

Eide kommune

# Industriområde Nås-Brandseter

Områderegulering  
Planbestemmelser



Oppdragsnr.: 5165246 Dokumentnr.: 3 Versjon: 03  
2018-09-10

**Oppdragsgiver:** Eide kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Tove Venaas Herskedal  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Grandfjæra 24, NO-6415 Molde  
**Oppdragsleder:** Marco Böhm  
**Fagansvarlig:** Marco Böhm  
**Andre nøkkelpersoner:** Siv Sundgot, Stine Misund Fiksdal

03	2018-09-10	Overlevering til kommunen	Marco Böhm	Marco Böhm	
02	2018-06-05	Justering etter kommunal gjennomgang	Marco Böhm		
01	2018-05-02	Utkast til overlevering	Marco Böhm	Stine Misund Fiksdal	Marco Böhm
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

# § 1. Generelt

## 1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet datert 2018-05-02. Planen har navnet «Industriområde Nås-Brandseter» og plan-id: **XXXXXXX**.

## 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Planen skal legge til rette for areal- og kraftkrevende virksomhet, nærmere bestemt datasenter, med tilhørende støttefunksjoner.

## 1.3 Arealformål

Reguleringsplanen er en områderegulering etter plan- og bygningslovens (PBL) § 12-2.

Området reguleres til følgende arealformål, jf. PBL §§ 11-8, 12-5 og 12-7.

<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)</b>	<i>Feltnavn</i>
Industri (1340)	<i>BI</i>
Energianlegg (1510)	<i>BE</i>
<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)</b>	<i>Feltnavn</i>
Kjøreveg, offentlig (2011)	<i>o_SKV1-3</i>
Veg (2010)	<i>SV1-6</i>
Gang- og sykkelveg, offentlig (2015)	<i>o_SGS</i>
<i>Gangveg, offentlig (2016)</i>	<i>o_SGS1-2</i>
Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (2019)	<i>o_SVG</i>
Kollektivholdeplass, offentlig (2073)	<i>o_SKH1-2</i>
Kombinerte formål for samferdselsanlegg, offentlig (2800)	<i>o_SKF</i>
<b>GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)</b>	<i>Feltnavn</i>
Vegetasjonsskjerm (3060)	<i>GV1-2</i>

<p>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5, nr. 5)</p> <p>LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)</p>	<p><i>Feltnavn</i></p> <p><i>L</i></p>
--	--

<p>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr. 6)</p> <p>Naturområde (6600)</p>	<p><i>Feltnavn</i></p> <p><i>VN</i></p>
--	---

#### 1.4 Hensynssoner

<p>FARESONER (PBL § 11-8a)</p> <p>Ras- og skredfare (310)</p> <p>Flomfare (320)</p> <p>Høyspenningsanlegg/ Høyspentkabler (370)</p>	<p><i>Feltnavn</i></p> <p><i>H310</i></p> <p><i>H320</i></p> <p><i>H370</i></p>
---	---

## § 2. Fellesbestemmelser

### 2.1 Rekkefølgekrav

#### 2.1.1 Utbyggingsrekkefølge

- a) Før brukstillatelse i området BI kan gis må følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
  - i. adkomstveg o\_SKV2
  - ii. nødvendige parkeringsplasser
  - iii. kollektivholdeplass o\_SKH2 samt tilhørende gangveg (o\_SGG2)
  - iv. vegkryss mellom kommunal veg og fylkesveg i tråd med gjeldende vegnormaler.
  - v. sanering av eksisterende driftsavkjørsler fra fylkesvegen
  - vi. eksisterende hovedvannledning må være flyttet inn på vegetasjonsskjerm eller vegformål.
- b) Før igangsetting av tiltak tilknyttet fylkesvegen må det foreligge godkjent byggeplan for vegkryss og busslommer.
- c) Før området BE kan tas i bruk må en adkomstveg til området være ferdig opparbeidet og nødvendig vegrett være avklart.

Ved mindre utbygging kan det - etter samråd med Vegvesenet - gis fravik fra kravene.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

#### 2.2.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan og snitt/ oppriss i tilstrekkelig målestokk som viser:

- a) Bebyggelsens plassering, volum, høyde og utforming
- b) Interne kjøreveger og trafikkarealer, herunder parkering
- c) Skjæringer, fyllinger og andre terrenginngrep, inklusive støttemurer og voller
- d) Overvannshåndtering, inklusive fordrøyning og rensing
- e) Vann-, avløps- og renovasjonsløsning
- f) Uteromstiltak og beplantning.

#### 2.2.2 Byggeplan/ teknisk plan for veg

For tiltak som berører fylkesvegen skal det foreligge godkjent byggeplan for vegkryss og kollektivholdeplass i samsvar med håndbok R700. Planen skal vise:

- a) plan og profil i målestokk 1:200 eller 1:500
- b) påtegning av radier, skråningsutslag, støttemurer, vegrekkverk, frisiktsoner
- c) sporingskurver for vogntog

### 2.2.3 Stabilitetsvurdering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en stabilitetsvurdering av grunnforholdene i forhold til byggets tiltaksklasse, vekt og fundamentering.

### 2.3 Automatisk fredet kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, eller gjenstander som potensielt kan være automatisk fredet, må arbeidet straks stanses og kulturmyndighetene varsles, jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd.

### 2.4 Miljøoppfølging

Overflatevann fra industriområdet skal alltid renses for partikler og skadestoffer før den slippes ut i vassdrag. Det skal i tillegg settes i verk tiltak mot slamavrenning under utbygging.



## § 3. Bestemmelser til Arealformål

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

#### 3.1.1 Generelt

- a) Bebyggelse og tekniske anlegg skal etableres innenfor byggegrense vist på plankartet. Der den ikke vises i plankartet følger byggegrense formålsgrensen.
- b) Minst 30 % av utearealene skal utformes med permeable flater.
- c) Adkomst til utbyggingsområdene skal skje fra veg o\_SKV2

#### 3.1.2 Industri BI

- a) Innenfor formålet tillates oppført bebyggelse og anlegg for kraftkrevende industri (datasenter) med tilhørende støttefunksjoner, f.eks. administrasjon, kantine, toalett, verksted osv.
- b) Etablering av nærings- og lagervirksomhet som ikke er tilknyttet kraftintensive industrier tillates ikke.
- c) Dersom området ikke brukes til tiltak nevnt under punkt a) faller området tilbake til landbruksformål
- d) Det er ikke tillatt med etablering av trafikkgenererende eller besøksintensive virksomheter.
- e) Det kan etableres interne vegger og trafikkarealer, herunder parkering.
- f) Det kan etableres anlegg for overvannshåndtering, vann- og avløp, f.eks. pumpestasjoner og vannforsyningsbasseng
- g) Det kan etableres sikringsgjerder med nødvendige overvåknings- og sikkerhetsanlegg, f.eks. vaktbod. Gjennomsiktige gjerder kan oppføres med en høyde inntil 4 meter.
- h) Bygninger og anlegg kan etableres med inntil 15 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. Takoppstikk inntil 4 meters høyde kan tillates.
- i) Bebyggelses overkant ferdig gulv skal ikke ligge lavere enn flomsonen.
- j) Bebyggelsens fasade skal fremstår som helhet. Reflekterende materialer tillates ikke på vegg- og takflatene bortsett fra vindu eller solcellepanel.
- k) Vann fra vassdragene (Brandseterelva/Nåselva) skal ikke brukes til kjøling.

### 3.2 Energianlegg BE

- a) Innenfor formålet tillates etablering av transformatorstasjon og energiforsyningsanlegg.
- b) Det kan etableres interne vegger og trafikkarealer, herunder parkering.
- c) Bygninger og anlegg kan etableres med inntil 9 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. Høyspentmaster og -kabeltraseer kan etableres inntil 20 meters høyde.
- d) Anlegget skal ikke ligge lavere enn flomsonen.
- e) Området skal sikres mot allmenn ferdsel.

### 3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

#### 3.3.1 Generelt

- a) Samferdselsanleggene og tilstøtende områder skal opparbeides og utformes iht. enhver tid gjeldene normaler og forskrifter, herunder avstands- og siktkrav.
- b) Innenfor arealet tillates framføring av kabler, rør og annen teknisk infrastruktur.

#### 3.3.2 Kjøreveg (o\_SKV), offentlig

- a) Det tillates ikke direkte adkomst til industriområde fra fylkesveg 64 (o\_SKV1). Alle eksisterende avkjørslene til industriområde skal saneres
- b) o\_SKV2 med tilhørende vegkryss skal dimensjoneres for vogntog.
- c) o\_SKV3 dimensjoneres som 1-feltsveg.

#### 3.3.3 Veg/ adkomst (SV)

- a) Vegene skal være adkomstvegene for de tilgrensende eiendommene. Vegene er private for eiendommene de er adkomst til.
- b) Adkomstene skal ikke ha nivåforskjell med gang- og sykkelvegen eller utformes med barrierer mot denne.

#### 3.3.4 Gang- og sykkelveg (o\_SGS), offentlig

- a) Gang- og sykkelvegen skal utformes med rabatt mot fylkesvegen.
- b) Det skal ikke etableres lyktestolper og andre objekter som kan være til hinder for gående og syklende.
- c) Gang- og sykkelvegen skal senkes ned der den krysser avkjørsler eller vegkryss.

#### 3.3.5 Gangveg (o\_SGG), offentlig

- a) Gangvegene er tilkomst til busslommene og skal være offentlige.
- b) Gangveg skal utformes som fortau med ledelinjer for synshemmede

#### 3.3.6 Kombinerte samferdselsanlegg (o\_SKF), offentlig

- a) Arealet som er avsatt med o\_SKF er kombinert areal for offentlig gang- og sykkelveg med tillat bilkjøring, der gang- og sykkelveg er primærfunksjon.
- b) For utforming gjelder samme kravene som for gang- og sykkelveg, jf. bestemmelses punkt 3.3.4

#### 3.3.7 Kollektivholdeplass (o\_SKH), offentlig

- a) På begge siden av fylkesvegen skal det etableres kollektivholdeplass.
- b) Kollektivholdeplass utformes som busslomme for én bus.
- c) Nødvendig areal for venteskur skal avsettes på annen veggrunn.



### 3.3.8 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG), offentlig

- a) Sidearealene til de offentlige vegene skal utformes som grøntareal, dvs. tildekt med plen eller lave vekster.
- b) Innenfor formålet kan det etableres rekkverk, veggrøft, trafikkskilt og andre nødvendige vegtekniske innretninger.
- c) Det skal etableres venteskur med nødvendig areal i tilknytning til kollektivholdeplass og gangveg, herunder areal til sykkelparkering.

## 3.4 Grønnstruktur

### 3.4.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

- a) Eksisterende kantvegetasjon langs elva skal bevares.
- b) Området skal være buffersoner og skal ikke bebygges. Innenfor formålet tillates framføring av teknisk infrastruktur.
- c) Det tillates etablering av støy- og flomreduserende tiltak, herunder støyvoll eller dam.
- d) Området skal beplantes med stedegen vegetasjon
- e) Plantning av trær i granslekten (*Picea*) tillates ikke
- f) Det skal vises spesiell varsomhet for tiltak langs Brandseterelva/ Nåselva, da det er sjans for funn av rester fra gamle kverner, som kan være av kulturhistorisk interesse.
- g) I område tillates etablering av tiltak innenfor landbruks- og friluftsmål, herunder grindbygg, stier, fiskeplasser og lignende.

## 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### 3.5.1 Naturområde i vassdrag (NV)

- a) Eksisterende kantvegetasjon langs elva skal bevares.
- b) Det skal ikke etableres tiltak som hindrer oppstiging av anadrom fisk.
- c) Det skal vises spesiell varsomhet for tiltak i Brandseterelva/ Nåselva, da det er sjans for funn av rester fra gamle kverner, som kan være av kulturhistorisk interesse.
- d) Det skal ikke etableres forhold som fører til forurensing av vassdraget eller infiltrasjon av partikler

## § 4. Bestemmelser til Hensynsoner

### 4.1 Faresoner

#### 4.1.1 Hensynssone for Ras- og skredfare (H310)

- a) Hensynssonen viser området med en årlig nominell sannsynlighet for snø- og sørpeskred på 1/5000.
- b) Det skal ikke etableres bebyggelse og anlegg som er omfattet av sikkerhetsklasse S3 uten at avbøtende tiltak er utført. Det må dokumenteres at de avbøtende tiltakene er tilstrekkelige.

#### 4.1.2 Hensynssone for flomfare (H320)

- a) Hensynssonen viser området med en årlig nominell sannsynlighet for flom på 1/1000.
- b) Det skal ikke etableres bebyggelse og anlegg som er sårbare mot flom (alle sikkerhetsklasser) uten at avbøtende tiltak er utført. Det må dokumenteres at de avbøtende tiltakene er tilstrekkelige.

#### 4.1.3 Hensynssone for høyspenningsanlegg (H370)

- a) Hensynssonen viser traseen med høyspentledninger (420 kV og 132 kV).
- b) Det skal ikke gjennomføres bygge- og anleggstiltak uten godkjenning av berørt netteier. Området skal holdes tilgjengelig for nødvendig skjøtsel, vedlikehold og tilsyn.
- c) Samtlige byggetekniske tiltak innenfor hensynssonen krever tillatelse fra linjeeier.