



Sokndal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

**DETALJREGULERING FOR
TELLENES NÆRINGS-PARK**

PLANID 2020002

Plankart er datert: 30.04.21 – sist rev. 24.08.21

Bestemmelser er datert: 30.04.21 – sist rev. 24.08.21

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*
- *Kombinert forretning/kontor*
- *Kombinert næring/tjenesteyting*
- *Motorsportanlegg*

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

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

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

- *Friluftformål*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- *Drikkevann*
- *Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Nedslagsfelt drikkevann H110*
- *Sikringssone Frisikt H140*
- *Faresone Ras- og skredfare H310*

- *Krav vedr. infrastruktur H410*
- *Hensyn landskap H550*

§ 2 Krav til søknad om tiltak

2.1 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 Felles bestemmelser

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Støy

Støynivåer skal ikke overstige grenseverdier i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

3.5 Terrenginngrep

- 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.
- Delområdene tillates oppfylt til følgende nivå:
 - BKB 1-4: inntil kote +270,0.
 - BN 1-3: inntil kote +290,0
 - BMA1-BMA2: inntil kote +255,0, unntak er sideareal langs dragstripe som kan fylles opp til kote +290,0.
- Endelig fyllingskant skal ferdigstilles slik at endelig vinkel blir mindre enn naturlig rasvinkel.
- 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.

3.6 Universell utforming

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

3.7 Parkering

- a) All parkering skal finne sted inne på byggeområdene. Fellesparkering for flere virksomheter er tillatt. Redusert krav til parkeringsplasser kan tillates ved begrunnet søknad i forbindelse med søknad om tiltak. Innenfor industriområdene skal alle parkeringsarealer ha egne oljeutskillere dersom det stilles krav om dette.
- b) Det skal vises oppstillingsplasser på egen tomt:
 - Industri, produksjon, lager: 1 parkeringsplasser pr. 200 m² BRA.
 - Kontor: 2 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.Det kan dispenseres fra disse krav ut ifra behov/antall arbeidsplasser. I byggesøknad framlegges plan for parkeringsbehov.
- c) For industri, produksjon og lager skal min. 1 parkeringsplass være tilpasset HC-parkering. For kontorvirksomhet/publikumsbygg skal min. 5 % av parkeringsplassene være tilpasset HC-parkering.

3.8 Byggegrenser

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

3.9 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 næringsparken. Vann av godkjent kvalitet og tilstrekkelig mengde føres fra Guddalsvannet til næringsparken. Avløp fra næringsparken tas hånd om og renses i godkjent renseanlegg 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.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Fellesbestemmelser for forretning/kontor BKB 4, næring/tjenesteyting BKB 1-3 og næringsbebyggelse, BN 1-3

- a) Regulerte næringsområder og kombinerte områder tillates fradelte i tomter tilpasset de aktuelle virksomheter. Ved fradeling av tomter skal det ikke gjenstå restarealer som ved form eller størrelse er lite egnet for utbygging.
- b) Byggehøyder måles fra planert terreng.

- c) Hovedtakform skal være tak med fall mindre enn 25%. Mindre deler av bygningsvolumene kan ha annen takform.
- d) Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- e) Avfallskontainere skal være innebygd eller nedgravd med god estetisk utforming.
- f) Tomtene tillates inngjerdet. Gjerde kan plasseres inntil 0,5 m fra tomtegrense/ formålsgrense, med unntak av i frisiktsoner.

4.2 Næring/tjenesteyting, BKB 1-3

- a) Innenfor områdene BKB 1-3 tillates industri, kontor, verksted, forretning, museum, servering, garasjeanlegg, pit-garasjer, parkering, overnattingsfasiliteter m.m. Det tillates detaljhandel/forretning som er i sammenheng med aktiviteten i området. Overnattingsfasiliteter skal være tilknyttet bruken av motorsportsenteret.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt er 80 % BYA, inkludert parkering og utendørs lagring.
- c) Høyde på bygningene skal ikke overstige 15 m. Mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner tillates over maksimale bygningshøyde. Bygninger med etasjehøyde over 4,9 m regnes BRA uten tillegg for tenkte plan.
- d) Uteområder skal opparbeides med mest mulig grønne arealer. Områder som ikke er beplantet eller er parkmessig opparbeidet skal ha fast belegg for å hindre støvflukt. Mot atkomstveg og mellom tomter skal det være min. 1 meter bred rabatt.
- e) Høydeforskjeller mellom næringsområdet og motorsportsenteret skal avsluttes som mur eller skråning med vegetasjon.

4.3 Forretning/kontor, BKB 4

- a) Innenfor området BKB4 tillates service- og depotbygg.
- b) Totalt bruksareal for bebyggelsen skal ikke overstige 2500 m² BRA.
- c) Høyde på bygningene skal ikke overstige 8,5 m.
- d) Ved arrangementer og lignende i motorsportanlegget kan opparbeidet areal brukes til parkering.

4.4 Næringsbebyggelse, BN 1-3

- a) Innenfor områdene BN 1-3 kan det plasseres industri, kontor, lager, verksted, engrosvirksomhet og lignende. Det tillates detaljhandel som er i sammenheng med aktivitetene i området.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt er 90 %-BYA, inkludert parkering og utendørs lagring. Bebyggelsen skal ikke utgjøre mer enn 80 %-BYA.
- c) Høyde på bygningene skal ikke overstige 30 meter. Mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner tillates over maksimale bygningshøyde. Bygninger med etasjehøyde over 4,9 m regnes BRA uten tillegg for tenkte plan.

4.5 Motorsportanlegg, BMA 1-2

- a) Innenfor områdene BMA 1-2 tillates baneanlegg for motorsport, internveier (serviceveier), tilhørende tekniske bygg og anlegg, parkering og camping/bobiloppstilling.
- b) Det tillates oppført tribuneanlegg.
- c) Tekniske bygg på inntil 25 m² BRA tillates oppført innenfor området.

§ 5 Samferdselsanlegg

5.1 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.

5.2 Kjøreveg, SKV 1-4

- a) Kjøreveger opparbeides med vegbredder som angitt i plankartet.
- b) Veg SKV1 omfatter kjøreveg til næringsområdene, vindmøllepark og fremtidig vegforbindelse til Blåfjell/Guddal.
- c) Veg SKV2 omfatter mindre del av drag-racestripe.
- d) Veg SKV3 omfatter kjøreveg til næringsområdene BKB 1-4 og motorsportanlegget.
- e) Veg SKV4 omfatter intern veg tilhørende motorsportanlegget.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT 1-4

Formålet omfatter nødvendig sideareal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling, snølagring m.m.

SVT 1-4 kan etableres som kjørestærkt 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.

5.4 Veistandard

Intern veger i næringsområdene skal etableres i h.t. standard for Statens Vegvesens håndbøker.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

6.1 Friluftsmål

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel som styrker områdets rekreasjonsverdi, er tillatt.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 Drikkevann

Drikkevann Guddalsvann. Innenfor området er det forbud mot ferdsel på vann og is. Forbud mot bading og fiske. Det tillates ikke forurensende utslipp i drikkevannet.

7.2 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Området skal være åpent for friluftsliv og allmenn ferdsel. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Nedslagsfelt drikkevann H110

Innenfor området tillates ikke oppføring av ny bebyggelse, deponering av avfall, lagring av kjemikalier eller andre tiltak som kan forurense vannkilden. Kantvegetasjon skal ivaretas i et belte på minst 20 m langs drikkevannskilder. Tiltak innenfor nedslagsfelt for drikkevann skal godkjennes av Mattilsynet før iverksetting.

8.2 Frisikt, 140

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

8.3 Faresone Ras- og skredfare H310

Faresone H310_1-19 omfatter aktsomhetsområde for snøskred etter data fra NVE. Innenfor faresonene er det ikke tillatt med etablering av nye bygg og anlegg før reell skredfare er utredet og avbøtende tiltak er etablert for aktuelle sikkerhetsklasser. Rasfaren skal undersøkes og dokumenteres av fagkyndig.

Faresone H310_20-27 omfatter aktsomhetsområde for steinsprang etter data fra NVE. Innenfor faresonene er det ikke tillatt med etablering av nye bygg og anlegg før reell skredfare er utredet og avbøtende tiltak er etablert for aktuelle sikkerhetsklasser. Rasfaren skal undersøkes og dokumenteres av fagkyndig.

Faresone H310_28 omfatter aktsomhetsområde for jord- og flomskred etter data fra NVE. Innenfor faresonene er det ikke tillatt med etablering av nye bygg og anlegg før reell skredfare er utredet og avbøtende tiltak er etablert for aktuelle sikkerhetsklasser. Rasfaren skal undersøkes og dokumenteres av fagkyndig.

8.4 Krav vedr. infrastruktur H410

Innenfor sikringssonen H410 tillates etablert rørgate som fører vann fra drikkevannskilden Guddalsvannet. Det tillates å anlegge tilkomstveg/traktorveg langs rørgaten. Maks vegbredde er 3 meter.

8.5 Hensyn landskap H550

Innenfor sonen H550 skal eksisterende terreng og vegetasjon ivaretas. Det tillates skjøtsel av vegetasjon og etablering av stier/mindre tiltak for å sikre atkomst til rørgate for vannledning.

§ 9 Avbøtende tiltak

9.1 Vannledning

Etablering av vannledning fra næringsparken til Guddalsvannet skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Så langt det er mulig tilstrebes å følge eksisterende terreng, minst mulig fylling og minst mulig skjæringer. Trasè for vannledning kan brukes av Sokndal kommune som beredskapsvei dersom det er behov for dette i forbindelse med kommunal drikkevannskilde i Guddalsvannet.

9.2 Hydrologi

- a) I forbindelse med opparbeidelse av BN 1-3 og BKB 1-4 skal det etableres avrenningsgrøfter slik at overvann fordeles og dreneres tilnærmet likt som i dag.
- b) Områdene BN 1-3 og BKB 1-4 skal etableres på masser med god drenering.
- c) Overvannshåndtering skal være via infiltrasjon gjennom de deponerte massene.

9.3 Vannmiljø i Ljosevatn

Ved utfylling i Ljosevatn skal det legges siltgardin for å hindre partikkelspredning og redusere forurensning ned mot Litlåa.

§ 10 Rekkefølgekrav

- 10.1 Det tillates at området bygges ut trinnvis. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal tilhørende uteområder og veganlegg være ferdig opparbeidet.
- 10.2 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.
- 10.3 Før rammetillatelse for bygninger kan gis skal det foreligge dokumentasjon på at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) er ivaretatt.