

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: **Arne Abrahamsen**
Arkivsaksnr.: 12/608

Arkiv: L12

Reguleringsplan for Sæle sag

Vedlegg: **Plandokument og utgreiingar**

1. Reguleringsplan for Sæle sag, 15.01.2018
 - Plandokument
 - Føresegner
 - Plankart
 - Illustrasjonsplan.

2. ROS-analyse, 20.05.16

3. Kulturminneregistrering, rapport 14.11.17

Dokument i samband med oppstart og utarbeiding av planarbeidet

4. Tilbakemelding frå Sæle sag AS, 23.01.18

5. Brev frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, nærings- og kulturavdelinga, 18.01.18, med internt notat, 16.01.18.

6. Kulturminnefagleg fråsegn i samband med oversending av rapport for kulturminneregistrering, Sogn og Fjordane fylkeskommune, nærings- og kulturavdelinga, 13.12.17

7. Brev frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, nærings- og kulturavdelinga, i samband med synfaring før kulturminneregistrering, 24.11.16

8. Merknader i samband med oppstart av planarbeidet (samledokument).

9. Oppstartvarsel, 14.02.13

10. Formannskapssak 53/12 om rammer for planarbeidet, 13.09.12

Kommuneplan, arealdel 2010-2020

Lovheimel: Plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11


SAKSOPPLYSNINGAR

Balestrand kommune har motteke privat framlegg til reguleringsplan for Sæle sag. Med i planframlegget er planomtale med vurderingar av planfaglege konsekvensar, plankart, føresegner og illustrasjonsplan. Det er utarbeida og lagt ved eiga ROS-analyse i tråd med Plan og bygningsloven. Det er vidare gjennomført og levert inn rapport frå kulturminneregistrering etter krav med heimel i Kulturminnelova frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, nærings- og kulturavdelinga. Det vert vist til vedlagde plandokument og faglege utgreiingar, samt til vedlagde uttaler og korrespondanse i samband med oppstart og utarbeiding av planforslag.

Bakgrunn for framlagd plan

Areal ved Sæle sag er avsett til næringsområde i gjeldande kommuneplan, arealdelen. I kommuneplanen er det vidare for dette området sett krav om reguleringsplan før området kan byggast ut. Uttrag frå kommuneplanen, arealdelen:

Sæle, næringsområde (ervert)



Om planområdet
Planområdet ligg i tilknytning til Sæle sag på Sæle og er ein utviding av dette arealet. Storleik ca 19 da.

Føresegner
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Retningslinjer
Reguleringsplanen skal vise detaljert bruk av areala, opparbeiding av området med interne vegar, utforming av bygg og type verksemdar (industri/lager, forretning, utleige). Avkjørsle vert frå eksisterande avkjørsle. Kulturminne skal takast vare på.

Arbeid med reguleringsplan vart sett i gang med bakgrunn i førespurnad Sæle Sag AS, som ynskte å utvide næringsareala for si verksemd. Bakgrunnen for dette var at verksemda sin produksjon og omsetnad hadde vakse mykje dei seinare åra. Dei viste til trong for utvida areal, i første rekke til lager og trafikkavvikling. Dei argumenterte med at det for den verksemda dei driv var viktig å få ei utviding som gav grunnlag for god logistikk i produksjonen sett i samanheng med lager og transport.

Då førespurnaden i samband med oppstart av arbeidet med reguleringsplanen også omfatta eit areal vest for verksemda, utanom avsett næringsareal i kommuneplanen sin arealdel, vart premissane for planarbeidet avklart i eiga sak i formannskapet i sak 53/12, 13.09.12. I samband med denne saka vart grunneigarar på begge sider av verksemda involvert mellom anna med synfaring og møte, og dei fekk kome med sine synspunkt skriftleg før saka vart handsama. Det vart i denne saka gjort vedtak om at forslag til reguleringsplan kunne bli utarbeida for areala avsett i kommuneplanen, samt for LNF-areal mot vest slik Sæle Sag AS ynskte (vedlegg 10).

Utarbeiding av planforslag - prosess

Bystøl AS har vore engasjert av Sæle Sag AS til å utarbeide forslag til privat reguleringsplan. Formelt varsel om planoppstart vart sendt ut og kunngjort 14.02.13 i samsvar med reglane i Plan- og bygningslova.

Ulike faginstansar og naboar/grunneigarar kom med sine merknader til dette. Naboar/grunneigarane på begge sider av Sæle sag var begge negative til nytt næringsareal på sine eigedomar. Sogn og Fjordane fylkeskommune, nærings og kulturavdelinga stilte i samband med sin tilbakemelding på oppstarvarselet krav om kulturminneregistreringar etter Kulturminnelova §9. Ut over dette var det ikkje vesentlege innvendingar frå fagstyremakter.

Formelt planforslag vart første gang sendt Balestrand kommune 29.09.16. Dette vart lagt fram for formannskapet til handsaming for utlegging til off.ettersyn/høyring i sak 81/16, 13.10.16. Då kulturminneregistreringar viste seg å ikkje vere gjennomførte, gjorde formannskapet vedtak om at saka vart utsett i påvente av formell avklaring av kulturminneregistreringar.

I etterkant av førespurnad frå Sæle sag AS om gjennomføring av kulturminneregistreringar sende Sogn og Fjordane fylkeskommune, nærings og kulturavdelinga brev til Sæle sag og Balestrand kommune, 24.11.16 (vedlegg 7). Det vart her opplyst at det var meir omfattande kulturminneinteresser i området enn dei hadde visst om og gjort greie for i oppstartvarselet til planarbeidet. Det vart gjennomført ei synfaring med representantar frå Sæle Sag AS, Sogn og Fjordane Fylkeskommune, næring og kulturavdelinga og Balestrand kommune for å gå gjennom dette. Det vart her ikkje drøfta konkrete planløyser, men ein var samde om at kulturminneregistreringar måtte bli gjennomført som føresettt for å kunne handsame ein reguleringsplan vidare.

Kulturminneregistreringar har etter dette vorte gjennomført, og rapport vart ferdigstilt 14.11.2017. Sogn og Fjordane Fylkeskommune, næring og kulturavdelinga har i si oversending av rapporten gjeve ei kulturminnefagleg fråsegn, 13.12.2017 (vedlegg 6). I denne fråsegna er det varsla motsegn mot utviding på areala mot vest, samt at det er frårådd utving mot aust.

Balestrand kommune mottok formelt framlegg til Reguleringsplan for Sæle Sag med tilhøyrande utgreiingar den 16.01.18.

Etter dette mottok Balestrand kommune som kopimottakar brev med inter notat frå Sogn og Fjordane Fylkeskommune, næring og kulturavdelinga sendt til Sæle Sag AS, 18.01.18 (vedlegg 5). I dette notatet opnar fylkeskommunen for utviding og også fylling i sjø mot aust. Dei inviterer også Sæle sag til ein dialog om utforming av slik løysing. Balestrand kommune har ut i frå dette førepurt Sæle Sag AS som privat forslagsstillar av reguleringsplan, om dei ynskjer å følgje opp dette innspelet frå fylkeskommunen. Sæle Sag AS har gjeve tilbakemelding om at dei ynskjer at planforslaget vert handsama slik det ligg føre i brev 23.01.18 (vedlegg 4).

Om planforslaget - innhald

Planforslaget som no ligg føre er i samsvar med arealdelen til kommuneplanen for Balestrand kommune for det området som er avsett til næringsområde, dvs. at areal der verksemda ligg i dag og areal for utviding mot nord og aust er regulert som næringsareal. I tillegg er det i framlegget til reguleringsplan lagt inn utviding av areal til næringsbygg/lager på areal mot vest på 6,9 da som i dag er LNF-område i kommuneplanen, jf. problemstilling prinsipielt avklart sak i formannskapet i sak 53/13, 13.09.12.

I planutkastet vert området i hovudsak regulert til føremål næringsbygningar/lager. Det er også avsett areal til køyreveg, annan veggrunn, energianlegg og kulturminne. Det er opna for noko utfylling i sjø for bruk til utelager. For desse areala er det føresett plastring/muring som avslutning mot sjø. Det vert vist til vedlagt framlegg til reguleringsplan (vedlegg 1-3).

Handsaming av planforslaget

Balestrand kommune må med dette i samråd med Plan- og bygningslova § 12-11 avgjere om planforslaget skal handsamast vidare etter § 12-10, og då bli lagt ut på offentleg ettersyn og høyring. Kommunen kan fremme alternative forslag.

Formannskapet tek etter kommunen sitt arbeids- og delegeringsreglement stilling til saka.

VURDERING

Plangrunnlag og bakgrunn for planen

Ein vurderer at planforslaget med tilhøyrande utgreiingar no er formelt i orden og i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven.

Arealbruken er i samsvar med kommuneplanen, og rammer for planarbeidet gjeve i formannskapssak 53/12, 13.09.12. Då formannskapet handsama denne saka var arealbehovet skissert til ca. 4,0 da mot vest. Formannskapet gav føringar at det ut i frå dette kunne bli utarbeida eit planforslag med utviding av næringsområde mot vest. I planforslaget er dette arealet oppgjeve til 6,9 da. Samla vurderer ein desse endringane til å vere av noko større omfang presentert i oppstartmøte og i sak om oppstart, men likevel prinsipielt i samsvar med dei rammer som vart gjeve av formannskapet. Plangrenser i framlagt plan er i samsvar med kunngjering om oppstart og brev om oppstartvarsel.

Forslagsstiller argumenterer i planen med at det er behov for utvidingsareal i slikt omfang som det no er lagt opp til ut i frå stor produksjonsauke for verksemda. Det vert vidare argumentert for at arealet mot vest er det beste utvidingsarealet for verksemda ut frå logistikk og rasjonell produksjon. Dette ut i frå at arealet vil kunne ligge i same plan som resten av produksjonen, samt at logistikk knytt til produksjonsline, lager og transport vil vere klart best.

Slik ein kjenner verksemda finn ein dette å vere relevante argument. Ein ser vidare at verksemda driv i ein bransje der marginane er små, og der rasjonell drift med minimaliserte kostnader er viktig for at verksemda skal klare seg og kunne ha ei positiv utvikling også i åra som kjem. Ein kan med dette ikkje utelukke at det kan vere aktuelt også å nytte areal mot aust no eller seinare, og ein ser det viktig at dette arealet er næringsareal slik det ligg inne i planforslaget.

Eigarinteresser og planfaglege omsyn

Gjennom oppstart og utarbeiding av planforslag framstår dei fleste planfaglege interesser som lite konfliktfulle. Det er derimot to tema som framstår som motsetningsfulle i høve planlagt arealbruk. Dette er forhold til grunneigarinteresser for potensielle utvidingsområde og forhold til kulturminne;

Grunneigarinteresser

Ved planoppstart vart det kjent at grunneigarane på begge sider av Sæle sag ikkje ynskjer utviding av næringsområdet på sine eigedomar. Eigedom som grenser til Sæle sag mot aust og nord ligg inne i kommuneplanen, arealdelen som næringsareal. Bruk av areala mot nord i dag er noko grasproduksjon på eit mindre dyrka areal utan at dette er knytt til eiga landbruksdrift. Mot sjøen aust for Sæle sag sitt produksjonslokale er det etablert ei lita lagune som vert nytta til småbåtplass og som kan nyttast til bading. For eigedom mot vest omfattar området svaberg/skogareal under dyrka mark. Formelt er dette arealet LNF-område i gjeldande kommuneplan. Konkret bruk av areala i dag frå grunneigar er avgrensa til noko uttak av skog/ved. Ulemper knyter seg til at næringsareal og terrenginngrep kjem nærare busetnaden og innmarksarealet under fylkesvegen. Arealet under fylkesvegen er avsett til spreidd bygging av bustad/fritidsbustad i kommuneplanen. Potensialet for slik utnytting kan bli noko redusert. Reglane i kommuneplanen med minimum avstand frå hus/hytte til kulturminne på 50 m, avstand til sjø på 30 m og elles avstand til fylkesveg gjer at det i realiteten er eit lite areal som er aktuelt for slik utnytting på denne delen av eigedomen.

Planforslaget har næringsområde i begge retningar på plankart. Av planutgreiing og illustrasjonsplan går det fram at utviding er tenkt utført mot vest, i alle høve i første omgang. Det er utvilsamt ulikt syn på bruken av areala frå forslagsstillar og grunneigarar av utvidingsareala. Planmessig ser det så langt ut til at ein må avvege og velje mellom desse interessene igjennom denne reguleringsplanen.

Kulturminne

Gjennom utarbeiding av planen er det også gjort kjent at kulturminneinteressene i området er vurdert å vere store. Sogn og Fjordane Fylkeskommune, plan og næringsavdelinga har varsla motsegn for arealet mot vest. I siste brev/notat opnar fylkeskommunen for bruk av arealet mot aust langs fjorden også med utfylling i sjø. Sæle sag AS argumenterer på si side om at utviding mot vest er naudsynt ut i frå logistikk og behov for nye areal til lager, og også nye produksjonslokale. På førespurnad gjer dei klart at dei ynskjer planen handsama slik den no ligg føre.

I framlegg til Reguleringsplan har Sæle sag AS i nokon grad teke omsyn til rapporten frå Kulturminneregistreringane. Dei har avgrensa næringsområdet slik at sjølve lokaliteten med «Fantehola» ikkje vert næringsareal, men vert avsett til kulturminne i planen. Vidare er næringsområdet trekt noko ned frå gravrøysa nordvest for planområdet. Dette er utvilsamt steg i rett retning for å ta omsyn til desse kulturminna. Spørsmålet er om det er tilstrekkeleg i høve motesgnsvarselet frå fylkeskommunen. Ein formell høyringsprosess med eventuelle avklaringsmøte vil klargjere dette. Ein må her vere merksam på at eventuelle endringar i planen vil kunne føre til ny formell høyringsrunde. Det same vil gjelde for eventuell tilrettelegging og avgrensing av for utvidingsareal mot aust.

Samla vurdering

Ein finn det positivt at det no vert utarbeida ein reguleringsplan for næringsområde kring Sæle sag. Dette vil gje grunnlag for planmessig styring av nye tiltak. I tillegg vil planen gje eit føreseieleg

grunnlag for verksemda for å utvikle seg vidare. Sæle sag er ei viktig verksemd og arbeidsplass i kommunen, og tilrettelegging av næringsareal her vil ut i frå dette også ha ein samfunnsmessig positiv nytte. Ein formell planprosess vil avklare, og kan også finne tilfredstillande løysingar på tema som i utgangspunktet framstår som motsetningsfulle.

Då ein finn at planforslaget er i samsvar med rammene som var sett for planarbeidet i formannskapssak 53/12 samt i samsvar med formelle krav i Plan og bygningsloven, vil ein difor tilrå at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn og sendt til høyring slik det ligg føre.

Rådmannen tilrår:

Balestrand kommune vedtek med heimel i Plan og bygningslova § 12-11 at privat forslag til «*Reguleringsplan for Sæle sag, sist datert 15.08.18*», jf. vedlagt planforslag vert handsama vidare etter Plan og bygningslova § 12-10, og med det blir lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Planen skal ligge til offentleg ettersyn/høyring i perioden 05.02.18 og fram til 25.03.18.

Planforslaget vert sendt til aktuelle fagstyremakter, grunneigarar og naboar, og vert lagt ut til offentleg ettersyn på følgjande stader:

- Balestrand rådhus
- Balestrand folkebibliotek
- Nessane sambrukshus
- Balestrand kommune si heimeside