

# Kommunedelplan for Manger

---



revidert plan 2007-2019

**vedtak i kommunestyret 13. september 2007**

## Innhald

<b>1. INNLEIING.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ORGANISERING AV ARBEIDET .....</b>	<b>3</b>
<b>3. PRINSIPP FOR AREALBRUK.....</b>	<b>4</b>
<b>4. MÅLSETJINGAR OG TILTAK .....</b>	<b>5</b>
<b>5. FØRESEGNER TIL KOMMUNEDELPLANEN .....</b>	<b>10</b>
<b>6. FØRESEGNER FOR EINSKILDE OMRÅDE.....</b>	<b>12</b>
<b>7. RETNINGSLINER FOR EINSKILDE OMRÅDE .....</b>	<b>17</b>
<b>8. KONSEKVENSGREIING.....</b>	<b>19</b>
<b>9. PLANFRAMLEGGET I SAMANDRAG.....</b>	<b>21</b>
<b>10. OVERSIKT OVER GJELDANDE REGULERINGSPLANAR INNANFOR KOMMUNEDELPLANOMRÅDET.....</b>	<b>22</b>

## 1. Innleiing

### **Visjon for Radøy kommune:**

*Radøy - den grønne øya – tryggleik, trivsel og livskvalitet for alle*

Manger er kommunesenter for om lag 4.635 innbyggjarar i Radøy kommune. Det bur om lag 1000 menneske i tettstaden slik den er avgrensa i planområdet for kommunedelplanen.

Kommunestyret ba i møte 10.04.03 om at kommunedelplan for Manger vert teke opp til rullering og vedtak vart fatta i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 24.04.03. Formannskapet gjorde nytt vedtak om oppstart av arbeidet i møte 30.06.05. Forarbeidet til denne kommunedelplanen er "Stadanalyse, Manger" utarbeidd av Radøy kommune og Norman AS, og kommunedelplanen frå 1999.

Kommunedelplan for Manger har ein tekstdel og ein kartdel/arealdel. Arealdelen tek føre seg forvaltninga av areala i området definert i planen, medan tekstdelen er føresegner og retningsliner og tek føre seg mål for kommunen si verksemd i området. Mål for rulleringa av kommunedelplanen er å få eit betre verkty for forvaltning av areala i kommunedelen.

## 2. Organisering av arbeidet

Planarbeidet med revisjonen har vore organisert med ei styringsgruppe.

### **Styringsgruppa**

Styringsgruppa er formannskapet pluss leiar og nestleiar i hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

Formannskap	Olav Steinar Namtvedt Ragnar Floen John Bauge Bjørg Murberg Vigdis Villanger Grethe Lunde Jonny Sjursen
Leiar i planutvalet	Jan Tore Hvidsten
Nestleiar	Lena Bø Nilsen

### **Planforum**

Sektormyndighetene på fylkesnivå (Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen osv) har kome med innspel til planen i høyringsprosessane og i møte i Planforum. Vidar Mjøs har vore leigd inn som konsulent på deler av planarbeidet.

### **Sekretær**

Radøy kommune ved Asbjørn Nagel Toft og Kjersti Flatråker har vore sekretær for planarbeidet.

Framlegg til planprogram og utkast til plan har vore ute til offentlig ettersyn 2 gonger og vart sendt ut på høyring til lag og organisasjonar i tillegg til at det har vore arrangert folkemøte.

## **3. Prinsipp for arealbruk**

### **Senterområdet**

For å oppnå målsetjingane om Manger som eit vakkert og funksjonelt kommunesenter og næringscenter, er det naudsynt å leggje til rette for vidare utvikling av eit kommunesenter med rom for framtida sitt tenestetilbod. Ut frå transportbruk, vern av kulturlandskapsareal og omsyn til visuelt miljø og identitet, er det ønskeleg at tettstadssenteret veks gjennom utviding, konsentrasjon og fortetting.

### **Offentlege verksemder**

Det er reservert areal til offentlege bygningar nord og nordvest for helsesenteret. Området er høveleg for helse- og sosialføremål og omsorgsbustader.

### **Industri**

Industri eller ikkje- publikumsretta næringsverksemd kan utvikle seg innanfor allereie regulert areal ved Jotun og Fiskenett sørvest i planområdet. I tillegg er det peika ut areal til utvidingar for industri og næringsverksemd ved Mangersvågen og ved Nøttveit.

### **Bustader**

For å oppnå målsetjingane om Manger som kommunesenter og Manger som ein levande tettstad med særdrag, krevst tilgang på nye bustadområde. Bustadområde er tenkt som utviding av eksisterande areal slik at bustadene vert ein del av tettstaden med enkle og naturlege samband til tilboda i Manger sentrum.

Ut i frå ei målsetjing om som ein grøn tettstad er nye bustadområde i hovudsak lagt vest for tettstadsenteret, medan det beste landbruksarealet nord og aust for tettstaden kan haldast i hevd for framtida.

### **Planområdet**

Området omfattar den utbygde delen av tettstaden unnateke Solendåsen. Det inkluderer landbruksareala aust for tettstaden til Nøttveit og mellom det tettbygde området og Solend. Likeins er landbruksareala vest for tettstaden frå Mangerstølane til Vikingvågen med i planområdet.

Toskavegen vest til Trettholmen og industriareala kring Jotun er og med i planen og Mangersnes aust til Jonsokhaugen er teke med i planområdet.

## 4. Målsetjingar og tiltak

### Manger som kommunesenter

#### Ulike tilbod samla på ein stad

##### Mål

I Manger skal dei viktigaste kommunale, fylkeskommunale og statlege tilboda vere samla. Desse verksemdene skal lokaliserast i nær tilknytning til private tilbod slik at tettstaden kan utviklast som ein viktig sosial og kulturell møte- og handleplass i kommunen. Ein skal gjera Manger til ein vakker, komplett og spennande tettstad med tilbod og tilgjenge for alle.

##### Tiltak

Uteområda kring den gamle prestegarden, folkehøgskulen og rådhuset skal vidareutviklast slik at desse områda i størst mogeleg grad vert knytt saman med handlesenteret. Prestegarden med hagen er godt egna for kulturaktivitetar og skal utviklast vidare som eit kulturelt sentrum.

Planen syner eit framtidig byggjeområde nord og nordvest for eksisterande sentrum, medan Manger folkehøgskule kan utviklast innanfor dagens område. Aust for ungdomsskulen er det eit mindre framtidig offentleg byggjeområde. Radøyhallen og Radøy ungdomsskule har fått areal til eventuelle utvidingar og vidareutvikling.

### Manger som næringscenter

#### Eit samanhengande og kompakt tettstadsmiljø

##### Mål

Manger skal vere den sentrale handlestaden for kommunen sine innbyggjarar. Det lokale handels- og næringslivet treng eit sentrum for å utvikla seg i ein god retning. Det er avgjerande at Manger sentrum kan utvikle seg til eit attraktivt miljø. Butikkar og publikumsretta private tenester skal lokaliserast slik at Manger vert ein kompakt tettstad med eit samanhengande funksjonelt område for offentlege og private tenester.

##### Tiltak

Det skal satsast vidare på utvikling av det fysiske miljøet i handlesenteret der så mange som mogeleg av verksemdene er knytte opp mot eit fotgjengarområde parallelt med køyrevegen. For at dette området som er avsett til forretningar og tenesteyting skal fungere best mogeleg er det naudsynt med;

- tilrettelegging for mange ulike typar verksemder
- tilgjenge for alle typar transport
- attraktivt miljø og universell utforming med trygg tilgjenge for alle
- handlekraftig organisasjon

I forretningsområdet er det etter reguleringsplanen ein ledig tomt. Framtidige utbyggjarar vil truleg hevde at senterområdet er fullt og at parkeringsdekninga allereie er for dårleg. Senterområdet må på denne bakgrunnen utvidast, og planframlegget syner ei framtidig utviding av senterområdet.

### **Tyngre næring nær tettstaden**

#### **Mål**

i utkanten av sentrumsområdet skal det vere gode tilhøve for nye tyngre næringsverksemdar som industri/sørvis og lagerfunksjonar. Dette kan utfylle handlesenteret på ein god måte.

#### **Tiltak**

Ikkje-publikumsretta næring som lager og industri/sørvis skal ha tilgjengeleg areal i industriområdet aust for helsesenteret. Området har den føremon at eventuell tungtrafikk til området ikkje må køyre gjennom handlesenteret. Det er også areal for utvidingar ved industriområdet ved Mangerøy.

### **Manger som ein levande tettstad med særpreg**

#### **Kulturminne og notid i samanheng**

##### **Mål**

Manger skal vere eit kommunesenter der kulturhistoriske bygningar, kulturminne og omgjevnader frå vår eiga tid er delar av ein samanhengande historie.

##### **Tiltak**

Nokre område med kulturminne er alt sikra med reguleringsplan, medan andre er meir bandlagt i påvente av reguleringsplan. Dette gjeld:

- Kystkulturmiljøet ved Mangersvågen og Mangerpollen
- Området med gamle stemmer og kvernhus ved Nesvatnet
- Utgravingsområdet ved Mangersnes

Samstundes må ein ta omsyn til desse andre områda som er ein del av Manger si historie:

- Bustadområdet vest for prestegarden
- Bustadområdet langs vegen frå kyrkja og ned til Manger kai
- Næringsbygningane ved Manger kai og ned mot eidet over Mangervågen (Smedbrekka)

Miljøutbetring i det eksisterande handlesenteret, omkring prestegarden og rådhuset saman med skånsam fortetting i eksisterande sentrumsnære bustadområde vil gjere tettstaden til eit attraktivt bu- og besøksområde. Truleg kan det utløyse investeringar frå næringslivet og innebere ei god utvikling av tettstaden. Kommunen skal utvikle metodar og motivera for å heve kvaliteten på arkitekturen til nye og eksisterande bygg i sentrum.

## **Bustader nær tettstadsenteret**

### **Mål**

Planen skal peike ut tettstadsnære nye bustadområde.

### **Tiltak**

Nye bustadfelt er i hovudsak lokalisert vest og nord for Mangervågen/Mangerspollen som utvidingar av dagens tettstadsareal med attraktive gang- og sykkelveggar til sentrum. Sentrumsnære bustader er tenkt som fortetting i bustadområde nord for fylkesveg 409 og vest for Mangerøyvegen.

## **MANGER SOM GRØN TETTSTAD**

### **Tettstaden som ein hage**

#### **Mål**

Manger skal framleis vere ein grøn tettstad omgjeve av eit levande kulturlandskap. Sentralt i tettstaden skal alle aldersgrupper finne grønne rom for utfolding og livskvalitet.

#### **Tiltak**

Hagen omkring den gamle prestegarden må vera ein kulturhistorisk park med fritt tilgjenge. Det skal utviklast eit samanhengande friområde frå den gamle prestegarden og ned til Nesvatnet. Området skal utviklast slik at idrettsbana på Grønålen får ei grøn innramming. Attmed Nesvatnet, sør og vest for Radøyhallen skal det opparbeidast eit parkmessig område for friluftsliv, leik og idrett med restaurerte stemmer og kvernhus.

### **Friluftsliv i tettstaden**

#### **Mål**

I tettstaden skal det vere god tilgjenge til og langs med sjø og vassdrag då dette er attraktive område for mosjon, leik og friluftsliv.

#### **Tiltak**

I planen er det for store delar av sjønære område gjeve retningslinjer som sikrar friluftslivsinteresser og det er i tillegg synt friområde ved sjø. Ved Mangersholmane skal det for ålmenta opparbeidast omkring badeplassen.

### **Landbruk i tettstaden**

#### **Mål**

Landbruket skal halde fram å vere ein viktig del av Manger sentrum. Kulturlandskapet nord og aust for sentrum er viktige for Manger sitt særpreg og kulturelle identitet.

#### **Tiltak**

Ulikskap i arealbruk mellom tettbygde område og landbruksareal skal vere tydelege. Ein skal ikkje tillate utbygging som fører til utflytande grenser for tettstaden. Kulturlandskapet skal vidareutviklast som eit miljøgode.

## **Godt trafikkmiljø og god tilkomst**

### **Mål**

I Manger er det ønskeleg at så mange som mogeleg skulle kunne møtast og ferdast på ein trygg måte. Det må sikrast gode tilkomst for syklistar, fotgjengarar, privatbilar, bussar. Alle trafikantgrupper skal ha gode vilkår.

### **Tiltak**

Det må arbeidast for at Manger skal få riksvegsamband med tenleg standard. Riksvegen sin arm frå Marås til Manger må enda opp som miljøgate i Manger sentrum (MPG-prosjekt). Miljøgata bør gå frå Meierikrysset fram til Hågardskrysset. Utforminga av vegen og tilstøytande område skal gje ein veg med:

- eit lågare og jamnare fartsnivå, betre trafikktryggleik og reduserte miljøulemper
- ryddige og gode tilhøve for alle trafikkgrupper (særleg for fotgjengarar og syklistar)
- god tilpassing mellom staden og vegen, og eit betre fysisk og visuelt miljø. Bygging av gang- og sykkelvegar skal foregå etter denne rekkefølga;
  1. frå krysset ved rådhuset ned til kaiområdet
  2. frå Selfallet til friområdet ved Trettholmen
  3. langs fylkesvegen i retning Bøvågen

Nye vegar og opphaldsplassar skal ha universiell utforming og knytast saman med eksisterande køyre- og gangvegar til ein samanhengande og finmaska struktur.

### **ROS-analyse**

Samfunnstryggleik og beredskap skal ha ei sentral rolle i kommunane sine overordna planar.

Å laga eit trygt og sikkert kommunesenter for alle som bur og oppheld seg her har vore sentralt i arbeidet med kommunedelplan for Manger. Radøy kommune har difor planlagt arealbruken slik at bustadfelt og institusjonar ikkje skal leggjast til område som er utsette for stormar, flaum, skogbrann, ras eller trafikkfare. Transport av farleg gods er lagt utanom bustadområde, skular og andre institusjonar.

Alternativ forsyning av drikkevatn og straum dersom tilførselen skulle bryta saman er heller ikkje vorte redusert gjennom dette planarbeidet. For å byggja trygge og robuste lokalsamfunn må beredskapsomsyn innarbeidast i kommuneplanlegginga. Dette gjeld både kommuneplanen sin arealdel, reguleringsplanar og byggeplanar og dette er lagt inn i føresegnene våre. Skogsbrannar har me teke omsyn til i planarbeidet og der dette kan verta eit problem legg me inn ei sikringssone mot skog til bustadar m.m. Å oppretthalda kulturlandskapet og landbruket på og omkring Manger er også godt førebygging her.



Kommunen har ansvar for å sikra forsvarleg bruk og vern av areal og bygningar i kommunen. Plan- og bygningslova inneheld føresegner for planar og byggjetiltak, som gjev heimel for å nekta arealbruk som er, eller kan vera, utsett for fare eller ulempe. Radonfare vil ein kartleggja i samband med større reguleringsplanar.

Kommundelplanen for Manger er no til å leva med i forhold til risiko og beredskap. Det er ikkje naudsynt med skadereduserande tiltak utanom trafikksikring og brannsoner omkring bustadfelt som er teke med i planen. Det er heller ikkje naudsynt å flytte bustadfelt, institusjonar eller vegar i planområdet for å ta omsyn til potensiell fare. Kommundelplanen som ligg føre har ikkje ført til auka risiko for ulykker eller for folk sin tryggleik og helse.

### **Plankartet til kommunedelplanen**

Plankartet er utarbeidd etter ein digitalkartmodell med 5 meters ekvidistanse. Avgrensing av planområdet er synt i plankartet med plangrenser.

## 5. FØRESEGNER TIL KOMMUNEDELPLANEN

### 1 Føremål

Føresegnene gir utfyllande reglar for kommunedelplanen for Manger vedtatt \_\_\_\_\_ med heimel i plan- og bygningslova si §20-4 1. og 2. ledd.

### 2 Arealbruk

Føremåla slik dei er synte med fargekodar på kommunedelplankartet dagsett \_\_\_\_\_ er juridisk bindande og skal leggjast til grunn for arealbruken i planområdet. I planen er nytta desse føremåla etter Plan- og bygningslova §20-4, 1.ledd med tilhøyrande føresegner:

### 3 Reguleringsstatus

Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar med føresegner, innan planområdet, sjå vedlegg dagsett \_\_\_\_\_ som syner desse, skal framleis gjelda (pbl § 20-6. 3 avsnitt). Ved motstrid mellom føresegner i kommunedelplanen og føresegner i tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjeld kommunedelplanen.

### 4 Plankrav

a. For alle byggjeområde kan tiltak nemnt i plan- og bygningslova §§ 81, 86a, 86b og 93 ikkje startast før det er omfatta av ein reguleringsplan (§ 20-4 a)

b. For alle nye gang- og sykkelveggar og naustområde kan bygging ikkje starte før det er utarbeidd ein utbyggingsplan (§ 20-4 a).

c. For ny kommunal veg kan utbygging ikkje skje før det er utarbeidd ein utbyggingsplan (§ 20-4 g).

### 5 Utforming og tekniske anlegg

Regulerings- og utbyggingsplanar skal visa oppsamlings- og hentestadar for renovasjon. (20-4 b)

Alle bustadområde og offentlege anlegg skal ha universell utforming i fellesanlegg (20-4 b). Universiell utforming skal leggjast til grunn i alle planar og godkjenning av ulike prosjekt.

Det skal vere areal til to biloppstillingsplassar for kvar bueining. Eventuelle tilleggsbueiningar med eit bruksareal under 50 m<sup>2</sup> (BRA) (hyblar) skal ha ein biloppstillingsplass kvar. (20-4 b).

Sykkelparkering skal tilretteleggjast ved alle offentlege bygg, handelsverksemd og idrettsanlegg (20-4b).

Følgjande minste breidder skal gjelda for vegar (20-4b):

- |                            |                   |                |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| - samlevegar,              | køyrebanebreidder | 2 x 2,75 meter |
| - tilkomstveg i bustadfelt | køyrebanebreidd   | 4,0 meter      |
| - gang- og sykkelveg       | vegbanebreidd     | 2,5 meter      |
| - fortau                   | vegbanebreidd     | 1,5 meter      |

Nyanlegget langs riksveg 565 skal ha byggjegrænse på 50 meter frå riksveg og 15 meter frå fylkesveg.

Ved detaljplanlegging av dei einskilde utbyggingsområda skal ein søkje å nytte ut areala nærast opp mot den maksimale tillate tomteutnyttinga for dei ulike områda. Ved etappevis utbygging, er det viktig at ein legg til rette for ein ferdig utbygging som gjev maksimal utnytting av tomtene.

Ved større byggeprosjekt skal kommunen krevje ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommune. I avtalen skal mellom anna følgjande være avklart:

- utbyggjingsstempo
- utbyggjingsrekkefølge
- overtaking av kommunaltekniske anlegg

Naust skal berre nyttast til tradisjonell bruk, ikkje til fritidssbustad eller bustad (Pbl § 20-4, 2 ledd).

## 6 Lokaliseringskriterier

Tiltak som nye bustadar, sjukeheim, skule og andre institusjonar skal ikkje lokaliserast i område der støy i uteareal vil overskrida 55 dB, jf. Retningsliner for vurdering av støy i arealplanlegging (T-1442, revidert 26.01.05), med mindre støyreducerande tiltak kan dokumenterast og vert gjennomført.

Kjøpesenter kan ikkje etablerast utanfor område avgrensa som det sentrale handelsområdet (§20-4b).

## 7 Fritidsbustader

Innafor planområdet er det ikkje tillate å føre opp ny fritidsbustad eller å gjennomføre nye privatiserande tiltak eller vesentlege utvidingar av eksisterande fritidsbustad (meir enn 10% av grunnflata) (Pbl. § 20-4e og § 20-4b). Fritidsbustader kan ikkje ha areal større enn 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), og kan ikkje ha meir enn ein etasje. Garasje, bod og andre bygningar tel med i bruksarealet (BRA).

## 8 Vassdragsvern

I eit belte på 25 meter langs vatn/vassdrag er det forbod mot bygging og frådelling til tiltak nemnt i plan- og bygningslova §§ 81, 86a, 86b og 93.

## **9 Beredskap og tryggingstiltak**

Ei kvar utbygging skal vere trygg. Ved planlegging av større tiltak eller tiltak som vert vurdert med høg risikofaktor, skal det i planarbeidet gjennomførast ein risikoanalyse med tilhøyrande forslag til avbøtande tiltak for å unngå/reduera fare for skade.

## **6. FØRESEGNER FOR EINSKILDE OMRÅDE**

### **1 Byggjeområde (Pbl § 20-4, 1. og 2b)**

#### **1a Bustadområde**

I dei områda som er avsett til framtidig byggeområde, kan løyve til tiltak etter pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93 gjevast når det føreligg godkjent reguleringsplan (pbl § 27-1).

Innafor alle regulerte og framtidige regulerte bustadområde gjeld:

Bygningane skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming). Det skal ikkje byggjast på eksponerte landskapsdrag eller toppar i terrenget.

Bygningane skal ikkje oppførast nærare sjø eller vassdrag enn 50 meter. Ved frådellingar skal tomtegrense vera minimum 30 meter frå sjø eller vassdrag. (Pbl. § 20-4 a og f)

For leik og opphald for barn og unge skal det for kvar bustadgruppe avsettjast areal til felles eller offentleg minste uteopphaldsareal (MUA) med arealkrav på minimum 50 m<sup>2</sup> for kvar bustadeining. Naudsynt areal for snuplass, køyretilkomst eller byggetiltak skal ikkje vera med i utrekning av uteopphaldsareal. Minimum areal for kvar regulerte leikeplass er på 300 m<sup>2</sup>. Areal brattare enn 1:3 skal normalt ikkje reknast med i arealet. Leikeplassen skal vere solrik og skjerma mot vind, trafikk og støy. Interessene til born, unge, eldre og funksjonshemma skal det takast omsyn til i planlagde bustadområde.

Det skal utarbeidast utbyggingsavtalar i samband med planlagde bustadområde og andre større tiltak. I utbyggingsavtalen skal utbyggjar, grunneigar og kommunen avklara ansvaret for korleis tiltak som er naudsynt for gjennomføring av planen skal gjennomførast og finansierast. Slike tiltak kan vera infrastruktur som offentlege trafikkeareal og friområde, leikeområder, anlegg for offentleg kommunikasjon, energiforsyning, avløp og vatn og andre miljøtiltak. Utbyggingsavtalen skal offentleggjerast og vedtakast endeleg av formannskapet eller kommunestyret.

På bustadtomter i regulerte felt vert det gjeve høve til å byggja garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA der tilhøva talar for det (Pbl § 20-4, 2 ledd, b). Garasjen

er å sjå som ein del av total utnytting av tomta. Dette gjeld uavhengig av den enkelte reguleringsplan.

Leikeplassar og fellesareal skal vera ferdig opparbeide før felte vert tekne i bruk (Pbl. §20-4, 2 ledd, d)

I område avsett til eksisterande bustadområde kan fortetting ved einskilde tomter skje utan at det ligg føre reguleringsplan. Viss det i eit avgrensa område skal byggjast tre eller fleire bustadeiningar eller andre bygg (utanom garasje innafor dei rāmene som er godkjent) skal det utarbeidast ein reguleringsplan/utbyggingsplan. Ved fortetting skal nye bustadar ta omsyn til etablert byggeskikk.

Ein skal leggje til rette for folk med ulike behov ved å planleggje for ei blanding av hustypar som frittliggjande einbustader, rekkjehus og lavblokker.

### **1 b Handelsverksemd (senterområdet på Manger) (Pbl. §20-4, 2b)**

Innanfor området med føremålet sentrumsareal (kontor, forretningar og trafikkareal), kan det førast opp bygningar og anlegg til føremåla. Maksimal gesimshøgde for høgaste fasade målt gjennomsnittleg ferdig terrengnivå på denne fasaden lik 8,0 meter og høgaste mønehøgde målt på same viset er 14,0 meter til desse føremåla. Bebygd areal (BYA) kan vere inntil 40%. Innanfor føremålsområdet skal det etablerast oppstillingsplassar for personbilar etter desse faktorane:

- kontor: 15 plassar/1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA)
- forretningar 40 plassar/1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA)

På nybygg og i eksisterande bygningar skal 1. etasje venda mot og ha inngang mot det offentlege rom og innehalda forretning og andre publikumsretta funksjonar. Det same gjeld og andre etasjar i same bygg som vender seg mot gateplan, fortau eller veg.

Verksemder som har plasskrevjande varer som kan/må lagrast ute må gjera dette ein annan stad enn på uteområda innafor senterområdet på Manger.

### **1 c Industri og næringsverksemd (Pbl. §20-4, 2b)**

Innafor området på Mangerøy industriområde kan det oppførast bygningar i samband med industri, næringsverksemd, tenesteyting og sørvis til småbåthamnene. For desse bygningane er maksimal tillate gesimshøgde på høgaste fasade målt mot gjennomsnittleg terrengnivå på denne fasaden 15 meter. Parkeringsarealet ved småbåthamna i industriområdet her kan nyttast til opplagsplassar for båtar i vinterhalvåret som er frå 1.10-1.5. Bebygd areal (BYA) kan vera inntil 45% av netto tomteareal. Bygningane skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

For områda som ligg til sjø må uteareala møte sjøen med kaifrontar, presise fyllingar eller soner med naturleg fjøre.

Innafor områda ved Nøttveit og Solendmyra, ved vegen til Bøvågen, ved Mangersvågen kan det oppførast bygningar med ei maksimal gesimshøgde for høgaste fasaden på 15,0 meter målt mot gjennomsnittleg terrengnivå for denne fasaden. Bebygd areal (BYA) kan vere inntil 45% av netto tomteareal. Bygningane skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

Verksemder som kan medføra særlege ulempe for kringliggande område for bustadar, sørvisbygg og allmenntytige føremål, som lukt, støy, røyk, skal ikkje tillast på industriområdet ved Solendmyra eller på industriområdet på vegen mot Bøvågen.

Arealet nord for helsesenteret skal nyttast til gjenbruksstasjon.

### **1 d Anna nærings- og reiselivsverksemd**

Utleige av husvære og fiskeriføremål.

### **1 e Offentlege føremål (Pbl. §20-4, 2b)**

Offentlege bustadar skal ha høg arkitektonisk kvalitet utført i varige materialer og ha gode miljømessige løysingar inne og utvendig. Bygningane skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

Innanfor området nord for helsesenteret kan det førast opp bygningar for helse- og sosiale tenester i kommunal eller fylkeskommunal regi med maksimal gesimshøgde for høgaste fasade målt mot gjennomsnittleg ferdig terrengnivå på denne fasaden lik 8,0 meter og høgaste mønehøgde målt på same viset lik 13,0 meter. Bebygd areal (BYA) kan vere inntil 40% av føremålsområdet.

Innafor området nordvest for helsesenteret kan det førast opp bygningar i inntil 2 etasjar (maksimal gesimshøgde for høgaste fasade målt mot gjennomsnittleg ferdig terrengnivå på denne fasaden lik 7,0 meter og høgaste mønehøgde målt på same viset lik 11,5 meter) for helse- og sosiale tenester. Bebygd areal (BYA) kan vere inntil 40% av føremålsområdet.

Innanfor områda ved ungdomsskulen og Radøyhallen kan det førast opp bygningar og anlegg i form av utvidingar eller utbetringar av dagens bygningar og anlegg.

Innanfor området søraust for kyrkja kan det førast opp bygningar og anlegg til publikumsretta offentlege føremål. Innanfor området må det opparbeidast oppstillingsplassar for personbilar som skal kunne nyttast ved trafikktoppar i kyrkja, rådhuset eller forretningssenteret. I tillegg til desse plassane skal utbyggjar av nye bygningar innanfor området etablere

oppstillingsplassar for personbilar. Det må takast omsyn til kyrkjemiljøet og behovet for å ta vare på freden under gravferdar og andre kyrkjelege handlingar. Arealet innafor området nordaust for kyrkja er reservert til utviding av kyrkjegarden. Det er berre tillate å føre opp mindre bygningar som er naudsynte for drifta av kyrkjegarden.

Innanfor området vest for rådhuset kan det førast opp bygningar og anlegg som utviding eller utbetring av eksisterande rådhus med tilhøyrande anlegg.

### **1 f Friområde**

Føremålet syner område som skal sikrast for ålmenn bruk og område som framover skal vera fri for nye terrenginngrep, og tiltak som kan virka privatiserande og øydeleggjande for friluftslivsinteressene i området. Lett tilrettelegging for friluftslivet kan etablerast for å lette tilkomsten til og i friområda. Eksisterande friområde skal haldast i hevd og videreutviklast som gode møteplassar for alle aldersgrupper. Planlagt friområde på Mangersholmane og ved Mangerspollen skal nyttast til rekreasjon, og det skal etablerast turstiar rundt denne delen av Mangerspollen. Vidholmane, Steinholmen, hellinga vest for Mangervågen, strandsona rundt Blåsenborg, øyane i Nesvatnet og Buneset på Mangersnes er viktige område for ålmenta og kan tilretteleggjast på ein god måte for friluftslivet.

### **2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) (Pbl. § 20-4, 2)**

Innafor LNF-områda er det ikkje tillate å dele i frå tomter eller føre opp bygningar og anlegg som ikkje har tilknytning til stadbunden næring og for natur- og friluftaktivitetar.

Til stadbunden næring vert ikkje rekna: hytter for utleige, campinghytter, bygninger for fabrikkmessig produksjon, naust, gjestehytter, jakt- og fiskebuer, når desse ikkje har direkte tilknytning til næringa. Det same gjeld vesentlege terrenginngrep, veganlegg og parkeringsplassar som skal handsamast etter plan- og bygningslova.

I eit belte på 100 meter langs sjø og 50 meter langs vatn/vassdrag er det forbod mot anleggstiltak (gjeld ikkje tiltak i landbruket), spreidd utbygging av bustad, hytter næringsbygg samt frådelling til slike føremål. (Pbl § 20-4 a og f)

### **3 Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4, pkt. 5.)**

#### **3a Friluftsområde i sjø**

Friluftsområde i sjø skal verta prioritert for tradisjonelt naturbasert friluftsliv og sikrast for ålmenn bruk. Området skal vera godt og trygt til rekreasjon. Friluftsliv (sport) som medfører ureining, støy eller vesentleg reduserer områda sine naturkvalitetar, har ikkje prioritet i områda. Tradisjonelt fiske er tillatt i desse områda.

**3b Fiske,- natur-, ferdsel- og friluftsområde (FNFF)**

Sjøområde som ikkje er disponert til andre, særslilde føremål. Områda skal i hovudsak vera fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindra/redusera interesser som ferdsel, fiske, friluftsliv eller naturkvalitetar.

**3c Akvakulturområde (AK)**

Søraust for mangersnes ligg eit einbruksområde for akvakultur.

**4 Spesialområde vern**

Område aust for Mangervågen og sør for Mangerspollen og ved eidet på Mangersnes inneheld kulturhistoriske verdiar og skal i hovudsak regulerast til føremålet spesialområde, vern.

**5 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl. § 20-4, pkt. 6.)****5a Vegar**

Plankartet syner noverande og planlagt trafikkareal samt noverande og planlagde vegar; generelt trafikkareal, fjernvegar, hovudvegar, gang- og sykkelvegar og sti.

Gående og syklande skal sikrast samanhengande rett til ferdsel gjennom planområdet på ein trygg måte. Gang- og sykkelvegar skal ha god belysning. Gjennomføring av gang- og sykkelvegane kan skje på grunnlag av formell utbyggingsplan etter plan- og bygningslova (Pbl. 20-4, pkt. 6, 2 ledd g og § 28-2.

Opparbeiding av universell utforming av gangveg mellom Raunholmskogen, Grønålen og Radøyhallen skal vurderast i samband revisjon av reguleringsplan for Manger sentrum og utbyggingsplan for idrettsanlegget.

**5b Småbåthamn**

Sjøareala ved Nesvågen og ved Mangersholmene er avsette til småbåthamn. Ved Mangersholmene skal det utarbeidast ein reguleringsplan for området i samsvar med § 27-1 i Plan- og bygningslova som ivaretek ålmenta og private interesser på ein god måte. I Mangersvågen er det teikna inn ein ny småbåthamn i kartet. Denne må vere begrensa til 6 båtar med ein maksimums lengde på 20 fot. Tiltaket er søknadspliktig og tiltakshavar må ta omsyn til private rettar i området og til at det skal vere god adkomst til offentlege kaiar elles i Mangersvågen.

**5c Hamn (HA)**

Hamneområda skal sikra gode hamneområde for offentleg og privat nyttetraffikk på sjøen og i hamner. Fiske er tillatt så lenge det føregår utan å koma i konflikt med hamneinteressene. Installasjonar her skal ta omsyn til manøvrering og tilflott. Ein viser til Hamnelova. Sjøarealet sør for



Mangersvågen og utanfor Jotun AS og AS Fiskenet er avsett til føremålet trafikkhamn.

### **6 Bandlagde område**

Dette området er bandlagt som korridor i reguleringsplan med føremål fareområde. Området omfattar traseen og ein 50 meter brei sikringsone for eit kondensatrøyr og eventuelt gassrøy mellom Øygarden og Mongstad.

## **7. RETNINGSLINER FOR EINSKILDE OMRÅDE**

Retningslinene under er rettleiande og kan ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. I samanheng med føresegnene gjev retningslinene ytterlegare haldepunkt og føringar for praktisering av planen.

### **Byggeområde (Pbl §20-4, pkt. 1, 2b)**

#### **7a Bustader**

I planlagde bustadområde skal eksisterande vegetasjon og terrengformer i størst mogeleg grad vernast ved plassering og utforming av nye tiltak. For større bustadgrupper med 10 einingar eller fleire er det eit mål at bygningane vert plassert slik at dei dannar eit arkitektonisk forma felles uterom kring tilkomstvegen. Byggelinjer, vegføringar og vegetasjon kan understreka slike uterom. Husværa må ha halvprivate uterom mot felles uterom/tilkomstveg og private hagar på den andre sida av bygget. Husgruppene bør plasserast slik at private hagar vender mot andre private hagar eller mot eit grøntareal. Utbygginga bør formast slik at den tydeleggjer eksisterande landskapsformer til dømes ved å markere utsyn eller ved at husa følgjer terrenget.

I fortetting av bustadområder skal utforming av nye tiltak i størst mogeleg grad ta omsyn til vegetasjon og utbyggingsmønster og samstundes understreka kvalitetar i eksisterande nabobygningar.

#### **7b Handelsverksemd**

I område for handelsverksemd skal utforming av nye tiltak i størst mogeleg grad ta omsyn til eksisterande vegetasjon og utbyggingsmønster.

#### **7c Industri og næringsverksemd**

Innanfor noverande og planlagde nærings- og industriområde må framtidig utbygging formast slik at den tydeleggjer eksisterande landskapsformer. For noverande nærings- og industriområde omkring Jotun, mellom Jotun og Fiskenet, og omkring Fiskenet, må uteareala møte sjøen med kaifrontar, presise fyllingar eller soner med naturleg fjøre.

## **7d Offentlege føremål**

I område for offentlege bygningar skal utforminga av nye tiltak i størst mogeleg grad ta omsyn til eksisterande vegetasjon og utbyggingsmønster.

For område til offentlege bygningar ved Radøy ungdomsskule og Radøyhallen må byggjeområda ta omsyn til funksjonen til friområda og bruken til ålmenta.

## **8 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) (Pbl. §20-4, pkt. 2)**

I områda aust og nord for den tettbygde delen av sentrum er landbruks- og kulturlandskapsinteressene viktige. Kommunen vil så langt råd er, sikre landbruksinteressene i desse områda som har dei beste føresetnader for eit aktivt landbruk framover. Desse areala syner oss kor viktig landbruket er og har vore som næringsgrunnlag i Manger og er såleis med å gje tettstaden vår identitet.

I områda strandsona frå Rossnesbukta til Vikingvågen mot Skageneset, er LNF områder kor det er viktige friluftsinnteresser. Kommunen vil, så langt råd er, sikre friluftsinnteressene i desse områda som gjev ålmenta tilkomst til naturopplevingar og fysisk utfolding på land og i og ved sjø og vatn. Desse areala er tettstadnære og difor særst viktige for barn og unge som kan kome til områda utan bil.

## **9 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 20-4, pkt. 5)**

### **10 Bandlagde område (Pbl. 20-4, pkt 4)**

Områda bandlagde for påvente av reguleringsplan aust for Mangervågen og sør for Mangerspollen og ved Nesvågen skal utviklast til stader der ålmenta kan oppleve kulturminne i eit miljø som er så opphavleg som mogeleg.

## **11 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl. 20-4, pkt. 6)**

### **11a Hovudvegar**

Planen forutset at Manger får ein tenleg tilkomst med ein riksvegarm frå riksveg 565 ved Marås til fylkesveg 409 ved Nøttveit. Fylkesveg 409 vert omklassifisert til riksveg frå Nøttveit og inn til vegkrysset ved kyrkja. Frå velferdssenteret og inn til dette krysset må riksvegarmen vere utforma som ei miljøgate gjennom sentrum av ein tettstad og skal utformast slik at det vert god kontakt mellom noverande og framtidig sentrumsareal, og framtidig byggjeområde for offentlege bygg.

Vegen frå vegkrysset ved kyrkja og ned til Manger kai skal rustast opp med fortau. Samstundes skal ein i opprustinga sikre dei kulturhistoriske verdiane som denne vegen har.

For at tettstaden skal kunne ta opp i seg nye verksemder og også for framtida fungere som kommunesenter, bør hovudvegen gjennom sentrum (noverande fylkesveg 409) utformast som ei miljøgate frå velferdssenteret til kyrkjekrysset der vegetasjon, belysning og handsaming av overflater knyter saman senterfunksjonar på både sider av vegen.

På same viset bør vegen ned mot Mangervågen forbi Manger barneskule få form av ei miljøgate slik at skulane og rådhuset får betre tilknytning til den gamle prestegarden og resten av sentrum.

### **11b Småbåthamn**

I planen ligg tre områder som er sett med føremål småbåthamn. Områda skal kunne nyttast til etablering av faste eller flytande innretningar for fortøying av småbåtar, og tilhøyrande sørvisanlegg i tilknytning til dette. Parkering skal i første rekkje etablerast med direkte tilknytning til anlegget. Småbåthamna skal vera tenleg og vakker. Småbåthamna i Mangersvågen er av ein begrensa storleik og det er ikkje lagt opp til anlegg på land.

## **8. Konsekvensutgreiing**

I det følgjande vil vi kort gjere greie for verknadene av revisjon av kommunedelplanen for Manger.

Dei store endringane i bruk av areala i forhold til gjeldande kommunedelplan gjeldt fyrst og fremst område sett av til bustadbygging i Urhaug, nordvest i planområdet.

Utbygging som inneber endringar i forhold til gjeldande plan skal utgreiast, jf. forskriften § 8 tredje ledd. I praksis vil dette omfatte;

- nye områder sett til utbyggingsformål (dvs. omdisponering av tidlegare LNF-områder).

I gjeldande kommunedelplan for Manger er området på Urhaug sett av til landbruk, natur og friluftsliv, LNF. Kommunen er ein kommune oppteken av landbruk og natur. Det er ein viktig del av utviklinga å finne gode lokalitetar for bustadbygging i nærleik til eksisterande infrastruktur og sentrumsområde. Området på Urhaug er valt som lokalisering for eit nytt bustadfelt. Her kan vi ikkje sjå at det er store negative konsekvensar av ei endring av arealbruken. Landbruksaktiviteten i området er for tida svært liten. Ved ei tett utbygging og sikring av grønne korridorar vil ein kunne sikra tilgang til område for friluftsliv. Området som nå er avsett er markert større mot vest enn ein tenkjer at utbygging skal skje. Dette er av di ein vil leggje inn ei sikringsone mot skogen kor ein vil hugge ned

eksisterande skogbelte for å unngå skogbrann og eventuelle uhell i samband med sterk vind og trær som bles overende.

Radøy kommune har ikkje til no hatt stort auke i folketalet, men det er ein tendens til at folk vil mot Manger. Alternative lokaliseringar av bustader er vurdert som meir konfliktfylte, særleg i forhold til aktivt landbruksareal. Kommunen vil og svært gjerne ha eit kompakt kommunesenter framfor å skyta knoppar.

Ein utbygging på Urhaugen vil føra til auka trafikk i området. Det er eksisterande kommunikasjonar med gang- og sykkelveg som held dei krav som vert stilla. Auka trafikk vil føre med seg meir støy, men trafikkmønsteret vil ikkje endrast, og bustadfeltet vil ha normal tilgjengelighet for ulike befolkningsgrupper. Vi kan ikkje sjå at auka i støy vil verte stor om ein legg til rette for å planleggje slik at farten ikkje vert for høg.

I området er det sett av plass til friområde og eit område for almennyttige føremål og planlagt barnehage. Ei utbygginga av Urhaug til bustader vil kunne føre til ei auke i tal på born på skulen på Manger. Skulen har areal innafor sitt område til ei eventuell utviding. Tilkomsten til skulen og avstanden er svært god både for gående og syklande ungar.

Det er ikkje kjent at areala ligg i utsette områder for flom eller ras, at det vil oppstå konflikt med vernet vassdrag, med regional grønstruktur eller liknande. Kjente kulturmiljø vert ikkje råka.

## **9. PLANFRAMLEGGET I SAMANDRAG**

### **Målsetjingar**

Følgjande overskrifter er gjeve som målsetjingar for planarbeidet:

Manger som kommunesenter

- ulike tilbod samla på ein stad

Manger som næringscenter

- eit samanhengande og kompakt tettstadsmiljø
- tyngre næring nær tettstaden

Manger som ein levande stad med særdrag

- kulturminne og notid i samanheng
- bustader nært tettstadsenteret

Manger som ein grøn tettstad

- tettstaden som ein hage
- friluftsliv i tettstaden

Godt trafikkmiljø

- god tilkomst

## 10. OVERSIKT OVER GJELDANDE REGULERINGSPLANAR INNANFOR KOMMUNEDELPLANOMRÅDET

Manger sentrum	kommunestyrevedtak	10.04.1970
Ungdomsskuleområdet og Prestmarka, nedre	kommunestyrevedtak	22.04.1970
Hesthaugen	kommunestyrevedtak	01.09.1983
Radøy Auto	kommunestyrevedtak	09.02.1989
Kyrhovden, rev	kommunestyrevedtak	19.04.1989
Grønålen	kommunestyrevedtak	12.08.1991
Urhaug C, rev	kommunestyrevedtak	20.02.1992
Forretningsområdet i Manger	kommunestyrevedtak	24.08.1995
Manger kyrkjegard	kommunestyrevedtak	17.10.1995
Hågarden	kommunestyrevedtak	14.03.1996
Mangervåg industriområde	kommunestyrevedtak	14.03.1996
Kondensatrøyrleidning	kommunestyrevedtak	29.06.1998
Mangervåg industriområde	kommunestyrevedtak	13.06.2000
Prestegarden på Manger	kommunestyrevedtak	26.10.2000
Del av Kyrhovden	kommunestyrevedtak	24.04.2003
Hesthaugen nord	kommunestyrevedtak	13.10.2005
Selfallet	kommunestyrevedtak	22.06.2006
Hovudplan avløp	kommunestyrevedtak	22.06.2006