

Vår ref.: 269702/ RKT

Dato: 29.09.2021

Søknad om reguleringsendring - planbeskrivelse

Detaljregulering for Motorsportsenter – gnr. 56 bnr. 1 – Kroheia. PLANID 2017002

Med hjemmel i pbl. § 12-14 oversendes herved søknad om mindre reguleringsendring for «detaljregulering for Motorsportsenter – gnr. 56 bnr. 1 – Kroheia». Detaljreguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret i møte den 30.10.2017 KS-061/17.

Bakgrunn

Planområdet er på ca. 12,9 daa, og er lokalisert på Tellenes i Sokndal kommune. Planområdet ligger i utkanten av Titania gruver sitt tippområde, like ved den etablerte dragracing stripen for KNA Raceway.

Bakgrunnen for søknaden om mindre reguleringsendring er etter ønske fra Sokndal kommune om å gjennomføre en fradeling/oppmåling av 4 festetomter, som i gjeldende reguleringsplan er regulert som næringsområde BN1. Samtidig vil de 4 festetomtene reguleres fra å gjelde rent næringsformål, til å regulere kombinerte formål for næring/tjenesteyting og forretning/kontor.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Reguleringsendringen endrer ikke planens intensjon som planverktøy i området, men medfører en mindre endring av regulerte formål, samt inndeling av tomter.

Endringen er i tråd med overordnede planer og vurderes med dette ikke å falle inn under verken §§ 6 eller 8.

Planprosess

Berørte naboer og et utvalg offentlige instanser varsles av tiltakshaver samtidig som planarbeidet annonseres på kommunens nettside. Mottatte innspill kommenteres innenfor fristen kommenteres og ev. endringer innarbeides i plandokumentene, før reguleringsendringen oversendes kommunen for behandling.

Forslagsstiller har vurdert, etter korrespondanse med kommunens planavdeling, at reguleringsendringen kan behandles etter enklere prosess.

Dersom det under høringsrunde eller behandling av reguleringsendringen, mot formodning skulle komme til vedtak om at reguleringsendringen må behandles etter normal planprosess, gjelder denne søknad som melding om oppstart av planarbeid i samsvar med plan- og

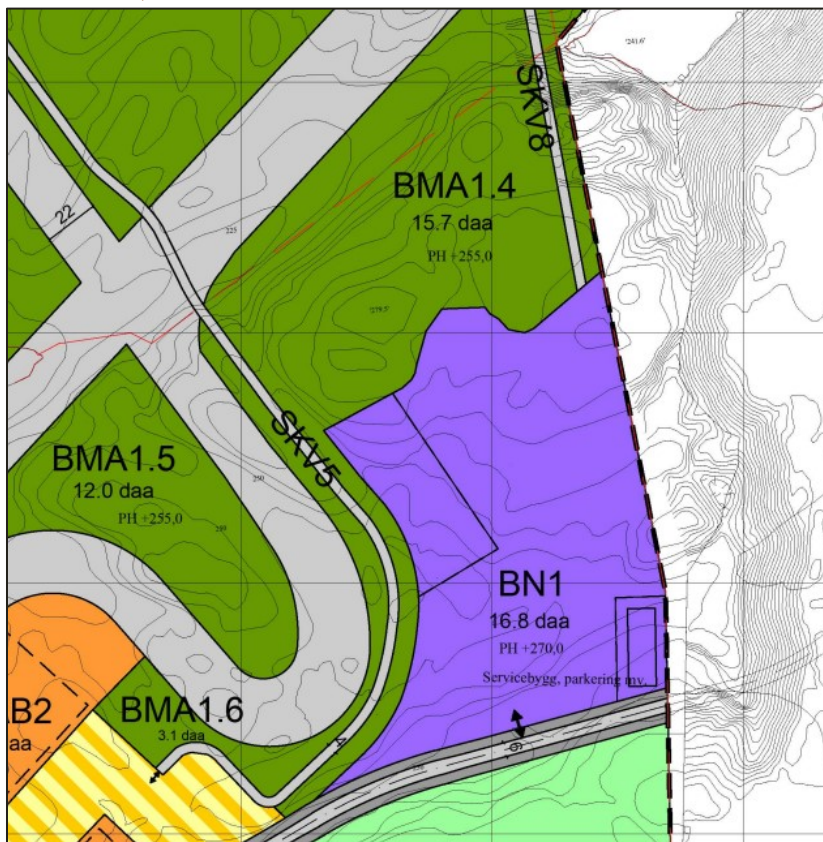
bygningens § 12-1 og § 12-8. Søknad om reguleringsendring blir samtidig annonsert på kommunens nettside.

Endringer i plankart

Fradeling av eksisterende næringsformål BN1:

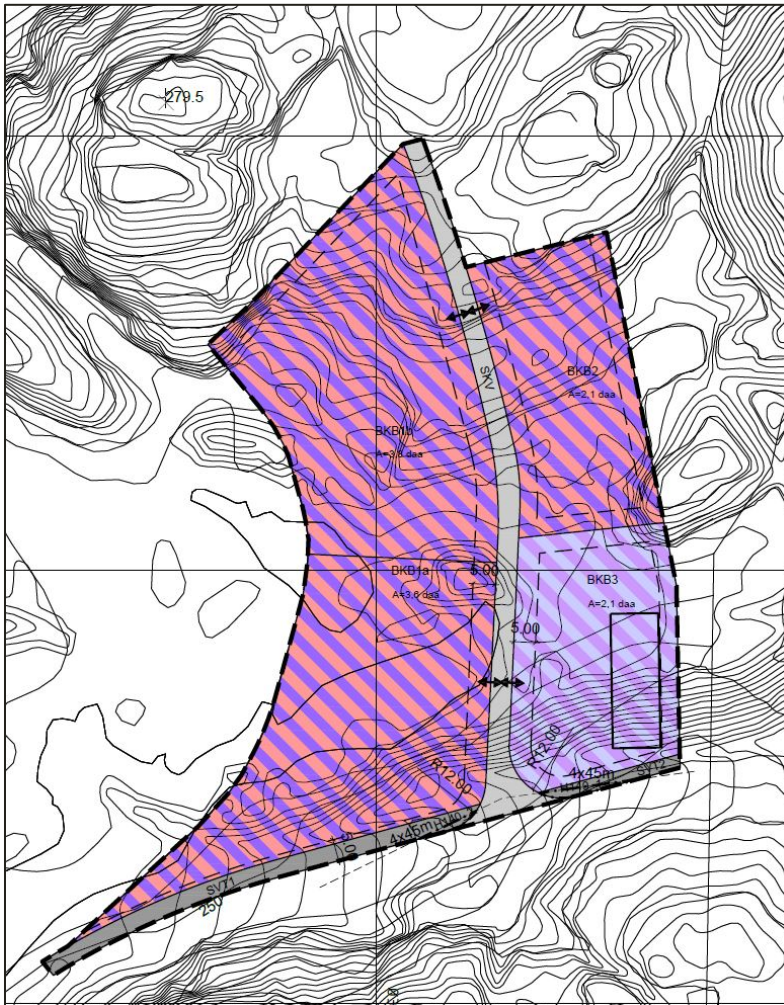
Område BN1 vil endres fra rent næringsformål til å omfatte kombinerte arealer for næring/tjenesteyting (BKB1 og BKB2) og forretning/kontor (BKB3). Reguleringsendringen vil omfatte samme formålsgrenser, tomteinndeling og adkomstvei som man har foreslått i detaljreguleringsplan for Tellenes næringspark, som i skrivende stund ligger til offentlig ettersyn og høring.

Plankart før:



Figur 1: Detaljregulering for motorsportsenter gnr. 56 bnr. 1 -Kroheia

Plankart etter:



Figur 2: Forslag til reguleringsendring

Arealstørrelser er som vist i tabellen under:

Arealtabell			
Sosikode	Formål	Eierform	Areal (daa)
§ 12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			
1810	Forretning/kontor	Annen	2,1
1824	Næring/tjenesteyting	Annen	9,5
§ 12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
2011	Kjøreveg	Annen	0,8
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	Annen	0,5
Totalt alle kategorier: 12,9 daa			

Endringer i bestemmelser

Fra gjeldende reguleringsbestemmelser § 5,4 heter det:

- a) Formålet i gjeldende reguleringsplan, BN1, omfatter et større areal for næringsbebyggelse, depot for motorsportaktivitet i M1-områdene og baneanleggene SKV 6-7, samt parkering.
- b) Innenfor den angitte formålsgrensen til BN1 tillates det oppført service- og depotbygg med samlet BRA inntil 1000 m². Maks byggehøyde er 8,5 meter.
- c) Ved arrangementer og lignende tillates området benyttet til parkering.

Reguleringsendringen vil ta ut de ovenfornevnte bestemmelsene. Som følge av tomteinnndeling vil bestemmelsene deles inn i henhold til den ønskede tomteinnndelingen. Bestemmelsene for reguleringsendringen følger samme forslag til bestemmelser som gis av detaljregulering for Tellenes næringspark, PlanID: 2020002.

Følgende bestemmelser foreslås:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§1 Fellesbestemmelser

- §1.1 *Regulerte næringsområder og kombinerte området tillates fradelt 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.*
- §1.2 *Byggehøyder måles fra ferdig planert terreng.*
- §1.3 *Hovedtakform skal være tak med fall mindre enn 25%. Mindre deler av bygningsvolumene kan ha annen takform.*
- §1.4 *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.*
- §1.5 *Det skal etableres renovasjonsordning med sortering av ulike typer avfall etter avtale med renovasjonsselskap. Avfallskontainere skal være innebygd eller nedgravd med god estetisk utforming.*
- §1.6 *Tomtene tillates inngjerdet. Gjerde kan plasseres inntil 0,5 meter fra tomtegrense/formålsgrense, med unntak av i frisiktsoner.*
- §1.7 *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 planområdet.*

§2 Næring/tjenesteyting BKB 1-2

- §2.1 *Innenfor områdene BKB 1-2 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 motorsenteret.*
- §2.2 *Maksimal tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er 80% BYA, inkludert parkering og utendørs lagring.*

- §2.3 *Maks tillatt bygningshøyde skal ikke overstige 15 meter. Mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner tillates over den maksimale bygningshøyden. For bygninger med etasjehøyde over 4,9 meter regnes BRA uten tillegg for tenkte plan.*
- §2.4 *Uteområder skal opparbeides med mest mulig grønne arealer. Områder som ikke er beplantet eller parkemessig opparbeidet skal ha fast belegg for å hindre støvflukt. Mot adkomstveg og mellom tomter skal det være min. 1 meter bred rabatt.*
- §2.5 *Høydeforskjeller mellom næringsområdet og motorsportsenteret skal avsluttes som mur eller skråning med vegetasjon.*

§3 Forretning/kontor BKB 3

- §3.1 *Innenfor område BKB 3 tillates det service- og depotbygg.*
- §3.2 *Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 2500 m² BRA.*
- §3.3 *Maksimal tillatt bygningshøyde er 8,5 meter.*
- §3.4 *Ved arrangementer eller lignende i motorsportanlegget kan opparbeidet areal brukes til parkering.*

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4 Kjøreveg SKV

- §4.1 *I arealet inngår kjørefelt og vegskulder.*
- §4.2 *Vegbredden dimensjoneres til 5 meter, inkluder vegskulder.*

§5 Annen veggrunn teknisk anlegg

- §5.1 *Formålet omfatter sidearealer for veg, herunder grøft, skjæring, fylling og snølagring m.m.*
- §5.2 *Arealene kan etableres som kjøresterkt område for framføring av vindkraftutstyr.*
- §5.3 *Arealene tillates ryddet og planert for å gi fritt rom for overheng av last i forbindelse med framføring av vindkraftutstyr i tilknytning til vindmølleparken.*

HENSYNSSONER

§6 Frisikt

- §6.1 *Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegbaner.*

§7 Rekkefølgekrav

- §7.1 *Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis, skal tilhørende uteområder og veganlegg være ferdig opparbeidet.*
- §7.2 *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.*
- §7.3 *Før rammetillatelse for bygninger kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på at den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging er ivare tatt.*

Konsekvens av foreslått endring

Den foreslåtte endringen vurderes i stor grad å være en presisering av næringsformålet. Man vil ved inndeling av området ha større spillerom til utnyttelse og riktig utvikling av utbyggingsområdet som ligger i tilknytning til motorsportanlegget. Formålene som foreslås vil på ingen måte endre gjeldende plans hensikt, og vil i hovedsak føre til økt utnyttelse innenfor den eksisterende formålsgrensen. Faktiske konsekvenser vurderes dermed å være svært begrenset.

Planområdet har p.t. ikke etablert anlegg for vann og avløp. Områdets energikapasitet er dårlig og tilfredsstillende trolig ikke den foreslåtte utviklingen i området.

Det tillates etablert tekniske anlegg for kloakk, vann, elektrisitet og lignende innenfor hele planområdet. Det stilles krav til at vann til servicebygg skal ha tilstrekkelig mengde og godkjent kvalitet. Avløp skal tas hånd om og renses i godkjent renseanlegg i henhold til utslippstillatelse gitt av kommunen etter søknad. Forhold til vann sikres gjennom rekkefølgekrav i planens bestemmelser. Endelig plassering og øvrige tiltak vil vurderes og synliggjøres i forbindelse med prosjektering av bygninger og anlegg.

Løsning for vann er avhengig av forslag til regulert rørgate gjennom detaljregulering for Tellenes næringspark. Pid: 2020002.

Risiko og sårbarhet

Vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse, og utdrag nedenfor er bearbeidet med utgangspunkt i utførte risiko- og sårbarhetsanalyse for detaljregulering for Tellenes næringspark, planID 2020002.

Denne skjematisk vurdering av risiko- og sårbarhet viser at det foreligger noen spesielle farer/risikoer i området, men at risikonivået er mulig å kontrollere gitt forebyggende tiltak. Ellers vises det til vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse for fullstendig oversikt over de vurderte hendelsene.

Uønskede hendelser						
6	Radongass					
8	Ekstremnedbør					
26	Støv og støy					
33	Fare for forurensning					
34	Støy og støv					
39	Ulykke i av-/påkørsel					
40	Ulykke med gående/syklende					
46	Ulykke ved anleggsgjennomføring					
SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER					
		1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Betydelig	4 Alvorlig	5 Svært alvorlig/katastrofal
	5 Svært sannsynlig					
	4 Mer sannsynlig	40	8			
	3 Sannsynlig	39, 46	34		26	
	2 Mindre sannsynlig		6, 33			
1 lite sannsynlig						

Gjennom ROS-analysen konkluderes det med at det er 8 aktuelle hendelser. Disse har ulik risiko etter å ha blitt vurdert med hensyn til sannsynlighet og konsekvens. Slik det kommer frem av matrisen over er det ingen hendelser som er vurdert til å være i rød kategori og dermed krever at tiltak gjennomføres. 3 mulige hendelser er vurdert innenfor gul kategori og 5 mulige hendelser innenfor grønn kategori.

Gjennomgang av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forebyggende tiltakene som nevnt i tabellen nedenfor:

TILTAK	
Reguleringsplan	
Uønsket hendelse:	Tiltak i planen:
8 Ekstremnedbør	Krav til dokumentasjon av overvannsløsninger og flomveier til søknad om tiltak.
26 Støy og støv	Krav til støy sikres ivaretatt iht. T-1442 og bygningsteknisk forskrift.
34 Støy og støv	
39 Ulykke med gående/syklende	Avkjørsler dimensjoneres i samsvar med gjeldende normkrav Tilstrekkelig frisikt sikres i alle avkjørsler.

Konklusjon

Søknaden klargjør og følger intensjonen til gjeldende reguleringsplan. Næringsområdet deles inn i flere tomter hvor formålet endres fra ren næring til kombinerte formål.

Forslagsstiller vurderer endringen til å stryke gjeldende plan uten at dens intensjon tilsidesettes. Ved å dele inn tomter og tydeliggjøre utbyggingsvolum og ønskede tiltak, vil man legge til rette for en bærekraftig utvikling av motorsportanlegget.

Dokumenter for gjeldende reguleringsplan er tilgjengelige i kommunens planbase:

https://webhotel3.gjislone.no/Webplan_1111/gl_planarkiv.aspx?planid=2017002