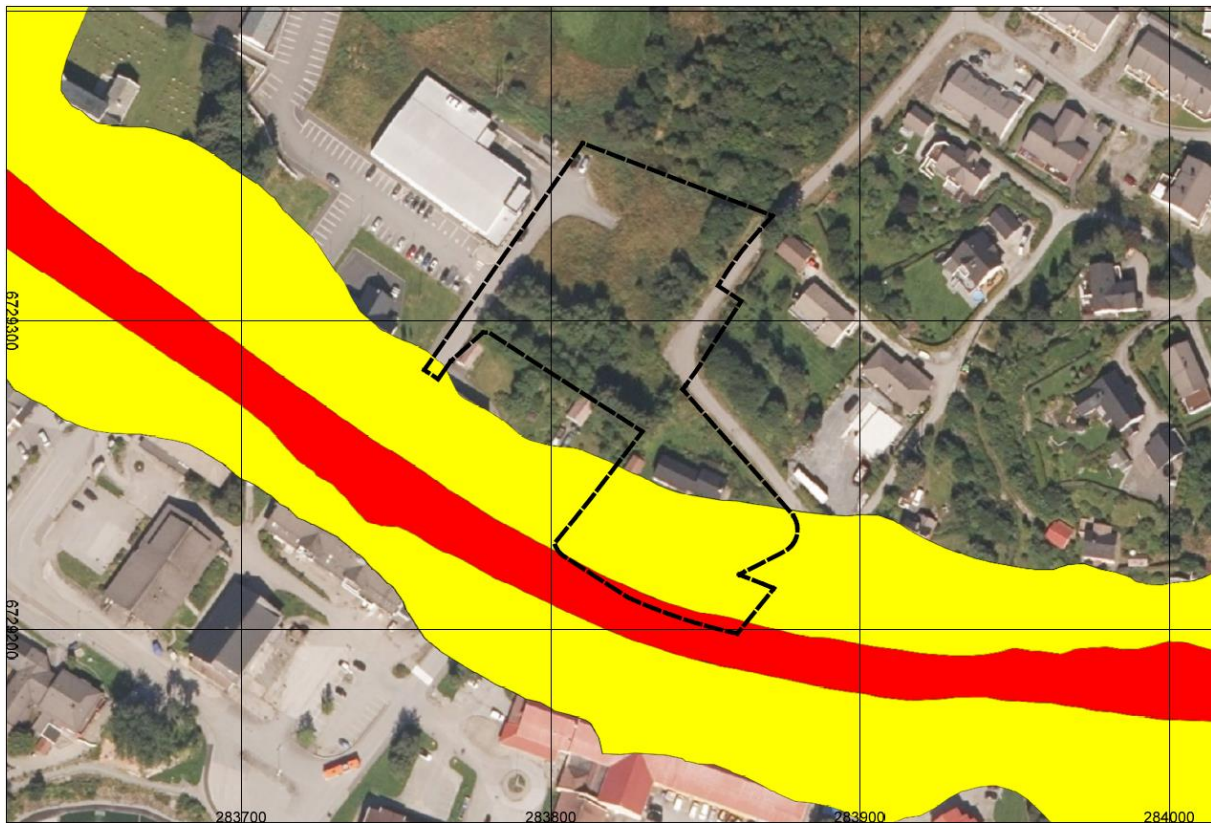
Det er utarbeidd ein eige VAO-rammeplan som gjer ein detaljert skildring av vatn og avlaup i området. Denne tek omsyn til dagens standard på nettet og syner avrenning frå området med tanke på overvasshandtering. Grunna små høgdeforskjellar i området rundt planområdet er det lite overvatn som renn gjennom tomte. Avrenning frå areala skjer hovudsakleg mot sør, og overvatn ender til slutt i Nesvatnet om lag 400 m frå tomte.

2.7 Høgspent

Det er etablert ein høgspentlinje gjennom eigedomen gbnr. 445/506. Høgspentlinja er av typen distribusjonsnett med spenning på 22 kV. Det er ein eksisterande nettstasjon like ved planområdet, ved Rema 1000 butikken.

2.8 Støy

Planområdet ligg langs fylkesveg 525 og vil verte råka av støy frå fylkesvegen. Delar av planområdet ligg innanfor gul støysone i Statens Vegvesens støysonekart (figur 12), og ein støyrapport frå området har derfor vore nødvendig. Årsdøgertrafikken (ÅDT) på fylkesvegen er på 3600 (gjeld for 2021) (Statens vegvesen, 2022). Eventuell støy elles vert frå køyring til og frå til bustader i området og bustadområde vest for planområdet. Det er ikkje støykjelder nord for planområdet. Det er ingen industri eller liknande i sjølve nærområdet som kan generere støy. Nærmaste nærings/ industriområde vert på Mangerøy, om lag 2 km vest mot Toska.



Figur 12: Støysone langs fylkesvegen. Støysonekartet er utarbeidd basert på Statens vegvesen sin WMS-teneste.

2.9 Topografi

Kystlandskapet vest på Radøy er eit typisk øy- og kystlandskap og som elles på Radøy er topografien prega av Bergensbogene med langstrakte, låge ryggar i nordvestleg retning. Elles tilhøyrar det landskapsregion 20; Kystbygdene på Vestlandet. Landskapet er i NiN-karta beskriven som skjerma indre slakt til småkupert kystslettelandskap, med tett busetnad og jordbruksdominans (Miljødirektoratet, 2022). Område som inngår som den indre kystsletta er vanlegvis skjerma frå bølge- og vindeeksponering frå havet.

Terrenget innafor planområdet er forholdsvis flatt, med mindre høgdeskilnader innafor i området. Tidlegare einbustad innafor gbnr. 445/84 var lokalisert på ein mindre høgde, om lag 3-4 meter høgare enn omkringliggende terreng. Innafor gbnr. 445/506 er det eit lite høgdedrag i sørvestleg del av tomta, ved grensa mot gbnr. 445/299. Høgdedraget er om lag 2-3 meter høgare enn omkringliggende terreng.



Figur 13: Terrengtet i området. 1 & 2 viser høgda innafor gbnr. 445/84. 3 & 4 viser høgdedraget i den sørvestlege delen av gbnr. 445/506.

2.10 Soltilhøve

Det meste av planområdet vil ha gode soltilhøve året rundt og det ligg ingen større toppar eller fjell i nærleiken som kastar skugge over planområdet. Delar av planområdet i vest ligg i terreng som er svakt sørvendt, noko som vil gje generelt gode soltilhøve.

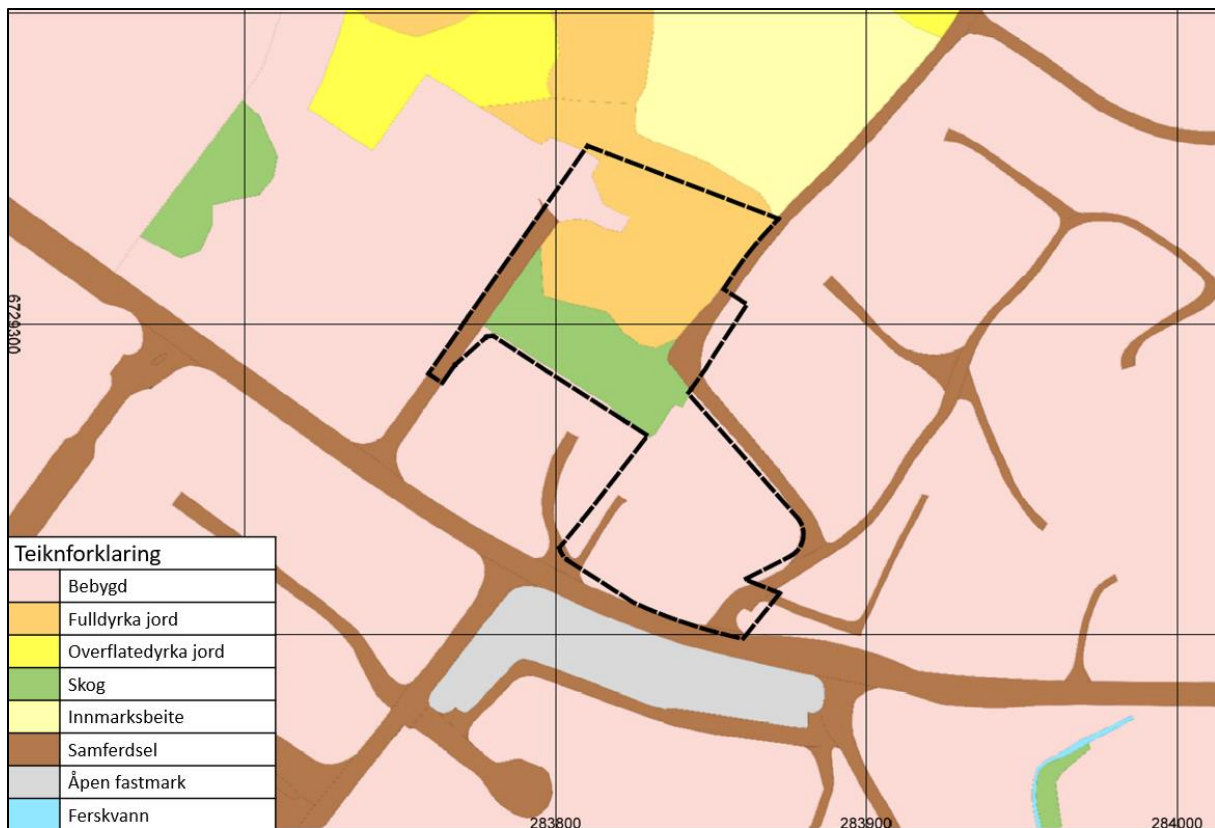
2.11 Klima

Planområdet har eit typisk kystklima med milde vintrar og kjølige somrar. Som elles på vestlandet er det mykje nedbør med ein årsnormal på rundt 2000 mm (Manger; 1975 mm). Snø kjem stort sett i moderate mengder og vert sjeldan liggjande lenge.

2.12 Natur, vegetasjon og biologisk mangfald

Gbnr. 445/84 er i dag bebygd med ein einebustad. I NIBIO sin kartdatabase, Kilden, er planområdet vist med arealtypen (AR5) *bebygd* (NIBIO, 2022). Tomten består av opparbeida hageareal med ein einebustad og garasje.

Innafor gbnr. 445/506 er det etablert ein veg, men utover dette er ikkje tomten bebygd. Eigedomen er vist med arealtypen *skog* og *fulldyrka jord* i NIBIO sin kartteneste. Områda ber i dag preg av attgroing, og vert ikkje lengre nytta til landbruksverksemd.



Figur 14: Kartutsnitt viser arealtypene i området.

Det er ikkje registrert *Verneområder*, *Inngrepsfri natur* eller *Kulturlandskap* innanfor eller i nærleiken av planområdet. Det er heller ikkje registrert viktig natur i umiddelbar nærleik til planområdet. Nærmaste kartlagde naturtype vert Manger Prestegard, som litt i om lag 200 meter unna planområdet. Elles finn ein Mangerspollen, som er kartlagt som marin naturtype og gitt verdimerkinga *viktig*, om lag 5-600 m vest for planområdet.

Det er ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse innafor planområdet. Det er registrert nokre trua artar i områda rundt Manger sentrum. Desse er storspove (EN), gråmåke (VU), stær (NT) og taksvale (NT) og gråspurv (NT). I tillegg er det nokre gamle registreringar (frå seint 1800-talet/tidleg 1900-talet) av artane gullprikklav (VU), lappfiskand (VU) og kort trollskjegg (NT).

Det er ikkje registrert framande artar innafor planområdet, men ein finn nokre i nærområda rundt Manger sentrum. Desse er brunskogsnegl (SE), buskhyll (SE) og parkslirekne (SE). Dei to sistnemnte er registrert om lag 260-300 meter unna planområdet, altså i god avstand.

2.13 Barn og unge, samt grønne interesser

Deler av planområdet omfattar ein bustadtomt, og er såleis ikkje nytta til lek for barn og unge. Innafor eigedomen 445/506 er det observert nokre stiar. Stiane nyttast truleg hovudsakleg som ein snarveg for bebuarar i Hesthagen, som skal til Rema 1000 butikken og Manger sentrum.

Planområdet ligg sentralt i Manger i tilknytning til eksisterande bustadområde. Det er ikkje kartlagde friluftsområde innafor eller i områda like ved planområdet. Nærmaste idrettsanlegg, Grønålen, ligg om lag 150 m sør/sørvest for planområdet. Rundt fotballbana er det også etablert turløype.



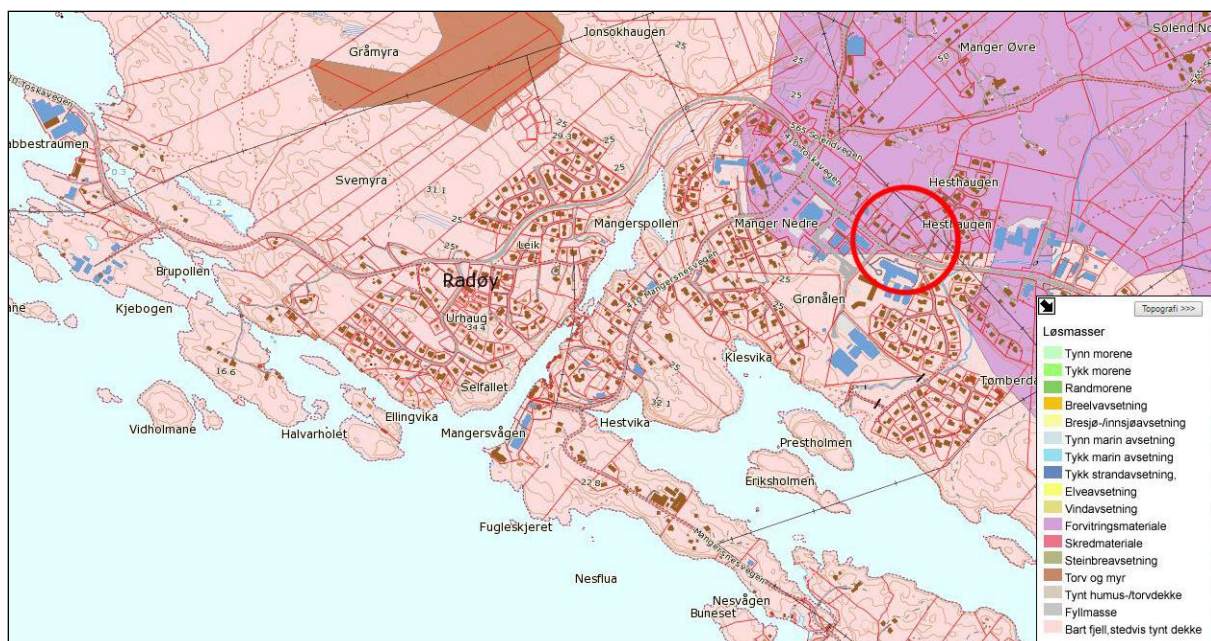
Figur 15: Sti innafor gbnr. 445/506.

2.14 Kulturminne

Det er ikkje kjennskap til freda kulturminne, kulturmiljø eller SEFRAK-registrerte bygningar i eller ved planområdet (Miljødirektoratet, 2022). Nærmaste kulturminne er Manger kyrkje/Manger kyrkjegard, som ligg om lag 125 meter unna planområdet. Det er etablert busetnad (matbutikk og bedehus) mellom planområdet og kyrkja, og planarbeidet vil ikkje råke ved kulturminnet.

2.15 Geologisk grunntilhøve

Radøy er ein del av *Bergensbogene* og åslandskapet er hovudsakleg prega av fjell- og berg formasjonar med dalsøkk i retning søraust – nordvest og dei ulike bergartane i Bergensbogene strekk seg likeins i same retninga. Ifølgje lausmassekarta til NGU består lausmassane i området av forvittringsmateriale med ukjent mektigheit.



Figur 16: Lausmassekart (NGU, 2022).

Området er i NVE sine kart ikkje utsett til i høve til skredfare, verken for lausmasseskred, steinsprang eller snøskred (NVE, 2022). Området ligg heller ikkje i aktsemdssoner for flaum (NVE, 2022). Planområdet ligg under marin grense, altså i område kor ein potensielt kan finne marin leire. Ifølgje NGU sine lausmassekart består lausmassane av forvittringsmateriale, og ikkje marine avsetningar, som forbindast med risiko for kvikkleirekred (NGU, 2022). Ifølgje lausmassekarta består lausmassane i regionen generelt av bart fjell, forvittringsmateriale og noko myr/torv. Det er synleg fjell i dagen innafor gbnr. 445/84. Flyfoto, særleg historiske flyfoto, viser at det generelt er tynt lausmassedekke i området.

Aktsemdsgraden for radon er usikker i området (NGU, 2022).

2.16 Konsekvensutgreiing ihht. Forskrift om KU

I denne planen har vi kome fram til ei samla vurdering om at planen **ikkje** utløyser kravet om konsekvensutgreiing. Vår vurdering følgjer under.

Føremålet med forskrift om konsekvensutgreiing er å klargjere konsekvensar av planar og tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Forskriftas §§ 6 til 8 angir dei spesifikke tiltak/planane som krev konsekvensutgreiing. Reguleringsplanen vert derfor vurdert opp mot §§ 6 til 8.

2.16.1 Vurdering etter § 6

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Følgande planar og tiltak skal alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding:

- a. *kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planar etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplanar etter § 11-1, og områdereguleringar etter § 12-2 når planane fastsett rammer for tiltak i vedlegg I og II*

- b. reguleringsplanar etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen*
- c. tiltak i vedlegg I som handsamast etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Bokstavledd a og c vert ikkje aktuelle for planen. Ifølgje forskriftas §6, bokstav b, skal reguleringsplanar etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I, alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding. Planen fell ikkje inn under ordlyden i nokon av punkta i vedlegg I, og skal såleis ikkje konsekvensutgreiast etter § 6 i forskrifta.

2.16.2 Vurdering etter § 7

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding.

Følgande tiltak og planar etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikkje ha melding:

- a. tiltak i vedlegg II som behandlast etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringslova*
- b. planar og program etter andre lover som fastsett rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtakast av et departement.*

Planen omfattast ikkje av tiltak i vedlegg II som behandlast etter energi- vassressurs- eller vassdragsreguleringslova, eller andre lover som fastsett rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtakast av departementet. Planen vil derfor ikkje utløyse kravet om konsekvensutgreiing etter §7.

2.16.3 Vurdering etter § 8

§ 8. Planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast viss dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.

Følgande planer og tiltak skal konsekvensutgreiast viss dei kan få vesentlege verknader etter § 10, men ikkje ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i en tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen*
- b. tiltak i vedlegg II som behandlast etter en annan lov enn plan- og bygningsloven.*

Reguleringsplanar for tiltak som er nemnt i forskriftas vedlegg II skal vurderast nærmare etter forskriftas §10, for å avgjere om planen kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Dersom planen kjem i konflikt med eit eller fleire av kriteria gitt i §10, skal planen konsekvensutgreiast. Planen inneber ikkje nokon av tiltaka som er lista opp i vedlegg II. På bakgrunn av dette vurderer vi at planen ikkje utløyser kravet om konsekvensutgreiing etter §8.

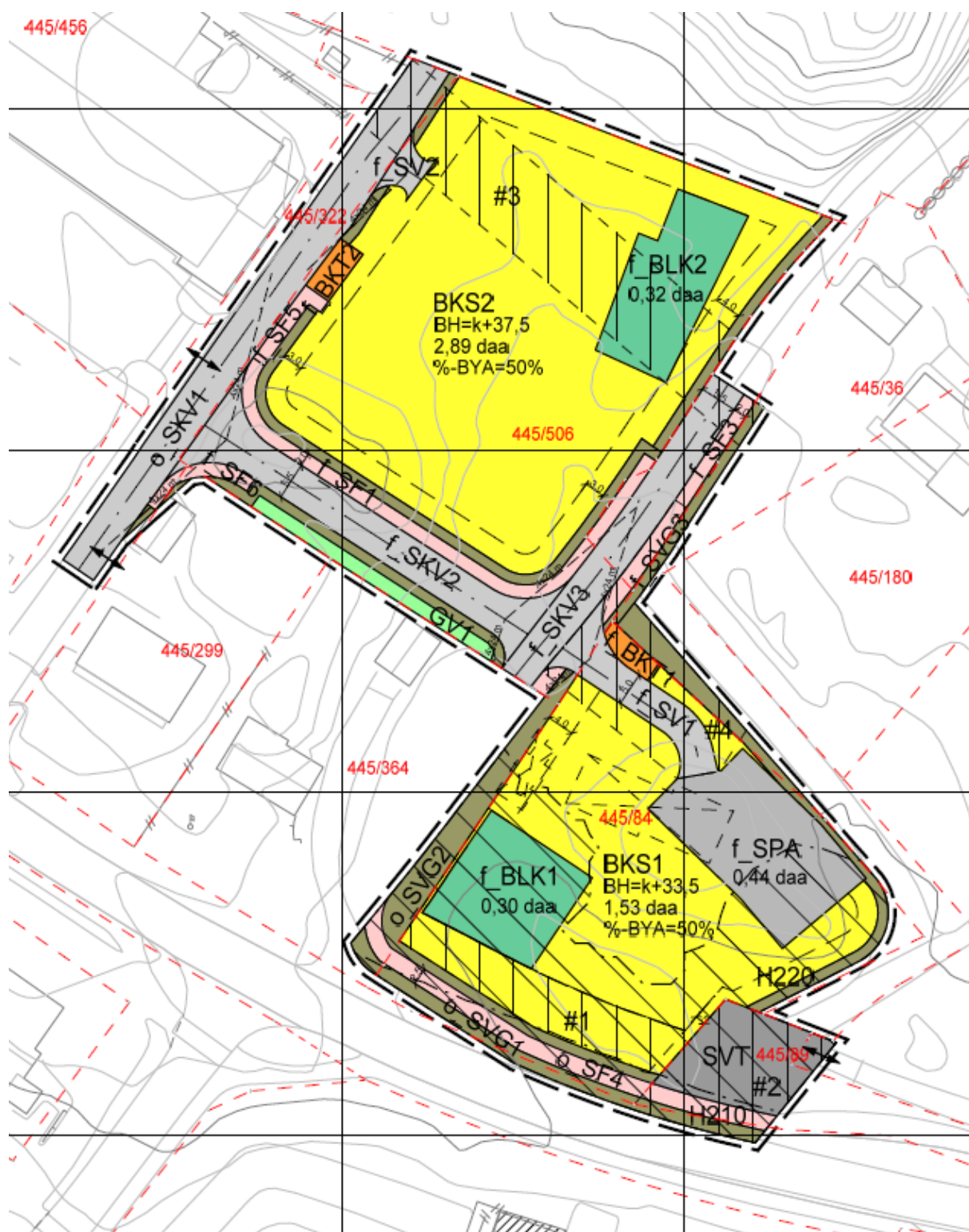
3 Framlegg til plan

Planområdet har eit areal på totalt 8,71 daa. Det er planlagt etablering av nye fleirmannsbustadar med tilhøyrande uteoppshaldsareal og infrastruktur. Sjølv utbyggingsområdet består hovudsakleg av to eigedomar, gbnr. 445/84 og 445/506. Delar av planområdet overlappar med dei tilgrensande reguleringsplanane Hesthaugen Nord, Manger Torg og Manger sentrum. Det skal gjennom planarbeidet leggast vekt på tilpassing til omgjevnadar og takast omsyn til omkringliggjande bustader. Sjølv om terrenget ikkje er spesielt krevjande eller ulendt har ein likevel lagt vekt på at bustadtomtene skal tilpassast terrenget, samt ha omsyns for dei eksisterande bustadane rundt planområdet.

3.1 Reguleringsføremål

Tabell 1: Reguleringsføremål. Det vert regulert areal til følgande føremål i plankartet:

Føremål	Feltnr.	Areal (daa)
Bygge- og anleggsføremål – PBL § 12-5 nr. 1		
Bustad – konsentrerte småhus	BKS	4,48
Øvrig kommunalteknisk anlegg	BKT	0,06
Leikeplass	BLK	0,62
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – PBL § 12-5 nr. 2		
Veg	SV	0,20
Køyreveg	SKV	1,18
Fortau	SF	0,49
Anna veggrunn – tekniske anlegg	SVT	0,25
Anna veggrunn – grøntareal	SVG	0,89
Parkering	SPA	0,44
Grønstruktur – PBL § 12-5 nr. 3		
Vegetasjonsskjerm	GV	0,09
Omsynssoner – PBL § 12-6		
Sikringssone – friskt	H140	0,02
Støysone – PBL § 12-6		
Raud støysone	H210	0,32
Gul støysone	H220	1,78
Føresegnsområde – PBL § 12-6		
Føresegnsområde #1 – mellombels bygge- og anleggsområde	#1	0,29
Føresegnsområde #2 – stenging av dagens avkøyrse	#2	0,34
Føresegnsområde #3 – høgspenningsanlegg	#3	0,81
Føresegnsområde #4 – ny tilkomst	#4	0,46



Figur 17: Forslag til plankart.



Figur 18: Illustrasjonsplan viser eit forslag til korleis området kan byggast ut med fleirmannsbustader.

3.2 Byggje- og anleggsføremål

3.2.1 Bustad – konsentrerte småhus (BKS)

Reguleringsplanen legg til rette for fleirmannsbustader med totalt 30 nye bueiningar, fordelt på to felt. Det er planlagt 12 bueiningar innafor felt BKS1 og 18 bueiningar innafor felt BKS2. Figur 18 viser ein illustrasjonsplan som viser korleis området kan byggast ut.

Bustadbygga er planlagd med to etasjar, og med maksimal byggehøgde på 8 meter. Dette er noko høgare enn høgda som er sett i KDP for Radøy (mønehøgde maks 7 m). Reguleringsplanen for Manger sentrum oppgjev ikkje maks byggehøgde, men seier at ein fortetting i desse områda skal ta omsyn til eksisterande busetnad. Tilgrensande reguleringsplan Hesthaugen Nord har maks mønehøgde (frå gjennomsnittleg planert terreng) på 7,5 for 1 etasjars bygg, og 8,5 for 2 etasjars bygg. Ein har altså valt ein byggehøgde mellom KDP og eksisterande busetnad omkring. Største byggehøgde er også vist i plankartet.

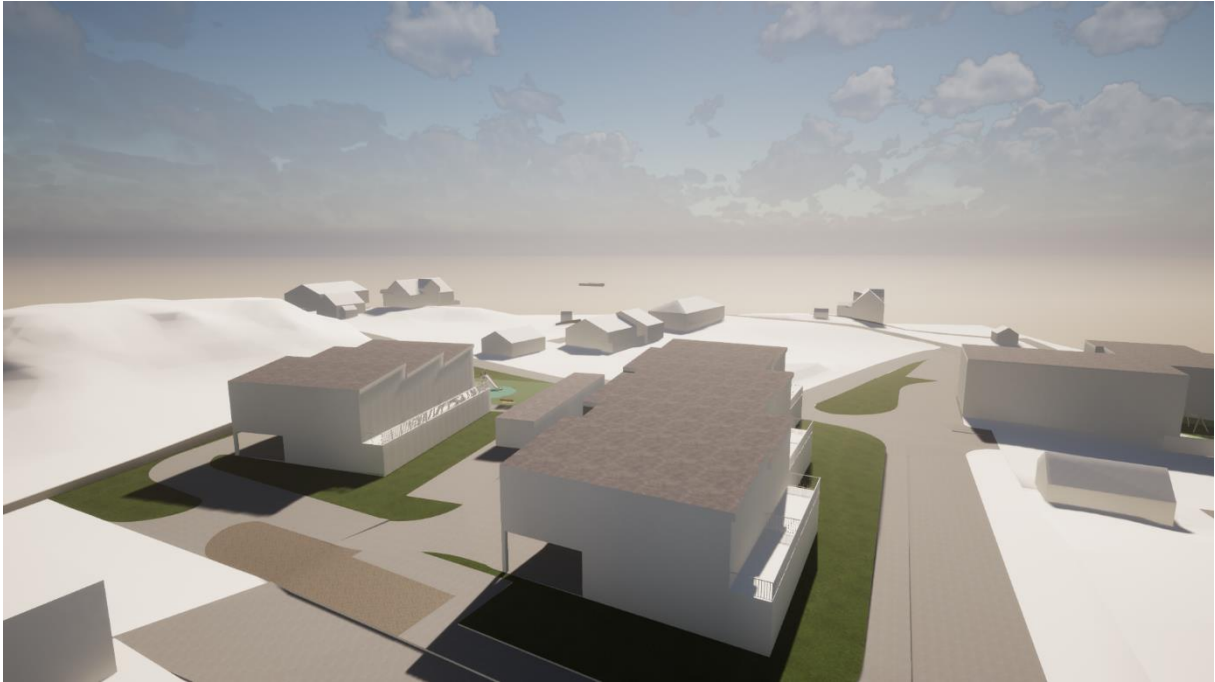
Parkering

All parkering for dei nye bustadane skal løysast på eige tomt. KDP Radøy sett krav om minimum 1,5 plass per bueining ved hus med 5 eller fleire bueiningar. Dette utløyser eit krav om 18 biloppstillingsplassar for BKS1 og 27 parkeringsplassar innafor BKS2.

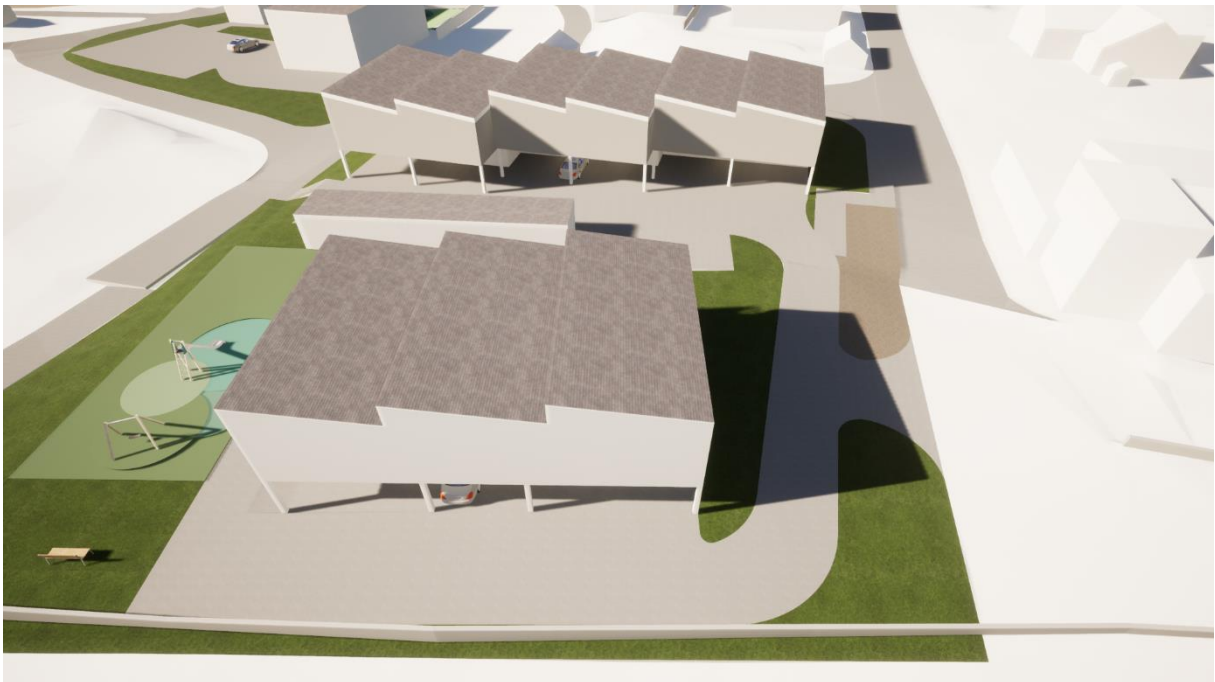
For BKS1 vert parkering løyst med overflateparkering. Parkeringsplassen er regulert meg eige areal (f_SPA1), og er omtala nærmare i kap. 3.3.4. For BKS2 skal parkering etablerast under overbygd areal for bustad, som vist i illustrasjonen i figur 19. Det kan i tillegg etablerast inntil 4 parkeringsplassar som overflateparkering, derav ein skal vere utforma for rørslehemma. Figur 19-23 viser dømer på korleis nye bustader kan sjå ut innafor planområdet.



Figur 19: Illustrasjon som viser korleis BKS2 kan byggast ut med fleirmannsbustader. Parkering vert løyst under overbygd areal for bustad.



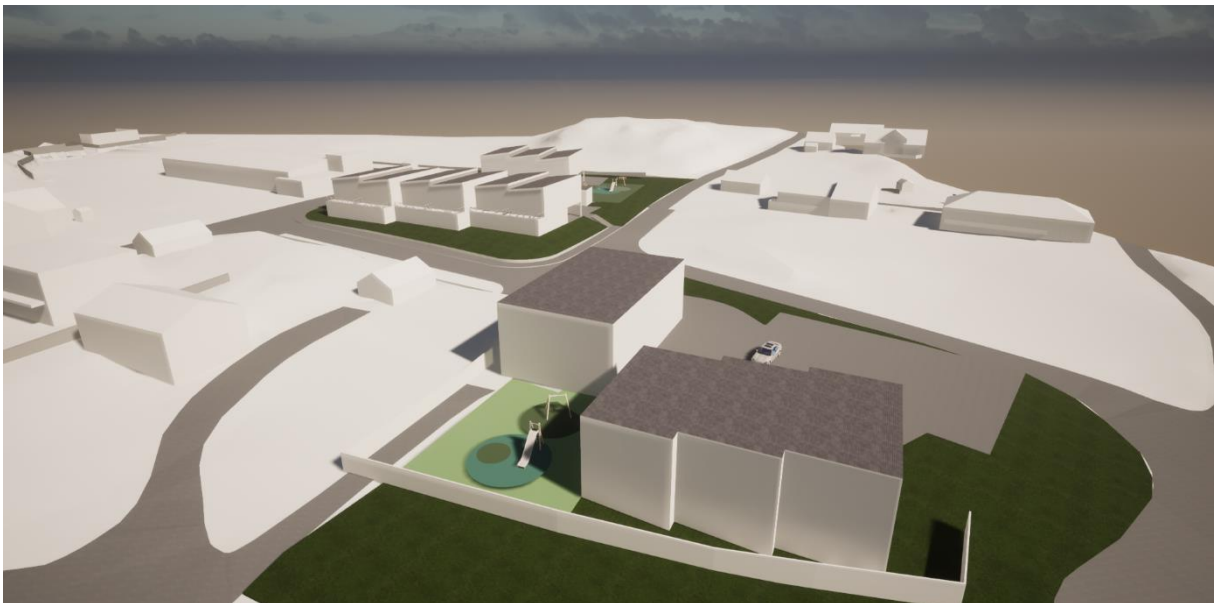
Figur 20: Perspektivteikningar som viser korleis nye bustader innafor BKS2 kan byggast. Ein ser også delar av BKS1 til høgre.



Figur 21: Perspektivteikningar som viser korleis nye bustader innafor BKS2 kan byggast. Parkering vert løyst under overbygd areal for bustad.



Figur 22: Perspektivteikningar som viser korleis nye bustader innafor BKS1 kan byggast. Parkering f_SPA1 i forkant av nye bustader.



Figur 23: Perspektivteikningar som viser nye området kan byggast ut med nye bustader. BKS1 fremst i biletet og BKS2 i bakkant til venstre.

Uteoppfallsareal

KDP Radøy sett krav om 5 m² privat uteoppfallsareal per bueining. Krava i reguleringsplanen vert tilsvarande, og gjeld for begge bustadområda (BKS1 og BKS2). Privat uteoppfallsareal kan løysast enten på balkong, dekke eller bakkeplan.

Krav til felles uteoppfallsareal er 50 m² per bueining i planen for Manger sentrum. Dette kravet er gjort gjeldande for både BKS1 og BKS2. Regulerte leikeplassar inngår som ein del av felles uteoppfallsareal. For BKS1 vert det krav om felles uteoppfallsareal på 600 m² for dei

12 bueiningane, medan det for BKS2 vert krav om felles uteopphaldsareal på 900 m² for dei 18 bueiningane.

Generelle kvalitetsmål og arkitektur

Nye bygg og anlegg skal planleggast og utførast med stor vekt på høg kvalitet; estetisk, funksjonell og teknisk utforming. Arkitekturen skal visa forståing for staden sin identitet og bidra til å synleggjera og vera ein del av denne. Den skal samstundes knytast til samtida og til arkitekturen i området.

Det er lagt inn føresegn som regulerer bygga sitt arkitektoniske uttrykk, samt høgde og utnytting. Bygg og anlegg skal vera tilpassa eksisterande terreng. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater, og fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad. Bustadbygga skal førast opp med pulttak med låg takvinkel.

3.2.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)

Det er planlagt felles avfallshandtering for nye bustader. Det vert regulert eigne område til oppstillingsplass for avfallsdunkar for dei nye bustadane. F_BKT1 er oppstillingsplass for bustadane i BKS1, medan f_BKT2 er oppstillingsplass for bustadane i BKS2. Det er utarbeidd ein RTP i samband med planarbeidet, og avfallshandtering skal skje i samsvar med denne. Det er planlagt å nytte tradisjonelle avfallsbeholdarar.

Planområdet ligg langs ein av NGIR sine ruter. Områda som vert sett av til avfallsbeholdarar skal planerast og asfalterast. Det skal førast opp gjerde rundt områda, for å sikre ein god estetisk utforming og ein reinsleg løysing, og for å skjerma plastsekkar for vêr og vind.

3.2.3 Leikeplass (BLK)

Reguleringsplanen for Manger Sentrum sett følgjande arealkrav til uteopphaldsareal og leikeområde:

- For leik og opphald for barn og unge skal det for kvar bustadgruppe setjast av areal til **felles eller offentleg** minste uteopphaldsareal (MUA) med arealkrav på minimum 50 m² for kvar bustadeining.
- Minimum areal for kvar regulerte leikeplass er på 300 m².

Felles uteopphaldsareal for bustadfelta er allereie omtala i kap. 3.2.2. Det er regulert areal til felles leikeplassar for begge bustadfelta. Regulerte leikeplassar inngår som ein del av felles uteopphaldsareal. Det er stilt krav til opparbeiding og kvalitetskrav til leikeplassane i føresegna.

F_BKL1 er felles leikeplass for bustadane innafor BKS1. Leikeplassen er regulert med eit areal på 300 m². Leikeplassen er lokalisert sentralt mellom dei to bustadbygga, og ligg skjerma frå støy frå fylkesvegen.

F_BLK2 er felles leikeplass for BKS2, og har eit areal på om lag 320 m². Leikeplassen er lokalisert i den nordaustlege delen av feltet, og er såleis godt skjerma frå trafikken som vert generert til og frå matbutikken vest for feltet.

Leikeplassane skal opparbeidast med leikeapparat, sandkasse, sitteplassar og beplantning. Det er også stilt krav om at dei skal ha universelt utforma tilkomst, og at minimum 1 av leikeapparata skal kunne nyttast på ein likestilt måte så langs som rår.



Figur 24: Perspektivteikning som viser mogleg utforming av leikeplassen f_BLK2.

3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.3.1 Veg (SV)

F_SV1 er regulering av avkjørsel/tilkomstveg til parkering innafor bustadområdet BKS1. Tilkomsten skal nyttast som ein mellombels løysing, fram til ny rundkøyring er etablert i tråd med planen for Manger sentrum. Når rundkøyringa er ferdigstilt skal f_SV1 stengast, og det skal etablerast ny tilkomst til BKS1 mot nord. Utforming av ny vegløyning er vist i plan- og profilteikning 059318065C11. Kap. 3.4.6 om føresegnsområde 4 omtalar dette nærmare.

Avkjørselen til bustadområde BKS2 er regulert som f_SV2.

3.3.2 Køyreveg (SKV)

Tilkomst til nye bustader er planlagt via eksisterande tilkomstveg (Radøyvegen) til Rema 1000. Deler av denne vegen er inkludert i planframlegget, som o_SKV1. Vegen er i planen for Manger torg regulert som offentleg, og ein har i planforslaget vidareført denne eigarformen.

Planen legg i tillegg til rette for ein ny tilkomstveg over gbnr. 445/506. I tillegg til ny køyreveg over gbnr. 445/506 regulerer planen delar av vegen Hesthaugen, med tilkopling mot planlagt rundkøyring, som vist i planen for Manger sentrum.

F_SKV3 er regulert med noko varierende breidde (mellom 5 til 5,5 meter), for at vegen skal vere tilpassa tilstøytande reguleringsplanar. Hesthaugen er regulert med ein breidde på 5,5 meter i planen for Hesthaugen nord, medan køyrevegen til rundkøyringa er regulert med breidde på 5 meter i planen for Manger sentrum.

3.3.3 Fortau (SF)

Planen legg til rette for etablering av fortau langs den nye tilkomstvegen til planområdet, samt langs delar av Hesthaugen. Fortauet er regulert med ein breidde på 2 meter.

Fortauet f_SF6 er snevra noko inn i den vestlege enda, for å sikre at ein ikkje kjem i konflikt med eksisterande garasje innafor gbnr. 445/299. Garasjen som ligg like ved fortau f_SV6 er målt inn, slik at ein har nøyaktig lokalisering.

Fortauet langs fylkesvegen, som er regulert gjennom planen for Manger sentrum, vert også vidareført i planforslaget. Dette fortauet er regulert med ein breidde på 2,5 meter.

3.3.4 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

Det er regulert 1,5 meter anna veggrunn langs vegane i området. Arealet skal ivareta kantvegetasjon og grøfteløysingar langs veg. Formålet omfattar eit grønt sideareal til vegen, skjering, fylling, grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, viltgjerder, støyskjermingstiltak, skilt/skiltportalar og andre installasjonar og infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel.

3.3.5 Parkering

Det er regulert eit eige areal til overflateparkering i tilknytning til BKS1. Det skal etablerast totalt 18 biloppstillingsplassar innafor f_SPA1. Det vert stilt krav i føresegna om at minimum 1 av biloppstillingsplassane skal vere tilpassa rørslehemma.

3.4 Omsynssoner og føresegningsområde

3.4.1 Frisikt (H140)

Regulerte frisiktsoner skal sikre frisikt i kryss, avkøyrslar, langs gang- og sykkelveg og køyreveggar. Det skal innanfor frisiktsonene vere frisikt i ei høgd på 0,5 meter over tilstøytane vegars plan.

3.4.2 Støysone (H210 og H220)

Det er lagt inn støysone i plankartet basert på støyutredninga gjennomført av Sweco. Støysona er delt opp i gul og raud støysone. Raud støysone ligg utanfor utbyggingsføremålet, og er såleis ikkje i konflikt med tiltaket. For å sikre at bustadane innafor gul støysone ivaretek støykrava, skal det etablerast ein støyskjerm. Plasseringa av støyskjermen er vist i plankartet. Tre av bueiningane, i 2. etasje i bygget nærmast fylkesvegen, har også etter skjerming støynivå over grenseverdi for gul støysone ved fasade. Det er i føresegna stilt krav til utforminga av bueiningar som ligg innafor gul støysone også etter støyskjerming.

3.4.3 Føresegningsområde #1 – mellombels bygge- og anleggsområde

Det er sett av areal til mellombels bygge- og anleggsområde langs fylkesvegen. Området er sett av til mellombels bygge- og anleggsområde i samsvar med merknad frå Statens vegvesen.

Området kan nyttast som bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbetringa av fylkesvegen, i tråd med reguleringsplanen for Manger sentrum. Arealet sett av til bygge- og anleggsområde er gyldig i 10 år etter vedtak av detaljplanen. Etter avslutta anleggsperiode, og seinast 1 år etter at nytt anlegg er teke i bruk, skal området verte sett i stand slik det var før inngrepet.

3.4.4 Føresegningsområde #2 – stenging av dagens avkøyrsl

Det er lagt inn eit føresegningsområde ved dagens avkøyrsl frå fylkesvegen til Hesthaugen. Avkøyrsla kan nyttast som mellombels tilkomst til Hesthaugen 1-24. Ved etablering av ny rundkøyring som vist i reguleringsplanen for Manger sentrum, skal dagens avkøyrsl til Hesthaugen stengast. Ny tilkomst vil då verte via rundkøyringa.

3.4.5 Føresegningsområde #3 – høgspenningsanlegg

Eksisterande høgspenningslinje går på tvers over gbnr. 445/506. Traseen for høgspenningslinja er lagt inn i plankartet som føresegningsområde #3. Det er stilt rekkjefølgjekrav knytt til føresegningsområdet. Før det kan gjevast IG for bustader innafor felt BKS2 skal høgspenkabelen innafor føresegningsområde #3 leggst i bakken.

3.4.6 Føresegningsområde #4 - etablering av ny tilkomst

Det er lagt inn eit føresegningsområde ved dagens tilkomst til BKS1. Ved opparbeiding av rundkøyringa i reguleringsplanen for Manger sentrum skal mellombels regulert tilkomst til BKS1 stengast, og det skal etablerast ny tilkomst mot nord. Eksisterande veg ved gbnr. 445/36 skal da opnast att for gjennomkøyring med ny avkøyrsl til f_SKV3. Teikning 059318065C11 er retningsgjevande for utforming av vegane. Denne følgjer som vedlegg til planen.



Figur 25: Kartutklipp viser tilkomst til BKS 1 ved regulert situasjon, og alternativ tilkomst som skal opparbeidast når rundkøyringa er etablert.

4 Konsekvensar av planforslaget

Planarbeidet legg til rette for å etablere 30 bueiningar på to tomtar kor ein i dag finn ein eldre einebustad og anna grøntareal. Ein vil etablere bustadar med tilhøyrande uteopphaldsareal og parkeringsanlegg, i tillegg til tilhøyrande naudsynt infrastruktur. Planlagde formål og tiltak er vist i kartet, omtalt i kapittel 3 og i tilhøyrande føresegner.

4.1 Overordna planar

4.1.1 Kommuneplan

Detaljreguleringa er i samsvar med overordna kommunedelplan for Radøy, der planområdet ligg som byggeområde for bustad. Det er i kommunedelplanen lagt føringar for konsentrert/høg utnytting i Manger.

4.1.2 Reguleringsplan for Manger Torg

Planforslaget overlappar med ein mindre del av reguleringsplanen for Manger Torg. Det er i hovudsak vegareal som vert overlappende. Ny plan legg opp til ein vidareføring av regulerte vegar frå planen for Manger Sentrum. Det vil verte ein auke i trafikk i vegkrysset til fylkesvegen, men trafikkauken medfører ikkje behov for utbetring av krysset.

4.1.3 Reguleringsplan for Manger sentrum

Reguleringa av gbnr. 445/84 (BKS1) er i samsvar med planen for Manger sentrum. Planforslaget medfører såleis ikkje konsekvensar for dette området.

Berre deler av gbnr. 445/506 er regulert gjennom planen for Manger sentrum. Området er sett av til bustad/forretning. Nye bygg innafor området skal ifølgje føresegna nyttast til næring, men det kan leggjast til rette for ein blanding av funksjonar; handel, service, kontor, bustader og ålmennyttige føremål. Planforslaget legg opp til regulering av berre bustad, og ikkje næring. Det er såleis ikkje samsvar mellom planforslaget og reguleringsplanen for Manger sentrum. Ein finn i dag tomme næringslokala i Manger sentrum, og ein ser såleis ikkje behov for å legge til rette for nye næringslokala før eksisterande vert nytta. Eigedomen er også nærmaste nabo til Rema 1000, og ein ser derfor ikkje behovet for ny matbutikk heller. Planområdet er omgitt av bustadområde i sør/søraust og aust. Areal sør for gbnr. 445/506 er regulert som bustad/næring i planen for Manger sentrum, men eksisterande busetnad i området er bustader. Planområdet kan sjåast som ein naturleg utviding av omkringliggjande eksisterande bustadområde.

4.2 Landskap og estetikk

Planområdet ligg i Manger sentrum og det er ønskeleg med ei fortetting med til dels høg utnytting og konsentrert busetnad. Samstundes som det er planlagd forholdsvis høg utnytting, vil busetnadar etablerast med eit volum og byggehøgde som er tilpassa kringliggjande busetnad. Det er tenkt nytta materialar som ikkje bryt med eksisterande nabobusetnad. Situasjonsplan er rettleiande for korleis ein tenker å etablere busetnaden i planområdet. Elles vil det ikkje verte fjernverknad frå sjø eller likn.

4.3 Landbruk

Det er registrert om lag 2,7 daa fulldyrka jord innafor gbnr. 445/506 i karta over arealtypar (NIBIO, 2022). Historiske flyfoto viser at området vart slått før matbutikken på naboeigedomen vart etablert. Området nyttast ikkje til slått eller landbruksføremål lengre, og ber preg av attgroing. Planarbeidet vil såleis ikkje ha verknadar for område som vert nytta til landbruksføremål.



Figur 26: Foto viser området som er kartlagt som fulldyrka jord. Området ber preg av attgroing.

4.4 Omsyn til omkringliggende naboar (utsikt, innsyn og soltilhøve)

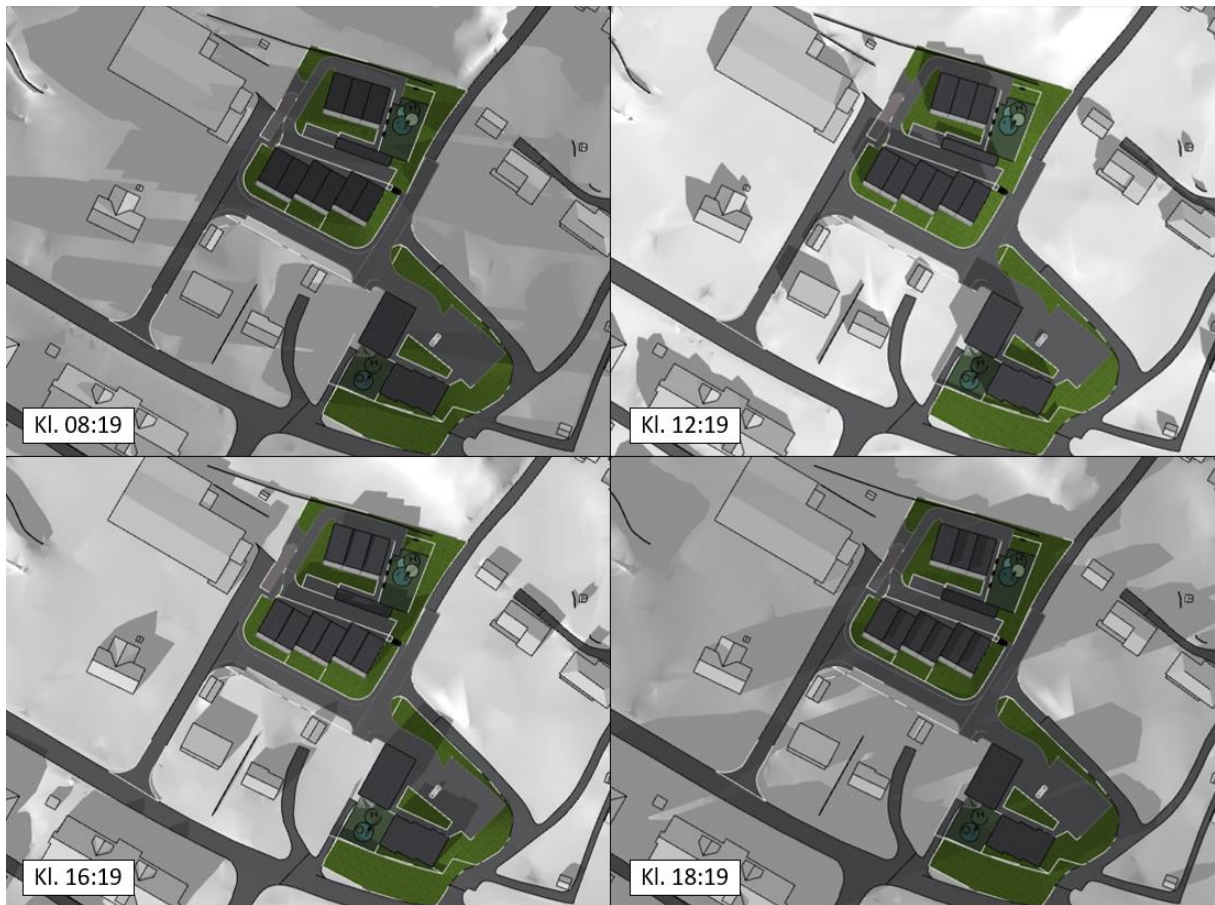
Det har vore fokus på å ta omsyn til naboar og eksisterande busetnad i området, sjølv om ein ikkje kan sjå at det ligg til grunn særlege tilhøve som kan føre til konflikt med naboane. Planen er varsla ved oppstart, og naboar har hatt moglegheit til å verke inn på planforslaget.

Planlagd utbygging er vurdert til å ikkje ha betydeleg negativ verknad for utsikt, innsyn eller soltilhøve for eksisterande bustader i planområdet eller naboar i områda rundt. Utifrå avstand til eksisterande bustader, er verken utnytting, byggehøgder, endring i inn- og utsynstilhøve vurdert som mogelege konfliktpunkt. Elles er ikkje verknad til omgjevnadene er vurdert til å vere eit mogleg konfliktpunkt. Eventuelle negative konsekvensar for naboar er difor vurdert til å ikkje vere større enn forventta ved ei fortetting av området.

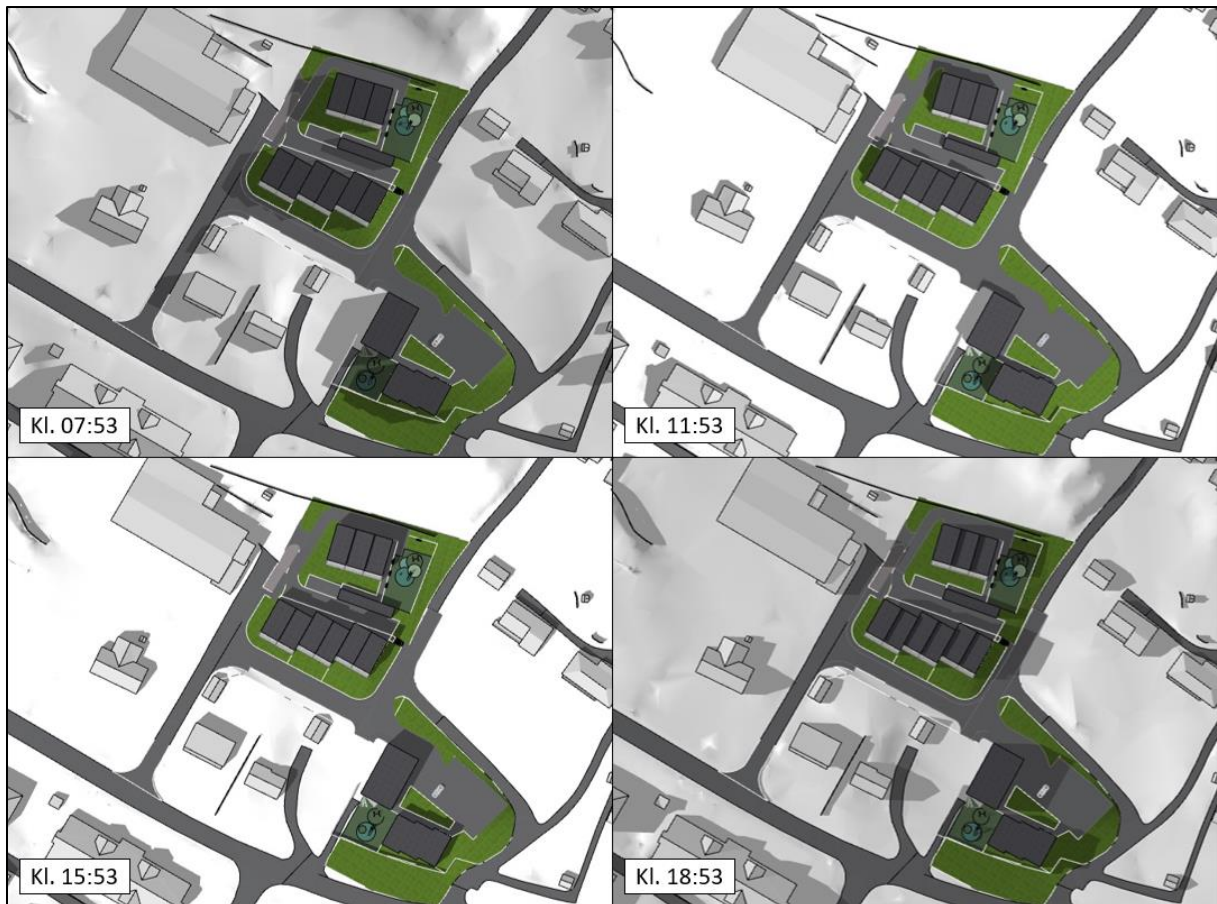
4.4.1 Sol-/skyggeanalyse

Det er utarbeidd ein sol-/skuggeanalyse som viser solforholda for planområdet under vårjamdøger og sommarsolkverv. Figur 27 viser tilhøva under vårjamdøger medan figur 28 viser tilhøva under sommarsolkverv. Generelt sett kan ein ikkje sjå at planlagt busetnad vil føre til særlege negative konsekvensar for naboar når det gjeld sol og skugge. Fullstendig

sol/skuggeanalyse følger so vedlegg til planen. Det er gjort endringar for regulerte vegar etter at analysen vart utarbeidd, men dette har ikkje nokon verknad for sol/skugge i området.



Figur 27: Sol-/skuggeanalyse for planområdet under vårjamdøger.



Figur 28: Sol-/skuggeanalyse for planområdet under sommarsolkværv.

4.5 Friluftsliv, naturområde, barn og unge

Planområdet består av ein einebustadtomt, samt noko grøntareal. Delar av grøntarealet ber preg av attgroing. Det er ikkje funnet teikn til at området nyttast aktivt til lek av barn og unge. Det går ein sti gjennom planområdet, som truleg nyttast som ein snarveg til Rema 1000 og Manger sentrum av bebuarane i Hesthaugen. Planen legg til rette for ny gangtilkomst mellom Hesthaugen og sentrum, og ein får såleis oppretthaldt snarvegen.

Det er kort veg frå planområdet til friluftslivområde Manger-Skageneset (sjå kap. 4.12) og turløype mellom Grønålen og Nesvatnet. Ved Nesvatnet finn ein også badeplass, tilrettelagt med sandvolleybane, bål plass, stupebrett og baderampe for rullestolbrukarar. Elles legg planframlegget opp til eit felles område som kan nyttast til lek mellom dei to bygga. Det er i planarbeidet ikkje lagt opp til noko større grøntareal, anna enn områda som vil leggjast til rette for felles uteopphaldsareal.

4.6 Naturmangfald og vurdering etter naturmangfaldlovas §§8-12

Naturmangfald er i naturmangfaldslova §3 bokstav i) definert slik: «naturmangfold: biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning».

For alle sakar som rører ved naturmangfaldet følgjer det av §7 at «prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet». Det skal gå fram av arbeidet korleis desse prinsippa er vurdert og vektlagt i saka.

4.6.1 Vurdering etter §8 – kunnskapsgrunnlaget

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller artar vert råka av planen.	Landskapet er vist som ein bebygd (ca. 5,5 daa), lauvskog (1,5 daa) og fulldyrka jord (ca. 2,6 daa) i karta over arealtypar (NIBIO, 2022). Landskapet i området er ein del av den indre kystsletta, og er prega av høgt jordbrukspreg og tettstader. Gbnr. 445/84 er ein einebustadtomt med tilhøyrande hage, medan gbnr. 445/506 er grøntområde (tidlegare landbruksareal som no ber preg av attgroing).
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Gbnr. 445/84 består som nemnt av ein eksisterande einebustadtomt som ligg i tilknytning til Manger sentrum, og planen vil dermed ha svært avgrensa verknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar. For gbnr. 445/506 vil planen medføre nedbygging av noko kulturlandskap (landbruksareal prega av attgroing). Sidan det ikkje er registrert verdifulle landskapstypar, økosystem, naturtypar eller artar i området vil ikkje planen ha nokon verknad for desse.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystemet og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypane og bestandane på landsbasis og på staden?	Ikkje relevant då det ikkje er registrert verdifullt landskap, naturtypar, økosystem eller artar i området.
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle området?	Det er ikkje utarbeidd faglege rapportar og utgreiingar spesifikt for planområdet. Naturtypar generelt i området er kartlagt gjennom rapporten «Kartlegging og verdisetting av naturtypar på Radøy» (Isdal & Overvoll, 2004). Nærmaste kartlagde naturtype ligg om lag 200 m unna planområdet. Manger sentrum ligg mellom planområdet og naturtypen.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommunar og andre myndigheiter) om det aktuelle planområdet?	Nei, ein har ikkje kjennskap til erfaringsbasert kunnskap frå planområdet.

Vil planen påvirke truga og nært truga artar på Norsk raudliste for artar 2021?	Nei, det er ikkje truga artar etter Norsk raudliste for artar 2021, innafor planområdet.
Vil planen påvirke truga eller nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2018?	Nei, det er ikkje truga naturtypar etter Norsk raudliste for naturtypar 2018, innafor planområdet.
Vil planen påvirke utvalde naturtypar eller prioriterte artar?	Nei, det er ikkje registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar innafor området.
Er det fremmadartar innafor planområdet, og korleis vert fjerning av fremmadartane handtert?	Den framande arten brunskogsnegl er registrert like ved planområdet. Arten er vurdert til å utgjere svært høg risiko. Sidan arten allereie er svært talrik, og utbreidd på vestlandet, ser ein ikkje behov for tiltak for fjerning av arten.
Vil planen påvirke verneområder, nærområda til verneområde, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Det er ikkje verneområde, marint beskytta område eller verna vassdrag innafor eller i nærleiken av planområdet (Miljødirektoratet, 2022).
Vil planen påvirke tilstanden i sjø eller vassførekomstad? (vurder i høve til bla.: rettleiar for vatn (NVE) og «forskrift om rammer for vannforvaltningen»)	Nei, det er ikkje sjø eller vassdrag innafor planområdet eller i nærområda. Avrenning frå planområdet mot sjø vert handtert gjennom VA-rammeplan.
Vil planen påvirke utvalde kulturlandskap?	Nei, det er ikkje utvalde kulturlandskap innafor eller ved planområdet (Miljødirektoratet, 2022).
Vil planen påvirke miljøregistreringar i skog?	Nei, det er ikkje miljøregistreringar i skog innafor eller ved planområdet (NIBIO, 2022).
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Nei, det er ikkje inngrepsfrie naturområde i eller ved planområdet (Miljødirektoratet, 2022).
Vil planen påvirke område eller naturtypar som er spesielt verdifulle for naturmangfald?	Nei, det er ikkje registrert verdifulle landskapstypar, økosystem, naturtypar eller artar i området vil ikkje planen ha nokon verknad for desse.

4.6.2 Vurdering etter §9 – føre-var-prinsippet

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags verknader det aktuelle tiltaket har for desse?	Etter plankonsulent sin vurdering føreligg det tilstrekkeleg med kunnskap om området til å kunne ta ein heilskapleg vurdering av naturmangfaldet.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentlege (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Basert på den kunnskap som føreligg kan ein ikkje sjå at det er sannsynleg at tiltaka medfører vesentleg skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar.

4.6.3 Vurdering etter §10 – økosystemtilnærming og samla belastning

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjør ei påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Planområdet ligg i tilknytning til Manger sentrum, og landskapet er prega av busetnad. Gbnr. 445/84 er en bustadtomta og landskap og økosystem er prega av dette. Innafor gbnr. 445/506 er det opparbeida ein avkøyrse/snuhammar i vest og bilveg i aust. Ein finn nokre grøntområde/vegetasjon innafor tomte, men det er ikkje naturtypar eller artar i planområdet som vert prega av tiltak.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverknad på naturtypar og artar?	Planarbeidet vil føre til arealbeslag av noko skog (ca. 1,5 daa) og tidlegare landbruksareal (ca. 2,6 daa), men det er ikkje registrert viktig natur innafor områda som vert råka av planarbeidet.
Kva vil det samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket vere, det vil sei eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidig bruk?	Som pkt. over, arealbeslag av noko natur, men det er ikkje kjennskap til viktig natur i området.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkast på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis.	Det er ikkje viktig naturmangfald i området som vert råka.
Manglar ein kunnskap om verknaden (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggast stor vekt.	Nei, det er ikkje registrert viktig natur i området, og ein vurderer såleis at planens belastning er akseptabel.

4.6.4 Vurdering etter §11 – kostnader ved miljøforringelse skal takast av tiltakshavar

Tiltakshavar er klar over at iht. §11 skal kostnader knytt til å hindra eller avgrensa skader på naturmangfaldet som tiltaket utgjør dekkast av tiltakshavar dersom dette ikkje er urimeleg ut i frå tiltaket og skaden sin karakter.

4.6.5 Vurdering etter §12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar

Tiltaket er plassert på eit allereie påverka område. Dei verdiane som er der i dag er take omsyn til gjennom planlegginga og rekkefølgjekrav. Tiltaket er i tråd med KDP for Radøy, og ynske om fortetting rundt Manger sentrum. Tiltaket er også vurdert opp mot forskrift om konsekvensutgreiing.

4.7 Trafikk

4.7.1 Ny tilkomst

Planen legg til rette for ny tilkomst frå vest, via tilkomstvegen til Rema 1000 butikken i Manger. Dagens avkøyrse til bustader i Hesthaugen er via den private vegen Hesthaugen, som har

avkjørsel frå fv525. Denne tilkomsten vert vidareført som ein mellombels løysing for nye bustader i Hesthaugen 1-24, medan øvrige bustader i Hesthaugen, samt dei nye bustadane som planen legg til rette for etablering av, skal nytte tilkomst via avkjørsla til Rema 1000.

I reguleringsplanen for Manger sentrum er tilkomst til Hesthaugen vist via rundkøyringa, og dagens avkjørsel til Hesthaugen frå fylkesvegen er regulert stengd. Dersom rundkøyringa vert opparbeidd, skal dagens tilkomst til BKS1 leggst om, som vist i figur 29. Bustadane i Hesthaugen 1-24 skal då også koplast opp til vegsystemet i reguleringsplanen, ved f_SKV3. Ved etablering av ny tilkomst for bustadane i Hesthaugen 1-24 vil det vere naudsynt med ein oppgradering av den eksisterande delen av Hesthaugen over gbnr. 445/36. Denne delen av vegen er regulert gjennom planen for Hesthaugen nord.



Figur 29: Kartutklipp viser tilkomst til BKS 1 ved regulert situasjon, og alternativ tilkomst som skal opparbeidast når rundkøyringa er etablert.

4.7.2 Trafikkauke

Fylkesvegen har i følge Statens vegvesen sine kartdata ÅDT på 3600. Dagens trafikkmengd er ikkje berekna for tilkomstvegen til Rema 1000, men vegen gjev i dag berre tilkomst til matbutikken, Manger bedehus samt eit bustadbygg.

Utbygginga av planområdet vil føre til ein auke i trafikk langs tilkomstvegen mellom Rema 1000 og fylkesvegen. I tillegg til nye bustader innafor planområdet, skal fleire av dei eksisterande bustadane i Hesthaugen også nytta tilkomstvegen. Det er per i dag 24 adresser i Hesthaugen som vil nytte ny tilkomstveg via Rema 1000. I tillegg er det gjeve rammeløyve for oppføring av ein 4-mannsbustad og ein 6-mannsbustad i Hesthaugen. Ein legg såleis til grunn at totalt 34 bueiningar frå Hesthaugen vil nytte ny tilkomstveg via Rema 1000. Planforslaget legg opp til 30 nye bueiningar, og den totale auken av bueiningar som vil nytte tilkomstvegen vert då 64.

Ein reknar 4-5 køyringar per bueining per døgn. Med 64 bueiningar vert berekna trafikkmengd $64 \times 4,5 = 288$. Trafikk til og frå matbutikken og kyrkja kjem i tillegg.

Ein ser at planforslaget vil føre til ein trafikkauke langs vegen som i dag gjev tilkomst til mellom anna Rema 1000. Avkjørsla mellom fylkesvegen og tilkomstvegen veg oppfyller tekniske krav til forventa trafikkmengd også etter utbygginga.

4.7.3 Parkering

Parkering vert løyst på eige grunn. For fleirmannsbustadane er det lagt inn krav om 1,5 p-plass per bueining, noko som er i samsvar med krava i overordna plan. Det vil vere lett tilgjengelegheit frå parkeringsplassane til bustadane. For BKS2 skal parkering etablerast under overbygd areal for bustadane. Dette er eit grep som vil redusere mengda overflateparkering innafor området.

4.8 Støy og støv

Trafikkstøy frå fylkesvegen vil utgjere ein betydeleg støykjelde for bustadane innafor BKS1. BKS2 ligg i god avstand frå fylkesvegen, og vert ikkje råka av trafikkstøy frå denne veggen. Det er også venta at auka trafikk vil generere noko støy langs tilkomstvegane, men utifrå antal bueiningar (30) vil dette vere minimalt til moderat. Støy vil også vere av typen passerande einskilde køyretøy, og ikkje jamn støy som frå ein større og meir trafikkert veg.

Som tidlegare omtala, vert omsynet til trafikkstøy ivareteke ved fleire grep i planen. Det er sett krav til etablering av støyskjerm mellom bustadane i BKS1 og fylkesvegen. Støyskjermen vil sikre tilfredsstillande støynivå ved felles uteopphaldsareal, og ved fasaden av 9 av 12 leilegheiter innafor BKS1. Ein vil etablere privat uteopphaldsareal mot stille side (nordaust), slik at alle bustader sett krava til MUA. Det er også sett fleire kvalitetskrav til utforminga av leilegheiter som ligg innafor støysona.

Elles er det venta at planforslaget vil generere noko støy under anleggsperioden. Det er kort avstand til nærmaste naboar, og det er derfor viktig å innarbeide gode varslingsrutinar og kommunikasjon med berørte naboar. Dette gjelder i god tid før byggjearbeid. Ved spesielt støyande arbeid kan det vere aktuelt med ytterlegare tiltak. Det er lagt inn eit rekkefølgekrav som seier at det skal utarbeidast ein plan for handtering av støy i bygge- og anleggsfasen, før det vert gjeve igangsetjingsløyve for byggearbeid.

4.9 Kulturminne

Det er ikkje registrert kulturminne eller verneverdige bygg innanfor planområdet, eller i umiddelbar nærleik. Dersom det i samband med gravearbeid oppdagast gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn skal arbeidet stansast og kulturminnemyndigheit skal varslast.

4.10 Privat og offentleg servicetilbod

Planområdets svært sentrale plassering nærme Manger lokalsenter gjer at tilbodet av offentlege servicetilbod er bra. I nærområdet finn ein blant anna kommuneadministrasjon, servicetilbod som lege, apotek, butikk/kjøpesenter, bibliotek, bensinstasjon og brannvern. Både barneskulen og ungdomsskulen ligg i gangavstand frå planområdet. Prestmarka barnehage, som ligg nokre få hundre meter unna planområdet, har god kapasitet, utan lange ventelister.

4.11 Vatn og avlaup

Haugen VVA AS har utarbeidd ein VAO-rammeplan som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming. VA-rammeplanen er gjort bindande gjennom

føreseгна. VAO-rammeplanen omtalar tilkopling til vassleiingar for vassforsyning, spillvassleidning og overvassleidningar. Brannvassdekning og overvasshandtering er også gjort greie for i planen.

Ein har undervegs i arbeidet hatt dialog med Alver kommune for å kome fram til løysingane som vert presentert i VA-rammeplanen. Nye bustader innafor BKS1 vert kopla på eksisterande vassleiing som går over gbnr. 445/364. For å forsyne bustadane innafor BKS2 skal det knytast ny vassleidning til vasskum ved Rema 1000. VA-rammeplanen legg vidare opp til ein omlegging av eksisterande spillvassleidning som kryssar gjennom planområdet, slik at denne vert betre tilpassa ny infrastruktur og bustader. Nye bustader vert kopla til den nye spillvassleidninga. Dimensjoneringa av leidningen må aukast for å handtere spillvatn frå nye bustader. Delar av spillvassleidninga vert føreslått overteken til offentleg drit og vedlikehald, medan resterande leidningar vil verte felles private.

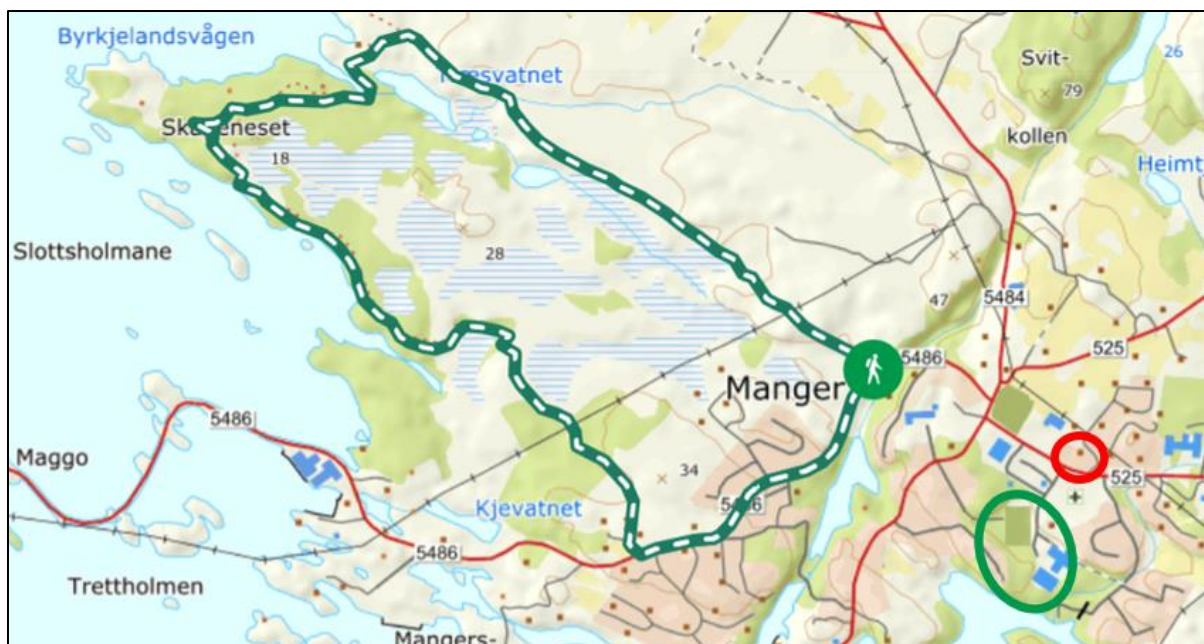
Ein utbygging vil også føre til ein auke i tette flatar i området. Overflatevatn på grøntareala i planområdet skal leiast ut frå området med naturleg infiltrasjon. Overflatevatn som renn på takflater eller parkeringsareal blir fanga opp av vegsluk og vidare ut til infiltrasjon i grunn via fordrøyningsmagasin. Det visast til vedlagt VAO-rammeplan for meir detaljar om vassforsyning, avlaup og overvasshandsaming.

4.11.1 Forureining

Med tanke på at det er eit mindre bustadfelt med berre bustader som skal etablerast, utan forureinande aktivitetar, er det vurdert til at planområdet ikkje utgjer noko relevant fare i høve til forureining, både til sjølve byggjegrunden og til sjø/vassdrag.

4.12 Folkehelse og barn og unge

Delar av grøntområde i sjølve planområdet vil gå tapt men dette er ikkje grøntområde med spesielt høg kvalitet, og heile planområdet ligg som bustadområde i overordna planar (KDP). Kommunen har stort behov for nye bustadområde i Manger sentrum og det er difor ønskjeleg med ei fortetting i Manger sentrum. Ein finn idrettsanlegg i form av fotballbane og idrettshall nære planområdet. I det same område er det også nyleg etablert turløype. Området har også relativt nær tilknyting til friluftslivområde Manger-Skageneset som er eit populært turområde med gode kvalitetar som ligg like nord for fylkesvegen og går heilt ut til Skageneset. Med gode nærområde for tur-/rekreasjon samt fine uteområdegode med gode kvalitetar vert det vurdert til at utbygginga totalt sett vil ha ei positiv konsekvens for folkehelsa.



Figur 30: Områder i nærleik til planområdet (markert med raud sirkel), som kan nyttast til helseformål. Grøn løype viser turområdet Manger-Skageneset, medan grøn sirkel viser området rundt Grønålen, kor ein finn både idrettsanlegg og turløype. Kartutsnittet er henta frå ut.no.

Eit sentralt tema i folkehelsesatsinga er å sikre barn og unge gode oppvekstvilkår. Omsynet til barn og unge har vore eit viktig tema i planarbeidet. Det er sett av eigne areal til leikeplass i tilknytning til begge felta. Elles ligg planområdet tett på både barnehage, barneskule og ungdomsskule.

4.13 Universell utforming

Det er stilt fleire krav i planen for å sikre at området kan nyttast på ein likestilt måte uavhengig av funksjonsnivå. Det skal leggst til rette for at husvera i 1. etasje oppfyller krava til tilgjengeleg bueining. Gang-/sykkelvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt som rår, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

4.14 Risiko og sårbarheit

Det er gjennomført ein ROS-analyse i samband med planarbeidet. ROS-analysen følgjer som vedlegg til planen. I analysen er det gjort vurderingar i høve til naturbasert sårbarheit, sårbarheit knytt til verksemd og sårbarheit knytt til infrastruktur. Gjennom analysen vart det identifisert 4 moglege uønskte hendingar/tilhøve. Desse var: overvasshandsaming, høgspent, trafikkulykke og støy (frå veg). Det vart ikkje avdekka hendingar/tilhøve med uakseptabel risiko. For vurderingane som er gjort i høve til sannsyn, konsekvens, risiko- og sårbarheit, samt avbøtande tiltak og oppfølging i planen, viser ein til ROS-analysen.

4.15 Miljø og klima

Planforslaget vil føre til nokon auke i trafikk til planområdet. Støyauken vil hovudsakeleg vere frå auken i trafikk til og frå planområdet. Noko auke i støy vil og kunne kome frå leikeområde og fellesområde der barn og unge samlast. Som tidlegare nemnt må det også påreknast noko

støy under anleggsperioden. I høve til negativ konsekvens med utbygginga er auka støy i tilknytning til trafikk, men dette vil vere lite/moderat, og det er vurdert til at dei positive verknadene veg opp for ein auke i trafikk og støy.

Det meste av planområdet vil ha ei naturleg avrenning mot sør og mot Nesvatnet. Det er viktig at overvassystemet vert tilstrekkeleg dimensjonert. Dimensjonering av overvassystem og vidare handtering av overvatn vert omtala i VAO-rammeplan. Rammeplanen inneheld også ein utgreiing om flaum og forureining innanfor planområdet.

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging har vore relevant for planarbeidet. Ifølgje retningslinjene skal planlegging bidra til å utvikle berekraftige byer og tettstader. Utbyggingsmønster og transportsystem skal fremje samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafiksikkerheit og effektiv trafikkavvikling. Det kjem også fram at det i tettstadsområde og rundt kollektivknutepunkt skal leggest særleg vekt på høg arealutnytting, fortetting og transpormasjon.

Planområdet ligg like ved sentrum av Manger. I samfunnsdelen til Alver kommune sin kommuneplan, som vart vedtatt i 2022, er Manger definert som eit av kommunens fire lokalsentre. Lokaliseringa like ved sentrum gjer at ein har dei fleste tilbod innan gåavstand frå bustadane. Ein ser såleis at behovet for bilen vert redusert, då ein kan nå dei fleste daglege gjeremål innan gåavstand frå bustadane. Planområdet ligg også tett på busshaldeplassar, som blant anna gjer det mogleg å reise kollektivt dersom ein pendlar til andre delar av kommunen for jobb. Det er i føresegna stilt krav om 1 sykkelparkering per bueining. Sykkel vil gje eit langs større rekkevidde enn kva ein har dersom ein går, og tilrettelegging for bruk av sykkel er såleis enda eit grep som kan redusere behovet for bil. Fortetting og høg utnytting innafor området vil bidra til at fleire kan bu tett på sentrum.

5 Avsluttande kommentar

Planen vil vere i samsvar med overordna kommunedelplan, der området er sett av til bustadføremål. Ein ser det som hensiktsmessig at området i sin heilheit vert nytta til bustadføremål framfor kombinert bustad/forretning, då det per no ikkje er behov for fleire næringslokale i Manger sentrum.

Området har god infrastruktur, og det er i planforslaget lagt vekt på eit godt bustadmiljø med gode uteområde. Det er også lagt spesielt vekt på å ta omsyn til omkringliggande bustader. Utover dette kjem det fram av ROS-analysen at området er lite utsett for alvorlege, uønskete hendingar. Utifrå ein samla vurdering vil planlagd utbygging vere eit svært positivt tiltak for kommunen og nærområdet elles. Det er også arbeida med å redusere eventuelle negative konsekvensar av planforslaget, i høve til innsyn, utsikt, eller sjenanse for nærmaste naboar, til eit minimum.

6 Referansar

Isdal, K., & Overvoll, O. (2004). *Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Radøy*. . Radøy kommune og Fylkesmannen i Hordaland.

Miljødirektoratet. (2022). *Naturbase kart*. Henta frå Naturbase: kart.naturbase.no

NGU. (2022). *Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase*. Henta frå http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

NGU. (2022). *Radon aktsomhet*. Henta frå http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

NIBIO. (2022). *Kilden*. Henta frå [kilden.nibio.no: https://kilden.nibio.no/?lang=nb&topic=arealinformasjon&X=6766320.40&Y=-40614.71&zoom=10.217470663507875&bgLayer=graatone_cache&catalogNodes=2&layers=ar5_arealtype&layers_opacity=0.75](https://kilden.nibio.no/?lang=nb&topic=arealinformasjon&X=6766320.40&Y=-40614.71&zoom=10.217470663507875&bgLayer=graatone_cache&catalogNodes=2&layers=ar5_arealtype&layers_opacity=0.75)

NVE. (2022). *Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred*. Henta frå <https://temakart.nve.no/tema/jordflomskredaktsomhet>

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

Statens vegvesen. (2022). *Vegkart*. Henta frå <https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@600000,7187325,3>