



Skien kommune

Detaljregulering for gbnr. 11/1 – Datasenter på Gromstul, Project Telemark

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2017004
Arkivsaknr: 17/16131
Bestemmelsene er datert: 12.01.2018 og sist revidert: 30.04.2018

§ 1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet med målestokk 1: 3000, datert 12.01.2018, sist revidert 30.04.2018.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av særlig areal- og kraftkrevende virksomhet, primært datasenter, med tilhørende service og støttefunksjoner, inkludert tekniske anlegg som er nødvendig for virksomhetens drift. Det kan etableres høyspenningsanlegg, nødstrømsanlegg og varmegjenvinningsanlegg innenfor planområdet.

1.3 Området reguleres til følgende formål

Området reguleres til følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder jfr. Plan- og bygningslovens (pbl) §§ 11-8, 12-5 og 12-7:

- a) Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)
 - Industri (1340)
 - Energianlegg (1510)
 - Vannforsyningsanlegg (1541)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg (2011)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Parkering (2082)
- c) Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)
 - Grønnstruktur (3001)
- d) Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift LNFR (pbl § 12-5 nr. 5)
 - LNFR (5100)
- e) Hensynssoner (pbl. §§12-6 og 11-8)
 - Faresoner (pbl § 11-8 a)
 - o Frisiktsone (1222)
 - o Faresone flom (320)

- Faresone høyspenning (370)
 - Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8 c)
 - Bevaring av kulturmiljø (570)
 - Bevaring av naturmiljø (560)
 - Sone med båndlegging i kraft av annet lovverk (730)
- f) Bestemmelsesområder
- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (10)
 - Anlegg- og riggområde (91)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Tekniske planer infrastruktur

Før det blir gitt brukstillatelse/ferdigattest skal de tekniske planene for infrastruktur være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

2.1.2 Overvannshåndtering

Anlegg for overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet innenfor hver tomt før første byggetrinn innenfor tomta igangsettes. Dette for å hindre slamflukt til sårbare resipienter, økt avrenning i anleggsfasen, samt redusere forurensningsfaren.

2.1.3 Deponering av masser

Overskuddsmasser skal deponeres og fortrinnsvis brukes innenfor utbyggingsareal i planområdet. Masser kan kun mellomlagres eller deponeres i felt som er fradelt/utskilt som egen byggetomt, samt innenfor areal avsatt til rigg- og anleggsområde. Masser tillates ikke deponert slik at de kan bidra til negative virkninger for vannmiljø.

2.1.4 Etablering av tilhørende virksomheter

Byggetillatelse for tilhørende service- og støttefunksjoner kan først gis når det er gitt byggetillatelse for etablering av kraftkrevende industri innenfor planområdet.

2.1.5 Offentlig veg og parkeringsplasser

Før det tillates igangsetting av terrengarbeider innenfor nordre del av felt BI8 som stenger for turmulighetene gjennom Rokkedalen, skal følgende være gjennomført:

- SPP1 omregulert til offentlig parkeringsplass og opparbeidet og
- alt. 1: SKV3 fram til denne parkeringsplassen være omregulert til offentlig veg og opparbeidet
- alt. 2: SKV2 omregulert til offentlig veg, forlenget fram til SPP1 med tilhørende grøntstruktur mellom veg og industriformål og opparbeidet.

2.1.6 Miljø

Det skal, som oppfølging av Miljøprogrammets (datert 05.01.2018, Norconsult) kap. 4, utarbeides opplegg for miljørisikovurdering av anleggsfase og driftsfase samt beredskapsplaner for virksomheten. Miljørisikovurderingene skal også inneholde krav til avbøtende tiltak for å begrense risiko for negativ påvirkning av vannressurser, herunder

beskrive kontrolltiltak og overvåkning. Disse skal foreligge senest samtidig med brukstillatelse for det enkelte utbyggingsfelt.

2.1.7 Risiko og sårbarhet

Ved søknad om tillatelse til tiltak, utbygging og ved ferdigstillelse skal tiltak identifisert i ROS-analysens kap. 5.2 (11.04.2018, Norconsult), være ivaretatt:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Brann i datasenter og tilhørende infrastruktur	<p>Fokus på forebyggende brannvern ved drift av datasenteret.</p> <p>Et fremtidig anlegg må etablere et beredskapsplanverk for hendelser med brann i anlegget.</p> <p>Datahallene må prosjekteres med en god kobling mellom driftsmessige løsninger og brannvesenets krav til tilgjengelighet. Det vil si at utformingen av datahallene legger til rette for at de samme løsningene som brukes til daglig drift av anlegget også kan benyttes av brannvesenet ved behov for innsats. I den videre prosjekteringsfasen må lokalt brannvesen involveres i tidlig fase for å være med å få gode og brannsikre løsninger som også gir mulighet for optimal innsats fra brannvesenets side</p>
Akutt forurensning driftsfase	Et fremtidig anlegg må etablere et beredskapsplanverk for hendelser med akutt forurensning.
Akutt forurensning anleggsfasen	Forhold knyttet til fare for akutt forurensning i anleggsfasen må følges videre opp i henhold til reguleringsbestemmelse 2.1.6.
Slokkevann for brannvesenet	<p>Det må legges til rette for tilgjengelig slokkevann for alle fasader langs datahallene gjennom et internt ringledningssystem. Videre må det etableres uttakspunkt for slokkevann i maks. 100 meters avstand fra et hvilket som helst sted langs byggenes fasader.</p> <p>For å sikre stabil vannforsyning, spesielt i forhold til slokkevann, bør det vurderes etablering av høydebasseng i området.</p>
Ustabil grunn	Tiltak identifisert gjennom geoteknisk og geologisk vurdering må hensynstas videre i prosjektet og gjennom prosjekteringsfasen.
Drikkevannskilder	Status til brønnene som er lokalisert tett på planområdet må kartlegges før anleggsstart. Videre må de følges opp og det må tas vannprøver under anleggsfasen for å se om utvikling av området påvirker brønnene. Dersom det viser seg at brønnene blir påvirket og enten kapasitet eller kvalitet blir redusert, skal brønnene erstattes.
Skogbrann (anleggs-/utbyggingsfase)	Alt anleggsarbeid i områder med mye skog bidrar til økt fare for skogbrann. Det er derfor viktig at brannberedskapen sikres i områder hvor det foregår anleggsarbeid.
Anleggstrafikk utbyggingsfase	Følge opp og ha fokus på trafiksikker avvikling av tungtransport i anleggsfasen. Sikre tilgang for gående og syklende gjennom planområdet og om nødvendig etablere erstatningstraseer.

2.1.8 Gang- og sykkelløsning langs Hoppestadveien

Før det gis tillatelse til utbygging ut over 300 000 m² BYA skal det etableres tilfredsstillende gang- og sykkelløsning langs Hoppestadvegen, mellom Petersborg og Venstøpbakken, samt

utbedring av kryssområdene i kryssene Jernverksvegen/Hynivegen og Hynivegen/
Valebøvegen

2.1.9 Arkeologisk utgraving

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene id 231866, 231868, 231884, 231929 og 230922 markert som «RpBestemmelsesGrense_1» i plankartet.

Før iverksetting av tiltak knyttet til høyspentanlegg H370_2 skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 230650, merket som «RpBestemmelsesGrense_2» i plankartet.

Innenfor planområdet ligger det automatisk fredete kulturminner som fortsatt skal bevares. Det må gjøres avbøtende tiltak i anleggsperioden for å sikre at disse ikke utilsiktet skades. Dette innebærer at utførende entreprenører må underrettes om at arbeid utføres nær automatisk fredete kulturminner som ikke må skades. Det må vurderes om det skal settes opp midlertidig gjerde, for å sikre at kulturminnene bevares.

Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer.

2.2.2 Overvannshåndtering

Detaljert overvannshåndteringsplan skal følge byggesøknad for hvert byggetrinn. Flere tomter kan ha felles løsning som oppfyller krav til flomkapasitet. Utbyggingen skal generelt ikke resultere i økt spissavrenning fra området eller mer belastning på dagens flomveier. Det betyr at det i forbindelse med utbyggingen skal anlegges avrenningsdempende tiltak for å oppnå dette.

Det skal tilrettelegges for lokal og åpen fordrøyning. Overvann skal fordrøyes og infiltreres så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Avrenning fra den enkelte tomt skal ikke overstige naturlig avrenning fra feltet før bygging og opparbeiding. Dette skal dokumenteres og vises ved innsending av søknad om tiltak.

Innenfor formål energianlegg skal overvann samles opp og ledes gjennom oljeutskiller før det slippes ut i overvannssystemet.

Mindre nedbør, inntil 20 mm per døgn, skal søkes fanget opp og innfiltreres innenfor bebyggelsesområdet. Taknedløp skal føres til terreng og ikke tilknyttes kommunalt drencsystem.

Større mengder nedbør skal forsinkes og fordrøyes, og ekstreme mengder skal ivaretas i sikre flomveier.

2.2.4 Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse for den enkelte tomt skal det foreligge en landskapsplan. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.

Landskapsplanen/situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Eksisterende og framtidige koter
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering (evt. garasjer) og organisering av dette
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser samt innbygging/skjerming skal beskrives og vises
- Vinterbruk (snølagring med mer)
- Varelevering
- Transformator kiosker og andre bygg for tekniske anlegg
- Utforming og plassering av belysning og skilt
- Interne vegger med snuplass(er), som skal dimensjoneres for kjøretøy iht. Statens vegvesen håndbok N100 (www.vegvesen.no)
- Det skal utarbeides en planteplan som del av landskapsplanen. Eksisterende og ny vegetasjon (valg og plassering skal angis)
- Universell utforming og tilgjengelighet, jfr rundskriv fra MD T5/99B:
 - Materialbruk på gangareal
 - Ledelinjer, stigningsforhold og terrengplanering

2.2.5 Illustrasjoner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge:

- Snitt/oppriss som viser forhold til terreng
- Snitt/oppriss som viser forhold til eksisterende bebyggelse i planområdet (når det finnes)
- Det skal vises snitt som viser hvordan en 200-årsflom blir ivaretatt ved oppfylling av terreng nær Bjordamsbekken

2.2.6 Støy

I søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at relevante krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging tilfredsstilles. Likeledes skal det dokumenteres at krav til innendørs støyforhold i hht. Byggeteknisk forskrift tilfredsstilles.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at valgte byggemetoder ikke overskrider anbefalte grenser for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet i hht. gjeldende versjon av støyretningslinjen.

2.2.7 Omlegging av bekk på kortere strekning

Det skal utarbeides detaljert flomvurdering ved prosjektering av omlegging av strekninger i bekk.

Der utbyggingsfeltet omfatter omlegging av bekk skal omlegging og istandsetting av bekkedunn og kantsoner til bekk beskrives og illustreres.

2.2.8 Grunnforhold

Fundamentering av bygg og dimensjonerende såletrykk skal detaljert vurderes i forbindelse med søknad om tiltak.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Terrengbearbeiding

Terreng kan endres og planeres for det arealet som skal bygges ut.

Det kan etableres voller med beplantning. Voller kan ha en høyde på maks. 5 meter.

Det skal tilstrebes massebalanse innenfor hvert enkelt utbyggingsfelt.

Murer og skjæringer med en stigning på mer enn 1:3 skal sikres forsvarlig.

Ferdig planert terreng i felt BI8 skal ligge på minimum høyde lik bekkens flomvannstand pluss en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Minimum terrenghøyde for utvalgte snitt er vist i illustrasjonsplanen datert 14.12.17. Terrenghelning mot Bjordamsbakkens kantsone kan maksimum være 1:4 der det er løsmasser eller der terreng fylles opp/endres.

2.3.2 Belysning

Utendørs belysning, inkludert belysning av bygninger, veier og parkeringsplasser mv., må etableres med lyspunkthøyde på maks. 15 meter og skal være avskjermet, så belysningen ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Belysningen skal etableres som nedadrettet belysning med maksimal utbredelsesgrad på 45 grader.

Det kan i forbindelse med transformatorstasjoner tillates utendørs belysning med lyspunkthøyde på inntil 20 m til bruk for servicearbeid.

2.3.3 Støv

Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre støvoppvirvling fra anleggsarbeidet, f.eks. miljøvennlig støvbinding, vanning av riveobjekt, vask av biler og utstyr, faste dekker i kjørebane på byggeplassen m.m. Primært skal det benyttes vann for å binde støv.

2.3.4 Grønne flater

Alle grønne flater beplantes med stedege engarter eller revegeteres naturlig. Ved valg av plantearter skal det legges vekt på å gi gode leveforhold for rødlistede arter i området.

2.3.5 Anleggsfase

I anleggsfase skal det sikres at det ikke tilføres slam/finsedimenter og organisk materiale til hovedvassdraget. Det skal anlegges nødvendige sedimentasjonsdammer ved utløp av tilførselsbekker til Bjordamsbekken, og det skal sikres at grøftevann og dremsvann infiltreres i grunnen før det renner ut i Bjordamsbekken.

Ved anleggsgjennomføring skal toppmasser tas av og lagres på forsvarlig sted og gjenbrukes i anleggenes utomhusarealer/grøntanlegg.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av anlegget. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

På strekninger der bekken tillates lagt om i tråd med plankartet, skal ny strekning istandsettes med bunnsstrat med tilsvarende dimensjoner som det som fjernes. Det tillates steinsetting av ny bekkkant.

Ved omlegging av bekkestrekning skal det sikres at organisk materiale ikke vaskes ut i vassdraget. Ved omlegging av bekkestrekning skal toppmasser tas av og lagres på egnet

sted i god avstand fra vassdraget. Toppmasser skal legges tilbake på sideareal som del av istandsetting av bekkeløp.

Omlegging av bekkestrekning skal fortrinnsvis gjennomføres i vekstsesong.

2.4 Fradeling

De tillates at området kan deles opp i mindre enkelttomter etter behov.

2.5 Utnyttelse

Det tillates høy utnyttelse på areal som er avsatt til industri. Begrensning for øvre utnyttelse styres av minimumskrav til areal som er nødvendig for overvannshåndtering. Alle utbyggingsområder skal ha:

- Minimum 30 % blågrønne flater (vannspeil, vegetasjon eller permeable flater)
- Minimum 0,15 m³ fordrøyningsvolum per 1,0 m² utbygd BRA

Summen av dette gjør at man både opprettholder krav om blågrønn faktor, samt at det må suppleres med ytterligere tiltak (eks. pukk eller rørmagasiner) for å holde spissavrenningen nede der det er nødvendig.

2.6 Parkering

Det skal innenfor formål industri opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel.

- 1 parkeringsplass for bil pr. 50 m² administrasjon. Det kan maksimum etableres 500 parkeringsplasser innenfor planområdet.
- Det tillates i tillegg etablert parkeringsplasser for leverandørparkering og service lokalisert i tilknytning til datahaller og tekniske anlegg for hver enkelt virksomhet.
- 1 sykkelparkering per 100 m² kontor/administrasjon.

Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.7 Atkomst til tomter

Det tillates at det opparbeides atkomst fra ny Skådalsvei SKV3, samt SKV2 og SKV4, der det er nødvendig for tilgang til tomter.

Det tillates ikke etablert atkomst fra fv. 44 Valebøveien utenom for regulerte veier.

2.8 Samfunnssikkerhet og beredskap

Normalt kan det benyttes 400 kPa i dimensjonerende såletrykk for komprimert sprengsteinsfylling over berg, men dette skal vurderes detaljert for hver del av tomte i forbindelse med hver søknad om tiltak. Ved store forskjeller i tykkelse av sprengsteinfyllinger må setningsreducerende tiltak vurderes.

2.9 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Generelt for alle felt med formål industri BI1-BI8

a) Innenfor formålet kan det tillates etablert bygninger for kraftkrevende industri, primært datasenter. I tillegg tillates det etablering av tilhørende service- og støttefunksjoner innenfor formålet.

b) Det kan etableres interne veier for områdets drift og interne kommunikasjon innenfor formålet. Interne veier skal anlegges med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannssystem.

c) Det kan anlegges parkeringsanlegg for virksomhetene innenfor formålet. Parkeringsarealer skal etableres med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannssystem.

d) Det skal etableres anlegg for overvannshåndtering innenfor formålet, i henhold til prinsipper for overvannshåndteringsplanen.

e) Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerdene med inntil 4 meters høyde mot datasenter innenfor formålet.

f) Bebyggelsen vil bli synlig fra omgivelsene. For å dempe uttrykket industriområdet har skal alle ytre fasader fremstå som en helhet med hensyn til utforming, materialvalg, farger mv. Reflekterende materialer tillates ikke på vegg- og takfasadene, bortsett fra dersom det er nødvendig for solfangere eller solcellepanel på takfasaden.

3.1.2 Industri BI1-BI5 og BI8

a) Det kan etableres nødvendig vannforsyning (for eksempel høydebasseng) innenfor formålet.

b) Bygninger kan etableres med inntil 40 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates takoppstikk med inntil 5 meters høyde.

c) Før det gis tillatelse for tiltak over eller inntil Bjordamsbekken skal det gjøres vurderinger med hensyn til fare for endringer i strømningsforhold og oppstuvning. Nødvendige vassdragskryssinger må dimensjoneres tilstrekkelig, slik at de ikke gir økt flomfare.

3.1.3 Industri BI6 og BI7

a) Bygninger kan etableres med inntil 12 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates takoppstikk med inntil 4 meters høyde.

3.1.4 Energianlegg BE1 og BE2

a) Innenfor formålet kan det etableres transformatorstasjon for energi forsyning til industriområdet.

- b) Innenfor feltet kan det også etableres bygg og anlegg som er nødvendige for etablering og drift av energianlegget.
- c) Det kan etableres kjørevei for drift og vedlikehold av transformatorstasjon innenfor formålet.
- d) Nødvendige terrengjusteringer for energianlegget foretas primært innenfor inngjerdet stasjonsområde.
- e) Det tillates at anlegget bygges med høyder inntil 20 meter over nytt gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerdet på inntil 4 meters høyde innenfor formålet.

3.1.5 Teknisk infrastruktur – vannforsyningsanlegg BVF 1 og BVF2

- a) Innenfor formålet tillates etablert høydebasseng for forsyning av hele eller deler av planområdet.
- b) Høydebassenget skal etableres som nedgravd/innebygd vanntank, med volum opp til 200 m³. Bygget tillates med en høyde på inntil 4 meter og fotavtrykk på maks 100 m².

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

3.2.1 Generelt

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelse av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsformålene.

Planlagte skjæringer og fyllinger for veganlegget er vist med tynn strek på plankartet. Disse er tegnet inn for å gi et bedre bilde av terrenningrepet og er kun retningsgivende.

Alle offentlige veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

Det skal sikres adkomst for rettighetshavere gjennom hele anleggsperioden. Dette inkluderer også Statnetts adkomstrettigheter til anleggstrase og mastepunkt på linjene Grenland-Rød og Hølen Rød. Veg og sidearealer til vei skal opparbeides til og med adkomst til egen tomt.

Innenfor arealet tillates det framføring av energikabel og annen teknisk infrastruktur.

3.2.2 Kjøreveg SKV1

Formålet omfatter fv. 44 Valebøvegen. Vegen er offentlig.

3.2.3 Kjøreveg SKV2-SKV6

Kjøreveg SKV2-6 er interne veger i og gjennom planområdet. Vegene er felles (private).

3.2.5 Annen veggrunn grøntareal SVG

Det bør tilrettelegges for artsrike vegkanter og en skjøtsel som ivaretar biologisk mangfold.

3.2.6 Parkering SPP1 og SPP2

Innenfor formålet tillates opparbeidet parkeringsplass. Parkeringsplassene skal benyttes for tilgang til rekreasjons- og friluftsområder vest for planområdet. Parkeringsplassene skal ikke benyttes for besøkende til virksomheter innenfor planområdet.

3.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur G

Områdene skal benyttes til buffersone og skal ikke bebygges.

Hensikten med buffersonen er å dempe virkningen av industrianlegget for brukere av Valebøvegen og Skådalsveien.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Arealet skal beplantes dersom vegetasjon fjernes i forbindelse med opparbeiding. Det skal benyttes stedlige toppmasser hvis det må tilføres substrat.

Områdene kan skjøttes og suppleres med ny vegetasjon slik at innsyn til byggeområdene skjermes og anleggenes eksponering dempes. Det skal benyttes stedegen og variert vegetasjon ved ny beplantning.

Det tillates etablert atkomst til industriområdene over formålet, unntatt for buffersonene langs Valebøvegen

Innenfor arealet tillates det framføring av energikabel og annen teknisk infrastruktur.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl § 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift L

Arealet skal primært benyttes til skogbruk og friluftsliv.

Innenfor formålet er det flere etterreformatoriske kulturminner knyttet til gruvedrift fra 1540 til 1800-tallet. Kulturminnene skal så langt som mulig tas hensyn til.

Innenfor arealet tillates det framføring av energikabel og annen teknisk infrastruktur.

§ 4 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

4.1 Sikringssoner (pbl §§ 12.6 og 11-8 a1)

Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsoner tillates ikke parkering eller beplantning over 0,5 m over tilliggende veiens planum.

4.2 Faresoner (pbl §§ 12-6 og 11-8 a3)

a) Faresoner høyspenning

Høyspentlinje avmerket H370_1, H370_2 og H370_5

Innenfor sonen kan det etableres ny høyspenttrase. Det kan ikke settes opp bebyggelse innenfor sonen. Etablering av parkeringsplasser er tillatt innenfor sonen. Tiltak som medfører terrenginngrep eller annen anleggsvirksomhet er ikke tillatt uten godkjenning fra linjeeier.

Høyspenningsanlegg avmerket H370_3 og H370_4

Området kan benyttes til transformatorstasjon for energiforsyning. Installasjoner skal plasseres slik at adgang og inngrep fra uvedkommende unngås. Området kan inngjerdnes.

Høyspentlinje avmerket H370_6

Innenfor sonen går det eksisterende høyspenttrase. Det kan ikke settes opp bebyggelse innenfor sonen. Alle tiltak i terreng innenfor byggeforbudssonen skal avklares med ledningseier.

b) Faresone flom H320

Hensynssonen omfatter område som er utsatt for flom etter at bekk er lagt om på to strekninger og terrenget er opparbeidet til nivå som ligger høyere enn maks flomnivå pluss en sikkerhetsmargin på 0,5 m. Ny terrengkoter for utvalgte snitt vises i illustrasjonsplan datert 14.12.17.

Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres bebyggelse. Ved byggesøknad for tiltak som grenser til hensynssonen stilles det krav til detaljerte flomberegninger.

Ved behov for etablering av konstruksjon eller lignende over/under bekken skal det dokumenteres at fundamenteringen er gjort på en tilfredsstillende måte som ivaretar konstruksjonens krav til sikkerhet og som ikke hindrer de maksimale flomnivåer som er beregnet.

Det skal utarbeides detaljert flomvurdering ved prosjektering av omlegging av strekninger i bekk.

4.3 Sone med angitte særlige hensyn (pbl §§ 12-6 og 11-8 c)

a) Hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1 - H570_2

I hensynssonen ligger et/flere automatisk fredet kulturminne: Fangstanlegg (ID 231520) i Rokkedalen, gravrøys (Id 10283) og holveg (ID 231534).

I hensynssonen skal det ikke foretas terrenginngrep eller annen aktivitet som kan skade eller skjemme kulturminnet, eller dets omgivelser innenfor angitt sone.

b) Hensynssone bevaring kulturmiljø H570_3 - H570_12

I hensynssonene ligger kulturminner relatert til bergverksdrift og Fossum jernverk. De omfatter skjerp, gruveganger og kullmiler. Innenfor sonen er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen.

c) Hensynssone bevaring av naturmiljø H560_1

Hensynssonen omfatter kantsone til Bjordamsbekken. Hensynssonens utstrekning er ca. 20 meter fra ytterkant bekk. Innenfor hensynssonen skal vegetasjonen bevares og nødvendige inngrep skal begrenses.

På strekninger der bekken tillates lagt om i tråd med plankartet, skal ny strekning istandsettes slik plan for dette viser (jf. bestemmelse 2.2.4). Kantsone kan her beplantes eller revegeteres naturlig.

Ved behov for etablering av konstruksjon eller lignende over/under bekken skal det utvises hensyn i tråd med bestemmelsene i punkt 2.1.6 og 2.3.5 her.

4.4 Sone for båndlegging etter annet lovverk

a) Båndlegging etter kulturminneloven H730_1 - H730_4

I hensynssonen ligger et/flere automatisk fredet kulturminne: Fangstanlegg (ID 231520) i Rokkedalen, gravrøys (ID 10283) og holveg (ID 231534).

I hensynssonen skal det ikke foretas terrenginngrep eller annen aktivitet som kan skade, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje.

§5 BESTEMMELSESONRÅDER

1 Lokaltet som skal graves ut

Lokaliteten omfatter automatisk fredet kulturminne ID231866, 231868, 231884, 231929 og 230922. Kulturminnene er frigitt i hht. brev fra Riksantikvaren datert 9/4-2018 og kan graves ut, ref. bestemmelse 2.1.9 her.

2 Lokaltet som skal graves ut

Lokaliteten omfatter automatisk fredet kulturminne ID230650. Kulturminnet er frigitt i hht. brev fra Riksantikvaren datert 9/4-2018 og kan graves ut, ref. bestemmelse 2.1.9 her.

3 Anlegg- og riggområde

Arealet tillates benyttet til midlertidig anlegg- og riggområde for etablering av transformatorstasjon. Innenfor anleggs- og riggområdet kan det oppføres brakkerigger, verksteds- og lagerbygninger, kjøre og parkeringsarealer, tekniske anlegg mm. Anlegg- og riggområdene skal sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Dersom området ikke bebygges i første byggetrinn skal det istandsettes senest et år etter at anlegget er tatt i bruk.

§ 6 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLAN OG K.PLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser for de arealer som i reguleringsplanen er avsatt til LNFR. For øvrig innenfor planområdet skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.