

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARAR TIL MERKNADER OG INNSPEL -
PLANPROGRAM

Plannavn	Manger Industriområde, Kjebogen
Arealplan-ID	
Saksnummer	
Utarbeidet av	Arkoconsult AS
Datert/Revidert	09.09.2015

Avsendar	Hovedpunkt i merknad / uttale	Forslagsstillers kommentar
1 BKK 14.08.2015	Gjer merksam på at BKK Nett AS har 22kV høgspenline-, kabel og nettstasjon innanfor plangrensa og at det må takast omsyn til dette. Gjer vidare merksam om at eventuell omlegging av eksisterande høgspenningsanlegg krev at det må settast av plass til traseer for desse.	Innspel vert teke til orientering. Eventuell faresoner/byggjegranser vert innarbeida i planframlegg.
2 BOH 06.08.2015	BOH vurderer kun dei sider av planen som berører sjø og kan på dette stadiet ikkje sjå at planene vil kome i konflikt med dei interesser som dei er satt til å ivareta. Dei gjer vidare merksam på at tiltak /utfylling i sjø krev løyve frå BOH og at ein orientering om dette bør takast med i føresegner. Elles må slike tiltak søkast om i god tid då det ikkje er tilstrekkeleg at det visast i planen.	Innspel vert teke til orientering.
3 Fiskarlaget Vest 31.08.2015	Vil generelt bemerke at område som vert nytta til fiskeri vert pressa frå mange ulike hald, t.d. oppdrett, reguleringsplanar i sjø, ankring/verksemd/ vassleidn./kablur i sjø og fritidsinteresser knytta til sjø. Dei viser til planlagd regulert område i sjø grenser opp til gytefelt for torsk og at det er reketrålfelt og område for passiv reiskap ute i Mangersfjorden med bl.a. kaste-/låssettingsplass nord for området som kan verta påverka av tiltaket. Dei gjer òg merksam på at planlagd regulert område i sjø ligg som som NA, Naturområde i Sjø og øyane rundt som friluftsområde. Dei kan heller ikkje godta forureining frå området sjølv om det har skjedd før og at ein må førebyggje og unngå mogleg forureining frå området til sjø og luft. Dei krev òg at det ikkje drivast verksemd som kan hindre/forringe bruken av kaste-/låssettingsplassen i høve til lys/støy samt at utfylling i sjø ikkje må føregå i gyteperioden for torsk.	Skal utarbeidast konsekvensutgreiing i høve til natur- og biologisk mangfald. Dette gjeld også gytefelt for torsk etc. utanfor plangrensa.

<p>4 Fiskeri- direktoratet 16.07.2015</p>	<p>Gjer merksam på at det er registrert gyteområde torsk i Hellosen mellom Toska og fastlandet, og på den andre sida av Grønholmane, ca 800 m i luftline vest for industriområde er det etablert oppdrettsanlegg med oppdrett av matfisk av laks og aure. Dei ser ikkje at oppstart av detaljregulering vil medføre noko vesentleg konfliktpotensial i høve til arealbruk tilknytt fiske og akvakultur men tek likevel attarhald for tiltak som t.d. sprengning i sjø og strandsone, og utfylling av massar i sjøområde, vert utført på ein skånsom måte m.o.t. gytetid for torsk (februar – mars) og av omsyn til drift av oppdrettsanlegget.</p>	<p>Sjå kommentar for innspel 3 over.</p>
<p>5 Kystverket 07.08.2015</p>	<p>Viser til det i høve med planarbeidet er viktig å involvere brukarane av hamna og Kystverkets loser vil vere ein viktig brukargruppe om kaianlegget planleggast anløpt av lospliktige fartøy.</p> <p>I høve til innseiling til området må det vurderast behov for betre merking av leden inn til kai. Kystverket gjer merksam på at tiltaket krev godkjenning etter havne – og farvannslovens bestemmelser etter § 27, og Bergen og Omland Havnevesen er her rette myndighet.</p> <p>Dei minner òg om føresegn om hamnesikring (ISPS) som gjeld anløp av fartøy i internasjonal trafikk.</p>	<p>Innspel vert teke til orientering og innarbeida i planframlegget.</p>

<p>6 Statens vegvesen 31.08.2015</p>	<p>Uttalar seg som forvaltar av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statleg fagstyremakt med sektoransvar på transportområdet.</p> <p><u>Utgreiingar</u> Gjer merksam på at tilkomst til området frå Fv410 Toskavegen er smal og ikkje tilrettelagt for mjuke trafikantar. Det er òg 50 sone forbi staden.</p> <p>Dei finn utgreiingstema lite presise og det er vanskeleg å sjå omfanget av tiltaket, t.d. kor mange arbeidsplassar dette genererer, trafikk til og frå området og kva innverknad dette får på dei trafikale tilhøve på staden. Kap. 2.6 bør etter deira syn femne om fleire undertema som ikkje er nemnd. Dei må skildre forventa trafikkmengd og vurdere kva type køyretøy som skal nytte vegen, både i drifts- og anleggsfasen. Trafikksituasjon forbi Manger bør skildrast sett utifrå trafikktryggelik og støy.</p> <p>Det må òg vurderast korleis mjuke trafikantar skal kunne ferdast trygt til og frå planområdet og elles gjere greie for behovet for kollektivtransport. Det same gjeld behov for endra plangrense som tar med seg areal langs Fv410 mot Manger.</p> <p>Sjølve reguleringsplanen må ta høgde for forventa trafikkmengd og kva type trafikk det vert på lang sikt og dimensjonere for dette i dei ulike vegformål i planen, samt sette av tilstrekkeleg areal til offentleg veggrunn og vegareal. Plankartet må syne avkøyrslar med tilhøyrande siktsoner og ha ein utforming i samsvar med handbok N100 og den gamle avøyrsla må synast stengt i plankartet. Vidare må det synast byggegrense mot veg, samt areal sett av til gang/sykkelveg som synt i kommunedelplan for Manger.</p> <p>Rekkjefølgjekrav i føresegnar må sikra at godkjent avkøyrslar må ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve. Dei føreset òg at T-1442 Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging ligg til grunn for planarbeidet og elles vil dei vurdere om deira interesser er tatt i vare når konkret planforslag ligg føre.</p>	<p>Innspel takast til orientering og skal utgreiast og innarbeidat i planframlegg.</p>
<p>7 Fylkesmannen, 31.08.2015</p>	<p>Gjer merksam på at sjølv om delar av planområde på som ligg på land er sett av til industri i kommuneplanen, er dei delane som ligg i sjø sett av til naturområde i sjø. Utfylling i sjø er såleis i strid med overordna plan. Viser òg til rettleiaren til arealdelen av kommuneplanen;</p> <p><i>Naturområder i sjø og vassdrag omfatter alle områder der inngrep og til rettellegging ikkje tillates. Slike områder vil være aktuelle for forekomster av utvalgte naturtyper og prioriterte arter/økologiske funksjonsområder for prioriterte arter. Naturområde i sjø eller vassdrag har sin parallell i «natur» (N) i LNF(R)-område på land. Eksempler på inngrep og utnytting som kan</i></p>	<p>Planprogram vert retta opp i tråd med innspel og elles vert dei teke til orientering og utgreia og innarbeida i planframlegg.</p>

komme i konflikt med naturområde, vil være utfylling i sjø, sand- og grusuttak, brygge og andre fortøyningsinnretninger og akvakulturanlegg.

Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til tiltak som ikkje er i tråd med overordna plan og peiker på at i tillegg til at det i planlegginga vert lagt vekt på rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging, må det også leggest vekt på rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Sjøområda er òg ein del av Manger-Skageneset friluftslivsområde som er kartlagt som svært viktig. Vidholmene og to av Grønholmene ligg rett utanfor plangrensa og har føremål friområde i kommuneplanen. I punkt 3.3.3 i føresegnene til kommuneplanen står det mellom anna at det ikkje er tillate med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane i friområda. Dette må også takast med i vurderinga, både når det gjeld utfylling i sjø og dei store bygningane som er planlagt.

Dei minner vidare om at dei konsekvensar planen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12. Naturbasekartet til Miljødirektoratet viser mellom anna at det er observert fleire artar av særleg stor forvaltningsinteresse i Brupollen. Det er viktig at ei utbygging ikkje påverkar desse artane negativt.

Fylkesmannen poengterer at alle planar etter plan- og bygningslova skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven § 3-1. Planlegginga skal vere helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrker helsa og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova § 4. Eit sentralt element i folkehelsesatsinga er å sikre barn og unge gode oppveksttilhøve, jf. Regional plan for folkehelse 2014-2025. Alle planar krev god medverknad og barn og unge skal vere høyrd og teke omsyn til i planprosessen.

ROS-analyse

Kommunane skal fremja samfunnstryggleik i si planlegging, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal visa risiko og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Teknisk forskrift (TEK10) definerer kva som er akseptabel risiko for m.a. flaum og skred og alle risikotilhøve skal merkast på plankartet med

	<p>omsynssone. Vidare skal krav til risikoreduserande tiltak gå fram av planføresegnene.</p> <p><u>Konklusjon</u> Fylkesmannen er kritisk til om dette området er eigna for eit så omfattande industrianlegg, og meiner andre alternativ bør vurderast. Områda i sjøen er sett av til naturområde i sjø i arealdelen av kommuneplanen, og det er registrert fleire sårbare artar i nærleiken. Tiltaket vil også påverka landskapet og friluftslivet på ein negativ måte.</p> <p>Som ledd i arbeidet med å få sikre god framdrift i planprosessane stiller Fylkesmannen gjerne på møter saman med kommunen dersom det er ønskjeleg for å få avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.</p>	
<p>8 HFK, regionalavd. planseksjon, 28.08.2015.</p>	<p>Hordaland fylkeskommune vurderer planprogrammet ut frå deira sektoransvar og målsettingar i regionale planar. Dei legg serleg vekt på;</p> <p>Areal- og transport</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arkitektur og estetikk • Barn og unges interesser • Friluftsliv • Folkehelse • Klima og energi • Landskap • Kulturminne • Næringsutvikling • Samferdsel <p><u>Landskap, friluftsliv, folkehelse og barn- og unges interesser</u> Planomtala tek ikkje for seg regionale registreringar i området. Planområdet ligg innafor det regionalt svært viktig friluftsområde Hellosen og Toskesundet og det viktige landskapsområdet Manger-Skageneset. Det er naudsynt at planprogram og konsekvensutgreiing tek for seg dette.</p> <p><u>Samferdsle</u> Alt arbeid i samband med fylkesvegen, til dømes avkøyringar, skal følgje Statens vegvesen sine vegnormar. Viktig å ha tett dialog med Statens vegvesen for å syte for at trafikktryggleik vert ivaretatt.</p> <p><u>Kulturminne</u> Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern og minner om at dokumentasjon av kulturminne og</p>	<p>Planprogram vert retta opp i tråd med innspel og elles vert dei teke til orientering og utgreia og innarbeida i planframlegg. Arbeid i samband med fylkesvegen og avkøyrsløse skal utarbeidast i tråd med gjeldande krav.</p> <p>Det er elles avtalt med Bergen sjøfartsmuseum at dei løpet av kort tid vil føreta marinarkeologiske undersøkingar på staden.</p>

	<p>kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Dei har ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre verneverdige kulturminne i det aktuelle planområdet.</p> <p>Då planen har areal i sjø har saka vore lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum. I e-post datert 31.08.2015 varsla Sjøfartsmuseet krav om marinarkeologisk registrering, og vi ber tiltakshavar om å ta direkte kontakt med Bergens Sjøfartsmuseum angående gjennomføring av feltundersøkingane.</p>	
<p>9 Ida og Audun Sjøstrand 27.08.2015</p>	<p>Dei oppfattar framlegg til planprogrammet som ufullstendig og at det ikkje tek omsyn til miljø og samfunn slik loven krev. Alternativ som føreslått utreda er ikkje i tråd med føresegnar i kommuneplanen og kan kome i konflikt med viktige nasjonale og regionale omsyn. Meiner dei ikkje tek omsyn til kommuneplanens føresegnar vedr. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur. Det bør vurderast alternativ med tiltaket trekt frå sjøen. Den visuelle verknad av høgde og utstrekning på bygga vil vere den største negative konsekvensen av planen og det må leggast arkitektoniske føringar. Kommunen bør ved fastsetting av planprogram gje føringar for planarbeidet. Oppsummerar og vil ha med følgjande;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet må inn som tema i konsekvensutgreiing • 3D-illustrasjonar som gjev eit korrekt billete må utarbeidast • Landskapsanalyse som grunnlag for KU • Alternativ som skal utgreiast må vere i tråd med KP • Ingen alternativ med bygningsvolum over 1000 m² og 15 m høgde. • Alternativ som ikkje medfører utfylling i sjø • Utgreiing av alternativ lokalisering og eit 0-alternativ 	<p>Området på land ligg som industri i kommuneplanen og byggehøgde, volum, utnytting, etc. kan fastsetast i reguleringsplan. Planlagde tiltak/produksjon er knytta opp til maritim verksemd og vil vere heilt avhengig av tilgang til kai med utskipping av utstyr og anlegg som skal nyttast i maritimt havmiljø.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet er lagt inn som tema som skal utgreiast i konsekvensutgreiing. • Lagt inn i planprogram at 3D-illustrasjonar som gjev eit korrekt billete må utarbeidast. • Alternativ som vert utgreia skal skal godkjennast av kommunen. • Er ikkje grunnlag for tiltak med maks ramme på bygningsvolum over 1000 m² og 15 m høgde. • Er heller ikkje grunnlag for tiltak utan utfylling i sjø • Utgreiing av alternativ lokalisering og eit 0-alternativ
<p>10 Kjellaug Mangerøy August 2015 (ikkje dagsett)</p>	<p>Er som nærmaste nabo bekymra for moglege støyplager og ønskjer difor at utbyggar har støy med som tema i planarbeidet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • At planen gjer greie for støymessige konsekvensar (støysonekart) • Støyreducerande tiltak vert foreslått. • Støytiltak vert utreda og kostnadsvurdert. 	<p>Det skal utarbeidast eige støyanalyse som skal ta for seg alle dei moment som er nemnd.</p>

<p>11 Margit Kristiansen 07.08.2015</p>	<p>Gjer merksam på følgjande pkt. til planprogrammet;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gnr. 45 bnr. 42 har tinglyst vegrett til nausttomta. 2. Dei har sidan 1960-talet nytta vegen til naustet som bilveg. 3. Dei har òg hatt nøkkel til porten så lenge denne har eksistert. 4. Deira tilkomst via sjø og land må sikrast i parkering ved tomta må ivareta kast i planarbeidet. 5. Det nye kaiområdet må utformast slik at bruksverdien av naustområdet ikkje vert lidande. 	<p>Tiltakshavar vil gå i dialog med grunneigar og kome fram til løysingar for nemnde punkt.</p>
<p>12 Bård Mangerøy</p>	<p>Ber om at det vert gjort tiltak for å redusere støy frå området til eit minimum, spesielt frå anlegg som har kontinuerlig døgndrift. Også landstrøm til båtar bør vere eit av tiltaka med tanke på bustadområde Selfallet.</p> <p>Det må utgreiast i høve til auka belastning på fylkesveg 410, Toskavegen, med eventuelle avbøtande tiltak/trafikksikring for mjuke trafikantar. Foreslår samarbeid med kommunen og fylkeskommunen.</p> <p>Ber òg om at estetikk vert nøye vurdert, spesielt med tanke på den låge kyststripa og bygg med høgde på 40 m, noko som vil skape eit synleg landemerke i heile ytre Nordhordlandsregionen med Øygarden i vest, Fedje i nord til fjella i aust og sør.</p> <p>Gjer merksam på at han er eigar av tilstøtande eigedom i aust, 45/12 og ber om dialog med utbygger/konsulent. Gjer òg merksam på nausttomta 45/42.</p>	<p>Støyanalyse skal utarbeidast og det skal leggjast vekt på tiltak for å redusere støy til eit minimum, blant anna med innlagt landstrøm.</p> <p>Trafikksituasjon i høve til tilkomst skal avklarast med Statens vegvesen og vert i henhold til Handbok N100 og krav etter gjeldande norm.</p> <p>Er lagt inn i planprogram at estetikk skal utgreiast.</p> <p>Tiltakshavar vil ta kontakt for å kome fram til ein løysing i høve til tilstøytande eigedom og naust.</p>
<p>13 I.S. arkitekter på vegne av Kjersti Nævdal og Tor H. Hansen, (45/58), Rune Ulvatn, (45/231) og Aase Wiederstrøm, (45/29) 30.08.2015</p>	<p>Vurderer forespeila utbygging som massiv og uheldig for omkringliggande fritidsbyggnad og naturlandskap. Dei opplys òg at heimelshaverne kraftig motset seg den planlagde utviklinga av området. Dei anser det som svært uheldig at tiltakshavar ikkje har oppretta dialog med berørte grunneigar i forkant av innsending, og anmoder tiltakshavar om å kontakte ovannemnde heimelshavare for å opprette direkte dialog i den vidare prosessen. Førabels framsettes følgjande kommentarer/krav på vegne av heimelshavarne:</p> <p>1: EIGEDOMSTILHØVE Gjer merksam på at fleire av eigedomane innan planområdet ikkje er eigd av Tiltakshavar og dei opplys at dei ikkje har samtykka ti pågåande prosess og ikkje ønskje ein omregulering av sine eigedomar</p> <p>2. VEGRETT Gjer merksam på om at det ikkje føreligg vegrett eller tinglyst erklæring for tenkt tilkomstveg til området. Dei er heller ikkje innstilt på å overføre denne og at utbygger difor må førebu seg på ekspropriasjonssak.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EIGEDOMSTILHØVE Ein kan etter lov regulere på annan heimelshavars eigedom. Men tiltakshavar vil kome med info til naboar når prosessen med å utarbeide reguleringsplanen tar til. 2. VEGRETT Ein omlegging av vegen inn til området er allereie vist i utbyggingsplan for nordleg del av planområdet langs fylkesvegen. Elles syner utbyggingsplanen området som industri-område og det er tenkt at ny reguleringsplan vil samsvare mykje med denne planen både med omsyn til føremål og vegløyning. Er tenkt grøn buffer mot Brupollen. 3. KRAV OM MEDVERKNAD Alle vil få høve til medverknad i samsvar med jfr. plan- og bygningsloven §5-1.

	<p>3: KRAV OM MEDVERKNAD Krev at dei får medverknad, jfr. plan- og bygningsloven §5-1.</p> <p>4: KRAV OM AVKLARING Krev avklaring om kva type industri som skal inngå i reguleringsplanen.</p> <p>5: BYGGEGRENSER Krev at planen vert supplert med byggegrenser vedrørende bygningsmassene.</p> <p>6: STRØMKABEL I SJØ Gjer merksam på sjøkabel frå land til Grønholmane, gnr.45, bnr.29. Ber om tilbakemelding på korleis dette er tenkt løyst i samband med utfylling.</p>	<p>4. KRAV OM AVKLARING Det vert metallindustri med produksjon av stålkonstruksjonar til offshore, (subsea innan olje og gassindustrien).</p> <p>5. BYGGEGRENSER Byggegrenser vedrørende bygningsmassene vert lagt inn på plankart i reguleringsplanen.</p> <p>6. STRØMKABEL I SJØ Omlegging av strømkabel i sjø til Grønholmane vil verte løyst og skal ikkje føre til ulempe for grunneigarar på Grønholmane.</p>
--	--	--