

# 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 ferdselen 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](mailto: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 projekterast 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 nærområde.

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.
- Terreghandsaming**
- 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. Kanalen inn til Koppersevja kan utdjupast ned til kote -3. Like eins kan grunner som hindrar tilkomst med båt til bryggjer og flytebryggjer utdjupast.*  
*Naust, uthus, brygger, flytebrygger skal som utgangspunkt plasserast innafor eller nærast mogleg mot dagens strandline, slik at ein ikkje treng å fylle ut meir enn høgst nødvendig utover i fjøra.*  
*Saman med søknad om tiltak må det difor leggjast ved detaljerte planer for ei evt utfylling, plassering av kai/flytebrygge for særskild godkjenning av Fedje kommune. Fedje kommune kan etter nærare vurdering av kvar søknad godkjenne tiltak utanfor dagens sjøline, men ikkje lengre ut enn vist som ytre bygge-grense. Denne gjeld også for evt flytebryggjer.*  
*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. Maks bebygd areal 6x8 m<sup>2</sup> pr naust, og maks 45 grader takvinkel ser ein som akseptabelt.

- **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 søker 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 - bedehus
- 1542: Avløpsanlegg – BAV
- 1589: Naust/uthus/badehus
- 1610: Leikeplass
- 1801: Bustad/ forretning
- 1900: Angitt bygge- og anlegg, hyttenaust ol

## 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 – P1-3

## 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)*

– **6100: Ferdseil – VFE**

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

## **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 rekkefølgje i tid.*