

Detaljreguleringsplan for Koppersevja, gbnr 168/3 mfl

Reguleringsføresegner – Plan-ID 4633 202001

1. Siktemålet med planen

Primærformålet med planarbeidet er å få større djupne og djupare innsegling til Koppersevja. Planen skal gjera det mogeleg å utdjupa innløpet og mudre sjølve evja. Andre aktuelle moment til planen: fortau langs sjukeheimen på vestsida av fylkesvegen samt veg og fortau i området ved bedehuset, areal for kloakkpumpestasjon, parkering, friområde, naust, hyttenaust, turstiar langs strandlinja, gangveg opp til bedehuset mv.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- **Søknadsplikt etter særlov** (i tillegg til søknad om godkjenning etter Plan og bygningslova) Bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller ferdselele i sjøområdet, krev godkjenning også frå Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS, jf. hfl. § 14, første ledd. Det er ikkje tilstrekkeleg at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendast til Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS i god tid før tiltak planleggjast iverksett (bergen.havn@bergen.kommune.no)
- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**
 - **Universell utforming**

I samband med planlegging og gjennomføring av kvart tiltak skal det leggjast til rette for universell utforming.
 - **Estetisk utforming**

Kvart tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til funksjon og plassering i høve til bygde og naturlege nærrområde.

Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Tiltak nærare kulturminne enn 50 meter skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene.

Naust er å rekne for uthus, ein bygning i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskapar. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører og tak skal vere som for eksisterande naust i kommunen.

Nybygg skal også tilpassast eksisterande utbyggingsstruktur i kommunen og tilgrensande naust og andre bygg når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, takform og volum
 - **Terrenghandsaming**

Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast langs stranda framfor og mellom naust/naustgrupper/andre byggverk. Det er ikkje tillate med gjerde, lévegg eller andre stengsle i strandsona.

Nye tiltak i tilknytning til sjø skal dimensjoneres etter lokale tilhøve med omsyn til sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand, o.l.

I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg i oppholds- arbeids- og publikumsrom, ikkje vere lågare enn 2,3 meter over landkartnull.

Handtering av overvatn

Overvatn skal ved behov førast via fordrøyningsanlegg til infiltrasjon i grunnen, eller alternativt til renne/røyr som er dimensjonert slik at overvatnet til alle årstider vert ført trygt vidare til resipient med tilstrekkeleg kapasitet.

- **Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)**
Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.
- **Byggjegranser mot vegar og mot sjø (§ 12-7 nr. 2) går fram av plankartet.**
Der det ikkje er fastsett spesifikke byggjegranser, gjeld føresegnene i plan og bygningslova, jfr hovudregel i § 29-4 annet ledd. Avstand frå bygning til nabogrense skal svare til bygningen si halve høgde, men ikkje mindre enn 4 m. Jfr også tilhøyrande forskrifter TEK17 samt publikasjon Grad av utnytting §6.3 mv.

4. Føresegner for arealformål

4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- **Grad av utnytting** (anten for kvar tomt eller for det arealet som er sett av til byggeområde) (§ 12-7 nr. 1) er berre fastsett for felt BKB (konsentrerte bustader). For øvrige felt/eigedomar er det ikkje fastsett utnyttingsgrad, og ein kan då byggje innafor dei rammene som er sett i PBL § 29-4 Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense.
- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):**
 - **Uteoppholdsareal og leikeplassar**
I kvart tiltak må hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal ivaretakast.
- **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til (§ 12-7 nr. 12)**
Ansvarleg søkjar må sjå til at søknad med tilhøyrande dokumentasjon stettar føresegnene i gjeldande forskrift (pt SAK10), slik at søknad kan handsamast.
Gjeld for alle aktuelle formål i reguleringsplanen under formåla:
 - 1111: Bustadbygg – frittliggjande småhus - BF
 - 1112: Bustadbygg – konsentrert småhus - BK
 - 1164: Forsamlingslokale for religionsutøving
 - 1542: Avløpsanlegg - BAV
 - 1610: Leikeplass
 - 1801: Bustad/ forretning

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt

Detaljprosjektering og tilverking skal fylgje aktuelle anerkjente retningslinjer med tilhøyrande dokumentasjonskrav.

Gjeld for alle aktuelle formål i reguleringsplanen under formåla:

- 2010: Veg - SV
- 2012: Fortau – SF
- 2016: Gangveg/gangareal
- 2019: Anna veggrunn – grøntareal – SVG
- 2080: Parkering – P

4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesføresegner for grønstruktur (alle felt)

Føresegner som gjeld særskilt for alle område for grønstruktur, og vil omfatte

- *Utforming (§ 12-7 nr. 1)*
 - *Arealbruk*
 - *Krav til og vilkår for opparbeiding*
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
- *Om området/områda skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)*
- *Retningslinjer for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)*
- *Dokumentasjonskrav – til dømes krav om landskapsplan*

Gjeld for fylgjande aktuelle formål i reguleringsplanen:

- **3040: Friområde (alle felt)**

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag.

Utforming og vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 1, 2)

Retningslinjer for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

- **6100: Ferdseil – VFE**

Ferdseilområdet skal ikkje nyttast til anna enn ferdsel. Det er ikkje høve til opp-ankring eller fortøying av båtar eller konstruksjonar innafor ferdselområdet.

4.7 Kombinerte hovudformål (§ 12-5)

Fellesføresegner for kombinerte hovudformål

- **6900: Angitt formål i sjø med tilhørende strandsone kombinert med andre gjevne hovudformål.**
- Områda skal nyttast til å binde saman overgang mellom sjø og næraste strandsone på eit vis som skal gje høve for grunneigarane til å kunne etablere brygger og evt naust/hyttenaust, sjøhus, båtfestar ol, samstundes som det langs strandsona skal leggast til rette for almen fri ferdsel, utan stengsler av noko slag. For bygningar og anlegg av alle slag gjeld dei same krava som går fram under pkt 4.1

7. Rekkjefølgjeføresegner

7.1 Før oppretting av eigedommar

Må det liggje føre ein samla godkjenn bar plan for aktuell(e) eigedom(ar) som i tillegg til lokalisering synar formål og korleis eigedomen vert sikra vegtilkomst, offentleg vatn og avløp og anna av betydning for utbygging og utvikling av eigedomen.

7.2 Før rammeløyve

Må det liggje føre dokument som synar ivaretaking av føresegnene i reguleringsplanen i tillegg til krava i PBL /saksforskrifta (pt SAK10)

7.3 Før igangsetjingsløyve

Det fastsettast ikkje krav utover kva som går fram av saksforskrifta.

7.4 Før bygning blir teken i bruk

Må det liggje føre dokument som synar godkjenning på opparbeiding av vegtilkomst, parkering, VA-anlegg og evt andre krav sett i rammeløyve, samt at det ikkje er fare for bruk.

7.5 Rekkjefølgje i tid

Det fastsettast ikkje ytterlegare krav til rekkefølge i tid.