

Plan nr. 1575

Reguleringsbestemmelser for energiforedlende virksomhet – Støleheia Sør. Områderegulering

Dato: 06.03.2023, 28.82.2023 (§3, 2. setning)

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for det enkelte delfelt eller samlet for flere delfelt.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal omhandle:

- risiko for negativ påvirkning av vannmiljøet og LNF-områder i bygge- og anleggsfasen. Avbøtende tiltak for å begrense negativ påkjenning, herunder beskrivelse av kontrolltiltak og prøvetakinger som skal gjennomføres for overvann og bekker.
- risiko for erosjon i bygge- og anleggsfasen og varige/midlertidige terrengendringer, samt eventuelle avbøtende tiltak.
- avklare behov for videre miljøoppfølging i driftsfase.

1.2 Massehåndtering

Det tillates uttak og bearbeiding av masser og midlertidig lagring av masser, så fremt dette er konkret tilknyttet driften og utviklingen i planområdet. Forurensningsforskriften kap. 30 må overholdes ved uttak av masser. Det skal redegjøres for evt. svarteliste arter og behandling av disse på forskriftsmessig måte. Avgravningsmasser skal brukes til plastring av fyllinger eller skjæringer, og brukes lokalt.

1.3 Beregning av returperiode overvann

Det settes krav til dimensjonering av overvannssystemer for minimum 25 års returperiode. jf. flomrapport datert 13.02.2023.

1.4 Delfelt med krav til detaljregulering

Det skal utarbeides detaljregulering for delfeltene BI_ 3, 4 og 6.

Detaljreguleringsplanen skal bla. redegjøre for eller utarbeide ytterligere følgende tema:

- Støyvurdering etter gjeldende T-1442
- Mobilitetsplan
- VA-plan
- Adkomst til offentlig vei og adkomstløsning i bestemmelsesområde #1
- Arrondering av delfelt, eventuell tomtedeling og forholdet til tilgrensende delfelt
- Bebyggelsens plassering, høyder og utnyttelse
- Parkeringsplasser
- Interne adkomstveger og gangveger
- Tekniske anlegg og sikringstiltak
- Opparbeidelse av utearealer
- Overvann- og flomvurderinger, jf. også flomrapport datert 13.02.2023

2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

2.1 Bebyggelse og anlegg – industri (BI_2 – BI_6) (pbl §12-7)

Innenfor området BI_2 – BI_6 kan det oppføres bygninger for energiforedlende industri med støttefunksjoner. Dette inkluderer også nødvendig infrastruktur herunder anlegg for strømforsyning, internveier og høydebasseng.

Det kan etter nærmere vurdering tillates etablering av virksomheter som utnytter prosessvarme/ -vann som hovedkomponent i sin tilvirkning av produkt. Det må som minimum vises en faktisk og konkret sammenkobling mellom virksomhetene.

2.2 Bebyggelse og anlegg – næring (BN)

På arealet tillates etablert administrasjon/kontor/service/vedlikehold/kantine/gjestesenter knyttet til driften av datalagringsparken. Dette inkluderer oppholds- og hvilerom tilknyttet drift av anlegget.

Tekniske anlegg, internveier og parkering inngår i formålet. Maksimal gesims/mønehøyde er avhengig av hvilken takform som velges. Tekniske oppbygg på tak tillates inntil 4 meter over maksimal gesims-/mønehøyde, men må plasseres minimum 5 meter innenfor fasadeliv. Oppbygget kan ikke være mer enn 1/10 del av underliggende etasje. Internveier inngår ikke i utregning av BYA.

2.3 Feltplan/illustrasjonsplan

For hver deltefelt BI_2, BI_5 og BN skal det utarbeides en samlet feltplan/illustrasjonsplan for en eller flere av delfeltene som redegjør for:

- Adkomst til offentlig vei
- Arrondering av delfelt, eventuell tomtedeling og forholdet til tilgrensende delfelt
- Bebyggelsens plassering
- Parkeringsløsning
- Interne adkomstveier og gangveier
- Tekniske anlegg og sikringstiltak
- Opparbeidelse av utearealer
- Overvann- og flomhåndtering, jf. flomrapport datert 13.02.2023.

2.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Byggegrense følger formålsgrense.

2.5 Utnyttelse (pbl §12-7)

Delfeltene BI_2 til BI_6: Prosent bebygd areal (%-BYA) = 80 % BYA pr. delfelt.

BN: Prosent bebygd areal (%-BYA) = 60 % BYA

2.6 Høyder (pbl §12-7)

Delfeltene BI_2 til BI_6: Tillatt gesims for delfelt er maksimum 30 m over gjennomsnittlig planert terreng. 10 % av bygningsmassen kan være inntil 40 m over gjennomsnittlig planert terreng pr. delfelt.

Delfelt BN: Maksimum kotehøyde gesims/møne er 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimum planeringshøyder er angitt på plankartet for alle delfeltene.

2.7 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak. Det skal benyttes naturtoneskala ved fargesetting og kontrastfarger på enkeltelementer tillates.

Takareal som ikke blir benyttet til fordrøyning og tekniske instalasjoner skal i størst mulig grad benyttes til fornybar energiproduksjon.

2.8 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det skal etableres oppstillingsplass for bil med maks 0,2 p-plasser pr. 100 m² BRA. Det kan etableres maksimalt 800 p-plasser innenfor planområdet som helhet. Parkering kan løses felles for flere næringsaktører.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Det skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. 5 % av totalt parkeringsplasser skal tilpasses for HC-plasser og minimum 2 plasser.

2.9 Avkjørsel og internveier (pbl §12-7)

Det tillates etablert avkjørsler til offentlig vei. Avkjørsel skal utformes med frisikt og stigning/fall i henhold til kommunens veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

Innenfor hvert delfelt tillates det etablert interne atkomstveier. På hovedstrukturene skal det etableres gang/sykkelvei eller fortau frem til parkeringsplass(er) og hovedinngangsparti(er). Fortau skal ha en minimumsbredde på 2,5 m.

2.10 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres infiltrasjonsløsninger/fordrøyningsløsninger for overvann i tilknytning til hvert enkelt delfelt. Nedslagsfelt skal ikke endres.

2.11 Støy

Det må utarbeides støyvurdering, i henhold til gjeldende T-1442, for de delfeltene som det søkes om utbygging på.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for aktuelle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det skal utarbeides en felles teknisk plan for o_SKV1 og o_SKV2 inkludert kryss på Rv. 9 eller o_SKV3 inkludert kryss på Rv. 9. Utforming av o_SKV1 langs med BI_2 må ikke avskjære vannføringen til Grensetjern.

Det må utarbeides en samlet teknisk plan for internveier og parkering i de delfeltene de søkes om utbygging på. Denne må vise tilkobling til offentlig vei.

Det må utarbeides en samlet VA-plan for de delfeltene som det søkes om utbygging på. Denne skal vise traseer og plassering av eventuelle trykkøkningsstasjoner for vann, og pumpestasjoner for avløp med nødvendige tilknytninger til omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Nedslagsfelt skal ikke endres.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

Tekniske planer for tiltak på Riksveien/fylkesveier skal være godkjent av veieier før tiltakene blir igangsatt.

3.1 Bruk av veigrunn (o_SKV1 – o_SKV3) (pbl § 12-7).

Veiene o_SKV_1 - o_SKV_3 inkl. gang- og sykkelvei skal være offentlig. Vei o_SKV_2 tillates stengt med bom i nord for å hindre gjennomkjøring.

3.2 Annen veigrunn grøntareal (o_SVG)

Området er offentlig og utgjør skjæring, fylling, grøft mm.

4 Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

4.1 Vegetasjonsskjerm (GV2 – GV8)

Innenfor området er det tillatt å avvirke skogen og etablere fylling/skjæring i forbindelse med opparbeidelse av delfeltene og vei. Det kan etableres anlegg for overvannshåndtering. Fylling/skjæring må etableres innenfor formålsgrænse. Arealene skal i størst mulig grad reetableres som natur med stedegne masser og vegetasjon etter endt opparbeidelse.

Innenfor GV2 tillates justering av veilinjene O_SKV1 og etablering av avkjørsler og tilpasning av industriformålet.

Innenfor GV2 tillates det etablert et høydebasseng.

5 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5)

5.1 LNFR

Arealet skal benyttes til drift av skog- og landbruksinteresser, samt i friluftssammenheng. Erosjonssikring av Høyebekken/ Storebekken og Kjeksebekken tillates, jf. bestemmelse 7.3 og 9.3.

Tiltak knyttet til teknisk infrastruktur i bestemmelsessone #12 - #14 tillates, jf. bestemmelse 8.1.

6 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Eptevann og Mørkvann tillates benyttet i forbindelse med inn- og uttak av vann til industriprosesser, brannvann ol., men kvaliteten og kvantiteten må ikke forringes i forbindelse med denne bruken. I vannforekomstene som berøres skal leveområder og funksjon for flora og fauna ivaretas. Naturlig kantvegetasjon skal bevares eller reetableres.

Innenfor områdene tillattes det etablering av tiltak for håndtering av overvann.

7 Hensynssoner (pbl § 12-6)

7.1 Sikringszone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

7.2 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

I arealene tillates ikke oppført bebyggelse som kan hindre etablering av nye linjeanlegg, hindre vedlikehold eller gjøre skade på høyspentlinjer. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med eier av ledning.

7.3 Faresone - flom (H320)

Sonen ivaretar 200-årsflom med klimapåslag. Tiltak innenfor sonen må dimensjoneres deretter og de må ikke påvirke opp- eller nedstrøms vannresipient negativt.

I og langs vassdragene Storebekken/ Høyebekken og Kjeksebekken der det skal utføres erosjonssikring, jf bestemmelser 9.3, skal leveområder og funksjon for flora og fauna ivaretas. Naturlig kantvegetasjon skal bevares eller reetableres. Tiltakene må gis en naturlig utforming.

7.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor angitt hensynssone skal naturmiljøet/ verdien ivaretas.

7.5 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570)

Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet uten at dette er avklart med ansvarlig myndighet.

8 Bestemmelsesområder #1, #2, #12-#14 og #15 (pbl § 12-7)

8.1 Krav til bestemmelsesområder

Innenfor #1 tillates det anlagt veiforbindelse mellom nordlige og sørlige delfelt. Det skal tilrettelegges for at vilt og turgåere kan krysse øst-vest i grøntdraget mellom nordlige og sørlige delfelt på en forsvarlig måte.

Innenfor #2 kan det tillates utfylling i friluftsområde for sjø og vassdrag for å anlegge veigrunn. Forholdet til forurensingsforskriftens kap. 30 må overholdes.

Innenfor #12 til #14 tillates det fremført og opparbeidet nødvending teknisk infrastruktur, herunder også prosessvann til næringsområdene. I vannforekomstene som berøres skal leveområder og funksjon for flora og fauna ivaretas. Naturlig kantvegetasjon skal bevares eller reetableres.

Arealer avmerket med hensynssone H560 og H570 skal hensyntas.

Innenfor #15 må det gjennomføres geotekniske undersøkelser før etablering av tekniske anlegg eller anlegg for prosessvann.

9 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

9.1 Før det kan gis ramme- eller igangsettingstillatelse i delfet BI_3, BI_4 og BI_6 eller o_SKV3:

- a) Skal det foreligge detaljregulering.
- b) Vannforsyning til 27/70 skal være ivaretatt.

9.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge:

- a) godkjent teknisk plan for o_SKV1 og/eller o_SKV2 med kryssløsning ut på Rv 9.
- b) feltplan/illustrasjonsplan for omsøkt delfelt
- c) godkjente tekniske planer for omsøkt delfelt
- d) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkt delfelt
- e) miljøoppfølgingsplan for omsøkt delfelt
- f) plan for håndtering av masser for omsøkt delfelt

9.3 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal følgende være opparbeidet:

- a) o_SKV1 og/eller o_SKV2 med kryssløsning ut på Rv. 9 som er nødvendig for delfeltet.
- b) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i henhold til godkjente tekniske planer for det omsøkte delfeltet.
- c) ras- og fallsikringstiltak.
- d) for delområde BI_2 og BI_3 skal følgende flomsikringstiltak være gjennomført jf. flomrapport datert 13.02.2023:
 - Etablere erosjonssikring tilsvarende belastningsnivå 3 langs strekningen oppstrøms Høie næringspark.
- e) for delområde BI_4, BI_5 og BI_6 skal følgende flomsikringstiltak være gjennomført jf. flomrapport datert 13.02.2023:
 - Etablere erosjonssikring tilsvarende belastningsnivå 3 langs strekningen oppstrøms den første kulverten hvor Kjeksebekken renner under Ravnåsveien på Mørevollen.
 - Dimensjoner/kapasitet til kulvertene under Ravnåsveien ved Mørevollen bør økes iht. SVV sine retningslinjer for å håndtere minst dagens 200-årsflom.
 - Etablere erosjonssikring tilsvarende belastningsnivå 3 i kanalen som ligger bak fra gnr/bnr. 27/225.

9.4 Igangsettingstillatelse mellom delfelt

Dersom det gis igangsettelsestillatelse innenfor BI_3, BI_4 eller BI_6, skal det ikke gis igangsettelsestillatelse innen område BI_2 eller BI_5 før område BI_3, BI_4 og BI_6 er ferdig bygget ut, jf. fastsatt reguleringsbestemmelser om utnyttelse, punkt 2.5 og 2.6. Unntak fra dette er nødvendig infrastruktur gjennom område BI_2 eller BI_5, jf. bestemmelsesområde #1.