



Sokndal kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
DETALJREGULERING FOR
TELLENES NÆRINGS-PARK, DEL 1

PLANID 2020002

Plankart er datert: 30.04.21 – sist rev. 03.03.22

Bestemmelser er datert: 30.04.21 – sist rev. 27.10.22

Kommunestyrets vedtak: 19.09.22, sak 056/22

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

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

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

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

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Sikringssone Frisikt H140*

§ 2 Krav til søknad om tiltak

2.1 Krav til byggesøknad

Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan for hvert byggeområde. Denne må vise:

- a) Plassering og utforming av bebyggelse og utearealer.
- b) Plassering av avkjørsler, interne veier, parkeringsplasser, varelevering mv.
- c) Plan for VA-anlegg, overvannshåndtering, avfallshåndtering, evt. plassering av nettstasjon.
- d) Planen skal vise utforming og opparbeiding av terreng.

2.2 Krav til byggesøknad for tekniske anlegg

Ved søknad om tiltak for teknisk anlegg som vei, vann, avløp og veilys, skal følgende dokumenteres:

- a) Løsning for overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- b) Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer fyllinger og skjæringer.
- c) Løsning for tilstrekkelig slukkevann for alle bygninger.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredet kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.2 Estetisk utforming

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Bebyggelsens landskapsvirkning skal tillegges stor vekt. Ved material- og fargevalg på bygninger og anlegg skal det tas hensyn til nær- og fjernvirkning.

3.3 Luftkvalitet

For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal veileder for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

3.4 Terrenginngrep

- a) Innenfor planområdet tillates vesentlige terrenginngrep ved fylling av steinmasser. Farlige skjæringer og fyllinger skal avsluttes og sikres slik at de i minst mulig grad medfører risiko for mennesker eller dyr som ferdes i området.
- b) Delområdene tillates oppfylt til følgende nivå:
 - BKB 1-4: inntil kote +270,0.
 - BMA1-BMA2: inntil kote +255,0, unntak er sideareal langs dragstripe som kan fylles opp til kote +290,0.
- c) Endelig fyllingskant skal ferdigstilles slik at endelig vinkel blir mindre enn naturlig rasvinkel.
- d) Endelig fyllingskant skal avsluttes slik at det er adkomst til skråningsbunn.
- e) Fyllingshøyde skal maksimalt være 30 m.

- f) Overflaten på fyllingene skal planeres for å sikre stabilitet og delvis kles med mold/jord for raskere revegetering.

3.5 Universell utforming

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

3.6 Parkering

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

3.7 Byggegrenser

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

3.8 Tekniske anlegg

- a) Tekniske anlegg for vann, kloakk, elektrisitet og lignende tillates etablert innenfor hele planområdet. Det er tillatt å sette opp koblingsstasjoner og trafoer der det er nødvendig innenfor området.
- b) Tekniske anlegg for vei, vann, avløp og veilys skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale standard.
- c) Vann av godkjent kvalitet og tilstrekkelig mengde føres fra Guddalsvannet til næringsparken. Avløp fra næringsparken tas hånd om og renses i godkjent renseanlegg i henhold til utslippstillatelse gitt av kommunen etter søknad. Dersom bygninger får krav om automatisk slukkeanlegg i form av sprinkleranlegg, skal det sørges for forskriftsmessig vannforsyning til slike anlegg.
- d) Det skal etableres renovasjonsordning med sortering av ulike typer avfall fra næringsparken etter avtale med renovasjonsselskap.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

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

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

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

4.2 Næring/tjenesteyting, BKB 1-3

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

4.3 Forretning/kontor, BKB 4

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

4.4 Motorsportanlegg, BMA 1-2

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

§ 5 Samferdselsanlegg

5.1 Fellesbestemmelser

Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med etablering av internveier/felles veier vil i nødvendig grad ligge innenfor de tilstøtende formål langs veien. Inngrep vil variere med stigningsforhold i terrenget. I grøntområder skal skråninger og steinfyllinger jordkles og tilsås. Areal til annen veggrunn som kommer på tilstøtende tomtegrunn kan erverves som trafikkareal ved gjennomføring av planen.

5.2 Kjøreveg, SKV 1-3

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

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT 1-3

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

SVT 1-3 kan etableres som kjøresterkt område for framføring av vindkraftutstyr. Arealene kan ryddes og planeres for å gi fritt rom for overheng av last i forbindelse med framføring av vindkraftutstyr i tilknytning til vindmølleparken.

5.4 Veistandard

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

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisikt, 140

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

§ 7 Avbøtende tiltak

7.1 Hydrologi

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

7.2 Forurensning

- a) Før det tillates uttak av masser innenfor planområdet, skal det utarbeides en rammeplan som beskriver hvordan eventuelle forurensende masser skal håndteres. Det er tilstrekkelig å utføre prøvetaking av massene i forbindelse med tiltaksgjennomføring.
- b) Det skal etableres oljeutskiller i henhold til forurensningsforskriftens §15-1, for virkeområder som nevnt i kap. 15.

§ 8 Rekkefølgekrav

8.1 Det tillates at området bygges ut trinnvis. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal tilhørende uteområder og veganlegg være ferdig opparbeidet.

8.2 Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent vannforsyning og utslippstillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende brannvannsdekning inkl. sprinkleranlegg, dersom det stilles krav om sprinkleranlegg.

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-forskriften. Dette på vilkår av at anlegget kobles til offentlig VA-nett når dette etableres.