

Reguleringsplan for Holmaneset

Reguleringsføresegner planalternativ 2b.
Områderegulering

PlanID 4648.202301

Saksnummer 4648.202301

1. Hensikta med planen

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for produksjon av grønt hydrogen og grønt ammoniakk på Holmaneset med tilhøyrande infrastruktur, som skal kunne forsyne både det norske og det europeiske marknaden med grønt energi. Prosjektet ønskjer å utvikle ei verdikjede for grønt industri, med krafttilknytning, produksjonsanlegg, hamneanlegg med støtte for produksjon og frakt av grønt ammoniakk. Eksporten av sluttproduktet skal skje via skip. I tillegg er hensikta å ta vare på viktig naturmiljø i sjøen og på land.

2. Fellesføresegner for hele planområdet

2.1 Støy

Støy i anleggs- og driftsfasen skal haldast innanfor tilrådde grenseverdier i Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga T-1442/2021 tabell 2. For faking skal det nyttast fakkell med lydnivå på 110 dB eller lågare for å minimere støyplager.

2.2 Kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stoppest og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd.

2.3 Ureina grunn

Dersom ein under anleggsarbeidet avdekkjer forureina jord, skal ansvarleg myndigheit varslast, jf. forureiningslova § 7.

2.4 Kablar og leidningar

Alle kablar og leidningar som vert førte inn til planområdet skal leggjast som jord- eller sjøkablar. Internt på planområdet er det tillate med kablar og leidningar ført i forhøgde kabelgatar frå straumsentral til dei ulike produksjonsdelane av anlegget.

2.5 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast så skånsamt som mogleg, og slik at mest mogleg vegetasjon og toppdekke skal kunne gjenbrukast etter at området er ferdig planert. Dette kan til dømes vere i skjeringar eller fyllingar for å skape buffersoner med vegetasjon, og beplanting rundt anlegget. Alle skjeringar og fyllingar skal forsøkast gje ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepet. Døme på dette kan vere etablering av terrasserte skjeringar som vert vegeterte med staeigne artar.

Høge fjellskjeringar skal sikrast med sikringsgjerde minst 1,2 meter og eventuelle andre sikringskonstruksjonar.

2.6 Utfylling i sjø

Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føresegningsområdet #1 i nødvendig omfang for å gjennomføre tiltaket.

Tiltak som utfylling i sjø og sprenging i og nær sjø skal ikkje utførast i perioden januar til og med april av omsyn til gyte- og oppvekstområde for torsk. Alternativt må det settast inn avbøtande tiltak som hindrar skade på gytande torsk, torskelarvar og torskeyngel, under denne typen arbeid. Dette må dokumenterast i plan som skal godkjennast av Fiskeridirektoratet.

Utfylling i sjø krev løyve frå hamnemynde jf. hamne- og farvasslova §14. Utfylling og tiltak i sjø treng òg løyve frå forureiningsmynde jf. forureiningslova §11. Utfylling i sjø skal skje i samsvar med geotekniske vurderingar og råd utarbeidd av fagperson.

2.7 Parkering

Parkeringsplassar er tillatne etablerte innanfor felt BI1 og BI2. Totalt skal det etablerast minimum 55 parkeringsplassar for tilsette innanfor desse felta.

2.8 Sikringsgjerde

Det er tillate å etablere eit sikringsgjerde som omsluttar tiltaket slik som vist på plankartet. Plasseringa av gjerdet er rettleiande og kan endrast ved rammesøknad. Sikringsgjerdet blir gitt ei utforming og høgd som sikrar at folk og vilt ikkje kan kome inn på området. Utforminga av sikringsgjerdet skal kome fram av utomhusplanen ved søknad om rammeløyve jf. kapittel 2.12.

2.9 Flaum (Stormflo og bølger)

For å oppnå tilstrekkeleg tryggleik mot stormflo og havnivåstiging vert det stilt krav om at ferdig planert terreng blir etablert på minimum kote 3,0 meter (NN2000).

2.10 Estetikk

Om ikkje lover og forskrifter knytte til storulykkesforskrifter set særskilde krav til materialbruk m.m., skal bygningar og anlegg i utforming, material-, fargebruk og lyssetting i størst mogleg grad tilpassast terreng og landskap i området. Alle bygningar skal vere permanente, og naudsynt permanent utelagring skal skjermast med bygning eller konstruksjon.

2.11 Overvasshandtering

Der det er risiko for forureining, skal det etablerast overvasssystem som hindrar avrenning av forureina overvatn til resipienten.

2.12 Dokumentasjonskrav

a) Utomhusplan

Saman med søknad om rammeløyve skal det følgje ein utomhusplan.

Utomhusplanen skal gjere greie for følgjande:

- Plassering, fotavtrykk og høgde på bygnad, installasjonar og sikringsgjerde
- Eksisterande og framtidige kotar, i tillegg til stigningsforhold
- Interne gang- og sykkelveggar, køyreveggar, i tillegg til bil- og sykkelparkering
- Køyreveg for utrykkingskøyretøy, og oppstillingsplass for stigebil jf. TEK 17 §11-17
- Utforming av vegetasjon, snøopplag og vegetasjonsskjermer
- Renovasjonsløyvingar
- Prinsipp for varelevering
- Utforming av sikringsgjerde
- Traséar for tekniske kablar med eventuelle kabelgrøfter.
- Tekniske installasjonar

- Vegetasjon
- Handtering av overvatn med fallpiler

b) Massehandteringsplan

Samstundes med søknad om rammeløyve skal det føreliggje ein massehandteringsplan. Planen skal greie ut korleis ein skal oppnå massebalanse for dei delane av planområdet det skal gjerast uttak eller påfyll av massar. Planen skal greie ut kva type massar som skal takast ut og fyllast på, og mengder av desse. Planen skal også greie ut mellombels lagring av massar, og korleis ein skal unngå spreiding av uønska artar. Planen skal også gjere greie for volum og plassering av reinskemassar (vegetasjon og lausmassar).

c) Plan for anleggsgjennomføring og miljøoppfølging

Samstundes med søknad om rammeløyve skal det ligge føre ein plan for anleggsgjennomføringa for dei byggje- og anleggstilltaka som er omfatta av rammesøknaden. Planen skal greie ut støy og støv i byggje- og anleggsfasen, og skal vise lydnivå, støyutbreiing, tidspunkt for anleggsaktivitet, venta tal på berørte, handtering av overvatn og rutinar for belysning.

Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafikktryggleik for gåande og syklande. Planen skal også greie ut for korleis utfylling i sjø skal føregå for å sikre minst mogleg påverknad på naturmiljø i sjø. Dette tilhøvet skal godkjennast av Fiskeridirektoratet.

Naudsynte tiltak skal vere etablerte før byggje- og anleggsarbeid kan igangsetjast.

d) Lyssetjingsplan

Samstundes med søknad om rammeløyve skal det ligge føre ein lyssetjingsplan som viser og skildrar korleis belysning av anlegget skal utformast, og korleis lysforureining skal avgrensast til eit minimum og ikkje vere til hinder for ferdsel i farvatnet, eller busetnaden i området.

3. Føresegner til arealformål

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

Fellesføresegner for Industri (felt BI1 og BI2)

- Innanfor feltet er det berre tillate å etablere eit integrert prosessanlegg for produksjon av grønt hydrogen og grønt ammoniakk med tilhøyrande støttefunksjonar. Det kan reistast bygg, lagringstankar og installasjonar knytte til drifta av anlegget.
- Regulerte gesimshøgder kjem fram av plankartet. Utover regulert høgde er det tillate å etablere to faklingstårn innanfor feltet. Desse er tillatne opp til kote + 63 meter. Utover regulert høgde er det òg tillate ei luftseparasjonseining med høgde opp til kote + 55 meter. Fotavtrykket til luftseparasjonseininga skal ikkje overstige 30 m² og vere innanfor felt BI2.
- Det er tillate å etablere éin lagringstank innanfor planområdet. Innanfor regulert høgde kote + 55 meter er det berre lagringstanken som er tillaten i denne høgda. Unntak er faklingstårna omtala i punkt b.
- Høgda på planert terreng kan variere mellom kote + 3 og kote + 10. Terrenget skal planerast med fall for å sikre tilstrekkeleg avrenning. Det høgaste planerte terrenget skal vere i sør-vest mot felt GV1, og det lågaste planerte terrenget skal vere mot sjøområda i felt VHS2-VHS5.
- Bygningar og produksjonsinstallasjonar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Konstruksjonar som murar, flytebryggjer, teknisk infrastruktur, internveggar, sikringsgjerde, og kaianlegg med tilhøyrande ankringspunkt, kan plasserast utanfor byggegrensene.
- Det skal leggjast vekt på det samla arkitektoniske uttrykket for bygg og installasjonar på anlegget. Farge- og materialbruk skal bidra til at anlegget i størst mogleg grad harmonerer

med omgjevnadene, så langt det let seg gjere innanfor regelverket knytt til materialbruk for denne typen anlegg.

- g) Samla utnytting for feltet er 70 % BYA. Kva som blir rekna med i %BYA skal følgje rettleiinga til byggteknisk forskrift TEK 17 - *Grad av utnytting*.
- h) Bygnad innanfor feltet med funksjonar knytte til administrasjon og kontor skal ha material-, fargebruk og lyssetjing som i størst mogleg grad tilpassar seg det omliggande landskapet og vegetasjonen.
- i) Skjeringa i felt BI2 mot GV1 skal kontursprengast for å sikre bevaring skjeringa mot Holmesundet.
- j) Før utbygging kan settast i gang innanfor BI2, skal det gjennomførast arkeologisk gransking av det arkeologiske freda kulturminnet ID 317534, føresegsområde #4, jf. føresegn 5.1.

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

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Det skal utarbeidast byggeplan for offentlege samferdsleinnretningar. Byggeplanen skal vise materialbruk for faste dekke, beplanting, kantmarkering, belysning, overvasshandtering, støttemurar, nytt terreng, område for snøopplag, og skilting. Byggeplanen skal vise overgang mot tilstøytande bygningar. I lag med søknad om løyve til igangsetting for offentlege samferdsleinnretningar skal det liggje føre gjennomføringsavtale og byggeplan godkjend av Vestland fylkeskommune.
- b) Avkøyrslar frå fv. 614 skal utformast i samsvar med krav i handbok N100 «Veg og gateutforming».
- c) Avkøyrslar og tilkomstvegar skal vere private.
- d) Innanfor samferdselsføremåla SVG9, SVG10 og SV3 er det tillate med justeringar for å ivareta tilkomst for naudetatar.
- e) Innafor føremåla SVG6, SVG7 og SV1 er det tillate med mindre justeringar av tilkomstvegen for å ta omsyn for optimalisering ved vidare detaljprosjektering.

Veg 1 (felt SV1)

Feltet skal fungere som hovudtilkomst til tiltaksområdet. Inkludert i feltet skal være ei brei vegskulder for mjuke trafikantar. Skuldra skal ha minimum 2 meter bredde.

Veg 2 (felt SV2)

Feltet skal vere offentleg. Tiltak skal godkjennast av Vestland fylkeskommune.

Veg 3 (felt SV3)

Feltet skal fungere som ein beredskapstilkomst til anlegget frå fv. 614. Det skal etablerast eit trafikkhindrande element ved avkøyringa frå fv. 614.

Annan veggrunn (felt SVG1 – SVG7)

Innanfor feltet er det tillate å reise tekniske installasjonar knytte til drift av veganlegget. Det er tillate med utfylling, skjering, belysning, mur, rekkverk, kabling, vatn, avløpsrør og skredsikring. Installasjonane skal ikkje vere i konflikt med frisktsoner. Terrengingrep for veganlegga SV1-SV3 skal utførast på ein mest mogleg skånsam måte og tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Utfyllingar skal beplantast eller steinsetjast med robuste og stads-tilpassa materialar. Støttemurar skal etablerast med hovudmateriale naturstein.

Kollektivhaldeplass 1 (felt SKH1)

Feltet skal vere offentleg.

Kollektivhaldeplass 2 (felt SKH2)

Feltet skal vere offentleg.

Kai (felt SK)

Felt SK skal nyttast som kai for utskiping av ammoniakk frå produksjonsanlegget. Innafor området regulert til SK kan ikkje kaianlegget ha ein lengd som overstig 400 meter. Arealet som skal nyttast for ankring og fortøyning av skip kan ikkje vere over 150 meter.

Kaien kan òg brukast til lasting og lossing av materiell og utstyr knytt til produksjonen og gjennomføringa av anlegget. Innafor områda er det tillate med installasjonar og byggverk tilknytte dette føremålet, og oppføring av tryggingssjerde. Dette kan vere element som interne vegar, røygater frå lagringstanken, lastearm, ankerpunkt og anna ankringsutstyr, kranar, elektrisk stasjon, mindre konstruksjonar for kontrollrom for hamneanlegget, og naudsynt brannsløkking- og tryggingssystem påkravd av DSB. Installasjonane skal tilpassast element innanfor felt BI1 og BI2 når det gjeld fargebruk, materialbruk og uttrykk. Ved utforming av belysning av kaiområdet skal det takast særleg omsyn slik at belysninga sjenerer i minst mogleg grad.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde 1 og 2 (felt GN1 og GN2)

Innanfor feltet er det ikkje tillate med terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon utover skjøtselstiltak. Det er ikkje tillate med tilrettelegging for småbåtfortøyning eller andre installasjonar og inngrep som kan invitere til opphald.

Innanfor felt GN1 er det tillate å etablere skilt som syner ferdsels- og opphaldsforbod i samband med å markere sone H350.

Vegetasjonsskjerm 1, 2 og 3 (felt GV1, GV2 og GV3)

Innanfor sona skal det ikkje gjerast terrenginngrep, og eksisterande vegetasjon skal takast vare på. Det er tillate å etablere stadeigen vegetasjon for visuell skjerming for felt BI1 og BI2. Inngrep i sonen i naudsynt omfang for å etablere SV1, SV3, SVG6, SVG7, SVG9 og SVG10 er tillate. Inngrepa skal avgrensast til det heilt nødvendige, og i ei sone på maks 3 meter langs SVG7. Denne sona skal tilbakeførast til opphavleg stand etter avslutta anleggsperiode, slik at den kan tilgro med stadeigen vegetasjon.

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

Hamneområde i sjø 1 (felt VHS1)

Innanfor feltet er det tillate å etablere separate røyr for inntak av sjøvotn til kjøling, utslepp av sjøvotn frå kjøling, og røyr for tilførsel av ferskvotn langs sjøbotnen. Desse skal førast i land gjennom felt VHS5.

Hamneområde i sjø 2 (felt VHS2)

Feltet skal nyttast til manøvreringsområde for skip til hamneanlegget innanfor felt SK. Feltet skal nyttast til sjøretta aktivitet i tilknytning til aktiviteten på land. Innafor arealet er det ikkje lov å etablere sjøkablar, vassleidningar, avløpsleidningar, fastståande fiskereiskap eller andre installasjonar som kan hindre framkomme for skip til hamneanlegget. Unnataket er undersjøisk vann- og straumkabel innanfor føresegningsområde #2. Ved etablering av separate røyr for inntak av sjøvotn til kjøling, utslepp av sjøvotn frå kjøling og røyr for tilførsel av ferskvotn langs sjøbotnen innanfor feltet, skal det dokumenterast at dette ikkje er til hinder for framkomme for skip til hamneanlegget. Innseglinga til hamneanlegget skal merkast i samsvar med hamne- og farvasslova.

Hamneområde i sjø 3 (felt VHS3)

Feltet skal nyttast til sjøretta aktivitet i tilknytning til aktiviteten på land innanfor felt BI1 og BI2.

Hamneområde i sjø 4 og 5 (felt VHS4 og VHS5)

Innanfor feltene er det tillate å etablere ei mindre småbåthamn for slepebåtar, losfartøy og andre nyttefartøy, i tilknytning til felt BI1 og BI2. Det er berre tillate å etablere éin slik småbåthamn innanfor planområdet. Småbåthamna skal etablerast med flytebyggjer.

Innanfor felt VHS5 er det langs sjøbotnen tillate å etablere separate rør for inntak av sjøvatn for kjøling, utslepp av sjøvatn frå kjøling, og rør for tilførsel av ferskvatn.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Faresone ras og skred (H310_1 og H310_2)

Sonen indikerer område utsette for steinsprang og snøskred.

Faresone brann-/eksplosjonsfare (H350)

Tiltak innanfor sona krev løyve frå DSB før det kan gjevast rammeløyve.

Sikringszone friskt (H140_1 og H140_4)

Friskt skal takast vare på innanfor sikringssonene som er viste på plankartet. I frisktsona skal terrenget haldast fritt for sikthindrande vegetasjon og objekt slik at desse ikkje er høgare enn 0,5 meter over nivået til tilstøytande vegar. Trafikkskilt, lysstolpar og enkeltstående tre er tillate så lenge det ikkje hindrar fri sikt. Det kan oppførast rekkverk innanfor frisktsonene.

4.2 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c)

Omsynssone bevaring naturmiljø 1, ålegraseng (H560_1)

Sona inneheld marint naturmiljø. Innanfor sona er det ikkje tillate med inngrep som kan forringe lokaliteten. Ved etablering og drift av anlegget skal det takast særleg omsyn til å unngå negativ påverknad på naturmiljøet innafor sona.

Omsynssone bevaring naturmiljø 2 og 3, gammal furuskog (H560_2 og H560_3)

Innanfor omsynssona er det ikkje tillate med terrenginngrep, inngrep i vegetasjon eller andre tiltak som kan skade trea sine røter. Ved drift og vedlikehald av veg- og infrastruktur, samt etablering av tiltaket i tilstøytande felt BI1 og BI2, skal det takast særleg omsyn til trea sine rotsoner, stammar og kroner. Ved tiltak nær tre skal deira rotsoner, stammar og kroner sikrast ved fysisk skjerming i tilstrekkeleg avstand frå treet.

4.3 Bandlagde områder (§11-8 d)

Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_1-H730_4)

Sonene er bandlagde etter lov om kulturminne. Innafor sonene finst automatisk freda kulturminne med kulturminne-ID 322764 (H730_1), 322765 (H730_2), 322766 (H730_3) og 322767 (H730_4). Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna innanfor bandleggingssone H730 er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova.

5. Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1, #2, #3, #4)

Føresegnsområde #1

Innanfor føresegnsområdet er det tillate med utfylling i sjø for å etablere felt BI1 og BI2. For det andre gjeld retningslinene i føresegn 2.6.

Føresegnsområde #2

Forsyningskabler for straum inn til anlegget skal skje innanfor #2. Kablane skal førast som sjøkablar.

Føresegnsområde #3

Innanfor feltet er det tillate å utføre naudsynt terrengarbeid og planering av terreng, men det er ikkje tillate å setje opp permanent bygning eller installasjonar. Etter at terrengarbeidet er gjennomført, skal området plantast til med stadeigen vegetasjon.

Føresegnsområde #4

Før utbygging kan settast i gang, skal det gjennomførast arkeologisk gransking av det arkeologiske freda kulturminnet ID 317534. Det skal takast kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaka i planen skal settast i gang slik at omfanget av granskinga kan fastsettast (§ 10 vedtak).

Utgifter i samband med den arkeologiske granskinga, skal dekkast av tiltakshavar, jf. Kulturminnelova § 10.

6. Rekkefølgjeføresegner

6.1 Før igangsettingsløyve

- A. Før det kan gjevast løyve til igangsetjing for tiltak innanfor planområdet, skal det vera inngått avtale med Vestland fylkeskommune om gjennomføring av tiltak knytte til avkørsel/tilkomst til planområdet (i tilknytning til felt SV1), og om gjennomføring av naudsynte tiltak for trafikktryggleik og framkomme ved følgjande punkt på fylkesveg 614: Djupevika – fv.614_S3D1_m9166 - S3D1_m9329. Nemnde tiltak skal i det minste vera påbegynt før løyve til igangsetjing kan gjevast, men slik at ferdigstilling ikkje er eit krav for å gje igangsetjingsløyve dersom fylkeskommunen samtykker.

Før det kan gjevast løyve til igangsetjing for tiltak innanfor planområdet skal det vera inngått avtale med Vestland fylkeskommune om finansiering av følgjande tiltak for trafikktryggleik og framkomme på fylkesveg 614:

1. Apalura - fv.614_S3D1_m7685 - S3D1_m7792
2. Trettskjervika – fv.614_S3D1_m9760 - S3D1_m9830
3. Eikeland - fv.614_S3D1_m12450 - S3D1_m12630
4. Eikeland - fv.614_S3D1_m12820 - S3D1_m12950

Løyve til igangsetjing kan likevel gjevast før avtale med Vestland fylkeskommune er inngått for førebuande arbeid for tiltak innanfor planområdet, herunder grunnarbeid, terrengingrep og fjerning av tre/vegetasjon.

- B. Det skal ligge føre avtale om samarbeid mellom kommune og tiltakshavar om brannberedskap.

6.2 Før bygningar kan takast i bruk

Før bruksløyve kan gjevast for tiltak innanfor planområdet skal følgjande trafikktryggleiks- og framkommetiltak på fylkesveg 614 vere ferdigstilte:

1. Apalura - fv.614_S3D1_m7685 - S3D1_m7792
2. Trettskjervika– fv.614_S3D1_m9760 - S3D1_m9830
3. Eikeland - fv.614_S3D1_m12450 - S3D1_m12630
4. Eikeland - fv.614_S3D1_m12820 - S3D1_m12950

Bruksløyve kan likevel gjevast før dei nemnde tiltaka er fullførte for førebuande tiltak innanfor planområdet. Dersom manglande ferdigstilling av dei nemnde tiltaka skuldast forhold utanfor tiltakshavaren si kontroll, kan bruksløyve likevel gjevast.

Før bruksløyve kan gjevast for felt BI1 og BI2 skal felt SV2, SV3, SV4 (inkludert utvida vegskulder), SKH1 og SKH2 vere etablerte.

6.3 Rekkefølge i tid

For føremålet hydrogen- og ammoniakkproduksjonsanlegg er det tillate at felt BI1 og BI2 blir utbygde samstundes, og det er ikkje krav om oppfølgjande detaljregulering for nokon av felta.

Dersom planområdet skal nyttast til anna, mindre arealkrevjande industriutvikling, eller berre delar av området skal utviklast, så gjeld følgjande:

Felt BI1 skal vere ferdig utbygd før det kan gjevast løyve til utvikling av felt BI2. For utvikling av felt BI2 krevst det ein godkjend detaljreguleringsplan.