



**Sokndal  
kommune**

Saksbehandler Plansjef Dag Kjetil Tonheim  
ArkivsakID: 13/390  
Arkivkode: FA-L12

Saksnummer	Utvalg	Dato
059/22	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	05.09.2022
055/22	Kommunestyret	19.09.2022

## **Detaljregulering for næringsområde m.m Sandbekk - gnr. 15 bnr. 3 m.fl. - 2. gangsbehandling**

### **Sammendrag:**

Forslag til detaljregulering av eksisterende industriområde på Sandbekk har vært til offentlig ettersyn og fremmes nå for endelig behandling. Planområdet omfatter det gamle gruveområdet til Titania AS på Sandbekk, og inneholder en del eldre industribygg som ikke lenger er i bruk til gruvedrift. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn ble det fremmet innsigelse til planen fra Rogaland fylkeskommune. Det er utarbeidet trafikkanalyse som har medført at det er lagt inn rekkefølgekrav for mindre tiltak langs fylkesveien i form av ryddig av skog mm. Kommunedirektøren anbefaler at planen blir vedtatt som fremlagt.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Sandbekk - gnr. 15 bnr. 3 m.fl., planID 20130001 med planbeskrivelse, bestemmelser datert 23082022 og plankart datert 18082022 vedtas som fremlagt.

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

### **Vedlegg:**

Dok.nr	Tittel på vedlegg
285741	20130001 Detaljplan Sandbekk - planbeskrivelse_rev230822
285742	20130001 Detaljplan Sandbekk - Planbestemmelse_rev230822
285740	20130001 Detaljregulering Sandbekk - Plankart-A2-L_rev180822
268141	Trafikkanalyse Sandbekk industriområde
277932	Merknader til Plan ID 20130001
277105	Historie vedrørende etablert vannbehandlingsanlegg og avløpsanlegg
274120	Uttale - høring og offentlig ettersyn 153 m.fl. detaljregulering...
274121	Høringsuttalelse til reguleringsplan Sandbekk, gnr 15 bnr 3 (4924...
274122	NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - 1. gangs behandling - Deta...
274123	Innspill til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for...
274124	• Innspill til høring av detaljregulering for Sandbekk (489284)
274125	Rogaland fylkeskommune
237598	Sokndal kommune - gnr 15 bnr 3 m.fl. - Detaljregulering - Sandbekk - høring
237599	2-Sokndal kommune - gnr 15 bnr 3 m.fl. - Detaljregulering - Sandbekk - høring.pdf
237309	Uttale - høring og offentlig ettersyn 15/3 m.fl. detaljregulering for Sandbekk

235806	Høringsuttalelse til reguleringsplan Sandbekk, gnr 15 bnr 3
235727	NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - 1. gangs behandling - Detaljreguleringsplan for Sandbekk, gnr.15 bnr. 3 m.fl. - Sokndal kommune.PDF
235105	Innspill til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Sandbekk i Sokndal kommune - planID 20130001
233874	• Innspill til høring av detaljregulering for Sandbekk
280120	Sokndal kommune - Detaljreguleringsplan for Sandbekk - Trekking av innsigelse
274119	VS Ang
281883	VS Sokndal kommune - gnr. 15 bnr. 3 m.fl

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

### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tilrådt.

### **LMT- 059/22 Vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Sandbekk - gnr. 15 bnr. 3 m.fl., planID 20130001 med planbeskrivelse, bestemmelser datert 23082022 og plankart datert 18082022 vedtas som fremlagt.

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

## **19.09.2022 Kommunestyret**

### **Møtebehandling:**

Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **KS- 055/22 Vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Sandbekk - gnr. 15 bnr. 3 m.fl., planID 20130001 med planbeskrivelse, bestemmelser datert 23082022 og plankart datert 18082022 vedtas som fremlagt.

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

### **Klageadgang:**

Ja, endelig vedtak kan påklages av berørte parter, naboer samt statlig og regionale myndigheter mfl.

### **Saksgang:**

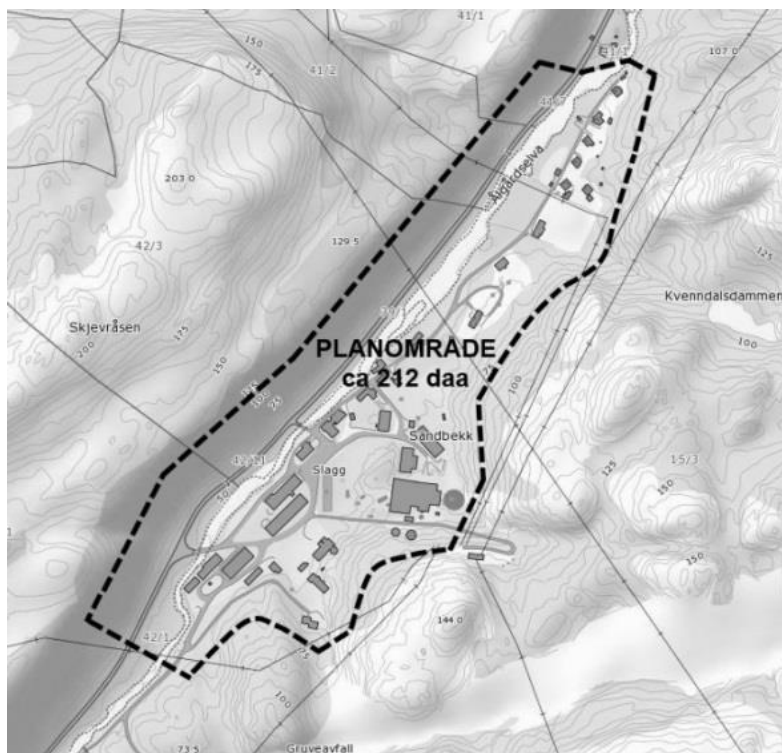
LMT innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

### **Tidligere politisk behandling:**

035/20 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk den 07.09.2020

### **Detaljregulering for for industriområde Sandbekk - gnr. 15 bnr. 3 m.fl. - 2. gangsbehandling**

Forslag til detaljregulering for Sandbekk - gnr. 15 bnr. 3 m.fl., PlanID 20130001 har vært til offentlig ettersyn og høring og fremmes nå for 2 gangsbehandling. Det varslede planområdet ligger innforbi den prikkete linjen vist på kartet:



## 2. Planstatus for området

### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til industri og LNF-område.

### 2.2 Reguleringsplan

Planområdet er tidligere uregulert.

## 3. Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 16.09.20 – 30.10.20 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og gjort kjent gjennom Dalane Tidende samt på kommunens hjemmesider. Dette er så langt en kan se gjort i tråd med bestemmelsene i plan og bygningsloven.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/E/O/D
<b>Offentlige merknader</b>			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Faglig råd	J
1.	Rogaland fylkeskommune	Innsigelse/merknad	J
1.	NVE	Ingen merknad	O
1.	Dirmin	Merknad	D
1.	Mattilsynet	Merknad	J
1.	Sokndal kommune, vann og avløp		
<b>Private merknader</b>			
1.	Velferden Sokndals Scene For Samtidskunst	Merknad	D

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>		

1.	Statsforvalteren i Rogaland	<p>Positivt at det ønskes å ta vare på et spesielt bygningsmiljø og legge til rette for aktivitet i området. Hubro: Viser til at det er observert hekkende hubro i nærområdet, og FM legger til grunn at hensyn til hubro blir tatt med i vurderingen når det skal avgjøres hvilken type virksomheter som etablerer seg i området, spesielt mtp. støy.</p> <p>Tiltak langs vassdrag: Viser til vassressurslovens § 11, 1. ledd – vegetasjonsbelte langs vassdrag. FM kan i særskilte tilfeller fritta fra kravet. Dersom det skal fjernes trær, busker eller annen kantvegetasjon nær vassdraget, skal det søkes om til FM.</p> <p>Boliger: Område avsatt til boliger bør oppdateres slik at det reflekterer dagens bruk. Fortetting i dette området vurderes som konfliktfullt. Bør inngå i bestemmelsene hvilken type bruk som er tiltenkt området: turisme, boliger, fritidsboliger.</p> <p>Kontor: Faglig råd om at kontorformål tas ut av planen. Erstattes med bestemmelse som tillater kontor dersom det er i direkte tilknytning til og nødvendig for håndverksmessige og industrielle aktivitetene som etableres i området. Brakkerigg i BAA1: Svaner vurdering av behovet for disse.</p> <p>Overnatningsfasiliteter bør plasseres nærmere sentrumskjernen, jf. Regionalplan for Dalane</p>	<p>O Tas til orientering.</p> <p>J Ang. hubro: Krav til støy er sikret i planens bestemmelser § 3.01, § 4.02 og § 5.02 d).</p> <p>J Ang. tiltak langs vassdrag: § 9.01 siste ledd endres til «Tiltak i og langs vassdraget skal godkjennes av Fylkesmannen».</p> <p>J Ang. boliger: § 5.01 a) regulerer området B1 til boliger. Beskrevet mulighet for fortetting tas ut av planbeskrivelsen (5.3.3) og bestemmelsen § 5.01a) kan suppleres med følgende: Det tillates ikke fortetting med boliger.</p> <p>J Ang. kontor: Se kommentar til Rogaland Fylkeskommune.</p> <p>J Ang. brakkerigg: Tas ut av planen. Se kommentar til Rogaland Fylkeskommune.</p>
1.	Rogaland fylkeskommune	<p>Fremmer innsigelse til åpning for kontor-formål som er i strid med føringer i Regionalplan for Dalane. Innsigelsen kan løses ved at bestemmelsene tydeliggjør at næringsvirksomheten skal være av en karakter som samsvarer med føringene i regionalplan for Dalane.</p>	<p>J Etter drøfting med Rogaland fylkeskommune har en kommet frem til en løsning som gjør at innsigelsen trekkes ved at BAA1: Midlertidige boenheter foreslås tatt ut av planen. BAA1, § 5.04 a): Kontor tas ut som eget formål. Bestemmelsen suppleres med «Publikumsrettet tjenesteyting er ikke tillatt».</p>

		<p>Kontor må i tilfellet utgå fra bestemmelsene og plankart. BAA1: tjenesteyting: Dersom planen kan tydeliggjøres på at det ikke åpnes for publikumsrettet tjenesteyting, vurderes dette å redusere konflikten med prinsippet om at arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i tettstedene. Fylkesrådmannen fremmer faglig råd om at åpning for midlertidige boenheter i BAA1 utgår av planen. Fremmer innsigelse pga. manglende trafikkvurderinger. Planen konkluderer med at fylkesveien har behov for utbedring, men at dette bør ses på i en egen plan på et senere tidspunkt. Trafikkvurderingen må omfatte fylkesvegnettet også utenfor plangrensen. Den skal redegjøre for trafikkmengder til og fra området, kjøreruter, type kjøretøy, konsekvenser for det overordnede vegnettet og eventuelle behov for tiltak. Det må gjøres en vurdering i forhold til dagens og fremtidige virksomheter i området. Gjennomføring av tiltak må sikres i planens bestemmelser Flom- og skredfare samt høyspenningsanlegg er ivaretatt i plandokumentene med hensynssone og bestemmelser. Ingen ytterligere merknader.</p>	<p>BN1-6 § 5.02 a) «Kontor» suppleres med følgende bestemmelse: «<i>Kontor som er direkte tilknyttet og nødvendig for virksomheter som etablerer seg i området er tillatt</i>».</p> <p>Det er utført en trafikkvurdering som innarbeides i planforslaget</p>
1.	NVE	<p>Trafikkvurderingen må omfatte fylkesvegnettet også utenfor plangrensen. Den skal redegjøre for trafikkmengder til og fra området, kjøreruter, type kjøretøy, konsekvenser for det overordnede vegnettet og eventuelle behov for tiltak. Det må gjøres en vurdering i forhold til dagens og fremtidige virksomheter i området. Gjennomføring av tiltak må sikres i planens bestemmelser Flom- og skredfare samt høyspenningsanlegg er ivaretatt i plandokumentene med hensynssone og bestemmelser. Ingen ytterligere merknader.</p>	<p>J</p> <p>Det er utført trafikkanalyse av fagkyndig og Rogaland fylkeskommune trekker innsigelsen på vilkår av at det innarbeides et rekkefølgekrav om at «Det skal gjennomføres mindre utbedringstiltak på strekningen mellom Sandbekk industriområde og fv. 424 og dette skal avtales med vegmyndigheten.»</p>
1.	Dirmin	<p>Kan ikke se at hensynet til Storegangen-forekomsten er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Det mangler beskrivelse av hvordan fremtidig drift ivaretas og hvorvidt utvikling av næringsområdet har konsekvens for råstoffutvinningen.</p>	<p>O Tas til orientering.</p> <p>D Atkomst til Storegangen-forekomsten fra planområdet er en sekundæratkomst. Hovedatkomst kan ikke gå gjennom industriområdet, og må derfor gå utenfor planområdet via tunell eller lignende. Planbeskrivelsen er oppdatert med utfyllende beskrivelse av Storegangen-forekomsten, atkomstforhold osv. Titania kommer med supplerende</p>

1.	Mattilsynet	Det må komme frem av planen hvordan det skal sikres nok trygt drikkevann	J	opplysninger. Forslag til nytt rekkefølgekrav § 3.09: «Før boliger kan skilles fra og nye virksomheter kan etableres innenfor planområdet, skal det etableres godkjent renseanlegg for drikkevann.»
1.	Sokndal kommune, vann og avløp	Sokndal kommune har ikke mottatt noen dokumentasjon på at anleggene har blitt vedlikeholdt siden installasjonsdato, eller om de er i bruk. Eksisterende drikkevannsanlegg og avløpsanlegg er i henhold til kommunens dokumentasjon, ikke godkjent. Enkelte boliger er etablert med slamavskiller så tidlig som i 1935. De etablerte utslippstillatelser er lovlige, selv om de ikke har tillatelse. Ny teknologi gjør det mulig å minske forurensningen i vesentlig grad, og vi ser behov for at et felles anlegg etableres. Forslag tiltak: - Det må etableres et drikkevannsanlegg for detaljreguleringen i henhold til drikkevannsforskriften. Det må fremgå av planen hvordan det skal sikres nok trygt drikkevann. - Det må etableres godkjente utslipp for alle næringsbygg som er i bruk i dag. - Næringsbygg som skal tas i bruk, må ha etablert godkjent utslipp. - Det må etableres godkjent utslipp for alle boliger innenfor planen, innen 12 måneder etter plan er godkjent. (Det kan søkes om midlertidig fritak for boliger som ikke er i bruk.)	J	I henhold til bestemmelsene §§3.08 og 4.05 til planen skal vann- og avløpsanlegg bygges i samsvar med gjeldende regelverk for vannforsyning og kommunen sine krav. VA-anlegget må dimensjoneres slik at det sikrer nok slukkevann ved ev. brann. VA-anlegget kan bygges ut gradvis i takt med utbygging av industriområdet, men kapasiteten må til enhver tid være tilfredsstillende for den virksomheten som er etablert/under etablering i området.
<b>Private uttaler</b>				
1.	Velferden Sokndals Scene For Samtidskunst	Mener at flere bygninger på Sandbekk har verneverdi, og at dette burde gjenspeiles i reguleringsplanen. Ønsker at større deler av Sandbekk markeres med hensynssone bevaring	D	Forslag til endring § 5.02 e) 1. ledd: «Bebyggelse som inngår i planen skal holdes og settes i stand slik at bygningens volum, takform, fasader, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet utbedres

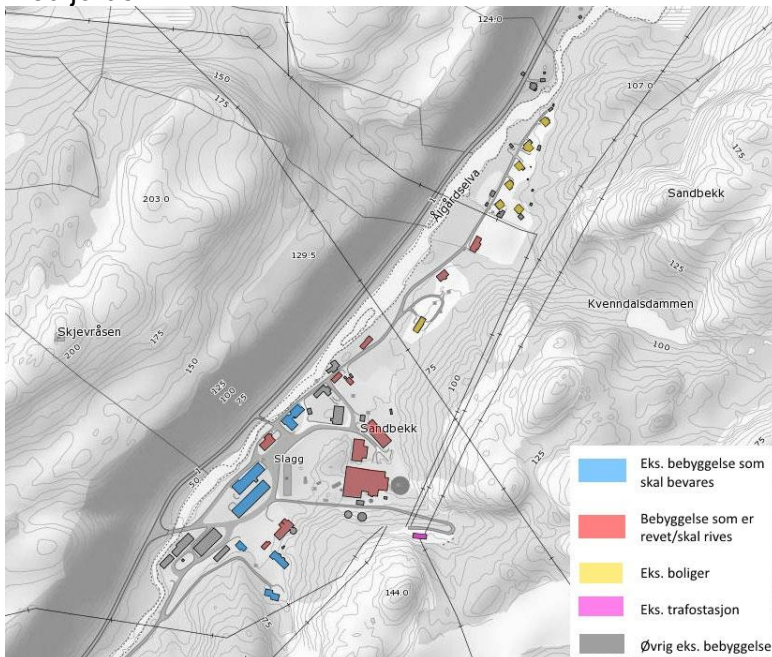
	<p>kulturmiljø og at bestemmelser for det foreslåtte vernet av bygningsmiljøet er tydeligere formulert. Innspillet inneholder detaljerte beskrivelser av bygningsmiljøet på Sandbekk.</p>	<p>og/eller bevares.» Det er vurdert om det skal legges på hensynssone H570 på Velferden og kontorbygget med tilhørende bestemmelse som bevarer arkitektoniske kvaliteter i bygningens interiør bl.a. terrazzo gulv (murgulv) i resepsjonen. Men en har i denne omgang ikke lagt det inn.</p>
--	---	---

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen blir vedtatt som fremlagt.

#### 4. Presentasjon av planområdet

Sandbekk ligger ca. 4 kilometer fra sentrum i Hauge i Dalane. Gruveanlegget ligger langs fylkesvei 1, som tar av fra riksvei 44 ved Åmot og går over Mydland til Moi. Anlegget er plassert på en flate i dalføret øst for fylkesveien og Ålgårdselva. Mesteparten av bygningene er oppført på 1930-tallet, og bærer alle preg av at produksjonen ble nedlagt i 1965 og at det er utført lite eller ingen bygningsmessig vedlikehold etter dette.

Enkelte bygninger er i dag leid ut til mindre virksomheter, mens de mest falleferdige er jevnet med jorden.



#### 5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Hovedformålet med planarbeidet er å regulere industriområdet i passende industritomter, samt utbedre infrastrukturen i området. Elveløp, terreng/landskap, eksisterende bygninger og tilknytning til fylkesveien har dannet utgangspunkt for utformingen av planen:

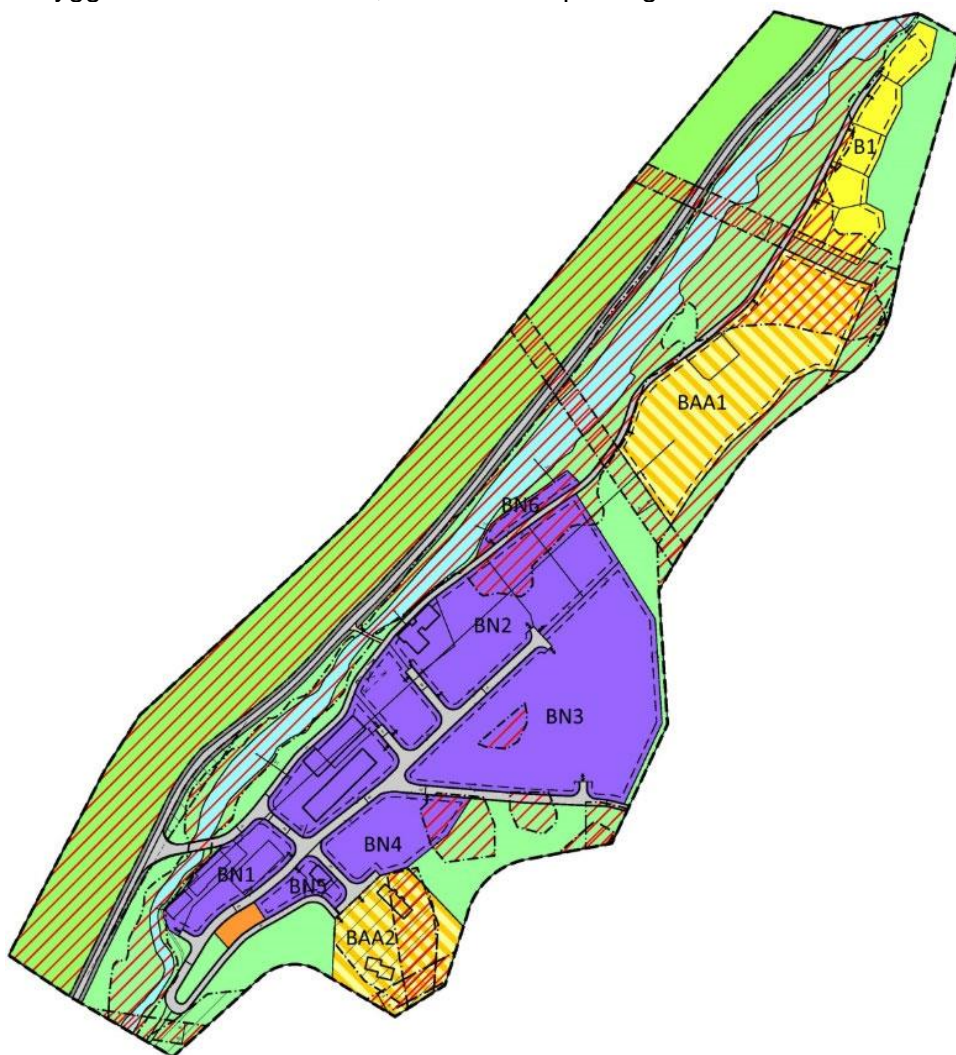
- **Hensyn til elveløpet og flom.** Det er regulert inn et grøntbelte langs elven – friområde. Flomsone for 200-årsflom er vist i planforslaget.
- **Hensyn til landskap.** Industriområdets utstrekning er satt med utgangspunkt i tidligere opparbeidede industriarealer. Rundt industriområdene er foreslått regulert randsone -friområde.
- **Eksisterende bebyggelse.** Eksisterende bygninger som er i bruk har vært styrende i inndelingen av næringstomter og plassering av vegnettet.
- **Infrastruktur.** Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien er videreført, men internveier inne på området er lagt om. Boligene som ligger innenfor industriområdet har fått egen separat adkomstvei som ligger mellom industriområde og elva. Dette gir da muligheter for å kunne sperre av industriområdet og hindre uvedkommende inne på området.



- **Bevaringsverdig bebyggelse.** Det er foretatt en kulturhistorisk vurdering av eksisterende bebyggelse med forslag til vern.

Planforslaget er en detaljregulering av eksisterende industriområde på Sandbekk i Sokndal kommune. Planområdet omfatter det gamle gruveområdet til Titania på Sandbekk, og inneholder en del gamle fabrikkbygg som ikke lenger er i bruk til gruvedrift. Bebyggelsen i området er ikke direkte vernet, men enkelte bygninger har likevel en bygningsmessig bevaringsverdi. Formålet med planen er å regulere området i passende industritomter, samt utbedre infrastrukturen i området.

Planforslaget viser et regulert areal til næring/industri på til sammen ca. 72,2 daa. Reguleringsplanen viser en differensiert arealbruk i området. Planen åpner for en varierende utnyttelsesgrad på 10, 25 og 35 % BYA for de ulike områdene. Denne utnyttelsesgraden omfatter kun bebyggelsen, hvor parkering og utendørslagring inngår ikke i BYA. Innenfor området er det noe eksisterende bygningsmasse. En del bebyggelse beholdes som følge av planen. Noe bebyggelse er allerede revet, mens noe er planlagt revet.



### 5.1 Næringsbebyggelse

Det er avsatt 6 byggefelt som har fått formålet næringsbebyggelse (BN1, BN2, BN3, BN4, BN5 og BN6) og kan inneholde industri, lager/engros, garasjeanlegg, verksted, produksjon og/eller håndverksbedrifter. Det tillates ikke etablert støykrevende-, forurensende og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri i områdene. Det er åpnet opp for kontorfunksjoner i direkte forbindelse med bedriftene. Se egen bestemmelse jfr. Innsigelse fra Rogaland fylkeskommune.

Eksisterende bygning i BN2 er i dårlig forfatning og forutsettes fjernet til fordel for separat atkomstvei for boligene i B1 og område BAA1. Innenfor områdene er det allerede blitt revet



en god del bygningsmasse, denne bebyggelsen fremkommer ikke av plankartet.

Innenfor feltene BN2 og BN5 er det til sammen 4 eksisterende bygg som inngår i planen, hvorav 3 bygninger ligger i BN2 og 1 bygning i BN5. Felles for bygningene er at det er særegenheter og enkeltelementer i bygningens eksteriør/interiør som ønskes bevart. Bestemmelsen angir krav til ivaretagelse av bygningene i størst mulig grad. Innenfor område BAA2 finnes Storgangen, som er en jern-titan forekomst som var i drift fra 1902-1964. Det gjenstår fortsatt mye ressurser i forekomster. Planforslaget åpner for at gruvedriften i Storgangen-forekomsten kan gjenopptas en gang i fremtiden.

### 5.2 Ny boligbebyggelse

Området B1 omfatter 6 eksisterende eneboliger. Planen bekrefter dagens situasjon, men legger også til rette for fortetting i området dersom dette skulle være ønskelig.

### 5.3 Parkering og adkomst

Parkeringskravet er satt med utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser § 2.7.4. Dette er et minimumskrav, og bedrifter kan etablere flere plasser dersom de ser behov for det.

Adkomst til området er fra FV1. Fylkesveien har en ÅDT på 500. Det er ikke kjennskap til at det er skjedd alvorlige trafikkulykker på strekningen de siste 10 år, jfr. vegdatabanken. Fartsgrensen på aktuelle strekning er 80 km/t.

## 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 rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfyllt 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 til 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/alvorligh et	Kommenta r/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

Disse forholdene skal være ivarettatt i planforslaget.

### 6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	x		1	4	Gul	
Andre ulykkespunkter	x		2	3	Gul	
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det er gjennomført trafikkanalyse jfr. innsigelse fra vegmyndigheteten som i dette tilfellet er Rogaland fylkeskommune. Det er lagt inn nytt rekkefølgekrav for å trekke innsigelsen som er innarbeidet i reviderte bestemmelser; "Det skal gjennomføres mindre utbedringstiltak på strekningen mellom Sandbekk industriområde og fv. 424 og dette skal avtales med vegmyndigheten."

### 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	Egen bestemmelse
Slokkevann	X				Grønn	

Tilstrekkelig slukkevann sikres gjennom planbestemmelsenes § 4.05 b Vann- og avløpsanlegg skal bygges i samsvar med gjeldende regelverk for vannforsyning og kommunen sine krav. VA-anlegget må dimensjoneres slik at det sikrer nok slukkevann ved ev. brann. VA-anlegget kan bygges ut gradvis i takt med utbygging av industriområdet, men kapasiteten må til enhver tid være tilfredsstillende for den virksomheten som er etablert/under etablering i området.

### 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	

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.

### 6.1.5 Avfallshåndtering

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

Avfallsbehandling	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens	Grønn
	X				

Alt avfall innenfor næringsområdene skal oppbevares i innelukkede containere eller i særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.

## 6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorligh et	Kommenta r/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK gir bestemmelser som angår universell utforming.

## 6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv. Område for ute- og oppholds-areal	X				Grønn	
	X				Grønn	

Ingen kjente.

## 6.4 Sikkerhet og beredskap

### 6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	x		3	3	Rød	.

Ivaretatt ved at det er utført fagkyndig vurdering og ved at hensynssoner og bestemmelser er innarbeidet i planen.

### 6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Gjennom reguleringsbestemmelser etter § 12-7 nr. 3 kan det fastsettes juridisk bindende støykrav for ulike typer områder og virksomheter. Planbestemmelsene har derfor en bestemmelse som henviser til gjeldende støyretningslinje: "Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442. I praksis vil dette bety at alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L den 55 dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, og at det er egne regler for maksimalt støynivå i nattperioden (23-07)."

### 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		2	3	Gul	Ivaretatt I kart og bestemmelser.
Snø-/isras		X	2	2	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Når det gjelder potensielt rasutsatte områdene i industriområdet, er det i forbindelse med planprosessen utført en skredfarevurdering av disse. Rapportens konklusjoner er innarbeidet i planforslaget, og rapporten i sin helhet er vedlagt reguleringsplanen.

#### 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	1	1	Grønn	

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 (antennar mv.)		X	1	1	Grønn	

Ivaretatt I plankart ved egen hensynssone.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	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 / Sivilforsvar		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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri	X		3	2	Gul	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Det er ivarettatt i §4.02e som sier at; "Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn, skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses. Det skal likevel iverksettes strakstiltak for å stanse eventuell pågående forurensning. Det skal videre avklares med myndighetene, herunder Sokndal kommune, hvilke krav som påhviler virksomheten, før arbeidet kan igangsettes igjen." Planområdet er bebygd med gamle industribygg. Det er utført en miljøteknisk grunnundersøkelse av området i 2000 og senest i 2014. Undersøkelsene angir ingen indikasjon på at området er forurenset. I forbindelse med rivning av felleferdige industribygg er det utført en miljøsaneringsplan for utvalgte områder. Denne rapporten avdekker enkelte forurensninger i de aktuelle bygg og skisserer avbøtende tiltak. Krav til håndtering av forurenset avfall/bygg i henhold til miljø- saneringsplanen sikres i bestemmelsen.

#### 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				Gul	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Naturtypen langs Ålgårdelva er definert som et viktig bekkedrag med svært viktig verdi, jfr. DN's naturbase. I Ålgårdselva bør det unngås fysiske inngrep, forurensning og treslagsskifte. Fremmede arter bør ikke få spre seg men fjernes. Kantskogen langs bekken bør ikke hugges. Planforslaget legger ikke opp til tiltak i Ålgårdselva eller i edelløvsskogen.

##### 6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak

	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	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Det reguleres inn randsone langs elvebredden for å ivareta det biologiske mangfold i vassdraget. Skogen vest for fylkeseveien reguleres til naturformål. Planen åpner ikke for nye tiltak i disse områdene.

### 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	

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	

Området er i dag et etablert industriområde, og det er lite sannsynlig at området blir brukt av barn. Industriområdet er generelt lite attraktivt for friluftsliv, med unntak av turveien som går i den gamle Malmbanen som i stor grad brukes av turgåere og terrengsyklister. Planen åpner for at det kan anlegges en gangsti mot elva i GN3 utenom industribebyggelsen i BN1. Dette gir turfolket en sikrere atkomst til broen uten å måtte ferdes gjennom industriområdet.

### 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 konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	
	Ja	Nei			
Landskapsvern / estetikk		X			Grønn
Vakre landskap		X			Grønn

Planforslaget legger opp til en strukturering av området ved omlegging av vegnett internt på området, samt oppdeling i felter og næringstomter. Det er satt noen konkrete krav til utforming i bestemmelsene, da spesielt for de bygg som inngår i planen.

### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X					

Dagens industriområde på Sandbekk bærer preg av at driften ved anlegget ble avsluttet for en del år tilbake og at det i tiden etter dette er utført lite vedlikehold generelt. Området fremstår som slitent og de småbedrifter som er etablert i området synes heller ikke å vektlegge estetikk. Bygningsmasse som ikke var i bruk og som stod til nedfalls er allerede revet, og områdene er planert ut. Planforslaget legger opp til en strukturering av området ved omlegging av vegnett internt på området, samt oppdeling i felter og næringstomter. Det er vanskelig å anslå hva slags type bransjer som vil etablere seg i området, og dermed hvilken type bygg og anlegg som vil komme utover regulert vegnett og flater. Konkrete innspill på utforming og bygningsarkitektur er dermed lite aktuelt i denne fasen. Det er likevel satt noen konkrete krav til utforming i bestemmelsene, da spesielt for de bygg som inngår i planen.

Fjernvirkningen av utbyggingen vurderes som liten. Området ligger på en flate i en dalbunn, med korte horisontlinjer og er kun eksponert fra fylkesveien. Området tåler en relativt tung utnyttelse da det har en bratt dalside som bakgrunn. Det legges opp til lavere bebyggelse (bygg inntil 8/12 meter) nærmest elva og høyere bebyggelse (bygg inntil 20 meter) i bakkant mot dalsiden. Vegetasjonen i kantsonen mot elva vil også kunne dempe inntrykket fra fylkesveien.

### 6.6.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Det er noe edelløvskog i området.

### 6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ 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/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	



Ikke kjent med spesielle forhold utover det som er fremkommet når det gjelder hensyn til forurensning i grunn..

#### 6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ 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/alvorlighet	Kommentar/ 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/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold utover det som fremkommer i planebskrivelsen.

#### 6.6.15 Folkehelse

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

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Kommunaldirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og det er heller ikke fremkommet forhold eller uttaler i forbindelse med planprosessen som tilsier noe annet.

#### 6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/ 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. Samlet vurdering av tiltakene vurderes dermed 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.

## 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

Det er innarbeidet nødvendige rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

## 7. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar 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 som fremlagt.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

### Alternativ vedtak:

Forslag til detaljregulering for Sandbekk - gnr. 15 bnr. 3 m.fl., planID 20130001 med planbeskrivelse, bestemmelser datert 23082022 og plankart datert 18082022 vedtas med følgende endringer i:

Kart

1.

Bestemmelser

2.

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