



**Sokndal
kommune**

Saksbehandler Plansjef Dag Kjetil Tonheim
ArkivsakID: 20/137
Arkivkode: FE-L12

Saksnummer	Utvalg	Dato
047/23	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	04.09.2023
065/23	Kommunestyret	18.09.2023

Detaljregulering for Tellenes Næringspark del II, planId 2020002 - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til detaljregulering for Tellenes næringspark har vært til offentlig ettersyn. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nytt større næringsområde på Tellenes. Planområdet ligger i utkanten av Titania gruver sitt tippområde, og mellom etablert serviceanlegg for vindparken og planlagt drag-stripe i motorsportanlegget til KNA Raceway.

Det ble i forbindelse med offentlig ettersyn og høring fremmet flere omfattende innsigelser til planen fra både Rogaland fylkeskommune, NVE og Statsforvalteren. Etter dialog med Statsforvalteren fant en det hensiktsmessig at det opprinnelig varslede planområdet deles i to planer Tellenes I og II. Den opprinnelige planen er nå delt i to deler og kan således behandles uavhengig av hverandre, men der de likevel henger sammen arealmessig. Denne planen omfatter Tellenes del II, som utgjør det resterende og største arealet av planen. Planen vil gi tilgang til store nye næringsarealer gjennom gjenbruk av arealer.

Planen er nå ryddet for innsigelser og kan således egengodkjennes av Kommunestyret. Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering for Tellenes del II vedtas i tråd med fremlegg til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark del II, planId 2020002 med tilhørende planbeskrivelse sist revidert 10.05.2023, bestemmelser og plankart sist revidert 17.08.23 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
315625	2020002 Tellenes næringspark del II - plankart_rev170823
315626	2020002 Tellenes næringspark del II - Bestemmelser_rev170823
314955	2023002 Tellenes næringspark del II - Risiko- og sårbarhetsanalyse

314957	2023002 Tellenes næringspark del II - Planbeskrivelse med konsekvensutredning
314959	10243931-RIGberg-RAP-001
314960	Rapport - KU vannmiljø og hydrologi-Rev01_uten vannledning
313434	Tilbakemelding på anmodning om å trekke innsigelser til detaljregulering for Tellenes næringshage, Sokndal kommune
312227	NVE trekker innsigelse - Anmodning om å trekke innsigelser - Tellenes II
278976	Trafikksikkerhetsanalyse Tellenes næringspark
271232	Tellenes næringshage - støy
268452	Trafikksikkerhetsanalyse Tellenes næringspark
266172	Sokndal kommune - detaljregulering - Tellenes næringshage, plan 2020002 - høring
266165	Samordnet statlig innsigelse til plan-ID 2020002 detaljregulering Tellenes Næringspark, Sokndal kommune
266162	Høringsuttale - plan-ID 2020002 detaljregulering Tellenes Næringspark, Sokndal kommune
264927	NVEs fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Tellenes næringshage (i utkanten av Titania gruver sitt tippområde) - Sokndal kommune
262382	Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Tellenes Næringspark i Sokndal kommune
260843	Innspill til melding om vedtak - 1. gangs behandling - Detaljregulering Tellenes Næringspark - Plandi 2020002
259825	Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering av Tellenes Næringshage - Plan 2020 002

04.09.2023 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tilrådt.

LMT- 047/23 Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark del II, planId 2020002 med tilhørende planbeskrivelse sist revidert 10.05.2023, bestemmelser og plankart sist revidert 17.08.23 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

18.09.2023 Kommunestyret

Møtebehandling:

Marita Pedersen stilte spørsmål om egen habilitet. Marita fratradte under habilitetsbehandlingen, Bjørn Arild Nuland tiltrådte.

Heidi Odden stilte spørsmål om egen habilitet. Heidi fratradte under habilitetsbehandlingen. Ingen vara.

20 voterende.

Det ble enstemmig vedtatt at Marita Pedersen og Heidi Odden var inhabil etter forvaltningsloven §6.1 b.

Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikks innstilling ble enstemmig vedtatt.

KS- 065/23 Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark del II, planId 2020002 med tilhørende planbeskrivelse sist revidert 10.05.2023, bestemmelser og plankart sist revidert 17.08.23 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

Klageadgang:

Ja

Saksgang:

LMT innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Tidligere politisk behandling:

033/21 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk den 06.09.2021

Detaljregulering Tellenes Næringspark del II, PlanId 2020002 2. gangsbehandling

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark har vært til offentlig ettersyn og del II fremmes nå for endelig behandling.

2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

I kommuneplanen disponeres planområdet til eksisterende gruvedrift/deponi, område for fremtidig råstoffutvinning, motorsportanlegg og LNF-formål. Deler av planområdet omfattes av aktsomhetsområder for ras- og skred. Den delen som nå fremmes er avklart i forhold til ras m.m

2.2 Reguleringsplan

Planområdet er i dag regulert av plan 2010001 Områdeplan for utvidelse av Titania gruver - Tellenes og plan 201701 Detaljregulering Motorsportsenter - gnr. 56 bnr. 1 - Kroheia. Begge disse reguleringsplanene ble vedtatt i 2018. Arealer som omfattes av ledningstrasé for vannledning er ikke regulert. Deler av planområdet ligger også innenfor område hvor Tellenes Vindpark har konsesjon.

3. Høring og offentlig ettersyn

Planen har vært til offentlig ettersyn og ble sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter samt gjort kjent gjennom Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/E/O/D
Offentlige merknader			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Innsigelse og faglige råd	Tas til etterretning
2.	Rogaland fylkeskommune	Innsigelser	Tas til etterretning
3.	NVE	Innsigelser	Tas til etterretning
4.	Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	Ingen merknader til planen.	Tas til orientering.
5.	Lyse Elnett AS	Ingen merknader til planen.	Tas til orientering.
6.	Mattilsynet	Merknad	Tas til orientering

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Statsforvalteren fremmer innsigelse til følgende forhold: <ul style="list-style-type: none">· manglende vurderinger knyttet til konsekvenser for klima og flom ved utfylling av Ljosevatn, jamfør plan- og bygningsloven § 4-3.· innsigelse til mangelfulle avbøtende tiltak for å hindre forurensning i vassdrag, jamfør plan- og bygningsloven § 5-4.· innsigelse til manglende sikring	J Innsigelsene tas til etterretning og en viser til at en med bakgrunn i disse innsigelsene har delt planen opp i to deler der det er del 1 som behandles nå. Del 1 i planen er vedtatt tidligere og del 2 av planen er nå ryddet for innsigelser etter at det er gjort til dels omfattende utredninger for å kunne imøtekomme innsigelsene. Statsforvalteren trekker innsigelsen i brev datert 06.06.2023.

av kantsone langs vassdrag, jamfør vannressursloven § 11. innsigelse til manglende beskrivelse av tiltak og mangelfullt kunnskapsgrunnlag for området der det skal etableres vannledning, jamfør naturmangfoldsloven §§ 8-12.

Å legge opp til servering, forretning og kontor vil være i strid med regionalplan for Dalane, og Statsforvalteren fremmer derfor innsigelse til at det åpnes for dette innenfor delområde BKB1-3. Innenfor del-område BN1-3 åpnes det opp for kontor og detaljhandel. Dette er også i strid med regionalplanen, og Statsforvalteren fremmer innsigelse på samme grunnlag som for BKB1-3.

1.

C Det ble i forbindelse med endelig behandling av del I av planen funnet en omforent løsning som ivaretar dette.

F Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planens åpning for kontor, forretning og tjenesteyting i planområdet. Innsigelsen kan løses ved at bestemmelsen i pkt. 4.2 a) endres til; «Innenfor områdene BKB 1-3 tillates industri, lager, verksted, forretning, museum, servering, garasjeanlegg, pit-garasjer, parkering, overnattingsfasiliteter. Detaljhandel/forretning/overnattingsfasiliteter/servering skal være tilknyttet bruken av motorsportsenteret.» Forutsatt at planen vedtas med den bestemmelsen som er foreslått i vedtaks punkt 1, vil også denne innsigelsen anses som imøtekommet.

J

Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planens manglende utredninger knyttet til trafiksikkerhet.» Rogaland fylkeskommune har i ettertid mottatt en trafikkanalyse for Tellenes næringspark, revisjon 2 datert 03.05.2022, utarbeidet av VIANOVA. Vi anser innsigelsen i vedtakspunkt 2 som imøtekommet

J

1.

NVE

1.	Direktorat et for mineralfo rvaltning	Ingen merknader til planen.	(Tas til orientering.
2.	Lyse Elnett AS	Ingen merknader til planen.	(Tas til orientering.
3.	Mattilsyn et	I planbestemmelsene står det at tiltak innenfor nedslagsfeltet for drikkevann skal godkjennes av Mattilsynet før iverksetting. Vi ønsker å presisere at det er vannverkseier som er ansvarlig for å levere helsemessig trygt drikkevann, og sikre at klausuleringsbestemmelse blir overholdt. Hvis vannverkseier imidlertid ønsker å gjøre vesentlige endringer ved vannforsynings-systemet, må de søke Mattilsynet om ny plangodkjenning	(Tas til orientering.

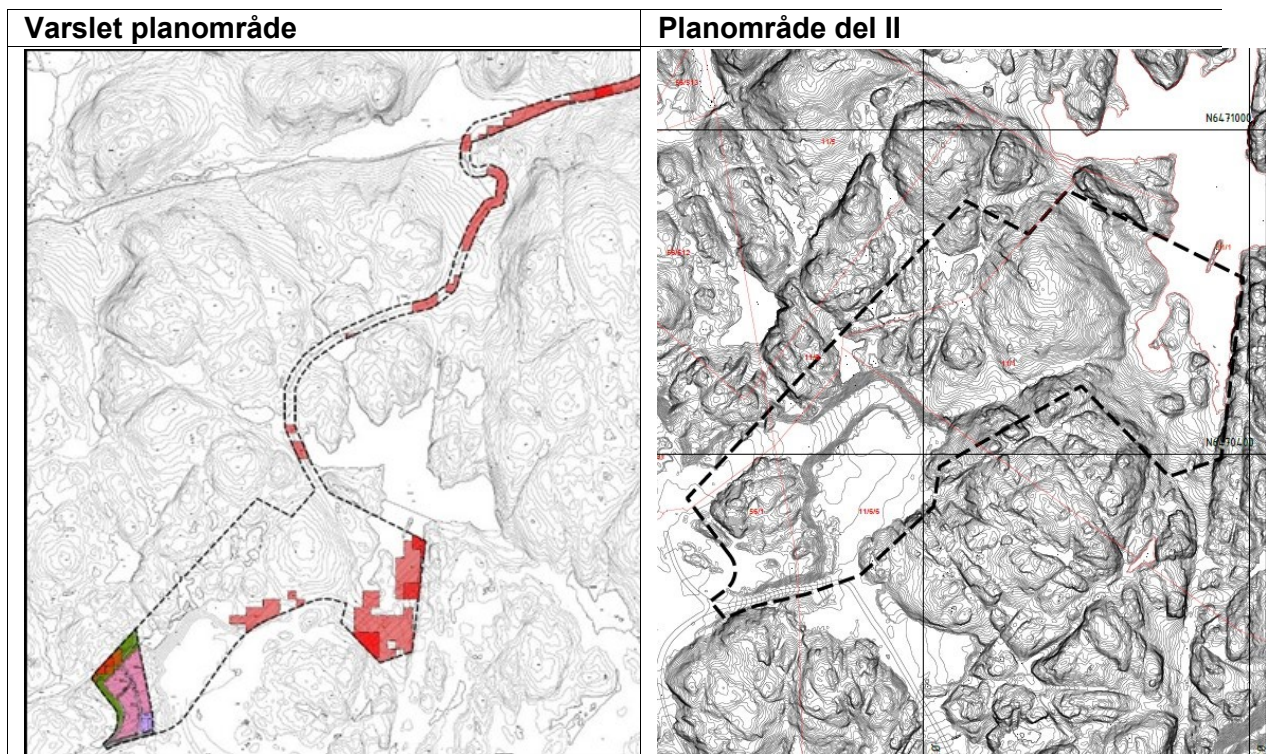
Rådmannen vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse datert 10.05.2023 og plankart sist revidert 08.05.23 vedtas med en tilføyelse om at det inntegnes hensynssone ras for bergskrent 2 I plankartet jfr. bestemmelsene etter krav fra NVE.

4. Presentasjon av planområdet

Det aktuelle planområdet, vist på kartet som "Planområde del II" var heftet med tildels omfattende innsigelse fra bl.a. NVE og Statsforvalteren. Innsigelsene gjaldt forhold knyttet til bl.a. flom, klima, vassdrag, forurensning. Det er utarbeidet nødvendige fagrapporter som gir svar på disse forholdene og innsigelsene er med bakgrunn I dette trukket.

Hensikten med planarbeidet er å utvikle et nytt næringsområde på Tellenes, der det skal legges til rette for store næringsstomter med tilhørende infrastruktur. I tillegg omfatter planen en liten del av motorsportanlegget, vannforsyningsanlegg samt veger og annen teknisk infrastruktur som er nødvendig. Det er innarbeidet nødvendige hensynsoner for skred som er basert på fagrapport.

Planforslaget omgjør tidligere regulerte arealer til råstoffutvinning, til næringsformål. Eksisterende veier i området videreføres. Trasé for vannledning som ble varslet medtatt i utvidet planvarsel, er tatt ut av planen og behandles som separat sak. Regulert næringsområde som medførte utfylling i Ljosevatn er også tatt ut av planen.

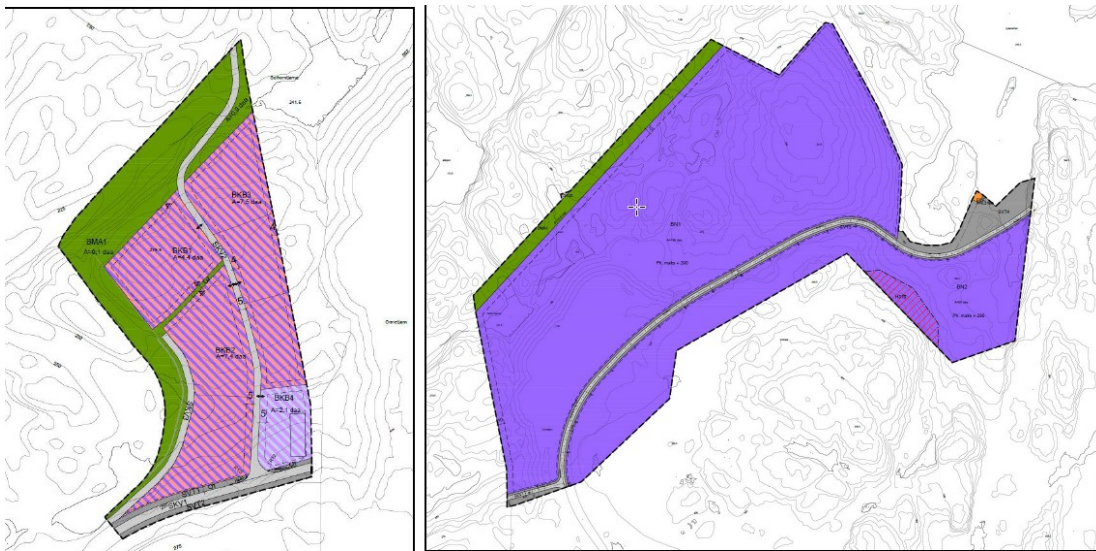


Det ble fremmet en rekke og omfattende innsigelser til planen fra statlig og regionale myndigheter. Det er etter korrespondanse mellom kommunen og Statsforvalteren avgjort at det opprinnelig varslede planområdet deles i to, slik at man kan vedta de deler av planområdet som ikke er heftet med innsigelser. Den opprinnelige planen blir delt i to deler og kan således vedtas uavhengig av hverandre. Denne planen omfatter del II.

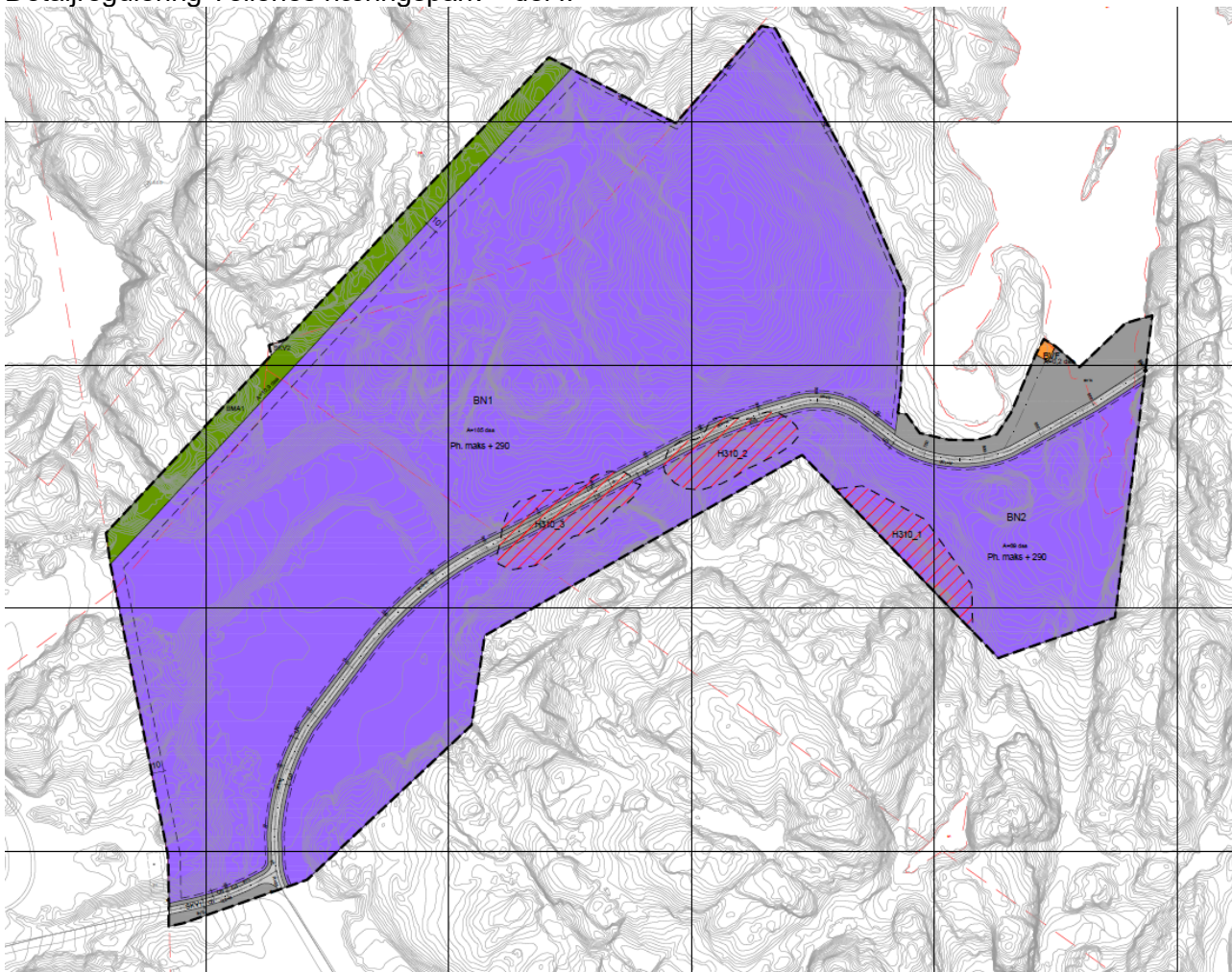
Planen som ble lagt ut til offentlig ettersyn omfatter et vesentlig større areal for å bl.a. få med ledningstrase for vann fra Guddalsvatn, utfylling m.m. Denne delen av planen vil bli fremmet som egen plan når nødvendige fagkyndige utredninger er gjennomført.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planområdet er på ca. 284 daa, og er lokalisert på Tellenes, i Sokndal kommune. Planområdet ligger i utkanten av Titania gruver sitt tippområde. Området på Tellenes er sterkt preget av gruvedrift med mye sprengt fjell, dagbrudd og store steinfyllinger. Natur- og landskapsverdiene i området er sterkt redusert som følge av gruvedriften, Tellenes vindpark og fremtidig motorsportanlegg. Del I og del II er vist under:



Detaljregulering Tellenes næringspark – del II



5.1 Formål og bebyggelse

Hensikten med planarbeidet er å utvikle et nytt større næringsområde på Tellenes på omlag 284 daa, der det skal legges til rette for store næringstomter med tilhørende infrastruktur. Planforslaget omgjør tidligere regulerte arealer til råstoffutvinning, til næringsformål. Eksisterende veier i området videreføres. Områdets beskaffenhet og beskjedent risikobilde gjør det godt egnet for næringsområde.

Som følge av innsigelser og merknader som ble fremmet ved offentlig ettersyn, er planområdet noe mindre i forhold til den varslede plangrensen. Det er etter korrespondanse med kommunen og Statsforvalteren avgjort at det opprinnelig varslede planområdet deles i

to, slik at man kan vedta de deler av planområdet som ikke er heftet med innsigelser.

5.2 Ny bebyggelse

Formålet med planen er å legge til rette for ny aktivitet som industri, lager, verksted, engrosvirksomhet, samt datasenter og/eller batterifabrikk med tilhørende service- og støttefunksjoner. Områdene kan deles opp i mindre tomter etter behov, men det skal ikke stå igjen restarealer som er uegnet å bebygge.

I tillegg kommer andre arealformål som kjøreveg, hensynsoner m.m. Planen inneholder maksimalt 254,5 daa samlede arealer for næringsbebyggelse I BN1-2. Det er satt grenser for maksimalt tillatt bebygd areal på næringsområdene. Antall arbeidsplasser vil være avhengig av hvilken type bedrift som etablerer seg i området, og det er derfor vanskelig å redegjøre for dette på planstadiet. En slik redegjørelse vil imidlertid følge søknad om rammetillatelse og tilhørende søknad om arbeidstilsynets samtykke. Det legges ikke opp til kontor, detaljhandel eller annen besøksintensiv næring i planområdet.

Felles for alle områdene - Tillatt høyde på bebyggelsen er angitt i bestemmelser, og er relatert til planert terreng. For alle områdene er det oppgitt maksimal kotehøyde på planert terreng. For bebyggelsen er det lagt opp til at byggehøyden er definert i meter. Det tillates tekniske anlegg på tak, som kan avvike fra maksimal byggehøyde. Tillatt grad av utnyttelse er angitt i planbestemmelsene for hvert delområde.

Antall arbeidsplasser vil være avhengig av hvilke type virksomhet som etablerer seg i området, og er vanskelig å redegjøre for på planstadiet. Redegjørelsen vil uansett måtte følge søknad om rammetillatelse og tilhørende søknad om arbeidstilsynets samtykke, der slike opplysninger vil komme frem.

5.3 Parkering, trafikkløsning og kjøreadkomst

Beregning av parkering skal gjøres i henhold til nøkkel som er angitt i bestemmelsene, og skal komme frem ved søknad om rammetillatelse. Dagens atkomst til planområdet videreføres. Veger utformes i henhold til Statens Vegvesens håndbøker.

5.4 Vann og avløp

Det pågår et prosjekt i kommunal regi for etablering av nytt VA-ledningsnett I området. Eksakt trasé er p.t. ikke avklart, men det ses på løsninger hvor traseén legges gjennom planområdet. VA-rammeplan er utarbeidet av Asplan Viak, og er gjengitt nedenfor. VA-rammeplanen er også vedlagt planforslaget.

I dag går all avrenning fra motorsportsenteret og arealer for nytt næringsområde nordover mot Blåfjellveien og følger vassdraget mot Refsvatnet og videre mot Sokno. Refsvatnet er i dag reservedrikkevannskilde for Sokndal kommune. Innenfor planområdet har hoveddelen av naturlig terreng under steinfylling avrenning mot Bøstøltjerna, og en mindre del i øst har naturlig avrenning mot Ljosevatn.

Det er i dag ingen kommunal VA-infrastruktur i planområdet. Tellenes næringspark del I og del II, samt øvrige etableringer i området som KNA, Tellenes vindpark og Titania, skal ved full utbygging forsynes med forbruksvann fra Guddalsvatn. Full utbygging av planområdet forventes å ligge noe frem i tid. I påvente av dette vurderer Sokndal kommune å bruke Ljosevatn som midlertidig drikkevannskilde for næringseiendommer som skal etableres innenfor Tellenes næringspark del I. Ljosevatn har imidlertid ikke tilstrekkelig kapasitet til å kunne forsyne utbygd del II I tillegg til øvrige virksomheter i området.

Følgende skal etableres i og ved planområdet:

- **Midlertidig forsyning av råvann til Tellenes næringspark del I fra Ljosevatn** - Under forutsetning av at Ljosevatn har akseptabel vannkvalitet og godkjennes som drikkevannskilde, skal det etableres en midlertidig råvannspumpestasjon i sørende av Ljosevatn. Areal for pumpestasjon er avsatt i plankartet med tilhørende bestemmelser.
- **Forsyning av råvann til Tellenes næringspark del II fra Guddalsvatnet** - Det

skal etableres en råvannspumpe-stasjon i Blåfjellveien som tilknyttes eksisterende råvannsledning fra Guddalsvatnet til vannbehandlingsanlegg på Hauge. Pumpeledning fra pumpe-stasjonen skal trekkes i borehull fra

Blåfjellveien og opp til næringsparken.

- **Vannbehandlingsanlegg** - Det skal etableres eget vannbehandlingsanlegg for næringsparken. Areal for vannbehandlingsanlegg er avsatt i plankartet med tilhørende bestemmelser.
- **Vannbasseng** - Høydebasseng er vurdert mindre aktuelt grunnet aktuelle topper for lokalisering av høydebasseng har begrensninger enten ift. tilgjengelighet eller at toppene ikke ligger høyt nok i terrenget. Det skal istedenfor etableres vannbasseng med trykkforsterkning innenfor planområdet. Vannbasseng skal ligge på nivå med ferdig opparbeidet terreng klar for utbygging (kote +275). Areal for vannbasseng er avsatt i plankartet med tilhørende bestemmelser.
- **Avløpsrenseanlegg** - Grunnet stor avstand til nærmeste kommunale VA, skal det etableres intern

infrastruktur for VA samt eget avløpsrenseanlegg i planområdet. I dag er det etablert minirenseanlegg tilhørende servicebygg for både KNA og Tellenes vindpark, med utløp via infiltrasjonsgrøft før rensset avløpsvann ledes til terreng/grøft med avrenning mot Bøstøltjørna. Det skal vurderes å tilknytte eksisterende avløpsanlegg til ny kommunal VA-infrastruktur og renseanlegg.

Areal for avløpsrenseanlegg er avsatt i plankartet med tilhørende bestemmelse.

- **Overvannshåndtering** - Overvann fra planområdet skal føres ned i grunnen via drenerbare flater eller infiltrasjonssandfang. Vannet vil da ledes gjennom steinfylling til fjellgrunn under fylling og følge naturlige avrenningslinjer mot Bøstøltjørna og videre mot Revsvatnet. For å redusere faren for forurensning av vassdrag nedstrøms planområdet, skal alt overvann fra trafikkert areal og utendørs lagring føres via infiltrasjonssandfang før infiltrasjon til grunn under steinfylling. Det skal i forbindelse oppstart av anleggsarbeidene foreligge en ytre miljøplan der bla. Rutiner og tiltak for å forebygge vannforurensning skal være beskrevet. Tiltak for håndtering av overvann i anleggsfasen skal godkjennes av Sokndal kommune. Det er viktig at overvann i anleggsfasen håndteres på en måte som ikke påfører nedstrøms anlegg og bebyggelse ulemper.
- **Flomveier** - Det skal etableres åpne flomveier innenfor planområdet og ut til resipient. Flomvann skal primært føres mot nordøst og tilpasses naturlige vannveier som har avrenning mot Blåfjellveien. Flomveier skal dimensjoneres for nedbør med 100 års gjentaksintervall. Flomvann fra planområdet skal etter utbygging ikke medføre ulemper eller skader på nedstrøms bebyggelse og anlegg. Plan for flomveier skal godkjennes av Sokndal kommune.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv. En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølge-krav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfylt og det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig å gjennomføre, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at tiltaket ikke legges inn i planen.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	J a	N ei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

Ivaretatt i planforslaget på en tilfredsstillende måte.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkørsler		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		1	4	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

VIANOVA har utarbeidet en trafikksikkerhetsanalyse for planområdet og overordnet veinett. Denne rapporten ligger vedlagt planforslaget. Utdrag fra rapportens forslag til tiltak og konklusjon:

- Utjevne kurver på fv. 44, utvidelse av veibredde og etablering av rekkverk mot farlig sideterreng. Tiltakene vil bli gjennomført i forbindelse med realisering av reguleringsplanen Fv44 Prestebro – Bjånesbakken. Vurderes ikke behov for ytterligere tiltak selv om trafikkmengden på strekningen vil øke som følge av planforslaget.
- Tellenesveien: Det bør vurderes redusert fartsgrense til 60 km/t på hele veistrekningen.
- Opprettholde fareskilt 102 farlige svinger der de står i dag også etter utbedringstiltak er gjennomført.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli-ghet	Kommen-tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	
Slokkevann	X				Grønn	

Planforslaget medfører at anlegg for vann, avløp og overvann må etableres. Sokndal kommune har bekreftet at det er tilstrekkelig kapasitet til at slukkevann kan pumpes opp fra Ljosevatn. . Det foregår for tiden et kommunalt arbeid med utarbeidelse av en egen plan for hvordan drikkevann skal føres fra Guddalsvatnet. Resultatet av dette arbeidet vil være retningsgivende for hvordan problemstillingen rundt drikkevann skal tilføres bebyggelsen innenfor det aktuelle planområdet. Det er lagt inn rekkefølgekrav som ivaretar dette.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlig-het	Kommen-tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynligh-et?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Kabler og lignende skal legges i bakken. Det må etableres ny strømforsyning i området for å øke den elektriske forsyningen til området.

6.1.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli-ghet	Kommen-tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Ikke fremkommet spesielle utfordringer – Avfallskontainere skal være innebygd eller nedgravd med god estetisk utforming.

6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli-ghet	Kommen-tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK gir bestemmelser som angår universell utforming. Det er ifølge tiltakshaver ikke avdekket forhold i planforslaget som tilsier at utforming av planområdet ikke skal imøtekomme prinsippene for universell utforming.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorli-ghet	Kommen-tar/ Tiltak
--------------------	-------------	--------------------	---------------------	-----------------------

	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planer i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholds-areal	X				Grønn	

Ingen kjente.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	1	1	Grønn	.

Ikke kjent innforbi denne delen av planen.

6.4.2 Støv og støv

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støv	x		4	2	Gul	Ikke kjent.

Er ivare tatt i bestemmelsene §2.3

6.4.3 Ras og skred

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	2	3	Gul	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er avklart gjennom planprosessen og det er tegnet inn nødvendige hensynsoner i kart med tilhørende bestemmelse.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.
-----------	--	---	---	---	-------	-------------

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17 som ivaretar dette.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Sokndal kommune har bekreftet tilstrekkelig tilgang til slukkevatn.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Rekkefølgebestemmelse om gjennomføring av geoteknisk grunnundersøkelse før det kan igangsettes grave- og byggearbeider i planområdet.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--------------------	-----------------	--	--------------------	--	--------------------	------------------

	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepssvake områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--------------------	-----------------	--------------------	--------------------	------------------

	konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk		X			Grønn	
Vakre landskap		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivare tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X					

Det er i bestemmelsene til planen lagt inn føringer med hensyn på avslutning av fyllingene. Det er forsøkt å finne begrensninger som reduserer landskapsvirkningen og som bl.a. sikrer en rassikker skråning samtidig som den fremstår visuelt bra. Planen fastsetter krav til fyllingshøyde, fyllingskant, fyllingsfot, sikring og revegetering.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflik t med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli ghet	Kommen tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold jfr. KU.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivare- tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli ghet	Kommen tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Det er ikke fremkommet momenter som er av en slik karakter at en vurderer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende.

6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivare- tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli ghet	Kommen tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivare- tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli ghet	Kommen tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivare- tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli ghet	Kommen tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn/utbyggingsavtale/konsekvensutredning

Hendelse/Situasjon	I konflik t med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli ghet	Kommen tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens	
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn

Opprinnelig planforslag utløste krav om konsekvensutredning og det ble i den forbindelse gjennomført konsekvensutredning for bl.a. tema hydrologi og vannmiljø. Dette er fulgt opp med ytterligere fagrapporter pga. Innsigelser. Dette skulle således være ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planforslaget og der innsigelser er trukket.

6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X			Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette. En samlet vurdering av tiltakene vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

6.9 REKKEFØLGKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

- Det tillates at området bygges ut trinnvis. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal tilhørende uteområder og veganlegg være ferdig opparbeidet.
- Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent vannforsyning og utslippstillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende brannvannsdekning inkl. sprinkleranlegg, dersom det stilles krav om sprinkleranlegg.
- Før rammetillatelse for bygninger kan gis skal det foreligge dokumentasjon på at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) er ivaretatt.
- Før det gis byggetillatelse innenfor BN1-2 skal følgende tiltak være gjennomført:
 - Etablering av råvannsanlegg med pumpestasjon ved Blåfjellveien og utfasing av midlertidig forsyning fra Ljosevatn.
 - Etablering av vannbehandlingsanlegg, vannbasseng for sikring av brannvannsforsyning samt avløpsrensaneanlegg.
 - Etablering av vann- og avløpsnett iht. gjeldende VA-normer for Sokndal kommune.
 - Tekniske planer for slike anlegg skal være godkjent av relevant myndighet.
- Før igangsetting av anleggsarbeid skal det foreligge en godkjent ytre miljøplan der bla. rutiner og tiltak for å forebygge vannforurensning skal være beskrevet.
- Før det kan gis ferdigattest innenfor BN2 skal eventuelle skredsikringstiltak innenfor faresone H310_1 iht. § 8.1 være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal forelegges kommunen.
- Før det gis ferdigattest til SKV1 skal eventuelle skredsikringstiltak innenfor faresone H310_2-3 iht. § 8.1 være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal forelegges kommunen.

7. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen for detaljregulering Tellenes næringspark – del II ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Næringsparken vil gi en positiv effekt på næringsgrunnlaget i kommunen som følge av mulighet for etablering av nye arbeidsplasser og økt etterspørsel etter varer og tjenester. Reguleringsplanen legger til rette for et potensielt stort antall arbeidsplasser ved maksimal utnyttelse. Reguleringsplanen vil kunne gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen i form av økte skatteinntekter og økt behov for boligbygging m.m..

Kommunaldirektøren anbefaler derfor at planen blir vedtatt i tråd med fremlegg til vedtak.

Økonomiske konsekvenser:

Næringsparken vil kunne gi en positiv effekt på næringsgrunnlaget i kommunen som følge av mulighet for å etablere nye arbeidsplasser. Reguleringsplanen legger til rette for et relativt stort antall arbeidsplasser ved maksimal utnyttelse. Reguleringsplanen kan medføre positive økonomiske konsekvenser for kommunen i form av økte skatteinntekter og økt behov for boligbygging. Ikke minst er det positivt at en får tilgang til store næringsarealer gjennom gjenbruk av arealer.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark del II, planId 2020002 med tilhørende planbeskrivelse sist revidert 10.05.2023, bestemmelser og plankart sist revidert 17.08.23 vedtas med følgende endringer i plankart:

Kart

1.

Bestemmelser

2.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12<>