

Gulen kommune

Vedteken dato: 17.06.2025 Gulen kommunestyre SAK 38/2025 (arkivsak 2023/3325)

Dato: 19.05.2025, dato for siste mindre endring: ~~11.09~~6.2026.

17.06.2025: føresegn pkt. 2.7.13 lagt til jf. vedtak Kommunestyret.

Mindre endring av

Detaljreguleringsplan for Skipavika Næringspark, Reguleringsføresegner:

Plan-ID: 4635-2023002. (Reguleringsplanen erstattar 2012005 og 2015005).

1. Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å endre gjeldande detaljreguleringsplan for Skipavika næringspark (plan-ID 4635-12005/15005) for å legge til rette for storulykkesverksemd og produksjon av grøn ammoniakk, inkludert tilhøyrande infrastruktur og omsynssoner. I tillegg legg planen til rette for omdisponering av arealformål i industriområdet for å imøtekomme reelle utbyggingsplanar og framtidig arealbehov. Planen vidarefører eksisterande aktivitet og tiltak, samtidig som den opnar for nye verksemdar og tiltak i tråd med føresegn 2.2 for anleggsfasen samt føresegnene 3.1.7, 3.1.8 og 3.1.9 for verksemdar i drift. Den overordna intensjonen er å legge til rette for ei framtidsretta maritim klynge.

2. Fellesføresegner for heile planområdet (PBL § 12-7 nr. 1, 4, 5, 7, 12)

2.1 Utbyggingsrekkefølge

- 2.1.1 Nærings- og industriområdet inkludert regulert vegformål kan byggast ut etappevis etter kvart som grovtomter er ferdig planert. Sjå også føresegn 3.1.6.1.
- 2.1.2 Eventuell etappevis utbygging, nye tiltak og verksemdar skal ikkje vere til hinder for utbygging på andre delar av planområdet eller for etablering av samferdselstiltak og nødvendig teknisk infrastruktur jf. 6.3.1. Nye verksemdar skal vidare ta rimeleg omsyn til eksisterande anlegg, utan at dette medfører uforholdsmessige avgrensingar for etablering og drift. Samordning mellom eksisterande og nye anlegg skal avklarast gjennom byggesak eller, dersom relevant, gjennom løyver frå andre myndigheiter.

2.2 Massehandtering og midlertidig rigg- og anleggsområde

- 2.2.1 Jordmassar skal skrapast av og mellomlagrast for gjenbruk i planområdet. Eventuelle massar og maskiner som skal flyttast ut av eller inn i området må vere reine og fri for alvorlege planteskadegjerarar, floghavre og framande artar.
- 2.2.2 Knusing av stein til pukk for utskiping skal avsluttast når anleggsfasen, inkludert sprenging og uttak av stein for istandsetting av industri- og næringsareal, er fullført, og seinast innan 2028.
- Uttaksområdet skal skjermast og sikrast. Sikringsgjerde inkludert ISPS-gjerdet kan inngå som del av skjerminga.
 - Stein av pukk-kvalitet skal knusast til pukk. Uttak i pukkressurs er unntatt frå krav til hellingsgrad og nedre planeringsnivå. Overskotsmassar kan i tillegg og etter behov, nyttast til massebalanse i industriområdet.

- Knusing av stein er tillat gjennomført i tidsrommet 0700 – 2100 mandag – fredag, og laurdagar i tidsrommet 0700 – 1600.
- Bergsprenging er tillat mandag – fredag i tidsrommet 0700 – 1600.

2.2.3 Avbøtende tiltak skal iversettast, for å hindre avrenning frå steinknusing til resipient. Sprengte massar skal ikkje vaskast for finstoff.

2.2.4 Støv og støy frå knusing av stein/pukkproduksjon skal handterast i tråd med krav i forureiningsforskrifta kap. 30, deriblant skal støvnedfall i anleggsfasen ikkje overstige grenseverdien på 5 g/m² på 30 dagar (jf. § 30 – 5), målt ved nærmaste nabo. Støy frå pukkproduksjon skal ikkje overstige grenseverdier i tabell 1, målt eller berekna ved mest støyutsette fasade hos nærmaste nabo/støysensitiv arealbruk. Bergsprenging er unntatt støykravet. Varsling skal gjennomførast i tråd med forureiningsforskrifta.

Figur 1 Grenseverdier for støy i samband med pukkproduksjon, målt eller berekna som frittfeltsverdi ved mest støyutsette fasade hos nabo. Kjelde: forureiningsforskrifta.

Mandag-fredag	Kveld mandag-fredag	Lørdag
55 L _{den}	50 L _{evening}	50 L _{den}

2.2.5 Støy frå bygge- og anleggsdrift som ikkje er omfatta av føresegn 2.2.3, skal ikkje overstige grenseverdiane fastsett i T-1442/2021, tabell 4 i kapittel 6, jf. tabell 2 under, målt ved nærmaste nabo eller støysensitiv arealbruk. Det gis unntak frå grenseverdier for særleg støyande anleggs- og byggearbeid i kortare tidsrom. Slike avvik skal varslast til eksponerte naboar. Sprengingsarbeid er ikkje underlagt støykravet.

Figur 2 Øvre støygrense utanfor rom med støyfølsam bruksformål i anleggsfasen, innfallande lydtrykknivå. Kjelde: T-1442, tabell 4.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq12h} 07-19)	Støykrav på kveld (L _{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag (L _{pAeq16h} 07-23)	Støykrav på natt (L _{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

2.2.6 I anleggsfasen kan det etter søknad eller melding gjevast løyve til å etablere midlertidig riggområde, anleggsvegar og deponeringsområde for mellomlagring av massar samt naudsynt infrastruktur i utbyggingsområde. Det skal ikkje etablerast deponi av sprengstein på areal med avrenning til NSV1 og NSV2.

2.2.7 I anleggsfasen og i forbindelse med masseuttak kan det etter søknad eller melding gis løyve til å etablere midlertidige tilkomstvegar for anleggsmaskiner via LAA, GN og LNFR ved behov og jf. avtale med grunneigar. Terrenget skal tilbakeførast når arbeidet er ferdig, ref. føresegn 3.3.2 og 3.4.2.

2.3 Sikringsgjerde

- 2.3.1 I planområdet er det tillat å etablere gjerder av sikkerhetsomsyn, inkludert ISPS-gjerde, forutsett at det føreligg avtale med grunn- og anleggseigar. ISPS-gjerde skal etablerast i tråd med regelverk for maritim sikring og godkjennast av Kystverket.
- 2.3.2 Ytre grense for inngjerding av området mot sør, vest og nord er vist som juridisk linje «Sikringsgjerde [1235]» i plankartet. Portar med tilhøyrande logistikkareal skal plasserast og utformast slik at portkontrollen ikkje hindrar elles trafikkavvikling. Sjå også 3.2.10.5 samt 3.1.6.2.a) i. for dokumentasjonskrav til rammesøknad.

2.4 Vatn, overvatn og avløp.

- 2.4.1 I samband med utbygging av dei ulike arealformåla/delfelta/tomtene skal det utarbeidast ein detaljert VAO-plan, som dokumenterer løysing for vassforsyning og avløpsanlegg inkludert vurdering av behov og kapasitet. Overordna VAO-plan datert 24.09.2024 skal leggjast til grunn for dei meir detaljerte planane. Sjå også føresegn 3.1.6.2.b.
- 2.4.2 Jamfør VAO-plan datert 24.09.2024 skal fylgjande prinsipp leggjast til grunn for VA og overvasshandtering i planområdet:
- a) Overvatn skal handterast lokalt i planområdet, ved kombinasjon mellom lukka leidningsnett og open overflateavrenning/flaumveg på terreng. Kvar verksemd/ tomt/ delfelt må sikre tilstrekkeleg handtering av overvatn.
 - b) Leidningsnett for handtering av overvatn, må dimensjonerast ut frå klimajustert overstrøyming med gjentakintervall på 30 år. Naudflaumveg i terrenget/på asfaltflater bør tilsvarende dimensjonerast for gjentakintervall på 100 år. Areal nær sjø/kaifront kan ha overflateavrenning direkte til sjø. Avrenning frå eventuelle uteareal med forureinande arealbruk må samlast og reinsast før utslepp til sjø. Overflatevatn og takvatn skal ikkje kopløst til system for spillvatn.
 - c) Utforming med omsyn til både flaumsituasjonar og vintertilhøve må vere slik at fare for blokkering av grøfter, inntak og røyr er minimalisert.
 - d) Eventuelt oljehaldig avløpsvatn frå verkstader, vaskeplassar eller liknande skal reinsast gjennom godkjent prefabrikkert oljeutskiljar før utslepp til leidningsnett eller resipient. Dette gjeld også innandørs system som samlar opp vaske- og nedspylingsvatn fra prosessanlegg/-område.
 - e) Oljeutskiljarar og eventuelle oppsamlingstankar og sandfang for sedimentkontroll skal driftast jamfør til ei kvar tid gjeldande forskrift.
 - f) Slamavskiljar bør plasserast nær eller i køyrbart areal, og på tilstrekkeleg høgde for å sikre god trykkehøgde på utsleppsleidningen i forhold til framtidig sjøvassnivå. Avhengig av høgde på sanitærvløpsleidning ut frå bygg kan det være naudsynt å pumpe avløpsvatnet til innløp slamavskiljar.
 - g) Dimensjonerande vassmengd, trykk, leidningsdimensjon, lokalisering av brannvassuttak, behov for brannvasstank mm skal vere i samsvar med godkjent brannkonsept for tiltaket.
 - h) Ved etablering av eit eventuelt framtidig kommunalt anlegg kan det skje ei tilknyting til dette, dersom hensiktsmessig.

2.5 Anlegg for elektrisitetsforsyning, nettstasjonar og naudstraumanlegg

- 2.5.1 Nettstasjonar og naudstraumanlegg med tilhøyrande sikkerheitssone og infrastruktur er tillat etablert i planområdet etter behov og i tråd føresegn 3.1.4. Tilkomst skal vere uhindra.
- 2.5.2 Byggegrense rundt nettstasjonar skal avklarast med nett- og stasjonseigar i forbindelse med byggesøknad og dokumenterast i situasjonsplan/utomhusplan, ref. 3.1.6.2.

2.6 Miljøkvalitet, støy- og luftkvalitet (§ 12 -7 nr.3)

- 2.6.1 Verksemdar skal overhalde grenseverdier i T-1442/2021 (Retningslinje for behandling av støy, tabell 2) eller den grenseverdien som er fastsett i løyve etter forureiningslova, for den enkelte verksemda. Ved avvik frå grenseverdier skal det settast i verk avbøtande tiltak. Sjå også føresegn 3.1.7.2 for krav som gjeld bygg med innkvartering, 2.2.6 for bygge- og anleggsperioden og 2.2.5 for produksjon av pukk.
- 2.6.2 Klima- og miljødepartementet si Retningsline for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1529/2012 skal leggjast til grunn for tiltak og aktivitet i området. For krav som gjeld støv i samband med steinknusing i bygge- og anleggsfasen, sjå føresegn 2.2.4 og 2.2.5.
- 2.6.3 Verksemdene i næringsområdet skal driftast slik at luktulempar til omgjevnadane vert avgrensa mest mogleg, i tråd med relevante vilkår i eventuelt løyve etter forureiningslova.
- 2.6.4 Verksemdar med luktutslepp skal kartlegge risikoen for alle luftutslepp og utarbeide planar og tiltak for å minimere risiko for luftutslepp.
- 2.6.5 Naboar og Gulen kommune skal varslast når det er planlagt aktivitet som midlertidig kan medføre auka luktbelastning.
- 2.6.6 Nye verksemdar med utslepp til sjø eller annan aktivitet som kan påverke resipienten, skal overvake miljøeffektane av verksemda. Overvakingsprogrammet «Fensfjorden med sidefjordar» skal leggjast til grunn som 0-tilstand. Program for miljøovervaking skal etablerast i samsvar med krav i føresegn 6.3.3 og vere operativt innan 2 år etter igangsetting. Tiltak som forringar miljøtilstanden i vassførekomst og resipient Brandangersundet til eit nivå der miljømåla jf. vassdirektivet ikkje kan nås, er ikkje tillate utan avbøtande tiltak.
- 2.6.7 Verksemdene pliktar å sørgje for at handtering av akutt forureining og all handtering av avfall, inkludert eventuelt farleg avfall, skjer i samsvar med gjeldande reglar for dette, fastsett i eller i medhald av forureiningslova. Handtering av avfall skal ikkje medføre avrenning til resipient, grunn eller overflatevatn.
- 2.6.8 Aktivitetar som er ekstra støyande og som vil pågå over fleire dagar, skal førehandsvarslast til utsette naboar.

2.7 Sikkerheit / samfunnsstryggleik (§ 12 – 7 nr. 1, 2, 4) og miløssikkerheit

- 2.7.1 Alle verksemdar har ansvar for å halde risikoen for tilsette og for innbyggjarar i området på eit akseptabelt nivå, og for å ha beredskap mot uønskte hendingar. Dokumentasjon skal leggjast fram seinast ved søknad om bruksløyve/ferdigattest.
- 2.7.2 Prosjektering og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstiging og høg vassstand. Sikringstiltak mot stormflo må etablerast dersom areal ikkje har tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum for aktuell sikkerheitsklasse, og dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak. Notat Flomrisiko, 27.06.2024, skal leggjast til grunn for prosjektering av tiltak.
- 2.7.3 Det skal utarbeidast beredskapsplan for sikkerheit ved brann og eksplosjon, som også omtalar eventuelle terrengbrannar og handtering av desse. Sikkerheit for brann og eksplosjon skal dokumenterast ved søknad om rammeløyve jf. føresegn 3.1.6.2.
- 2.7.4 Det skal utarbeidast eit brannkonsept jf. føresegn 3.1.6.2 som blant anna skal dokumentere tilstrekkeleg tilgang på sløkkevatn for aktuelt tiltak. Ved lågt vassstrykk må det etablerast brannpumpelanlegg for trykkforsterkning.
- 2.7.5 Tilkomst for brannvesen og utrykkingskøyretøy til dei ulike verksemdene i planområdet må dokumenterast i samband med søknad om igangsetjingsløyve.

- 2.7.6 Ved etablering av risikoverksemder som storulykkeverksemd, eventuelt andre verksemder som lagrar eller produserer eksplosivar og farlege stoff, skal beredskapsplan samordnast med kommunal kriseleiing/interkommunalt beredskapsråd eller tilsvarande instansar, for felles aksjonsplan og effektiv krisehandtering. Det skal tidleg etablerast dialog med brannvesenet, om beredskap.
- 2.7.7 Eigenberedskap for kvar verksemd eller området under eit skal dimensjonerast ut i frå det kommunal brannvesenet sin beredskapskapasitet. Dersom kommunal brannberedskap må aukast, lyt det skje gjennom ein utbyggingsavtale med anleggsbidrag for verksemdene. Sjå også rekkefølgjekrav 6.1.3.
- 2.7.8 Eventuell lyngsviing/lyngbrenning av LNFR-formål i planområdet må skje utanfor ISPS-gjerde og skal avgrensast til tidsrommet mellom 15. september og 15. april. Jmfør praksis i Gulen kommune skal det innhenta løyve frå lokalt brannvesen. I tillegg skal anleggseigar for ammoniakkanlegget og Skipavika Næringspark informerast.
- 2.7.9 Det skal utarbeidast ein overordna miljøoppfølgingsplan for hamnedrift, for å hindre vidare spreiding av hamnespy frå Skipavika og introduksjon av andre framande artar til Skipavika. Miljøoppfølgingsplanen skal vere på plass innan 1 år etter at reguleringsplanen er godkjent.
- 2.7.10 Verksemder i industriområdet skal legge til rette for industriell symbiose, for å utnytte overskotsressursar i samarbeid med andre aktørar i området, såframt det er økonomisk, teknisk og forretningsmessig berekraftig og gjennomførbart.
- 2.7.11 Tiltak som går utover føresetnadane i ROS-analysen krev ny ROS-vurdering, til søknad om rammeløyve.
- 2.7.12 Anbefalingane i fagrapporten Vurdering av sikkerhet og fremkommelighet i sjø (kap. 4.1), datert 22.01.2025, skal leggjast til grunn for utarbeiding av hamneprosedyre/-regulativ for ammoniakkeksport.
- 2.7.13 Område avsett til gangareal og opphald for mjuke trafikantar skal ha forsvarleg belysning.
- 2.8 Automatisk freda kulturminne (§ 12 – 7 nr.6)
- 2.8.1 Om det under anleggsarbeid vert avdekkast automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og den lokale kulturminneforvaltninga varslast, jf. Kulturminnelova § 8.

3. Føresegner for arealformål

3.2 3.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Felles føresegner som gjeld særskilt for alle område for bygningar og anlegg

3.1.1 Utforming (§ 12 – 7 nr. 1)

Bygge- og planeringshøgder

- 3.1.1.1 Maksimal byggehøgd BH er påført plankartet, som kotehøgd (k+). Maksimal byggehøgd gjeld uavhengig av taktype. For einskilde felt set føresegna krav til maksimal bygningshøgd i meter, ref. føresegn 3.1.7.5. Takoppbygg som luftekanalar, heishus og liknande er tillate med inntil 3,5 meter over takflata på 10 % av takflata. **For datasenter gjeld arealspesifikk føresegn, ref. 3.1.7.7.**
-

- 3.1.1.2 Maksimal byggehøgde for faklar innafor I/L2 er påført plankartet, som kotehøgde (k+) og vist som regulert høgde. Plassering av [RpRegulertHøyde] er rettleiande.
- 3.1.1.3 Maksimal byggehøgde for anleggstekniske installasjonar som tankar og røyrføring er k+50 og unntatt maks. byggehøgde påført plankartet.
- 3.1.1.4 Nedre planeringshøgde (PH min.) er påført plankartet som kotehøgde (k+). Sjå føresegn 3.1.7.6 for areal som er unntatt krav til nedre planeringshøgde. Planeringsflater skal opparbeidast og etablerast med tilstrekkeleg avrenning og drenering, ref. føresegn 2.4. Teknisk infrastruktur i grunnen er unntatt frå kravet til nedre planeringsnivå.

Grad av utnytting

- 3.1.1.5 Maksimal grad av utnytting er påført plankartet som %-BYA og skal bereknast jf. TEK 17.

3.1.2 Byggegrenser (§ 12 – 7 nr. 2)

- 3.1.2.1 Nye bygg skal plasserast innafor byggegrenser. Byggegrense mot offentlig veg er vist i plankartet med 15 meter avstand frå senterlinje.
- 3.1.2.2 Der juridisk linje for byggegrense ikkje er synleg i plankartet, er den samanfallande med formålsgrensa.
- 3.1.2.3 Parkering, sikringsgjerde, nedtrapping av terreng, interne vegar, parkeringsareal, støyskjerming og andre tiltak i tråd med hovudformålet kan etablerast utanfor juridisk byggegrense.

3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

Tilgjenge

- 3.1.3.1 Prinsippet om god tilgjengelegheit for alle skal leggjast til grunn for utforming av bygningar og nærliggande uteområde med tilkomst frå parkeringsareal.
- 3.1.3.2 Det skal leggjast til rette eigne parkeringsareal for rørslehemma ved bygg som skal ha ålmenn tilgjenge.

Tilkomst, parkering og renovasjon

- 3.1.3.3 Interne vegar i og mellom dei enkelte arealformåla og delfelta, utover og i tillegg til avkjørselspilar vist i plankartet, er tillat. Regulert vegnett i industriområdet skal minimum vere i samsvar med vegnormal N100 og/eller i tråd med arealspesifikke føresegn.
- 3.1.3.4 Parkeringsplassar for tilsette og gjestar skal som hovudsak etablerast innafor eiga tomt, alternativt kan det etablerast felles parkeringsløyisingar.
- 3.1.3.5 Renovasjon skal løysast på eiga tomt. Felles renovasjonsløyisingar for ulike verksemdar og/eller delfelt kan etablerast dersom hensiktsmessig.

3.1.4 Estetisk utforming

- 3.1.4.1 Konstruksjonar, anlegg og bygningar og utomhusareal i planområdet, inkludert utemiljø, skal imøtekomme krav til funksjon og tilkomst på ein hensiktsmessig og arkitektonisk god måte.
- 3.1.4.2 Byggverk i planområdet skal gis ein harmonisk, dempa fargepalett tilpassa landskapet og eksisterande bygg i industriområdet, og skal gis eit heilskapleg uttrykk i fjernverknad, både i fasade og på tak. Store og lange fasadar skal brytast opp med variert bruk av materiale og/eller fargepalett. Uteområda skal opparbeidast med dedikerte område for grøn struktur med plantar og tre i ulike høgdar.

- 3.1.4.3 Utandørs lagring skal plasserast og organiserast slik at det ikkje er til sjenanse for omgjevnadane.
- 3.1.4.4 Arkitektonisk grep, estetiske kvalitetar og område for grøn struktur (ref. 3.1.4.2) skal dokumenterast i samband med søknad om tiltak ved hjelp av situasjons-/ utomhusplan, rendering/perspektiv, snitt og oppriss eller liknande (ref. punkt 3.1.6.2 og 3.1.6.3).

3.1.5 Terrenghandling, sprenging og utfylling i sjø

- 3.1.5.1 Industriområdet skal etablerast med ulike planeringsnivå for betre landskapstilpassing.
- 3.1.5.2 Fjellskjeringar skal primært utformast med vekt på geologi og sikkerheit dernest med omsyn til landskapstilpassing. Maksimal helling er 10:1 (tilsvarande ca. 84 % frå horisontalplanet) for å redusere utlaupslengde. Dersom det er naudsynt med tilpassing til bergmassen sitt bruddplan og dominerande sprekkformasjon, kan maksimal helling fråvikast for å ivareta stabilitet og bergsikringskostnad.
- 3.1.5.3 Skjeringsveggar skal terrasserast for terrenghandling og utformast i samsvar med prinsipp om bergforsvarleg drift. For nye pallhøgder over 15 meter skal det føreliggje bergfagleg vurdering og dokumentasjon, til grunn. Avtrappingsnivå skal tilførast stadeigne lausmassar for naturleg plantevekst og/eller for nyplanting. Landskapstilpassing av skjeringsvegg med avtrappingsnivå, samt eventuelle sikringstiltak jf. første punkt i føresegn 2.2.2, skal vere gjennomført før byggetiltak nedafor aktuell del av skjeringsvegg kan settast i gang jf. rekkefølgekrav 6.1.8.
- 3.1.5.4 Fjellskjering skal etablerast med fanggrøft for steinnedfall ved planeringsflate og på terrasseringsnivå. Fanggrøfta skal fyllast til og arronderast med lausmassar/stadeigen jord for naturleg plantevekst og/eller for nyplanting.
- 3.1.5.5 Tiltak i sjø, ref. føresegn 3.2.10 (arealformål H) og 3.5.2 (arealformål VK), skal dimensjonerast og utførast slik at det ikkje får negative konsekvensar for fiskehelse:
- Fyllingsfront mot sjø skal utførast som erosjonssikker ordna steinfylling eller med kaifront. Det skal nyttast reine massar og det skal gjennomførast tiltak som hindrar sprenging av finpartiklar, og som samlar opp eventuell plast.
 - Sprengingsarbeid i sjø skal gjennomførast ved bruk av reduserte og tildekte ladningar, til dømes ved bruk av siltskjørt og/eller boblegardin. Eventuelt kan det settast av ei mindre varselladning kort tid før sprenging av hovudladning.
 - Sprengingsarbeid i sjø skal skje utanfor gytesesongen for torsk. Utfylling, mudring og peling skal skje med avgrensa aktivitet i gyteperioden for torsk, dvs. februar– mai.

3.1.6 Krav til dokumentasjon og særskilt underlag til byggesakshandsaming (§ 12-7 nr. 12)

- 3.1.6.1 Ved trinnvis utbygging av delfelt/arealformål skal det til første rammesøknad (ref. 3.1.6.2. bokstav a) utarbeidast ein utomhusplan i målestokk 1:500 som dokumenterer overordna infrastruktur og overgang til tilgrensande terreng.
- 3.1.6.2 Søknad om rammeløyve må innehalde alle relevante opplysningar som er nemnt i SAK 10 § 5-4 tredje ledd. I tillegg skal søknad om rammeløyve innehalde:
- Utomhusplan i lesbar målestokk (1:200 eller 1:500) for aktuelt tiltak/aktuelt utbyggingstrinn i tillegg til snitt. Utomhusplanen skal innehalde:
 - Tiltaket og tomtetrengser, grad av utnytting (%-BYA), byggehøgde (k+), bygningshøgde (m), planeringsnivå (k+), parkeringsareal (bil og sykkel) inkludert logistikk- og parkeringsareal ved port i sikringsgjerd, trafikkareal/-mønster for mjuke trafikantar (ref. 3.2.6) internt på tomte og med tilkopling til nærliggande overordna vegnett (ref. 6.2.4), areal for grøn

struktur i byggeområda (ref. 3.1.4.2, 3.1.5.3, 3.1.7.2 og 2.3.2), plassering av og stigningstilhøve på interne vegar samt elles terrengtilhøve, derav eksisterande og framtidig terreng, inkludert skråningsutslag og terrassering, eventuelle murer og trapper.

- Tilkømt og areal for varemottak, avfallsbil og utrykkingskøretøy samt oppstillingsplass for brannbil, tilgang på sløkkevatn og areal for avfallshandtering samt byggegrense rundt eventuelle nettstasjonar.

b) VAO-plan for aktuelt byggetiltak/aktuell tomt/aktuelt delfelt, ref. 2.4.1 og 2.4.2.

c) Godkjent brannkonsept med uttale frå lokal brannmynde. Sjå også 2.7.4.

3.1.6.3 Til søknad om igangsetjingsløyve skal det leggst ved dokumentasjon i tråd med rammeløyve, deriblant utomhusplan (1:200/1:500) samt plan for nødvendig teknisk infrastruktur over og under bakken og løysing for handtering av overvatn.

3.1.6.4 Til søknad om igangsetjingsløyve for bygningar skal estetisk utforming (ref. 3.1.4) dokumenterast.

3.1.6.5 Til søknad om igangsetjingsløyve for tiltak i sjø skal det føreligge godkjenning frå relevant mynde. Tiltak i sjø skal handsamast etter plan- og bygningslova, hamne- og farvasslova og ureiningslova.

3.1.6.6 *I tråd med rekkefølgekrav pkt. 6.1.10 skal det til søknad om igangsetjingsløyve for tiltak som krev løyve etter forureiningslova, ligge føre godkjenning frå forureiningsmynde.* Til søknad om igangsetjingsløyve for tiltak som fordrar løyve etter Storulykkeforskrifta §1 skal det føreligge samtykke til Trinn 1 frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

3.1.6.7 Til søknad om igangsetjingsløyve for bygg med innkvartering skal støynivå dokumenterast. Sjå føresegn 3.1.7.2 og 3.1.9.2.

3.1.6.8 Til søknad om bruksløyve for tiltak som fordrar løyve etter Storulykkesforskrifta §1 skal det føreligge samtykke til trinn 2 frå DSB. Sjå også føresegn 6.2.2.

3.1.6.9 Til søknad om bruksløyve for bygningar skal det føreligge bruksløyve for teknisk infrastruktur.

3.1.6.10 For tiltak med utslepp til resipient/vassførekomst skal gjeldande krav til vasskvalitet og miljømål jamfør vassforskrifta, fylgjast. Sjå også 6.1.10. Det skal dokumenterast at plassering av utsleppspunkt ikkje gir negative kumulative effektar som følgje av samlokalisering.

Føresegnar som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman.

3.1.7 Kombinert bygge- og anleggsformål (KBA1, KBA2, ~~og~~ KBA3 og KBA4)

3.1.7.1 KBA1 - KBA3 skal nyttast til kombinert formål for næringsbygg, kontor, forretning og lager med tilhøyrande infrastruktur deriblant nettstasjonar/energianlegg eller liknande samt bevertning knytt til drift av anleggsarbeid og drift på industriområdet. KBA4 skal nyttast til kombinert formål for datasenter (DS), industri (I) og lager (L) med tilhøyrande infrastruktur, mellom anna internt vegnett, nettstasjonar/energianlegg og liknande tekniske anlegg, if. 3.1.7.7.

3.1.7.2 I KBA1 og KBA2 kan det leggst til rette for overnatting/innkvartering av arbeidarar med periodisk arbeidsopphald i planområdet. Bygg for innkvartering av arbeidarar i driftsfasen fordrar opparbeiding av felles uteareal for opphald med minimum sitjegrupper og grøntstruktur (ref. 3.1.4.2, siste setning). Maksimalt støynivået dagtid, på uteareal for opphald og på fasade med soveromsvindauge, er L_{den} 55 dB. Maksimalt støynivå på fasade med soveromsvindu natt (2300 – 0700) L_{night} er 45 dB utan impulsstøy og 60 dB med impulsstøy. Støynivået på det tiltenkte utearealet, samt eventuelle avbøtande tiltak, skal dokumenterast i samband med søknad om igangsetjingsløyve (ref. 3.1.6.7).

3.1.7.3 Innafor KBA3 må arealbruk tilpassast omsynssone H350_1 og H350_2, ref. føresegn 4.1.6 og 4.1.7 samt føresegn 2.2.6, siste setning.

3.1.7.4 Delar av KBA1 og KBA3 skal nyttast til terrassering og nedtrapping av terreng samt framføring av veg mellom f_V5 og f_V7.

- Vegen mellom f_V5 og f_V7 skal utformast for dimensjonerande køyretøy og med sikkerheitsareal mot skrent. Dimensjonerande køyretøy, eksakt plassering av vegtrase og vegbreidde, inkludert tilkomst/sideareal for mjuke trafikantar, vert avgjort i byggeløyve. Feltet for mjuke trafikantar skal vere minst 1,5 meter breidt, skilt frå køyrebana med skillelinje. Alternativt kan det etablerast fortau og/eller separat gang- og sykkelveg. Der terreng- og sikkerheitstilpassingar krev det, kan avvik frå breiddekravet tillatast.

3.1.7.5 Maksimal byggehøgde (BH k+) er påført plankartet. Maksimal bygningshøgde er 12 meter for KBA1 og KBA3, og 10 meter for KBA2. ~~Maks byggehøgde (BH k+) er påført plankartet. For KBA4 er gjeld maksimal byggehøgde 22 meter (BH k+).~~ ~~For ,og ved etablering av ,~~ ~~For datasenter innanfor KBA4 gjeld særskilte egne krav til maksimal byggehøgde, jf. pkt. 3.1.7.7.~~

3.1.7.6 Nedre planeringshøgde er påført plankartet som PH min. k+. Terrassering og nedtrapping av terreng mellom ulike terrengnivå (ref. føresegn 3.1.5) er unntatt krav til PH min (nedre planeringshøgde) ~~for KBA1-3.~~ Interne vegar som vegtrase mellom f_V5 og f_V7 via KBA1 og KBA3 er unntatt krav til nedre planeringshøgde og skal tilpassast tilgrensande terreng samt krav til vegutforming (ref. 3.1.3.3).

3.1.7.7 KBA4 er eit kombinert bygge- og anleggsformål for datasenter (DS), industri (I) og lager (L) med tilhøyrande infrastruktur, mellom anna internt vegnett, nettstasjonar/energianlegg og liknande tekniske anlegg. Kryptoutvinning er ikkje tillat innanfor formålet

- Lågaste tillate golvnivå for nybygg innafor KBA4 er k+ 4.
- Ved etablering av ~~Før~~ datasenter innanfor KBA4 kan tekniske installasjonar anlegg, herunder kjøleanlegg, og naudstraumsanlegg, piper og andre tekniske anlegg, overstige plasserast over maksimal byggehøgde (BH) fastsett i plankart (BH k+25), med og føresegner, med inntil 55,0 meter, avgrensa til maksimal dvs. BH, avgrensa oppover til k+ 30. Tekniske installasjonar på tak kan ikkje overstige kote +30, og heller ikkje 8 meter målt frå takflata.
- Ved etablering av ~~Før~~ datasenter innanfor KBA4 gjeld ikkje 10%-regelen for tekniske installasjonar på tak. jf. føresegn 3.1.1.1. Tekniske installasjonar på tak mellom over k+ 25 og k +30 skal ha minimum 2 meters avstand frå gesims/kant, inkludert eventuell skjermvegg.
- Fasadar skal utførast i ubrennbart materiale, eller i materiale med dokumenterte tilsvarande branntekniske eigenskapar i samsvar med TEK17.
- Før det kan gis igangsetjingsløyve til etablering av datasenter ~~innanfor KBA4~~, eller annan støyande industri- og næringsverksemd ~~innanfor KBA4~~, skal det dokumenterast at tiltaket oppfyller relevante lyd- og støykrav fastsette i planen jf. føresegnspunkt 2.6.1, 3.1.7.2, 3.1.9.2 og 6.1.10.
- Innafor arealformålet kan det etablerast vegtrase frå KBA2 til planert nivå i KBA4 jf. føresegn 3.1.3.3.
- Innafor arealformålet kan det etablerast vegtrase frå f_V3 til kai 10 (H4), samt frå planert flate via I/L4 til Skipavika Dam jf. 1.3.3.3. Endeleg plassering, utforming og breidde på vegtrase samt tilhøyrande sideareal for mjuke trafikantar, skal fastsetjast i

samband med byggeløyve. Sideareal for mjuke trafikantar skal vere minimum 1,5 m breitt.

- Mellom arealformål KBA4 og hamneformål H4 kan det etablerast kulvertar under regulert veg f_V3. Sjå også føresegn 3.2.8.3, siste punkt.
- Testkøyring og vedlikehald av naudstraumsaggregat skal berre skje måndag – fredag i tidsrommet mellom 07:30 – 16:00.

3.1.7.8 Ubygde delar av tomteareal kan terrasserast og tilpassast for å møte tilgrensande terreng og sikre nødvendig tilpassing til tilgrensande tiltak.

3.1.8 Industri/lager (felt I/L1, I/L2, I/L3 og I/L 4. og I/L5)

3.1.8.1 Arealformålet opnar for etablering av industri- og lagerverksemd inkludert storulykkesverksemd med tilhøyrande bygg, anlegg og infrastruktur, deriblant interne vegar, parkeringsplassar, logistikk- og snuareal for større køyretøy, av/på-lesing i høve til type aktivitet på den enkelte tomta samt pullertar, nettstasjonar og teknisk infrastruktur i og over grunnen.

3.1.8.2 I arealformålet er lågaste tillate golvnivå for nybygg k+ 4. For bygningar som er omfatta av regelverk for storulykkesforskrift er lågaste tillate golvnivå 5 moh (k+ 5).

3.1.8.3 Innafor I/L1 kan det etablerast industri i tråd med føresegn 3.1.8.1. I anleggsfasen er det tillat med eit knuseverk for produksjon av pukk jamfør føresegn 2.2.2.

3.1.8.4 I I/L2 kan det etablerast produksjonsanlegg for grøn ammoniakk, eller annan industri jf. 3.1.8.1.

3.1.8.5 I felt I/L3 kan det etablerast eit landbasert oppdrettsanlegg i samsvar med nødvendige løyver og konsesjonsvedtak. Det kan og etablerast ei fiskeforedlingsverksemd med slaktekapasitet på inntil 300 tonn råstoff per døgn, forutsett at relevante løyver frå myndigheiter er gitt. Alternativt kan annan industri, i tråd med føresegn 3.1.8.1, etablerast med tilhøyrande infrastruktur.

~~3.1.8.6 I felt I/L3 kan det etablerast vegtrase frå f_V3 nordover til kai 10 samt vegtrase frå Skipavika Dam/arealformål I/L4 og vidare nordover/nordaustrøver. Dimensjonerande køyretøy, eksakt plassering av vegtrase og vegbreidde, inkludert sideareal for mjuke trafikantar, vert avgjort i byggeløyve. Feltet for mjuke trafikantar skal vere minst 1,5 meter breitt, skilt frå køyrebana med skillelinje. Alternativt kan det etablerast fortau og/eller separat gang og sykkelveg. Endeleg plassering og utforming av vegtrase med areal for mjuke trafikantar skal skje i samband med søknad om tiltak.~~

3.1.8.7 I felt I/L4 kan Skipavika Dam etablerast med damfot og overlaup for oppdemming av vatn, jamfør føresegn 5.1.1, med tilhøyrande infrastruktur inkludert køyreveg på begge sider av dammen. Det kan etablerast køyrbar veg over steinfyllingsdammen. Vassmagasinet skal sikrast med gjerde.

~~3.1.8.8 I felt I/L5 kan det etablerast industri- og lagerverksemd med tilhøyrande teknisk infrastruktur, veg og samferdselsareal. Feltet kan også nyttast til nedtrapping av terrengnivå for slakare overgang mellom ulike planeringsflater. Eksisterande jordvoll kan vidareførast.~~

3.1.8.9 Ubygde delar av tomteareal kan terrasserast og tilpassast for å møte tilgrensande terreng og sikre nødvendig tilpassing til tilgrensande tiltak.

- 3.1.8.10 Mellom arealformål I/L1-3, **KBA4** og hamneformål H3-H4 kan det etablerast kulvertar, under regulert veg f_V3. Sjå også føresegn 3.2.8.3, siste punkt.
- 3.1.8.11 Eventuell flytting eller fjerning av pullertar fordrar samtykke frå eigar, som må dokumenterast i søknad om rammeløyve til det aktuelle tiltaket.

3.1.9 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)

- 3.1.9.1 BAA skal nyttast til kombinert formål for næringsbygg, kontor og bevertning/overnatting med tilhøyrande infrastruktur samt LNFR/landbruksformål.
- 3.1.9.2 Eksisterande brakkerigg er godkjend som mellombels tiltak gjennom byggesakshandsaming, og tidsavgrensa i vedtak om løyve. Det er tillate med inntil 20 bueiningar/sengeplassar i brakkeriggen. Maksimalt støynivå på uteareal for opphald i tilknytning til brakkeriggen er Lden 55. Maksimalt støynivå på fasadar med soveromsvindauge er:
- Lnight 45 dB i nattperioden (2300-0700) ved kontinuerleg støy utan impulsar.
 - Lnight 60dB med impulslydar.

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

Felles føresegner som gjeld særskilt for alle område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.2.1 Samferdselsanlegg skal opparbeidast som regulert i kart og føresegn, i tråd med gitte løyver og med tilfredsstillande teknisk standard. Dokumenterte avvik kan tillatast i forbindelse med søknad om tiltak og må gjerast greie for i relevant rammesøknad. Endeleg plassering og utforming av samferdselsanlegg skal skje i samband med søknad om tiltak.
- 3.2.2 Vegskjeringar og vegfyllingar skal plantast til i den grad terrenget tillèt det, eller behandlast på annan tiltalande måte.
- 3.2.3 Avkøyrsepliser langs o_V2 viser plassering av avkøyrser for landbruksvegar.
- 3.2.4 Avkøyrsepliser vist i plankartet langs f_V3 angir at det kan etablerast avkøyrser frå f_V3 til tilgrensande industritomter. Avkøyrseplisene er ikkje juridisk bindande verken for plassering eller for endeleg tal avkøyrser. Nye avkøyrser frå f_V3 skal prosjekterast i samband med søknad om tiltak innafor dei enkelte arealformåla, og dokumenterast i søknad om ramme.
- 3.2.5 Til søknad om byggeløyve skal det føreligge ein situasjonsplan som syner og dokumenterer trafikkareal, trafikkmønster og trafikkssikkerheit for mjuke trafikantar.
- 3.2.6 Ved etablering av samferdselsareal som kryssar bekk frå Svartefjellet/Tverrfjellet skal bru/kulvert etablerast med tilstrekkeleg kapasitet, for handtering av maksimalt flaumnivå på inntil 1,85 meter.

Føresegner som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman

3.2.8 Veg (felt V1 – V9)

- 3.2.8.1 Regulerte vegar og kryss skal utformast i samsvar med Statens Vegvesen si handbok N100, unntatt der arealspesifikke føresegn konkretiserer andre krav. Sjå også dokumentasjonskrav i føresegn 3.1.6.2 samt rekkefølgekrav, føresegn 6.2.4.
- 3.2.8.2 Veg o_V1 og o_V2 er eksisterande køyreveg og regulert i samsvar med dagens situasjon. Eigarform er offentleg.

- 3.2.8.2 Veg f_V3 – f_V8 er felles for planområdet og skal etablerast med minimum 7,5 m bredde jf. N100. Eigarform er felles.
- 3.2.8.3 f_V3 er regulert tilkomst for tilgrensande hamne- og byggeformål og kan opparbeidast med inntil 15 meter bredde, for fri bevegelse av store laster og stort hamneutstyr.
- Vegtraseen f_V3 skal ha eit minst 2 meter breitt sideareal for mjuke trafikantar. Feltet skal merkast med gang- og sykkelssymbol og skiljast frå køyreareal med skillelinje, eller opparbeidast som separat fortau på delstrekningar. Endeleg tilpassing av vegbreidde, trase og areal for mjuke trafikantar skal skje i samband med søknad om tiltak.
 - Regulert vegareal som ikkje vert opparbeida kan integrerast i tilgrensande arealformål- og -bruk, eller nyttast til arealformåla annan veggrunn – teknisk anlegg/-grøntareal.
 - Det er tillat å etablere overkøyrbar kulvert under f_V3, mellom arealformål I/L og H.
- 3.2.8.4 Vegtraseen f_V3 kan vidareførast til kai 10. Eksakt plassering av tilkomst til kai 10 vert avgjort i byggeløyve. ~~Sjå også føresegn 6.1.6.~~
- 3.2.8.5 f_V4 er felles tilkomst til Skipavika Dam (I/L4), **og alternativ tilkomst til KBA4.** ~~og til I/L3 og I/L5.~~ Regulert vegbreidde inkluderer sideareal for mjuke trafikantar. Feltet for mjuke trafikantar skal vere minst 1,5 meter breitt og skilt frå køyrebana med skillelinje. Alternativt kan det etablerast fortau og/eller separat gang- og sykkelveg. Endeleg plassering og utforming skal skje i samband med søknad om tiltak.
- 3.2.8.6 f_V5 er avkøyrsløp frå o_V2 og felles tilkomst til f_V4 og f_V8 samt til KBA1 og vidare til KBA3. Det skal etablerast vegforbindelse mellom f_V5 og f_V7 via KBA1 og KBA3 jamfør føresegn 3.1.7.4.
- 3.2.8.7 f_V6 er avkøyrsløp og tilkomst til KBA2, og felles for KBA2, **samt for eventuell intern veg mellom KBA2 og KBA4 i tråd med føresegn 3.1.3.3.**
- 3.2.8.8 f_V7 er felles køyreveg for verksemdar i Skipavika næringspark og ein del av vegforbindelsen mellom øvre terrengnivå (KBA1) og vegtrase f_V3 langs hamneområdet. f_V7 kan tilpassast optimal veglinje frå KBA3 når den er ferdig prosjektert. Eksakt plassering vert avgjort i byggeløyve.
- 3.2.8.9 f_V8 er felles for delfelt KBA1 og KBA3. Regulert vegbreidde inkluderer sideareal for mjuke trafikantar. Feltet for mjuke trafikantar skal vere minst 1,5 meter breitt og skilt frå køyrebana med skillelinje. Alternativt kan det etablerast fortau og/eller separat gang- og sykkelveg. Endeleg plassering og utforming skal skje i samband med søknad om tiltak.
- 3.2.8.10 f_V9 er felles tilkomst for BAA samt eigedomar og eksisterande småbåthamn og utanfor planområdet.
- 3.2.8.11 Tilkomstvegar inn i planområdet kan etablerast med port.

3.2.9 Annan veggrunn-grøntareal (felt AVG1-10)

- 3.2.9.1 Arealformålet omfattar sideareal langs eksisterande vegar (grøfter, fyllingar og skjeringar), og kan nyttast til nyttast til rekkverk og nødvendige tekniske anlegg samt snølagring. Eigarform er offentleg.

3.2.10 Hamn (felt H1 – H4)

- 3.2.10.1 Innanfor arealformål H1-H4 er det tillat å etablere kai- og hamneområde med tilhøyrande infrastruktur, deriblant djupvasskaier, pullertar og andre faste og flytande installasjonar som er naudsynt for bunkring, fortøying og planlagt drift og bruk av kai- og hamneområdet. Dette omfattar også nødvendige installasjonar for lossing, lasting,

oppankring og opplag av riggar i tillegg til nødvendige byggverk og lager knytt til hemnverksemda samt parkering. Tiltak innafor formålet skal godkjennast av relevant hamnemynde i samband med søknad om tiltak. Eksisterande tiltak kan vidareførast.

- 3.2.10.2 Utlekking av sjøleidning for inntak og uttak av sjøvatn, kablar og annan teknisk infrastruktur er tillat. Endeleg plassering skal avklarast i forbindelse med søknad om løyve til tiltak.
- 3.2.10.3 Mudring, peling, dumping og utfylling i sjø er tillat i arealformålet, i samband med etablering av tiltak forutsett at det føreligg godkjenning frå relevant mynde.
- 3.2.10.4 Lågaste tillate nivå på kaidekke er $k+2,9$ (NM2000). Det skal leggst til rette for landstrøm.
- 3.2.10.5 Innanfor o_H2 er det tillat med bygg som har portvaktfunksjon til hovudporten. o_H1 og tilgrensande del av H3 kan nyttast til parkeringsareal for inn- og utkøyring av hovudport.
- 3.2.10.6 **Veg mellom regulert køyreveg f_V3 og kai 10 kan etablerast via H4.** Eksakt plassering av vegtilkomst til kai 10 vert avgjort i samband med relevant byggeløyve. Sjå også føresegn 3.1.8.4 og 6.1.5.
- 3.2.10.7 Føremålgrensene mot f_V3 og o_VK kan justerast i samband med prosjektering og byggesøknad.
- 3.2.10.8 Eigarform er offentleg for H1 og H2 og felles for H3 og H4.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- 3.3.1 Områda er regulert til naturområde. Eksisterande naturpreg skal som hovudsak ivaretakast, men det er tillat å etablere stadeigne jordvollar for opparbeiding av vegetasjonsskjerm eller tilsvarande tiltak. Infrastruktur tilhøyrande anlegg for elektrisitetsforsyning eller tilsvarande er tillat etablert innafor arealformålet etter behov, ref. føresegn 2.5.
- 3.3.2 Eksisterande anleggsvegar i GN1-2 kan oppretthaldast til anleggsfasen er avslutta. Etter anleggsfasen skal anleggsvegar og landskapssår tilbakeførast og plantast til med stadeigen jord, dersom ikkje anna kjem fram i føresegn 3.3.3 – 3.3.5.
- 3.3.3 Innafor GN1 kan det mellomlagrast jordmassar som seinare skal nyttast i planområdet (ref. 3.1.5.3 og 3.1.5.4). Mellomlagring skal ikkje skje på areal med avrenning til NSV1 og NSV2.
- 3.3.4 Innafor GN2 kan det etablerast vassmagasin/blågrønstruktur jf. føresegnsområde #1 (ref. 5.1.1) i samband med etablering av Dam Skipavika innafor arealformål I/L4.
- 3.3.5 GN3 er bufferareal mellom industriarealet og naturområdet nord for planområdet.
- 3.3.6 Vegetasjon i grønstrukturen kan skjøttast ut i frå sikkerheitsmessige omsyn.
- 3.3.7 Eigarform for GN1 – GN3 er privat.

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

- 3.4.1 Føremålet gjeld landbruk- og naturområde og legg til rette for nydyrking samt landbruks- og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar og tilhøyrande infrastruktur.
- 3.4.2 Eksisterande anleggsvegar i LNFR1 kan etter nærmare avtale med grunneigar få framtidig funksjon som landbruksveg.
- 3.4.3 Etablert ISPS-sikring er tillat vidareført. Eventuell lyngbrenning skal skje utanfor ISPS-gjerdet.
- 3.4.4 Eigarform for LNFR1 – LNFR4 er privat.

3.5 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Føresegner for arealformål (BSV, NSV og VK)

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

3.5.1.1 Arealformålet kan nyttast til ferdsle, hovud- og bilei «Fensfjorden – Sløvåg», hamneområde i sjø, fiske, natur og friluftsliv mm i samsvar med overordna planar (KPA og Interkommunalplan for sjøareal).

3.5.1.1 Arealet er farlei for tilkomst til industriområdet.

3.5.2 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV1, NSV2)

3.5.2.1 Regulert naturområde i sjø og vassdrag angir tjørnområde som skal bevarast, som del av omliggande naturområde.

3.5.3 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone, o_VK [6800]

3.5.3.1 Arealformålet kombinerer formålet Riggområde (Ri) [6130] og formålet Hamneområde i sjø (HOS) [6220]. Det omfattar manøvreringsområde for båttrafikk til/frå Skipavika næringspark samt område for lasting og lossing, oppankring og opplag av skip, oljeriggar og offshore installasjonar, inkludert jack-up riggar. Eksisterande tiltak kan vidareførast.

3.5.3.2 Innafor arealformålet er det tillat å etablere forankringsinnretningar, manøvreringssøyler, faste og flytande fortøyinginstallasjonar for skip, riggar og offshore installasjonar, deriblant forsterking av fortøying til land.

3.5.3.3 Utlegging av sjøleidning for inntak og uttak av sjøvatt, kablar og annan teknisk infrastruktur er tillat. Endeleg plassering skal avklarast i forbindelse med søknad om løyve til tiltak. Tiltak i botn inkludert utfylling er elles ikkje tillate.

3.5.3.4 Det skal ikkje settast opp gjenstandar i område som kan hindre manøvrering av båtar.

3.5.3.5 Innafor areal med overlapp mellom o_VK og sone H350_1 og H350_2 er det ikkje tillat med overnatting i rigg eller anna fartøy.

3.6 Kombinerte hovudformål (§ 12-5)

Føresegner for LNFR formål kombinert med andre angitte hovudformål (LAA)

3.6.1 Eigarform er privat. Arealformålet LAA kombinerer fylgjande arealformål:

- LNFR (areal for nødvendige tiltak for landbruks og reindrift og gardstilknytta ressursgrunnlag på garden med tilhøyrande infrastruktur),
- Grøntstruktur (GN/vegetasjonsskjerm),
- Bygningar og anlegg (industri og andre typar bygg og anlegg jf. nærmare spesifikasjon i føresegn 3.6.2 og 3.6.3.

3.6.2 Innafor arealformålet kan det mellomlagrast jordmassar for gjenbruk i planområdet, etter nærmare avtale med grunneigar. Tilbakeføring av areal skal skje i samsvar med privat avtale.

3.6.3 Tillat arealbruk er eksisterande tiltak som terrenngrep i tilknytning til topp skjeringsvegg, anleggsvegar og landbruksvegar, sikringsgjerde i tillegg til etablering av vegetasjonsskjerm/grøntstruktur samt nydyrking og andre tiltak i samsvar med arealformålet LNFR deriblant nybygg til gardstilknytta næringsverksemd med tilhøyrande infrastruktur.

3.6.4 I delfelt LAA1 er det tillat å etablere sikringsgjerde jf. føresegn 5.1.3, føresegnsområde #2.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8) (sone H410, H350, H370)

Frisikt H140

- 4.1.1 I denne omsynssona skal det være fri sikt langs veg, kryss og avkøyrsløp i ei høgd på 0,5 meter over tilstøytane køyrebaner. Det er ikkje tillat med parkering eller sikthindrande gjenstandar høgare enn 50 cm i denne sona.

Støy H240

- 4.1.2 Sone H240_1 er definert som raud støysone jamfør rundskriv T-1442, for drift av ammoniakkanlegget med tilhøyrande kaianlegg. Støysensitive arealbruk, som innkvartering/overnatting er ikkje tillat, ref. også føresegn 4.1.5 og 4.1.6 for sone H350_1 og H350 respektivt.
- 4.1.3 Sone H240_2 er definert som gul støysone jamfør rundskriv T-1442, for drift av ammoniakkanlegget med tilhøyrande kaianlegg. Støysensitiv arealbruk som innkvartering er tillat dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. Det er også ein føresetnad at sone H240_2 ikkje overlappar med sone H350_1 og H350_2.

Flaumfare H320

- 4.1.4 Sone H320 syner areal som er forventa oversvømt ved maksimal vassføring +1.85 m i vassdraget. Bygningar og anlegg innafor sona skal utformast med tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum. Omlegging av bekken er tillat innafor arealformål I/L3 og I/L4 i samband med utbygging.

Brann- og eksplosjonsfare H350 1-3.

- 4.1.5 I omsynssone H350 er det tillat å oppføre nye bygg og anlegg, forutsett at risikoen for brann- og eksplosjonsfare er vurdert som tilfredsstillande. Anlegg som har større risikokonturar enn det som er forutsett og vist i planen for sone H350_1 og H350_2, er ikkje tillat.
- 4.1.6 H350_1 er indre sone. I indre sone er det tillat med verksemder, kai- og hamneareal og tilhøyrande infrastruktur inkludert risikoreduserande tiltak knytt til planlagt ammoniakkanlegg samt vegareal, teknisk infrastruktur og nye næringsbygg utan brannfarlege opplag og utan faste arbeidsplassar. Eksisterande verksemder skal inngå i den kvantitative risikovurderinga, som ligg til grunn for fastsetting av faresonene i plankartet, og er tillat. Overnatting/innkvartering i bygg eller på båt/rigg er ikkje tillat i sone H350_1.
- 4.1.7 H350_2 er midtre sone. I midtre sone er det tillat å etablere både verksemder knytt til ammoniakproduksjon samt faste industri- og kontorarbeidsplassar, kai- og hamneareal, offentleg veg og liknande, innafor rammene til det aktuelle arealformålet med tilhøyrande føresegn. Overnatting/innkvartering i bygg eller på båt/rigg er ikkje tillat i sone H350_2.
- 4.1.8 Unntak frå føresegn 4.1.5 og 4.1.6 kan gis dersom ei ny risikovurdering viser reduksjon av indre sone H350_1 og/eller midtre sone H350_2. Ny risikovurdering må dokumenterast i søknad om tiltak.

- 4.1.9 H350_3 er ytre sone. Arealet har ingen andre restriksjonar utover det som fylgjer av gjeldande hovudformål med tilhøyrande føresegn.

Høgspenningsanlegg (inkludert høgspenningskablar) H370

- 4.1.10 Omsynssona syner faresone tilhøyrande høgspenningsanlegg i luft. I denne sona er det ikkje tillat med byggverk for varig opphald. Eventuelle tiltak i denne sona skal godkjennast av netteigar.

5. Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1, #2 og #3)

Føresegnsområde #1

- 5.1.1 Føresegnsområde #1 angir areal for etablering av Dam Skipavika med tilhøyrande infrastruktur jf. vassdragskonsesjon med løyve til uttak av vatn og etablering av reguleringsmagasin for Dam Skipavika. Bruksformålet er levering av prosessvatn til verksemdar i Skipavika Næringspark samt uttak av brannvatn. Maks reguleringsvolum (HRV) for magasinet er kote 25, minste reguleringsvolum (LRV) er kote 15.5. Overløpet frå dammen skal dimensjonerast for 200-års flaum.
- 5.1.2 Innafor reguleringsmagasinet kan berget/terrenget reinskast for vegetasjon og jord. Vegetasjon og jord som vert skrapa av skal takast vare på for gjenbruk i planområdet.

Føresegnsområde #2

- 5.1.3 Føresegnsområde #2 angir sikkerheitssone rundt hovudfakkel tilhøyrande ammoniakkanlegget. Området skal sikrast med gjerde mot 3. person. Minste avstand frå fakkeltårnet til sikringsgjerde er 40 meter. Sikkerheitssona skal tilførast stadeigen jord for naturleg plantevekst.

6. Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før igangsetjingsløyve

- 6.1.1 Før det kan gis igangsetjingsløyve til tiltak, skal relevante sikringstiltak relatert til stormflo, brann og eksplosjon dokumenterast i tråd med relevante punkt i føresegn 2.7.
- 6.1.2 Før det kan gis igangsetjingsløyve til risikonæringar som storulykkesverksemd eller eventuelt andre verksemdar som lagrar eller produserer eksplosivar og farlege stoff skal tilkomst for brannvesen og utrykkingskøyretøy vere etablert.
- 6.1.3 Før det kan gis igangsetjingsløyve til bygningsarbeid skal dialog med lokalt brannvesen og arbeid med felles aksjonsplan vere initiert, ref. føresegn 2.7.7.
- 6.1.4 Før det kan gis igangsetjingsløyve til produksjonsanlegget for hydrogen og ammoniakk (I/L2) skal det føreligge forureiningsløyve frå Miljødirektoratet.

- 6.1.5 Før det kan gis igangsetjingsløyve for opparbeiding av f_V3 må vegbreidde og plassering vere avklart i høve eksisterande pullertar. Inntil ny vegtrase er etablert kan dagens anleggsveg nyttast/vidareførast.
- 6.1.6 ~~Før det kan gis igangsetjingsløyve i sak 2023/3100 (på arealformål I/L3) skal det føreligge ei endring av gitt rammeløyve, som dokumenterer endeleg og rett plassering av planlagt bygningsmasse med tilhøyrande infrastruktur, innafor Viking Aqua sin eigedom (bnr. 53).~~
- 6.1.7 Før det kan gis igangsetjingsløyve til bygg innafor KBA2 skal f_V6 vere ferdig opparbeida som regulert og jf. tekniske krav i N100.
- 6.1.8 Før det kan gis igangsetjingsløyve til byggetiltak, skal nærliggande skjeringsvegg vere ferdig utforma, landskapstilpassa og sikra jamfør føresegn 2.2.2 og føresegnspunkt under 3.1.5.
- 6.1.9 Før trafo kan etablerast skal det føreligge anleggskonsesjon etter energilova.
- 6.1.10 Løyver etter forureiningsregelverket skal vere på plass før det kan gis igangsettingsløyve for tiltak som krev slike løyver.

6.2 Før bygning og anlegg blir teken i bruk

- 6.2.1 Før bygg og anlegg i dei enkelte arealformåla tas i bruk, skal kapasitet for sløkkjevatn vere tilstrekkeleg.
- 6.2.2 Før tiltak som fordrar løyve etter Storulykkeforskrifta § 1 blir tatt i bruk skal det føreligge samtykke frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) til Trinn 2.
- 6.2.3 Før bygg og anlegg innanfor I/L2 kan tas i bruk, skal vegtrase mellom f_V5 og f_V7 (via KBA1 og KBA3) vere opparbeida jamfør føresegn 3.1.7.4 og sikkerheitsmessige krav. Eit areal med jord for plantevekst skal vere etablert mellom vegtrase og skjeringsvegg.
- 6.2.4 Før bygg og anlegg kan tas i bruk, skal uteområde vere opparbeida i samsvar med vedtatt/ godkjent situasjons- /utomhusplan, med nødvendig tilrettelegging for mjuke trafikantar både internt på tomte og med tilkopling til nærliggande overordna vegnett. Ved trinnvis eller etappevis utbygging gjeld denne føresegna for det aktuelle trinnet.
- Tilkopling til nærliggande overordna vegnett skal vere hensiktsmessig og tilpassa tiltakets omfang og funksjon. Kravet skal ikkje medføre uforholdsmessig utbygging av areal for mjuke trafikantar
 - Avvik frå situasjons-/utomhusplan i form av intern flytting av vegar, parkeringsareal, murar, areal for plantevekst mm. er tillate.
- 6.2.5 Tilfredsstillande brannberedskap godkjent av kommunen, må vere på plass før midlertidig bruksløyve.
- 6.2.6 Naudsynte sikringstiltak mot fallulykker ved bratte skjeringar (jf. føresegn 2.2.2) skal vere utført før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest.
- 6.2.7 Før det kan skje utskiping av ammoniakk, skal det etablerast to nye navigasjonsinnretningar på Steinsøyna utanfor og aust for planområdet.

6.3 Rekkjefølgje i tid

- 6.3.1 *Utbyggingsrekkefylgje i tid er fleksibel men med vilkår om at utvikling og tiltak på dei ulike tomtene/delfelta ikkje er til hinder for utvikling av planområdet eller andre delar av planområdet, som til dømes etablering av Dam Skipavika ref. 5.1.1. Sjå også 2.1.2.*
- 6.3.2 *Område KBA2 kan berre byggast ut etter at 70 % av BYA-m² i heile planen eller 70% av BYA-m² av delfelt KBA1 er bygd ut. **Avkøyrse f_V6 og eventuell vegtilkomst mellom KBA2 og KBA4 er unntatt dette rekkeføljekravet.***
- 6.3.3 *Program for miljøovervaking jf. føresegn 2.6.6. skal startast opp innan 2 år etter at anlegget er tatt i bruk, eller som spesifisert i den enkelte verksemda si løyve etter forureiningslova.*

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

VAO-plan datert 24.09.2024

Notat flomrisiko 27.06.2024

Vurdering av sikkerhet og fremkommelighet i sjø 22.01.2025.