

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 : 11.09.19

Revidert:

Reguleringsføresegnene gjeld for planområdet som avgrensa i plankart med målestokk 1:1000 dagsett 11.09.2019. 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 gardstilknytta 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
Ras- og skredfare, H310
Flaumfare, H320
Bandlegging etter andre lover (H740)

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Universell og estetisk utforming

- a) Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn, også for varelevering.
- 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) Skredsikringstiltak og 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. Der det ikkje er vist byggegrense gjeld formålsghrensa.
- b) Skjeringar / skjeringssveggar skal i si heilheit vere innanfor formålet næringsbygningar BN.
- c) Formålsghrensa mellom næringsbygningar (BN) og vegetasjonsskjerm (GV) kan justerast med 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.
- c) 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 sykklon eller liknande. Dette gjeld også avrenning frå midlertidige deponi av sprengstein.
- d) I anleggsfasen skal det takast jamlege vassprøvar i Frølandselva, for å overvake innhaldet av ammoniakk frå fyllingar.
- e) Overskotsmasser frå byggeprosessen og gravearbeidet, som ikkje kan nyttast innanfor planområdet, skal transporterast vekk for gjenbruk i prosjekt med masseunderskot eller deponerast på godkjent fyllplass.
- f) Matjorda innanfor planområdet skal takast vare på og stillast til disposisjon for jordbruksformål.
- g) Såframt det ikkje medfører vesentlege ulemper for framdrift og/eller utbyggingskostnad skal helikoptertrafikk til/frå tiltaksområdet ikkje gå via dalføra mot sørvest og søraust, dvs. dalføra langs Bergsenden, i perioden frå januar til juli.
- h) Utsleppspunkt for reinsa avlaupsvatn kan vurderast lagt til Frølandselva då denne har meir kapasitet enn Storelva, men det må vurderast opp mot terrenginngrepet.
- i) Fylkesmannen skal ha tilsendt søknad om avlaup til vassdraget for å vurdere om utsleppet trengt løyve etter forureiningslova.

1.5 Infrastruktur og tekniske anlegg.

- a) Leidningseigar skal kontaktast minst 6 veker før planlagt oppstart av arbeid innanfor ein avstand på 30 meter frå den ytste og nærmaste straumførande line. Dette gjeld alt sprengingsarbeid og gravearbeid mv som kan gje risiko for å påføre overføringsanlegget skade, eller som kan gje skade på tiltakshavar eller utstyr.
- b) Terrenginngrep som medfører endring av overdekke for kablar, eller oppfylling av terreng som medfører redusert høgde opp til luftleidningsanlegg er ikkje tillat.
- c) Høgspenningskablar under 24kV må tas omsyn til, eventuelt flyttast. Omlegging fordrar endring av konsesjon.
- d) Straum-, telefon-, fiberkablar og tilsvarande leidningsnett skal leggjast i terreng innanfor underformål tilhøyrande *Bygningar og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grøntstruktur / vegetasjonsskjerm*.
- e) Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingskap, nettstasjon, aggregat for naudstraum mm. kan førast opp innanfor formålet BN / næringsbygningar. Plassering skal gjerast i samråd med energileverandør og godkjennast av Samnanger kommune.
- f) Vass- og avlaupsanlegg kan etablerast innanfor arealformålet BN / næringsbygningar. Plassering av reinseanlegg og leidningsnett må gjerast i samråd med kommunen. Det skal sendast søknad om utsleppsløyve.
- g) Brannvesenet må ha tilstrekkeleg tilkomst til sløkkjevatt, bygg og konstruksjonar iht. tekniske spesifikasjonar i «Veiledning – tilrettelegging for innsats.» Ved planlegging av oppstillingsplass / punktlast på eventuelt betongdekke / kulvertar må det takast omsyn til tyngda på utrykkingskøyretøy.
- h) Areal til avfallshandtering skal lokaliserast innanfor byggjeføremål, og skal avklarast som del av byggesaka i samråd med BIR.
- i) Varemottak må etablerast for den type køyretøy som bransjen bruker og iht. til uttale frå LUKS datert 2019-06-26.

1.6 Skred, flaum- og erosjonssikring.

- a) Tiltak skal ha tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum og skred, i samsvar med byggt teknisk forskrift, og ikkje påføre nærliggande områder 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 dekker fagområdet for tiltaksklasse 3. I forkant av prosjekteringa skal det gjerast ei tilleggsvurdering av faresoner og sikringstiltak for ein situasjon utan skog.
- d) Sikringstiltaka må ikkje hindre Statnett sin tilgang til høgspennmastene. Sikringstiltak jf. Alt. 1a og 1b i SKRED AS sin rapport datert 11.01.19 er ikkje tillate.
- e) Dimensjonerande vassnivå for prosjektering er minimum sikkerheitsklasse F2, dvs. 200- årsflaum med 30 % klimapåslag.

1.7 Kulturminne

- a) Det kan være uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskommunen må få melding for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd

§ 2 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5. ledd nr. 1)

2.1. Næringsbygningar (1300), BN

- b) Innanfor formålet er det tillate å oppføre næringsbygg for datasenter, som 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. Sikringsgjerdet 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 dekke på deler av flata.
- f) Maksimal grad av utnytting er %-BRA = 135 % eksklusiv parkering og nettstasjonar. Parkeringskrav er maksimum 0,15 pr. 100 kvm.
- g) Krav til maksimal byggehøgd er todelt:
 - For bygg utan installasjonar på taket er maksimal byggehøgd 4 etasjar / 16 meter over snitt planert terreng. Toppetasjen skal trekkast inn frå takkant med minimum 4 m.
 - For bygg med behov for større innretningar på taket, som til dømes vifter, er maksimal byggehøgd 3 etasjar / 12 meter over snitt planert terreng.
- h) Takoppbygg og skorstein til naudstraumsanlegg er unntatt §2.1 g), men må dokumenterast og haldast til eit minimum.
- i) Vifter skal plasserast på taket innanfor ein skjermvegg. Skjermveggen kan maksimalt ha ei høgd på inntil 4 m tilsvarande 1 etasjehøgd.
- j) Det er tillat med 1 etasje under terreng. Etasjehøgd er maksimalt 4 meter. Bygg bør trappast ned frå nord mot sør.
- k) På dei delar av takflatene som ikkje er nytta til tekniske installasjonar, og der det er teknisk mogleg, skal det etablerast grønt tak.

§ 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 suksesjon, men kan såast og plantast til med stadeigen vegetasjon. Selektiv hogst av vegetasjon er tillat av sikkerheitsårsaker, men kantvegetasjon kan ikkje fjernast utan løyve frå Fylkesmannen. Framføring av leidningar og kablar er tillat innanfor GV. Sikringsgjerde kan etablerast innanfor GV.

§5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

(Pbl. § 12-5. ledd nr. 3)

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 avlaupsvatten.

§ 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 tilhøyrande strandsone, VNS.

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

§ 7 OMSYNSONER

(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 høgde 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 byggt teknisk 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 Omsynssone H 730, Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

- a) I området ligg det ein lokalitet, ein hellar under ei stor steinblokk, Askeladden id. 120768. Denne er automatisk freda. I omsynssone H_730 er det ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminneloven § 3.

7.5 Bandlegging etter andre lover (H740)

- a) Alle tiltak i terreng innanfor omsynssona skal godkjennast av leidningseigar. For alle tiltak nærmare enn 30 m frå den ytste og nærmaste straumførande line skal leidningseigar varslast. Sjå § 1.5.a).
- b) Omsynssona som gjeld høgspenline Samnanger – Fana (300/420 kV) er 42 m brei, dvs. 21 m til kvar side frå senter av høgspenlina. Innanfor avsett korridor er det byggeforbod.
- c) Omsynssonene som gjeld høgspenline Samnanger–Nordheimsund (132 kV) og Frøland-Samnanger (132 kV) er kvar 30 meter, dvs. 15 meter frå senter av luftlinja. Innanfor korridoren er det byggeforbod, men det er tillate med parkeringsplassar og utandørs lagring.
- d) Omsynssona følg høgspenlinene ved ev. framtidig omlegging eller fjerning.

§ 8 REKKEFLGJEKRAV

(Pbl. § 12 – 6)

8.1 Før det vert gjeve rammeløyve / igangsettingsløyve skal følgjande vere oppfylt:

- a) Til søknad om rammeløyve skal det leggjast ved ein utomhusplan i målestokk 1:200. Denne skal dokumentere utforming av området, planeringsnivå, eventuelle murar og gjerder inkl. sikkerheitsport, plassering av dei ulike bygga, parkering, tilkomst for brannbil, varelevering, sikringstiltak og tilplanting.
- b) 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.
- c) Rutinar / planar for korleis ein skal unngå / minimalisere uønskte konsekvensar i anleggsfasen særleg med omsyn til støy, utslepp, avrenning til vassdraget i sær, deponering av overskotsmassar osb., skal vere dokumentert.
- d) Handtering av sanitært avlaupsvatn i anleggsfasen skal vere dokumentert.
- e) Det skal utarbeidast ein Rammeplan for vatn og avlaup. Denne skal dokumentere løysning for vassforsyning og avlaupsanlegg som tilfredsstillar statlege og

kommunale krav til bortleieing og reinsing.

- f) Risikoreduserande tiltak mot flaum og skred skal vere detaljprosjektert jf. § 1.6 før løyve om igangsetting.
- g) Før løyve om tiltak må det føreligge dokumentasjon på avtale om mottak og bruk av dyrkbar jord til nydyrkingsprosjekt.

8.2 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve / ferdigattest til tiltaket skal:

- a) Risikoreduserande tiltak mot skred og flaum jf. §1.6 vere utført.
- b) Vassforsyning, avlaup og veg inn i feltet vere etablert og gjort ferdig.
- c) Naudsynt tal parkeringsplassar og avfallsløysing vere opparbeid og gjort ferdig.
- d) Tilstrekkeleg løysing for brannsløkking samt ev. sløkkevasskapasitet for brann vere dokumentert og gjort ferdig. Brannvesenet skal informerast om type kjøleanlegg.
- e) Tiltak som sikrar god linjeføring på begge sider av avkøyrsla vere gjennomført. Tiltaka skal gjennomførast i samråd med vegeigar.