

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12

**Arna. Gnr. 306, bnr. 1 mfl. Gaupås høydebasseng
Nasjonal arealplan-ID 4601_71150000**

2022/20721

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Siste revisjonsdato bestemmelser
(vedtatt av bystyret)

02.01.2025

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av drikkevannsbasseng (høydebasseng) med tilhørende anlegg og adkomstveg på Gaupås, i tråd med intensjonene i Hovedplan for vannforsyning 2019-2028 pkt. 6.4.2.2.

Hensyn til landskap, naboer, naturmangfold, friluftsliv og fjernvirkning ivaretas på best mulig måte. Tiltaket er vesentlig del av planlagt/fremtidig ny hovedvannforsyning til Bergen nord (Åsane) fra Espeland vassbehandlingsanlegg (Gullfjellet) – hoveddrikkevannsbasseng /hovedhøydebasseng) /reserve for hele sonen nord (Åsane-Arna) som vil knytte sammen planlagt ny overføringsledning mellom Espeland/Arna og Vågsbotn/Åsane.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1. Høydebassengene skal utføres i materialer med høy arkitektonisk kvalitet. Utforming og fargevalg skal tilpasses landskapet. Av hensyn til fjernvirkning skal det ikke benyttes reflekterende overflater. Vegger skal kles med naturfarget trepanel. Tak skal dekkes med material i mørk naturfarge.

2.2. Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

2.2.1. Terrengbehandling skal utføres mest mulig skånsomt, virkninger på landskapet skal bli så små som mulig. Det skal sikres gode overganger mellom eksisterende terreng og turstier, samt tiltaket inkludert høydebasseng, tilkomstvei og gjerder. Unødvendig utsprenging skal unngås. Tilbakeføring av terreng og terrengbearbeiding skal utføres i myke naturlige landskapsformer.

2.2.2. Prinsipp for naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

2.2.3. Eksisterende vegetasjon som kan bidra til skjerming av tiltaket skal bevares der det er mulig.

2.3. Massehåndtering (§ 12-7 nr. 4)

2.3.1. Masser skal i størst mulig grad behandles lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal fraktes til nærmeste godkjente deponi.

2.4. Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

2.4.1. Overvannshåndteringen skal løses iht. VA-rammeplan og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

2.5. Samfunnssikkerhet - Skredfare (§ 12-7 nr. 4 nr. 12)

2.5.1. Dersom det under arbeidet oppdages uforutsette grunnforhold som kan medføre fare for ras/skred må videre arbeider avklares med geoteknisk fagkyndig.

2.5.2. Det skal utføres geotekniske vurderinger som del av prosjekteringen. Geoteknisk vurdering av det prosjekterte tiltaket vil måtte inkludere eventuell fare ut over prosjektets grenser. Dersom kunnskapsgrunnlaget tilsier sannsynlighet for økt risiko for naboeiendommer, skal det gjennomføres nødvendige tiltak. Eventuelle nødvendige sikringstiltak utenfor planområdet som avdekkes i prosjekterings- eller gjennomføringsfasen, skal gjennomføres av tiltakshaver.

2.6. Verneverdier kulturmiljø / naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.6.1. Dersom det under anleggsarbeid avdekkes hittil ukjente automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses omgående og rette myndighet kontaktes.

2.6.2. Det skal ikke utføres anleggsarbeid i hekketiden for fugl, som er 15. mars til 1. august.

2.6.3. Det skal ikke etableres lys som er til sjenanse for dyreliv og naboer.

2.7. Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

2.7.1. Miljøkvalitet

2.7.2. Det skal dokumenteres at støykrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer både under bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon.

2.7.3. Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 25.10.2024, skal legges til grunn for utforming og tilplanting av grøntarealer.

2.7.4. Rigg- og marksikringsplan

Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan (RM-plan), som viser hvordan vegetasjon og terreng skal sikres i anleggsperioden. Den skal også vise hvordan trafikksikkerhet ivaretas i anleggsfasen, spesielt for myke trafikanter.

2.7.5. VA-rammeplan

VA-rammeplan, E03, datert 24.04.2024, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

2.7.6. Vannhåndteringsplan

Det skal utarbeides en vannhåndteringsplan for anleggsfasen, som viser hvordan forurensning unngås og vannkvalitet dokumenteres.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Boligbebyggelse – frittliggende (felt BF1-2)

3.1.1.a. Innenfor formålet tillates det videreført eksisterende frittliggende boligbebyggelse.

3.1.1.b. Maksimal utnyttelse for BF1 er %-BRA=45%.

3.1.2. Vannforsyningsanlegg (felt VF1)

3.1.2.a. Innenfor formålet tillates det etablert opptil fire høydebasseng med tilhørende anlegg og teknisk utstyr, plass til manøvrering og snumuligheter for lastebil, samt sikringsgjerde. Sikringsgjerde skal plasseres innenfor formålet.

3.1.2.b. Maksimal utnyttelse er %-BRA=40%.

3.1.2.c. For felt VF1 beregnes BRA uten tillegg for tenkte plan jf. TEK17 § 5-4, 2. ledd.

3.1.2.d. Bunnplater i høydebasseng skal plasseres på planeringshøyde (PL) maks k+131. Maksimal mønehøyde (MH) er k+143.

3.1.2.e. Byggegrenser ligger i formåls grensen.

3.1.3. Trykkøkningsstasjon (felt VF2)

3.1.3.a. Innenfor formålet tillates det etablert trykkøkningsstasjon.

3.1.3.b. Det tillates oppstillingsplass for bil innenfor formålet.

3.1.3.c. Maksimal utnyttelse er %-BRA=95%.

3.1.3.d. Byggegrenser ligger i formålsgrensen.

3.1.3.e. Maks gesimshøyde (GH) er k+78.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_KV1, V1, V2, AVG)

3.2.1.a. o_KV1 med tilhørende fortau skal videreføres som i dag.

3.2.1.b. V1 er adkomstvei til høydebasseng. Denne skal utformes med gruset dekke og minimum bredde på 4 m. Vegen skal stenges med bom. V1 skal være tilgjengelig for allmenheten, som turvei.

3.2.1.c. V1 skal utføres i skogsbilvegstandard, jf. Håndbok for Normaler for landbruksveier – med byggebeskrivelse. Det skal etableres bom eller tilsvarende tiltak som hindrer kjørende, unntatt kjøring til boligeiendommene og vedlikeholdstransport til høydebasseng. Ved siden av bommen skal det være åpning med utforming som ikke er til hinder for myke trafikanter.

3.2.1.d. V2 er adkomstveg til BF1.

3.2.1.e. Innenfor AVG6 skal skjæringer i størst mulig grad opparbeides og revegeteres slik at de inngår som del av det naturlige terrenget etter ferdigstilling.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Vegetasjonsskjerm (felt VS)

3.3.1.a. Det tillates fylling av masser, fra etablering av høydebasseng og adkomstveg, opp til k+134.

3.3.1.b. Ved oppfylling/endring av terreng skal nytt terreng utformes med myke overganger mot nytt tiltak og naturlig terreng. Området skal istandsettes etter prinsipp i illustrasjonsplanen.

3.3.1.c. Innenfor VS tillates det tilrettelegging for friluftsliv og uteopphold, i form av stier, benker, trapper eller tilsvarende.

3.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1. Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder (felt LNF1-3)

3.4.1.a. Innenfor LNF1-3 videreføres dagens arealbruk.

3.4.1.b. Det tillates etablering av stier der det er hensiktsmessig innenfor alle LNF-areal.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikringssoner (§ 11-8 a) (sone H140_1-4)

4.1.1. Innenfor frisktsonene H140 som vist på plankartet skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier/avkjørsler.

4.2. Faresoner, flomfare (§ 11-8 a) (sone H320_1-2)

4.2.1. Hensynssoner H320_1 og H320_2 er areal som ivaretar frie flomveier for ekstremnedbør og overvann, for bekken/vannsiget i området.

4.2.2. Det tillates ikke tiltak eller permanente inngrep som er til hinder for funksjonen som fri flomvei innenfor hensynssonene.

5. Bestemmelsesområder (§ 12-7 nr. 1)

5.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #MBA1-5)

- 5.1.1. Området kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsvirksomhet ifm. etablering av tilkomstvei, høydebasseng og pumpestasjon. Det er tillatt med mellomlagring av masser, brakkerigg, og parkering av anleggsmaskiner og utstyr. Stedegne jordmasser som blir berørt skal mellomlagres lokalt.
- 5.1.2. Det er bare areal nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet som skal benyttes til midlertidige bygge- og anleggsområde. For areal regulert til #MBA, som ikke er nødvendig for gjennomføring av tiltaket, skal eksisterende landskap og vegetasjon beholdes urørt. Før anleggsstart skal det dokumenteres hvilke areal som benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområder for gjennomføring av tiltaket, jf. 6.1.
- 5.1.3. Etter avsluttet anleggsperiode skal området istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.
- 5.1.4. #MBA-områdene er gyldige til og med 31.12.2034, men ikke lenger enn ett år etter at tiltaket er ferdigstilt.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt VF1, AVG3, AVG4, AVG5, V1)

- 6.1.1. Før igangsetting av tiltak på VF1 og V1 skal, skal det utføres geotekniske vurdering, jf. 2.5.
- 6.1.2. Før igangsetting av tiltak på V1, AVG3, AVG4, AVG5, VF1 skal det dokumenteres i rigg- og marksikringsplan hvilke areal som benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde og hvordan LNF areal som ikke skal benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde sikres., jf. 2.7.4 og 5.1.
- 6.1.3. Før igangsetting av tiltak skal det foreligge vannhånderingsplan for hele tiltaksområdet, jf. 2.7.6.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan, versjon E03, datert 24.04.2024