

**NÆRINGSOMRÅDE PÅ SÆLE, SÆLE SAG AS  
BALESTRAND KOMMUNE, GNR.: 88/1 og 88/3**

**Planbeskriving og konsekvensutgreiing (Plan og bygningsloven §4-2).**

**DATO : 13.06.2017**

**PlanID : XX**

**Saksnummer : XX**



## 1. SAMANDRAG

Planområdet er samla på 36,7 daa, der eksisterande næringsområde er på 29,8 da., og nytt areal mot vest er på 6,9 da. Området er lokalisert på Sæle i Balestrand kommune. Planframlegget legg opp til utvida drift ved Sæle Sag AS.

I kommuneplanens arealdel er området der Sæle Sag er lokalisert sett av til forretning/industri/lager, og utvidingsareal mot vest ligg i LNF område. Planframlegget legg opp til næringsverksemd på heile reguleringsframlegget.

Skredfare er avklara gjennom arealdelen i kommuneplanen.

## 2. PLANARBEIDET

### 2.1 Bakgrunn

Kommunestyret vedtok 25.3.2010 gjeldande kommuneplan. Kommuneplanen inneheld mål for dei ulike arealkategoriane som er vedtekne, og for næringsareal er målet å klargjere areala i alle delar av kommunen.

### 2.2 Føremål

Framlegg til reguleringsplanen fylgjer opp kommuneplanens arealdel, der det er krav om reguleringsplan. Mål er å regulere området til næringsareal med tilhøyrande infrastruktur.

### 2.3 Planprosess

Bystøl As varsla i samsvar med plan og bygningslova §§ 12-3 og 12-8 start av planarbeid. Dette vart kunngjort i Sogn Avis og i brev til grunneigarar, naboar og offentlege instansar.

Det kom inn i alt 8 innspel i samband med varslinga, frå naboar og offentlege instansar. I kapittel 6 er innspela summerte opp og kommenterte, og det er gjort greie for korleis innspel er innarbeidd i planen.



Illustrasjon over området. Planområdet ligg innafor stipla linje.

### 3. GJELDANDE PLANSTATUS

#### **Kommuneplanens arealdel**

I kommuneplanens arealdel (2010-2020) er området sett av til framtidig næringsområde for industri. Om

### 4. SKILDRING AV PLANOMRÅDET, EKSISTERANDE TILHØVE

#### **4.1 Lokalisering, avgrensing**

Planområdet ligg sør for Fv. 55 på Sæle, om lag 19 km. Vest for Balestrand sentrum.

Planområdet grensar til privat eigedom i vest og aust, som begge er LNF område i arealdelen i kommuneplanen.

Reguleringa omfattar eit område på 29,8 da. som verksemda brukar i dag og som i arealdelen i kommuneplanen er avsett til næring, og i tillegg areal mot vest på 6,9 da. som verksemda ynskjer til utviding av drifta med lager for råvarer og ferdigprodukt.

Etter varsel om oppstart i lokalavisa og pr. brev til berørte partar i veke 7/2013, vart det i prosjektmøte mai 2014, avdekka behov for meir areal enn dei 4,0 da. som utlyst i oppstartvarsel. Etter grundig detaljplanlegging av utomhus lager for råvarer og ferdigprodukt, valde ein å leggja inn 6,9 da. for å møta behovet i nær framtid. Frå oppstartvarsel i 2013 til i dag er omsetnad auka med ca. 50%.

#### **4.2 Topografi og landskap**

Planområdet ligg mellom sjøen og Fv. 55, mellom kote 0 og 20. Planområdet ligg solrikt til, med produksjonslokalet nede med sjøen. Området rundt heile produksjonslokalet er maksimalt utnytta til råvare- og ferdigvarelager. Rett på austsida er det etablert privat småbåthamn, men denne vert ikkje berørt av planane om utviding av verksemda.

Arealet mot vest som verksemda ynskjer å overta, er det einaste aktuelle området for utviding med tanke på rasjonell produksjon og utviding av produksjonslokalet. Dette området er i arealdelen i kommuneplan LNF område. Området består stort sett av fjell med noko lauvskog med låg bonitet.

#### **4.3 Veg og vegtilhøve**

Verksemda har god tilkomst frå Fv. 55, men noko bratt veg inne på området ned til produksjonslokalet. Det er tenkt opparbeida ei ventefil med plass til to vogntog like ovanfor produksjonslokalet. Dette for å unngå at vogntok ikkje må bruka Fv. 55 når dei ventar på lasting eller lossing.

## 5. VERKNADER FOR MILJØ OG SAMFUNN

### 5.1 Støy

Støy frå verksemda vert ikkje forverra for busetnad i området med ei utviding av næringsarealet mot vest. Mellom produksjons- og lagerområdet og busetnad er det ein kolle med skog på som naturleg dempar støyen. Med større areal for utelager vert logistikken enklare, og ein sparar mykje flytting internt på uteområdet.

### 5.2 Landbruk

Areal mot vest høyrer til Gnr. 88/3. Arealet har er fjell med låg bonitet og sprett lauvskog.

### 5.3 Kulturminne og kulturmiljø

I planområdet er det gjort funn av automatisk freda kulturminne og andre kulturminne det etter kulturminnelova skal takast særskilt omsyn til, jf. kulturminneregistreringar gjort av Sogn og Fjordane Fylkeskommune, endeleg rapport datert 14.11.2017.

I merknaden til oppstartmeldinga frå Sogn og Fjordane fylkeskommune datert 28.02.2013 var det kjent tre automatisk freda kulturminne i eller like utanfor planområdet. Gravrøysa med id 60464 ligg om lag midt i tiltaksområdet, akkurat i området der vegen ned til saga deler seg i to. Røysa er bygd av 20-40 cm store steinar og har eit tverrmål på 8 m.

Like utanfor plangrensa i vest ligg det eit gravfelt med to gravrøysar med id 55446: Røys 1: 8-10 m i tverrmål og ein meter høg. Røys 2: 12 m i tverrmål og ein meter høg. På same høgderyggen, i sør-vestre hjørne av gravrøysa med id 55446 står det restar av ein varslingsvete, men ikkje nokon av desse kulturminna vert berørt av tiltaket.

Like aust for plangrensa ligg det ei gravrøys med id 25774, bygd over eit søkk i berget, og målt til 9,5x5 meter.

I rapporten frå kulturminneregistreringa, registrering utført 12.-17.10.2017, vart det, i tillegg til tidlegare kjente freda kulturminne, gjort funn av to freda kulturminne innanfor planområdet, ei gravrøys og ein steinring. I tillegg vart det registrert fleire rydningsrøysar.

Planområdet vart undersøkt ved maskinell sjakting og overflateregistrering samt med graving av prøvestikk. Det vart opna fire sjakter og grave to prøvestikk utan funn.

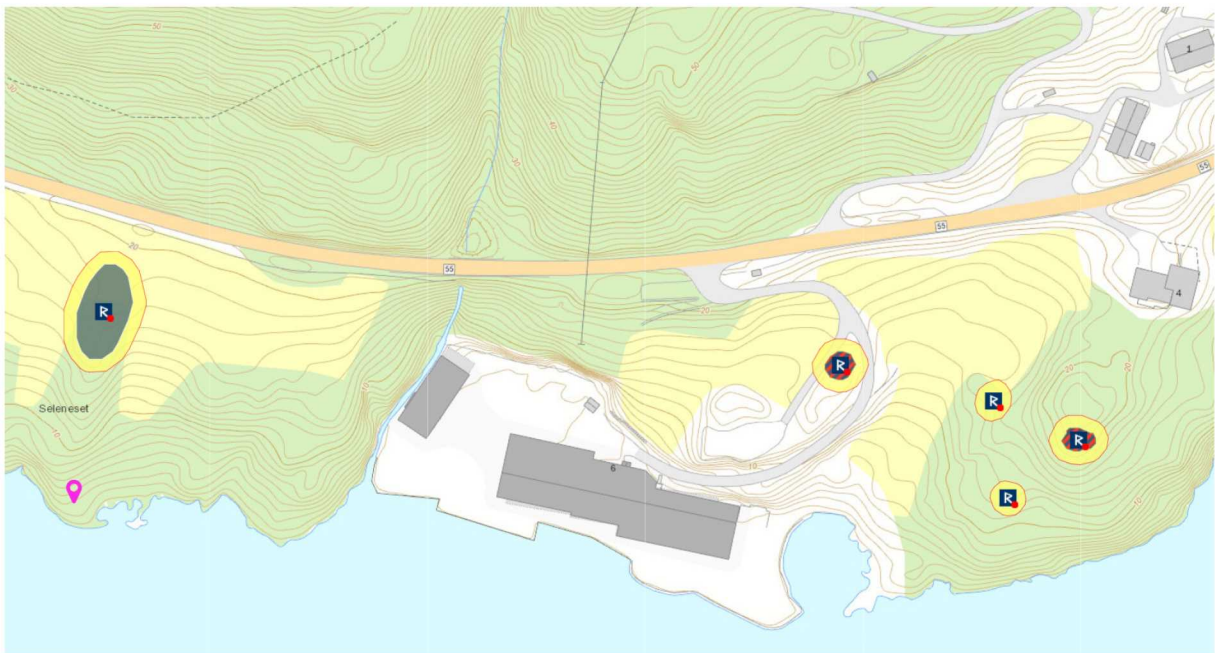
I tillegg til tidlegare kjente kulturminna vart det gjort funn av ei gravrøys og ein steinring samt rydningsrøysar. Gravrøys med id 231522 og steinring med id 231511 ligg heilt i aust i planområdet, gravrøysa med senter ca. 20 m. og steinring med senter ca. 10 m. frå plangrensa i aust. Desse to kulturminna kjem ikkje i konflikt med planane til Sæle sag for utviding av produksjonslinja og rasjonell produksjon.

Like vest for Sæle sag, like ved elva som renn frå fjellet og ut i fjorden, ligg ei fantehole. Området ligg skjerma til for vind og busetnad omkring, og nytta av

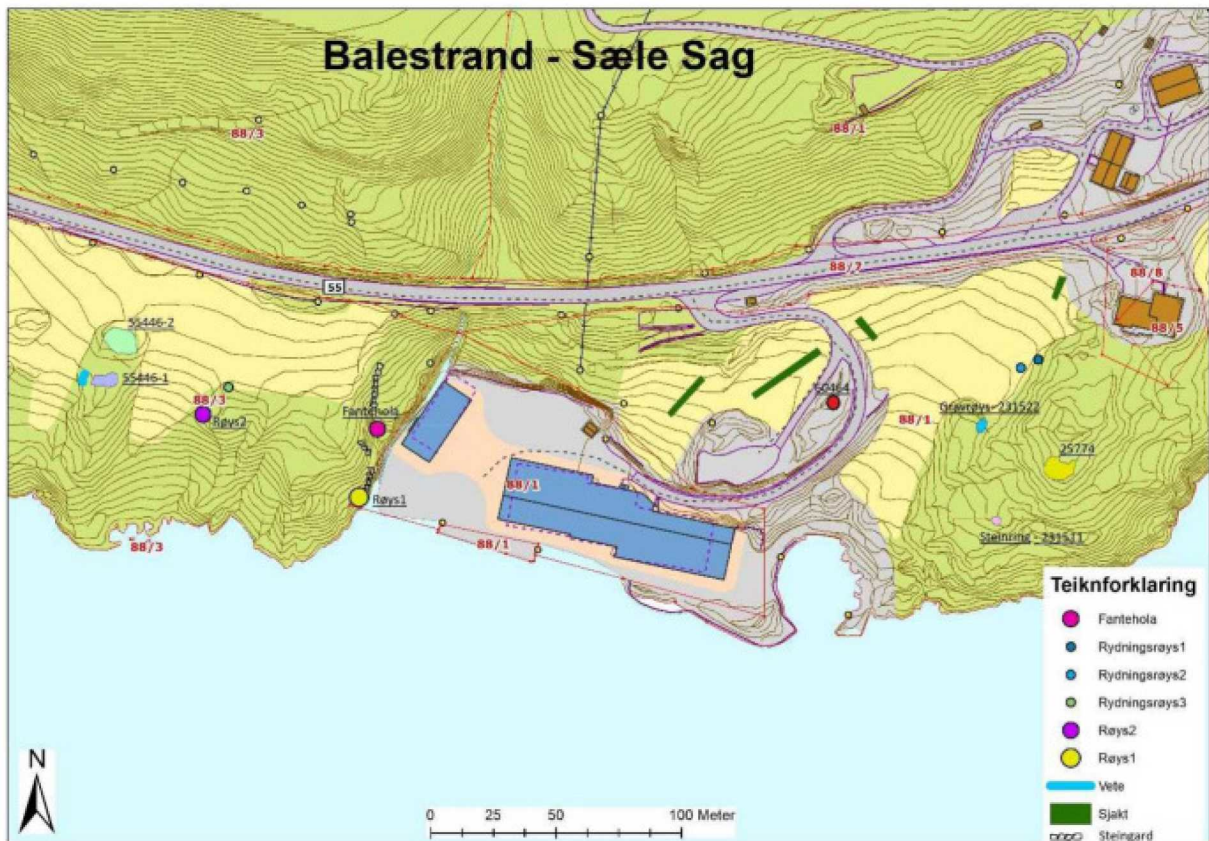
sjøfarande i kortare periodar. Planen har teke omsyn til dette kulturminnet, og plangrensa går utanom med omsynssone inn mot fantehola.

Innanfor plangrensa i vest ligg vaskeplass for fiskegarn samt to steinrøyser, og i tilknytning til steinrøysa lengst mot aust (røys 1 i kart i rapporten frå kulturminneregistreringa) er det bygd opp ein steingard som går nordover mot fantehola. Steingarden er mest truleg stengsel for beitedyr mellom eigedomane. Etter vår vurdering er desse nyare tids kulturminna av ein slik verdi at samfunnsnyttan tilseier at utviding av næringsareal for Sæle sag mot vest kan tilråast.

Planframlegget får såleis truleg liten påverknad på kulturminne og kulturmiljø i området, men tiltaket skal utførast i tett dialog med kulturvern-styresmaktene.



**Kopi av kart frå "Askeladden", databasen til riksantikvaren, datert 15.01.2018.**



Kopi av kart i rapport frå kulturminneregistrering, datert 14.11.2017

#### 5.4 Topografi og landskap

Planområdet ligg solrikt rett mot syd på nordsida av midtre del av Sognefjorden – mellom om lag kt.2 og kt.21 og med utsyn til fjorden. Det aktuelle utbyggingsområdet mot vest for utviding av areal for utelager er bratt og ligg som uproduktivt jordbruksareal, delvis omkransa av skog med låg bonitet. Dette arealet er lite eller ikkje nytta av ålmenta i friluftssamanheng grunna vanskeleg tilkomst.

Tilkomst til fyrlykta er pr. i dag vanskeleg. Ved utviding av utelager mot vest vert det enklare tilkomst for Kystverket for tilsyn og vedlikehold/reparasjonar.

#### 5.5 Naturmangfald

I planområdet er det i artsdatabanken med nasjonal oversikt, ikkje gjort registreringar av raudlisteartar eller andre særskilde naturverdiar i området.

#### 5.6 Barn og unge

Planen kjem ikkje i konflikt med born og unge sine interesser. Planområdet er ikkje nytta av barn- og unge, eldre eller lite mobile som er avhengig av spesiell tilrettelegging. Skular eller barnehagar nyttar ikkje området.

#### 5.7 Friluftsliv

Området er ikkje nytta som rekreasjonsområde eller til friluftsliv. Det er ikkje registrert stiar, trakk eller andre element som tyder på slik aktivitet.

## 5.8 Grunneigarinteresser/andre bruksinteresser

Planområdet i vest er ikkje eigna til fritidsbusetting grunna topografien. Søkjar er ikkje kjent med andre bruksinteresser i området.

## 5.9 Risiko og sårbarheit

Risikovurdering er alt gjennomført - i gjeldande kommuneplan, arealdelenen.

Planframlegget no fører ikkje til endra føresetnader når det gjeld m.a. skred, flaum, ureining eller andre risikofaktorar.

## 6. PLANLØYSING I PLANDOKUMENTET

Det har tidleg i planprosessen vore vurdert tre alternative områder opp mot kvarandre for utviding av produksjonen ved Sæle sag. Eit alternativ med utviding austover over den private småbåthamna, eit alternativ nordover mellom dagens bygningsmasse og Fv 55, og alternativet mot vest som klart gir best rasjonell løysing for den totale produksjonen ved bedrifta.

Dette området er etter vår vurdering klart det mest aktuelle området med tanke på rasjonell produksjon og eventuell utviding av produksjonslokale. Ferdigvarene kjem ut frå produksjonslokalet mot vest, og dette alternativet gir den kortaste vegen til lager.

Lasting og lossing på trailer skjer i området vest for produksjonslokala, og med stort volum av varer (tot. 7-9 vogntog pr. dag) som går til/frå fabrikk, peikar utviding mot vest seg ut som det gunstigaste området med kort intern transport samt god trafikkløysing for flyt av råvarer og ferdigvarer inn og ut frå fabrikkområdet. Konkurransen i marknaden er hard og marginane små, og for å få økonomi i produksjonen må tilhøva tilpassast maksimalt.

## 7. INNKOMNE INNSPEL

Etter varsla planstart kom det 8 innspel frå naboar og offentlege høyringsinstansar.

### **Statens Vegvesen :**

Statens Vegvesen peikar på forholdet med siktlinje ved avkjøringa frå Fv. 55.

*Kommentar:* Krava som statens vegvesen stiller er innarbeidd i planframlegget.

### **Noregs vassdrags- og energidirektorat:**

NVE peikar på at i dei landsdekkande aktsemdskarta for snøskred er planområdet i eit potensielt utøpsområde for skred. Dei seier og at med mindre lokalkunnskap seier noko anna, ser dei ikkje nokon grunn for å krevje nærare utgreiing av skredfaren.

NVE nemner også ein mindre bekk gjennom planområdet, bekken i dagens tomtegrense mot vest.

*Kommentar:* I fylje lokalkunnskapen er det ikkje fare for snøskred i planområdet. Ved bekken i eigedomsgrensa er det tidleg i 2016 gjort tiltak i form av ledevegg i betong. NVE har godkjent det som er utført.

### **Bergens Sjøfartsmuseum :**

Museet kjenner ikkje til kulturminne i planområdet.

*Kommentar* : Tiltakshavar melder frå om ein finn skipsvrak, keramikk m.m. i området.

**Kystverket :**

Like ved planområdet i vest står Sæleneset fyrlykt. Kystverket krev at ein sikrar fri sikt til lykta, og at ein ikkje etablerer sjenerande lys som kjem i konflikt med lykta.

*Kommentar* : Vert ivareteke ved opparbeiding av lagerområdet.

**Sogn og Fjordane fylkeskommune:**

Kulturavdelinga:

Det er gjort fleire arkeologiske funn i nærleiken av planområdet, og fylkeskommunen stilte difor krav om at arkeologiske undersøkingar innafor planområdet, dette er heimla i kulturminnelova § 9. Kulturminneregistrering vert utført før politisk handsaming av planforslaget.

**Fylkesmannen Sogn og Fjordane:**

Natur og miljø: Dei minner om plankrav etter pbl.§ 4-2, der planomtalen m.a skal gjere greie for verknader planen kan få for ulike interesser og omsyn. Aktuelle tema vil vera m.a. planen sine konsekvensar for naturmiljø, landskap og strandsona. Når det gjeld planen sine verknader for naturmiljø, skal mål og prinsipp i naturmangfaldslova vurderast i planomtalen og leggjast til grunn for utarbeiding og vedtak av planen.

Landbruk : Her vert det peika på at tiltaket berre delvis er i tråd med kommuneplanen, men har ikkje avgjerande merknader til arealbruken. Det vert likevel oppmoda om at det vert teke omsyn til landbruksdrift og kulturlandskapsverdiar som grensar opp til planområdet.

Samfunnstryggleik og beredskap: Dei minner om at kommunen har eit sjølvstendig ansvar for å sjå til at samfunnstryggleiken vert ivareteken i alle planar etter plan og bygningslova. Risiko og sårbarheitsanalyse skal utarbeidast. Eventuelle funn og tilrådingar frå analysen skal innarbeidast i planen. Det er viktig at analysen ikkje er for avgrensa.

*Kommentar:* Planframlegget tek omsyn til krava som gjeld natur og miljø og ROS.

**Reidar Sæle v/Advokatfirmaet Harris :**

Adv.firmaet Harris minner om private rådgjeitingsbegrensningar som er mellom dagens eigar av Sæle Sag og Reidar Sæle. Ein kjem mellom anna inn på forutsetningane i avtalen under overføringa av eigeiendomen. Det er også kommentert at ei utviding av næringsområdet bør utvidast mot vest då dette vil passe best til produksjonslinja for sagbruket og gir mest rasjonell drift for anlegget.

*Kommentar:* Planframlegget tek omsyn til krava på ein tilfredsstillande måte.

**Rolf Atle Sæle v/Advokatfirmaet Kyrre :**

Adv.firmaet Kyrre tek blant anna føre seg rasfare, både snø- og steinras. Det vert nevnt eit steinras i 2011 så betydelig at det i etterkant vart avholdt naturskadeskjønn. Vidare tek han for seg konsekvensar av tiltaket som utsikt og støy for busetnaden på bruket. Det vert òg i merknaden drøfta dei tre alternativa for utviding med kommentarar for kvart alternativ.

*Kommentar* : Steinraset i 2011 kom ned på planområdet, og årsaken var vatn på avvege i ein skogsveg lenger opp i terrenget. Det vart tidleg i 2016 etablert ein ledevegg i betong nedanfor fylkesvegen med hensikt å hindra eventuelle ras å ta seg ut or bekkefare. Dette



tiltaket er synfart og godkjent av NVE. Viser elles til kart og rapport og rasvurdering datert 2009 i samband med arbeidet med arealdelen i kommuneplanen der planområdet er vurdert å vere trygt for ras.

Utsikt frå hovedhuset på bruket vert ikkje forringa av planlagt tiltak. Området er skjerma av terrenget mellom huset og planområdet. Den delen av planområdet som ligg på gnr. 88/3 skal brukast til utelager for råvarer (tømmer) og ferdigprodukt (pallar), og vert lagra i ei høgde på mellom 4-6 m. Støy frå planområdet vert ikkje meir skjenerande enn ved dagens situasjon.