



planID 2018000300

arkivID 20/195

Ordfører



**Detaljreguleringsplan
for
Manger sentrum aust**

Reguleringsføresegner
(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 6.9.2021

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID



§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000 i arkformat A1, datert 6.9.2021. Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5, 2 ledd, nr. 1)
 - a) Bustader (B)
 - b) Offentleg eller privat tenesteyting (BAT)
 - c) Næringsbygningar (BN)
 - d) Renovasjonsanlegg (BRE)
 - e) Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)

2. Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, 2 ledd, nr. 2)
 - a) Veg (SV)
 - b) Køyreveg (SKV)
 - c) Fortau (SF)
 - d) Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
 - e) Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
 - f) Leskur/plattformtak (SP)
 - g) Kollektivhaldeplass (SKH)

3. Grønstruktur (Pbl § 12-5, 2. ledd, nr. 3)
 - a) Friområde (GF)

4. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (Pbl § 12-5, 2. ledd, nr. 5)
 - a) LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, 2. ledd, nr. 6)
 - a) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)

6. Omsynssoner (Pbl § 12-6)
 - a) Frisikt (H140)
 - b) Andre sikringssoner (H190)
 - c) Annan fare (H390)
 - d) Bevaring kulturmiljø (H570)

7. Bestemmelsesområde (Pbl § 12-7)
 - a) Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (#)



§ 2 Fellesføresegner for heile planområdet

- § 2.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som fell under kulturminnelova §§ 3, 4 og § 14, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2 ledd.
- § 2.2 Tiltak skal prosjekterast og utførast slik at byggverk, byggjegrund og tilstøtande terreng ikkje vert utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe som følgje av tiltaket.
- § 2.3 Prinsippa for universell tilkomst skal leggjast til grunn så langt det lar seg gjera ved vidare detaljering av bygningar og anlegg, samt ved opparbeiding av tilkomst til bygningar.
- § 2.4 Skråningar og skjeringar skal ha naturleg re-vegetasjon. Vegetasjon i ubygde område skal i størst mogleg grad takast vare på slik som den er i dag. Området kan skjøttast.
- § 2.5 I samband med søknad om tiltak etter plan- og bygningslova for BN1-4, BKB2, o_BAT1, BRE1 og o_BOP1 skal det for kvart område utarbeidast ein utomhusplan som syner tilkomst, parkeringsløyser, løyser for intern bil- og fotgjengartrafikk, renovasjon og plassering av bygg og anlegg. Byggjehøgde skal vera angitt på alle bygg. Utomhusplan skal òg syne korleis ubygde delar av tomta skal planerast og nyttast. Utomhusplan skal vidare evt. murar/skjerings/trappar/gjerder og tilplanting og grøntområde. I søknaden skal det òg utarbeidast teikning av terrengsnitt som syner eksisterande og nytt terreng.
- § 2.6 Det skal utarbeidast plan for massehandsaming for kvart område/tomtar som ikkje allereie er bygd ut. Planen skal syne disponering av stadeigne massar og trong for tilførte graderte massar. Planen leggjast ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova for det aktuelle området.
- § 2.7 Matjord som eventuelt vert overflødig som følgje av tiltak skal sikrast ei forsvarleg gjenbruk, primært til jordbruksføremål i nærområdet.
- § 2.8 Grenseverdiar for støy frå bygg- og anleggsverksemd i Klima- og miljødepartementets sine retningslinjer T-1442/2021 under tabell 4 og 5 gjeld for planen, med følgjande tillegg: Støygrensene omfattar òg trafikk i samband med byggje- og anleggsperioden.
- § 2.9 Alle søknadspliktige bygg og konstruksjonar skal plasserast innanfor byggjegrensar vist på plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Tekniske anlegg i bakken skal dekkast til, men kan ikkje byggast over med anlegg og bygningar som gjer vedlikehald og liknande vanskeleg. Generell byggjegrense mot Fv. 525 (o_SV1) er 20 meter frå senterline i veg.
- § 2.10 **Unntak frå byggjegrense:** Sikringstiltak av bekken samt skråningar, fyllingar, skjeringar og murar knytt til køyreveggar (SKV) kan etablerast uavhengig av regulerte byggjegrensar, så lenge ein ikkje kjem i konflikt med frisktsoner.
- § 2.11 Utnyttingsgrader går fram av plankartet.



§ 3 Rekkefølgekrav

- § 3.1 Teknisk vegplan for nytt fortau, busshaldeplass langs Fv. 525 (o_SV1), skal godkjennast av vegeigar før bygging. Før arbeid knytt til fylkesveganlegg kan setjast i gang, skal byggjeplan vera godkjent av rett vegmynde/vegeigar, og det må vera inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegmynde/vegeigar og tiltakshavar.
- § 3.2 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til nye tiltak i o_BAT1, o_BOP1, BRE1, BKB2 og BN1-4, skal det for kvart område utarbeidast teknisk plan for VA inkl. overvasshandtering og sløkkjevattn, og som skal godkjennast av kommunen og leidningseigarar. Overordna VA-rammeplan datert 29.1.2021 skal leggest til grunn i vidare detaljprosjektering.
- § 3.3 Tiltak i plan jamfør tabell under må vera opparbeidd i samsvar med plan og godkjennast av vegeigar/vegmynde før det kan gjevast igangsetjingsløyve for egne nye tiltak innanfor dei nemnde delområde:

Fellnamn	Opparbeidd
o_BAT1, BRE1, o_BOP1, BKB2, BN2-4	o_SF1-5, o_SKH1-2, o_SP1-2, o_SV1, o_SVT1-2, SKV4, o_SKV9, SKV10, SKV11
o_BAT1, BRE1_o_BOP1	o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7, o_SKV12, o_SF6
BN3	SKV8

Eksisterande avkøyrslar vist med stengjesymbol i plankart skal stengast for motorisert ferdsel når kryss mellom o_SV1 og o_SKV9, nye avkøyrslar SKV10, SKV11 og nytt fortau o_SF5 er ferdig opparbeidd.

§ 4 Bygningar og anlegg

§ 4.1 Bustader (B)

- § 4.1.1 I området kan det oppførast einebustader med evt. sokkelleilegheit og garasje.
- § 4.1.2 Maksimal byggjehøgde er 8,0 meter gesimshøgde og 9,0 meter mønehøgde.
- § 4.1.3 Planering for bygg skal vera maks +/-1,0 meter over/under tilkomstveg.
- § 4.1.4 Nye bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).
- § 4.1.5 Tilkomst til B1 skal gå frå SKV4 og gjennom næringsområde BN1 slik det kjem fram av plankart og tekniske teikningar.
- § 4.1.6 Tilkomst til B2 skal etablerast frå SKV3 slik vist med avkøyrslar pil i plankartet.

§ 4.2 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

- § 4.2.1 Innanfor o_BOP1 kan det etablerast bygningar for helse- og sosialtenester i kommunal eller regional regi, inkludert barnehage, leikeplass, busenter/pleieheim, kontor m.m. Eigarform er offentleg.
- § 4.2.2 Maksimal gesimshøgde er 8,0 meter og maks mønehøgde er 13,0 meter. Nye bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming). Oppbygg for



ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne tak» og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgde.

§4.2.3 Alle søknadspåttige nybygg skal planerast maksimum +/- 1,5 meter over/under planert nivå til eksisterande bygg innanfor føremålet.

§4.2.4 Det skal etablerast minst 1 p-plass per 5 born i barnehage, og maks 1 p-plass per 3 born. Minimum 5% av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma.

§4.2.5 Det skal etablerast minst 1 p-plass per 50 m² BRA offentlege bygningar, og maks 1 plass per 20 m² BRA. Krav til parkering kan fråvikast dersom det vert lagt fram ein parkeringsanalyse som etter kommunen sitt skjønn dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising som ein del av søknad om tiltak etter plan- og bygningslova.

§4.2.6 Sykkelparkering skal etablerast ved alle offentlege bygg. Minimum 5 stk. tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.

§4.2.7 Området mot bekken (V2 og V3) skal sikrast med gjerde.

§4.2.8 Leikeplass, ballplass o.l. som ligg inntil køyreveg og/eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot køyrearealet.

§ 4.3 Anna offentlig eller privat tenesteyting (BAT)

§4.3.1 Innanfor o_BAT1 kan det etablerast offentlig eller privat tenesteyting, parkering, tilhøyrande lager, garasje, verkstad og tilkomstveg. I området kan det etablerast brannstasjon med naudsynte fasilitetar. Landingsplass for helikopter tilknytt brann- og helsetenester kan òg etablerast innanfor føremålet. Eigarform er offentlig.

§4.3.2 Maksimal mønehøgde er 11,5 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne tak» og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgde.

§4.3.3 Alle søknadspåttige nybygg skal planerast maksimum +/- 1,0 meter over/under tilkomstvegen.

§4.3.4 Det må etablerast naudsynte parkeringsplassar. Plassering og tal må avklarast i byggesak.

§4.3.5 Det skal etablerast minimum 5 stk. sykkelparkeringsplassar tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.

§ 4.4 Næringsbygningar (BN)

§4.4.1 I BN2, BN3 og BN4 vert det opna for næringsverksemd som lager og industri/service, med tilhøyrande kontor, parkering og køyreveggar. Næringsverksemdene skal vera av slik karakter at det ikkje oppstår, eller er fare for særleg ulempe for kringliggjande område, som lukt, støy og røyk.

§4.4.2 Innanfor BN1 kan det etablerast bensinstasjon, vaskehall, verkstad og servicehall, samt parkeringsareal tilknytt desse.

§4.4.3 Det skal etablerast minimum 1 p-plass per 100 m² BRA næringsbygningar, og maksimalt 1 p-plass per 50 m² BRA. Krav til parkering kan fråvikast dersom det vert lagt fram ei parkeringsanalyse som etter kommunen sitt skjønn



dokumenterer tilfredsstillende parkeringsløsning som ein del av søknad om tiltak etter plan- og bygningslova.

§4.4.4 I BN2, BN3 og BN4 er maksimal mønehøgde 15,0 meter. I BN1 er maksimal mønehøgde 9,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne tak» og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgde.

§4.4.5 I BN1 er det ikkje tillate å gjerda inn tomtene.

§4.4.6 Alle søknadspåkravde nybygg skal maksimum planerast +/- 1,0 meter over/under tilkomstvegen.

§4.4.7 Terrenghøgder høgare eller lik 2,0 meter innanfor føremålet skal løysast anten med murar eller skråning med helling på maksimalt 1:2, samt vera tilplanta. Mur skal ha vegetasjonskant på toppen. Vegetasjonskanten skal vera samansett av tre og/eller buskar. Skråningar skal likeins plantast til med tre og/eller buskar.

§4.4.8 Det skal etablerast minimum 5 stk. sykkelparkeringsplassar tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.

§ 4.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

§4.5.1 I BRE kan det etablerast gjenbruksstasjon med naudsynte bygningar og tekniske anlegg. Området kan òg nyttast til deponering, sortering, handsaming og mellombels lagring av avfall.

§4.5.2 Maksimal mønehøgde er 9,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne tak» og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgde.

§4.5.3 Ved bygging av kontor, eller andre bygningar med personopphald, skal det utarbeidast ein utomhusplan som viser parkeringsløsning for tilsette og besøkande.

§4.5.4 Det skal etablerast minimum 5 stk. sykkelparkeringsplassar tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.

§4.5.5 Handtering av farleg avfall skal gjerast i samsvar med ein kvar tids gjeldande avfallsforskrift.

§ 4.6 Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)

§4.6.1 I føremålet BKB1 er det opna for bustad og næring. Det er ikkje tillate med industri eller næringsverksemdar som er av ein slik karakter at det oppstår eller er fare for særleg ulempe for kringliggjande område, som lukt, støy og røyk.

§4.6.2 Bygg i BKB1 kan ha inntil 2 etasjar. Bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

§4.6.3 Det er ikkje tillate å gjerda inn tomter innanfor BKB1.

§4.6.4 I føremålet BKB2 er det opna for forretning med plasskrevjande varer, verkstad, lager, samt industri/service, med tilhøyrande kontor, parkering og køyreveggar.

§4.6.5 Bygg i BKB2 kan ha maksimal mønehøgde på 15,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel, «grøne



tak) og andre naudsynte tekniske komponentar kan vera høgare enn tillate mønehøgde.

§4.6.6 I BKB2 skal det etablerast minimum 1 p-plass per 80 m² BRA, og maksimalt 1 p-plass per 50 m² BRA. Minimum 5% av p-plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma, og ha kortast mogleg avstand til hovudinngang. Krav til parkering kan fråvikast dersom det vert lagt fram ein parkeringsanalyse som etter kommunen sitt skjønn dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising som ein del av søknad om tiltak etter plan- og bygningslova.

§4.6.7 I BKB2 skal det etablerast minimum 5 stk. sykkelparkeringsplassar tilknytt kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.

§4.6.8 Alle søknadspliktige nybygg skal maksimum planerast +/- 1,0 meter over/under tilkomstveg.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Veg (SV)

Fv. 525 (o_SV1) har dette føremålet. Eigarstatus på veg er offentleg.

§ 5.2 Køyreveg (SKV)

Tilkomstvegar til B1-2, BN1-4, BRE1, o_BAT1, o_BOP1 og BKB1-2 har dette føremålet. Prefiks o_ er offentleg formål, ingen prefiks framfor feltnamn er fellesvegar for eigedomar innanfor og utanfor planområde.

§ 5.3 Fortau (SF)

Fortau skal etablerast med breidde 2,5 meter. Teknisk infrastruktur som VA, tele, straum, m.m. kan leggjast i grunnen. Eigarstatus på fortau er offentleg.

§ 5.4 Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT)

Trafikkøy (o_SVT1-2) skal opparbeidast med ikkje-avvisande kantstein, i tråd med krava gitt i Statens vegvesen si ein kvar tids gjeldande handbok N100. Plassering av eventuelle skilt skal avklarast med rette vegmynde/vegeigar.

§ 5.5 Annan veggrunn - Grøntareal (SVG)

Arealet kan nyttast til grøfter, drenering, fyllingar, murar, skjeringar eller liknande. Eventuell sikring ved fylling/mur skal fylgje regelverket i Statens vegvesen sine handbøker. Beplanting kan tillatast så lenge det ikkje hindrar naudsynt siktilhøve. Annan teknisk infrastruktur som VA, tele, straum, mv. kan leggjast i grunnen. Arealet kan òg nyttast til skilting/lys, så lenge det ikkje vert til hinder for naudsynt siktilhøve. Eigarform er offentleg.

§ 5.6 Leskur/Plattformtak (SP)

Omfattar areal for busskur/venteareal i samband med kollektivhaldeplass for buss. Busskur (o_SP1-2) skal utformast i samsvar med vegmynda sine krav til storleik og høgde. Eigarform er offentleg.

§ 5.7 Kollektivhaldeplass (SKH)

Omfattar areal for haldeplass for buss (o_SKH1-2). Eigarform er offentleg.



§ 6 Grøntstruktur

§ 6.1 Friområde (GF)

Innanfor føremålet (GF1-3) kan det etablerast bord, benkar og stiar. Innanfor føremålet skal det takast vare på stadeigen vegetasjon og kvalitetar, særleg knytt til areal kring bekken.

§ 7 Landbruks-, Natur-, Friluftsmål og Reindrift

§ 7.1 LNFR-Areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

Innanfor føremålet (L1-4) er det tillate med tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt naturgrunnlag.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

§ 8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)

Innanfor føremålet (V1-3) skal bekkeløpet vera ope. Det er tillate å gjera tiltak i bekkeløpet for å sikra mot erosjon. Dette er tiltak som muring, plastring, fyllingar og andre stabiliserande og tryggleiksmessige tiltak. Det er ut frå tryggleiksmessige vurderingar lov til å etablere delar av bekken i røyr. Tiltak i vassdraget må ha løyve frå vassdragsmynde før igangsetting.

§ 9 Omsynssoner

§ 9.1 Sikringssoner

§9.1.1 Frisikt (H140): Soner for fri sikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøtande vegar sitt plan.

§9.1.2 Andre sikringssoner (H190): Innanfor sona skal det takast spesielt omsyn til bekken og kantvegetasjonen og sikra for ev. flaum og overvatn frå området. Innanfor arealet kan det etablerast tiltak som er naudsynt for å sikra mot flaum, erosjon og utrasing, mellom anna plastring og murar. Tiltak i vassdraget og/eller kantvegetasjonen må ha løyve frå vassdragsmynde før igangsetting.

§ 9.2 Faresoner

Annan fare (H390) inkluderer areal med forureining i grunn. Ved opprydding, byggje- og gravearbeid innanfor sona, skal det i samsvar med Forureiningsforskrifta §2-6 verte utarbeidd ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen før bygging eller graving kan starta. Tiltaksplanen skal sendast saman med søknad, jf. plan- og bygningslova §20-2.

§ 9.3 Sone med oppgitte særlege omsyn

Bevaring kulturmiljø (H570) omfattar stemmegard som ligg (V3), mellom GF1 og o_BOP1 over bekk/elv, med ei buffersone på 2 meter frå stemmegarden sin ytste kant. Innanfor sona for bevaring skal det takast spesielt omsyn til stemmegarden som eit kulturminne. Tiltak innanfor sona skal verte avklara og godkjent av lokal kulturmynde før igangsetting. Dette gjeld òg sikringstiltak knytt til bekken.



§ 10 Punktsymbol 

Avkørsel – inn- og utkøring er vist til føremåla BN3, BN4, B1 og B2.

For BN-føremåla er det tillate med fleire og større breidde på avkøyrsla enn ihht. vegstandarden. Avkøyrsla til/frå BN-føremåla skal likevel vera kanalisert slik at dei ikkje fører til trafikkfarlege situasjonar.

§ 11 Bestemmelsesområde (#1)

Søknad om tiltak som omfatta område under bestemmelsesområde #1 i plankartet må godkjennast av rette mynde for å sørgje for at natur- og kulturverdiar i og langs bekkeløpet vert sikra.