

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 kloakkpumpetasjon, 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 ferdseilen 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 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 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.

Kanalen inn til Kopperseva 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 m² 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: Ferdsele – VFE**

Ferdseleområdet skal ikkje nyttast til anna enn ferdele. Det er ikkje høve til opp-ankring eller forføring av båtar eller konstruksjonar innafor ferdeleområdet.

7. Rekkjefølgjeføresegner

7.1 Før oppretting av eigele

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

Om ikkje dei offentlege vegane og gangvegane står ferdig opparbeidd før aktuelle tiltak vert starta med nye bygningar, så må tiltakshavar for desse kunne leggje fram og ta fullt ansvar for mellombels forsvarlege løysingar, fram til dei offentlege VVA-anlegga står ferdige, og dernest stå ansvarleg for seinare omlegging til desse, samt fjerning av midlertidige løysingar.

7.2 Før rammeløve

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

7.3 Før igangsetjingsløve

Det fastsettast krav til rekkefølge, jfr pkt 7.5.

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 rammeløve, samt at det ikkje er fare for bruk.

Fedje kommune tek i samband med søknad om bruksløve (og ferdigattest) etter plan og bygningslova avgjerd samstundes om veg-/ parkering og tekniske anlegg tilfredsstillar alle aktuelle krav som er sett etter dei respektive lovane for VVA-faga.

7.5 Rekkjefølgje og samtidig gjennomføring i tid

I samband med, og parallelt med etablering av djupare kanal inn til Koppersevja, må mudderet fjernast frå evja, slik at ikkje mudderet kjem ut i Husavågen. Deponering av mudderet krev i den samanheng særskild søknad og godkjenning, og fjerning/ flytting må utførast parallelt med, og før ny kanal kan opnast.