



Sokndal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING FOR

TELLENES NÆRINGS-PARK, DEL 2

PLANID 1111_2023002

Plankart er datert: 30.04.21 – sist rev. 08.05.23

Bestemmelser er datert: 30.04.21 – sist rev. **17.08.23**

Kommunestyrets vedtak: dato, saksnr

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- *Næringsbebyggelse*
- *Motorsportanlegg*
- *Vannforsyningsanlegg*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- *Kjøreveg*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Faresone Ras- og skredfare H310*

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1 Det tillates at området bygges ut trinnvis. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal tilhørende uteområder og veganlegg være ferdig opparbeidet.
- 2.2 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.

- 2.3 Før rammetillatelse for bygninger kan gis skal det foreligge dokumentasjon på at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) er ivarettatt.
- 2.4 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.
- 2.5 Før igangsetting av anleggsarbeid skal det foreligge en godkjent ytre miljøplan der bla. rutiner og tiltak for å forebygge vannforurensning skal være beskrevet.
- 2.6 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.
- 2.7 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.

§ 3 Krav til søknad om tiltak

3.1 Krav til byggesøknad

Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan for hvert byggeområde. Denne må vise:

- Plassering og utforming av bebyggelse og utearealer.
- Plassering av avkjørsler, interne veier, parkeringsplasser, varelevering mv.
- Plan for VA-anlegg, overvannshåndtering, avfallshåndtering, evt. plassering av nettstasjon.
- Planen skal vise utforming og opparbeiding av terreng.

3.2 Krav til byggesøknad for tekniske anlegg

Ved søknad om tiltak for tekniske anlegg som vei, vann, avløp og veilys, skal følgende dokumenteres:

- Løsning for overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer fyllinger og skjæringer.
- Løsning for tilstrekkelig slukkevann for alle bygninger.

§ 4 Felles bestemmelser

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredet kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

4.2 Estetisk utforming

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Bebyggelsens landskapsvirkning skal tillegges stor vekt. Ved material- og fargevalg på bygninger og anlegg skal det tas hensyn til nær- og fjernvirkning.

4.3 Luftkvalitet

For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal veileder for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

4.4 Terrenginngrep

- a) Innenfor planområdet tillates vesentlige terrenginngrep ved fylling av steinmasser. Farlige skjæringer og fyllinger skal avsluttes og sikres slik at de i minst mulig grad medfører risiko for mennesker eller dyr som ferdes i området.
- b) Delområdene tillates oppfylt til følgende nivå:
 - BN1-2: inntil kote +290,0
 - BMA1: inntil kote +255,0, unntak er sideareal langs dragstripe som kan fylles opp til kote +290,0.
- c) Endelig fyllingskant skal ferdigstilles slik at endelig vinkel blir mindre enn naturlig rasvinkel.
- d) Endelig fyllingskant skal avsluttes slik at det er adkomst til skråningsbunn.
- e) Fyllingshøyde skal maksimalt være 30 m.
- f) Overflaten på fyllingene skal planeres for å sikre stabilitet og delvis kles med mold/jord for raskere revegetering.

4.5 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeiding av bygg og anlegg inkludert atkomst og uteområder.

4.6 Parkering

- a) All parkering skal finne sted innenfor næringsformålet. Fellesparkering for flere virksomheter er tillatt. Redusert krav til parkeringsplasser kan tillates ved begrunnet søknad i forbindelse med søknad om tiltak.
- b) Det skal legges til rette for:
 - 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA kontor/administrasjon.
 - Det skal etableres 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA kontor/administrasjon
 - 5 % av parkeringsplassene være tilpasset HC-parkering
- c) Plassering og antall parkeringsplasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

4.7 Byggegrenser

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Der annet ikke er angitt er byggegrense sammenfallende med formålgrense/tomtegrense. Utenfor byggegrense tillates geotekniske stabiliseringstiltak inkludert fyllinger, overvannsløsninger og andre terrenginngrep inkl. terrengmur.

4.8 Tekniske anlegg

- a) Tekniske anlegg for vann, kloakk, elektrisitet og lignende tillates etablert innenfor hele planområdet. Det er tillatt å sette opp koblingsstasjoner og trafoer der det er nødvendig innenfor området.

- b) Det skal opparbeides eget vannforsyningsanlegg for næringsområdet. Vann skal være av godkjent kvalitet og i tilstrekkelig mengde. Avløp fra næringsparken tas hånd om og renses i godkjent rensesanlegg i henhold til utslippstillatelse gitt av kommunen etter søknad. Dersom bygninger får krav om automatisk slukkeanlegg i form av sprinkleranlegg, skal det sørges for forskriftsmessig vannforsyning til slike anlegg.
- c) Det skal etableres renovasjonsordning med sortering av ulike typer avfall fra næringsparken etter avtale med renovasjonsselskap.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Næringsbebyggelse BN1-2

- a) Innenfor områdene BN1-2 tillates industri, lager, verksted, engros-virksomhet, samt datasenter og/eller batterifabrikk med tilhørende service- og støttefunksjoner.
- b) Det tillates at områdene deles opp i mindre tomter etter behov. Ved fradeling av tomter skal det ikke gjenstå restarealer som ved form eller størrelse er lite egnet for utbygging.
- c) Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjjemmende for omgivelsene.
- d) Avfallskontainere skal være innebygd eller nedgravd med god estetisk utforming.
- e) Tomtene tillates inngjerdet med inntil 4 m høyde. Gjerde kan plasseres inntil 0,5 m fra tomtegrense/ formålsgrense, med unntak av i frisiktsoner.
- f) Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt er 90 %-BYA, inkludert parkering og utendørs lagring. Bebyggelsen skal ikke utgjøre mer enn 80 %-BYA.
- g) Høyde på bygningene skal ikke overstige 40 meter. Det tillates oppstikk på taket med inntil 5 m høyde. Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- h) Hovedtakform skal være tak med fall mindre enn 25%. Mindre deler av bygningsvolumene kan ha annen takform.
- i) Vannbasseng og felles bygg for VA kan plasseres innenfor området iht. godkjent VA-rammeplan.

5.2 Motorsportanlegg, BMA1

Innenfor områdene BMA1 tillates baneanlegg for motorsport, internveier (serviceveier), tilhørende tekniske bygg og anlegg.

5.3 Vannforsyningsanlegg BVF

Området er avsatt til vannforsyningsanlegg. Det tillates etablert bebyggelse og nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal for drift av anlegget. Bygg skal plasseres innenfor byggegrense. Maksimal utnyttelsesgrad er 20 %-BYA. Parkeringsareal/oppstillingsplass for bil inngår i beregningen for BYA.

§ 6 Samferdselsanlegg

6.1 Fellesbestemmelser

Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med etablering av internveier/felles veier vil i nødvendig grad ligge innenfor de tilstøtende formål langs veien. Inngrep vil variere med stigningsforhold i terrenget. I grøntområder skal skråninger og steinfyllinger jordkles og tilsås. Areal til annen veggrunn som kommer på tilstøtende tomtegrunn kan erverves som trafikkareal ved gjennomføring av planen.

6.2 Kjøreveg, SKV 1-2

- a) Det skal etableres kjøreveg inkludert skulder innenfor formålet.
- b) SKV1 omfatter atkomstveg til næringsområdene BN1-2 og vindmøllepark.
- c) SKV2 omfatter mindre del av drag-racestripe tilhørende motorsportanlegget.

6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT 1-4

- a) Formålet omfatter nødvendig sideareal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling, snølagring m.m.
- b) Annen veggrunn tillates etablert som kjøresterkt område for framføring av vindkraftutstyr. Arealene kan ryddes og planeres for å gi fritt rom for overheng av last i forbindelse med framføring av vindkraftutstyr i tilknytning til vindmølleparken.
- c) Innenfor SVT4 tillates etablert atkomstvei til vannforsyningsanlegg BVF dimensjonert for lettere kjøretøy som ATV, vist i plankart med regulert senterlinje. Det tillates justering av angitt plassering for regulert senterlinje ifbm. prosjektering.

§ 7 Avbøtende tiltak

7.1 Hydrologi

- a) I forbindelse med opparbeidelse av BN1-2 skal det etableres avrenningsgrøfter slik at overvann kan fordeles og dreneres tilnærmet likt som i dag.
- b) Industritomtene skal etableres på masser med god drenering.
- c) Overvannshåndtering skal være via infiltrasjon gjennom de deponerte massene. Plan for håndtering av overvann skal følge byggesøknaden for hver bygning.
- d) Masser tillates ikke deponert slik at de kan bidra til negative virkninger for vannmiljø.

7.2 Forurensning

- a) Før det tillates uttak av masser innenfor industriområdene, skal det utarbeides en rammeplan som beskriver hvordan eventuelle forurensede masser skal håndteres. Det er tilstrekkelig å utføre prøvetaking av massene i forbindelse med tiltaksgjennomføring.
- b) Det skal etableres oljeutskiller iht. forurensningsforskriftens § 15.1, for virkeområder som nevnt i kap. 15.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Faresone Ras- og skredfare H310

- a) Hensynssone H310_1-3 angir faresone for skred. Områdene skal sikres slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK17 § 7-3. Firma med bergteknisk kompetanse skal prosjektere og utføre sikringstiltakene.
- b) Det kan ikke oppføres bygninger innenfor faresonen H310_1 før området er sikret mot steinsprang fra bergskrenten. Sikringstiltak er rensk av bergskrenten og eventuelt bolting ved enkelte områder. Endelig omfang og plassering av bolter utføres av fagkyndig personell i etterkant av gjennomført rensk.
- c) Bergskrent som inngår i faresonen H310_2 og H310_3, krever avbøtende tiltak, som rensk og eventuelt boltesikring av ustabile bergpartier.