



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
063/25	Formannskapet	03.04.2025

Detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m. fl.

Vedtak i Formannskapet 03.04.2025:

Detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m. fl. med plankart og føresegner begge dagsett 21.03.2025 vert sendt på høyring, og lagt ut til offentleg ettersyn, jf. Plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Ved endeleg vedtak vil planen erstatte delar av områdereguleringsplan Moskog industriområde.

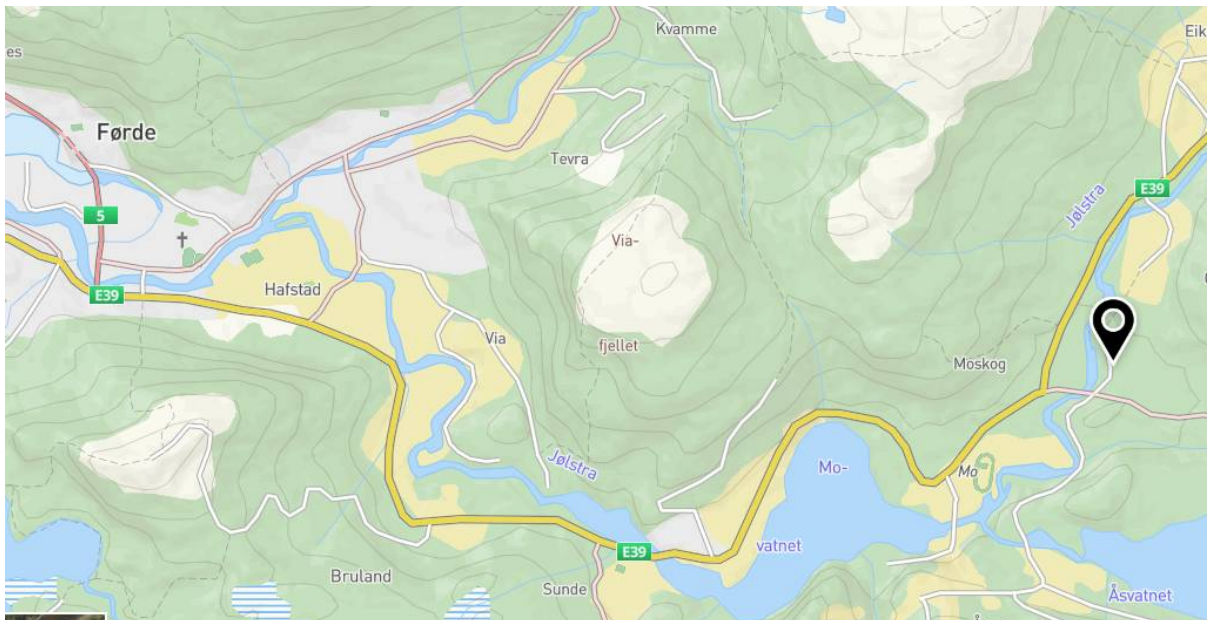
Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m. fl. med plankart og føresegner begge dagsett 21.03.2025 vert sendt på høyring, og lagt ut til offentleg ettersyn, jf. Plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Ved endeleg vedtak vil planen erstatte delar av områdereguleringsplan Moskog industriområde.

Bakgrunn for saka

Asplan Viak AS har på vegne av Sunnfjord kommune utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m. fl. Planområdet ligg på Moskog aust for Førde sentrum og elva Jølstra, sjå figur under.

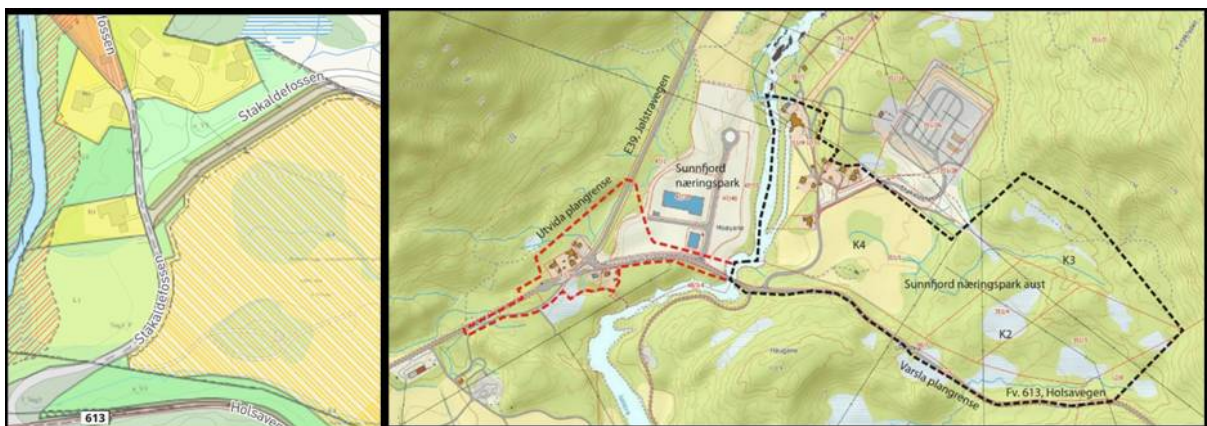


I samband med å legge til rette og utvikle næringsområde på Moskog, vert det arbeidd med framlegg til detaljreguleringsplan for området. Det er gjeve dispensasjon i 2023 for å starte opparbeiding av grunnen til byggeområda. I samband med opparbeiding av byggeområde K4 er det ynskje om å etablere ein vegetasjonsskjerm/voll mot eksisterande busetnad i området.

Det er opparbeidd veg til trafostasjon og kraftstasjon i område som er sett av til vegetasjonsskjerm mellom regulert veg og eksisterande busetnad. Vegen er såleis ikkje bygd i samsvar med gjeldande områdereguleringsplan.

Saksutgreiing

Området er regulert til byggeområde, vegareal og vegetasjonsskjerm i områdereguleringsplan Moskog industriområde frå 2013.



Kartfigur til venstre viser arealformål i gjeldande områdereguleringsplan. Kart til høgre viser varsla planområde ved oppstart av detaljreguleringsplan.

Det er varsla start av detaljreguleringsplan for Sunnfjord næringspark aust den 24.09.2022, og varsel om utvida planområde den 21.02.2023. Dette planframlegget regulerer eit mindre område enn det som er varsla. Årsaka til dette er å sikre areal til å etablere ein voll og vegetasjonsskjerm mellom eksisterande bustader og byggeområde. I tillegg vert regulert tilkomstveg i områdereguleringsplanen flytta slik at den no vert regulert slik den er bygd.



Kartutsnittet viser regulert veg i gjeldande plan, og bygd veg nord for regulert veg.

Planarbeidet kjem ikkje inn under forskrifta om konsekvensutgreiingar, og det er ikkje krav om planprogram.

Innkome merknader er omtala i kap. 2.3 i planomtalen.

Planframlegget vil erstatte delar av områdereguleringsplan Moskog industriområde.

Omtale av planframlegget

Planen flyttar regulert veg 5_P og anna vegareal ca. 15 m mot nord slik at arealformålet fell saman med den bygde vegen til Moskog trafostasjon og Jølstra kraftverk. Det er regulert ny vegetasjonssone mellom byggeområde og vegen. Vegetasjonssona skal fungere som ei visuell skjerming mellom byggeområde og eksisterande bustader. Føresegna til reguleringsplanen fastset ramme for m.a. utforming og utbygging av vollen. Det vert vist til planframlegget for fleire opplysningar.

Planframlegget skal handsamast etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-3. Formannskapet skal ta stilling til om framlegget tilfredsstillir dei krav som er stilt til detaljregulering, og ev. sende denne til høyring og offentleg ettersyn. Plankart og føresegner vil vere juridisk bindande, medan andre dokument er av opplysande art.

Vurdering

Bygge- og anleggsområde KBA

Det er sett av eit areal til bygg og anlegg som stort sett fylgjer den same grensa som i gjeldande områdereguleringsplan. Arealane kan nyttast til industri, lager, transportbedrifter og vegserviceanlegg. Detaljreguleringsplan Sunnfjord næringspark aust vil fastsette meir konkret kva arealformålet i området skal vere, og kva føresegner, utnyttingsgrad, m.m. som skal knytast til føremålet. Byggegrensa er sett slik at det i praksis ikkje vil vere mogleg å etablere noko på dette arealet før heile området er regulert i Sunnfjord næringspark aust.

Vegetasjonsskjerm VS

I gjeldande områdereguleringsplan er det sett av areal til vegetasjonssone som skal skjerme innsyn mellom eksisterande busetnad og framtidig byggeområde. Dette vert ført vidare i den nye detaljreguleringsplanen, men plasseringa er flytta lenger sør i området som var regulert til veg. I dette området skal det etablerast ein voll som skal plantast til med vegetasjon. Det er sett krav til maksimal høgde, breidde, hellingsgrad og plassering av vollen i området.

Samferdsle

Det er opparbeidd veg til bustadane, trafostasjon og kraftanlegga i området. Vegen til Moskog trafostasjon og Jølstra kraftverk er ikkje opparbeidd i samsvar med gjeldande

områdereguleringsplan. Framlegg til ny detaljreguleringsplan regulerer areal til køyrevegane slik dei er bygd. Areal til den sørlege delen av vegen er regulert i samsvar med norma for kommunale vegar, og går fram til planlagde avkøyrsløse til nytt byggeområde i Sunnfjord næringspark aust. Areal til nordleg del av vegen er regulert slik den er bygd. Avkøyrsløse til bustadane er regulert med avkøyrsløse.

Det er regulert areal til anna veggrunn langs køyrevegane med unntak av område der det er regulert ny avkøyrsløse til nytt næringsareal.

Det er regulert fortau langs sørleg del av den offentlege vegen. Fortauet skal kopløst til gang-/sykkelveg i sør og avkøyrsløse i nord. Dette vil bli samordna i detaljreguleringsplan Sunnfjord næringspark aust.

Overvatn

Vatn som renn til området vert handtert av slukar/rist med tilhøyrande røyrssystem i området. Vatn frå området følgjer dei naturlege avrenningsvegane på veg og terreng. Eksisterande sluk/rist fangar opp vatn frå sørsida av vegen. Vatn vert ført inn i røyrssystem mot Jølstra eller som infiltrer i grunnen. Det vert vist til overordna VAO-rammeplan for handtering av overvatn i området.

Anleggsarbeid

Det er gjeve dispensasjon for å starte arbeidet med å sette i stand og opparbeide grunnen i byggeområda K2-K4 i områdereguleringsplanen. Det er sett ulike vilkår som t.d. arbeidstid i samband med opparbeiding av byggeområdet.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen har vurdert fleire tema for området, og har funne at delar av planområdet ligg innafor aktsemdsområde for kvikkleire og flaum.

Områdestabiliteten er vurdert etter kapittel 3.2 i NVE sin kvikkleirerettleiar, jf. notat «Områdeskredfare Sunnfjord Næringspark» av 11.12.2024. Det vert konkludert med det ikkje er fare for områdeskred her, og at heile planområdet tilfredsstillar lovverket sitt krav til tryggleik mot områdeskred kvikkleire.

Nordleg del av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for flaum. Det er vurdert at vollen ikkje vil endre flaumsituasjonen for bustadane i Stakaldefossen 24, 34 og 36. Det vert konkludert at det ikkje er trong for tiltak knytt til naturfare i samband med gjennomføring av planen, jf. «Flomutredning voll Stakaldefossen» den 12.03.2025.

Landbruk

Området er ein del av eit større jordbruksareal som skal omdisponerast til byggeområde. Den fulldyrka jorda skal handterast slik at den kan nyttast annan stad. Det er utarbeidd eigen plan for handtering og flytting av jorda til eit nydyrkingsområde nord for Moskog og eit nydyrkingsområde på Husetuft. Tiltaka kan starte så raskt nødvendige løyve er gjeve.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert artar som er sårbare eller trua, eller viktige naturtypar i området. I konsekvensutgreiinga for områdereguleringsplanen er det vurdert at området har middels verdi som trekk- og beiteområde for hjort.

Det er registrert framande artar i området, og dette skal kartleggast før tiltak vert sett i gang. Det skal lagast ein tiltaksplan for handtering av massar infisert med framande artar.

Gjennomføring og verknader av planframlegget

Det er krav om å etablere ein voll med vegetasjon for å skjerme eksisterande busetnad mot byggeområdet i sør og aust. Dette kan skje i samband med opparbeiding av grunnen til byggeområdet, eller seinast når infrastruktur vert etablert i byggeområdet. Massane til vollen vil kome frå opparbeiding av byggeområda i aust.

Ca. 4 dekar dyrka jord vert omdisponert til vegetasjonssone med voll. Tap av jordbruksareal er avklara i gjeldande områdereguleringsplan frå 2013. Matjorda skal nyttast på nytt ein annan stad, jf. matjordplan.

Eksisterande veg i området er felles privat veg til bustadar og kraftanlegga i området. Planframlegget regulerer delar av vegen til kommunal veg. Dette betyr at kommunen vil få kostnader ved å drifte og halde vegen ved like. Kommunen har ikkje fastsett kriterium eller reglar for når vegar til m.a. næringsområde skal vere kommunale eller private. Dette er gjort for bustadområde. Veglova har fastsett to kriterium for offentleg veg: «Vegen må ha allmenn interesse, og må vere vedtatt tatt opp til kommunal drift- og vedlikehald.» Det vil såleis vere opp til kommunestyret å avgjere om den skal vere kommunal eller ikkje.

Kommunedirektøren rår til at planframlegget vert endra slik at heile vegen frå fv613 vert regulert som felles privat veg. Endeleg standpunkt til dette vert å kome attende til når detaljreguleringsplan Sunnfjord næringspark aust vert teke til handsaming. Det må då takast stilling til om samlevegane i dei tre ulike byggeområda i Sunnfjord næringspark aust skal vere private eller kommunale vegar.

Førde, den 21.03.2025

Terje Heggheim kommunedirektør	Odd Harry Strømsli einingsleiar
-----------------------------------	------------------------------------

Behandling i folkevalde organ:

Behandling i Formannskapet 03.04.2025:

Avstemming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart **einstemmig vedteke**

FORM-063/25 Vedtak:

Detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m. fl. med plankart og føresegner begge dagsett 21.03.2025 vert sendt på høyring, og lagt ut til offentleg ettersyn, jf. Plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Ved endeleg vedtak vil planen erstatte delar av områdereguleringsplan Moskog industriområde.

Vedlegg i saka:

Planomtale Stakaldefossen del av gbnr. 351_1 m.fl
Plankart Stakaldefossen del av gbnr 351_1 m.fl. 2025.03.21
Føresegner Stakaldefossen 2025.03.21
Flyfoto Stakaldefossen del av gbnr 351_1 m.fl.
Plankart Stakaldefossen 2025.03.12
Føresegner Stakaldefossen 2025.03.17
ROS-analyse_Stakaldefossen
Områdeskredfare Sunnfjord Næringspark
VAO-plan Stakaldefossen_med_vedlegg
Flomutredning_Voll_Stakaldefossen_2025
Teikning voll

Vedlegg i saka:

Matjordplan - Sunnfjord Næringspark K4