

SAMNANGER KOMMUNE  
**REGULERINGSFØRESEGNER for**  
Jf. plan- og bygningslovens (Pbl.) § 12  
**Detaljreguleringsplan for Gnr 35 bnr 4 m.fl. Børdalen Næringsområde.**  
**Samnanger kommune. Nasjonal Planid. 1242201801.**

Datert : 03.06.2019

Revidert:

Reguleringsføresegnene gjeld for planområdet som avgrensa i plankart med målestokk 1:1000 dagsett 03.06.2019. Planen sitt formål er å legge til rette for eit næringsområde for etablering av eit datasenter med naudsynt infrastruktur i samsvar med tilhøyrande føresegn.

**Området er regulert til fylgjande føremål:**

Bygningar og anlegg (Pbl. § 12-5.1)	Næringsbygningar (BN, 1300)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5.2)	Køyreveg (SKV, 2011) Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT, 2018)
Grøntstruktur (Pbl. § 12-5.3)	Vegetasjonsskjerm (GV, 3060)
Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (Pbl. § 12-5.5)	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L, 5100) Naturformål av LNFR (LNA, 5120)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl. § 12-5.6)	Naturområde i sjø og vassdrag (VNS, 6620)
Omsynssoner (Pbl. § 12-6)	Frisikt, H140 Flaumfare, H320 Ras- og skredfare, H310 Høgspenningsanlegg (inkl. Høgspenkabel), H370 Bandlegging etter andre lover (H740) Bandlegging etter lov om kulturminne, H730
Føresegnområde Pbl, § 12-7	Krav om særskilt rekkjefølgje for gjennomføring av tiltak.

## § 1 FELLES FØRESEGNER

### 1.1. Universell og estetisk utforming

- a) Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn.
- b) Bygg og tiltak skal ha form og materialbruk som står til bygget / tiltaket sin funksjon og som står til omgjevnadane og kvarandre. Det skal nyttast dempa og rolege fargar.

### 1.2. Terrengbehandling

- a) Alle inngrep skal skje mest mogleg skånsamt.
- b) Skjeringsveggar må få ei så terreng- og landskapstilpassa utforming som mogleg. I det nordaustlege hjørnet av byggeområde (BN) skal det høgste punktet på skjeringsveggen ikkje være høgare enn kote 190.
- c) Grøfter og tekniske anlegg skal få jord/torvdekke og tilsåast.
- d) Murar høgare enn 2 m og lengre enn 10 m er vesentlege inngrep.

### 1.3. Byggegrenser

- a) Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa, der denne er vist i plan. Det det ikkje er vist byggegrense gjeld formålsgrensa.
- b) Skjeringar / skjeringsveggar skal i si heilheit vere innanfor formålet *næringsbygningar* BN.
- c) Det kan gjerast mindre justeringar i formålsgrensa mellom *næringsbygningar* (BN) og vegetasjonsskjerm (GV) på inntil 1 m dersom det er behov for betre sikring av planeringsflata.

### 1.4. Miljøkvalitet og naturmangfald

- a) For utandørs støynivå skal prinsipp og støygrenser i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 leggjast til grunn. Vifter på taket kan skjermast med støyskjerm/skjermvegg.
- b) For innandørs støyforhold gjeld TEK 17, eller til ein kvar tids gjeldande forskrift. Avrenning frå anlegget må ikkje førast direkte til vassdraget, men gå via sedimenteringsdammar eller andre reinsetrinn som filtrering og / eller ved bruk av utfellingsteknikkar som sandfilter, felling syklon eller liknande. Dette gjeld også avrenning frå midlertidige deponi av sprengstein.
- c) Overskotsmasser frå byggeprosessen og gravearbeidet, som ikkje kannyttast innanfor planområdet, skal transporterast vekk for gjenbruk i prosjekt med masseunderskot eller deponerast på godkjent fyllplass.
- d) Matjorda innanfor planområdet skal takast i vare på og stillast til disposisjon for jordbruksformål. Før løyve om tiltak må det føreligge dokumentasjon på avtale om mottak av / bruk av dyrkbar jord.

- e) Såframt det ikkje medføre vesentlege ulemper med tanke på framdrift og/ eller utbyggingskostnad skal helikoptertrafikk til / frå tiltaksområdet i perioden frå januar til juli ikkje gå via dalføra mot sørvest og søraust, dvs. via dei to dalføra på begge sidene av Bergsenden.
- f) Av omsyn til art unntatt offentlegheita bør eventuell helikoptertrafikk til / frå planområdet haldast til eit minimum i perioden januar til juli.
- g) I anleggsfasen skal det takast jamlege vassprøvar i Frølandselva, for å overvake innhaldet av ammoniakk frå fyllingar
- h) Utsleppspunkt for reinsa avlaupsvatn bør vurderast lagt til Frølandselva då denne har meir kapasitet enn Storelva.

### **1.5. Infrastruktur og tekniske anlegg.**

- a) Straum-, telefon-, fiberkablar og tilsvarende leidningsnett skal leggjast i terreng innanfor underformål tilhøyrande *Bygningar og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grøntstruktur / vegetasjonsskjerm.*
- b) Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingsskap, nettstasjon, aggregat for naudstraum mm. kan førast opp innanfor formålet BN / næringsbygningar. Plassering skal gjerast i samråd med energileverandør og godkjennast av Samnanger kommune.
- c) Vass- og avlaupsanlegg kan etablerast innanfor formålet næringsbygningar / BN. Plassering av reinseanlegg og leidningsnett må gjerast i samråd med kommunen. Det skal sendast søknad om utsleppsløyve.
- d) Brannvesenet må ha tilstrekkeleg tilkomst til sløkkjvatn, bygg og konstruksjonar.
- e) Areal til avfallshandtering skal lokaliserast innanfor byggjeføremål, og skal avklarast som del av byggesaka i samråd med BIR.
- f) Høgspenningskablar under 24kV må tas omsyn til, eventuelt flyttast. Omlegging fordrar endring av konsesjon.

### **1.6. Flaum- og erosjonssikring.**

- a) Tiltak skal ha tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum og skred, i samsvar med byggteknisk forskrift, og ikkje påføre nærliggande områda auka ulempe.
- b) Det må utførast risikoreduserande tiltak for utbygging i dei områda som er omfatta av faresone for flaum og skred.
- c) Sikringstiltak må prosjekterast og verifiserast som del av byggesaka. Prosjektering skal utførast av firma/personell som har sentralgodkjenning for ansvarsrett som dekkjer fagområdet for tiltaksklasse 3.
- d) Sikringstiltaka må ikkje hindre Statnett sin tilgang til høgspenningsmastene. Sikringstiltak jf. alternativ 1a og !b i SKRED AS sin rapport datert 11.01.19 er ikkje tillat.

- e) Dimensjonerande vassnivå er 200- årsflaum med 30 % klimapåslag (sikkerheitsklasse F2).

## § 2 BYGNINGAR OG ANLEGG

### (Pbl § 12-5. ledd nr. 1)

#### 2.1. Næringsbygningar (1300), BN

- a) Innanfor formålet er det tillate å oppføre næringsbygg for eit datasenter.
- b) Konkret kan det byggast administrasjonsbygg, datahallar, lager, logistikk- og servicebygningar, anlegg for naudstraum, parkering, interne vegar, nettstasjon, straum- og fiberliner, naudsynt vassforsyning, avløpsanlegg og anlegg for overvasshandtering.
- c) Nettstasjonar kan integrerast i ny bebyggelse. Alternativt må dei plasserast 5 meter frå bygning med brennbare overflater og minimum 3 meter frå vegkant.
- d) Formålsområdet skal sikrast mot allmenn ferdsel med sikkerheitsgjerdje og port/bom for adgangskontroll. Sikringsgjerdjer skal plasserast innanfor formålet *næringsbygningar* (BN).
- e) Maksimal høgd for planeringsflata mot vest og Storelva er kote 164,5. Planeringsflata skal ha helling lik 1,3% – 3% frå aust mot vest for å sikre god avrenning. Det skal vurderast permeable flater på deler av flata.
- f) Maksimal grad av utnytting er %-BRA = 135 % eksklusiv parkering og nettstasjoner. Parkeringskrav er maksimum 0,15 pr. 100 kvm
- g) Krav til maksimal byggehøgd er todelt:
  - I. For bygg utan installasjonar på taket er maksimal byggehøgd 4 etasjar / 16 meter over snitt planert terreng. Toppetasjen skal vere trekt inn frå tak-kant med minimum 4 m. Eventuelle behov for takoppbygg / skorstein til naudstraumsanlegg må dokumenterast og haldast til eit minimum.
  - II. For bygg med behov for større innretningar på taket, som til dømes vifter, er maksimal byggehøgd 3 etasjar / 12 meter over snitt planert terreng. Nødvendige takoppbygg er tillat.
  - III. Skorstein til naudstraumanlegg er unntatt § 2.1g).
- h) Vifter skal plasserast på taket innanfor ein skjermvegg. Skjermveggen kan maksimalt ha ei høgd på inntil 4 m tilsvarande 1 etasjehøgd.
- i) For delar av takflatene skal det vurderast grønt tak.
- j) Det er tillat med 1 etasje under terreng. Etasjehøgd er maksimalt 4 meter. Bygg bør trappast ned frå nord mot sør.

### **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**(Pbl § 12-5. ledd nr. 2)**

#### **3.1. Køyreveg**

- a) o\_SKV1 er offentlig køyreveg (fv7).
- b) F\_SKV2 er felles tilkomstveg til datasenteret. F\_SKV2 skal helle ned mot planert flate slik at vatn drenerer vekk frå o\_SKV1.

#### **3.2. Annan veggrunn- teknisk anlegg**

- a) Annan veggrunn, o\_SVT 1-3, skal nyttast til grøfter, skjeringar, fyllingar, murar m.m.

### **§4 GRØNSTRUKTUR**

**(Pbl. § 12-5. ledd nr. 3)**

#### **4.1. Vegetasjonsskjerm, GV.**

- a) Arealet skal nyttast til og ha funksjon som vegetasjonsskjerm mot næringsbygningane. Arealet skal ha naturleg suksisjon, men kan tilsåast og beplantast med stadeigne artar. Selektiv hogst av vegetasjon er tillat av sikkerheitsårsaker. Framføring av leidningar og kablar er tillat innanfor GV. Sikringsgjerde kan etablerast innanfor GV.

### **§ 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

**(PBL. § 12 – 5 nr. 5)**

#### **5.1. LNFR**

- a) L er LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden. Innanfor L er det tillat med sikringstiltak mot skred / ras.
- b) LNA er naturformål. Det er ikkje tillat med tiltak innanfor LNA anna enn ev. framtidige behov for sikringstiltak og eventuell etablering av leidningsnett for reinsa avlaupsvatn.

## § 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(Pbl. § 12-5. ledd nr. 6)

### 6.1. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VNS.

- a) Storelva, VNS, skal bevarast med naturleg elvelaup. Formålsgransa går i vasskant til begge sider av elvestrengen, men inkluderer mindre øyer / terrestrialt terreng i elva.
- b) I VNS kan det etablerast leidningsnett og utsleppspunkt for avlaupsvatn

## §7 OMSYNSSONER

(Pbl. § 12-6)

### 7.1. Frisikt (140)

- a) I frisiktsonen, H140, er det forbod mot fyllingar, bygningsmessig arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i en høgd på 0,5 meter over vegplan. Eksisterande vegetasjon og tiltak høgare enn 0,5 m innanfor frisiktsona må fjernast.

### 7.2. Flaumfare H320

- a) Omsynssone H320 syner flaumnivå lik 200 års flaum med 30% klimapåslag pluss 1 m sikkerhetsmargin. Det er ikkje tillate med bygging innanfor flaumsona utan at det er gjennomført dokumenterte og verifiserte sikringstiltak mot flaum. jf. §1.7, som sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med byggteknisk forskrift.

### 7.3. Ras- og skredfare H310

- a) Det er ikkje tillate med bygging innanfor ras- og skredfaresona utan at det er gjennomført dokumenterte og verifiserte sikringstiltak mot ras- og skredfare, jf. §1.8, som sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med byggteknisk forskrift. Ras- og sikringstiltak må ikkje etablerast som ei barriere for tilkomst til leidningstraseane.
- b) H310\_1 syner areal med ras- og skredfare med nominell årleg sannsyn  $\geq 1/1000$ .
- c) H310\_2, syner areal med ras- og skredfare med nominell årleg sannsyn  $\geq 1/5000$ .

### 7.4. Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar), H370

- a) Omsynssona gjeld høgspenline Samnanger–Nordheimsund (132 kV). Det er forbode å bygge innanfor avsett korridor på 30 meter, men det er tillat med parkeringsplassar og utandørslagring.

- b) Terrenginngrep som medfører endring av overdekning for kablar eller oppfylling av terreng som medfører redusert høgde opp til luftleidningsanlegg er ikkje tillat.
- c) Leidningseigar skal kontaktast minst 6 veker før planlagt oppstart av arbeid innanfor ein avstand på 30 meter frå ytste og nærmaste straumførande fase på leidningen.

#### **7.5. Bandlegging etter andre lover (H740)**

- a) Omsynssona gjeld høgspente line Samnanger – Fana (300/420 kV) og er 42 m brei.
- b) Innanfor omsynssona er det byggeforbod og alle tiltak i terreng skal godkjennast av lineeigar.
- c) Leidningseigar skal kontaktast minst 6 veker før planlagt oppstart av arbeid innanfor ein avstand på 30 meter frå den ytste og nærmaste straumførande fase på leidning.

#### **7.6. Bandlegging etter lov om kulturminne, H730**

- a) Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna innanfor omsynssona H730 er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Søknad skal sendast regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsett.

### **8 § FØRESEGNOMRÅDE**

(Pbl. § 12 – 7)

#### **8.1. Føresegnområde**

- a) Høgspente line Frøland – Samnanger kan leggest om til kabel. Ny kabeltrase er tillat innanfor planområdet. Nøyaktig plassering vert avklart gjennom konsesjonssøknad.

### **9 § Rekkjefølgjekrav**

#### **9.1. Før det vert gjeve rammeløyve / igangsettingsløyve skal fylgjande vere oppfylt:**

- b) Til søknad om rammeløyve skal det leggest ved ein utomhusplan i målestokk 1:200. Denne skal dokumentere utforming av området, planeringsnivå, eventuelle murar og gjerder inkl. sikkerheitsport, plassering av ulike bygg, parkering og sikringstiltak.

- c) Til søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved naudsynte snitt og profilar som syner eksisterande terreng og endring av terreng inkludert bygningsmasse.
- d) Handtering av overskotsmassar skal vere dokumentert.
- e) Rammeplan for vatn og avlaup: Det skal dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, og avlaupsanlegga skal tilfredsstillast statlege og kommunale krav til bortleiing og reinsing.
- f) Handtering av sanitært avlaupsvatn i anleggsfasen skal vere dokumentert.
- g) Eventuell avrenning frå anlegget i anleggsfasen med plan for avbøtande tiltak skal vere dokumentert.
- h) Risikoreduserande tiltak mot flaum og skred skal vere detaljprosjektert jf. § 1.7 før løyve om igangsetting.

**9.2. Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve / ferdigattest til tiltaket skal:**

- a) Risikoreduserande tiltak mot skred og flaum jf. §1.7 vere utført.
- b) Vassforsyning, avlaup og veg inn i feltet vere etablert og ferdigstilt.
- c) Naudsynt tal parkeringsplassar og avfallsløysing vere opparbeid og ferdigstilt.
- d) Tilstrekkeleg løysing for brannsløkking samt ev. sløkkevasskapasitet for brann vere dokumentert og ferdigstilt.