



Reguleringsplan for North Sea Energy Park, gnr. 80 bnr. 8 mfl. - Hetlandsskogen

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID:	2020002
Arkivsaknr.:	
Bestemmelsene er datert:	19.02.2021 og sist revidert 18.06.2021 iht. vedtak i kommunestyret den 15.06.21 sak 021/21

1 GENERELT

1.1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet med målestokk 1:3000, datert 19.02.2021, sist revidert 18.06.2021.

1.2 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for kraftintensiv og sirkulær industri, primært datasenter og batteriproduksjon med tilhørende service- og støttefunksjoner, inkludert tekniske anlegg som er nødvendig for virksomhetens drift. Det kan etableres høyspenningsanlegg, nødstrømsanlegg og varmegjenvinningsanlegg innenfor planområdet.

Planen vil utløse behov for oppgradering av Hetlandsvegen, samt krysset mellom Hetlandsvegen og Tengesdalsvegen.

1.3 Området reguleres til følgende formål

Området reguleres til følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder jfr. Plan- og bygningslovens (pbl) §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

- a) Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
 - Industri (1340)
 - Energianlegg (1510)
 - Vann- og avløpsanlegg (1540)
 - Vannforsyningsanlegg (1541)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)
- c) Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)
 - Blå/grønnstruktur (3002)
- d) Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift LNFR (pbl § 12-5 nr. 5)
 - LNFR (5100)
- e) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr.6)
 - Naturområde i sjø og vassdrag kombinert med overvannstiltak VKA
- f) Hensynssoner (pbl. §§12-6)
 - Sikringsone (a.1)
 - Frisikt (H140)
 - Faresoner (a.3)
 - Ras- og skredfare (H310)
 - Flomfare (H320)
 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)
 - Særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø (c)
 - Bevaring av kulturmiljø (H570)
 - Båndlegging (d)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
 - Båndlegging etter andre lover (H740)
- g) Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)
 - Midlertidig bygg- og anleggsområde (PblMidByggAnleggOmråde)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde
 - Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Tekniske planer

- a) Innenfor reguleringsformålene §12-5. Nr.1 Bebyggelse og anlegg, skal det foreligge en godkjent ytre miljøplan med oppfølgingsplan for de omsøkte delområder, før det gis tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor disse reguleringsformålene, skal alle omsøkte delområder være opparbeidet i henhold til tekniske planer godkjent av relevant myndighet. Med delområder menes industriformål som er delt opp i mindre enkelttomter etter aktørens behov.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor nedenstående formål skal det foreligge godkjenning fra relevant myndighet for tekniske planer og en ytre miljøplan med oppfølgingsprogram.
 - §12-5. Nr.2 -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - §12-5. Nr.3 - Grønnstruktur
 - §12-5. Nr.5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
 - §12-5. Nr.6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

2.1.2 Overvannsavrenning i anleggsperioden

Før anleggsarbeid starter skal det etableres sedimenteringsdammer. Dette for å hindre slamflukt til sårbare resipienter, jevne ut overvannsavrenning, samt redusere forurensningsfaren for tilliggende vassdrag. Drift og oppfølging skal skje i tråd med et oppfølgingsprogram som ledd i en ytre miljøplan.

2.1.3 Masser

- a) Før man kan deponere masser innenfor planområdet må det søkes om tillatelse til «mellomlagring og permanent disponering av jord og steinmasser» innenfor planområdet etter forurensningsloven §11.
- b) Myrarealer som må omdisponeres innenfor planområdet, må håndteres på en forsvarlig måte slik at CO₂/metan-lagrene forsegles på best mulig måte.
- c) Dersom det skal foretas uttak av masser og resirkulering av masser til gjenbruk til landbruk, må det tas hensyn til risikoen for spredning av planteskadegjørere (eks. potetcystenematode).
- d) Det må utarbeides en massedisponeringsplan før det gis tillatelse til tiltak for omsøkt delområde. Fagrapport om massehåndtering, mars 2021 "Konsekvensutredning av massehåndtering" skal legges til grunn ved utformingen av massedisponeringsplanen.

2.1.4 Rigg- og marksikringsplan

Det må utarbeides en detaljert rigg- og marksikringsplan før det gis tillatelse til tiltak for omsøkt delområde.

Riggplanen skal vise hvordan skråningsarealer skal utformes og hvordan en planlegger å håndtere massene i anleggsperioden. I tillegg skal planen vise:

- Vegetasjon som skal bevares under bygging.
- Kulturminner som ikke skal berøres under bygging.
- Vassdrag som skal skjermes under bygging.

2.1.5 Etablering av tilhørende virksomheter

Tillatelse til tiltak for tilhørende service- og støttefunksjoner kan først gis når det er gitt tillatelse til tiltak for etablering av kraftintensiv industri innenfor BI1 og/eller BI2.

2.1.6 Offentlig veg, parkeringsplasser og bebyggelse og anlegg

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger innenfor BI1 eller BI2 skal følgende være opparbeidet:
 - o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV12, o_SKV15, o_BE1, o_SPP1, BVF1, BVA1, BVA2, BVA3, o_SKV4, o_SKV16 og BVA4.
- b) o_SKV5 og o_SPP2 skal være opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak innenfor BI3.
- c) Før brua over Fossåna kan detaljprosjektertes, SKV20, skal det utføres geotekniske undersøkelser av det aktuelle området.

2.1.7 Friluftsliv

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for terrengbearbeiding innenfor BI1-BI4, skal det legges til rette for midlertidige turstier som sikrer tilgjengeligheten til turområder i nær tilknytning til området: Soltua, Torvhellere, rasteplass ved Søra Furevatnet og gapahuk ved Krågevatn, samt badeplassen nordvest i Eikesvatnet.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger innenfor BI2, skal det etableres en sammenhengende turforbindelse langs GBG10-GBG13 som kobler seg til eksisterende turnett i nord og sør for planområdet.
- c) Kvaliteten på turveier nær Eikesvatnet skal oppgraderes fra dagens standard. Oppgraderingen må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3.

2.1.8 Risiko- og sårbarhet

Ved søknad om tillatelse til tiltak, utbygging og ved ferdigstilling skal tiltak identifisert i ROS-analysen oppsummert i kap. 5, tabell 21 (datert 25.05.21, Vial), være ivare tatt.

2.1.9 Gang- og sykkeløsning

- a) Gang- og sykkelveg o_SGS1-o_SGS5, skal bygges samtidig med o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV12.

2.1.10 Kulturminne

- a) Det automatisk freda kulturminnet id 65475, inkludert sikringssone, skal fysisk avgrenses med gjerder i anleggsperioden for å hindre fysisk skade på kulturminnet. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, skal kontaktes i god tid før anleggsarbeidet skal starte, slik at plassering av gjerdene kan fastsettes. Anleggsgjerdet skal fjernes når arbeidet er ferdigstilt.
- b) Utøvende entreprenører må gjøres oppmerksom på kulturminnene i området.
- c) Det skal utarbeides en skjøtselsplan for id 65475 før tiltak i henhold til planen iverksettes. Denne skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.
- d) Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes til Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8,2. ledd. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

2.1.11 Blå/grønnstruktur

- a) GBG1-GBG4 må være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger innenfor BI1.
- b) GBG5, GBG6 og GBG10-GBG13 må være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger innenfor BI2.
- c) GBG7 må være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger innenfor BI3.
- d) GBG8, GBG9 og GBG28 må være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BI4.

2.1.12 Støy

Før oppstart av anleggsarbeider må det gjennomføres en støyanalyse av planlagte arbeider. Støynivåene vurderes opp mot grenser iht. gjeldende versjon av støyretningslinjen. Dersom grensene overskrides skal det iverksettes støyreducerende tiltak.

2.1.13 Brannberedskap

- a) Det skal sikres tilstrekkelig slokkevann før byggearbeid på bygninger starter.
- b) Tiltakshaver har økt ansvar utover krav i TEK17 for sikkerhet ved brann og må vurdere konsekvensene av at det er lengre innsatstid enn spesifisert i forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen. Tiltakshaver må i tillegg til kravene i TEK17, vurderes og dokumenteres om preaksepterte ytelser er tilstrekkelig, vurdert opp mot risikoen for en storulykke og brannvesenets mulighet til å gjøre innsats. Behov for kompenserende tiltak skal vurderes.
- c) Dersom bygging av bygninger i planområdet, med utgangspunkt i den til enhver tid gjeldende forskrift om dimensjonering og organisering av brannvesen, utløser krav om brannstasjon nærmere planområdet enn der dagens brannstasjoner med dagens bemanning er lokalisert, skal kostnadene med planlegging, bygging mv. av brannstasjonen bekostes av tiltakshaver. Kommunen kan videre kreve at tiltakshaver dekker kommunens kostnader med driften av brannstasjonen, inkl. personellkostnader.

2.1.14 Fylkesveg fv.4296

- a) Før tillatelse til tiltak for første bygg gis skal gang- og sykkelvegen mellom Hetlandsvegen og Apeland være ferdig opparbeidet.
- b) Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for første bygg skal nødvendige tiltak for å forbedre vegstandarden på strekningen fra Hetlandsvegen til E39 være ferdig opparbeidet.
- c) Når summen av den totale utbyggingen (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest) utgjør mer enn 25 % av maksimal tillatt BYA innenfor BI1 og BI2 samlet, skal gang- og sykkelvei og nødvendige tiltak for å forbedre standarden langs fv. 4296 på strekningen mellom Hetlandsvegen i nord og fv. 44 Tengs i sør være ferdig opparbeidet.
- d) Når summen av den totale utbyggingen utgjør mer enn 60% av maksimal tillatt BYA innenfor BI1 og BI2 samlet, skal nødvendige tiltak for utbedring av fv. 4298, være ferdig opparbeidet

2.1.15 Renovasjon

Det skal utarbeides en renovasjonsplan for hvert bygg før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser samt innbygning/skjerming skal beskrives og vises.

2.1.16 Sprengningsarbeid

- a) Før tiltakene kan få tillatelse til tiltak, skal det utarbeides en sprengningsplan. Planen skal i størst mulig grad ta hensyn til hubro som har reirplass i eller utenfor planområdet, i dets sensitive periode (februar-mai). Denne planen skal gjennomføres i samarbeid med statsforvalter og kommunen.
- b) Før tillatelse til tiltak, skal det monteres rystelsesmåler som overvåker transmisjonsnettanlegget. Resultatet må kunne dokumenteres og kontrolleres.

2.1.17 Naturmangfold

Det skal kobles inn en biolog i utarbeidelsen av utomhusplan for området som søkes om tillatelse til tiltak. Dette er spesielt viktig for grøntområdene i området.

2.1.18 Utbyggingsavtale

Det bør foreligge en utbyggingsavtale innenfor hvert omsøkt delområde før det gis tillatelse til tiltak. Med delområder menes industriformål som er delt opp i mindre enkelttomter etter aktørenes behov.

2.1.19 Mobilitetsplan

Det skal utarbeides en mobilitetsplan innenfor hvert omsøkt delområde før det gis tillatelse til tiltak.

2.1.20 Trinnvis utbygging

- a) Dersom den første aktøren ønsker et tomteareal på mindre enn 450 daa, må utbyggingen skje innenfor BI2.
- b) Dersom den første aktøren ønsker tomteareal innenfor BI2, må SKV1, SKV 2, o_BE1, BI2 og BI4 opparbeides.
- c) Dersom den første aktøren ønsker tomteareal innenfor BI1, må SKV1, SKV2, SKV3, o_BE1, BI1, BI3 og BI4 opparbeides.
- d) Dersom én aktør ønsker å etablere seg innenfor BI1 og BI2, skal det foreligge en utbyggingsplan for hele planområdet.
- e) Vestlige deler (vest for Ø68400) av BI1-1 og BI1-2 skal disponeres så sent i utbyggingsfasen som mulig og etter godkjent massedisponeringsplan.

2.1.21 Geoteknisk undersøkelse

Det skal utføres en geoteknisk vurdering med dybdemåling av myrområder, før det gis tillatelse til tiltak for hvert omsøkt delområde. I de områdene som grenser mot master skal det dokumenteres at det ikke blir skade på master og ledninger.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak, jf. § 2.1.1, skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. godkjente tekniske planer.

2.2.2 Overvannshåndtering

Plan for håndtering av overvann skal følge byggesøknaden for hver bygning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for etablering av dokumenterte velfungerende overvannsløsninger i planområdet. Utbyggingen skal generelt ikke resultere i økt spissavrenning fra planområdet. Dette betyr at avrenningsdempende tiltak som lokal overvannsdiskonering (LOD) skal benyttes i alle omsøkte delområder, enten som permeable dekker for infiltrasjon, regnbed, åpne dammer eller grønne områder der vann holdes tilbake og kan tas opp av vegetasjonen. Flere omsøkte delområder kan inngå i en felles løsning for å oppfylle krav til flomkapasitet. VA-rammeplan skal legges til grunn for overordnet overvannsprosjektering i planområdet.

Avrenning av overvann fra planområdet skal reduseres til en maksimal avrenningsfaktor på $C=0,3$. Dette skal dokumenteres og vises før tillatelse til tiltak gis.

2.2.3 Ytre miljøplan

Tilførsel av forurensning til Bjerkreimsvassdraget og Ognavassdraget må unngås. Planen skal inneholde en miljørisikovurdering for anlegg- og driftsfasen, samt krav til avbøtende tiltak for å begrense risiko for negativ påvirkning av miljøet. Planen skal også beskrive kontrolltiltak og overvåking før, under og etter anleggsperioden for å kunne dokumentere effekten av tiltakene. Fagrapport om forurensning, februar 2021 "Konsekvenser av utslipp til vann og luft" skal legges til grunn ved utformingen av ytre miljøplan.

2.2.4 Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak 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 fremtidige koter
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC-parkering og sykkelparkering og organisering av dette.
- Vinterbruk (snølagring med mer)
- Varelevering og -henting
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg
- Utforming og plassering av belysning og skilt
- Interne veger med snuplass(er), som skal dimensjoneres for kjøretøy iht. Statens vegvesen håndbok N100.
- Det skal utarbeides en planteplan som en del av landskapsplanen. Eksisterende og ny vegetasjon (valg og plassering skal angis)
- Universell utforming og tilgjengelighet jfr. Rundskriv fra MD T-5/99B;
 - o 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.

2.2.6 Støy

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal støysituasjonen for enkeltvirksomheter dokumenteres.
- b) I søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at relevante krav i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging tilfredsstilles. Likeledes skal det dokumenteres at krav til innendørs støyforhold i hht. Byggeteknisk forskrift tilfredsstilles.
- c) I forbindelse med søknaden om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at valgte byggemetoder ikke overskrider anbefalte grenser for støy fra bygge- og anleggsvirksomheten i hht. Gjeldende versjon av støyretningslinjen.

2.2.7 Utbedring av bekkeløp

Der avrenning fra planområdet ledes til eksisterende naturområder, bekker, myrer skal tiltak vurderes for å unngå erosjon og utvasking. I forbindelse med utarbeiding av tekniske planer skal det gjøres overvannsberegninger, og nødvendige tiltak skal beskrives.

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

- a) Terreng kan endres og planeres for det arealet som søkes om tillatelse til tiltak.
- b) Det kan etableres voller med beplantning. Voller kan ha en høyde på maks. 5 meter målt fra tilliggende terreng.
- c) Det skal tilstrebes intern massebalanse innenfor hvert industriområde BI1-BI4. Dersom det er mulig å redusere fjellskjæringer, eller bevare/gjensette fjellpartier innenfor utbyggingsområdene, skal det bevares.
- d) Murer og skjæringer med en helning på mer enn 1:3 skal sikres forskriftsmessig.

2.3.2 Belysning

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal godkjennes av ansvarlig myndighet. Planen skal ivareta og hindre skjemmende eller sjenerende belysning for omgivelsene.

2.3.3 Støv

Rutiner for gjennomføring av enkle tiltak som bidrar til å redusere støvflukt skal beskrives i en ytre miljøplan. Rutiner som hjulvask, rengjøring og vanning av vegger, vanning og tildekking av masselager skal inngå i miljøplanen.

Luftkvalitetskravene som er definert i Forurensningsforskriftens §7-6 (se tab. 5.1) må overholdes både i anleggs- og driftsfasen. Det må gjennomføres målinger av luftkvalitet i anleggsfasen. Ved behov må det iverksettes tiltak for å sikre at gjeldende grenseverdier for NOx og PM10 blir overholdt.

2.3.4 Grønne flater

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

2.3.5 Etterundersøkelser og opprydding

Etter avsluttet anleggsarbeid skal tilstanden i bekker nedstrømsanleggsområdet kartlegges med tanke på å vurdere behov for opprydding i områder som evt. har blitt preget av tilslamming. Overvåking jf. § 2.2.3 ytre miljøplan, legges til grunn for kartlegging og vurdering av behov for opprydding.

2.4 Utnyttelse

Utnyttelsesgraden inkluderer arealer til parkering. Her regnes 1 parkeringsplass til 18 m².

Innenfor disse områdene tillates det maks utnyttelsesgrad på:

- BI1:-Min 47 % BYA, maks 60 % BYA
- BI2:-Min 55 % BYA, maks 65 % BYA
- BI3:-Min 53 % BYA, maks 60 % BYA
- BI4: Min 50 % BYA, maks 60 % BYA
- BI5: Min 55 % BYA, maks 65 % BYA

2.5 Blågrønn faktor (BGF)

For å ivareta en god grøntstruktur for planområdet skal metode for "grønn arealfaktor" (BGF) utviklet av Oslo og Bærum kommune i samarbeid med Cowi AS og CF Møller AS benyttes. Basert på denne metoden skal BGF dokumenteres for hvert omsøkt delområde.

- a) Innenfor nedenstående formål legges det til grunn en BGF på 0,8:
§12-5. Nr.3 – Grønnstruktur: GBG10, GBG11, BGB12 og BGB13
- b) Innenfor nedenstående formål legges det til grunn en BGF på 0,4:
§12-5 Nr.1 – Bebyggelse og anlegg: BI1-BI4
§12-5. Nr.3 – Grønnstruktur: GBG1- GBG9, GBG14-GBG29

2.6 Fradeling

Det tillates at området regulert til industriformål kan deles opp i mindre enkelttomter etter behov.

2.7 Støy

- a) Støynivået fra virksomheter i planområdet skal tilfredsstillende grenseverdier for "industri med helkontinuerlig drift" i hht. Gjeldende versjon av støyretningslinjen. Samlet nivå fra planområdet skal ikke overskride følgende grenseverdier ved boliger/fritidsboliger:

- $L_{den} = 55$ dB
 - $L_{night} = 45$ dB
- b) For å begrense samlet støy fra området må den enkelte virksomhet, inkludert transformatorstasjonen, i utgangspunktet ha en margin på minst 10 dB på krav til ekvivalentnivå. Eventuelt kan denne marginen reduseres når samlet virksomhet i planområdet blir kjent.
- c) Nødstrømsaggregat skal tilfredsstille krav som gitt for tekniske installasjoner i NS8175. Testkjøring av disse skal foregå på dagtid og på hverdager.
- d) For boliger langs SKV1 og SKV12 skal det vurderes støyreducerende tiltak dersom hovedute plass er i gul støysone fra vegtrafikk. Dersom innendørs støynivå fra adkomstvegen SKV1 og SKV12 er over $L_{pAeq24h} = 30$ dB i oppholdsrom, skal det tilbys tiltak slik at samlet trafikkstøynivå fra adkomstveg og Tengedalvegen reduseres til $L_{pAeq24h} \leq 30$ dB. Dersom tiltaksomfanget er uforholdsmessig kostbart sammenholdt mot oppnådd effekt, kan det vurderes mindre avvik fra målet om $L_{pAeq24h} \leq 30$ dB.
- e) Det skal utarbeides en detaljert støyvurdering for å vurdere trafikkstøyforholdene for boliger/fritidsboliger langs Tengedalvegen (Bjerkreimsveien i Eigersund kommune) mellom E39 og Fv44 som følge av økt trafikk på veien. Følgende kriterier gjelder for tiltaksvurderinger:
1. For uteplasser som blir liggende i gul støysone og har hatt minst 3 dB økning skal trafikkstøynivået reduseres slik at man får én uteplass med $L_{den} \leq 55$ dB.
 2. For boliger som ligger i gul støysone og har hatt minst 3 dB økning i støynivået skal behov for fasadetiltak utredes. Dersom innvendig støynivå i oppholdsrom er over $L_{pAeq24h} = 35$ dB, skal det vurderes tiltak for å redusere nivået til $L_{pAeq24h} \leq 30$ dB. Dersom tiltaksomfanget er uforholdsmessig kostbart sammenholdt mot oppnådd effekt, kan det vurderes mindre avvik fra målet om $L_{pAeq24h} \leq 30$ dB.
- f) For badeplassene ved Eikesvatnet og Hetlandsvatnet skal samlet støybidrag fra faste installasjoner/kontinuerlige støykilder i planområdet ikke overskride $L_{den} = 45$ dB, noe som tilsvarer $L_{pAeq} = 39$ dB for døgnkontinuerlige kilder med jevn støy.

2.8 Parkering

- a) Det skal innenfor industriformålet opparbeides parkeringsplasser for kjøretøy og sykkel. Det kan maksimum etableres 1870 parkeringsplasser for kjøretøy innenfor planområdet. Det skal legges til rette for:
- 1 p-plass pr. 50 m² administrasjon
 - Det skal etableres 1 sykkelparkering per 100 m² kontor/administrasjon
 - 5% av parkeringsplassene skal være HC-parkeringer.
- b) Det tillates i tillegg etablert parkeringsplass for leverandørparkering og service lokalisert i tilknytting datahaller og batterifabrikker, og tekniske anlegg for hver enkelt virksomhet.
- c) Parkeringsplass må dekkes på egen grunn eller på felles areal med tilstøtende eiendommer innen en avstand på maksimum 500 meter gange, målt til hovedinngangen på arbeidsplasser/næring.
- d) Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.
- e) Minst halvparten av sykkelparkeringene skal ha takoverbygg og skal plasseres i nærheten av inngangspartiet.

2.9 Adkomst til industriområdene

- a) Det tillates at det opparbeides adkomstveg(er) fra o_SKV2, o_SKV3 og f_SKV4 og der det er nødvendig for tilgang til industriområdene.

2.10 Samfunnssikkerhet og beredskap

- a) Det skal etableres høydebasseng for drikkevannsforsyning og brannvannsdekning for planområdet.
- b) Vannledningsnett i planområdet skal dimensjoneres for en slokkevannskapasitet på minimum 3000 l/min.
- c) Det skal etableres et beredskapssenter innenfor planområdet. Det skal sikres tilfredsstillende beredskapsdekning for hele planområdet. Se § 3.1.12.

2.11 Masser

- a) Masser tillates ikke deponert slik at de kan bidra til negative virkninger for vannmiljø.
- b) Massedeponi må skje innenfor industriformålet.

2.12 Anleggsarbeid nært høyspentanlegg

Arbeid nært spenningsatt anlegg, for eksempel sprengningsarbeid, anleggsarbeid og skogsarbeid, må skje på en måte som ikke gir fare for skade på personell eller Statnetts ledninger, maskiner og utstyr. Varslingsplikten for arbeid nærmere enn 30 meter målt horisontalt fra nærmeste strømførende line tilsier at Statnett skal kontaktes seinest 6 uker før planlagt oppstart av arbeidet.

3 REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for felt med formål industri BI1-BI4

- a) Det kan etableres interne vegger for området drift og interne kommunikasjon innenfor industriformålet. Interne vegger skal anlegges med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannsystem.
- b) Internt vegsystem skal være dimensjonert for kjøring med brannvesenets utstyr og gi tilkomst og oppstillingsplass til alle bygningene.
- c) Det tillates å etablere parkeringsanlegg for virksomhetene innenfor formålet. Parkeringsarealer skal etableres med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannsystem.
- d) Det tillates å etablere teknisk infrastruktur for vann og avløpssystemer innenfor formålet.
- e) Det tillates etablert teknisk infrastruktur for brannberedskap, oppstillingsplass for brannbil og mobilt pumpeutstyr.
- f) For å dempe uttrykket industriområdet har, skal alle ytre fasader fremstå som en helhet med hensyn til utforming, farge- og materialvalg mv, som må tilpasses omgivelsene. Reflekterende materialer tillates ikke på vegg- og takfasade, med mindre det er nødvendig av tekniske årsaker.

3.1.2 Felles for Industri BI1 og BI2

- a) Innenfor formålet tillates det etablert datasenter og batterifabrikker. Det tillates i tillegg å etablere tilhørende service- og støttefunksjoner innenfor formålet.
- b) Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp gjerde med inntil 4 meter høyde. Inngjerdingen kan variere fra et mindre delområde til et større innenfor industriformålet. Det tillates å etablere mulig portvakt og nødvendige tekniske installasjoner. Gjerder og porter må ikke forsinke brannvesen sitt innsatstid vesentlig.
- c) Det tillates å etablere nødstrømsanlegg med tankanlegg for drivstoff innenfor formålet.
- d) Datasentre kan etableres med en lengde på opptil 400 m og bredde opptil 100, med en høyde på opptil 40 meter over nytt gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppstikk på taket med inntil 5 meters høyde.
- e) Batterifabrikker kan etableres med en lengde på opptil 500 m og bredde opptil 150, med en høyde på opptil 20 meter over nytt gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppstikk på taket med inntil 5 meters høyde.

3.1.3 Industri BI1

- a) Maks gesimshøyde for bebyggelsen er:
 - BI1-1: maks +225 moh., maks +205 moh. vest for Ø68400
 - BI1-2: maks +210 moh., maks +200 moh. vest for Ø68400
 - BI1-3: maks +210 moh.
 - BI1-4: maks +190 moh.

3.1.4 Industri BI2

- a) Maksimum tillate gesimshøyde er +165 moh.

3.1.5 Industri BI3

- a) Bygninger kan etableres med inntil 20 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppstikk på taket med inntil 5 meters høyde.
- b) Maksimum tillate gesimshøyde er +135 moh.

3.1.6 Industri BI4

- a) Bygninger kan etableres med inntil 20 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppstikk på taket med inntil 5 meters høyde.
- b) Maksimum tillate gesimshøyde er +125 moh.

3.1.7 Industri BI5

- a) Bygninger kan etableres med inntil 20 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppstikk på taket med inntil 5 meters høyde.
- b) Maksimum tillate gesimshøyde er +165 moh.

3.1.8 Energianlegg o_BE1

- a) Innenfor formålet tillates det å etablere transformatorstasjon for energiforsyning til industriområdet.
- b) Det tillates å etablere bygg og anlegg som er nødvendig for etablering og drift av energianlegget innenfor formålet.
- c) Det tillates å etablere kjøreveg og parkering for drift og vedlikeholde av transformator.
- d) Det tillates at anlegget bygges med høyder inntil 10 m over nytt gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det tillates å etablere teknisk infrastruktur for vann og avløpssystemer innenfor formålet.
- f) Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsjerde på inntil 4 meters høyde innenfor formålet.

3.1.9 Vann- og avløpsanlegg BVA1-BVA3

- a) Innenfor formålet er det tillatt å etablere stasjon for trykkøkning og trykkreduksjon.
- b) Det tillates å etablere teknisk infrastruktur for vann og avløpssystemer innenfor formålet.

3.1.10 Avløpsanlegg BVA4

Innenfor formålet skal det etableres renseanlegg for spillvann.

3.1.11 Vannforsyning BVF1

- a) Det er tillatt å etableres høydebasseng innenfor BVF1. Høydebassengets bunnhøyde må ligge på kote +220.
- b) Det tillates å etablere teknisk infrastruktur for vann og avløpssystemer innenfor formålet.
- c) Det tillates å etablere bygg og anlegg som er nødvendig for etablering og drift av vannforsyningsanlegget.
- d) Bygget tillates med en høyde på inntil 7 meters over nytt gjennomsnittlig planert terreng og maks 50 %-BYA.

3.1.12 BOP

- a) Innenfor arealformålet er det tillatt å etablere industrivern og offentlig brannstasjon.
- b) Det tillates å etablere teknisk infrastruktur for vann og avløpssystemer innenfor arealformålet.
- c) Det tillates å etablere parkeringsplasser for kjøretøy innenfor arealformålet.

- d) Bygget tillates med en høyde på inntil 20 meter over nytt gjennomsnittlig planert terreng og maks 50 %-BYA.

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

3.2.1 Generelt

- Området omfatter areal for offentlige (fylkesveg og kommunal veg), felleseide og private veger. Samferdselsanleggene skal opparbeides i samsvar med gjeldende vegnormer og retningslinjer avhengig av dimensjoneringsklasse.
- Alle offentlige veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.
- Det skal sikres adkomst for rettighetshavere gjennom hele anleggsperioden.
- Innenfor arealet tillates det framføring av energikabler og annen teknisk infrastruktur.
- Det tillates å etablere teknisk infrastruktur for vann og avløpssystemer innenfor formålet.
- Følgende vegareal er offentlige (o_), felles (f_) eller privat kjøreveg:
- Adkomstveg under transmisjonsnettledningene innenfor H370_1, H370_2 og H740 skal trekkes 10 meter fra mastefundamentet, og skal godkjennes av ledningseier med detaljerte tegninger.

o_SKV1	Veg fra kryss Tengesdalvegen til vest for kryss veg til Hetland (o_SKV8)
o_SKV2	Veg fra vest for kryss til Hetland til næringsområdet
o_SKV3	Adkomstveg til BI1 og BI2
o_SKV4	Adkomstveg til BI1
o_SKV5	Adkomstveg til BI3 og o_SPP2
f_SKV6	Adkomstveg til BI4
f_SKV7	Adkomstveg til Eikesvatnet badeplass
o_SKV8	Veg til Hetland, gnr./bnr. 80/6 med flere
f_SKV9	Adkomst til eiendom gnr/bnr 81/4 og 81/14
f_SKV10	Adkomst til eiendom gnr/bnr 81/3 (travbanen) via 81/4
o_SKV12	Fv4296 Tengesdalsvegen
f_SKV13	Adkomstveg 1 til BI2
f_SKV14	Adkomstveg 2 til BI2 og BI5
o_SKV15	Veg til trafostasjon (o_BE1) og parkeringsplass (o_SPP1)
o_SKV16	Adkomstveg til høydebassenget BVF1
o_SKV20	Fossåna bru

Planlagte skråninger er vist med skråningsutslag på plankartet. Dette er for å illustrere terrenginngrepet basert på illustrasjonsplanen, og er kun retningsgivende.

3.2.2 Kjøreveg SKV1-SKV5, SKV8, SKV12, SKV15 og SKV16

Det skal etableres kjøreveg inkludert skulder innenfor formålet. Kjøreveg skal være offentlig.

3.2.3 Kjøreveg SKV6, SKV7, SKV9, SK10, SKV13 og SKV14

Det skal etableres kjøreveg inkludert skulder innenfor formålet. Kjørevegen skal være felles (privat).

3.2.4 Kjøreveg SKV1 og SKV12

Det skal etableres kjøreveg inkludert skulder innenfor formålet. Ny veg skal ha bredde på 2 x 3,0 m og skuldre med bredde 0,75 m. Vegen har en maksimal stigning på 6 %. Kjøreveg skal være offentlig.

Som en del av kjørevegen SKV1 er det tillatt å etablere bru over Fossåna.

3.2.5 Kjøreveg SKV2-SKV6 og SKV13-16

Ved opparbeidelse av samferdselsanleggene skal det foretas justeringer av grensene mellom de ulike samferdselsformålene innenfor det arealet som er satt av til grøntområde langs vegstrekningen. Justeringene må tilpasses nytt terreng. Samferdselsanleggene skal opparbeides med bredder som er vist på plankartet. Se også § 3.3.3.

3.2.6 Bru SKV20

Brua skal dimensjoneres etter Håndbok N400 og andre aktuelle håndbøker fra Statens Vegvesen. Landkar erosjonssikres med store stedlige steiner. Det er tillatt å foreta justeringer på total lengde bru.

3.2.7 Gang- og sykkelveg SGS1

Omfatter areal for gående og syklende samt venteområde ved kollektivholdeplass. Det tillates å etablere teknisk infrastruktur for vann og avløpssystemer innenfor formålet.

Langs Hetlandsvegen er gang- og sykkelvegen regulert med 3,0 m bredde og skuldre med bredde 0,25 m. Trafikkdeleren mellom Hetlandsvegen og gang- og sykkelvegen har en bredde på 1,5 m.

3.2.8 Gang- og sykkelveg SGS2-SGS5

Omfatter areal for gående og syklende samt venteområde ved kollektivholdeplass. Det tillates å etablere teknisk infrastruktur for vann og avløpssystemer innenfor formålet. Gang- og sykkelveg reguleres med 3,0 m bredde og skuldre med bredde 0,25 m.

3.2.9 Annen veggrunn grøntareal SVG

Omfatter sideareal med rekkverk, murer, skjæringer, fyllinger, grøfter, stabiliserende tiltak og lignende. Området skal opparbeides på en estetisk god måte, i samsvar med tekniske planer.

Innenfor formålet tillates etablering av kabel for energiframføring til kraftintensiv industri.

3.2.10 Parkering SPP1 og SPP2

Innenfor området tillates det etablert parkering tilgjengelig for rekreasjon- og friluftsområder. Parkeringsplassene skal ikke benyttes av besøkende til virksomhetene innenfor planområdet.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur GBG

a) Området skal benyttes til buffersone.

- b) Det skal tilrettelegges for naturlig revegetering eller tilplantes med stedegen vegetasjon, fortrinnsvis bestående av arter som bidrar til flersjiktning. Vegetasjon som ikke forekommer naturlig i området skal unngås.
- c) Terrenget innenfor området skal så langt det er mulig tilbakeføres eller tilpasses omkringliggende landskap slik at overgangen fremstår som naturlig. Fyllinger og skjæringer skal følge samme prinsipp.
- d) Eksisterende skog og beplantning innenfor formålet skal bevares i størst mulig grad, dersom det ikke går på bekostning av utbyggingsplanene.
- e) Det tillates å opparbeide turveg og tursti innenfor formålet. Turveg skal bygges med 3 m bred gangbane og skal bestå av grusdekke. Tursti skal opparbeides med en bredde på 1-1,5 m, og skal ha tydelig og sammenhengende tråkk i terrenget med oppmerking. Viser til illustrasjonsplan datert 25.05.21 for anbefalt tilrettelegging for turveg og tursti.
- f) Grønnstruktur langs adkomstvegene skal fungere som vegetasjonsskjerm mellom industriområdet og omkringliggende områder.
- g) Det tillates å etablere teknisk infrastruktur for vann og avløpssystemer innenfor formålet.
- h) Etter garveriarbeider mv. skal det gjenopprettes til regulert formål.

3.3.2 Grøntområde GBG1

Innenfor o_GB1 skal det sikres adkomstveg til høydebassenget BVF1.

3.3.3 Grøntområde GBG2, GBG14 – GBG29

Områdene GBG2, GBG14 - GBG29 er grøntområder langs kjøreveg. Det er tillatt innenfor disse områdene å foreta justeringer på bredden med hensyn til detaljprosjektering av vegene o_SKV2, o_SKV3, f_SKV4, o_SKV5, f_SKV6, f_SKV13, f_SKV14 og o_SKV15.

3.3.4 Grøntområde GBG2, GBG10-GBG13

Det tillates framføring av energikabler innenfor GBG2 og GBG10-GBG13. Området må holdes fri for høyere vegetasjon.

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

3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift L

- a) Formålet er landbruk, natur og friluftsliv (L), og arealet skal primært benyttes til skogbruk og friluftsliv.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

3.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag kombinert med overvannstiltak VKA

Innenfor o_VKA er det tillatt å benytte innsjøen til fordrøyning. Terrenget rundt vannet må etableres med tanke på at vannstand kan reguleres inntil 1m. For vannstanden i Fiskelaustjørna, er maks høyde +115,2.

4 HENSSYNSSONER (pbl § 12-6)

4.1 Sikringssoner (a.1)

4.1.1 Frisikt H140

Innenfor frisiktsonen tillates ikke bebyggelse, parkering, beplantning, installasjoner eller lagring av snø og gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

4.2 Faresoner (a.3)

4.2.1 Høyspentanlegg avmerket H370_1

a) Området kan inngjerdes, og det tillates etablering av parkeringsplasser innenfor sonen.

4.2.2 Høyspentlinje avmerket H370_2

a) Innenfor sonen kan det etableres ny høyspenttrase dersom den eksisterende høyspentlinjen H740 fjernes og erstattes med H370_2.

b) Det kan ikke settes opp bebyggelse innenfor sonen.

c) Tiltak som medfører terrenginngrep eller annen anleggsvirksomhet er ikke tillatt uten godkjenning fra linjeeier.

4.2.3 Ras- og skredfare H310

Innenfor hensynssone for ras- og skredfare kan ikke nye bygninger oppføres uten at det foretas en utredning/vurdering av faren. Tiltak innenfor hensynssonen skal ivareta sikkerhet iht. krav i gjeldende teknisk forskrift.

4.2.4 Flomfare H320

Nye byggverk som plasseres innenfor hensynssonen må sikres mot flom iht. kravene i gjeldende teknisk forskrift.

4.3 Båndlegging (d)

4.3.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor «hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner» finnes det et gårdsanlegg, id 65475. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle tiltak skal fortrinnsvis fremmes som reguleringsendring.

4.3.2 Høyspentlinje avmerket H740

a) Innenfor høyspentsonen går det eksisterende høyspenttrase.

b) Det kan ikke settes opp bebyggelse innenfor sonen.

c) Alle tiltak i terreng innenfor byggeforbudssonen skal avklares med linjeeier.

d) Dersom H740 erstattes med H370_2, skal tursti og vegetasjon opparbeides innenfor H740.

4.4 Særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø (c)

4.4.1 Bevaring av kulturmiljø H570

Hensynssonen skal ivareta omgivelsene til det automatisk freda gårdsanlegget id 65475. Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3.

5 BESTEMMELSESONMRÅDER

5.1 Midlertid bygg- og anleggsområde

5.1.1 # 1 Anlegg – og riggområde

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

Dersom området tas i bruk, skal det istandsettes senest et år etter at anlegget er ferdig.

5.2 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

5.2.1 # 2 Arkeologisk utgraving

Før iverksetting av tiltak iht. denne reguleringsplan skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 276712 som ligger i bestemmelsesområdet nr. #2.

Hvis utbygging i henhold til plan deles opp i flere byggetrinn gis det dog anledning til å vente med gjennomføringen av de arkeologiske utgravningene til utbygging av den etappen som omfatter id 276712 nærmer seg realisering. Det skal da tas kontakt med Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, i god tid før tiltak innen byggetrinn der id 276712 befinner seg skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Etter at den arkeologiske granskingen er gjennomført og kulturminnemyndighetene har gitt ferdigmelding, kan arealet benyttes til de underliggende formål vist i planen.

Før igangsetting av anleggsarbeid etter ferdigstilt utgraving av id 276712, skal det settes opp anleggsgjerde i stål langs plangrensen, da området utenfor plangrensen har høyt potensiale funn av automatisk freda bosetningsspor under bakken.

Inngjerdingen skal skje skånsomt, og i samråd med Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv. Gjerdet skal tas ned umiddelbart etter at anleggsarbeidet er ferdig. Utøvende entreprenører må gjøres oppmerksom på at området utenfor plangrensen har høyt potensiale funn av automatisk freda bosetningsspor under bakken.

6 FORHOLD MELLOM REGULERINGSPLAN OG KOMMUNE PLANENS AREALDEL

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