

Detaljreguleringsplan for datasenter Straumsmo

Reguleringsbestemmelser

Dato: 20.04.2022

PlanID: R1922137

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.
- b) Det tillates etablert teknisk infrastruktur over og under bakken innenfor formålet. Kommunaltekniske anlegg skal ha kjøreatkomst.

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 1 sykkelparkering pr. ansatt.
- b) 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.
- c) Det skal ikke innføres eller spres fremmedarter ved opparbeiding av anlegget.
- d) Overvann skal fordrøyes og infiltreres så nær kilden som mulig.
- e) Fyllinger mot bekker og elver skal sikres mot utglidning/erosjon.
- f) Fyllinger og skjæringer skal revegeteres med stedegne arter.
- g) 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.
- h) Fyllinger tillates justert ut over byggegrenser og formålsgrenser, men ikke planavgrensningen.
- i) Tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse støy utover grensene i T-1442/21.

3.1.2 Næringsbebyggelse (BN1, BN2)

- 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) Høyden på nytt gjennomsnittlig planert terreng er angitt på plankart. Høyden på terreng tillates justert med +2/-3 meter. Gesimshøyden tillates justert tilsvarende.
- d) 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.
- e) Tillatt utnyttelse er vist på plankart.
- f) I forbindelse med etterfølgende prosjektering skal bebyggelsen gis nøytrale farger og materialer, slik at bebyggelsen får et avdempet uttrykk i landskapet. Dette skal illustreres i forbindelse med prosjektering av bebyggelse. Bebyggelsen skal framstå som helhetlig med hensyn til utforming, materialvalg, samt lys- og fargebruk.
- g) Reflekterende materialer tillates ikke på fasader og tak, bortsett fra dersom det er nødvendig for solfangere eller solcellepanel.
- 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 veier. 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 avsperrret for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde med inntil 4 meters høyde innenfor formålet. Det tillates etablert portvakt.
- l) Det tillates etablert nødvendig vannforsyning (for eksempel magasin/vanntårn for slokkevann) med tilhørende ledningsnett innenfor formålet.
- m) Det tillates trinnvis utbygging av området.
- n) Nettstasjoner tillates oppført innenfor de ulike utbyggingsområdene/tomtene.
- o) Tomter tillates fradelt.

3.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1, BKB2)

- a) Innenfor formålet tillates etablert næringsbebyggelse og/eller energianlegg.
- 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.

- d) Høyden på nytt gjennomsnittlig planert terreng er angitt på plankart. Høyden på terreng tillates justert med +2/-3 meter. Gesimshøyden tillates justert tilsvarende.
- e) Tillatt utnyttelse er vist på plankart. Åpent trafoanlegg er ikke medregnet i %-BYA for BKB1, og tillates etablert i tillegg.
- f) I forbindelse med etterfølgende prosjektering skal bebyggelsen gis nøytrale farger og materialer, slik at bebyggelsen får et avdempet uttrykk i landskapet. Dette skal illustreres i forbindelse med prosjektering av bebyggelse. Bebyggelsen skal framstå som helhetlig med hensyn til utforming, materialvalg, samt lys- og fargebruk.
- g) Reflekterende materialer tillates ikke på fasader og tak, bortsett fra dersom det er nødvendig for solfangere eller solcellepanel.
- 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 innenfor formålet. Det tillates etablert portvakt.
- l) Det tillates etablert nødvendig vannforsyning (for eksempel magasin/vanntårn for sløkkevann) innenfor formålet.
- m) Det tillates trinnvis utbygging av området.
- n) Nettstasjoner tillates oppført innenfor de ulike utbyggingsområdene/tomtene.
- o) Tomter tillates fradelt.
- p) Innenfor BKB2 skal behovet for skredsikring vurderes og etableres iht. rapport 10217317-RIGberg-NOT-001-Skredvurdering, datert 17.09.21(Multiconsult). Forholdet skal redegjøres for i byggesaken. Ved behov for etablering av konstruksjoner eller lignende i flomskredsonen skal det dokumenteres at konstruksjonens krav til sikkerhet er ivaretatt.
- q) Innenfor BKB2 skal behovet for flomsikring vurderes og etableres iht. rapport 10217317-RIVass-NOT-001-Flomvurdering, datert 17.03.20 (Multiconsult) Ved etablering av bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 innenfor BKB2 skal behovet for etablering av tiltak for å hindre oversvømming vurderes, og det dokumenteres at byggets krav til sikkerhet er ivaretatt.

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 Kjørveg (o_SV1, o_SV2, f_SV3)

- a) Veggrunn opparbeides i henhold til vegnormal N100, og tekniske planer skal godkjennes av offentlige myndigheter.
- b) f_SV3 er felles atkomstveg for gnr./bnr. 27/53, 27/12 og 27/3 (skogsdrift).

3.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1-o_SVT3)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur.
- b) Det tillates etablert støttemur innenfor formålet. Eventuelle murer eller andre konstruksjoner som planlegges plassert innenfor arealet skal fremgå av de tekniske planene for de berørte vegprofilene, og skal godkjennes av vegmyndigheten.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde (GN1-GN3)

- a) Områdene skal fungere som buffersoner og skal ikke bebygges. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- b) Dersom fjerning av vegetasjon er nødvendig skal planting av ny vegetasjon etter anleggsfasen prioriteres for å gjenopprette buffersonens funksjon.
- c) Det tillates etablert sikringsvoll for flom/flomskred innenfor innenfor GN3 dersom behov.

3.3.2 Vegetasjonsbelte (f_GV1-f_GV3)

- a) Områdene skal fungere som buffersoner og skal ikke bebygges. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- b) Områdene 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.
- c) Det tillates etablert atkomstveg over formålet iht. plankart.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruk (L)

- a) Innen området kan det oppføres landbruksbebyggelse.
- b) Tiltak skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og landskap.

3.5 Hensynssoner (§ 12-6)

3.5.1 Ras- og skredfare (H310_1 – H310_2)

- a) Hensynssonen omfatter områder med fare for flomskred iht. rapport 10217317-RIGberg-NOT-001-Skredvurdering, Multiconsult.
- b) Ved behov for etablering av konstruksjoner eller lignende i sonen skal det dokumenteres at konstruksjonens krav til sikkerhet er ivaretatt, og at nødvendige tiltak er iverksatt.

3.5.2 Høyspenningsanlegg (H370_1- H370_3)

- a) Hensynssonen omfatter restriksjonsområder omkring høyspenningsanlegg/kraftledning.
- b) Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen.
- c) Alt anleggsarbeid og alle tiltak nærmere enn 30 meter fra strømsatt linje skal varsles ledningseier 6 uker i forkant av oppstart av arbeider.
- d) Ledningstrasè innenfor H370_3 tillates omlagt/lagt i jord. Hensynssonen vil da bortfalle.

3.5.3 Frisiktsone (H140_1-H140_5)

- 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 Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for anleggstekniske arbeider skal vedlegges dokumentasjon på at lokalstabiliteten er tilfredsstillende, og at eventuelle nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- 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 kommunens bygningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Utomhusplanen skal vise atkomst, parkering, interne vegger, beplantning, belysning, snødeponi, terrengbehandling, forstøtningsmurer, gjerder/porter.
- c) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges godkjent situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning.

4.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges detaljplan for beskyttelse av omgivelsene/miljøoppfølgingsplan. 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, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Listen er ikke uttømmende. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b) Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges plan for massehåndtering som angir evt. mellomlagring av masser, behov for tildekking, tiltak for å unngå avrenning og spredning av fremmede arter etc. Planen skal også beskrive håndtering av trevirke og annen vegetasjon.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal det gjennomføres risikovurdering for brann i samråd med Bardu kommune og lokalt brannvesen. Brannstrategi være godkjent av kommunen. Slokkevannsbehovet, behovet for etablering av brannvannstank/-magasin, behov brannvannsuttak rundt bygg, samt endelig plassering av brannkummer foretas i samråd med kommunen og lokalt brannvesen.
- d) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal beregninger av støy fra driftssituasjon være utført. Det skal redegjøres for hvilke tiltak som gjøres for å begrense støy til omgivelsene iht. rapport 10217317-RIA-RAP-001 Støylvurdering, Multiconsult.
- e) Før igangsettingstillatelse kan gis skal skilt og reklameinnretninger være godkjent av kommunen.
- f) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent utslippstillatelse for avløp, samt for påslipp av oljeholdig avløpsvann.

4.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- b) Før det gis ferdigattest skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent av rette myndighet.

- c) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for BKB2 skal eventuelle sikringstiltak mot flomskred være etablert.