

Detaljreguleringsplan for datasenter Bjerkvik

Reguleringsbestemmelser

Dato: 21.10.20

PlanID: 2019002

Saksnummer:

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til for etablering av datasenter eller annen kraftkrevende næring.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det under utbygging oppdages funn av kulturhistorisk verdi skal arbeidene stoppes og rette myndighet varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

- a) Det skal opparbeides 0,6 parkeringsplasser pr. ansatt, samt 0,1 sykkelparkering pr. ansatt.
- b) Det skal sikres atkomst gjennom området i byggeperioden for rettighetshavere.
- c) I anleggsfasen skal det sikres at det ikke tilføres slam/sedimenter og organisk materiale til vassdragene. Det skal sikres at grøftevann og drensvann infiltreres i grunnen før det renner ut i vassdraget.
- d) Det skal ikke innføres eller spres fremmedarter ved opparbeiding av anlegget.
- e) Overvann skal fordrøyes og infiltreres så nær kilden som mulig.
- f) Fyllinger mot bekker og elver skal sikres mot utglidning/erosjon.
- g) Fyllinger og skjæringer skal revegeteres med stedegne arter.
- h) Kulvertene skal utformes med naturtypisk elvebunn i kulverten med steinstørrelse og utforming avhengig av høydeforskjell og gradient både i bekken og i anlegg.
- i) I anleggsfasen skal det etableres avskjærende grøfter for overflatevann for å unngå avrenning til resipienter. Om nødvendig skal filter, sedimenteringsdammer eller andre anordninger benyttes for å forhindre spredning av partikler.
- j) Fyllinger tillates justert ut over byggegrenser og formålsgrenser.
- k) For vifter i ventilasjons-/ kjøleanlegg skal krav til viftestøy følge kravene til tekniske installasjoner i NS 8175 klasse C. Støynivå fra vifter/ventilasjonsanlegg o.l. skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (MD T-1442). Nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i T-1442.

3.1.2 Næringsbebyggelse (BN1, BN2, BN3)

- a) Innenfor området tillates bebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Det tillates etablert bygninger for kraftkrevende næring, primært datasenter, men også andre former for kraftkrevende næring tillates.
I tillegg tillates etablering av tilhørende service- og støttefunksjoner, inkludert tekniske anlegg som er nødvendig for virksomhetens drift så som nødstrømsanlegg, tankanlegg for drivstoff, kjøleanlegg, samt varmegjenvinningsanlegg.
Nødstrømsanleggene tillates å ha eksosanlegg med høyde inntil 15 meter.
- c) Bygninger kan etableres med inntil 20 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates påbygg for tekniske installasjoner med inntil 5 meters høyde.
Maksimal tillatt gesims- eller mønehøyde er vist på plankart
Høyden på terreng tillates justert med +/- 2 meter. Gesimshøyden tillates justert tilsvarende. Tillatt bebygd areal er %BYA =55%
- d) I forbindelse med etterfølgende prosjektering av bebyggelsen skal farge-, lys- og materialbruk fokuseres særskilt, med sikte på å finne avdempede og tilpassede løsninger.
- e) Bebyggelsen skal framstå som helhetlig med hensyn til utforming, materialvalg og fargebruk.
- f) Reflekterende materialer tillates ikke på fasader og tak, bortsett fra dersom det er nødvendig for solfangere eller solcellepanel.
- g) Utforming og plassering av skilt skal være iht. godkjent skiltplan.
- h) Det tillates etablert interne veier for området drift innenfor formålet. Interne veier skal anlegges med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannssystem. Det skal etableres åpne grøfter langs interne veger. Grøfter skal beplantes for å øke evapotranspirasjonen.
- i) Det tillates etablert anlegg for overvannshåndtering innenfor formålet, i henhold til prinsipper i VAO-plan.
- j) Det tillates etablert støttemurer innenfor formålet, også utenfor byggegrense.
- k) Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde med inntil 4 meters høyde mot datasenter innenfor formålet. Det tillates etablert portvakt.
- l) Det tillates etablert nødvendig vannforsyning (for eksempel magasin/vanntårn for slokkevann) innenfor formålet.
- m) Det tillates trinnvis utbygging av området.
- n) Nettstasjoner tillates oppført innenfor de ulike utbyggingsområdene/tomtene.
- o) Tomter tillates fradelt.
- p) Det tillates etablert inntak/utslipp for kjøling til elv.

3.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1, BKB2, BKB3)

- a) Innenfor formålet gjelder bestemmelsene 3.1.2. a)-q) tilsvarende med unntak av utnyttelsesgrad. Tillatt bebygd areal er %BYA=55% for BKB1, BKB2 og BKB3.
- b) Innenfor formålet tillates uttak, bearbeiding, mellomlagring og transport av masser, iht godkjent driftsplan for masseuttak. Drift av masseuttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

3.1.4 Energianlegg (BE1)

- a) Innenfor formålet tillates det etablert transformatorstasjon for energiforsyning til næringsområdet.
- b) Det kan etableres kjørevei for drift og vedlikehold av transformatorstasjon innenfor formålet.
- c) Det tillates at anlegget bygges med høyder inntil 20 meter over nytt gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde på inntil 4 meters høyde innenfor formålet.
- e) Tillatt bebygd areal er %BYA =100%.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Atkomst er angitt med atkomstpiler. Atkomst er ikke detaljprosjektert og kan justeres i forbindelse med byggesøknad.

3.2.2 Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2, f_SKV3, SKV4)

- a) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til vegnormal N100.

3.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (0_SVT1-0_SVT8, f_SVT9-f_SVT11, SVT12, SVT13)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur.
- b) Det tillates etablert støttemur innenfor formålet.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG1, f_SVG1)

- c) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur.
- d) Det tillates etablert støttemur innenfor formålet.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur (GN1-GN8)

- a) Områdene skal fungere som buffersoner og skal ikke bebygges. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- b) Områdene mot E6 kan skjøttes og suppleres med ny vegetasjon slik at innsyn til byggeområdene begrenses og anleggenes eksponering dempes. Det skal benyttes stedegen og variert vegetasjon ved ny beplantning.
- l) Dersom bortfall av kantvegetasjon langs elvene er nødvendig må planting av ny vegetasjon etter anleggsfasen prioriteres for å gjenopprette kantsonenes funksjon.
- c) Det tillates etablert sikringsvoll innenfor arealet dersom behov.
- d) Det tillates etablert inntak/utslipp for kjøling til elv over formålet.

3.4 Hensynssoner (§ 12-6)

3.4.1 Flomfare (H320_1-H320_3)

- a) Hensynssonen omfatter områder med flomfare iht rapport 10209308-RIVass-NOT-001-Flomvurdering, datert 17.03.20 (Multiconsult).

- b) Innenfor hensynssonen skal behovet for flomsikring vurderes og etableres iht. rapport 10209308-RIVass-NOT-001-Flomvurdering, datert 17.03.20 (Multiconsult). Forholdet skal redegjøres for i byggesaken.
- c) Ved behov for etablering av konstruksjoner eller lignende i flomsonen skal det dokumenteres at konstruksjonens krav til sikkerhet er ivaretatt, og ikke hindrer de maksimale flomnivåer som er beregnet.

3.4.2 Ras- og skredfare (H310_1, H310_2)

- a) Hensynssonen omfatter aktsomhetsområder for ras- og skredfare (NGI).
- b) Innenfor områdene skal ikke tiltak godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk redegjørelse som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

3.4.3 Høyspenningsanlegg (H370_1, H370_2)

- a) Hensynssonen omfatter restriksjonsområder omkring høyspenningsanlegg/kraftledning.
- b) Innenfor sonene tillates ikke etablert faste innretninger eller virksomhet som kan være til ulempe for ledningsnettet.
- c) Innenfor områdene må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under eltilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

3.4.4 Frisiktsone (H140_1, H140_2)

- a) Hensynssonen omfatter arealer som er avsatt som frisiktsone.
- b) Innenfor angitte frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Fellesbestemmelser

- a) Adkomst gjennom området til boliger, skytebane, kommunal eiendom mv skal til enhver tid være opparbeidet med tilfredsstillende standard.
- b) Anlegg for overvannshandtering skal være ferdig opparbeidet innenfor hver tomt før første byggetrinn igangsettes.
- c) Før det tillates etablering av kjølevannsinntak/-uttak må det innhentes konsesjon fra rette myndighet. Omfanget av eventuelle utredninger avklares i den sammenheng.
- d) Før det tillates etablering masseuttak må det innhentes konsesjon fra rette myndighet. Omfanget av eventuelle utredninger avklares i den sammenheng.

4.2 Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for anleggsarbeider skal vedlegges miljøoppfølgingsplan.
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges utomhusplan/landskapsplan i målestokk 1:200 eller annen hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Utomhusplanen skal vise atkomst, parkering, interne veger, beplantning, belysning, snødeponi, terrengbehandling, eksisterende og framtidige koter, forstøtningsmurer, gjerder/porter.
- c) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges

situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning.

- d) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges fasadetegninger for ny bebyggelse.
- e) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges risikovurdering av sikkerhetssoner i tilknytning til sprengstofflager på gnr./bnr. 9/76 og 9/19. Det skal vurderes om det må etableres avbøtende tiltak ut over evt. tiltak i forbindelse med en utbygging iht tidligere regulering for Nordre Bjerkvik reguleringsområde.
- f) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for anleggstekniske arbeider i områder hvor det er mistanke om forurensning skal vedlegges miljøundersøkelser.
- g) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for anleggstekniske arbeider, skal legges ved dokumentasjon på at lokalstabiliteten er tilfredsstillende, og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.

4.3 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis for anleggstekniske arbeider skal Detaljplan for beskyttelse av omgivelsene være skriftlig godkjent. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafikk sikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis for anleggstekniske arbeider skal det utarbeides en plan for massehåndtering som angir evt. mellomlagring av masser, behov for tildekking, tiltak for å unngå avrenning og spredning av fremmede arter etc.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal det i forbindelse med prosjektering av ny bebyggelse gjennomføres risikovurdering for brann i samråd med Ofoten Brann IKS. Med bakgrunn i risikovurderingen vurderes behovet for etablering av brannvannstank/-magasin, samt behov brannvannsuttak rundt bygg.
- d) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal det redegjøres for sikkerhet mot skred for bebyggelse som ligger innenfor H310_1 og H310_2.
- e) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal beregninger av støy fra driftssituasjon være utført.
- f) Dersom det skal gjøres tiltak i områder som antas å være forurensset skal det gjennomføre miljøtekniske undersøkelser for det gis igangsettingstillatelse.
- g) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal eventuelle sikringstiltak mot flom være etablert.

4.4 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- b) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal ev avbøtende tiltak være etablert, dersom risikoanalyse iht. bestemmelse 4.1 d) finner dette nødvendig.
- c) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal eventuelle sikringstiltak mot skred være etablert.
- d) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal eventuelle sikringstiltak mot flom være etablert.