



**Sokndal  
kommune**

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

Saksnummer	Utvalg	Dato
060/22	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	05.09.2022
056/22	Kommunestyret	19.09.2022

## Detaljregulering for Tellenes Næringspark del I, 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 og en har etter dialog Statsforvalteren funnet det mest hensiktsmessig at det opprinnelig varslede planområdet deles i to, slik at man kan vedta de deler av planområdet som det ikke er heftet med innsigelser. Den opprinnelige planen er derfor delt i to deler og vil således kunne behandles uavhengig av hverandre, men der de likevel henger sammen arealmessig. Denne planen omfatter del 1, som utgjør arealer nærmest motorsportanlegget. Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering for Tellenes del 1 vedtas i tråd med fremlegg til vedtak.

### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark del I, planId 2020002 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse datert 220822 og plankart datert 030322 vedtas med en tilføyelse i bestemmelsene:

1. Tilføyelse til §8.2; «Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en VA-rammeplan.»

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

### Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
285846	2020002 Tellenes næringspark del 1 - Plankart-A1
285849	2020002 Tellenes næringspark del 1 - Planbeskrivelse_220822
285848	2020002 Tellenes næringspark del 1 - Bestemmelser_220822
285847	2020002 Tellenes næringspark del 1 - Risiko- og sårbarhetsanalyse_220822
278975	Oppdatert trafikkanalyse - Tellenes næringspark
278976	Trafikksikkerhetsanalyse Tellenes næringspark

282780	Tellenes næringspark - vurdering
280129	Sokndal kommune - Detaljregulering - Tellenes næringshage - Plan 2020002 - Trekking av innsigelse
275831	Innsigelser plan-ID 2020001 detaljregulering Tellenes næringspark, Sokndal kommune - Oversendelse av trafikkanalyse
275832	Trafikksikkerhetsanalyse Tellenes næringspark (555684)
274420	NVEs trekker innsigelse til deler av planen - Sørsmål om å vedta deler av plan, Tellenes næringspark
273025	Tilbakemelding - Statsforvalteren
272656	KU- hydrologi og vannmiljø Tellenes næringshage - revisjon 01
272657	Rapport - KU vannmiljø og hydrologi-Rev01_uten vannledning
271232	Tellenes næringshage - støy
269283	Detaljregulering for Tellenes næringspark - forespørsel om å kunne vedta sørligste del, tomter.
268459	SV Sokndal kommune - Reguleringsplan Tellenes næringspark, innsigelser
268452	Trafikksikkerhetsanalyse Tellenes næringspark
266172	Sokndal kommune - detaljregulering - Tellenes næringshage, plan 2020002 - høring
266173	Sokndal kommune - detaljregulering - Tellenes næringshage, plan 2020002 - høring.pdf
266165	Samordnet statlig innsigelse til plan-ID 2020002 detaljregulering Tellenes Næringspark, Sokndal kommune
266164	Innsigelse offentlig ettersyn plan-ID 2020002 Tellenes næringshage (i utkanten av Titania gruver sitt tippområde) Sokndal.pdf
266166	Høringsuttale - plan-ID 2020002 detaljregulering Tellenes Næringspark, Sokndal kommune.pdf
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
260322	Plan til høring: 1111-2020002 - Detaljregulering Tellenes Næringspark
259825	Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering av Tellenes Næringshage - Plan 2020 002
285889	2020002 Tellenes næringspark del 1 - Oppsummering merknader etter 1.gb

## **05.09.2022 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk**

### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tilrådt.

### **LMT- 060/22 Vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark del I, planId 2020002 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse datert 220822 og plankart datert 030322 vedtas med en tilføyelse i bestemmelsene:

1. Tilføyelse til §8.2; «Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en VA-rammeplan.»

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

## **19.09.2022 Kommunestyret**

### **Møtebehandling:**

Ordføreren fremmet følgende tilleggsforslag til pkt. 1:

Midlertidig løsning for VA kan godkjennes dersom dette ivaretar VA-forskrift. Dette på vilkår av at anlegget kobles til offentlig VA-nett når dette etableres.

Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra ordføreren ble enstemmig vedtatt.

### **KS- 056/22 Vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark del I, planId 2020002 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse datert 220822 og plankart datert 030322 vedtas med en tilføyelse i bestemmelsene:

1. Tilføyelse til §8.2; «Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en VA-rammeplan. Midlertidig løsning for VA kan godkjennes dersom dette ivaretar VA-forskrift. Dette på vilkår av at anlegget kobles til offentlig VA-nett når dette etableres. »

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, PlanId 2020002 2. gangsbehandling**

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark har vært til offentlig ettersyn og del 1 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 ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 16.09.21-01.11.21 og 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
<b>Offentlige merknader</b>			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Innsigelse og faglige råd	Tas til etterretning
1.	Rogaland fylkeskommune	Innsigelser	Tas til etterretning
1.	NVE	Innsigelser	Tas til etterretning
2.	Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	Ingen merknader til planen.	Tas til orientering.
3.	Lyse Elnett AS	Ingen merknader til planen.	Tas til orientering.
4.	Mattilsynet	Merknad	Tas til orientering

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Statsforvalteren fremmer innsigelse til følgende forhold: manglende vurderinger knyttet	E Innsigelsene tas til etterretning og er viser til at en med bakgrunn i disse innsigelsene har delt planen opp i to

	<p>til konsekvenser for klima og flom ved utfylling av Ljosevatn, jamfør plan- og bygningsloven § 4-3.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innsigelse til mangelfulle avbøtende tiltak for å hindre forurensning i vassdrag, jamfør plan- og bygningsloven § 5-4.</li> <li>• innsigelse til manglende sikring av kantsone langs vassdrag, jamfør vannressursloven § 11.</li> <li>• innsigelse til manglende beskrivelse av tiltak og mangelfullt kunnskapsgrunnlag for området der det skal etableres vannledning, jamfør naturmangfoldsloven §§ 8-12.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>del der det er del 1 som behandles nå. Del 1 i planen er ryddet for innsigelser og del 2 av planen omfattes av til dels omfattende utredningsbehov for å kunne imøtekomme innsigelsene. Kulepkt. 1-4: omfattes ikke av del 1. (Sweco som har utarbeidet KU for Hydrologi og vannmiljø rettet opp i KU-rapporten.)</p> <p>J Etter dialog med Statsforvalteren har en funnet en omforent løsning som gjør at §4.2a og §4.4a blir endret til: Bestemmelsen i pkt. 4.2 a) endres til (jf. FU-vedtak); o Innenfor områdene BKB 1-3 tillates industri, lager, verksted, forretning, servering, museum, garasjeanlegg, pit-garasjer, parkering, overnattingsfasiliteter. Detaljhandel/forretning/overnattingsfasiliteter/servering skal være tilknyttet bruken av motorsportsenteret I tillegg fjernes kontor fra BN 1-3, slik at bestemmelsen i pkt. 4.4 a) endres til: «Innenfor områdene BN 1-3 kan det plasseres industri, lager, verksted og Engrosvirksomhet.»</p>
1.		<p>F Rogaland fylkeskommune fremmer c innsigelse til planens åpning for g kontor, a forretning og tjenesteyting i l planområdet. Innsigelsen kan løses a ved at r bestemmelsen i pkt. 4.2 a) endres c til; «Innenfor områdene BKB 1-3 tillates industri, lager, verksted, f forretning, museum, servering, y garasjeanlegg, pit-garasjer, l parkering, overnattingsfasiliteter. k Detaljhandel/forretning/overnattingsf e asiliteter/servering skal være s tilknyttet bruken av k motorsportsenteret.» Forutsatt at c planen vedtas med den r bestemmelsen som er foreslått i</p> <p>J</p>

r vedtakspunkt 1, vil også denne  
u innsigelsen anses som  
r imøtekommet.  
e

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.

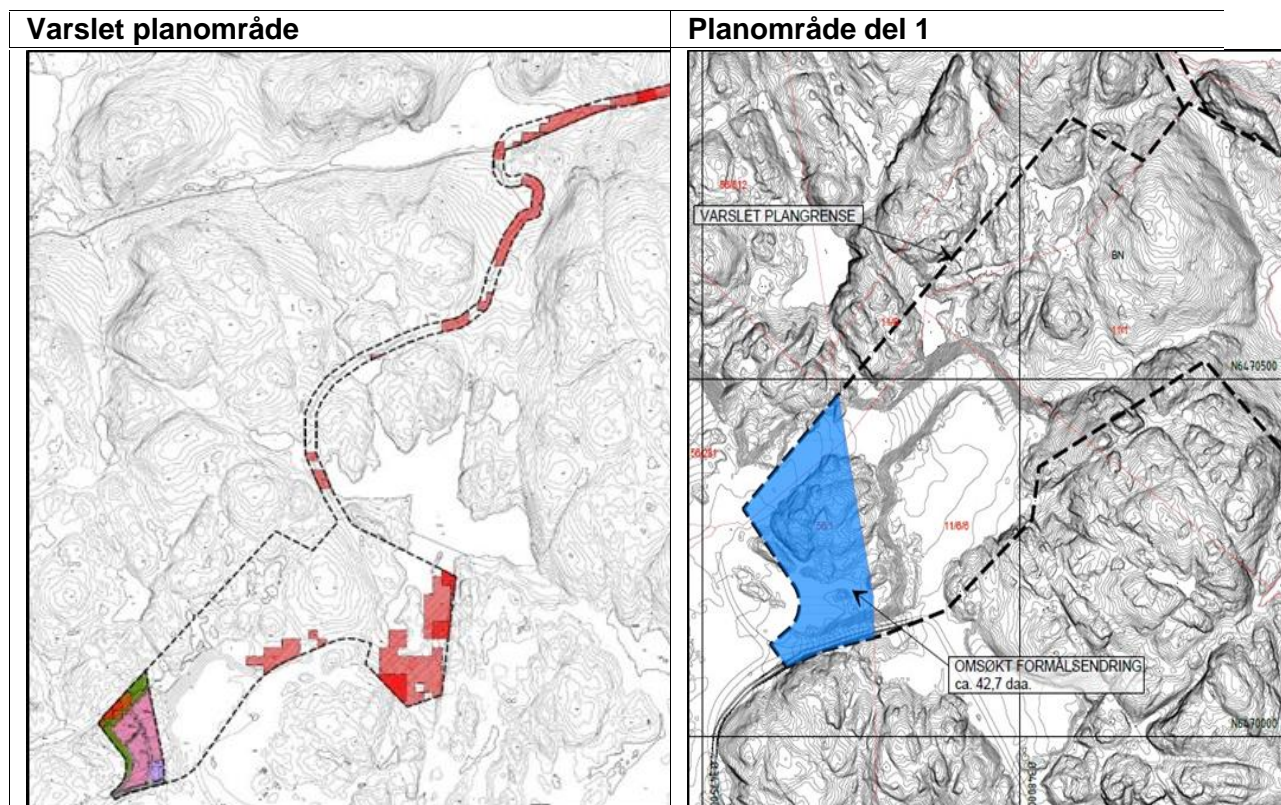
( Tas til orientering.

2.	Lyse Elnett AS	Ingen merknader til planen.	(	Tas til orientering.
3.	Mattilsynet	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, og en viser til at dette området og de forholdene som omtales i uttalen ikke inngår i del 1. Dette vil bli vurdert i forbindelse med neste del av planen.

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse datert 22.08.22 og plankart datert 03.03.22 vedtas med en tilføyelse om krav om utarbeiding av VA-rammeplan.

#### 4. Presentasjon av planområdet

Det aktuelle planområdet, vist på kartet som "Planområde del 1" var heftet med innsigelse fra bl.a. NVE vedrørende manglende avklaringer for faresone for skred. Siden det i nyere tid er gjennomført omfattende terrengarbeider i området som vesentlig har endret terrenget, har NVE vurdert at det ikke lenger er grunnlag for innsigelse til denne delen av planen. Innsigelsen for del 1 av planen ble trukket i brev av 09.03.2022.



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 1, som utgjør

arealer nærmest motorsportanlegget (se figur 1-2 nedenfor).

Planen som ble lagt ut til offentlig ettersyn omfatter et vesentlig større areal for å bl.a. få med ledningstrase for vann fra guddalen, utfylling m.m. Denne delen av planen vil bli fremmet når nødvendige fagkyndige utredninger er gjennomført. Dette vil gi grunnlag for å trekke de andre innsigelsene som er kom i forbindelse med 1 gangsbehandling.

## **5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan**

Planområdet er på ca. 36 daa, og er lokalisert på Tellenes, i Sokndal kommune.

Planområdet ligger i utkanten av Titania gruver sitt tippområde, mellom servicesenter for vindparken og planlagt dragracing stripe for KNA Raceway. 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.

### *5.1 Formål og bebyggelse*

Reguleringsplanen legger til rette for arealer for kombinerte formål i tilknytning til motorsportanlegget til KNA Raceway. De kombinerte områdene legger til rette for bebyggelse for industri, lager, verksted, forretning, museum, servering, garasjeanlegg, pit-garasjer, parkering og overnattingsfasiliteter. Tilhørende kjøreveger blir også avsatt i planen.. Det vil være lite konflikter knyttet til støy i området, da området ligger langt fra eksisterende boligområder, og ligger i et område som allerede er regulert for og i bruk til aktiviteter som frembringer en del støy.

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 fordeler seg på følgende formål:

- BMA Motorsportanlegg med 10 daa.
- BKB1-3 Næring/tjenesteyting med 19,3 daa.
- BKB4 Forretning/kontor med 2,1 daa.

I tillegg kommer andre arealformål som kjøreveg, hensynsoner m.m.

**BMA-** Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur, vannforsyning og støy. Innenfor områdene for motorsport tillates det baneanlegg for motorsport, internveier (serviceveier) og tilhørende tekniske bygg og anlegg. Det kan også etableres tribuneanlegg og tekniske bygg på inntil 25m<sup>2</sup> BRA innenfor området.

**BKB1-3** - Innenfor områdene BKB1-BKB3 tillates det industri, verksted, forretning, museum, servering, garasjeanlegg, pit-garasjer, parkering og overnattingsfasiliteter. Det tillates detaljhandel/forretning/ overnattingsfasiliteter/servering tilknyttet bruken av motorsportsenteret. For at overnattingsfasilitetene ikke skal falle inn under krav til støy iht. T-1442/2021, tillates disse ikke seksjonert, og disse skal kun benyttes til sporadisk overnatting i forbindelse med aktivitet på motorsportanlegget som er tilknyttet bruken av motorsportsenteret tillates. Maksimal %BYA for BKB1-BKB3 er = 80% og maksimalt tillatt byggehøyde = 15 meter. Innenfor området kan en tilpasse og fradele tomten til den aktuelle virksomhet, men det skal ikke stå igjen restarealer som er uegnet å bygge på. Byggehøydene måles fra planert terreng. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur, vannforsyning og støy.

**BKB4** - Innenfor BKB4 tillates det etablert service- og depotbygg. Opparbeidet areal kan

benyttes til parkering for motorsportsenteret med maksimal tillatt BRA = 2500m<sup>2</sup> og maksimalt tillatt byggehøyde = 8,5 meter. Innenfor området kan en tilpasse og fradele tomten til den aktuelle virksomhet, men det skal ikke stå igjen restarealer som er uegnet å bygge på. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur, vannforsyning og støy.

**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.

## 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 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	N	Sannsynlighet?	Konsekvens		
	a	ei				



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-/påkjørsler		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 sideterrang. 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/alvorlighet	Kommentar/ 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.

### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	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		?	ns	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
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav 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/alvorli-ghet	Kommen-tar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	1	1	Grønn	.

Ikke kjent innforbi denne delen av planen dvs. Del 1

#### 6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli-ghet	Kommen-tar/ Tiltak



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

For at overnattingsfasilitetene ikke skal falle inn under krav til støy iht. T-1442/2021, tillates disse ikke seksjonert, og disse skal kun benyttes til sporadisk overnatting i forbindelse med aktivitet på motorsportanlegget som er tilknyttet bruken av motorsportsenteret tillates.

#### 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	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er avklart gjennom planprosessen for denne delen av planen.

#### 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	4	2	Gul	

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 (antennor 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		

	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.

#### 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 / Siviltforsvar		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
	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 /		X			Grønn	

restriksjonsområder						
---------------------	--	--	--	--	--	--

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	

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
	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	Grov vurdering av:	Risiko/alvorli	Kommen
--------------------	---	--------------------	----------------	--------

	konflikt med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	ghet	tar/ Tiltak
	Ja	Nei				
Landskapsvern / estetikk Vakre landskap		X			Grønn Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 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		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Opprinnelig planforslag utløste krav om konsekvensutredning. I den forbindelse ble det gjennomført konsekvensutredning for tema hydrologi og vannmiljø. Denne utredningen omfatter i hovedsak de deler av opprinnelig planområde som ikke inngår i del 1. Konsekvensutredningen er dermed tatt ut fra det aktuelle planarbeidet og vil ikke benevnes eller vedlegges dette planforslaget. Rapporten vil følgelig inkluderes i arbeid knyttet til de deler av det opprinnelige planområdet som nå er tatt ut (Detaljregulering for Tellenes næringspark, del 2). Kommunedirektøren vurderer derfor at denne delen av planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn slik at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

### 6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflik-t med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli-ghet	Kommen-tar/ 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 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorli-ghet	Kommen-tar/ 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 det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en VA-rammeplan. 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. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Den fremlagte reguleringsplanen ivaretar i hovedsak 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.

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

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

### Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark del I, planId 2020002 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse datert 220822 og plankart datert 030322 vedtas med følgende endringer i:

Kart

1.

Bestemmelser

2.

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