



Saksframlegg

Saksnr. utval	Utval	Møtedato
034/18	Planutvalet	14.06.2018

Detaljregulering Sandtak Vie - Framlegg for høyring og offentlig ettersyn

Vedlegg i saka:

15.05.2018	Plankart_143220080002_sandtak-Vie_07-02-2018	284449
06.06.2018	Planomtale med ROS og føresegner Sandtak Vie 07 02 2018 22 05 2018 (435294)	286836
15.05.2018	Plankart_143220080002_sandtak-Vie-flyfoto_07-02-2018	284450
12.02.2018	Multiconsult - stabil avslutning av masseuttak 14.nov 2012	271787
12.02.2018	Rapport frå kulturhistorisk registrering 03.01.12	271790
12.02.2018	Sandtak Vie- Detaljregulering-3D bilder	271794
12.02.2018	Sandtak Vie planprogram rev 08.10.09.pdf(47070)	271791

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I samsvar med Plan- og bygningslova § 12-10, vert ikkje detaljregulering Sandtak Vie med plankart dagsett 07.02.2018 og føresegner sist revidert 07.02.2018, sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Det vert rådd til at det blir utarbeidd eit nytt forslag som berre tek føre seg særleg del av planforslaget.

14.06.2018 Planutvalet

Handsaming:

Samrøystes vedtak

PLAN-034/18 Vedtak:

I samsvar med Plan- og bygningslova § 12-10, vert ikkje detaljregulering Sandtak Vie med

plankart dagsett 07.02.2018 og føresegner sist revidert 07.02.2018, sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn.

Det vert rådd til at det blir utarbeidd eit nytt forslag som berre tek føre seg sørleg del av planforslaget.

Bakgrunn for saka

Nordplan AS har på vegne av Magne Hafstad AS utarbeidd ein reguleringsplan for Sandtak Vie. Planmaterialet inneheld planprogram datert 08.10.2009, framlegg til reguleringsføresegner, plankart, planomtale, ROS-analyse og utgreiingar gjort ang. kulturminne og av ei stabil avslutning av masseuttaket. Planomtalen inneheld bilete, kart og illustrasjonar som viser området både slik det ser ut i dag og korleis det vil bli sjåande ut med dei planlagde tiltaka.

Planframlegget skal handsamast etter plan- og bygningslova (PBL) § 12-3. Planutvalet skal ta stilling til om framlegget stettar dei krav som er stilt til ein reguleringsplan, og eventuelt sende den til høyring og offentleg ettersyn.

Saksutgreiing

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for masseuttak og arrondering med tanke på bustadbygging som etterbruk. Planområdet har eit samla areal på 181 dekar (daa).

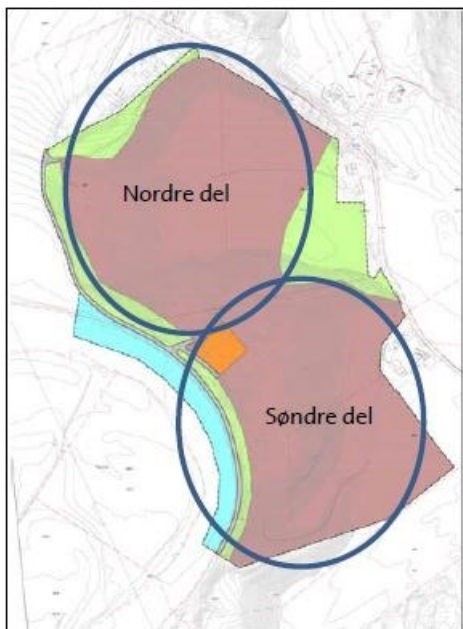
Det har vore masseuttak i dette området frå ca. 1950. Magne Hafstad AS overtok drifta på 90-talet. I planforslaget er området for masseuttak delt i ein nordleg og ein sørleg del. Tiltaket har ein estimert driftstid på 30 år, men dette er avhengig av etterspørsel.

Planarbeidet vart starta opp i 2009 av ARKI AS i samarbeid med Flataker Landskap. I 2016 overtok Nordplan AS planarbeidet. Arkeologiske undersøkingar var gjort i 2009, og kulturhistorisk registrering i 2012, av Sogn og Fjordane Fylkeskommune. Multiconsult har gjort vurderingar av ei stabil avslutning av sandtaket i 2012.

Rådmannen sine vurderingar

Utviding av masseuttaket nordover og kulturminne

I planforslaget er området for masseuttaket delt i «sørleg» og «nordleg» del.

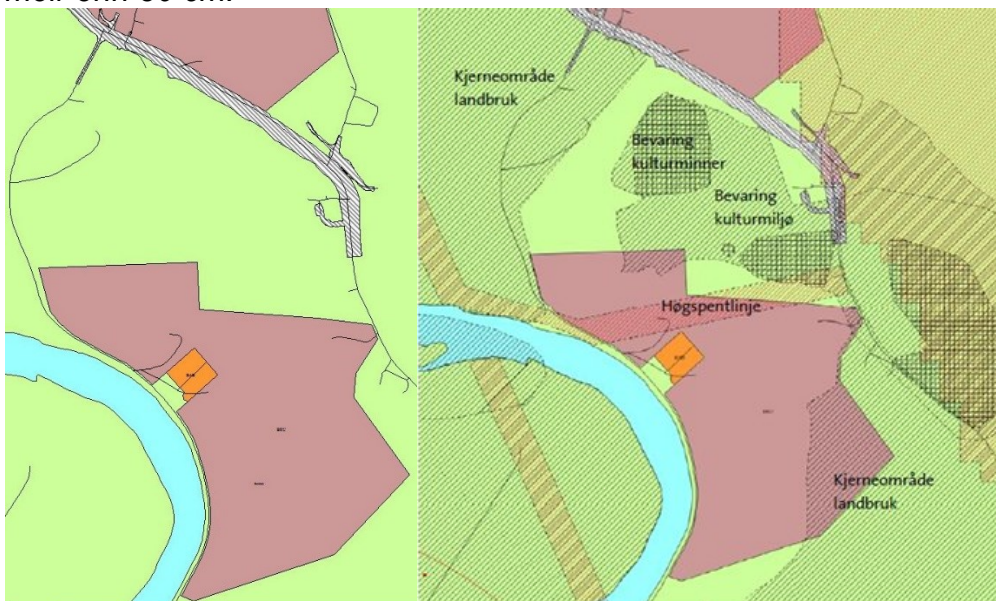


Figur 1 viser planforslaget med nordleg og sørleg del

Sørleg del av planområdet er i drift i dag, der Magne Hafstad AS tek ut massar. Utvidinga av sørleg del utover gjeldande reguleringsplan er hovudårsaka bak dette planforslaget. Området for masseuttak har blitt utvida sørover i samsvar med kommuneplanen sin arealdel (KPA), til dels inn på kjerneområde landbruk.

I gjeldande KPA er den sørlege delen synt som masseuttak. Nordleg del låg inne med føremålet masseuttak i den førre kommuneplanen frå 2006, men er for det meste erstatta med LNF-område og omsynssoner for kulturminne og –miljø i den nye.

Føresegnene til kommuneplanen seier «*Innanfor omsynssone H570_4 Løland ligg det automatisk freda kulturminne (id 13277, 151808, 64082, 180144 og 132169) i form av gravfelt og busetnadsspor frå jernalder. Det er ikkje lov til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje. Vegetasjonen skal haldast nede slik at området er ope. Plogdjupna må ikkje vere meir enn 30 cm.*»



Figur 2 viser masseuttaket og omsynssoner i gjeldande kommuneplan

Bystyret opna likevel for at pågåande planprosess kunne halde fram med det føremål å kome fram til ei semje om bruken av området.

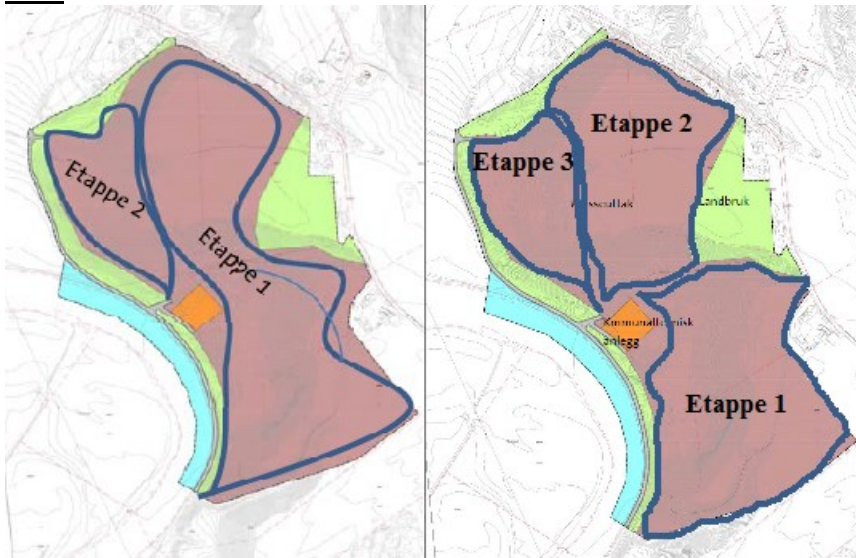
Arkeologiske registreringar vart gjort hausten 2009, der det vart gjort funn av to automatisk freda kulturminne. I den samanheng har det vore fleire møte med Fylkeskommunen si kulturavdeling, der det vart hevda at det ikkje er mogeleg å ivareta kulturminne i eit område der ein tek ut massar. Prosessen har ikkje lukkast med å utarbeide eit planforslag begge partar kan vere einige om.

Planforslaget vil fjerne det eine kulturminnet, og tek lite vare på kulturlandskapet kring det andre, noko som minskar verdien. I møte med Kulturavdelinga 08.05.2018, signaliserte dei at dersom planforslaget vart lagt fram med masseuttak i nordleg del, vil dei gje motsegn til planforslaget.

Det er fleire masseuttak i Førde med tilgjengelege ressursar, med volum som kan levere i mange år. Slik rådmannen ser det er det tilstrekkeleg å utvide uttaket i sørleg del, tilsvarande det som er vist i kommuneplanen. Rådmannen meiner difor at det ikkje kan opnast for å ha eit massuttak i nordre del av planforslaget.

Det hastar å få regulert det eksisterande massuttaket i sør, då dette massuttaket allereie har gått utover dei grensene som vart gjeve tidlegare, og det må setjast nye grenser og føringar for drifta.

Drift



Figur 3: Til venstre: Etappefordeling som vist i planforslaget. Til høgre: Etappefordeling som rådmannen rår til. Dersom det vert vurdert å utvide området til å inkludere nordleg del, er det føreslege å ta ut massar i to etappar, der 1. etappe omfattar sørleg del samt om lag halve nordleg del. 2. etappe er resten av nordre del, nærast elva. Forslag til etappedelning kjem av at området har ulike gruskvalitetar som kan nyttast til ulike føremål, og delinga vil sikre at dei ulike kvalitetane vert tilgjengeleg til ein kvar tid.

Rådmannen har tidlegare i prosessen uttalt at masseuttaka i Førde er opne sår i landskapet, og det er eit føremon å avslutte uttak før nye kan opnast. Rådmannen er ikkje nøgd med forslag til fordelinga av etappar, og meiner området er betre tent med at masseuttaket vert delt i tre etappar, der sørleg del må slutførast før nordleg del kan takast i bruk.

Elles meiner rådmannen at områdevis istandsetting, slik det er føreslege i føresegnene, er ei akseptabel løysing, men ser helst at områda vert vist i planomtalen og vist til i føresegnene. På denne måten vil kommunen ha betre kontroll over avslutninga av masseuttaket.

Landbruk

Den sørlege delen av masseuttaket går inn på areal som i dag er kjerneområde for landbruk. Dette vil bety eit tap av landbruksareal på ca. 15 daa.

Støy og støv

Kring masseuttaket er det spreidd busetnad, og difor er det i dag ikkje kjende utfordringar korkje med støy eller støv.

Dersom masseuttaket vert utvida til å inkludere nordleg del, vil masseuttaket kome nær fleire bustadar. I følgje ROS-analysen vil bustadane i nord og aust vere godt skjerma for støy. Drifta skal regulerast for å unngå støyplager på kveld/natt, samt heilag dagar. Det må under uttak av massar i nord sikrast at knusarar står skjerma bakk voll eller uttakskant.

Drift i masseuttaket skal skje mellom 07:00 – 19:00, måndag – fredag. Opplasting og transport kan skje måndag – laurdag, kl. 06:00 – 23:00. Rådmannen er noko uroleg i høve opplasting/transport så tidleg i helgane, men avstanden til næraste bustad gjer at det kan aksepterast.

Bevaring av terrengformasjonar, særleg i nord, kan bidra til skjerming mot støv. Føresegnene viser vidare til ureiningsforskrifta, som stiller krav om å gjennomføre støvdempande tiltak, og dette skal dokumenterast gjennom målingar som skal gjerast fram til det er dokumentert at grenseverdiane for nedfallsstøv vert overhaldne.

ROS-analysen

Det er utarbeida ein ROS-analyse, med forslag til avbøtande tiltak. Nødvendige tiltak er inkludert i føresegnene.

Føresegner

I føresegn § 5.2 er masseuttaket referert til som *Steinbrudd og masseuttak*. Det er opna for knusing og lagring. Rådmannen er skeptisk til å opne for steinknusing i eit område der det i utgangspunktet berre skal vere uttak av lausmassar, men vil ta stilling til dette etter ev. offentleg ettersyn.

Plankart

Det er ein teiknefeil i plankartet, VNS1 (vassdrag Jølstra) går inn på land, der det skal vere landbruksområde. Dette vil verte retta opp etter ev. offentleg ettersyn.

Oppsummering

Planforslaget legg opp til ei utviding av masseuttaket nordover. Her var det i tidlegare kommuneplan føremål masseuttak, men dette vart fjerna ved rullering i 2015, og endra til LNF-område og omsynssonar i gjeldande kommuneplan.

Kulturavdelinga har gitt signal om at dei vil gje motsegn dersom planforslaget vert lagt fram slik det er i dag.

På bakgrunn av tidlegare handsaming av kulturminne i gjeldande kommuneplan og

signal om motsegn, meiner rådmannen det ikkje kan opnast for masseuttak for nordleg del. Rådmannen rår til å fjerne nordre del frå planforslaget og halde fram med planarbeidet for sørleg del.

Dersom planforslaget likevel vert sendt på høyring og offentleg ettersyn, meiner rådmannen etappefordelinga i planforslaget bør endrast.

Førde, den 04.06.2018

Ole John Østenstad
Rådmann

Odd Harry Strømsli
Leiar Byggesak og arealforvaltning