



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
113/25	Formannskapet	12.06.2025
052/25	Kommunestyret	19.06.2025

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

Vedtak i Kommunestyret 19.06.2025:

Detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m.fl. med plankart dagsett 21.03.2025 og føresegner dagsett 28.05.2025, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande områdereguleringsplan Moskog industriområde som ligg innfor planområdet.

Innstilling frå Formannskapet 12.06.2025:

Detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m.fl. med plankart dagsett 21.03.2025 og føresegner dagsett 28.05.2025, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m.fl. med plankart dagsett 21.03.2025 og føresegner dagsett 28.05.2025, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Bakgrunn for saka

Asplan Viak AS har på vegne av Sunnfjord kommune utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m. fl. Formannskapet vedtok i møte den 03.04.2025, sak nr 063/25, å sende planframlegget til høyring og offentleg ettersyn. Planen er varsla og kunngjort i avisa Firda og på nettsida til kommunen med merknadsfrist den 25.05.2025



Kart til venstre viser området som ligg på Moskog nord for fv613. Kart til høgre viser detaljreguleringskart.

Saksutgreiing

Sunnfjord kommune har gjort eit par endringar i føresegna etter høyring og offentlig ettersyn slik at ho vert tydelegare. Det reviderte planframlegget vert lagt fram for formannskapet og kommunestyret med kommunedirektøren si vurdering. Kommunestyret i Sunnfjord kommune skal vedta detaljreguleringsplanen etter pbl § 12-12.

Det er utarbeidd planomtale, reguleringsføresegner, reguleringskart, fagrapportar, risiko- og sårbarheitsanalyse med meir. Planarbeidet kjem ikkje inn under forskrifta om konsekvensutgreiingar. Plankart og føresegner vil vere juridisk bindande etter vedtak, medan andre dokument er av opplysningsart.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande områdereguleringsplan som ligg innfor planområdet.

Omtale av planframlegget

Planen regulerer areal til veg og anna vegareal slik at arealformålet fell saman med den bygde vegen til Moskog trafostasjon og Jølstra kraftverk. Det er regulert ny vegetasjonssone som skal fungere som ei visuell skjerming for eksisterande bustader. Føresegna til reguleringsplanen fastset ramme for gjennomføring av tiltaka. Det vert vist til planframlegget for fleire opplysningar.

Det er gjort følgjande endringar (skråskrift og overstryking) i føresegnene etter at planen har vore til høyring og offentlig ettersyn:

§ 1.5.1 Massehandtering

Matjord innanfor *planområdet* skal handterast i samsvar med Matjordplan – Sunnfjord Næringspark – K4, datert 22.11.2023 av Norsk Landbruksrådgiving Vest. *Matjorda skal nyttast til mat-/grasproduksjon ein anna godkjend stad.*

§ 2.2.1 Køyreveg KV1 er ~~offentleg~~ (e_KV1) felles privat (f_KV1) for eigedomane 48/7, 351/1, 2, 5-12, 15-19, 21-24, 26-28, 30-31, og køyreveg KV2 er felles privat (f_KV2) for tilgrensande eigedomar 351/1, 2, 5-12, 15-19, 21-24, 26-28, 31.

Medverknad - merknader

Det har kome merknader til planframlegget, jf. vedlegg.

Statens vegvesen viser til at planområdet ikkje grensar til offentlig veggrunn. Dei føreset at det har vore dialog med fylkeskommunen dersom det vert endra trafikkmengder i krysset med fv. 613. Utover dette har dei ikkje merknader i saka.

Norges vassdrag og energidirektorat viser til at kommunen som planmynde har ansvar for at NVE sine saksområde vert vurdert og teke i vare i planarbeidet. Dei viser elles til vurdering av nasjonale og regionale interesser og til ulike rettleiarar.

Statsforvaltaren legg til grunn at matjorda i planområdet ikkje vert brukt i den planlagde vollen, men vert nytta til å opparbeide eller forbetre jordbruksareal utanfor planområdet. Dei viser til § 1.5.1 i føreseigna om handtering av matjorda, og at den skal flyttast for bruk til matproduksjon ein annan stad, og legg til grunn at dette vert følgd opp.

Vestland fylkeskommune viser til at den Trondhjemske postvegen, som er regulert i områdereguleringsplanen, ligg utanfor dette planområdet. Dei har såleis ikkje merknad til planen.

Advokat Stig Harris, som representerer Endre Grimsbø, viser til nasjonal, regional og lokal jordvernstrategi. Tap av 4 dekar fulldyrka jordareal er svært negativ for eigedomen sin marginale driftsgrunnlag. Arealet er ein del av eit samla dyrka jordareal på 12 dekar, og reduksjon til 8 dekar kan innebere at alt vert teke ut av produksjonen på eigedomen. Kommunen ville ikkje oppfylle grunneigar sitt ynskje om å få tilsvarende fulldyrka areal i forhandlingane om erstatning. Det vert vist til at kommunen ikkje har opplyst kva måte gbnr 351/1 har fått erstatta dei fire dekara gjennom Matjordplanen. Arealet som voll og vegetasjonsskjerm har avgrensa og udokumentert nytte for busetnaden i området. Grunneigar har ikkje merknad til flytting av vegen, men ber om at det fulldyrka arealet vert oppretthalde.

Statnett har kome med merknad etter høyringsfrist, og viser til standard på veg til deira føremål.

Vurdering

Vegareal

I områdereguleringsplan Moskog industriområde var det regulert ei vegetasjonssone V5 mellom busetnad og veg. Delar av vegetasjonssona er no regulert mellom byggeområde og veg. Årsaka til dette er at vegen er bygd i vegetasjonssona.



Kartfigur over til venstre viser områdereguleringsplanen, og kartfigur til høgre viser den nye detaljreguleringsplanen over områdereguleringsplanen.

Den sørlege delen av den regulerte vegen skal nyttast som tilkomstveg til framtidig byggeområde. Planen legg til rette for å utvide vegen slik at større køyretøy kan kome til byggeområdet. Den nordlege delen av regulert veg er ferdig opparbeidd i samsvar med planen. Planen opnar ikkje opp for auka trafikkmengde i området fordi den ikkje legg til rette for å etablere nye verksemdar.

I planarbeidet med detaljreguleringsplan Sunnfjord næringspark aust vil det bli teke stilling til om den sørlege delen av vegen skal vere kommunal veg. I denne reguleringsplanen er den sørlege delen regulert som felles veg til grunneigedomane i området. Dette kan bli endra i ny plan. Planarbeidet med Sunnfjord næringspark aust vil avklare og legge føringar for utbygging av byggeområda og trafikkareal i området på Moskog.

Vegetasjonssone

Detaljreguleringsplanen sikrar areal til vegetasjonssone VS mellom eksisterande busetnad og veg/byggeområde slik det var meint i områdereguleringsplanen. Arealet skal plantast til med stadeigen vegetasjon. Det kan førast opp ein voll med breidde på 12-15 m og høgde på 3-3,5 m som vil skjerme for innsyn mellom eksisterande busetnad og framtidig byggeområde. Arealet skal opparbeidast seinast i samband med infrastrukturtiltak i byggeområdet.

Grunneigar av gbnr 351/1 viser til at planen strir mot føringar til jordvernstrategi. Det vert vist til at tap av fulldyrka jordbruksareal er negativ for driftsgrunnlaget til gardsbruket som allereie er marginal. Kommunedirektøren viser til at arealet er sett av til byggeområde i kommuneplanen sin arealdel som vart vedteke den 20.06.2024 og i områdereguleringsplan som vart vedteke den 05.11.2013. Bruken av areala er såleis avgjort i overordna planar, og det er varsla start av detaljreguleringsplan for området. Det er eit mål å få planframlegget handsama til hausten 2025.



Flyfoto over viser dyrka mark og vegar som er opparbeidd i samsvar med ny detaljreguleringsplan. Dei grønne og rosa linjene viser eigedomsgrenser. Detaljreguleringsplanen vil omdisponere ca. 4 dekar dyrka areal frå gbnr 351/1, sjå figur over.

Dei fire dekara var ein del av ein større jordbruksteig som no er gbnr 351/30, sjå flyfoto over. Kommunen har erverva arealet på gbnr 351/30, men erverv er ikkje tinglyst pga heftelse på eigedomen som skal slettast av grunneigar. Reguleringsplanen sikrar at matjorda i dette området skal handterast i samsvar med Matjordplan. For å sikre at matjorda vert nytta til mat-/grasproduksjon ein anna stad er dette lagt inn i føresegna.

Kommunen har vore i dialog med grunneigar for å få ei avtale om å erverve areal for å etablere vegetasjonssona og bygge vollen. Dette har ikkje lukkast, og kommunen har derfor varsla ekspropriasjon av grunn og rettar frå gbnr 351/1 for å gjennomføre tiltaket. Kommunen vurderer at interessene til grunneigar ikkje vert endra frå gjeldande til ny reguleringsplan. Regulert areal vert endra frå veg til vegetasjonssone med voll.

Ekspropriasjonssaka vert fremma for kommunestyret samtidig med vedtak av detaljreguleringsplanen, og det er sannsynleg at gjennomføringa av planen må skje ved ekspropriasjon. Kommunestyret kan gjere vedtak om gjennomføring av planen ved ekspropriasjon etter pbl § 16-2 første ledd. Interesseavveininga knytta til ekspropriasjon etter orl. § 2 andre ledd er gjort med dei vurderingane som gjerast kring omdisponeringa av

arealet med denne detaljplanen. Det må reknast med at gjennomføringa av planen og inngrepet er tvillaust meir til gagn enn skade.

Førde, den 28.05.2025

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

Behandling i folkevalde organ:

Behandling i Kommunestyret 19.06.2025:

Tilleggsframlegg frå kommunedirektøren , fremja av Terje Heggheim ():

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande områdereguleringsplan Moskog industriområde som ligg innfor planområdet.

Kommunedirektøren informerte om manglande avsnitt i sitt opphævelege framlegg til vedtak, om erstatting av eksisterande planar. Dette tillegget vart lagt fram i møtet.

Avstemming:

Formannskapet si innstilling, med kommunedirektøren sitt tillegg, vart **einstemmig vedteke**

KST-052/25 Vedtak:

Detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m.fl. med plankart dagsett 21.03.2025 og føresegner dagsett 28.05.2025, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande områdereguleringsplan Moskog industriområde som ligg innfor planområdet.

Behandling i Formannskapet 12.06.2025:

Avstemming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart **einstemmig tilrådd**

FORM-113/25 Vedtak:

Detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m.fl. med plankart dagsett 21.03.2025 og føresegner dagsett 28.05.2025, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Vedlegg i saka:

Plankart Stakaldefossen del av gbnr 351_1 m.fl. 2025.03.21

Føresegner_Stakaldefossen 351-1_2025.05.28

Planomtale_Stakaldefossen del av gbnr. 351_1 m.fl.

Adv. Harris - Merknad til detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m. fl.

Vedlegg i saka:

Vestland fylkeskommune - Uttale til detaljregulering - Stakaldefossen - gnr. 351 bnr. 1 mfl.

Vestland fylkeskommune - Kulturfagleg fråsegn til detaljregulering - Stakaldefossen - gnr. 351 bnr. 1 mfl.

Statsforvaltar - Fråsegn - høyring - Sunnfjord 351/1 mfl - Stakaldefossen - detaljreguleringsplan

NVE si generelle uttale - detaljreguleringsplan for Stakaldefossen - Del av gnr. 351 bnr. 1 mfl.

Statens vegvesen Uttale til detaljreguleringsplan Stakaldefossen del av gbnr 351/1 m. fl.