

Radøy, gnr 44, bnr 2 m.fl.

Mangersneset-bustadfelt

Planskildring

April 2015





Mangersneset, gnr. 44, bnr. 2 mfl., detaljregulering Planskildring

Oppdragsgivar:.....Kvalheim Eiendom AS
Rapportnamn:..... Planskildring Radøy, Mangersneset gnr. 44, bnr. 2 mfl.
Oppdragsgivars representant:.....Vibeke Weglo

Utførende Firma:..... Weglo Design Plan & Landskap AS
Prosjektleder:Vibeke Weglo

Prosjekt nummer.....19
Dokument nummer.....01
Arkiv fil Planskildring

Rev. nr.....
Dato.....2014-07.30
Rapport antall sider24
Vedlegg antall sider6
Utarbeidet..... VW
Kontrollert
Godkjent VW

INNHold

1. SAMANDRAG	3
2. NØKKELOPPLYSNINGAR	3
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4. PLANPROSESS	5
5. GJELDANDE PLANSTATUS	7
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	8
7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENsutREDNING	22
8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET	22
9. KONSEKVENsAR AV PLANFORSLAGET	28
10. MEDVIRKNING	29
11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR	29

VEDLEGG (bakarst i rapporten)

- Regulering føresegner
- Plankart A1 1:1000 (3 stk)
- Illustrasjonsplan A1 1:750
- Veg 1 , veg 4, veg 3, veg 4 A3 1:500
- Snitt 1:200 (2 stk)
- Merknadsskjema
- Merknader

Tilleggsrapporter (bakarst i rapporten)

- VA rammeplan
- Situasjonsskart jordskifterett og utdrag av rettsbok

Tidligere innlevert vedlegg:

- Varslingsannonse
- Varslingsbrev
- Varslingsliste

Kilder: landskapsanalyse utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter AS.

1. SAMANDRAG

Planområdet er av gnr. 44 bnr. 2 , mfl. Mangersneset, Radøy kommune.
Detaljreguleringsplanen er utarbeida av Weglo Design, Plan & Landskap As på oppdrag frå Kvalheim Eiendom As.

Planforslaget legg opp til einebustadar, rekkehus og leilegheiter. Adkomst vil skje frå offentlig veg .
Det skal for heile området leggst vekt på god utforming, materialbruk, og landskapsomsyn vil bli vektlagt i planarbeidet.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Radøy
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Mangersneset
Gardsnr./bruksnr.	44/2 mfl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Uregulert
Forslagstiller	Kvalheim Eiendom As
Grunneigarar (sentrale)	Oddmund Kvalheim
Plankonsulent	Weglo Design, Plan & Landskap AS
Ny plans hovudformål	Bustader
Planområdets areal i daa	81 dekar
Grad av utnytting	Varierende
Ant. nye bustader	26 einebustader, tomannsbustad, 47 leilegheiter.
Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgder, o. l.)	Veg
Føreligger det varsel om motsegn (j/n)	Merknader frå naboar.
Konsekvens utredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart mindre vesentleg endring, dato	11.12.2013
Planforslag mottatt, dato	-
Informasjonsmøte avholet.(j/n)	Dialog på telefon.

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er at Kvalheim Eigendom as , ønskjer å til rette leggje bustader med tilhørande anlegg. Planområdet er på 81dekar og ligg på Mangersneset, Radøy kommune.



Planområde ligger ca. 1 time kjøring frå Bergen sentrum.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Målet med planarbeidet er å leggje til rette for einebustader (BSF), tomannsbustader/rekkehus (BKS) og leilegheits bustader (BBB) og tilhørande anlegg som er tilpassa landskapet og omgjevande. Landskapsmessing er planområdet hovudsakleg ubyggd og terrenget er varierende frå flatt , skråande og bratt. Bustader og vegar vert tilpassa terrenget slik at desse ikkje får ein negativ fjernverknad .

4. PLANPROSESS

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Radøy kommune den 03.10.2013. På møte deltok ein representantar frå plan; Kjersti Flatråker, teknisk Tore Rikstad, andre; Tonje N. Epland.

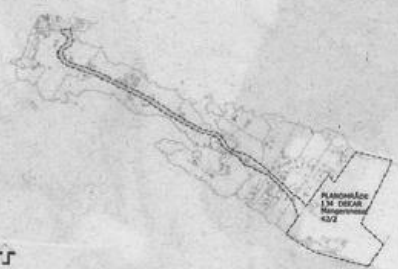
Forslagsstillar var Oddmund Kvalheim , Kvalheim Eiedom as
Konsulent var Vibeke Weglo, Weglo Design, Plan & Landskap AS,
Det ble varsla om oppstart i Strilen den 17.10.2013.

Varslingsbrev vert sendt til naboar, offentlige og private høringsinstansar den 06.05.2012.
Det har kome inn 8 offentlege merknader og 2 stk private merknader. Disse er opp summert og kommentert i vedlagt merknadsdokument.

**VARSEL OM OPPSTART
AV PLANARBEID**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-3, var-
sles med dette oppstart av planarbeid for
utarbeidelse av detaljregulering for:

Radøy. gnr. 44, bnr. 2 mfl. Mangersneset



Planområdet er på ca 134 dekar og ligger på
Mangersneset, Radøy kommune. Området er i
gjeldende kommuneplan avsatt til byggeområde,
vei og LNF område. Planarbeidets intensjon er å til-
rettelegge for ny bebyggelse med tilhørende anlegg
på gnr. 44 og bnr. 2. Hovedvei, K48 vil utbedres.

Tiltakshaver er Kvalheim Eiendom AS .
Weglo Design, Plan & Landskap AS som
utførende konsulent.

Naboer og berørte grunneiere varsles direkte.

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

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

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

Annonse i Strilen avisa.



Planområdet som det ble meldt oppstart av var på 134 dekar.
I etterkant av oppstart varslet er plan avgrensinga redusert til 81 dekar. Planområdet ble redusert i nord. Endelig plan avgrensing framkjem av vedlagt plankart og illustrasjon .

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORRND RETNINGSLINJAR

5.2 Kommuneplanplanen sin arealdel

Området er i arealdelen av kommuneplanen for 2011- 2023 vist som bustad og LNF
Sør-austre delen av bnr. 2 er ikkje medteke som bustadområde i gjeldane kommuneplan.



Utsnitt av kommuneplankartet.

5.3 Gjeldande reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på enden av Mangersnesvegen. ca en times kjøring frå Bergen sentrum. Når en kommer til Manger sentrum så kjører en Fylkesvegen 410 fra Radøyvegen 565. Herfra kjører en Mangersnesvegen 140 til Hestvika her tar en til vestre og kommer inn på den kommunale vegen. Man kjører så den kommunale Mangersnesvegen til den stopper. Mangersnesvegen er 1,2 km.



Mangernesvegen fra fylkesveg 410 fører inn til bustadsområdet.

6.2 Avgrensning

Planområdet er del av gnr.42, bnr. 2 mfl., Mangerneset, Radøy kommune. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet nedanfor.

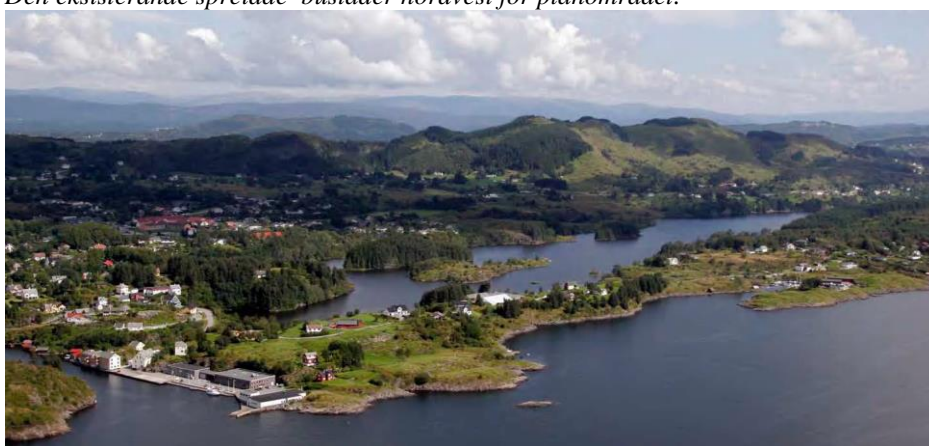


6.3 Tilstøytane areal bruk/status

Området på Mangernesnes ligger ca 2,5 km frå Manger sentrum, med tilbud som butikker og skoler. Rundt Manger sentrum, er det relativt tett bebygget og et etablert senter. Mangernesneset er i dag lite bebygget. Den tydelige eiendomsgrensene-strukturen, der på Mangernesneset strekker seg på tvers av landtungen, vitner om utskiftningen på 1800-tallet, da tidligere felles utmark ble delt inn i private enheter. Nede ved sjøen er enkelte hytter og hus. Nordøst for planområdet er et mindre boligfelt. Skog nordøst i bakkant av skissert bebyggelse på planområdet. Større deler av Mangernesneset er avsatt til LNF i gjeldene kommunedelplan.



Den eksisterande spreidde bustader nordvest for planområdet.



Mangerneset som del av kystlandskapet.

6.4 Eksisterande bustader

Innanför planområdet er det i dag to einebustader og 3 hytter.



Ny bustad på gnr. 44, bnr. 75, eksisterande bustad å gnr. 44, bnr. 54



Hytte og kai ved sjøen gnr 44, bnr 31.

6.5 Sol tilhøve

Planområdet sørvest vendt og det er svært gode sol forhold frå morgon til sen kveld.

6.6 Topografi/landskapstrekk

Området ligg ved Jonsokhaugen på Mangerneset, mellom Mangersvågen og Boga, på utsida av Nesvatnet. Mangersnes er en slak rygg, eller landtunge, og området med skissert utbygging ligger oppå denne ryggen og sørvest nedover mot sjøen. Terrenget skrånar opp til midten av landtunga, ca 30 moh. Toppen på Jonsokhaugen ligger omtrent på 45 moh. Nærmast sjøen er en flate på ca. 15 m over havet. Landskapet er altså relativt bratt mot sjø rett vest for området. Bergensbuene gjør at terrenget er småskalert med 2- 4 meter høye koller og enkelte bratte skrentar. Dette er bergensbuane. Bergensbuene dannar vegger, som gir opne, mindre daldrag mellom seg. Daldragane opplevas som avgrensande, lune rom. De er lette å ta seg fram i og får en flott romslegheit. Terrenget her er syd- og vestvendt, med sol frå tidlig morgon til sen kveld. Utsikten er formidabel.



Tomten preges av bergensbuene, med høydedrag og dalformasjoner .

■ daldrag med sammenhengende romlighet
■ høyder i terrenget som definerer daldragets romlighet.



1:2000

Illustrasjon 02.7 MANGERSNES
tomtens topografi

Nærhet til sjøen. Eksisterende vei inn til området følger kystlinjen mot øst



Nærhet til sjøen. Eksisterende vei inn til området følger kystlinjen mot øst

6.7 Naturmangfold, vegetasjon, vassdrag og dyreliv

En bekk i sør på tomten. Ingen særlige vannforekomster forøvrig i området, men de laveste partier kan fremstå som litt fuktige. Fjell i dagen på markerte koller. På toppene er det stedvis også lavere vegetasjon som lyng og einer. I skråningene finns også rogn, selje, blandingsskog og innslag av plantet gran. I dalsøkkene er det inngjerdete beiteområder som preges av rikt, grønt gress.



Utsikt fra Jonsokhaugen og mot nordvest

Det er ikkje verdifull naturmangfald i planområde. (Plantar/dyr/fuglar). Se www.artskart.artsdatabanken.no.

6.8 Barn og unges interesser og bruk

Det er ikkje funnet teikn på at området brukast av barn og unge til lek, hyttebygging eller liknande. Området har fleire stiar og tråkk.

6.9 Kulturminner

Jordbruksmark og anna kulturmark, bustader/ tekniske anlegg, menneskelig bruk og bevegelse. Tydelig preg av beitemark . Det som trulig tidligere har vært felles beite og utmark for flere gårder, er i dag delt opp i fleire inngjerdede beiteområder innen en eiendom. Området grenser mot fleire hus med hage mot nordvest. Ved sjøen ligg eit enkelt bustadhus, nokre hytter samt utskilte tomter for hytter. Det er tydelig bruk av området til husdyrhold. Det er rester av en steinbu på området. Området har fleire stiar og tråkk. Område er et turområde, med gode utsiktsforhold og behagelig terreng ca 2,5 km frå Manger sentrum.



Romlighet. Bilde er tatt mot nordøst innover i planområdet



Den bakerste veggen gir unik visning av bergensbuane. Bildet er tatt mot søraust innover i planområdet.

6.10 Vegar og trafikkforhold

Mangersnesvegen er ein kommunal samleveg, i spreidd eller middels tett bustader. Veggen fungera også delvis som tilkomstveg. Ved enden av veggen er et lite boligfelt, og spredte hytter og bolighus.

Veg som forsyner :

- om lag 15 bustader
- om lag 15 hytter
- Nesvågen båthamn
- eit gartneri og eit mindre næringsbygg.

Det er vanleg å rekna med at ein bustad skapar ("genererer") 4 bilturar pr. døgn i årsgjennomsnitt (Årsdøgntrafikk, ÅDT).



Vegen var opprinnelig en gammel gardsveg som går gjennom flere tun.



Trafikkmengdene på vegen kan skjønsmessig stipulerast slik:

ÅDT pr. stk ÅDT

Eksisterande bustader: 15 stk 4= 60 biler

Eksisterande hytter 15 stk 2 =30 biler

Nesvågen båthamn= 30 biler

Næringsverksemd = 1 bil

Nye bustader i hytteområdet 5 stk 4= 20 biler

Sum ADT= 141

Mangersnesvegen er i hovedsak ein samleveg, i spreidd eller middels tett busetnad. Vegen fungerer også delvis som tilkomstveg. Mangersnesvegen er ein gamal gardsveg som stort sett følgjer høgdedraget over neset der også dei gamle gardstuna ligg. Vegen ser stort sett ut til å liggja på skrinne mark og vera godt fundamentert. Nokre driftsbygningar ligg nær vegen, men med unntak av tunet på bnr. 2 er det bra avstand til våningshus, bustader og hytter. Dei fleste bustadane og hyttene ligg sør for tunet på bnr. 2 og må i dag køyra gjennom tunet.

6.10 Støy

Bustadnære opphalds områder (inklusive verandaer) skal ikkje overstige 55-60 dBA.

Det er ikkje registret støy som overstiger dette i planområdet.

6.11 Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Det går buss frå Manger Sentrum til Bergen sentrum.

6.12 Vann og avløp

Vassleidningar til eigedomar på Mangersneset er lagt som sjøleidning i Nesvatnet, frå fylkesveg 410 – Mangersnesvegen, med dimensjon $\varnothing 75\text{mm}$.

Det er ikkje registrert eksisterande spillvassleidningar i planområdet.

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

Det er ikkje registrert eksistrende overvatn leidningar i planområdet.

Overvatn frå Mangersneset renn mot Mangersfjorden i sør eller Nesvatnet i nord.

6.13 Energi

Innanfor planområde har ikke BKK Nett høgspenning linjer og nettstasjon

En evt. ny nettstasjon må plassere minimum en meter fra veikant og utanfor vegen frisisiktsone.

Størrelsen på nettstasjonen vil være opptil 2,5 x 4 meter.

6.14 Privat og offentlig service

Nærmeste matvarebutikk finn ein på Manger sentrum.

6.15 Risiko og sårbarheit

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

I risiko – sårbarheits analyse vert fylgjande definisjonar nytta om konsekvens og sannsyn.

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

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

Høgare sannsynlegheit medføra større risiko.

På same måte vil større konsekvens medføre høgare risiko.

Sårbarheit er et uttrykk for et systems evne til å fungere og oppnå sine mål når det utsettas for påkjenninger.

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

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

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

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år	S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år	S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år	S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år	S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år	S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år	S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år	S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år	S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare	S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare	S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar	K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene	K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar	K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid	K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar	K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang	K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte	K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar	K4 – alvorleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte	K5 –svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet	K5 –svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000

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

Akseptkriteria

Akseptkriteria er i samsvar med det som vart vedteke av kommunestyret i Lindås den 14.04.2011

Risikoakseptkriterium er eit kriterium som blir lagt til grunn for beslutning om akseptabel risiko. Risikoakseptkriterier kan bli uttrykt med ord eller vere tal festa, eller ved ein kombinasjon av desse, som t.d. som ulike soner i ein risikomatrise. Akseptabel risiko er ein risiko som blir akseptert i ein gitt samanheng basert på gjeldande verdiar i samfunnet og verksemda. Risikoakseptkriterier kan vere basert på myndigheitskrav, standardar, erfaring, teoretisk kunnskap og normer.

Dersom eit av dei tre tema (MLH – miljø – økonomi) sine akseptkriteria (K1-K5) eller sannsynsvurderinga kjem i gul eller raud sone, vil det seia at hendinga har ein betydeleg risiko, og tiltak skal vurderast.

For dei scenaria som ligg i **raud sone**, er risikoen uakseptabel. Dette inneber at det må setjast i verk risikoreduserande tiltak for å risikoen innanfor akseptable rammer (helst grøn sone). Dette kan innebere at eit planlagt tiltak må takast ut av planen eller reduserast i omfang. Det kan òg setjast føreseigner med rekkefølgekrev om sikringstiltak. Om ein ikkje har god nok kunnskap om risikoen, kan det stillast krav om nærare undersøkingar i samband med byggetiltak eller reguleringsplan, slik at risikoen kan kartleggast meir presist og eventuelle førebyggjande eller avbøtande tiltak planleggast.

Når det gjeld scenario i **gul sone**, skal tiltak bli vurdert for å betra tryggleiken. Dersom det er kostnadmessig og praktisk forsvarleg, skal tiltak gjennomførast. Det skal vera eit mål å få risikoen så låg som praktisk mogleg.

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

Naturbasert Sårbarheit				
Uønska hending/forhold	Potensiell for risiko			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no				
Storm/sterk vind	2.3	1.3	2.3	Sterk vind kan førekoma. Byggvert må dimensjonerast for vindpåkjenning. Sterk vind kan sjeldan føre til skade på menneske, men kan føre til materiale skader (brot på infrastruktur, straumbrot, brot på telesambandet), skade på bygningskader, nedfall av skog, stengte vegar. Slik området ligg til, vil det ikkje vært utsett for vindpåkjenningar utover det som er forventa.
Store nedbørmengder	1.1	1.1	1.1	Store nedbørmengder kan ramme lokalt. Det kan venta ei auke i ekstrem nedbør på 10-15% fram til 2050. Planområde ligg i eit småkuppet – skråande området ca. +50 MOH. Nedbørmengder vil mest sannsynleg ikkje føre til opphoping av vatn i området. Det er ikkje venta at ekstremnedbør vil utløyse skredhendingar som utgjer ein potensiell fare for planlagde byggverk.
Store snø massar	1.1	1.1	1.1	Området ligg i ein oceanisk klimasone. Store snømassar er sjeldan eit problem, og blir ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagt småbåtanlegg.
Flaumfare www.nve.no				
Flaum i elvar/bekkar	1.1	1.1	1.1	Det er ingen synleg bekk i planområdet som vil utgjere fare for flaum.
Flaum i vassdrag/innsjøar	-	-	-	Det er ikkje innsjøar eller vassdrag innanfor planområdet.
Overvasshandtering	1.1	1.1	2.3	Overvasshandtering er ikkje ein potensiell risiko for området. Det må likevel takast omsyn til ei venta framtidig auke i nedbørmengder. Oppsamling av vatn i planområdet er ikkje vurdert til å utgjere potensiell risiko for menneske eller miljø, men vil kunne medføre økonomiske konsekvensar.
Springflo/stormflod	-	-	-	Planområdet vill ikkje bli råka av

				springflo/stormflo.
Historisk flomnivå	-	-	-	Det er ikkje registrert historisk flomnivå i området.
Skredfare www.skrednett.no				
Kvikkleireskred	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet. Det er lausmassar og noko bart fjell i dagen.
Lausmasseskred	2.3	2.3	2.3	Det er skråningar i planområdet som kan utløyse lausmasseskred.
Is – og snøskred	1.3	1.3	1.3	Det er ikkje skråningar i eller i tilknytning til planområdet som er vurdert å kunne føre til is eller snøskred i planområdet.
Stein, steinsprang	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje vurdert at det er skråningar som kan føre til steinsprang eller steinras i planområdet.
Historiske hendingar	-	-	-	Det er ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet eller i nær tilknytning til dette.
Byggegrunn www.ngi.no				
Setningar	1.1	1.1	1.1	Planområdet består av lausmassar og bart fjell. Setningar av bygningsgrunnen vert ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Utglijingar	1.2	1.2	1.2	Utglijingar er ikkje eit kjent problem i planområdet. Byggegrunn er beståande av fast fjell. Ved tilstrekkelig grunnarbeid vert ikkje utglijing vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Randon	1.1	1.1	1.1	Randon er einaste radioaktive edelgass og er utan farge og lukt den blir danna frå radioaktiv uran og førekjem ofte i forbindelse med granitt. Radon migrerer gjennom over liggande lausmassar / sprekkar og kan akkumulere i kjellar og bustader m.m. Randon i bustader / inne luft kan ved langvaring eksponering føre til lungkreft. Nye byggverk bør oppførast med randon reduserande tiltak som del av konstruksjonen, da dette kan bli kostbart å gjennomføre i ettertid. Det er ikkje stilt krav om dette i reguleringsføresegnene Tiltaksgrense for randon er 100bq/m ³ og maksimumsgrensa er 200q/m ³ etter strålevernsforskrift som vert innført i 2010.
Andre Uønska hendingar				
Skog - og vegetasjon brann	1.3	1.3	1.3	Det er noko skog inntil nye bygg. Det er ikkje vurdert at planområdet vil auke sjansen for skog- og vegetasjonsbrann eller at planområdet fører til auka skogbrannfare i omkring liggjande område. Skogbrann vil likevel kunne oppstå. Skogbrann kan påføre skade på menneskjer og dyr.
Jordskjelv	1.1	1.1	1.1	Byggverk må dimensjoners og konstruksjonen må fylgje byggeteknisk forskrifter som gjeld for bygging av bustadhus. Jordskjelvfaren i Noreg er moderat. Det er registrert få jordskjelv i Noreg som fører til skade på

				konstruksjonar og anlegg.
Verksemdsbasert sårbarheit				
Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon				
Brann	1.1	1.1	1.1	Planlagde bustader og bygg i området. er ikkje vurdert som særskilt brannutsatt.
Ekspløsjonsfare	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Energitransport				
Høgspenning	1.3	1.3	1.3	Det går ingen høgspenning i bustadområde, men en luftledning HSP lang deler av veitrasee.
Gass	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Forureina vatn				
Drikkevasskjede	1.2	1.2	1.2	Området vil forsynes med drikkevatt frå kommunalt vatn.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande	1.1	1.1	1.1	Planområdet ligg ved sjøen. Det er ikkje fiskevatn eller vassdrag innanfor planområdet.
Nedbørsfelt	-	-	-	Planforslaget vil ikkje påverke nedbørsfeltet til drikkevasskjelder.
Forureining-grunn www.miljostaus.no				
Kjemikalutslepp	-	-	-	Det er ikkje registrerte bedrifter med konsesjonspliktige utslepp eller grunnforureining i nærleiken til planområdet.
Forureining – luft				
Støv/partiklar/røy	-	-	-	Det er ikkje registrerte verksemdar i nærleiken til planområdet som slepp ut støv, partiklar eller røyk.
Støy	-	-	-	Det er ikkje registrerte verksemdar i nærleiken av planområdet.
Lukt	-	-	-	Det er ikkje registrerte verksemdar som forårsakar lukt i planområdet.
Sårbarheit knytt til infrastruktur				
Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Trafikkare www.vegvesen.no				
Trafikkulykker på veg.	1.2	1.1	1.1	Det er ikkje registrerte mange trafikkulykker på vegen inn til planområdet.
Forureining www.sft.no				
Støy	-	-	-	Planområdet er ikkje utsatt for støy frå infrastruktur veier.
Utslepp/ kjemikalier	-	-	-	Planområdet er ikkje utsatt for utslepp/kjemikalier
Ulykke på nærliggjande vegar/transportåre				
Veg	1.2	1.1	1.1	Planforslaget er ikkje vurdert til å påverke potensielle trafikkulykker langs hovudvegnettet.
Sjø	1.1	1.1	1.1	Ulykker på sjø vil ikkje påverke infrastruktur eller planlagt tiltak i planområdet.
Luft	1.1	1.1	1.1	Planområdet er ikkje vurdert å vere

				utsett for luftfartsulykker.
--	--	--	--	------------------------------

Kommentar:

Planarbeidet vil ikkje ha negative verkingar på miljø, naturressursar og samfunn. Område vil stå fram som eit bustadområde med store friluftsområder og grønstruktur.

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENsutREDNING

”Ikkje aktuelt”

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 Innleiing

Det er ønskeleg å leggje til rette for einebustader (BBF), tomannsbustader (BBK) og leilegheits bustader (BBB), garasjeanlegg, renovasjon, leik og adkomstvegar.

8.2 Reguleringsformål

8.2.1 Hovedformål

Hovedformålene i planen er:

1. Bustadbebyggelse
2. Leik
3. Grøntstruktur
4. Friluftsområde

8.2.2 Reguleringsformål

FORMÅL	Areal M2	BRA	Kote BH	Hø gde byg g	Antall etasjer
NR 1. BUSTADER OG ANLEGG					
BF-Bustader frittliggjande					
BF1	1033m2	35%%	BH=K+24		2 etg+loft
BF2	903m2	35%	BH=K+24		2 etg+loft
BF3	806m2	35%	BH=K+24		2 etg+loft
BF4	824m2	35%	BH=K+24		2 etg+loft
BF5	1079m2	30%	BH=K+16		2 etg+loft
BF6	1216m2	30%	BH=K+16		2 etg+loft
BF7	1522m2	30%	BH=K+18		2 etg+loft
BF8	1212m2	30%	BH=K+10		2 etg+loft
BF9	1055m2	30%	BH=K+28		2 etg+loft
BF10	1699m2	25%	BH=K+32		2 etg+loft
BF11	799m2	40%	BH=K+29		2 etg+loft
BF12	739m2	40%	BH=K+27		2 etg+loft
BF13	627m2	40%	BH=K+30		2 etg+loft
BF14	720m2	40%	BH=K+50		2 etg+loft
BF15	593m2	45%	BH=K+29		2 etg+loft
BF16	503m2	45%	BH=K+28		2 etg+loft
BF17	770m2	40%	BH=K+30		2 etg+loft
BF18	616m2	45%	BH=K+30		2 etg+loft
BF19	608m2	45%	BH=K+31		2 etg+loft
BF20	764m2	40%	BH=K+31		2 etg+loft
BF21	734m2	40%	BH=K+36		2 etg+loft
BF22	775m2	40%	BH=K+36		2 etg+loft
BF23	789m2	40%	BH=K+36		2 etg+loft
BF24	689m2	40%	BH=K+36		2 etg+loft
BF25	722m2	40%	Mb=K+35		2 etg+loft
BF26	725m2	40%	Mb=K+35		2 etg+loft
Sum	22559m2				
BK - Bustader-konsentrert					
BKS1	1132m2	50%	BH=k+24		2 etg+loft
BKS2	1517m2	80%	BH=k+17		2 etg+loft
BKS3	1146m2	80%	BH=k+24		2 etg+loft
BKS4	996m2	90%	BH=k+24		2 etg+loft
Sum	7618m2				
BBB- Bustader- Leilegheitsbygg					
BBB1	3996	210%	BH=k+22		3 etg+ garasje
BBB2	2827	170%	BH=k+27		3 etg + garasje
Sum	6823m2				
BAV Avløpsanlegg					
<i>f_BAV</i>					
Sum	195m2				
N Naust					
<i>f_N</i>	192M2	85%	BH=+6		
Sum	192m2				
BLK-Leik					
<i>f_BLK1</i>	520m2				
<i>f_BLK2</i>	428m2				
<i>f_BLK3</i>	434m2				
<i>f_BLK4</i>	548m2				

Sum	1930m2				
NR 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
Kjøreveg					
o_SKV1					
o_SKV2					
o_SKV3					
sum	9732m2				
Veg					
f_SV1	-				
f_SV2	-				
f_SV3	-				
sum	4538m2				
Fortau					
o_SF1	-				
f_SF1	-				
f_SF2					
Sum	3922m2				
Anna veggrunn-grøntareal					
f_SVK1	-				
f_SVK2	-				
f_SVK3	-				
Sum	767m2				
Møteplasser					
M1-M8	-				
Sum	-				
Kai					
SK1	-				
f_SK1	-				
Sum	52m2				
Nr3 GRØNSTRUKTUR					
Grønstruktur (G1-G4)	-				
Sum	13643m2				
Nr 5. LANDBRUK-NATUR-OG TILHØRANDE STRANDSONE					
Friluftsområde					
LF-1	-				
LF-2	-				
Sum	12109 m2				
Nr6 OMSYNSSYONE					
Frisiktsonen	-				
Totalareal	81252 m2				

8.3 Byggeformål

Einebustader (BFS) med garasje, tomannsbustader/ rekkjehus med garasje (BKS) og leilegheits bustader (BBB) med garasjeanlegg.

8.3.1 Frittliggjande småhusbustader BFS1- BFS26

26 frittliggjande bustader med tilhørande anlegg.

Utnyttingsgrad BFS

BRA bergenes ut i fra byggenes etasjar + parkering/garasje (50m²) x 100/ tomten.

BRA bolig = max.300 m².

8.3.2 Konsentrert småhusbustader - BKS

1 tomannsbustad og 10 rekkehus med tilhørande anlegg .

Utnyttingsgrad BFS

BRA bergenes ut i fra byggenes etasjar + parkering/garasje (50m²) x 100/ tomten.

BRA bolig = max. 250 m².

8.3.3 Leilegheitsbustader/blokkbustader /- BBB

3 leilegheits bustader (36 leilegheiter) med garasjeanlegg.

Utnyttelsesgrad BBB

BYA er beregnet ut i fra byggens fotavtrykk + parkering/garasje (1000m²) x 100/ tomten.

BBB1:

Byggenes 1 etg+ 2 etg += max 2000m²

BRA (BB) = $220m^2+560m^2 \times 100/3996m^2= 70\%$

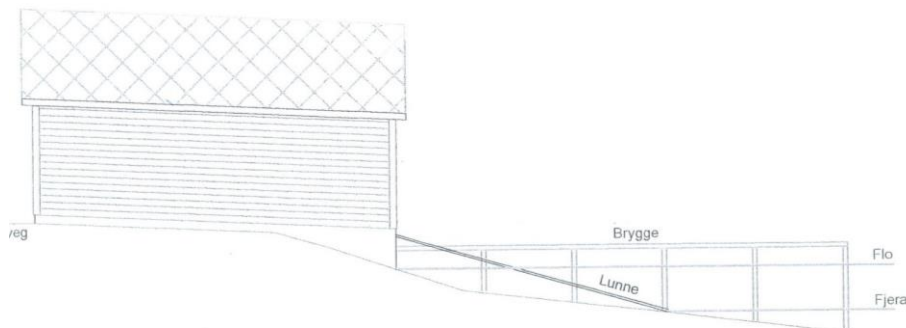
BBB2:

Byggenes 1 etg+ 2 etg + 3 etg = ca 1100 x3 bygg m².=3300m²

BRA (BB) = $3300m^2+1500m^2 \times 100/2827m^2= 170\%$

8.3.4 Felles naust (N)

I forslaget til reguleringsplanen er den sørlige delen av strandsona sett av til naust under. Naust er vist som 8 meter langt x 5 meter breidt. Det er regulert inn 4 nye naust med bryggje . Det kan tilretteleggjast for opptrekk av båtar til naust. Se skisser under.





Ide skisse naust.

8.3.4 Privat uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 7 m² privat uteoppholdsareal i BBB, BKS og BFS.

8.3.5 Soltilhøve

De nye bustedene får svært gode soltilhøve fra morgon til sen kveld. Området ligger vest vendt.

8.3.6 Parkering

Det leggas til rette for felles parkeringsplass for BBB1 for ca. 27 plasser. For BBB2 leggas det til rette for egen parkeringskjeller for ca. 65 biler.

8.3.7 Renovasjon (BAV)

For BSF og BKS og BBB leggas det til rette for felles areal for avfall. Dette vert sikra gjennom regulerings føresegnene. Det skal etableras postkassestativ innanfor same areal.

8.3.8 Leikeplass

Planforslaget vidare fører de areal- og kvalitetskrav som er fastsatt i kommuneplanens arealdel knytas til felles uteopphaldsareal. Dette medfører at det skal etableras minimum 30 m² felles uteopphaldsareal per bueinging. For BF stilles det krav om 50 m² felles uteopphaldsareal. Det leggas til rette for 3 leikeplassar.

Leikeplassen

I planområdet er det plassert 3 felles leikeplasser. Disse anbefalas utstyrt med bl.a. sandkasse, disse, rutsjebane og bord med benker.

Leikeplassen skal ha følgjande kvaliteter:

- Areal skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.
- Gode sol forhold.
- God utforming og materialbruk
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA.
- Tilfredsstillende krav om universell utforming.
- Areal skal ikkje være brattare enn 1:3

8.5 Trafikkareal

Kjøreveg (SKV)

Offentlig kjøreveger o_SKV1, oSKV2 (6 meter bredde), og f_SKV1 (6 meter bredde).

Veg (f_SV1)

Felles adkomstveier inn i bustadfeltet, f_SV1 t.om f_SV2. Bredder 4 meter og 4,5 meter.

Fortau (SF)

Offentlig og felle fortau o_SF1, f_SF1 og f_SF2. Bredde 2,5 meter.

Møteplasser

Langs eksisterande veg er det lagt inn 8 møteplassar. Nokre av møteplassane er heilt eller delvis eksisterande.

8.6 Stiar

Det kan etableras stiar mellom bustader, leikepasser, til naust og gjennom. Stiar skal binde saman områder og vil også fungere som snarveger.

8.7 Grøntstruktur (G)

Grøntstruktur er grønnbuffer mellom bustader i planområdet.

8.8 Friluftsområder (LF)

Friluftsområder mot sjø og mellom bustadsområder.

8.8 Vatn og avløp

Det er utarbeidet VA rammeplan som er vedlagt planforslaget. Denne skal leggas til grunn for utbygginga jf. Regulerings føresegner.

Ø160mm vassleidning knytast til kommunalt nett i Prestmarkvegen og leggjast som sjøleidning på tvers av Nesvatnet. Vidare kryssar leidningen terreng aust for private hytteeigedomar gnr. 44 bnr. 44, 46 og 48 fram til ny veg i bustadfeltet (pkt. H-G).

Ø160mm leidning leggjast fram til vassverkskummar ved punkt F, D og A. Til vassverkskum punkt E leggjast ø110mm leidning.

Som alternativ trase for hovudvassleidning mellom pkt. G og Prestmarkvegen kan leidning leggjast i Mangersnesvegen, vest for planområdet, frå vassverkskum i punkt A. Frå Nesvågen leggjast sjøleidning på tvers av Nesvatnet, fram til Prestmarkvegen. Denne leidning kan og forsyna bustadar langs Mangersnesvegen med vatn og gir uttak for brannvatn. Se vedlagt va rammeplan.

Det etableras eit spillvassanlegg for bustadfeltet, men reiseanlegg som slamavskiljar og utslipp i Mangersfjorden.

8.9 Universell utforming

Leilegheitsbyggets i BBB2 vil ha krav om heis og som følge vil det være krav om tilgjengelige bueininger jf. TEK 10 § 12-2.

9. KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planer og vedtak

Planområdet er vist som bustader i kommuneplanens arealdel, og forslaget kommer ikkje i konflikt med overordna plan.

9.2 Estetikk og landskape

Nye bustader vert tilpassa landskapet i planområdet. Det er viktig at terrenginngrep i planområdet skal skje mest mogeleg skånsamt.

9.3 Konsekvensar for nabo

Nye bustader vil i liten grad øydelegge naboames kvalitetar.

9.4 Trafikktilhøve- og parkeringsforhold

Det vert noko auka i biltrafikk ved etablering av nye bustader .

9.5 Kulturminner

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for kulturminner i planområdet.

9.6 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser.

9.7 Privat og offentlig servicetilbod

Nye bustader i planområdet vil i liten grad få konsekvensar for privat og offentlig servicetilbod.

9.8 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet er omtalt i planskildringa. I dette tilfellet er det ingen tiltak i forbindelse med støy som skal vurderas. Rasfare: Snitt kan konkludere med at det ikkje er spesiell rasfare i planområdet. Havnivåstigning: Område i strandsona vil bli påverka ved ei framtidig havnivåstigning. Det er ikkje regulert nye for bustader i dette området.

9.9 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el - anlegg etc.)

Eksisterande infrastruktur vil delvis være tilstrekkelig til å bære økt belastning som følge av tiltaket. Ny adkomstveger, møteplasser, fortau og vann og avløp tilrettelegges.

9.10 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

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

10. MEDVIRKNING

Reguleringsarbeidet vert varsla etter krava i plan- og bygningsloven. I tillegg har det vært nær dialog mellom forslagsstiller.

11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Det nye bustader vert eit positivt tilskot i området.