

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Bergenhus, gnr. 164 bnr. 360 mfl.

Frieleneskaien pumpehus

Nasjonal arealplan-ID 4601_70130000

Saksnummer

2022-20619. Tidligere saksnr. 202003500.

Siste revisjonsdato bestemmelser

18.10.2023

Vedtatt av bystyret

18.10.2023

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å sikre at eksisterende pumpestasjon på Frieleneskaaien, Møhlenpris gnr. 164 bnr. 360 med tilhørende rør og kabler, gis permanent tillatelse for leveranse av sjøvann til energianlegg og forskningsaktivitet. Derneft skal planforslaget sikre øvrig eksisterende teknisk og kritisk infrastruktur i form av kabler og rør. Planforslaget har videre som hensikt å legge til rette for en fremtidig transformasjon av området iht. overordnede kommunale strategier og de føringer som legges av Statens vegvesen som bro-eier og veimyndighet.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Fremtidig byrom inkludert strandpromenade og tverrforbindelser til gang- og sykkelveg skal utformes med vekt på orientering og kognitiv forståelse. Sikring mot sjø langs kaikant må vurderes mht. universell utforming. Eventuelle byromsmøblemeter må ikke være til hinder for tilgjengelighet og universelt utformet dekke.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Materiale som benyttes skal være klimarobust og ha varige kvaliteter.

§ 2.2.2 Materialitet og fargepalett må ta utgangspunkt i omgivelsene, skape en god og funksjonell kontakt med omgivelsene og bidra til å møte en menneskelig skala.

§ 2.2.3 Dekke skal utformes med variert materialitet og/eller palett som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk, bevegelseslinjer og sammenhengen mellom disse.

§ 2.2.4 Det skal legges vekt på god formgivning slik at planområdet i framtiden fremstår som et attraktivt, funksjonelt og godt byrom med blågrønne elementer og kvaliteter sett i sammenheng med tilgrensende transformasjonstomter.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Ved tiltak i grunnen må eksisterende infrastrukturtraseer sikres og tas hensyn til.

§ 2.3.2 Det kan ikke gjennomføres tiltak i terrenget/grunnen før det er tatt kontakt med, og det foreligger en avklaring med eier av infrastruktur i grunn (ledningsnett eller rør).

§ 2.4 Overvannshåndtering

§ 2.4.1 Overvann innenfor planområdet skal håndteres og løses iht. den til enhver tids gjeldende VA-norm for Bergen kommune samt Kommunedelplan for overvann.

§ 2.4.2 Overvann skal ikke forurense miljøet.

§ 2.4.3 Tiltak skal utføres for å tåle flom og sikres mot flomskader.

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

- § 2.5.1 Viser det seg at fremtidige tiltak kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.
- § 2.5.2 Til beplantning av fellesareal skal det benyttes norske og stedegne arter, som fremmer biologisk mangfold.

§ 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.6.1 Byggegrensen er vist i plankartet med juridisk linje Byggegrense.
- § 2.6.2 Langs sjø gjelder 10 meter byggegrense. Pumpestasjonen, en fremtidig promenade og andre tiltak som planforslaget legger til rette for gjennom øvrige bestemmelsespunkt er unntatt byggegrensen langs sjø.
- § 2.6.3 Forankringsplater som stabiliserer pumpestasjonen, kan plasseres utenfor byggegrensen, og utenfor formålsgrensen.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.7.1 Det skal benyttes robuste materialer, som er tilpasset vestlandsklimaet og planområdets klimasone.
- § 2.7.2 Grenseverdien i den til enhver tids gjeldende versjon av retningslinjen T-1442 (tabell 3) med tilhørende veileder er gjeldende for tiltak etter planen.
- § 2.7.3 Tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at eventuell forurensning fra grunnen ikke fører til helse- eller miljøskade.

§ 2.8 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- § 2.8.1 Det skal tas hensyn til eksisterende rød og kabler i området.
- § 2.8.2 Tiltak skal prosjekteres og designes for å tåle klimaendringer som havnivåstigning og økt frekvens av stormflo.
- § 2.8.3 Materiale på nye tiltak skal ikke øke brannrisiko (sannsynlighetsnivå og konsekvensnivå) av en brann mht. broen, som samfunnskritisk infrastruktur. Ved bruk av trevirke på nye tiltak skal det vurderes bruk av tremateriale med brannhemmende beskyttelse.
- § 2.8.4 Plassering av livbøye og sikringsstige skal vurderes og utredes i forbindelse med områdets transformasjon til allment tilgjengelig byrom. Utredningen skal skje i samarbeid med berørte myndigheter.

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

- § 2.9.1 Prosjektering av et fremtidig byrom, gang- og sykkeltrasé og strandpromenade innenfor planområdet står i avhengighet til planlagt transformasjon og utforming av tilgrensende eiendommer, og medfører at naboeiendommer må detaljeres mht. bebyggelsesstruktur og overordnet grep før planområdets fremtidige byrom og funksjon som knutepunkt for gang- og sykkeltrasé samt strandpromenade kan prosjekteres og etableres.
 - § 2.9.1.1 Ved prosjektering av et fremtidig byrom, gang- og sykkeltrase, strandpromenade og kai innenfor planområdet må det avklares om og eventuell hvilke sikrings- og beskyttelsestiltak mot nedfall fra broen som er nødvendige.
- § 2.9.2 Ved fremtidig etablering av byrom og eventuell utvidelse av kai/kaifront innenfor planområdet skal det i forbindelse med rammesøknad sendes inn:
 - § 2.9.2.1 Situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise utforming av tiltaket og / eller fremtidig byrom, gang- og sykkelveg, ganglinjer og tverrforbindelser, strandpromenade,

- utforming av eventuell ny kaifront, dekkmaterialer, belysning, renovasjonsløsning og adkomst samt parkering for kjøretøy benyttet til drift og vedlikehold.
- § 2.9.2.2 En beskrivelse av materiale og fargebruk og en dokumentasjon på at valgt materiale ikke medfører økt brannrisiko mht. til broen som samfunnskritisk infrastruktur.
- § 2.9.3 Ved etablering av byrom innenfor planområdet skal det i forbindelse med igangsettelsestillatelse sendes inn:
- § 2.9.3.1 Miljøoppfølgingsplan, som skal tilpasses tiltakets omfang og som i utgangpunktet skal avklare behov for og/eller redegjøre for:
- a) Massetransport og deponering samt en masshåndteringsplan som sikrer at eventuelt tilførte masser er rene. Rene masser skal tilfredsstille krav for normverdier iht. forurensningsforskriften kap. 2.
 - b) Dokumentasjon på at støy i bygge- og anleggsfasen håndteres iht. gjeldende T-1442.
 - c) Driftstider, trafikkavvikling og trafiksikkerhet i form av en trafikkplan for anleggsperioden. For offentlige vegområder skal denne godkjennes av rette vegmyndighet.
 - d) Tiltak for å hindre avrenning og støvspredning til omgivelsene samt avfallshåndtering i byggeperioden.
 - e) Håndtering av ev. forurensede masser.
- § 2.9.3.2 Plan for teknisk infrastruktur, herunder lengde- og tverrprofiler for strandpromenade og gang- og sykkelveg, som redegjør for kobler til tilgrensende transformasjonsområder.
- § 2.9.3.3 Skiltplan som beskriver oppstillingsplass og tilkomst for utrykningskjøretøy deriblant brannbil i planområdet.
- § 2.9.3.4 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdsele i sjøområdet krever tillatelse fra BHF IKS, jf. hfl. § 14, første ledd. Søknad må sendes BHF IKS i god tid før tiltak iverksettes

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt ABA)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.1.1 Type bebyggelse

- § 3.1.1.1.a Innenfor formålet tillates eksisterende pumpestasjon, -hus med undervannskum samt oppstillingsplass for kjøretøy og maskiner som nyttes i forbindelse med drift og vedlikehold av bygningstiltak og annen teknisk og kritisk infrastruktur. Øvrig aktivitet som er pågående når planen vedtas kan videreføres inntil realisering av pågående transformasjonsarbeid.
- § 3.1.1.1.b Arealet nord for eksisterende pumpehus kan benyttes som oppstillingsplass for kran til vedlikehold av inntaksrør i sjø, ved behov.

§ 3.1.1.2 Grad av utnytting

§ 3.1.1.2.a BRA = 32 %. Utnyttelsesgraden tar høyde for 2 oppstillingsplasser for liten lastebil (LL).

§ 3.1.1.3 Plassering

§ 3.1.1.3.a Pumpestasjonen plasseres innenfor byggegrensen, og stabiliseres med forankringsplater. Forankringsplatene kan plasseres utenfor formålsgrensen.

§ 3.1.1.4 Byggehøyder

§ 3.1.1.4.a Maks. byggehøyde er kote +8,5.

§ 3.1.1.4.b Ved et eventuelt fremtidig behov for tilpasning til endrede prognoser for havnivåstigning og / eller stormflo kan byggehøyden avvikes noe iht. grunnlagt behov.

§ 3.1.1.5 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.1.5.a Pumpehuset skal ha pulttak, med en vinkel som tilpasser seg brokonstruksjonens bue.

§ 3.1.1.5.b Byggets høyeste langside skal vende mot sjø.

§ 3.1.1.6 Materialbruk

§ 3.1.1.6.a Pumpehusets vegger og pulttak skal støpes i plateforskalt betong tilsatt blåfarge, og med gjennomgående vindusfelt på langside/tak/langside.

§ 3.1.1.7 Andre krav om utforming

§ 3.1.1.7.a Pumpestasjonen skal være dimensjonert og bygget for å tåle plassering av stillas på byggets tak.

§ 3.1.1.7.b Mot sjøsiden kan det etableres et rekkverk og/eller legges til rette for beplantning.

§ 3.1.1.7.c Deler av arealet kan møbleres med byromsmøblement og/eller elementer på hjul som enkelt kan flyttes. Byromsmøblement skal ikke være til hinder for drift og vedlikehold av pumpestasjonen eller for universell tilkomst til dekket i planområdet.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.1.1.8 Adkomst

§ 3.1.1.8.a Adkomst til arealformålet er via tilgrensende arealformål, o_SK. Adkomst må ikke hindres.

§ 3.1.1.8.b Arealet skal ikke gjerdes inne.

§ 3.1.1.9 Tilgjengelighet for alle / universell utforming

§ 3.1.1.9.a Pumpehuset er unntatt krav om tilgjengelighet for alle.

§ 3.1.1.9.b Dekket / grunnen skal være universelt utformet og tilgjengelig for alle.

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

§ 3.2.1 Kombinert formål for samferdselsanlegg og / eller teknisk infrastruktur (o_SK)

§ 3.2.1.1 Arealbruk og utforming (§12 – 7 nr.1)

§ 3.2.1.1.a Arealformålet omfatter og legger til rette for tiltak under følgende arealformål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001), torg (2013), gang- og sykkelveg (2015), gangareal / gangveg / gågate (2016), annen veggrunn (tekniske anlegg, 2018 og grøntareal, 2019) samt Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer (2190).

- § 3.2.1.1.b o_SK skal ivareta vegeiers behov for tilgang til Puddefjordsbroen for vedlikehold og drift, eksisterende teknisk infrastruktur i grunn og forankringsplater som stabiliserer pumpestasjonen samt mulighet for fremtidig transformasjon av planområdet til offentlig byrom.
- § 3.2.1.1.c Innenfor arealformålet o_SK skal det etableres en strandpromenade med minimum 10 meters bredde. Illustrasjonsplan datert 17.1.2023 er retningsgivende for plassering og utforming av denne.
- § 3.2.1.1.d Funksjoner tilhørende underformål nevnt i § 3.2.1.1.a skal utvikles i sammenheng med transformasjon av tiliggende eiendommer, slik at det sikres gode og effektive koblinger til fremtidig arealbruk på begge sider av planområdet.
- § 3.2.1.1.e Eventuell tilrettelegging og møblering for byrom, opphold og lek innenfor arealformålet må godkjennes av vegeier samt også av eiere av øvrig teknisk infrastruktur. Avstand til bue-/brufundamentene må være 5 meter slik at det kan gjennomføres vedlikehold.
- § 3.2.1.1.f Øvrig aktivitet som er pågående når planen vedtas kan videreføres inntil realisasjon av pågående transformasjonsarbeid på Dokken (Dokken 2050).

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

§ 3.2.1.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

- § 3.2.1.2.a Dekke skal være sklisikkert og universelt tilgjengelig. Overgangen mellom ulike dekker skal være trinnfri og sømløs. Ulike soner og funksjonsområder (ref. underformål i § 3.2.1.1.a) skal gis materialitet eller farge, som visuelt og kognitivt skiller de ulike sonene og funksjonene fra hverandre.
- § 3.2.1.2.b Overgangen mellom ulike dekker skal være trinnfri og sømløs.
- § 3.2.1.2.c Det skal informeres om nedfallsfare fra broen enten ved skilting eller visuelt ved hjelp av markering i dekke eller på annen måte.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.1.3 Krav til fartsdempende tiltak

- § 3.2.1.3.a Bruk av sykkel og sparkesykler innenfor arealformålet, og som et minimum på trase for strandpromenaden skal farts-reguleres.

§ 3.2.1.4 Parkeringsbestemmelser

- § 3.2.1.4.a Innenfor arealformålet er det ikke tillatt å parkere kjøretøy annet enn i forbindelse med vedlikehold og drift på teknisk og kritisk infrastruktur, eller for nødvendig transport for gjennomføring av arrangement som eksempelvis konserter og marked i et eventuelt fremtidig byrom.
- § 3.2.1.4.b Kjøretøy og anleggsmaskiner som benyttes til drift og vedlikehold av pumpestasjonen skal ha uhindret adkomst til arealformålet ABA via o_SK.

§ 3.2.1.5 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

- § 3.2.1.5.a o_SK er offentlig.

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

§ 3.2.1.6.a Det skal utarbeide detaljerte tekniske planer for opparbeiding av samferdselsanlegg innenfor planområdet. De tekniske planene skal godkjennes av rett vegmyndighet. Prosjektering og utforming av gang- og sykkelveg skal utføres iht. N100.

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

§ 3.3.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV1)

§ 3.3.1.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

§ 3.3.1.1.a Innenfor arealformålet kan det plasseres faste eller flytende sjømerker og innretninger for sikring av ferdsel i tråd med havne- og farvannsloven samt teknisk infrastruktur i form av rør og kabler.

§ 3.3.1.1.b Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i sjøområdet krever tillatelse fra Bergen og Omland Farvannsforvaltning (IKS) jf. hfl. § 14 første ledd. Søknad må sendes IKS i god tid før tiltak iverksettes.

§ 3.3.1.1.c Tiltak innenfor planområdet skal foruten tillatelse etter plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven, godkjennes av anlegges- og infrastruktureiere innenfor planområdet.

§ 3.3.1.1.d Tiltak kan ikke forankres i bunn og må sikres på en måte som også tillater vedlikehold og reparasjoner av rør og kabler i sjø. Innenfor arealformålet tillates å utvide kaien/kaikant med inntil 3 meter, ref. bestemmelsesområdet #1.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H370, H390)

§ 4.1.1 Hensynssone H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

§ 4.1.1.1 Innenfor hensynsområdet finnes kritiske infrastruktur i form av rør og kabler i grunnen og i sjøen.

§ 4.1.1.2 Nye tiltak innenfor hensynssoner krever godkjenning fra eier av den tekniske infrastrukturen.

§ 4.1.2 Hensynssone H390 Forurensset grunn

§ 4.1.2.1 Innenfor hensynssone kan det forekommer forurensset grunn. Med søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det foreligge en grunngitt vurdering av forurensningssituasjon samt en tiltaksplan for håndtering av forurensningen, ref. § 2.9.3.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 og #2

§ 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområdet #1 er det tillat å utvide kaien/kaikant med inntil 3 meter. Tiltakets materiale skal ikke bidra økt risikonivå for broen mht brann.

- § 5.1.2 Tiltak inkludert utvidelse av kai skal ikke forankres i bunn, men sikres på en måte som ikke hindrer vedlikehold og reparasjoner på kabler og rør i sjø samt på pumpestasjonens tilkoblingspunkter.
- § 5.1.3 Det tillates takoverbygg over utvidet kaiareal i passende skala og høyde, for beskyttelse for nedfall fra broen. Deler av takoverbygget kan beplantes.
- § 5.1.4 Utforming av en eventuelt ny/bearbeidet kaifront må fremkomme av en situasjonsplan, ref. § 2.9.2.1.

§ 5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

- § 5.1.5 Bestemmelsesområde #2 angir Statenes vegvesen sitt forvaltningsområde under Puddefjordsbroen inkludert en buffer på 3 meter til hver side av broen. Arealet skal være tilgjengelig for, og kunne benyttes i forbindelse med vedlikehold av broen.

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

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt ABA, o_ SK)

- § 6.1.1 Vurdering som nevnt i § 2.8.4 og § 2.9.1.1 skal være gjennomført før det kan gis igangsettelsestillatelse.
- § 6.1.2 Eventuelt nødvendige sikrings- og beskyttelsestiltak mot nedfall fra broen jf 2.9.1.1 skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider i forbindelse med en eventuell transformasjon av området kan igangsettes.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ingen