

# ØYGARDEN KOMMUNE

## DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

### KOLLSNES NÆRINSGPARK

Saksnr. 17/xxx

Nasjonal arealplan-ID 1259\_20150002

Vedteken dd.mm.åå

Sist revidert 09.02.2018

#### Reguleringsendringar (skal leggjast inn om naudsynt)

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
		dd.mm.åå	dd.mm.åå

## § 1

### INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planendringa for Kollsnes næringspark er å leggja til rette for større og meir samanhengande industriareal enn det som den gamle planen legg opp til, i samsvar med dagens krav til slik type område. Det er viktig å kunna senka og utplanera store flater og kunna fylla massar ut i sjø, med tanke på større industrietableringar.

Reguleringsplanen legg til rette for etablering av den landbaserte delen av eit CO<sub>2</sub>-lagringsanlegg. Som ledd i Pariskonvensjonen om reduksjon av klimagassutslepp, er det planar for lagring av CO<sub>2</sub> under havbotnen på Smeaheia mellom Trollfeltet og Øygarden, med tilhøyrande røyrledning og landanlegg i Kollsnes næringspark.

Planen skal også leggja til rette for at dagens produksjon av naturgass/LNG og hydrogen kan aukast, og at gassbasert aktivitet kan etablerast, som t. d. produksjon av biogass.

Det er i tillegg ein intensjon i planen å leggja til rette for kommersiell nytte av masseuttak som eige tiltak, og i samband med utplanering av industriareal.

## § 2

### FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

#### 2.1 Situasjonsplan ved søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak innanfor planområdet skal det utarbeidast situasjonsplan og tilhøyrande snitt i målestokk 1:200, og 3D-illustrasjonar av utbygging og terrengpåverknad. Situasjonsplanen skal visa

- Tomtegrense for aktuelt tiltak
- Prinsipp for masseuttak/planeringshøgde, skjeringar, fyllingar, murar og gjerde

- Prinsipp for utfylling og utbygging i sjø
- Prinsipp for varemottak og levering, tilkomst, parkering og gang/sykkel-og køyrettrafikk innanfor tomte
- Plassering, høgder og utforming av bygg og installasjonar
- Evt. utvendig lagring og inngjerding
- Evt. vegetasjon, utplanting
- Belysning
- Kjeldesortering og bosshenting
- Handsaming og fallretning for overflatevatn og flaumvegar

#### 2.2 Overvatn

2.2.1 Overvatn skal handterast innanfor planområdet med lokal infiltrasjon og open fordrøyning.

2.2.2 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater.

2.2.3 Det skal vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt.

2.2.4 Utbygginga skal ikkje medføre auka avrenningsintensitet eller auka forureining på eksisterande system og resipient i høve til dagens situasjon. Dette gjeld både i anleggsfasen og etter at tiltak er ferdigstilt.

#### 2.3 VA-rammeplan

VA-rammeplan datert 26.10.2017 skal vera retningsgjevande for tiltak innanfor planområdet. Det skal dokumenterast korleis nye tiltak skal koblast på hovudsystemet.

#### 2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bygningsmessige tiltak innanfor planområdet skal utformast og plasserast slik at det vert ein god funksjonell heilskap internt på tomte og i forhold til dei næraste omgjevnadane.

#### 2.5 Landskap og terreng

2.5.1 Ved søknad om tiltak skal det vurderast moglege avbøtande tiltak for å dempa verknadane av store terrenginngrep.

2.5.2 Alle skjeringar skal sikrast med gjerde.

#### 2.6 Universell utforming/tilgjenge

Ved søknad om tiltak skal prinsippet om universell utforming og tilgjenge leggjast til grunn i størst mogleg grad.

#### 2.7 Tilrettelegging for bosshandtering

Bosshandtering skal løysast innanfor kvar enkelt tomt.

#### 2.8 Forureining

Ved søknad om tiltak skal mogleg forureining dokumenterast og det skal setjast i verk nødvendige tiltak i forhold til gjeldande regelverk.

- 2.9 Støy**  
Ved søknad om tiltak skal det utarbeidast dokumentasjon av støyforholda. Støy skal ikkje overstiga grensene i gjeldande regelverk. Støyutgreiing datert 19.10.2017 skal vera retningsgjevande for tiltak innanfor planområdet.
- 2.10 Byggjegranser**  
Nye tiltak skal ikkje koma i konflikt med regulerte byggjegranser.
- 2.11 Byggjehøgder**  
2.11.1 Bygg og installasjonar skal ikkje overstiga maks. byggjehøgder/mønehøgder vist i plankartet.  
2.11.2 Alle viste høgder (BH) er rekna frå planert terreng, med unntak av område BI05, der det er vist kotehøgde k +22.
- 2.12 Planeringshøgder**  
2.12.1 Det skal ikkje planerast til lågare nivå enn planeringshøgder (PH) vist i plankartet.
- 2.13 Grad av utnytting**  
2.13.1 Grad av utnytting skal ikkje overstiga maks. utnytting vist i plankartet.
- 2.14 Energibruk**  
2.14.1 Ved søknad om tiltak skal det leggast til grunn at energi frå sjøvatn skal inngå i energibehøvet for tiltaket.  
2.13.2 Det skal utgreiast korleis tiltaket via ledningsnettet for sjøvatn, skal koblast opp til energisentralen i område o\_BE1.
- 2.15 Landstraum**  
Ved etablering av kaianlegg skal det vurderast moglegheiter for landstraum.

### § 3

#### REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Før det kan gjevast igangsettingsløyve til opparbeiding av nytt kryss på fv 561, skal byggjeplan for tiltaket vera godkjent av Statens vegvesen.
- 3.2 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for eit formålsområde eller tomt, skal regulert veg og fortau vera ferdigstilt fram til og med adkomsten til området eller tomte.
- 3.3 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for veg- og byggjetiltak innanfor planområdet, skal det vera etablert bygg for energisentral o\_BE1 og lagt inntaksrør frå sjø til sentralen og vidare inn i området. Overordna energiplan datert 17.11.2017 skal vera retningsgjevande.

- 3.4 Følgjande tiltak skal vera ferdigstilt før det kan gjevast midlertidig bruksløyve innanfor BKB2 og BI08 – BI11:
- Rundkøyringa på o\_SKV02 inkludert tilhøyrande del av fortau o\_SF og annan veggrunn o\_SVG og o\_SVT
- 3.5 Før det kan gjevast igangsettingsløyve til bygging, graving og utfylling i sjø og andre tiltak som kan påverka tryggleiken eller framkommelegheit i sjøområdet, skal Bergen og Omland Havnevesen ha gjeve løyve til tiltaket.
- 3.6 Ved etablering av høge konstruksjonar, som skorsteinar, master, tankar, fabrikkannlegg, kranar etc., skal Avinor kontaktast i høve til rapportering, registrering og sikring.
- Tiltakshavar skal informera Avinor før igangsetting av drift på nye anlegg.

### § 4

#### EIGARFORM

#### 4.1 Offentlege arealformål

##### 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- o\_BAT er brannstasjon
- o\_BFL er forsamlingslokale
- o\_BE1 er energisentral
- o\_BE2 er trafostasjon
- o\_S er samferdselsanlegg; trafikkareal
- o\_SKV01 og o\_SKV02 er køyreveggar
- o\_SV1 er veg
- o\_SF er fortau
- o\_SGS er gang- og sykkelveg
- o\_SVT er annan veggrunn – tekniske anlegg
- o\_SVG er annan veggrunn – grøntareal
- o\_SK1 er kai
- o\_SKH er busshaldeplass
- o\_VHS er hamneområde i sjø
- o\_VFV1 – o\_VFV06 er friluftsområde i sjø

#### 4.2 Felles arealformål

##### 4.2.1 Eigartilhøve felles areal:

- f\_SKV03 er køyreveg for tiltak innanfor område BKB2
- f\_SKV04 er køyreveg for områda BOP og f\_SPP2, BI01, BI02, BI06 og BI07
- f\_SKV05 er køyreveg for områda BI01, BI02, BI06 og BI07
- f\_SKV06 er køyreveg for områda BI01 – BI03, BI06 og BI07
- f\_SKV07 er køyreveg for tiltak innanfor område BI05
- f\_SKV08 er køyreveg for tiltak innanfor områda BI04 og BI14

- f\_SKV09 er køyreveg for områda BI04, BI08 – BI11, f\_SPP3 og f\_SK3
- f\_SKV10 er køyreveg for tiltak innanfor område BI04
- f\_SKV11 er køyreveg for områda BI08 – BI10
- f\_SV5 er veg for BI13, BV og tiltak innanfor område BKB2
- f\_SV6 er veg for tiltak innanfor områda N og VS
- f\_SF er fortau for tilhøyrande vegstrekning
- f\_SVT er annan veggrunn – tekniske anlegg for tilhøyrande vegstrekning
- f\_SVG er annan veggrunn – grøntareal for tilhøyrande vegstrekning
- f\_SK3 er kai for områda BI08 – BI11
- f\_SPP2 er parkeringsplass for områda BI01 – BI07
- f\_SPP3 er parkeringsplass for brukarar av områda LF3 og LF4

## § 5 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 Offentleg eller privat tenesteyting - Visningscenter, BOP

- 5.1.1 Innanfor området kan det etablerast eit visningscenter for besøkjande, med informasjon om næringsparken generelt, evt. CO<sub>2</sub>-anlegg etc.
- 5.1.2 Senteret skal ha høg kvalitet i utforming og materialbruk innvendig og utomhus, og i bruk av informasjonsteknologi og presentasjonsteknikkar.
- 5.1.3 Ved søknad om tiltak skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan, med utomhus opparbeiding, som murar, møblering, utplanting, belysning osv.
- 5.1.4 Lista er ikkje uttømande. Jf. også § 2.1
- 5.1.4 Ved etablering av tilkomst til senteret kan f\_SKV04 justerast eller endrast.

### 5.2 Offentleg eller privat tenesteyting - Forsamlingslokale, o\_BFL

Området skal brukast til forsamlingslokale for mc-klubb, i tråd med eksisterande situasjon.

### 5.3 Anna offentleg eller privat tenesteyting - Brannstasjon, o\_BAT

Området skal brukast til brannstasjon, i tråd med eksisterande situasjon.

### 5.4 Næringsbygningar, N

Området skal brukast til lettare næringsføremål og tiltak i samband med småbåthamn VS.

### 5.5 Industri, BI

- 5.5.1 Områda skal brukast til industriformål.
- 5.5.2 Områda kan delast inn i mindre tomter ved søknad om tiltak.

5.5.3 Områda BI01 – BI04, BI06 og BI07 kan planerast ned i samband med masseuttak av stein for kommersiell bruk og i samband med tilrettelegging av industritomter.

5.5.4 Områda BI01 – BI03, BI06 og BI07 kan maks. planerast ned til k +3.

5.5.5 Område BI04 kan maks. planerast ned til kote k +9.

5.5.6 Grense for planering er vist i plankartet som planert høgde PH.

5.5.7 Område BI03 skal brukast til oppdrettsanlegg i samsvar med eksisterande situasjon.

5.5.8 Område BI05 skal brukast til LNG-anlegg m. m., i samsvar med eksisterande situasjon.

5.5.9 Område BI07 kan brukast til etablering av landdelen av eit CO<sub>2</sub>-lagringsanlegg, med tilhøyrande rørsystem og tankanlegg. Rørledning på land frå anlegg til overgang mot sjø skal så langt som mogleg planleggjast og etablerast i samband med annan infrastruktur innanfor planområdet.

5.5.10 Område BI01 er regulert som alternativt område for etablering av eit CO<sub>2</sub>-anlegg, dersom område BI07 ikkje vert brukt til dette formålet.

5.5.11 Område BI12 skal brukast til infrastruktur for industri i samsvar med eksisterande situasjon.

5.5.12 Område BI13 skal brukast til verkstad i samsvar med eksisterande situasjon.

### 5.6 Vegserviceanlegg, BV

- 5.6.1 Føremålet er avsett i samsvar med eksisterande bruk. Området skal brukast til drivstoffanlegg for tungtrafikken til og frå planområdet.
- 5.4.2 Ved avvikling av drivstoffanlegget skal området omregulerast til kombinert formål Forretning/lager.

### 5.7 Energianlegg, o\_BE

- 5.7.1 o\_BE1 skal brukast til bygg for energisentral i samband med bruk av sjøvatn som del av energiforsyninga i planområdet.
- 5.7.2 o\_BE2 er avsett som areal for trafo til høgspenningsanlegg, i samsvar med eksisterande bruk.

### 5.8 Massedeponi, BAS

Innanfor området kan det mellomlagrast jordmassar i samband med vegframføring og etablering av tiltak i planområdet.

- 5.9 Kombinert bygge- og anleggsmål - Forretning/Lager, BKB**
- 5.9.1 Innanfor områda BKB1 og BKB2 kan det etablerast plasskrevande forretnings- og lagerverksemdar for sjeldankjøpsvarer.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 Veg, SV**
- 6.1.1 Vegane o\_SV1, SV2, SV3, SV4, f\_SV5 og f\_SV6 viser eksisterande vegar.
- 6.1.2 Veg SV2 skal vera tilkomst til parkeringsplass SPP1.
- 6.1.3 Veg f\_SV5 skal oppgraderast som tilkomst til BI13, BKB2 og BV.
- 6.2 Køyreveg, SKV**
- 6.2.1 Køyrevegane o\_SKV01, o\_SKV02, f\_SKV07 og f\_SKV08 er eksisterande vegar som skal oppgraderast.
- 6.2.2 For rundkøyringa i o\_SKV02 skal rabattar og midtparti utførast i plan med vegbanen.
- 6.2.3 Køyrevegane f\_SKV03 - f\_SKV06 og f\_SKV09 - f\_SKV11 er nye vegar som skal etablerast.
- 6.3 Restriksjon på tilkomst til området.**
- På veg o\_SKV02 (Ljøsøyvegen) kan det etablerast bom med tilhøyrande vaktbygg langs veg.
- 6.4 Fortau SF**
- Fortau skal etablerast som vist i plankartet.
- 6.5 Gang / sykkelveg o\_SGS**
- Føremålet viser eksisterande gang / sykkelveg.
- 6.6 Annan veggrunn, SVT**
- 6.6.1 Føremåla skal etablerast ved oppgradering / bygging av tilhøyrande vegstrekningar.
- 6.6.2 Sideområde o\_SVT aust for offentleg veggrunn o\_SKV01 er underlagt eigne krav frå Statens vegvesen, og tiltak i området skal avklarast med vegvesenet.
- 6.7 Annan veggrunn, SVG**
- Føremåla skal etablerast ved bygging av tilhøyrande samferdselsanlegg.
- 6.8 Kai, SK**
- 6.8.1 o\_SK1 er kai til varetransport for heile planområdet. Det kan etablerast pumpehus innanfor området. Kaien kan ikkje brukast til handsaming eller transport av risiko-last.
- 6.8.2 SK2 kan brukast som ilandføringsområde for CO<sub>2</sub>-anlegg i område BI07. Det kan etablerast nødvendig

infrastruktur, installasjonar og bygg innanfor kaiområdet i samband med dette anlegget.

6.8.3 f\_SK3 er felles kai for områda BI08 – BI11. Bruk skal avklarast ved utbygging av desse områda.

- 6.9 Kollektivhaldeplass – Busstopp, o\_SKH**
- Busshaldeplassen er avsett som mogleg haldeplass ved etablering av tiltak i BKB1 og BKB2.

### 6.10 Parkeringsplassar, SPP

- 6.10.1 SPP1 skal vera parkering for brukarar av VS. Det skal etablerast 20 p-plassar.
- 6.10.2 f\_SPP2 skal vera felles parkering for områda BI01 – BI07. Det skal etablerast min. 100 p-plassar.

## § 7

### GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

### 7.1 Grøntstruktur, G

- 7.1.1 Område G1 skal sikra grøntkorridor langs sjø.
- 7.1.2 Område G2 skal sikra grøntstrukturen rundt Hellevatnet.
- 7.1.3 Vanleg skjøtsel er tillate innanfor områda. Vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.

## § 8

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

### 8.1 Friluftsføremål, LF

- 8.1.1 Vanleg skjøtsel er tillate innanfor områda. Vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.
- 8.1.2 Ved skjøtsel innanfor områda LF1 og LF4 skal kulturminnestyresmakt kontaktast før igangsetting av arbeidet.

## § 9

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

### 9.1 Hamneområde i sjø, o\_VHS

Området skal nyttast til skipsanlaup og annan hamneaktivitet for tilhøyrande kaiar og industriområde på land.

### 9.2 Småbåthamn, VS

- 9.2.1 Det kan etablerast maks. 20 båtplassar innanfor området. Jf. også § 6.9.1.
- 9.2.2 Forankringar og fortøyningar skal ikkje vera til hinder for anna båttrafikk.
- 9.2.3 Ved søknad om tiltak skal det utarbeidast ein situasjonsplan som viser tal på båtplassar og ankerfeste.

**9.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV**

- 9.3.1 Det er tillate med restriksjonar på bruk av områda, for å sikra drift og tryggleik for industritiltaka i planområdet.
- 9.3.2 Innanfor VFV07 er det tillate å senka vasstanden med maks. 2 m, ved behov for kjølevatn i samband med CO<sub>2</sub>-anlegget.

**§ 10  
OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

**10.1 Sikringszone** (pbl § 11-8 a)

Innanfor frisisiktsone H140 skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

**10.2 Faresone** (pbl § 11-8 a)

- 10.2.1 Brann- og eksplosjonsfare, H350  
Sone H350\_1, H350\_2 og H350\_3 er avsett langs gassrørledning på land. Det er byggjeforbod innanfor sonene.

Sone H350\_4 er ei kombinasjonssone for gassrørledning på land og høgtrykks gassområde. Det er byggjeforbod innanfor sona. Det skal ikkje etablerast stader innanfor sona der mange menneske oppheld seg.

Sonene H350\_5 er avsett rundt høgtrykks gassområde for tiltak som handsamar denne type gass. Det skal ikkje etablerast stader innanfor sona der mange menneske oppheld seg.

10.2.2 Høgspenningsanlegg, H370

Sonene H370\_1 og H370\_2 er avsett for kraftliner i luftstrekk.

Det er byggjeforbod innanfor sonene, med unntak av etablering av veg f\_SKV09 og parkering f\_SPP3 innanfor H370\_2.

**10.3 Sone med angitte særlege omsyn** (pbl § 11-8 c)

Sone med særleg omsyn til kulturmiljø H570  
Det skal takast omsyn til kulturmiljøet rundt det bandlagde kulturminnet innanfor sona, og det er ikkje tillate med noko form for tiltak.

**10.4 Bandleggingssone** (pbl § 11-8 d)

Bandlegging etter lov om kulturminne, H730  
Sone H730\_1 er bandlagt etter lov om kulturminne. Det gjeld busetjings- og aktivitetsområde frå stenalderen med Askeladden ID 94874-1. Det er ikkje tillate med noko form for tiltak innanfor sona.

**10.5 Vidareføring av reguleringsplan** (pbl § 11-8 f)

Reguleringsplanane med planID 1259\_200600011 og 1259\_20080004 skal framleis gjelda innanfor H910-sonene, med unntak av den viste byggegrensa

til sjø. Denne grensa er ei vidareføring av byggegrensa frå kommuneplanen (2014) og skal gjelda for dei to planane.

**§ 11  
FØRESEGNSOMRÅDE**

(kartføresegna)

**11.1 Føresegningsområde #1, kabelområde for vassinntak**

Området utgjer areal på land og i sjøbotn, for legging av kablar for vassinntak til områda o\_BE1 og BI03.

Eigarane av områda o\_BE1 og BI03 skal kontaktast ved søknad om tiltak innanfor føresegningsområdet. Tiltak og bruk innanfor området som kan skada kablane er ikkje tillate.

**11.2 Føresegningsområda #2 - #7 og #11-#17, automatisk freda kulturminne**

For områda skal det søkjast Riksantikvaren om frigjeving av kulturminna, og frigjeving skal vera godkjent før igangsetting av tiltak innanfor områda.

**11.3 Føresegningsområde # 8 - #10, utfyllingsområde og utbygging i sjø**

For områda kan det fyllast og byggjast ut i sjø til vist grense. Der det vert etablert fylling, skal fyllingsfot ikkje gå ut over vist grense.