



## BESTEMMELSER DETALJREGULERINGSPLAN FOR Kirkvollen industriområde

Detaljreguleringsplan PLANID 5033 2017001			
Saksbehandling etter plan- og bygningslovens Kap. 12	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet/ høring av planprogram 02.06.2017. – 4.08.2017			
1. gangs behandling i formannskapet	32/18	16.04.2018	
Utlagt til offentlig ettersyn: 20.04.2018-08.06.2018			
2. gangs behandling i formannskapet:			
Sluttvedtak i kommunestyret	38/18	21.06.2018	
Revisjoner			

Området er regulert til følgende formål iht. plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften:

### PBL § 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Næringsbebyggelse (kode 1300)
- Industri (kode 1340)
- Energianlegg (kode 1510)

### PBL § 12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (Kode 2011)
- Annen veggrunn-tekniske anlegg (kode 2018)

### PBL § 12-5 nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm (kode 3060)

### PBL § 12-5 nr 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet på gårdens grunnlag (kode 5100)

### PBL § 12-6 Hensynsoner i reguleringsplanen

#### Faresone

- Høyspenningsanlegg (kode 370)

#### Sikringssone

- Frisikt (kode 140)
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (kode 130)

### PBL § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan (Bestemmelseområde)

- krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen (kode 10)

### Juridisk linje

- Byggegrense (kode 1211)

### **Formål med planen**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av datalagringscenter og annen energikrevende virksomhet med lav besøksintensivitet.

### **Avgrensning**

Bestemmelsene gjelder for området innenfor plangrensen på plankartet.

## **§1 Felles bestemmelser**

- 1.1** Statnett og Statkrafts skal godkjenne alle inngrep på deres eiendommer, slik at inngrepene ikke kommer i konflikt med kabler og anlegg. Dagens adkomst til Nea transformatorstasjon må ikke stenges eller vanskeliggjøres under anleggsperioden.
- 1.2** Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at relevante krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 tilfredsstilles. Likeledes skal det dokumenteres at krav til innendørs støyforhold i hht TEK17 / NS 8175 tilfredsstilles.
- 1.3** 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. Ansvarret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet jf. Kulturminneloven.
- 1.4** Før det gis tillatelse til tiltak må det foreligge dokumentasjon på bruk av overskytende dyrkbar jord. Jord i planområdet som er kartlagt som «dyrkbar jord» ihht. NIBIOs kartverk, skal ivaretas og benyttes til landbruksformål. Dersom det ikke er interesse for å benytte matjord i landbruket kan den benyttes som toppdekke i grøntanleggene.
- 1.5** Det kan anlegges vann og avløpsnett innenfor arealformål vegetasjonsskjerm og industri.

## **§ 2 Bebyggelse og anlegg**

### **2.1 Industri**

- 2.1.1** Innenfor formålet tillates det oppført bygninger for datalagringscenter. Det kan også tillates oppføring av bygninger for annen varmekrevende industri med lav besøksintensitet. Det tillates oppføring av administrasjonsbygg, datahaller, lager, logistikk- og servicebygninger, anlegg for nødstrøm (dieselaggregat, pipe og tilhørende anlegg), parkeringsanlegg, interne veier, nettstasjoner og strøm- og fiber linjer, nødvendig vannforsyning, avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering. Utbygging av området skal skje i henhold til rekkefølgekrav gitt i §7 Bestemmelsesområde.
- 2.1.2** Innenfor arealformål industri kan det settes opp gjerde o.l. for sikring mot allmenn ferdsel. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde på inntil 4 meters høyde mot datasenter og rundt elektriske. Rundt elektriske installasjoner som transformatorstasjoner skal gjerdet skal oppføres før installasjonsarbeidet begynner. Det kan settes opp bom ved innkjørsel til datalagringsenhetene
- 2.1.3** Bygningshøyder kan ikke overstige 20 meter. Det tillates i tillegg tekniske installasjoner på tak på inntil 4 meter.
- 2.1.4** BRA maks 15 000 m<sup>2</sup>

## **2.2 Næringsbebyggelse**

Bygget innenfor arealformålet skal kunne fradeles og benyttes til næring med lav besøksintensivitet. BYA maks 30 % maks 8 m mønehøyde.

## **2.3 Energianlegg**

Innenfor område for energianlegg kan det bygges ut transformatorstasjon. Lunningsplassen innenfor området skal kunne benyttes til skogsdrift, rydding av høyspent traséer i området ol. Innenfor arealformålet kan det settes opp gjerde o.l. for sikring mot allmenn ferdsel rundt energianlegg, vegen som går gjennom området skal ikke sperres. BYA maks 30 %

## **§3 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

### **3.1 Kjøreveg**

V1 skal benyttes til adkomst til område for næringsbebyggelse, område for industri, og område for energianlegg. Innenfor areal for energianlegg ligger en lunneplass for skogsdrift. Statkraft, Statnett og eier av gnr/bnr 181/1 har pr. i dag tilgang til denne. Statkraft har adkomstrett til sin transformatorstasjon på gnr/bnr 181/65 via V1. Forlengelsen av V1 i forhold til eksisterende veg skal sikre eier av gnr/bnr 181/1 tilgang til skogområdene øst for planområdet.

V2 skal benyttes til transformatortransport til Statkraft sin eiendom g.nr/bnr. 181/65 Statnett har også adkomstrettigheter på denne vegen inn til sitt anlegg.

V3 skal benyttes til transformatortransport inn til Statnett sin eiendom gnr./bnr. 181/175. Vegen skal dimensjoneres for vogntog med 450 tonns transportvekt og 16 tonn akseltrykk over 12 aksler.

V4 er adkomstveg inn til bestemmelsesområde #1- #8.

### **3.2 Annen veggrunn-tekniske anlegg**

Det er lagt inn en sone med annen veggrunn på 2 meter på hver side av vegene V1,V2 og V3, på begge sider av V4 er det lagt inn en sone på 3 meter. Vegene er inntil 4 m brede. Innenfor dette arealet er det tillatt å gjøre utbedringer av vegen.

## **§4 Grønnstruktur**

### **4.1 Vegetasjonsskjerm**

Det skal stå igjen en vegetasjonsskjerm mot FV 705 Jf. Beredskapsforskriften, i tillegg settes det igjen en vegetasjonsskjerm mot nærliggende bebyggelse. Det er lagt inn en vegetasjonsskjerm på 25 meter mot bolighusene på gnr/bnr 181/50, 181/128, samt boligene nord for planområdet, vegetasjonsskjermen mot FV 705 er ca. 40 m. Vegetasjonsskjermen mellom område for næringsbebyggelse og industri 14 m på det smaleste.

Vegetasjonsskjerm skal fungere som visuell avgrensning mellom industriområdet , Nea

transformatorstasjon og omkringliggende områder. Skjermen skal ha en bredde på minimum 25 meter.

Innenfor arealformålet er kun plukkhogst tillatt.

## **§5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

### **5.1 LNFR**

Det sikres tilgang til skogområdet fra V1.

## **§ 6 Hensynssoner**

### **6.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler)**

Innenfor sonen kan det ikke settes opp bebyggelse. Hensynssonen bortfaller ved eventuell omlegging av høyspent.

### **6.2 Byggeforbud rundt veg**

Areal innenfor sikringssone byggeforbud veg skal det holdes fri for skilt og andre installasjoner over 90 cm høyde. Om det settes opp skilt må de kunne demonteres på en enkel måte før det skal transporteres transformatorer via veg V2 eller V3.

### **6.3 Frisikt**

Innenfor frisiktsoner tillates ikke parkering, beplantning eller andre sikthindrende elementer høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Terrengendringer i frisiktsoner må avklares med Statnett og Statkraft.

## **§7 Bestemmelsesområde**

***Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.***

### **7.1 Utbyggingsrekkefølge**

Bestemmelsesområdene skal bygges ut i denne rekkefølge; område #1 først deretter område #2a og b i stigende nummerering opp til # 8. Innenfor område # 2b kan det bygges veg og legges annen infrastruktur inn til område #2a dersom ikke område #2b utbygges til industriformål.

### **7.2 Utnyttelse av de enkelte bestemmelsesområdene**

Område #1, 3, 5 og 7 er forbeholdt bygg med arealbehov mindre enn 500 m<sup>2</sup>. Og område #2a, 4, 6 og 8 er forbeholdt større bygg enn 500m<sup>2</sup>. Dersom første utbygger i planområdet ønsker tomt for større anlegg enn 500 m<sup>2</sup> kan #2a bygges ut før #1.

### 7.3 Utbygging av de enkelte bestemmelsesområdene kan ikke skje før det foreligger:

- Situasjonsplan som viser terrengforming, infrastruktur og plassering av bygg innenfor det aktuelle bestemmelsesområdet. Situasjonsplanen må vise arealbehovet den enkelte utbygger. Utfra dette kan det aktuelle bestemmelsesområdet deles inn i mindre områder eller eventuelt at flere bestemmelsesområder kan slås sammen. Dette må godkjennes av kommunen.
- Vann og avløpsplan, herunder håndtering av overvann
- Plan for teknisk infrastruktur, skal omfatte:
  - veg
  - Plan for energiforsyning og håndtering av overskuddsvarme
  - Plan for plassering av transformatorer og nettstasjoner i bygg.
  - Plan for føringsvei for nytt høyspent distribusjonsnett 22 kV fra Nea transformatorstasjon til hvert lastuttak.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig brannvann

#### 7.1.4 Bygge avstander til kraftanlegg

Det skal videreføres distribusjonsnett 22 kV fra Nea kraftanlegg til hvert lastuttak (bygg). I tillegg skal det bygges ut et nødvendig antall nettstasjoner og transformatorstasjoner i samråd med Trønderenergi. Utbyggingen skal skje jf krav om utbyggingsrekkefølge jf 7.1. Det skal sikres at Trønderenergis retningslinjer for sikkerhetsavstand til nettstasjoner og linjer blir overholdt.

Følgende sikkerhetsavstander må følges jf Trønderenergis Krav til avstander til våre anleggsdeler TEN.k 2.5.3-29 og DSBs veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg:

Type kraftanlegg	Sikkerhetsavstand fra viktige bygg*	Sikkerhetsavstand mindre viktige bygg*
22 kV høyspent	6 m	5 m (denne bygningen må i tillegg være minst 4 meter fra viktig bygning)
66 kV høyspent	6,2 m	5,2 m
Lavspent 230/400	1,5 m og minst 4 m over bygg	
nettstasjon	5 m	1 (ikke brennbar kledning)  Denne på i tillegg være 2 meter fra viktig bygning

\*Jf Trønderenergis Krav til avstander til våre anleggsdeler TEN.k 2.5.3-29 er viktige bygg boliger, lagerplasser etc og mindre viktige bygg garasjer, uthus og lignende.

### §8 Juridisk linje

Det settes en byggegrense på 13 m fra midtlinje FV 705 innenfor arealformål næringsbebyggelse.