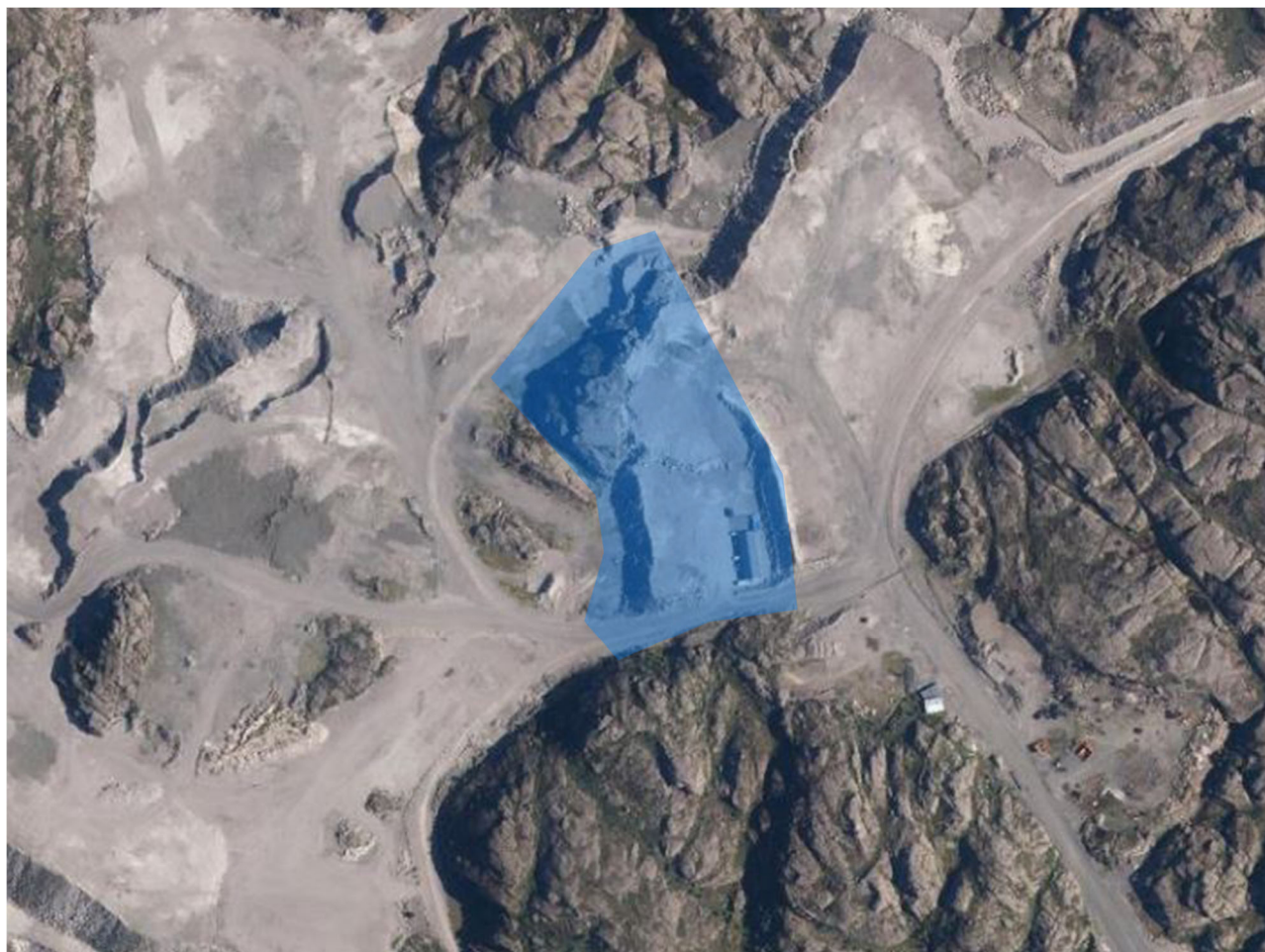




PlanID 2020002

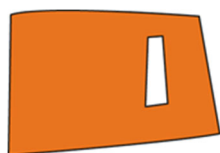
Detaljregulering Tellenes næringspark, del 1

PLANBESKRIVELSE

Sokndal Kommune

Vår ref.: 2967/RKT

Dato: 03.03.2022



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av  arkitektbedriftene

Prosjektbeskrivelse

Plannavn: Detaljregulering Tellenes næringspark, del 1
Arkivsak ID: 2020/42274
PlanID: 2020002

Oppdragsgiver: Titania AS og Sokndal Kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:

Plankonsulent: Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter
Plankonsulents kontaktperson: Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

4	Revidert	22.08.2022
3	Planforslag til 2. gangs behandling	03.03.2022
2	Etter tilbakemelding fra saksbehandler	24.08.2021
1	Planforslag til 1. gangs behandling	30.04.2021
Versjon	Beskrivelse	Dato

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet	6
1.1	Hensikten med planarbeidet.....	6
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent	6
1.3	Eiendomsforhold.....	7
1.4	Utbyggingsavtaler.....	7
1.5	Krav til konsekvensutredning.....	7
2	Planstatus og overordnede føringer	7
2.1	Overordnede planer.....	7
2.2	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....	8
3	Planprosess og medvirkning	10
3.1	Oppstartsmøte.....	10
3.2	Kunngjøring og varslede parter	10
3.3	Innkomne merknader.....	12
4	Dagens situasjon i planområdet	13
4.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	13
4.2	Dagens bebyggelse og tilstøtende arealbruk	13
4.3	Stedets karakter	13
4.4	Landskap	13
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	14
4.6	Naturmangfold	14
4.7	Trafikkforhold.....	14
4.8	Teknisk infrastruktur	14
4.9	Grunnforhold.....	14
4.10	Støy	15
4.11	Forurensing	15
4.12	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	15
5	Beskrivelse av planforslaget.....	16
5.1	Formålet med planen.....	16
5.2	Reguleringsformål og hensynssone	16
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	19
5.4	Trafikkløsning	19
5.5	Universell utforming.....	20
5.6	Plan for avfallshenting	20
5.7	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	20
6	Konsekvensutredning	20
7	Virkninger av planen	21

7.1	Landskap	21
7.2	Naturmangfold	21
7.3	Kulturminner og kulturmiljø	22
7.4	Teknisk infrastruktur	23
7.5	Forurensning	23
7.6	Friluftsliv	24
7.7	Trafikksikkerhet	24
7.9	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater	25

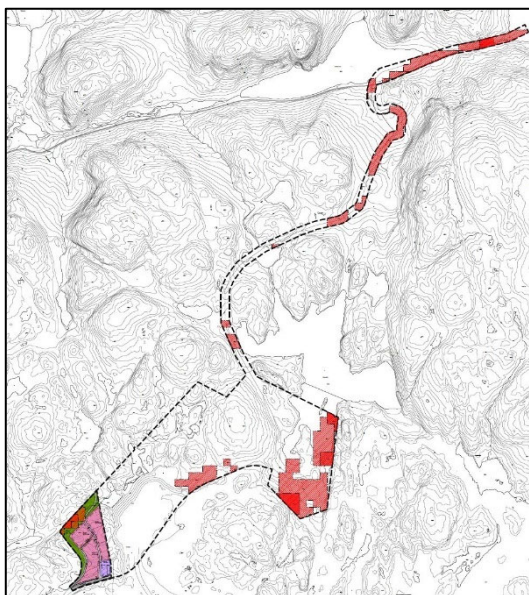
1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planarbeidet

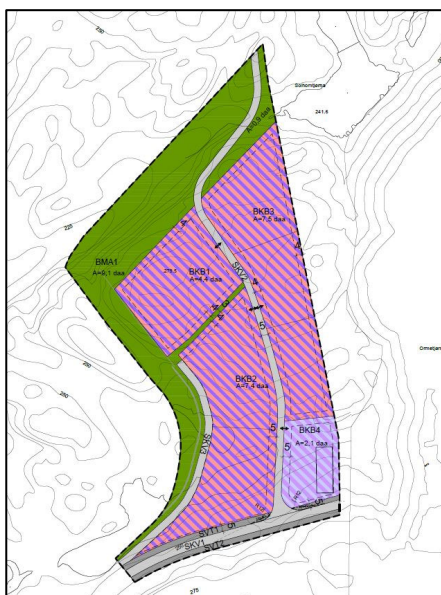
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av næringsområde på Tellenes. Planområdet ligger i utkanten av Titania gruver sitt tippområde, og mellom etablert serviceanlegg for vindparken og planlagt drag-stripe i motorsportanlegget til KNA Raceway.

Detaljregulering for Tellenes næringspark ble behandlet av hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknikk i Sokndal kommune den 06.09.2021 og sendt til offentlig ettersyn og høring. Planen ble under offentlig ettersyn heftet med en rekke innsigelser. 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 med dette tildelt 2 separate planidentifikasjonsnummer og vil behandles som to separate planer. Denne planen omfatter del 1, som utgjør arealer nærmest motorsportanlegget (se figur 1-2 nedenfor).

Det aktuelle planområdet var opprinnelig heftet med innsigelse fra 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.



Figur 1: Ny plangrense vist med formål.
(Regulerte rasser som det er heftet innsigelse til er vist med rødt.)



Figur 2: Forstørret bilde av ny plangrense etter offentlig ettersyn

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS fremmer på vegne av Titania AS og Sokndal kommune forslag til detaljregulering for Tellenes Næringspark, plan 2020002.

Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter deler av eiendommene gnr. 11 bnr. 8 og gnr. 56 bnr. 1, 231.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke avdekket behov/krav til utbyggingsavtale som gjelder de tiltak detaljreguleringen åpner for.

1.5 Krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Planforslaget innebærer regulering til kombinert formål for industri, lager, m.m. med samlet bygningsvolum på mer enn 15 000 m² BRA. Iht. regjeringens veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven fra februar 2020, må reguleringsplanen legge til rette for ny utbygging større enn 15daa BRA for at krav om konsekvensutredning utløses. Det vil ikke være tilfellet her. Planområdet omfattes i hovedsak av eksisterende formål for næringsvirksomhet og motorsportanlegg. Dermed vurderes det dit hen at detaljregulering for Tellenes industripark del 1 ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. forskriftens §§ 6-8.

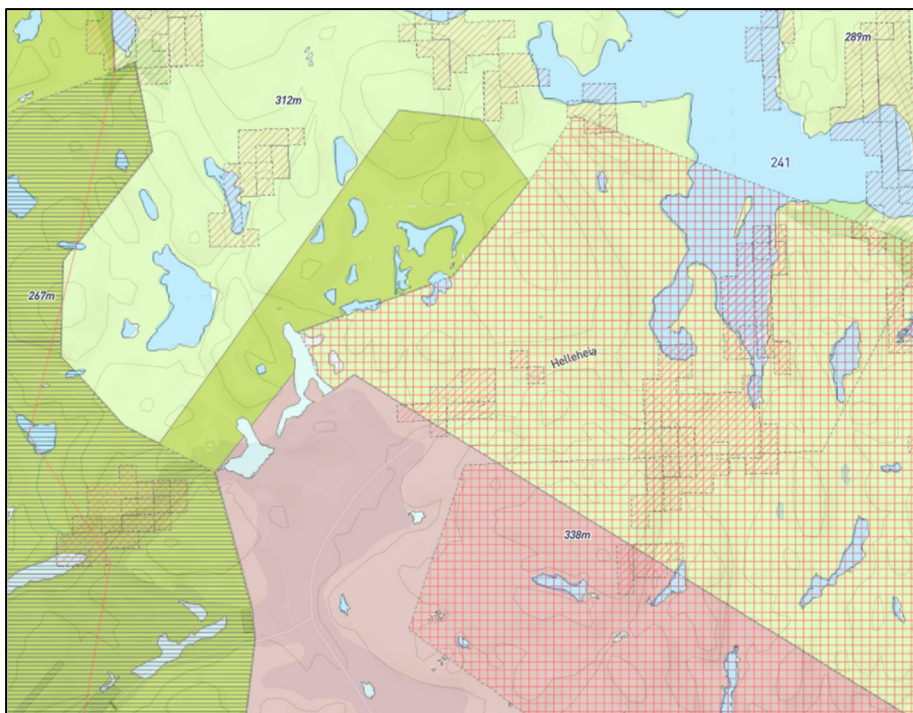
2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

- Kommuneplanen for Sokndal 2011-2022
- Regionalplan for Dalane

2.1.1 Kommuneplanens arealdel 2011-2022

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.



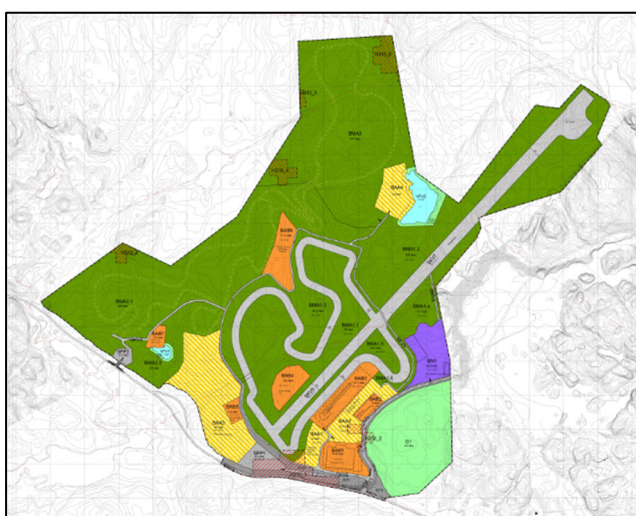
Figur 3: Kommuneplanens Arealdele - Kilde: kommunekart

2.1.2 Gjeldene reguleringsplaner

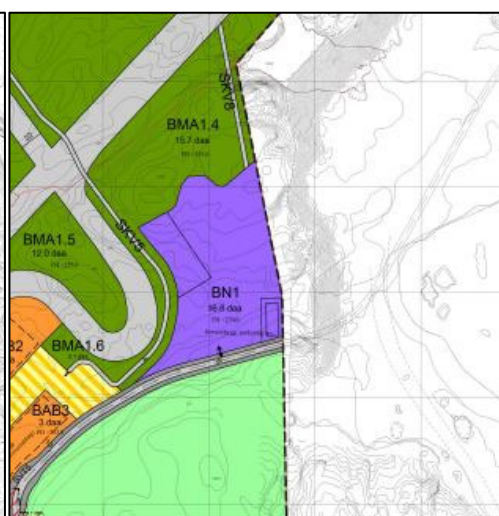
Planområdet er i dag regulert av plan 2010001 Områdeplan for utvidelse av Titania gruver - Tellenes og plan 201701 Detaljregulering Motorsportsenter - gnr. 56 bnr. 1 - Kroheia. Begge disse reguleringsplanene ble vedtatt i 2018. Arealer som omfattes av ledningstrasé for vannledning er ikke regulert. Deler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

Ny plan vil erstatte overlappende deler av gjeldende reguleringsplan 201701.

PlanID	Plannavn	Formål som blir berørt
201701	Detaljregulering for motorsportsenter, gnr. 56 bnr. 1, Kroheia	SKV1, BMA1.4, BN1, SVT5, SVT6, SKV8, BMA1.6, BMA1.2, SKV7



Figur 4: PID - 201701 - Kilde: kommune kart



Figur 5: Forstørret. PID- 201701 - Kilde: kommune kart

2.1.3 Konsesjonsområde for Titania gruver

Hele planområdet ligger innenfor Titanias konsesjonsområde. Konsesjonen krever at bedriften til enhver tid har en driftsplan godkjent av Direktoratet for Mineralforvaltning.

2.2 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Følgende retningslinjer er relevante for planforslaget:

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum- og skredfare i arealplanar
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (2014)
- Den europeiske landskapskonvensjonen

2.2.1 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for støy skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter pbl. Retningslinjene anbefaler at det beregnes til støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone. I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Planen legger til rette for at det kan etableres overnattingsfasiliteter i tilknytning til motorsportanlegget. Næringsdrift rundt området samt støy fra motorsportanlegget vil oppleves. Overnattingsfasilitetene tillates ikke seksjonert og vil kun være tilgjengelig for utleie i forbindelse med aktivitet på motorsportanlegget. Dermed vil ikke krav fra T-1442/21 være førende for den aktuelle bebyggelsen som omfatter areal for overnatting.

Det er ikke vurdert som nødvendig med støyskjermingstiltak. Turgåere må påregne noe støy ved ferdsel i området. Forholdet til støy vurderes som oppfylt i planforslaget.

2.2.2 Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum- og skredfare i arealplanar.

Retningslinjene skal bidra til at flom- og skredfare blir kartlagt og tatt hensyn til i arealplaner.

Retningslinjene gjelder for fare tilknyttet alle typer flom-, erosjons- og skredprosesser, og flodbølger som kan oppstå som følge av skred. Retningslinjen anbefaler å markere fareutsatte områder som hensynssoner, for å ta vare på tryggheten i byggesaker og ved dispensasjonssøknader. Det presiseres at kravet til sikker byggegrunn i pbl. § 28-1 gjelder uansett arealformål, hensynssone og bestemmelse.

2.2.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, og økt miljøvennlig energiomlegging.

Kommuneplanen setter ingen spesifikke mål for klima- og energi. Dette var ikke et spesifikt tema på oppstartsmøtet og kommunen stilte ingen formelle krav når det gjelder klima og energi utover krav i bygningsteknisk forskrift (TEK17).

2.2.4 Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Målet med retningslinjen er å utvikle arealbruk og transportsystem slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Et langsiktig, bærekraftig perspektiv skal ligge til grunn for planleggingen. En bør unngå nedbygging av særlig verdifulle naturområder, inkludert særlig verdifulle kulturlandskap, sjø- og vassdragsnære arealer, friluftsområder, verdifulle kulturmiljøer og kulturminner.

2.2.5 Den europeiske landskapskonvensjonen

Målene med konvensjonen er å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap.

Konvensjonen ønsker å fremme livskvalitet og helse, det lokale selvstyret og mulighetene for aktiv medvirkning, bærekraftige lokalsamfunn og attraktive steder som stimulerer folks skaperevne og tiltakslust.

Landskapet i området er storskala landskap preget av betydelige landskapsinngrep. Gruveområdet til Titania ligger tett på planlagt næringsområde med stort dagbrudd, steinfyllinger og deponi. Siden store deler av planområdet allerede er fylt opp med steinmasse fra gruveområdet, vil planlagte tiltak i liten grad endre inntrykket av den overordnede landskapskarakteren i området. Etablering av næringsområde vil skape nye arbeidsplasser, og dermed ha positiv virkning for lokalsamfunnet.

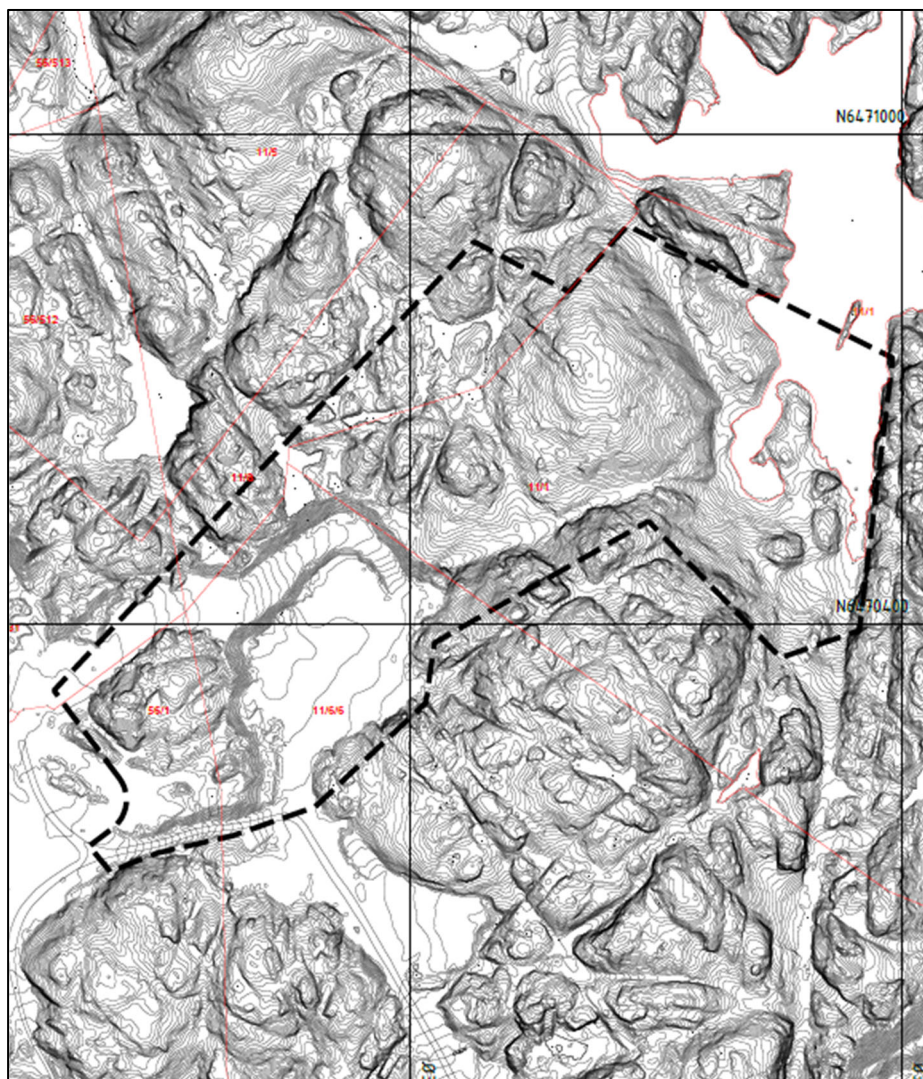
3 Planprosess og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Sokndal kommune den 09.01.20.

3.2 Kunngjøring og varslede parter

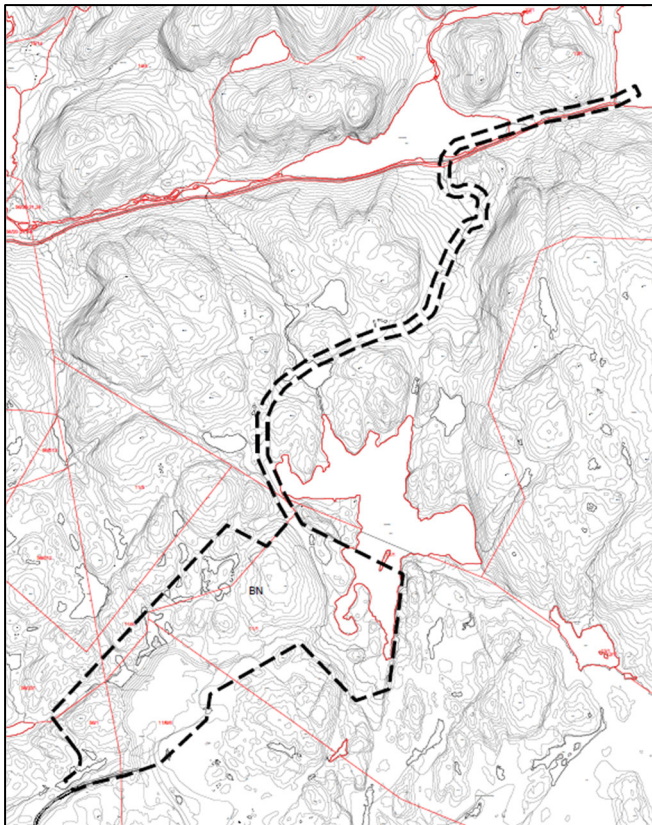
Oppstart av planarbeid med konsekvensutredning og høring av planprogram ble varslet 24.04.20, med frist for innspill 08.06.20.



Figur 6: Plangrense varslet ved planoppstart

3.2.1 Utvidelse av planområdet

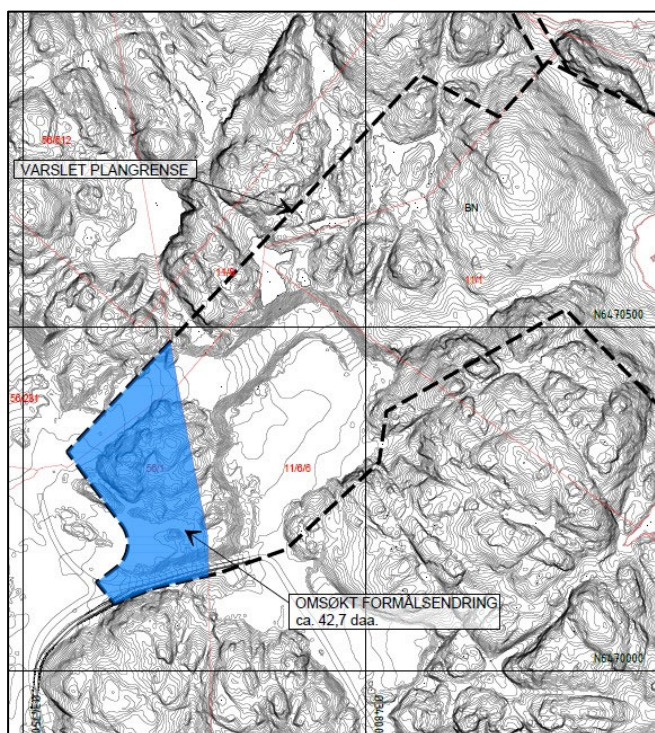
I etterkant av denne varslingen var det behov for å utvide planområdet til også å omfatte ledningstrasé for vann fra Guddalsvannet til Tellenes med tilhørende pumpestasjoner. Det ble derfor sendt ut varsel om utvidet planområde den 30.06.20, med frist for innspill 10.08.20. Ledningstraséen er ca. 5 km lang, og vil i hovedsak følge atkomstvei vist kommuneplanen mellom Guddalsvannet og Tellenes. Planområdet utvides med ca. 63 daa, og er totalt etter utvidelsen på ca. 407 daa. Utvidelsen vil berøre eiendommene gnr. 12 bnr. 1, gnr. 11 bnr. 1, 8.



Figur 7: Varslet utvidelse av planområdet

3.2.2 Begrenset varsling - Formålsendring

Den 08.03.2021 ble det varslet formålsendring for deler av næringsområdet som opprinnelig inngikk i reguleringsplanen for KNA Raceway. Formålsendringen åpner for tilretteleggelse av overnattingsfasiliteter som er tilknyttet aktiviteten i motorsportanlegget.



Figur 8: Omsøkt formålsendring

3.3 Innkomne merknader

I forbindelse med varsling av planoppstart og høring av planprogram kom det 8 merknader og innspill til planarbeidet:

- Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard
- Kystverket
- Lyse Elnett AS
- Statnett
- Fylkesmannen i Rogaland
- KNA Raceway
- Norges Vassdrags- og energidirektorat
- Rogaland Fylkeskommune

I forbindelse med varsling av utvidelse av planområdet kom det 7 merknader og innspill:

- Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard
- Mattilsynet
- Steinar Brambo
- Fylkesmannen i Rogaland
- Tellenes Vindpark
- Norges Vassdrags- og energidirektorat
- Rogaland Fylkeskommune

I forbindelse med varsling av formålsendring kom det 2 uttalelser fra:

- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland Fylkeskommune.

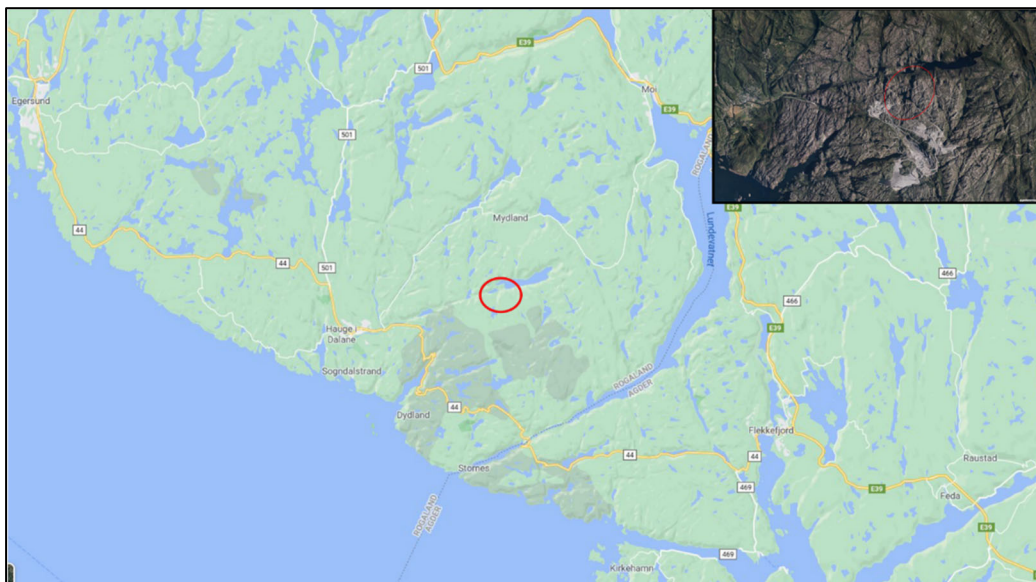
I forbindelse med offentlig ettersyn og høring kom det 3 uttalelser fra:

- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland Fylkeskommune / Fylkesutvalget
- NVE

4 Dagens situasjon i planområdet

4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

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.



Figur 9: Beliggenhet

4.2 Dagens bebyggelse og tilstøtende arealbruk

Planområdet er regulert gjennom «detaljregulering for motorsportsenter GNR 56 BNR 1 MFL. – Korheia» PID: 201701, jf. kap. 2.1.2.

Området er fra tidligere regulert til motorsportanlegg og et mindre område for næring. Det er dermed ikke bebyggd i større grad enn hva som ligger innenfor næringsområdet.

De berørte områder fra gjeldende planer gir rom for bebyggelse i et omfang som vist her:

Plan	Formål	Areal	BRA
201701	BMA1.2	105 daa	25m ² tekn. bygg
201701	BMA 1.4	15,7 daa	25m ² tekn. bygg
201701	BMA 1.6	3,1 daa	25m ² tekn. bygg
201701	BN1	16,8 daa	1000 m ²

4.3 Stedets karakter

Området på Tellenes er sterkt preget av gruvedriften med sprengt fjell og store fyllinger. Natur- og landskapsverdiene er sterkt redusert av gruvedriften, Tellenes vindpark og motorsportsenter. Området er småkupert, og den harde dypbergarten anortositt gir landskapet et spesielt nakent og goldt særpreg.

4.4 Landskap

Planområdet ligger ca. 250-280 m.o.h. og er i hovedsak preget av eksisterende drifts terrenginngrep, med store utfyllinger, planeringer, sprengte fjellknauser og næringsfattig vegetasjon.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor området.

4.6 Naturmangfold

Ingen registrerte arter eller landskapstyper av interesse innenfor planområdet.

4.7 Trafikkforhold

Adkomst til området er fra fylkesveg 44 ved Stemmetjørna via Tellenesveien og Kroheiveien. Tellenesveien er atkomst til Titania AS, Motorcenter Norway, Tellenes vindpark, Børstølen skytebane, lysløype (skiløype) og et fåtall fritidsboliger.

Fylkesvei 44 er dimensjonert etter veiklasse Hø1 (80 km/t) og Hø2 (60 km/t), med veibredde 6,5 meter og er dimensjonert for en trafikkmengde opp til 4000 ÅDT. Det er kun en kortere strekning på ca. 700 meter som ikke har tilfredsstillende vegstandard i dag.

Tellenesveien er privat vei med gjennomgående lik standard som fylkesveien, med veibredde på 5,5-6,5 meter. Veien har fartsgrenser 80, 60 og 50 km/t.

Kroheiveien er kommunal vei med gul midtstripe og veibredde 6 meter. Fartsgrensen er 60 km/t.

Det er planlagt flere utbedringer på fv. 44 mellom Sokndal kirke og Tellenesveien. Utbedringstiltak omfatter etablering av gang- og sykkelvei gjennom tettstedet, utbedring av strekningen som ikke har gul midtstripe vest for Tellenesveien og utbedring av krysset mellom fv. 44 og Tellenesveien.

Eksisterende veinett er vurdert å ha en veistandard som er tilstrekkelig for en fremtidig situasjon med økt trafikk.

Det er registrert relativt mange trafikkulykker på fv 44 mellom Tellenesveien og Sokndal kirke.

4.8 Teknisk infrastruktur

Nødvendig infrastruktur for eksisterende anlegg er etablert i området rundt.

4.9 Grunnforhold

Grunnforholdene består av Anortositt, overveiende massiv, til dels leukonorittisk, og bart fjell. Det er også moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.



Figur 10: Grunnforhold - kilde: www.ngu.no

4.10 Støy

Det er ingen virksomheter på stedet som medfører støy av betydning for utnyttelsen av området. Motorsportsenteret, anleggstrafikken og masseuttaket er de største støykildene slik området ser ut i dag.

4.11 Forurensing

Det er ingen registreringer som sier at det er forurensing i grunnen. Det er flere anlegg i området som forårsaker noe forurensning.

4.12 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Gjennom ROS-analysen konkluderes det med at det er 10 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. 5 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

	Uønskede hendelser					
6	Radongass					
8	Ekstremnedbør					
17	Kraftforsyning					
18	Vannforsyning					
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					
SANNSYNLIGHE T	KONSEKVENSER					
		1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Betydelig	4 Alvorlig	5 Svært alvorlig/ katastrofal
	5 Svært sannsynlig					
	4 Mer sannsynlig		8,26			
	3 Sannsynlig	34		17, 18		
	2 Mindre sannsynlig		6, 33			
	1 lite sannsynlig			39, 46	40	

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Formålet med planen

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 Reguleringsformål og hensynssone

SOSI-kode	Formål	Område signatur	Eierform	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg §12-5 nr.1				
1460	Motorsportanlegg	BMA	Privat	10
1811	Næring/tjenesteyting	BKB	Privat	19,3
1810	Forretning/kontor	BKB	Privat	2,1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2				
2011	Kjøreveg	SKV	Privat	3,5
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT	Privat	1,1
	Sum areal for planområdet			36
Hensynssoner §12-6				
140	Frisikt	H140	-	0

5.2.1 Bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1

Kombinert formål Næring/tjenesteyting BKB 1-3

Feltnavn:	BKB 1-3
Formål:	Kode 1811. Næring/tjenesteyting
Hensynssone:	Faresone Ras- og skredfare
Areal:	19,3 daa
Tillatt grad av utnytting:	BYA = 80%
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur, vannforsyning og støy.
Beskrivelse av felt:	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% 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.

Bebyggelsens hovedtakform skal være tak med fall på mindre enn 25%.

Det kan settes opp gjerde rundt tomtene, disse kan være 0,5 meter fra tomtegrensene, dette med unntak av frisiktsoner.

Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner skal plasseres slik at dette ikke virker skjemmende for omgivelsene.

Avfallskontainere skal være innebygd eller nedgravd med god estetisk utforming

Kombinert formål Forretning/kontor BKB 4

Feltnavn:	BKB 4
Formål:	Kode 1810. Forretning/kontor
Hensynssone:	Ingen
Areal:	2,1 daa
Tillatt grad av utnytting:	BRA = 2500m ²
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur, vannforsyning og støy.

Beskrivelse av felt:

Innenfor **BKB4** tillates det etablert service- og depotbygg. Opparbeidet areal kan benyttes til parkering for motorsportsenteret. Maksimal tillatt BRA = 2500m² 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. Byggehøydene måles fra planert terreng.

Bebyggelsens hovedtakform skal være tak med fall på mindre enn 25%.

Det kan settes opp gjerde rundt tomtene, disse kan være 0,5 meter fra tomtegrensene, dette med unntak av frisiktsoner.

Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner skal plasseres slik at dette ikke virker skjemmende for omgivelsene.

Avfallskontainere skal være innebygd eller nedgravd med god estetisk utforming

Motorsportanlegg

Feltnavn:	BMA1-BMA2
Formål:	Kode 1460. Motorsportanlegg
Hensynssone:	Faresone Ras- og skredfare
Areal:	10 daa
Tillatt grad av utnytting:	BRA = 25m ²
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til infrastruktur, vannforsyning og støy.
Beskrivelse av felt:	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 ² BRA innenfor området.

5.2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 12-5 nr. 2

Kjøreveg

Feltnavn:	SKV1-SKV3
Formål:	Kode 2011. Kjøreveg.
Hensynssone:	Frisiktsoner/Frisiktlinjer
Areal:	3,5 daa
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse i tilknytning til tiltak i byggeområder.
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til kjøreveg. Det er satt av arealer til private veger. Veg- oppbygging og utforming skal være i henhold til statens vegvesens håndbøker. I arealet inngår kjørefelt og vegskulder. Det skal være fast dekke på veger. Innkjørsler dimensjoneres til tungtransport. Beskrivelse av den enkelte veg kommer frem av planbestemmelsen.

Annen veggrunn, teknisk anlegg

Feltnavn:	SVT1-SVT3
Formål:	Kode 2018. Annen veggrunn, teknisk anlegg.
Hensynssone:	Frisiktsoner/Frisikotlinjer
Areal:	1,1 daa
Tillatt grad av utnytting:	Tillates ikke bebyggt.
Rekkefølgebestemmelser:	-
Beskrivelse av felt:	Arealene skal benyttes til sideareal for veg, herunder grøft, skjæring og fylling. Arealene 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.

5.2.5 Hensynssoner

Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50cm over tilstøtende veg nivå.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

5.3.1 Bebyggelsen høyde

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.

5.3.2 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Planområdet skal inneholde maksimalt 17,8 daa samlede arealer for kombinert formål eller annen bebyggelse som tillates i planen. Det er satt grenser for maksimalt tillatt BYA for BKB1-3. for BKB4 og BMA er det satt en grense for maksimalt tillatt BRA. 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.

5.3.3 Parkering

Beregning av parkering skal gjøres i henhold til nøkkel som er angitt i bestemmelsene, og skal komme frem ved søknad om rammetillatelse.

5.4 Trafikkløsning

5.4.1 Kjøreadkomst

Dagens atkomst til planområdet videreføres.

5.4.2 Utforming av veger

Veger utformes i henhold til Statens Vegvesens håndbøker.

5.4.3 Krav til opparbeidelse

Rekkefølgekrav i planbestemmelsen legges til grunn.

5.4.4 Varelevering

Logistikk i forbindelse med vareleveranse skal synliggjøres i søknad om rammetillatelse.

5.5 Universell utforming

Krav til universell utforming gitt fra den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift legges til grunn ved realisering av tiltakene.

5.6 Plan for avfallshenting

Det er ikke utarbeidet egen plan for renovasjon. Dette må løses ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor de ulike byggeområdene.

5.7 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

Under følger oppsummering av ROS-analysens avbøtende tiltak. Fullstendig ROS-analyse følger planforslaget.

5.7.1 Risikoforhold

Av de 10 vurderte uønskede hendelsene er 5 av dem vurdert gjennom vårt analyseskjema. 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.
17	Kraftforsyning	Etablere trafostasjon og utbedre kraftforsyningen.
18	Vannforsyning	Tilrettelegge for ny vannforsyning til området, åpne for plassering av høydebasseng for å sikre tilstrekkelig trykk.
26	Støy og støv	Krav til støy sikres ivaretatt iht. bygningsteknisk forskrift.
39	Ulykke med gående/syklende	Avkjørsler dimensjoneres i samsvar med gjeldende normkrav Tilstrekkelig friskt sikres i alle avkjørsler.

6 Konsekvensutredning

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).

7 Virkninger av planen

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, er det nødvendig å belyse virkningen av planen. Dette gjøres uten å tallfeste eller vekte konsekvenser som i en konsekvensutredning. Temaene som skal vurderes er listet opp og vurdert under:

7.1 Landskap

Nåsituasjon:

Området rundt Tellenes er dominert av den harde, sure og næringsfattige bergarten anortositt, som gir landskapet et nakent og småkupert preg. Sterk oppsprekking i enkelte området gjør at terrenget fremstår som småknudrete. Områdene er preget av påfallende lite vegetasjon og mye fjell i dagen. Området i Jøssingfjord er karakteristisk med bratte og oppsprukne fjellsider. Planområdet omfatter deler av gruveområdet til Titania. Dette området er preget av betydelige terrenginngrep i form av store fyllingstipper og uttak av masser. Det er lite bebyggelse i området rundt. Området er generelt sett preget av ensartet landskap med store terrenginngrep.

Konsekvens:

Planforslaget åpner for at området kan fylles ut og planeres slik at det legges til rette for den ønskede utviklingen i området. Arealbruken som tillates vil åpne for ulike typer etableringer i tilknytning til motorsportanlegget til KNA Raceway. Det legges til rette for en romslig utbygging i både grunnflate og bygningshøyde.

Landskapet innenfor planområdet er som nevnt tidligere i stor grad bearbeidet. Driften til motorsportanlegget er godt i gang og området er i stor grad klargjort for fremtidig utvikling. Planforslaget vil dermed i liten grad endre områdets karakter og form.

Samlet sett vil tiltakene ikke ha særlige negative konsekvenser for inntrykket av den overordnede landskapskarakteren. Utbyggingsområdene ligger i et område som fra tidligere består av store landskapsinngrep, noe som gir et relativt lavt konfliktnivå med landskap.

Tiltak:

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.

7.2 Naturmangfold

Nåsituasjon:

Det er utført kartlegging av biologisk mangfold både i forbindelse med områdeplanen for Titania og prosjektering av Tellenes vindpark.

Det biologiske mangfoldet på land avhenger av landskapskarakteren i området, siden det er leveområdet til de biologiske organismene. Naturgrunnlaget i området gir generelt ikke grunnlag for stor variasjon i dyre- og fugleliv siden mye av dyre- og fuglelivet er knyttet til skog, næringsrike områder, dyrkamark og næringsrike vann. Det dyrelivet / fuglelivet som finnes i planområdet vil følgelig ha høyest konsentrasjon i skogkledde dalsøkk, myrer, myrtjern og rundt vann.

I forbindelse med konsesjonssøknader for Helleheia Vindpark (KU-HV) og Tellenes Vindpark (KU-TV) er det biologiske mangfoldet godt dokumentert.

Konsekvens:

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. I lovens § 8, står det blant annet følgende: «*Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til saken karakter og risiko for skade på naturmangfoldet*». Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er bl.a. Naturbasen, Temakart Rogaland og Artsdatabanken, samt tidligere utredninger utført i forbindelse med «Områderegulering Titania gruveområde», «Detaljregulering for KNA Raceway» og Tellenes Vindpark. De foreliggende registreringer vurderes som tilstrekkelig grunnlag for vurdering av naturmangfoldet i området. Grunnlag for vurdering av naturmangfold i området anses derfor som tilstrekkelig. Tidligere rapporter og eksisterende kildeunderlag fra databasene gir et godt bilde av hvilke forekomster som finnes innenfor planområdet og i planområdet influensområde. Karakteristisk for området er ensartet landskap med et skrint jordsmonn, preget av råstoffutvinning.

Landskapet på Tellenes er dominert av den harde, sure og næringsfattige bergarten anortositt, som gir landskapet et nakent og småkupert preg. Sterk oppsprekking i enkelte området gjør at terrenget fremstår som småknudrete. Områdene er preget av påfallende lite vegetasjon og mye fjell i dagen.

Naturgrunnlaget i planområdet gir generelt ikke grunnlag for variasjon i dyre- og fugleliv. Begrunnes med at dyre- og fugleliv i største grad forbindes med skog, næringsrike områder, dyrkamark og næringsrike vann. Det dyre- og fuglelivet som er i området vil følgelig ha høyest konsentrasjon i skogkledde dalsøkk, myrer, myrtjern og rundt vann.

Det er ikke gjort vesentlige funn i området jf. naturbasen.

Området rundt er i dag preget av drift for råstoffutvinning og utfylling. Disse store uttakene og steinfyllingene gir drastiske endringer for landskapet lokalt. Tippområdene egnes dårlig som leveområder for de vanligste forekomster av planter og dyr før området igjen er grodd til. Denne situasjonen kan forbedres ved revegetering av områder.

Planforslagets påvirkning på terrenget og landskapet utgjør ikke vesentlig forskjell fra dagens situasjon. Planområdet grenser til store driftsområdet for råstoffutvinning samt motorsportanlegg på Kroheia. Planlagte tiltak tilsier en bruk som forsterker eksisterende virksomhets drift, og vil ikke påvirke områdets naturkvaliteter i negativ forstand.

Tiltak:

En samlet vurdering av tiltakene vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Nåsituasjon:

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. I forbindelse med områdereguleringen for gruveområdet til Titania, utarbeidet Fylkeskonservatoren en konsekvensutredning for temaet kulturminner. Denne utredningen viste ingen behov for avbøtende tiltak.

Konsekvens:

Planforslaget ligger som kjent i nærheten av et område hvor det foreligger høringsforslag for kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Planforslaget vil sannsynligvis ikke ha konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø i og rundt området.

Tiltak:

Det anses ikke som nødvendig med tiltak.

7.4 Teknisk infrastruktur

Nåsituasjon:

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

Konsekvens:

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. Næringsområdet ligger høyere enn Guddalsvatnet og det vil trolig være nødvendig å etablere en pumpestasjon i området som kan forsyne den fremtidige bebyggelsen. 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 må etableres ny strømforsyning i området for å øke den elektriske forsyningen til området.

Tiltak:

Oppføring av pumpestasjon og strømforsyning/trafostasjon sikres gjennom planbestemmelsene. Endelig plassering og øvrige tiltak vil vurderes og synliggjøres i forbindelse med prosjektering av bygninger og anlegg.

7.5 Forurensning

Nåsituasjon:

Planområdet består av areal for næring og motorsportanlegg.

Søk i miljødirektoratets kartdatabase viser ingen registreringer av forurensning i grunnen.

Det er ingen registreringer som tilsier at det er forurensning i grunnen. Det er flere anlegg i området som forårsaker noe forurensning. Det er derfor ikke behov for ytterligere grunnundersøkelser i planområdet

Konsekvens:

Planforslaget vil sannsynligvis ikke medføre konsekvenser for forurensning utover det som tilføres som følge av noe økning i trafikk til og fra området.

Tiltak:

Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen jf. forurensningsforskriftens § 2-4. Forhold til forurensning sikres gjennom reguleringsbestemmelsene §7.2.

Som avbøtende tiltak skal det lages en rammeplan som beskriver hvordan eventuelle forurensende masser skal håndteres. Det er tilstrekkelig å utføre prøvetaking av massene i forbindelse med tiltaksgjennomføring.

7.6 Friluftsliv

Nåsituasjon:

Det går i dag ingen turstier gjennom området, eller like i nærheten av området, med unntak av en eldre sti som endrer opp i dagbruddet og landdeponiet og dermed ikke er i bruk. Etablert veinett til vindparken benyttes i liten grad som turstier.

Rundt planområdet er store arealer med urørt heielandskap. Grunnet gruvedriften foretrekkes andre turmål enn dette området. Det går en merket turløype gjennom Blåfjelldalen til Åsvollen et stykke nord for planområdet.

Sokndal jeger- og fiskeforening disponerer jakten i området, og selger jaktkort til allmennheten på både småvilt og storvilt.

Konsekvens:

Plantiltaket antas ikke å medføre ytterligere konsekvenser for friluftsliv i forhold til dagens situasjon.

Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med tiltak.

7.7 Trafikksikkerhet

Nåsituasjon:

I dag er det stort sett anleggstrafikk knyttet til masseuttaket og trafikk ved større arrangementer ved motorsportanlegget som bidrar til trafikk i området. Tellenesveien og Kroheiveien har tilstrekkelig god standard.

Konsekvens:

Da det p.t. er uklart hvilke typer etableringer som vil legges ned i området, vil konsekvensene av tiltak kun vurderes på generell basis. Planforslaget legger opp til en betydelig utbygging, men som ikke nødvendigvis tilsier tilsvarende økning i trafikk inn og ut av området.

I tillegg vil det underveis i anleggsfasen og dens fremdrift oppleves at mengden tungtransport reduseres som følge av lavere etterspørsel på fyllingsmasser til planering og utbygging. I planforslaget avsettes det arealer til en vegstandard som vil tilfredsstille den fremtidige endringen i trafikkbildet for tiltak som også ønskes etablert utenfor planområdet

Tiltak:

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 Prestebbru – 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.

Viser til rapportens kap. 5.4 for forslag til tiltak og 6. for rapportens konklusjon.

Ellers gir planen rekkefølgebestemmelser som knytter ferdigstillelse av vegarealer opp mot

utbygging i planområdet. Utforming av veg og kryss i henhold til Statens Vegvesens håndbøker, med store buffersoner regulert i annen veggrunn for å gi rom for overheng av last i forbindelse med framføring av vindmøller i tilknytning til vindmølleparken.

7.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater

Næringsparken vil gi en viss positiv effekt på næringsgrunnlaget i kommunen som følge av nye arbeidsplasser. Reguleringsplanen legger til rette for et stort antall arbeidsplasser ved maksimal utnyttelse. Reguleringsplanen kan mulig sett medføre positive økonomiske konsekvenser for kommunen i form av blant annet økt turisme i forbindelse med drift og arrangementer i tilknytning til motorsportanlegget.