

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Laksevåg, gnr. 136 bnr. 402 mfl.

Drotningsvik renseanlegg

Nasjonal arealplan-ID 4601_70950000

Saksnummer	202201646 / PLAN-2022/20713
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	23.05.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for nytt renseanlegg med sekundærrensing i Drotningsvik. Renseanlegget skal erstatte dagens renseanlegg i Drotningsvik og flere andre mindre renseanlegg på strekningen fra Hilleren til Kjøkkelvik. Planen skal også sikre opparbeidelse av friområder i nærområdet og ved Søre Drotningsvik. Nytt anlegg vil tilfredsstille krav i utslippstillatelse gitt av Fylkesmannen i Hordaland (nå Statsforvalteren) datert 14. oktober 2016 og Forurensningsloven.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Bruk av arealer (pbl § 12-7 nr. 1)

Innenfor hele planområde tillates etablering av ledningsanlegg med tilhørende installasjoner for vannforsyning, avløp og overvann under bakken. Ledningsanlegget skal etableres i grunnen som ledningsgrøft, borehull eller som sjøledning på sjøbunn. Ledningsanlegget skal ikke være synlig over terreng med unntak av kumlokk. Terreng og vegetasjon skal reetableres etter etablering av ledningsanlegget.

2.2 Estetisk utforming (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

Alle tiltak, bygninger og utomhusareal skal ha gode visuelle kvaliteter. Bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og en utforming av arkitektonisk kvalitet.

2.3 Terrengbehandling (pbl § 12-7 nr. 4)

- a) Alle nødvendige terrenginngrep skal i størst mulig grad skje med hensyn til omgivelsene. Det skal gjøres tilpasninger mot tilstøtende terreng, også for mur. Overganger mellom skjæringer/ fyllinger og eksisterende terreng skal avrundes og gjøres slik at det ser mest mulig naturlig ut.
- b) Ved etablering av skjæringer/fyllinger og ved inngrep i naturområder, skal areal revegeteres med stedegen vegetasjon/arter.

2.4 Miljøkvalitet (pbl § 12-7 nr. 3)

2.4.1 Støy

- a) Grenseverdier gitt i T-1442/2021, kapittel 6, skal tilfredsstilles.
- b) Før anleggsstart skal det foreligge en støyprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-2061.

2.4.2 Støv og lukt

- a) Ventilasjonsanlegg skal utformes slik at lukt i minst mulig grad sjenerer boliger og friluftslivsområde.
- b) Entreprenøren skal gjennomføre støvdempende tiltak knyttet til anleggstrafikk og massehåndtering i anleggsområdet.

2.4.3 Naturmiljø

- a) Alt areal som ikke er utbyggingsområde eller veiareal, samt restareal i utbyggingsområder skal beplantes. Det skal plantes i flere sjikt og tre skal være en vesentlig del av beplantningen. Det skal benyttes arter som er naturlig forekommende i området. Bestemmelsen gjelder ikke for områder som naturlig ikke lar seg plante, som bratte skrenter og berg i dagen.
- b) Før anleggsstart skal det foretas en kartlegging av fremmede arter. Dersom risikovurderingen viser at det er fare for uønsket spredning av fremmede arter som følge av tiltaket, skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser.
- c) Så fremt det ikke er registrert fremmede arter, skal eksisterende toppmasser tas vare på og benyttes ved istandsetting av midlertidig inngrep (bygge- og anleggsområder).

2.5 Adkomst (pbl § 12-7 nr. 4 og 7)

Avkjørsler vist med avkjørselssymbol på plankartet kan justeres med 3 meter i hver retning. Ved eventuell justering av avkjørslene må det dokumenteres at det ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og frisikt.

2.6 Samfunnssikkerhet og beredskap (pbl §12-7 nr.12)

2.6.1 Geotekniske forhold

Skjæringer og murer/fyllinger som er etablert i forbindelse med Sotrasambandet kontrolleres av geolog for å sikre at disse er prosjektert og sikret i henhold til riktig sikkerhetsnivå, jf. skredfarerapport datert 15.01.2025.

2.7 Vilkår for bruk av arealer (§12-7 nr. 2)

Bygging, graving, etablering av nye utslippsledninger, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdseien i sjøområdet, krever tillatelse fra Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS, jfr. Havne- og farvannsloven. §14 første ledd.

2.8 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (pbl §12-7 nr. 12)

2.8.1 VA-rammeplan, inkl. overvannshåndtering

VA-rammeplan datert 10.01.25 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett

2.8.2 Utomhusplan

- a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering
 - Tilstøtende og tilhørende samferdselsanlegg
 - Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering
 - Terrengebearbeiding, kotehøyder, fallforhold, utforming av murer, skjæring og fylling, dekker, gjerder, rekkverk, materialbruk m.m.
 - Reetablering av landskapet etter endt anleggsperiode
 - Eksisterende og ny vegetasjon. Inklusiv revegetering.
 - Tiltak innenfor o_FRI3-5 og o_KAI
- b) Sammen med utomhusplanen skal det leveres en skriftlig redegjørelse som blant annet skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Illustrasjonsplan er veiledende for utomhusplanen.

2.8.3 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

- a) Ved innsending av rammesøknad skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, og vise hvordan miljømålene blir nådd i prosjekteringsarbeidet, i bygge- og anleggsfasen og i driftsfasen.
- b) Miljøoppfølgingsplanen utarbeides i samsvar med Norsk standard mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø- for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

2.8.4 Plan for massehåndtering

- a) Ved innsending av rammesøknad skal det utarbeides en plan for massehåndtering. Planen skal inneholde beskrivelse av massene, masseberegninger og mengder, inkludert gjenbruk av masse, massebalanse og disponering av massene. Planen skal etterstrebe minst mulig masseforflytning og mest mulig gjenbruk av masse.
- b) Dersom det avdekkes forurensset grunn, skal tiltaksplan følge søknad om rammetillatelse.

2.8.5 Anleggsplan

- a) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en anleggsplan som viser:
- Midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønstre.
 - Hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, med beskrivelser av avbøtende tiltak.
 - Tiltak for å redusere støy- og støvbelastning for naboer, inkludert tidspunkt for støyende/støvende virksomhet i hht. 2.4.1 og 2.4.2.
 - Omfang av bygge- og anleggsområder, transportveg og sikringsgjerder.

- Tilbakeføring til opprinnelig terreng, overgang mot tilliggende terreng og hvordan vegetasjon skal etableres etter endt midlertidig bruk av arealer.
- Hvordan unngå unødvendig inngrep og skade på naturverdier.
- Hvordan tilstrekkelig hensyn til eksisterende VA-anlegg sikres.

2.8.6 Teknisk plan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge vegtekniske tegninger for alle nye og endrede offentlige vegareal i planen. Tegningene skal legge plankartet til grunn. Tekniske tegninger skal inneholde plassering av veglys, overvannshåndtering og skiltplan.

2.8.7 Geotekniske kontroll

Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet jf. § 2.6.1 skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- Det kan oppføres frittliggende bolighus i 1. etasje. Det tillates etablert sokkeletasje dersom terrenget tillater det.
- Maksimal grad av utnytting for BF er %-BYA = 30%.
- Minimum 100 m² uteoppholdsareal skal være utformet som privat uteareal på tomten.
- Det avsettes plass til en garasje samt en biloppstillingsplass for tomten.
- Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.

3.1.2 Vann- og avløpsanlegg (o_VA)

- Innenfor formål avsatt til VA skal det etableres et pumpehus.
- Utnyttingsgrad for området er m² BYA = 55 m². Maksimal mønehøyde er kote +11. Parkeringsareal inngår ikke i BYA.
- Det skal etableres tilkomst og oppstilling for lastebil tilknyttet pumpehuset.
- Areal som ikke benyttes til pumpestasjon, kjøretilkomst eller parkering skal beplantes og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur, jf. situasjonsplanen, datert 22.01.25.
- Byggegrensen er satt i formåls grensen.

3.1.3 Avløpsanlegg (o_AV)

3.1.3.1 Type bebyggelse

- Innenfor feltet AV, kan det etableres nødvendige tiltak for nytt renseanlegg med tilhørende nødvendige funksjoner.
- Nettstasjon tillates plassert innenfor AV. Utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.
- Byggegrensen er satt i formåls grensen.

3.1.3.2 Grad av utnytting

- Maksimal utnyttelsesgrad er %BYA = 35%.
- Bebyggelsen kan bestå av en eller flere frittstående bygninger.

3.1.3.3 Byggehøyde og takutforming

- Terrenget skal planeres i samsvar med illustrasjonsplan. Bygninger skal plasseres på planert terreng med kotehøyde +16,5. Dette gjelder ikke nettstasjon.
- AV er inndelt med to byggehøyder, som vist i plankartet. I søndre del av formålet er maksimal mønehøyde 18 meter over planert terreng, altså kotehøyde +34,5. I nordre del av formålet er maksimal mønehøyde 8 meter over planert terreng, altså kotehøyde +24,5.

- c) Pipe knyttet til luftutkast kan etableres opp til kote +39 og kan plasseres fritt på taket eller på fasaden av bygget som vender mot vest.
- d) Tekniske installasjoner, som ventilasjonsanlegg, kan oppføres inntil 1,5 meter over angitt maksimal byggehøyde og skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra veggliv. Slike installasjoner skal utgjøre maks 5 % av takflaten. Solenergiløsninger jf. 3.1.3.4 d vil komme i tillegg.

3.1.3.4 Funksjons- og kvalitetskrav

- a) Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men det tillates variasjon i materialitet. Ved etablering av mer enn ett bygningsvolum, skal materialbruk og farger tilpasses slik at bebyggelsen fremstår helhetlig.
- b) Fasademateriale skal være minimum 35 % naturmateriale som tegl eller tre. Fasade mot vest kan i sin helhet oppføres uten innslag av naturmateriale.
- c) Mot sør og nord tillates ikke store reflekterende flater. Enkelte vindu tillates.
- d) Takflatene skal beplantes med sedum, gress eller annen vegetasjon. Solenergiløsninger kan kombineres med beplantede tak eller erstatte inntil 50 % av arealet med beplantede tak.
- e) Takoppbygg og konstruksjoner på tak skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.
- f) Hovedinngangen til renseanlegget og personalbygget skal være universelt tilgjengelig.
- g) Der forholdene tillater det, skal det etableres hensiktsmessig vegetasjon rundt og foran bygninger for å redusere visuell påvirkning og integrere bygningen i landskapet.

3.1.3.5 Parkering og sykkelparkering

- a) Innenfor AV kan det etableres inntil 3 parkeringsplasser for bil. Minimum 1 plass skal være utformet for bevegelseshemmede, som skal ligge nærmest inngangspartiet. Plassene skal tilrettelegges for ladning.
- b) Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering skal være overdekket og sikret mot tyveri. Det skal tilrettelegges for ladning av el-sykler.

3.1.4 Naust (UNB)

- a) Innenfor UNB legges det til rette for videreføring av eksisterende naust.
- b) Det tillates ett naust innenfor hvert formålsområde.
- c) Det er tillatt med naust som benyttes til oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter. Naust tillates ikke innredet med rom for varlig opphold.
- d) Ved restaurering eller oppføring av nytt naust, skal bebyggelsen yte rammer (BYA og mønehøyde) tilsvarende dagens. Takvinkel kan være mellom 35 og 45 grader. Naust skal ikke ha altan, balkong, gjerde eller liknende. Vinduer skal ikke overskride 3% av BRA og skal ikke vende mot sjø.

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

3.2.1 Veg (o_V)

Formålet skal sikre adkomstveg til Sotrabroens forankringskammer.

3.2.2 Kjørveg (o_KV1-2)

Veger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet med fast dekke.

Benevnelse	Navn	Bruk
o_KV1	Kjørveg 1	Vestre Drotningvik, offentlig veg
o_KV2	Kjørveg 2	Drotningvikveien med adkomst til o_AV, offentlig veg

3.2.3 Fortau (o_FO)

Fortau skal ha en bredde som vist på plankartet, på minimum 2,5 meter. Frisikt fremgår av fristiktlinjer på plankartet.

3.2.4 Gang-/sykkelveg (o_GS)

- a) Gang- og sykkelveg skal opparbeides med bredde som vist på plankartet.

- b) På o_GS2 tillates kjøring til formålene: VA, KAI, UNB1 og UNB2.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

- a) Formålet omfatter bropilarer og annen teknisk infrastruktur tilhørende ny Sotrabro.
- b) Det skal sikres gangtilkomst til AVT fra GS1 eller GS2 slik at tilsyn, drift og vedlikehold kan utføres.

3.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

- a) Felt AVG omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, skråningsutslag o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates det etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget, samt nødvendig infrastruktur i bakken.
- b) Formålet skal ha et vegetert preg.

3.2.7 Avløpsanlegg (o_AVN)

- a) AVN er areal for infrastruktur knyttet til avløpsnett på havbunnen (vertikalnivå 4), og tillater legging av utslippsledning fra renseanlegget i AV.
- b) Tiltak skal plasseres og utformes slik at nærliggende omgivelser ikke påvirkes negativt. Det tillates ikke arbeider innenfor AVN som kan påvirke avløpsledningen og dens funksjon.

3.2.8 Kai (o_KAI)

- a) Arealformålet består av en eldre dampskipskai. Ved eventuell opprusting skal kaiens karakter som dampskipskai videreføres.
- b) Området skal brukes til offentlig kai og være åpen for allmenn ferdsel.
- c) Kun installasjoner knyttet til drift av kai tillates etablert innenfor formålet.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI)

- a) Områder regulert til friområde skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) Bearbeidet terreng etter anleggsfasen skal utformes og tilpasses omkringliggende terreng. I etterkant skal det revegeteres med stedstilpasset vegetasjon i flere sjikt, inkludert bunndekkere, busker og trær, slik at området ved ferdigstilling fremstår som grøntareal.
- c) FRI2 skal utformes slik at den har en tiltalende utforming som innbyr til opphold og fri lek, som f.eks. aking. Innenfor FRI2 skal det etableres en gangsti i samsvar med illustrasjonsplanen.
- d) Innenfor FRI3 skal det tilrettelegges for gangtilkomst til AVT, jf. §3.2.5 b.
- e) FRI4 skal tilrettelegges som et attraktivt uteområde der tilknytning til sjøen skal fremheves som kvalitetselement. Det tillates tiltak som innbyr til opphold, som enkel møblering, grillplass, element som innbyr til lek, informasjonsskilt og lignende. Eksisterende tilkomst til naust i UNB2 skal tilbakeføres som angitt i situasjonsplan datert 22.01.25. Tiltak i FRI 4 skal ikke hindre kjøretilkomst til naustet UNB2.

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

3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt x, x, x, etc.)

- a) Området FLV reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag for å sikre allmenne rekreasjonsmuligheter samt bevare natur- og kulturmiljøet.
- b) Innenfor FLV tillates etablering av overvannsledninger.
- c) Det tillates ikke etablert bryggeanlegg eller andre permanente konstruksjoner innenfor FLV.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

4.1.1 Frisikt, H140

Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane. Enkelstående oppstammede trær, stolper el. l. som ikke er sikthindrende kan stå i sikktrekanten.

4.1.2 Ras- og skredfare, H310

- a) Innenfor hensynssone H310_1, ras- og skredfare, har skredfaren en større årlig nominell sannsynlighet enn 1/1000. Det er forbudt med tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er tilfredsstilt. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.
- b) Innenfor hensynssone H310_2, ras- og skredfare, har skredfaren en større årlig nominell sannsynlighet enn 1/100. Det er forbudt med tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er tilfredsstilt. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

4.1.3 Annen fare – faresone rundt bro, H390_1

Det tillates ikke ferdsel innenfor sikringssonen rundt brotårn i anleggsfasen til ny rv. 555 Sotrasambandet. Restriksjonen gjelder ikke nødvendig anleggsferdsel for utbygging av ny Sotrabro. Faresonen opphører når arbeidet med ny Sotrabro er ferdigstilt.

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

Hensynssonen omfatter panserspærre fra 2. verdenskrig. Det skal utvises varsomhet ved anleggsgjennomføring i hensynssone H570. Krigsminnet skal dokumenteres etter kulturminnemyndighetenes anvisninger før rivning hvis det ved anleggsgjennomføring viser seg at det ikke kan bevares.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til midlertidig bygg- og anleggsområde (#MBA1-3)

5.1.1 Midlertidig bygg- og anleggsområde (#MBA1-2)

- a) Bestemmelser fastsatt i reguleringsplan Laksevåg gnr. 124, bnr. 472 m.fl Rv. 555 Sotrasambandet parsell Fjell kommunegrense – Storavatnet (Plan-ID 62990000) gjelder for arbeidet med ny rv. 555.
- b) Områdene kan benyttes som midlertidig bygg- og anleggsområde også for renseanlegget på AV, med samme krav som § 5.1.2.
- c) #MBA1-2 opphører 01.01.2037.

5.1.2 Midlertidig bygg- og anleggsområde (#MBA3)

- a) Området kan benyttes til midlertidig bygg- og anleggsområde for anleggsfasen til AV.
- b) Områdene skal fremstå som ryddig og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn nødvendig.
- c) Innen ett år etter endt anleggsfase skal områdene istandsettes slik at opprinnelig bruk kan gjenopptas.
- d) Gyldighet for midlertidige bygge- og anleggsområder er fra vedtaksdato og 10 år frem i tid.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-3)

5.2.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres nødvendige løsninger i forbindelse med veg og terrengbehandling, som mur, rekkverk, grøftesystem, samt nettstasjon.
- b) Innenfor bestemmelsesområdet skal det plantes trær for å redusere fjernvirkningen av renseanlegget. Dette skal ikke komme i konflikt med infrastruktur i bakken, jf. punkt a).

5.2.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2-3

Bestemmelsesområde #2 og #3 er utvidete aktsomhetsområder. Før tiltak innenfor området skal terrenget kontrolleres av geolog/geotekniker, jf. skredfarekartlegging datert 15.01.25. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

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

6.1 Før rammetillatelse

- 6.1.1 Følgende dokumentasjonskrav skal være oppfylt jf. § 2.9: Plan for massehåndtering, miljøoppfølgingsplan og utomhusplan.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- 6.2.1 Dokumentasjonskrav skal være oppfylt jf. § 2.9: Anleggsplan
- 6.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse til byggearbeider innenfor AV og VA skal areal innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 være ferdig kontrollert av foretak med geologisk / teknisk kompetanse, jf. §§ 2.6.1 og 5.2.2
- 6.2.3 Før det gis igangsettingstillatelse for AV skal det foretas en kartlegging av fremmede arter, jf. § 2.4.3 b.
- 6.2.4 Før det gis igangsettingstillatelse for AV skal det gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med anleggsplanen jf. § 2.8.5, for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og kjørende under anleggsfasen.

6.3 Før ferdigattest

- 6.3.1 Ved søknad om ferdigattest for renseanlegget (AV) skal o_FO2, o_GS2 samt tiltak i o_KV2 være ferdigstilt. Det skal videre dokumenteres at FRI2 og FRI4 er opparbeidet i henhold til § 3.3.1 og beplantet i henhold til §2.4.3.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning

VA-rammeplan datert 10.01.2025 utarbeidet av Sweco Norge AB
Skredfarekartlegging, datert 15.01.2025 utarbeidet av Sweco Norge AB

8 Dokumenter som gjøres retningsgivende

Illustrasjonsplan, datert 22.01.2025 utarbeidet av Sweco Norge AB
Situasjonsplan, datert 22.01.2025