

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

ÅSANE. GNR. 181, bnr. 38.

**FYLKESVEG 5300, SALHUSVEGEN,
ULSETSTEMMA – SLETTESTØLSVEGEN**

Nasjonal arealplan-ID 4601_66010000

Saksnummer	201807943, PLAN-2022/20566
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	21.01.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hovedmålsettingen med planarbeidet er å legge til rette for en god løsning for syklister og gående, som gir god trafiksikkerhet og god fremkommelighet. Prosjektet skal bidra til at flere velger sykkel og gange som transportmiddel.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for valg av løsninger innenfor planområdet.

2.2. Terrengbehandling

Alle inngrep som blir gjort i forbindelse med veganlegget, skal vurderes opp mot omkringliggende terreng, landskapselement og kulturminner. Det skal utarbeides formgiving og vegetasjons-tegninger (O-tegninger) som skal være retningsgivende for utforming og materialvalg.

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt med tanke på omgivelsene. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares eller reetableres.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

VA-anlegg og overvannshåndtering skal prosjekteres og bygges i henhold til VA-rammeplan datert 02.07.2019, VA-norm for Bergen kommune og N200.

2.4. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.4.1. Støytiltak

Anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal overholdes så langt det er teknisk mulig og økonomisk fornuftig etter kost/nytte-vurderinger.

Retningslinjene i T-1442 for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet legges til grunn for anleggsfasen.

2.4.2. Overvann

Forurenset eller partikkelholdig overvann fra veganlegget skal ikke tilføres nærliggende vassdrag.

Det skal gjøres ekstra tiltak i anleggsfasen for å verne bekker og vassdrag mot avrenning fra anlegget. Ved behov skal partikkelholdig vann fanges opp i sedimentasjonsdammer eller sedimentasjonstanker.

Det må avklares om anlegget forutsetter midlertidig utslippstillatelse. Dersom det kreves tillatelse, skal vilkår i tillatelse overholdes. Det skal fastsettes grenseverdier for utslipp fra anlegget.

Anleggsvann må i størst mulig grad samles opp og renses. Utslipp skal kontrolleres og overvåkes.

2.5. Samfunnssikkerhet (eksempel knyttet til flom eller skred/ras (§ 12-7 nr. 1, 2, 4))

2.5.1. Sprengningsarbeider

Sprengningsarbeider skal utføres i samsvar med geologisk rapport for byggeplanfase. I forkant av sprengningsarbeider bør det utføres forundersøkelser og tilstandsrapport av bygninger og infrastruktur nær sprengningsområder.

2.5.2. Flom

Kulverter, stikkrenner og rør skal ha tilstrekkelig kapasitet for avledning av dimensjonerende vannføring/flom.

VAO-anlegg innenfor planområdet må planlegges, prosjekteres og dimensjoneres for å håndtere forventede endringer i klima. I prosjekteringsfasen skal behovet for erosjonssikring vurderes og dokumenteres langs vann-/flomveger og stikkrenner.

2.5.3. Skred

Det skal utføres supplerende geologisk kartlegging i byggeplanfasen, i samsvar med geologisk rapport datert 23.04.2019. Sikringstiltak for skred skal prosjekteres i forbindelse med byggeplan.

Sikring/tiltak for håndtering av løsmasser skal vurderes under anleggsfasen.

Det må sikres stabilisering av skjæringer og tilstrekkelig kapasitet på grøft til driftsfasen.

2.6. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.6.1. Ytre miljø-plan

Plan for ytre miljø (YM-plan) skal utarbeides i starten av prosjekteringsfasen, i samarbeid med aktuelle myndigheter. YM-planen skal være en sjekklister, og sikre at føringer, krav og at relevante vedtak og beslutninger fra tidligere planfaser ivaretas i bygge- og anleggsperioden. YM-plan skal implementeres i entreprenør sitt styringssystem.

Det skal legges vekt på blant annet:

- Kommunikasjon og informasjon til berørte og alle som ferdes i anleggsområdet
- Tiltak for å unngå forurensing/ tilslamming av vassdrag under anlegget
- Plan for gjenoppretting av elvemorfologi
- Revegetering med stedegne arter (spesielt for områder med edelløvtrær)
- Tiltak for å bevare kulturminner (H570_1, H570_2, o_V10, o_GG1 og o_GG2)
- Tilrettelegge for trygge gangforbindelser under anleggsfasen
- Beredskapsplan og nødvendig beredskap for å håndtere veg stenging og avgrense konsekvens av uhell.

2.6.2. Landskapsplan

Utforming og tilplanting av grøntarealer skal vises i egen landskapsplan og på formgiving og vegetasjons-tegninger (O-tegninger). Landskapsplan og O-tegninger skal være et førende dokument for oppbygging og ferdigstillelse av planområdet, og skal inngå som en del av kontrakten med utførende entreprenør.

2.6.3. Rigg- og marksikringsplan

Det skal i prosjekteringsfasen utarbeides egen rigg- og marksikringsplan (RM-plan) med egne tegninger for risikofylte arbeider (Z-tegninger) for tiltaket. Denne skal blant annet inneholde hvordan forurensede masser skal håndteres, herunder fremmede arter. RM-plan skal utarbeides som en del av prosjekteringsfasen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Bebyggelse og anlegg (BA)

Formålet gjelder areal satt av til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Det er i denne planen regulert midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor arealer med dette formålet.

3.1.2. Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (KBA)

Formålet gjelder areal satt av til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel og i gjeldene reguleringsplaner. Det er i denne planen regulert midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor arealer med dette formålet.

3.1.3. Energianlegg (EA)

Formålet EA gjelder areal satt av til andre typer bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Det er i denne planen regulert midlertidig bygge- og anleggsområde over formålet EA.

3.1.4. Nærmere angitt kommunaltekniske anlegg (ØK)

Formålet o_ØK gjelder areal satt av til andre typer bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Det er i denne planen regulert midlertidig bygge- og anleggsområde over formålet o_ØK.

3.1.5. Næringsbebyggelse (NÆ)

Formålene gjelder areal satt av til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er i denne planen regulert midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor arealer med dette formålet.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før utbygging av veganlegget, skal det utarbeides detaljprosjekt for samferdselsanleggene og tilhørende teknisk infrastruktur i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

3.2.2. Justeringer

Mindre justeringer mellom arealformålene innenfor «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» tillates, som del av prosjektering og ved gjennomføring av anlegget, forutsatt at trafikksikkerheten ivaretas. Utførte justeringer skal dokumenteres i samsvar med pkt.6.2.2.

3.2.3. Eierform

Felt som på plankartet er markert med o_ i starten av feltnavnet skal være offentlige.

Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

f_V8, f_AVG24 og f_AVG25 skal være felles avkjørsel med sideareal for eiendommene gnr. 181 bnr. 32, 30, 11, 12, 14 og 15.

Privat eie gjelder der eierform ikke er oppgitt.

3.2.4. Tekniske tegninger

Veganlegget skal prosjekteres for bygging med utgangspunkt i linjeføring, angitte bredder og høyder som kommer frem av tegningshefte til reguleringsplanen, datert 21.01.2026.

3.2.5. Veg (V)

V7 skal være avkjørsel for eiendommen gnr. 181 bnr. 20. Avkjørselen skal kun benyttes som adkomst til én boenhet.

f_V8 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 181 bnr. 32, 30, 11, 12, 14 og 15. Avkjørselen skal kun benyttes som adkomst til tre boenheter.

3.2.6. Gangveg, gangareal eller gågate (GG)

Gangveg o_GG2 skal også benyttes som adkomstveg til nytt pumpehus i #1.

3.2.7. Sykkelanlegg (SA)

Sykkelanlegg skal skilles fra fortau med ikke avvisende kantstein.

3.2.8. Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

Annen veggrunn grøntareal er offentlig veggrunn. Områdene kan benyttes til skjæringer, fyllinger, rekkverk, murer, belysning, grøfter og grøntområde. Annen veggrunn kan i anleggsperioden benyttes til riggområde, midlertidige anleggsveger og midlertidig massedeponi. Annen veggrunn som benyttes som grøntareal skal dekkles med jord, tilsåes og beplantes.

3.2.8.a. o_AVG3 skal opparbeides med grøntrabatt mellom sykkelanlegg og kjørevei der det er plass til det. Lengst øst i området kan trafikkarealene være avgrenset med betongrekkverk.

3.2.8.b. o_AVG6, o_AVG7, o_AVG8, o_AVG14, o_AVG15, o_AVG20, o_AVG27, o_AVG28, o_AVG35 og o_AVG36 skal opparbeides med grøntrabatt mellom sykkelvei og kjørevei.

- 3.2.8.c. o_AVG26 og o_AVG29, o_AVG30: Bekken skal holdes åpen. Der tiltaket krever at det etableres støttemur mot bekk skal bekken berøres i minst mulig grad. Det skal tas hensyn både til økologisk og estetisk kvalitet.

3.2.9. Kollektivholdeplass(KH)

Formålene gjelder plattform for kollektivreisende. Plattformene skal utformes med universell utforming. Det er tillatt å sette opp leskur og informasjonsskilt innenfor formålet.

3.2.10. Kollektivanlegg (KA)

- 3.2.10.a. Kollektivholdeplass o_KA1 skal opprettholdes som snuplass og reguleringsplass for buss.
- 3.2.10.b. Det kan settes opp bygning for sjåførbu innenfor området o_KA2.

3.2.11. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (o_SK)

- 3.2.11.a. o_SK1 – Avkjørsel til pumpestasjon. Det skal sikres tilkomst driftskjøretøy til ny pumpestasjon som skal oppføres i #1.
- 3.2.11.b. o_SK2 – Avkjørsel til BKK sitt anlegg. Det skal sikres tilkomst for BKK sin driftsadkomst til energistasjon.
- 3.2.11.c. o_SK3 og o_SK4 skal opparbeides som kantstopp for kollektivtransport.
- 3.2.11.d. o_SK5 skal opparbeides som utkjørsel fra Toppevegen o_V10.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Blågrønnstruktur (BG)

Innenfor områdene skal økologiske funksjoner, klimatilpasning, landskapsverdier og allmenn tilgjengelighet ivaretas. Ved reetablering av bekk er det viktig at det tas hensyn til fisk og andre levende organismer i vannforekomsten. Reetablert bekk skal ha naturlig elvebunn og kantvegetasjon om mulig.

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

3.4.1. Landbruksformål (LNF)

Formålene gjelder areal satt av til landbruksformål i kommuneplanens arealdel. Det er i denne planen regulert midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor arealer med dette formålet.

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

3.5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV).

Innenfor områdene skal eksisterende bekkeløp holdes åpent. Det skal etableres tiltak i bekk for å legge til rette for fiskeoppgang og sikre flomløp. Tiltakene i områdene skal ivareta økologiske funksjoner.

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

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

4.1.1. Sikringssone frisiktsone (H140)

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og oppstammede trær kan tillates.

4.1.2. Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor faresonen kan det ikke settes opp bygninger eller gjøres endringer av terrenget i nærheten av kraftledningen slik at det ikke oppnås tillatt høyde mellom strømførende ledninger og terreng.

4.1.3. Faresone skred. H310_1 og H310_2

Faresonen gjelder fare for steinsprang, der sannsynlighet for hendelser er høyere enn 1/100. Innenfor faresone skal det gjennomføres sikringstiltak i samsvar med geologisk vurdering 27.06.2019 og i samsvar med geologisk vurdering gjennomført når ny skjæring til denne plans tiltak er gjennomført.

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

4.2.1. Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssone H560_6 omfatter eksisterende store trær og kantvegetasjon, og deler av området som blir berørt i anleggsperioden skal så langt som råd restaureres. Mot bekken etableres vegfylling med helning 1:1,5, med mulighet for støttemur, slik at bekkeløpet holdes åpent og den økologiske tilstanden i bekken bevares. Eksisterende oppmurt bekkeløp og steingard skal bevares. Det skal tas hensyn både til økologisk og estetisk kvalitet, og under anleggsperioden skal det iverksettes tiltak for å redusere partikkelavrenning og nitrogenforbindelser fra sprengningsarbeid.

4.2.2. Bevaring kulturmiljø (H570)

4.2.2.a. Torvhuset i H570_1 skal bevares. I anleggsfasen skal kulturminner som skal tas vare på markeres fysisk, og sikres mot inngrep.

4.2.2.b. I H570_2 skal eksisterende natursteinsmur og stabbesteiner mot Toppevegen (o_V10) bevares.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde

5.1.1. Bestemmelsesområde utforming

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal nytt pumpehus etableres.

5.1.2. Midlertidig bygge- og anleggsområde (MBA)

Områder avsatt til midlertidige bygge- og anleggsområde

Områder avsatt til midlertidige bygge- og anleggsområde og kan brukes som anleggsområde så lenge anleggsarbeidene er i gang. Innenfor disse områdene kan det gjøres nødvendige terrengarbeid som for eksempel avdekking av løsmasser og mellomlagring av masser, utbedring av overvannsgrøfter og

utskifting/legging av overvanns- og drensledninger, midlertidige anleggsveier og omkjøringsveier, samt lagres/stilles opp materiell og maskiner inkludert brakkerigg og parkering.

I anleggsperioden skal områdene til enhver tid være forsvarlig sikret og ikke føre til fare for beboere, brukere og omgivelser i og ved planområdet. Inngrep skal avgrenses i størst mulig grad. Etter endt bygge- og anleggsperiode skal områdene snarest, og senest innen 1 år, ryddes og tilbakeføres til opprinnelig stand.

Areal til midlertidig bygge- og anleggsområder er gyldige i 10 år etter ikrafttredelsestidspunkt av detaljreguleringsplanen. Ved ferdigstilling innen den tid skal det gis tilbakemelding til planmyndighet om at midlertidig bygge- og anleggsområder kan fjernes fra plankartet.

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

6.1. Før anleggsstart

- 6.1.1. Det skal gjennomføres vurdering av muligheter for utslippsfri anleggsdrift og -transport for tiltak innenfor planområdet.
- 6.1.2. Terreng i overkant av anlegg-/tiltaksområde må sikres før anleggsarbeider kan starte opp.
- 6.1.3. Anleggsarbeid / vegetasjonsryddig og hogst skal ikke starte opp i yngleperiode (april-juli).
- 6.1.4. Tiltaket forutsetter fysisk tiltak i bekk og kantvegetasjon. Tillatelse må foreligge før anleggsstart og vilkår overholdes.
- 6.1.5. Fremmede arter må kartlegges siste vekstsesong før anleggsstart. Plan for håndtering av plantedeler og infiserte masser utarbeides og planen følges nøye i anlegget.
- 6.1.6. For disse områdene skal følgende undersøkelser utføres i byggeplanfasen:
 - Det skal gjøres supplerende geologisk kartlegging for bergskjæringer over 10 meter.
 - Det skal gjøres detaljert kartlegging av steinsprangfare, samt prosjektering av skredsikring med beregninger av nødvendig høyde og kapasitet på fanggjerd/voll.

6.2. Før ferdigstillelse

- 6.2.1. Stabilisering av skjæringene og god kapasitet på grøft må sikres til driftsfasen og i tillegg må sikring/tiltak for håndtering av løse masser vurderes under utførelsen.
- 6.2.2. Dersom det som del av prosjekteringen eller anleggsarbeidet gjøres mindre justeringer jf. pkt.3.2.2 skal dokumentasjon i form av nye SOSI-data og en kort beskrivelse leveres Bergen kommune ved ferdigstillelse av anlegget.

Dokumenter som gis juridisk virkning

Dokumenter som er juridisk bindende er:

- Plankart 1-4, datert 23.01.2023, revidert 21.01.2026 gir vilkår for bruk av arealer og skal sikre planens formål.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Planbeskrivelse datert 22.10.2021, revidert 17.11.2025
- Tegningshefte med tegninger for veg datert 21.01.2026
- VA rammeplan datert 02.07.2019, revidert dd.mm.2026

- ROS analyse datert 30.04.2019
- Rapport økologisk tilstand i vassdrag 14.12.2018
- Geologisk rapport datert 27.06.2019
- Supplerende geologiske vurderinger 04.12.2024
- Geoteknisk rapport, datert 11.03.2019

FORSLAG