

Radøy, gnr 44, bnr 2 m.fl.

Mangersneset-bustadfelt

Planskildring

Oktober 2015





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

Oppdragsgivar:.....Kvalheim Eiendom AS
Rapportnavn:..... 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.....10.09.2015
Rapport antall sider31
Vedlegg antall sider.....6
Utarbeidet..... VW
Kontrollert
Godkjent VW

INNHOOLD

1. SAMANDRAG	3
2. NØKKELOPPLYSNINGAR	3
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4. PLANPROSESS	5
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORND A RETNINGSLINJAR	7
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	8
7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENsutREDNING	22
8. SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET	22
9. KONSEKVENsar AV PLANFRAMLEGGET	32
10. MEDVIRKNING	34
11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR	34

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, rekkjehus og leilegheiter. Adkomst vil skje frå offentleg 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	96 dekar
Grad av utnytting	Varierende
Ant. nye bustader	26 einebustader, 10 rekkehus, 1 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 ønsker å til rette leggje for bustader med tilhøyrande anlegg. Planområdet er på 96 dekar 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 leiligheits 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, offentlege og private høyringsinstansar den 06.05.2012.
Det har kome inn 8 offentlege merknader og 2 stk. private merknader. Desse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsdokument.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-3, varslas 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 tilrettelegge 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 varslas 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 avis.

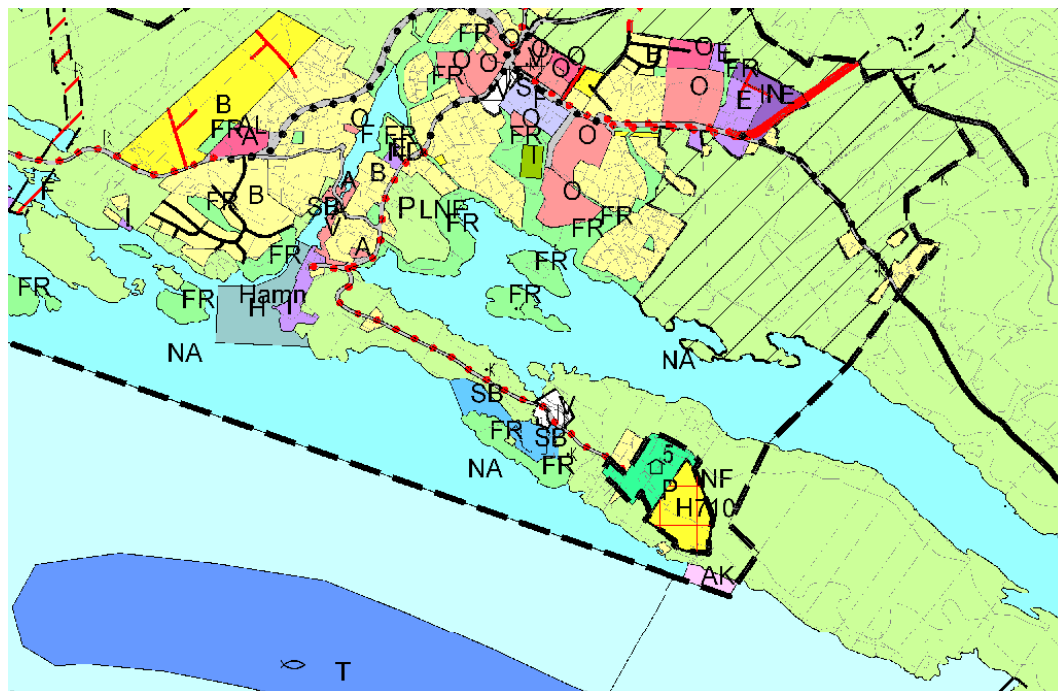


Planområdet som vert meldt oppstart av var på 134 dekar.
I etterkant av oppstart varslet vert plan avgrensinga redusert til 96 dekar. Planområdet ble redusert i nord. Endeleg plan avgrensing framkjem av vedlagt plankart og illustrasjon .

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORRND A RETNINGSLINJAR

5.1 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 medteken som bustadområde i gjeldane kommuneplan.



Utsnitt av kommuneplankartet.

5.2 Gjeldande reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Beliggenhet

Planområdet ligg på enden av Mangersnesvegen. Ca. ein times køyring frå Bergen sentrum. Når ein kjem til Manger sentrum så køyrer ein Fylkesvegen 410 frå Radøyvegen 565. Herfrå køyrer ein Mangersnesvegen 140 til Hestvika her tar ein til vestre og kjem inn på den kommunale vegen. Man køyrer så den kommunale Mangersnesvegen til den stoppar. Mangersnesvegen er 1,2 km.



Mangernesvegen frå fylkesveg 410 forar inn til bustadområdet.

6.2 Avgrensing

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 Mangerneset ligg ca. 2,5 km frå Manger sentrum, med tilbod som butikkar og skuler. Rundt Manger sentrum, er det relativt tett bygd og eit etablert senter. Mangerneset er i dag lite bygd. Den tydelige eigedom grensande-strukturen, der på Mangerneset strekkar seg på tvers av landtungen, vitnar om utskiftinga på 1800-tallet, da tidlegare felles utmark blei delt inn i private einingar. Nede ved sjøen er enkelte hytter og hus. Nordaust for planområdet er eit mindre bustadfelt. Skog nordaust i bakkant av skissert bustader på planområdet. Større delar av Mangerneset er avsett til LNF i gjeldande kommunedelplan.



Sprett bustader nordvest for planområdet.



Mangerneset som del av kystlandskapet.

6.4 Eksisterande bustader

Innanfor 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 er sørvest vendt og det er sær gode sol tilhøve frå morgon til sen kveld.

6.6 Topografi/landskapstrekk

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

Nærleik til sjøen. Eksisterande vei inn til området følgjer kystlinja mot aut.



Nærleik til sjøen. Eksisterande vei inn til området følgjer kystlina mot aust.

6.7 Naturmangfald, vegetasjon, vassdrag og dyreliv

Ein bekk i sør på tomten. Ingen særlege vatn førekomstar forøvrig i området, men dei lavast partiar kan framstå som litt fuktige. Fjell i dagen på markerte koller. På toppane er det stedvis også lågare vegetasjon som lyng og einer. I skråningane finns også rogn, selje, blandingskog og innslag av planta gran. I dalsøkkane er det inngjerda beiteområder som pregas av rikt, grønt gras.



Utsikt frå 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 tidligare har vært felles beite og utmark for fleire gardar, er i dag delt opp i fleire inngjerda beiteområder innan ein eigedom.

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 nordaust 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. Vegen fungera også delvis som tilkomstveg. Ved enden av vegen er et lite bustadfelt, og sprett hytter og bustadhus.

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.



Trafikk mengdene på vegen kan skjønns messig 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 hovudsak 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 registrert støy som overstiger dette i planområdet.

6.11 Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Det går buss frå Manger Sentrum til Bergen sentrum.

6.12 Vatn 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 spreieleidning 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 ikkje BKK Nett høgspent linja og nettstasjon

Ein evt. ny nettstasjon må plasseras minimum ein meter frå veikant og utanfor vegen frisktsona.

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

6.14 Privat og offentlig service

Nærmaste 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 føreligg 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 sannsynleg heit medføra større risiko.

På same måte vil større konsekvens medføre høgare risiko.

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

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

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

RISIKOMATRISJE – arealbruk (MILJØ)								
S A N N S Y N	N	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red
	Y	S4	Green	Yellow	Red	Red	Red	Red
	S	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red	Red
	N	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	N	S1	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow
S		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 talfesta, eller ved ein kombinasjon av desse, som t.d. som ulike soner i ein risikomatrix. 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 føresegner med rekkefølgekrav 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 kartleggjast 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 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. <i>Byggvert må dimensjonerast for vindpåkjenning.</i>
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 utgjera 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. <i>Det må i samband med bygging av området til rette leggst for overvann-drenering.</i>
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. Det er ikkje registret skredhendingar innanfor planområdet eller i nær tilknytning til dette. <i>Ved eventuelle konflikt med planlagt utbygging må det gjerast skredsikringstiltak i form av reinsing og boltesikring. Disse tiltalane må følgjes opp av geolog</i>
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 registret skredhendingar innanfor planområdet eller i nær tilknytning til dette.
Byggegrunn www.ngu.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.
Utglidningar	1.2	1.2	1.2	Utglidningar er ikkje eit kjent problem i planområdet. Byggegrunn er bestående av fast fjell. Ved tilstrekkelig grunnarbeid vert ikkje utgliding 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 / sprekker og kan akkumulere i kjellar og bustader m.m. Randon i bustader / inne luft kan ved langvaring eksponering føre til lungekreft. 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 påføra skade på menneskjer og dyr. Det er lagt inn omsynssone branngate mot nord og aust på 2 meter med forbod mot tiltak.
Jordskjelv	1.1	1.1	1.1	Byggverk må dimensjoneras 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 medfører 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 brann ut satt. Branngate 12 meter er lagt inn i reguleringsplan. Der er det forbehold mot tiltak.
Eksplosjonsfare	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Energitransport				
Høgspenning	1.3	1.3	1.3	Det går inga høyspentledning i bustadområde, men en luftledning HSP langs deler av vegtrasee.
Gass	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Forureina vatn				
Drikkevasskjede	1.2	1.2	1.2	Området forsynas 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 registrert bedrifter med konsesjonspliktige utslepp eller grunnforureining i nærleiken til planområdet.
Forureining – luft				
Støv/partiklar/røy	-	-	-	Det er ikkje registrert verksemdar i nærleiken til planområdet som slepp ut støv, partiklar eller røyk.
Støy	-	-	-	Det er ikkje registrert verksemd i nærleiken av planområdet.
Lukt	-	-	-	Det er ikkje registrert 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 registret mange trafikkulykker på vegen inn til planområdet. Auka trafikk pga. av utbygging vil ikkje auke trafikkulykker langs veg. Det vert etablert møteplassar og fortau langs veg.
Forureining www.sft.no				
Støy	-	-	-	Planområdet er ikkje utsatt for støy frå infrastruktur veier.
Utslepp/ kjemikaliar	-	-	-	Planområdet er ikkje utsatt for utslepp/kjemikaliar
Ulykke på nærliggjande vegar/transportåre				
Veg	1.2	1.1	1.1	Planforslaget er ikkje vurdert til å påverke potensielle trafikkulykker på nærliggjande vegar.
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 være utsett for luftfartsulykker.

Kommentar:

Planarbeidet kan få noko negative verkingar på miljø, naturressursar og samfunn i forbindelse med storm/sterkvind, overvann og lausmasseskred.

Tiltak vind: Byggvert må dimensjonerast for vindpåkjenning.

Tiltak overvann: Det må i samband med bygging av området til rette leggest for overvann-drenering.

Tiltak lausmasseskred: Ved eventuelle konflikt med planlagt utbygging må det gjerast skredsikringstiltak i form av reinsing og boltesikring. Disse tiltalane må følgjes opp av geolog

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENsutREDNING

”Ikkje aktuelt”

8. SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET

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. Naturområde-Grøntstruktur
4. Friluftsområde



8.2.2 Reguleringsformål

FORMÅL	Areal M2	BRA	Kote BH	Hø gde byg g	Antall etasjar
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	2293m2				
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	4792m2				
BBB- Bustader- Leilegheitsbygg					
BBB1	3996	210%	BH=k+22		3 etg+ garasje
BBB2	2827	170%	BH=k+27		3 etg + garasje
Sum	6823m2				
BVF- Avløpsanlegg					
<i>f_BVF</i>					
Sum	195m2				
N/B - Naust/badehus					
<i>f_N/B</i>	250m2	85%	BH=+6		
Sum	250m2				
BLK-Leik					
<i>f_BLK1</i>	520m2				
<i>f_BLK2</i>	428m2				
<i>f_BLK3</i>	434m2				
<i>f_BLK4</i>	548m2				

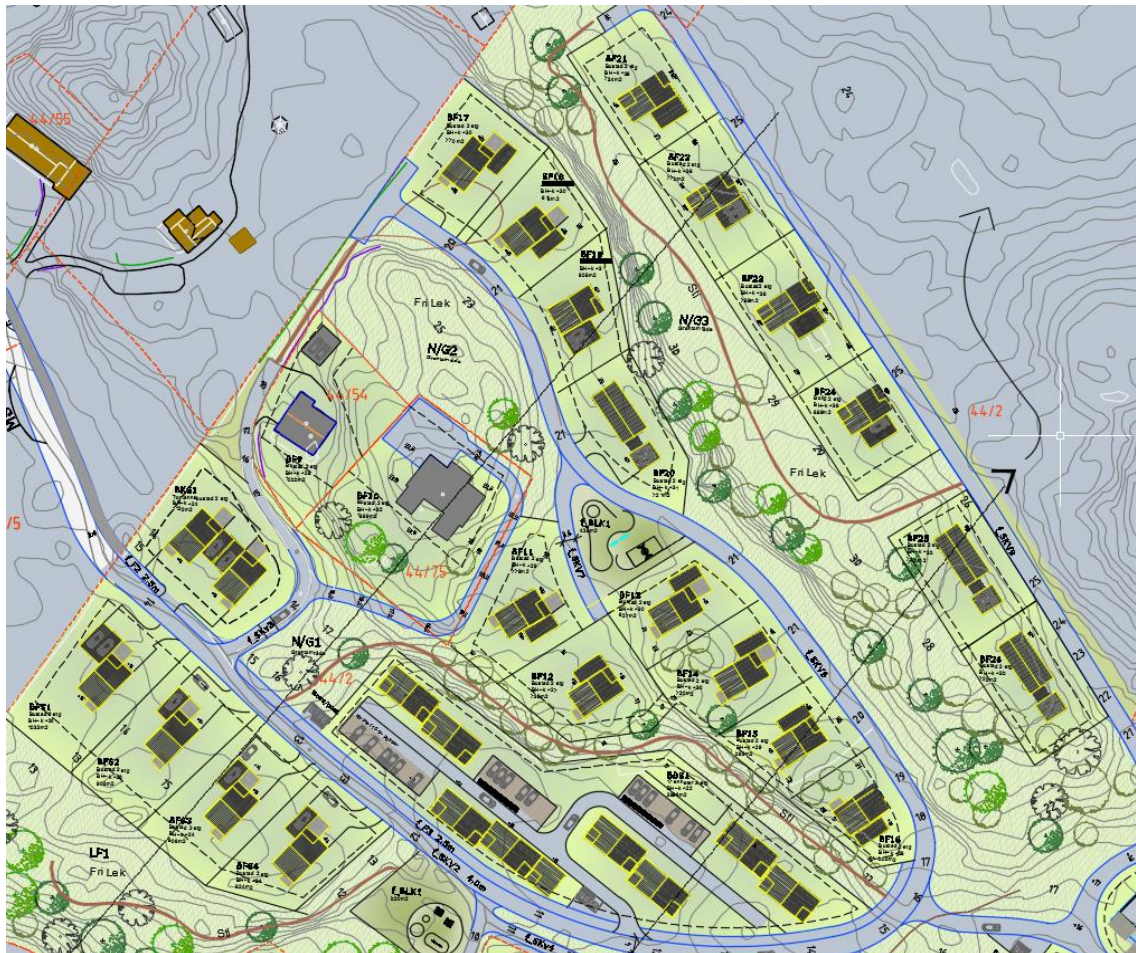
Sum	1930m2				
NR 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
Kjøreveg					
o_SKV1, 2					
f_SKV1					
sum	9718m2				
Veg					
f_SV1, 2, 3, 4, 5, 6, 7					
sum	4617m2				
Fortau					
o_SF1	-				
f_SF1, 2	-				
Sum	3862m2				
Anna veggrunn-grøntareal					
o_AVG1, 2, 3,4	-				
f_AVG5, 6, 7,8	-				
Sum	929m2				
Møteplasser					
M1-M8	-				
Kai					
SK1, 2,3	-				
Sum	227m2				
Nr3 GRØNSTRUKTUR					
Natur/Grønstruktur (N/G1-5)	-				
Sum	14478m2				
Nr 5. LANDBRUK-NATUR-OG TILHØRANDE STRANDSONE					
Friluftsområde					
LF-1, 2	-				
Sum	12028 m2				
Nr 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG					
Friluftsområde i sjø og vassdrag					
Sum	12849m2				
Småbåthamn (SH)	840m2				
sum					
Nr7 OMSYNSSYONE					
Frisktsonen	-				
Andre sikringssoner-branngate	-				
Totalareal	95925m2				

8.3 Byggeformål

Einebustader (BFS) med garasje, tomannsbustader/ rekkjehus med garasje (BKS) og leilegheits bustader (BBB) med garasjeanlegg/carport. Totalt 85 bu einingar.



8.3.1 Frittliggende småhusbustader BFS1- BFS26 26 frittliggende bustader med tilhørende anlegg.

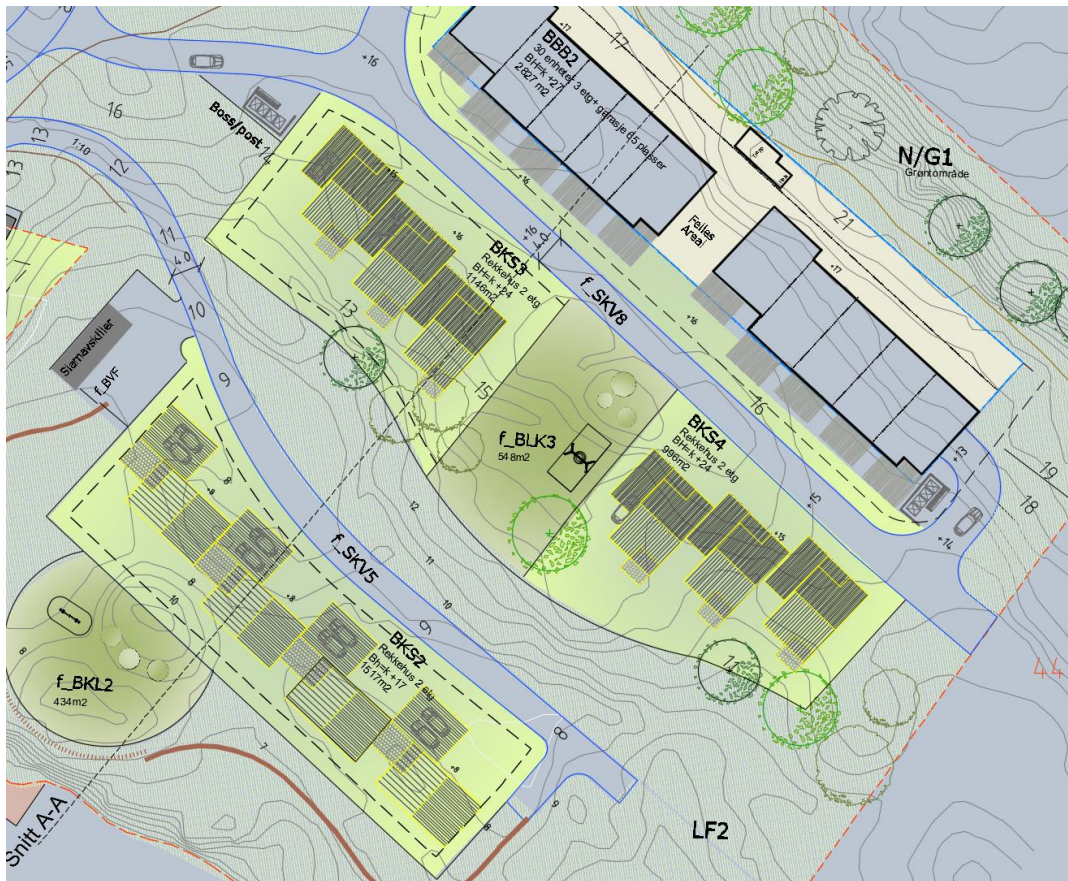
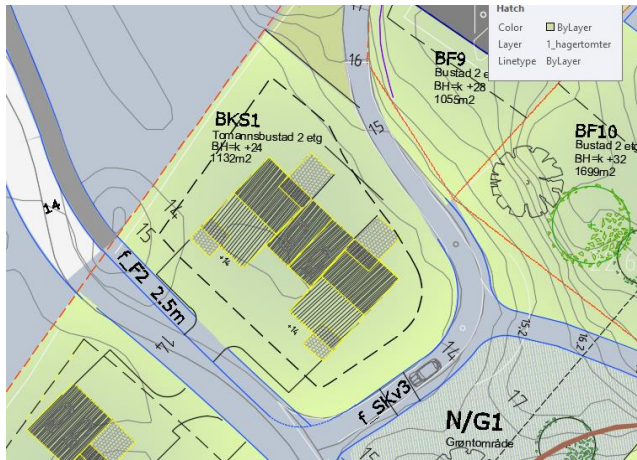


Utnytningsgrad BFS

BRA bergenes ut i frå byggenes etasjar + parkering/garasje/carport (50m²) x 100/ tomten.
BRA bustad = max.300 m².

8.3.2 Konsentrert småhusbustader - BKS

1 tomannsbustad BKS1 (2 einingar) og 10 rekkehus BKS2-BKS4 med carport/garasje.



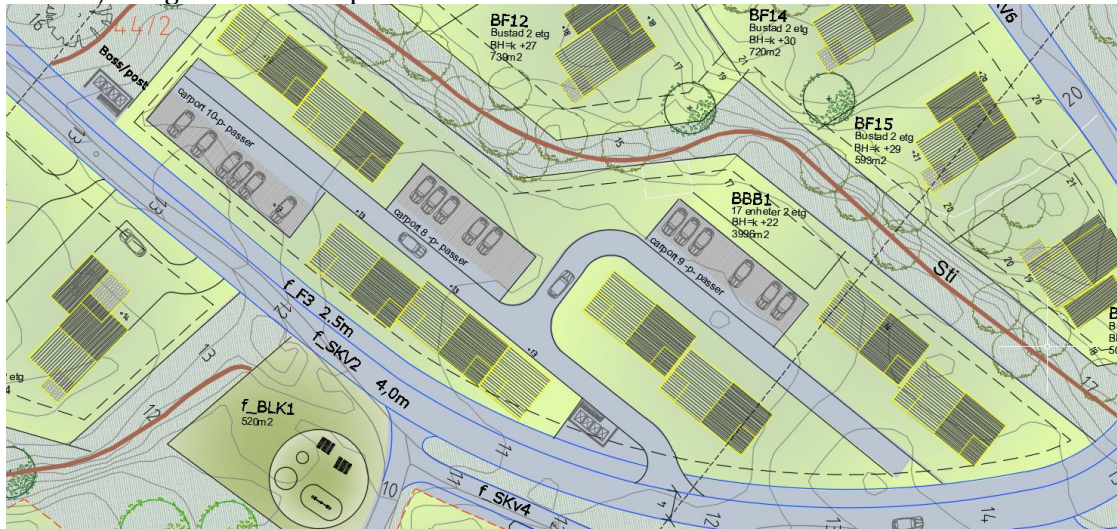
Utnyttingsgrad BFS

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

BRA bustad = max. 250 m².

8.3.3 Leileighetsbustader/blokkbustader /- BBB

BBB1: 17 leileigheter med carport



BBB2: 36 leileigheter med garasjeanlegg.



Utnyttingsgrad BBB

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

BBB1:

Byggenes 1 etg + 2 etg += max 2000m²

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

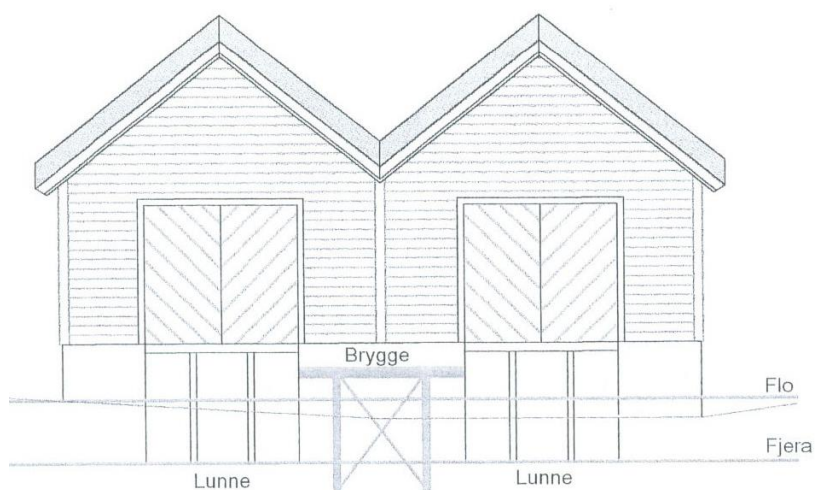
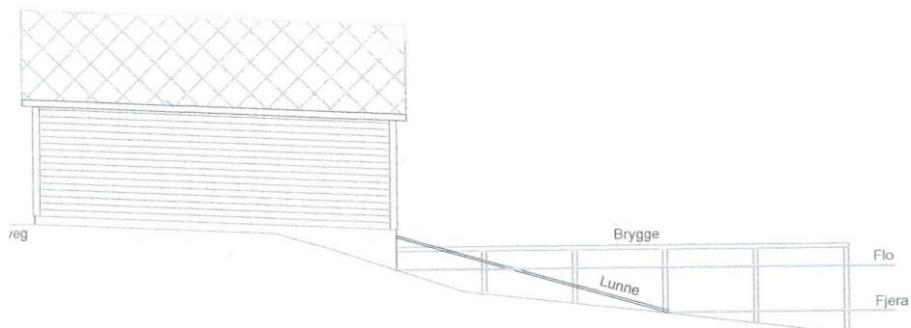
BBB2:

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

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

8.3.4 Felles naust/badehus (N/B)

I forslaget til reguleringsplanen er den sørlige delen av strandsona sett av til naust/badehus med kaifront/brygge. Naust er vist som 8 meter langt x 5 meter bredt. Det er regulert inn 4 nye naust med brygge. Det kan til retteleggjast 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 Sol tilhøve

De nye bustadene får svært gode sol tilhøve frå morgon til sen kveld. Områda ligg 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 eigen parkeringskjellar for ca. 65 biler.

8.3.7 Renovasjon

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 knytast til felles uteoppfallsareal. Dette medfører at det skal etablerast minimum 25 m² felles uteoppfallsareal per buening. For BF stilles det krav om 50 m² felles uteoppfallsareal. Det leggas til rette for 4 leikeplassar.

Leikeplassen

I planområdet er det plassert 4 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 og smalare enn 10 meter.

8.4 Trafikkareal

Kjøreveg (SKV)

Offentlig kjøreveg o_SKV1, (6 meter bredde) og f_SKV2-f_SKV9 , felles adkomst vegar inn i bustadfeltet.

Fortau (SF)

Offentlig og felles fortau o_SF1, f_SF2, SF3 og f_SF2. Bredde 2,5 meter.

Møteplasser (M)

Langs eksisterande veg er det lagt inn 8 møteplassar. Nokre av møteplassane er heilt eller delvis eksisterande. Desse møteplassar vert tilpassa nytt fortau.

Kai (Sk1, Sk2, Sk3)

Kai/bryggje der ein kan legge til med båt.

8.5 Stiar

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

8.6 Naturområde-Grønstruktur (N/G)

Naturområde-Grønstruktur er grønbuffer mellom bustader i planområdet. Eksisterande vegetasjon takast vare på. Området skal være ope for ålmenn ferdsel og bruk. Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar naturopplevinga i området, som samlingsplassar, stiar og benkar.

8.7 Friluftsområder (LF)

Friluftsområder mot sjø og mellom bustadsområder. LF områder med særskilt fokus på friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet. Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar friluftslivet i området, som samlingsplassar, stiar og benkar. Området skal vere ope for ålmenn ferdsle og bruk.

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 følgje vert det krav om tilgjengelige bueiningar jf. TEK 10 § 12-2.

9. KONSEKVEN SAR AV PLANFRAMLEGGET

9.1 Overordna planer og vedtak

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

9.2 Estetikk

Nye bustadar skal utformast med god materialbruk og høg arkitektonisk kvalitet. Det oppnåas da ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjevnad og fjernverknad. Ved søknad om rammeløyve skal det også sendes inn en smala overordna plan for arkitektonisk utforming.

9.3 Landskap

Landskapet er småkupert og eksponert mot sjøen. Området sin topografi tilseier at det vert mogleg å bygge ut området utan dominerande skjeringar og fyllingar. Nye bustader vert tilpassa landskapet i planområdet slik at det vert minst mogleg terrenginngrep .

9.4 Konsekvensar for naboar

Nye bustader vil i liten grad øydelegge naboanes kvalitetar. Planen vil ikkje få konsekvensar for utsikt og sol tilhøve. Tiltaka i planen vil kunne skapa noko trafikkvekst gjennom tilkomstvegen til Mangerneset. Ny utbygging vil medføre tilflytting til Radøy kommune som igjen kan være med på å skapa nye arbeidsplassar i kommunen. Det vil igjen auke behovet for skular, sykehjem, barnehagar , butikkar og fritids aktivitetar m.m. Alt dette er svært positivt for Radøy kommune.

9.5 Trafikktilhøve- og parkeringsforhold

Det vert noko auka i biltrafikk langs kommunal veg inn til planområdet ved etablering av nye bustader. Det er gjennomgåande planlagd møteplassar og fortau langs tilkomstveg til planområdet i tillegg til fortau internt i planområdet. Parkering vert i dagen eller i garasjar og parkeringskjeller.

9.6 Kulturminner

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for kulturminner i planområdet. Hordland Fylkeskommune har utført arkeologiske registreringar. Etter gjennomgang har dei definert funnområda men desse er ikkje automatisk freda kulturminner. For planarbeidet vil funna ikkje ha noko praktisk innverkand, og dei har derfor ikkje vesentlege merknad til planen i høve til automatisk fredeta kulturminne. Rapport frå utført arkeologiske registreringar ettersendas til Radøy kommunen.

9.7 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for friluftaktivitetar, naturområder, barn og unges interessa. I planarbeidet er det lagt til grunn sterk vektning av barn og unge sine interessa . Det er regulert inn ca 2 daa leikeområde som har fått fordelaktige lokalisering i høve til tilgjenge og sol tilhøve. Mellom bustadfeltane er det større friluftsområder, naturområder som barn kan bruke til fri leik. Frå f_Sv6 kommer ein innpå eksisterande sti system. Planområdet ligg i utgangspunktet sær s høveleg til når det gjeld friluftaktivitetar, då ein grenser til LNF-område på fleire kantar.

9.8 Vurdering jamfør Naturmangfaldslova

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, arts karta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekket konflikhtar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift. Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

9.9 Tilhøve til strandsona eller vassdrag

Det etableras felles naust/badepus med kai/bryggje som vert felles for bustadfeltet. Dette vert positivt for bustadområdet og vil ikkje gje negative konsekvensar for strandsona. Strandsona vert aktivert og tatt i bruk. Dei kan bade, fiske, grille ect. og leggje til med båt.

9.10 Privat og offentlig servicetilbod

Nye bustader i planområdet vil auke behovet for privat og offentlig servicetilbod.

Radøy kommune har god dekning både på skule og barnehage.

Privat servicetilbod er gjennomgåande godt på Manger. Planframlegget vil ikkje få direkte positive eller negative konsekvensar for desse.

9.11 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 konkludera med at det ikkje er spesiell rasfare i planområdet.

Havnivåstigning: Område i strandsona vil bli påverka ved ei framtidig havnivåstigning. Det er ikkje bustader i strandsona men det er naust/badepus med kai.

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

Eksisterande infrastruktur vil delvis være tilstrekkeleg til å bære økt belastning som følgje av tiltaket.

Møteplassar, fortau langs eksisterande kommunal veg til rettelegast underveis i utbygginga (rekkefølgekrav), og nye vegar og fortau inn i planområdet etableras saman med vatn og avløp.

9.13 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Det er ikkje venta at planforslaget vil føre til juridiske konsekvensar for kommunen utover eit vanleg reguleringsplan framlegg. 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. Merknader er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsdokument.

I tillegg har det vært nær dialog mellom forslagsstiller og undervegs møte med kommunen samt oppfølging på mail og telefon med kommunen.

11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planframlegget for Mangerneset i Radøy kommune til rettelegg for nye bustader på Radøy. Planframlegget er i samsvar med overordna planar. Ein har vore opptatt av å ta vare på grønstruktur-naturmark i planområde og etablert naturlege stiar som knytt dei ulike bustadområda saman. Bustader og vegar er på best mogleg måte tilpassa terrenget slik at ein får minst mogleg skjeringar fyllingar og murar.

Koblings punkt til eksisterande sti system vert tatt vare på slik at ein kjem seg lett ut i turterreng i nærområdet. I tillegg er det tilrettelagt med gode ute og opphaldsareal.

Det er tilrettelagt møteplassar, fortau- (rekkjefølgjekrav) langs fylkesvegen og fortau internt i feltet for å sikre mjuke trafikkantar.

Manger er hovudsakleg prega av sprett einebustader og planen legg opp til å gje tilbod om både einebustader, rekkjehus, tomannsbustader og leilegheitsbygg. I tillegg er det regulert inn felles plass for naust/badehus/kai i planområdet.

Det nye bustader vert eit positivt tilskot i området.