

Saksbehandlar: Espen Helgeland, Plan og samfunn  
Sak nr.: 20/11093-7

## **Søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan og tiltak i 100 m - beltet gbnr 388/1**

### **Kommunalsjefen rår plan- og forvaltningsutvalet til gjere slikt vedtak:**

Plan- og forvaltningsutvalet gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og frå krav om detaljreguleringsplan i arealdel til kommuneplanen. Følgande vilkår vert sett for dispensasjon:

1. Før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltaket skal det ligge føre dokumentasjon på at tiltaket ikkje vil påverke vegfyllinga under og etter gjennomføring. Eventuelt at det vert gjort tryggingstiltak for å motverke påverknad på vegfyllinga.
2. Det skal setjast som føresetnad for igangsettingsløyve at topp skjering skal tryggjast for nedfall i lausmassane og at sprenging nær vegen vert gjennomført med varsemd.
3. Skjeringa skal tryggjast med gjerde i overkant. Framlegg til utforming av gjerde skal skje i samråd med kulturavdelinga i Vestland fylkeskommune og vere på plass, før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket vert grunngjeve med vilkår til å gje dispensasjon er til stades, og at fordelane er vurdert klart større enn ulempene med tiltaket. Det vert ut over dette vist til vurderingar og grunngjeving i saksutgreiinga.

### **Vedlegg:**

1. søknad om dispensasjon
2. uttale fylkeskommunen (utgreiing og forvaltning)
3. uttale fylkeskommunen (seksjon for kulturarv)
4. uttale Statsforvaltaren
5. uttale NVE
6. søkar sine kommentarar til uttalene
7. situasjonsplan
8. 3D-visualisering
9. modell av utviding
10. bilete av flaumtryggingstiltak
11. snitt-teikningar tiltak
12. nabovarsel
13. svar på nabovarsel – fylkeskommunen
14. kvittering nabovarsel

---

## SAKSFRAMSTILLING

---

### 1. Bakgrunn for saka

Norconsult AS har på vegne av Sæle Sag AS søkt om dispensasjon frå krav om reguleringsplan for tiltak i arealdel til kommuneplanen for tidlegare Balestrand kommune, samt dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8, om forbod mot tiltak i strandsona. Søknaden gjeld for området til bedrifta Sæle Sag AS, [gbnr. 388/1 og gbnr. 388/1 fnr. 1.](#)

#### Dispensasjonssøknaden

Føresegna det er søkt om dispensasjon frå i arealdel til kommuneplanen seier følgande om det aktuelle området:

*«Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).»*

Det er sett følgande retningslinje til den aktuelle føresegna:

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

Dei aktuelle ledda det er søkt dispensasjon frå i pbl. § 1-8 seier:

*I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

*Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygde festetomt etter tomtefestelova.*

*Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.*

Ettersom det ikkje er fastsett byggegrense mot sjø i arealdel til kommuneplanen og området ikkje er omfatta av ein reguleringsplan, må det søkast dispensasjon frå denne føresegna.

#### Tiltaket

Det vert søkt om dispensasjon for opparbeiding av eit areal på tilnærma 700 m<sup>2</sup> rett nordvest for dagens industrilokale, 60-80 meter frå strandlinja. Arealet skal berre nyttast til utandørs lagring, det vert ikkje søkt om oppføring av bygningar. Inngrepet føreset utsprenging av tilnærma 4 880 m<sup>3</sup> fast fjell. Arealet vert opparbeida på kote 2,5 med 2 % fall mot fjorden for avrenning. Mot nord har skjeringa ei høgde frå 9,5 m i nordvest til 16 m i nordaust. Øvre kant av skjering har 4 m avstand til bekken i vest og 13 m

minsteavstand til senterlinje for fylkesvegen i nord. Omfanget av tiltaket kjem fram av vedlagte illustrasjonar, snitt og skildring av tiltaket.

### Grunngjeving for dispensasjon

Søkar si grunngjeving for dispensasjon går fram av søknad (vedlegg 1). Følgande er sentrale moment i grunngjevinga:

Det vart allereie i 2016 sett i gang ein planprosess for området, men av ulike årsaker har denne drege ut i tid, mellom anna problemstillingar knytt til naturmangfald og kulturminne. Norconsult er no engasjert for å gjennomføre planprosessen, men behovet for lagringsplass er akutt på grunn av stor etterspurnad. Det har vore naudsynt for bedrifta å stoppe mottak av tømmer fordi ein ikkje har tilstrekkeleg areal til å ta i mot dette.

Sæle Sag AS har over tid hatt trong for større lagerareal, eit behov som stadig har auka utan å ha vorte løyst og no må definerast som akutt for å kunne handtere den produksjonen som kundane ventar. Slik vil det vere ein vesentleg fordel for bedrifta om ein får kome i gang med denne utvidinga i påvente av ein heilskapleg reguleringsplan, som er i prosess. Det vert understreka at dispensasjonen åleine ikkje løyser behovet for utviding, men er naudsynt på kort sikt før medan reguleringsplanarbeidet er i prosess.

Bedrifta er i sterk vekst og nye arbeidsplassar og vekst i næringslivet er naturleg nok også ein fordel for lokalsamfunnet i Balestrand og slik for kommunen. Dette er også i samsvar med Verdiskapingsplanen til fylket 2014-2025.

Den tidlegare planprosessen har avdekka at det ikkje er kjende konflikhtar innanfor det aktuelle tiltaksarealet med omsyn til naturverdiar, naturmangfald eller kulturmiljø.

### Høyring av dispensasjonssøknad

Norconsult AS har sendt nabovarsel og bede om merknader i samband med denne. Det har ikkje kome inn merknader frå naboar, med unntak av Vestland Fylkeskommune som grunneigar av fylkesvegen.

Planavdelinga i Sogndal kommune sendte saka på høyring til offentlege høyringsinstansar den 12.02.2021. Vi har motteke 4 uttaler, som er vedlagt saka. Søkar har i eige dokument (vedlegg 6) gjeve kommentarar til uttalene. Planavdelinga stiller seg bak søkar si vurdering av uttalene.

## **2. Vurderingar og konsekvensar**

### Vilkår for dispensasjon

Kommunen kan gi dispensasjon i medhald av pbl. § 19-2 dersom følgjande to hovudvilkår er oppfylte:

- Det er berre høve til å dispensere dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i formålsføresegna i lova, ikkje vert vesentleg tilsidesett.
- I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

### Vurdering av dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Omsynet bak pbl. § 1-8 er å ivareta ålmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Til føresegna er det utarbeida ei statleg planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsona, der Sogndal kommune er definert som eit område med mindre press på areala. Retningslinja seier også at utbygging i strandsona bør lokaliserast til områder som er bebygd frå før, og at utbygging i urørte områder med særlege friluftinteresser, natur- og landskapskvalitetar eller kulturminneinteresser skal verte unngått. I tillegg seier retningslinja at behov for næringsutvikling og arbeidsplassar skal tilleggast vekt i vurderinga av tiltak i 100-metersbeltet.

Tiltaket som det vert søkt dispensasjon for å gjennomføre er ei mindre utviding av dagens industriområde, som er utbygd heilt ut til sjøen. Utvidinga vil gå innover i terrenget, 60-80 meter frå strandsona. Den tidlegare planprosessen har avdekka at det ikkje er kjende konfliktrar innanfor det aktuelle tiltaksarealet med omsyn til naturverdiar, naturmangfald eller kulturmiljø. Det er ikkje særlege interesser knytt til friluftsliv og ålmenn ferdsel på industriområdet. Vi vurderer at omsynet bak pbl. § 1-8 ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Ut ifrå areal- og ressursdisponering ser vi ingen ulemper knytt til strandsona ved dette tiltaket. Med bakgrunn i at behov for næringsutvikling og arbeidsplassar skal tilleggast vekt i vurderinga, jf. statleg planretningslinje til pbl. § 1-8, vurderer vi at fordelane er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Samla sett vurderer vi at vilkåra for dispensasjon frå pbl. § 1-8 er til stades.

#### Vurdering av dispensasjon frå plankrav i arealdel til kommuneplanen.

Omsynet bak kravet om detaljreguleringsplan i arealdel til kommuneplanen er å sikre heilskapleg planlegging av arealbruken. Retningslinja til føresegna seier at reguleringsplanen skal syne detaljert bruk av areala, opparbeiding av området med interne vegar, utforming av bygg og type verksemder og at kulturminne skal ivaretakast. I vurderinga av om føresegna vert vesentleg tilsidesett er det naudsynt å sjå tiltaket opp mot denne retningslinja.

Det aktuelle tiltaket føreset ikkje opparbeiding av interne vegar eller oppføring av nye bygg. Arealet skal nyttast til lagerplass, som er i samsvar med føremålet i arealdel til kommuneplanen. Seksjon for kulturarv syner i si uttale til skisse over handlingsrom som vart utarbeidd i den tidlegare planprosessen, der det aktuelle arealet er definert som akseptabelt for nye tiltak. Vidare skriv dei at det kan setjast opp bygg og anlegg på same kotenivå som eksisterande bygg. Ved uttak av fjell vil skjeringane kome på same kotenivå som eksisterande bygg.

Både Statsforvaltaren og fylkeskommunen tilrår i sine uttaler at det bør utarbeidast ein reguleringsplan for området. Søkar peiker i sine kommentarar til uttalene på at ein dispensasjon ikkje er eit alternativ til reguleringsplan, men eit strakstiltak i påvente av denne, som er sett i prosess. Vi vurderer det som et sentralt moment at dispensasjonssøknaden ikkje dreier seg om å unngå ein reguleringsplan, men er utløyst av eit allereie stort behov for areal til lagring. Tiltaket er lokalisert på eit areal utan kjende konfliktrar frå den pågåande planprosessen med omsyn til naturverdiar, naturmangfald eller kulturmiljø. Vi vurderer det som pårekeleg at arealet for tiltaket det her er søkt om vert sett av til same bruken ved vedtak av reguleringsplanen.

Vi vurderer at ein dispensasjon ikkje hindrar heilskapleg planlegging av området, og at omsynet bak føresegna om krav om reguleringsplan ikkje vert vesentleg tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper ved å dispensere, er det fleire tilhøve som er sentrale. Mellom er anna areal- og ressursdisponering eit moment som skal tilleggast stor vekt. Vi vurderer det som ein objektiv fordel for eigedommen at arealet vert utnytta slik som dispensasjonssøknaden legg opp til. Dette vil ikkje medføre ulemper for naboar, naturverdiar, naturmangfald eller kulturmiljø. Statsforvaltaren peikar på at tiltaket vil medføre store landskapsinngrep, med høge skjeringar. Vi vurderer ikkje dette som ei vesentleg ulempe då skjeringane ikkje vert høgare enn dei som er der i dag, og at arealet er sett av til næringsføremål i arealdel til kommuneplanen.

Statlege og regionale mål skal vektleggast i vurderinga av fordelar og ulemper. Søkar peikar på Verdiskapingsplanen til Sogn og fjordane 2014-2025, der hovudstrategien er:

- *Nyskaping basert på naturgjevne fortrinna i Sogn og Fjordane*
- *Å vere attraktive for folk som vil skape arbeidsplassar*
- *Å legge til rette for kompetanseutvikling, basert på både tradisjonar, handlag, yrkesfag og akademisk kunnskap.*

Ein dispensasjon i dette tilfellet vil bygge opp under strategien om å skape arbeidsplassar og legge til rette for kompetanseutvikling.

Det vil også i seg sjølve vere samfunnsnytte ved å gi dispensasjon, då dette stimulerer bedrifta til å utvide med fleire tilsette. Nye arbeidsplassar og vekst i næringslivet er ein fordel for lokalsamfunnet og kommunen.

Dersom det vert etablert ei praksis der kommunen dispenserer frå plankravet i kommuneplanen vil dette vere ei ulempe ved at reguleringsplanar som styringsverktøy for arealbruken vert svekka. I dette tilfellet vurderer vi at det er ei mindre ulempe ved å gi dispensasjon frå krav om reguleringsplan, ut i frå at det er eit igangsett planarbeid for det same området. Med bakgrunn i fordelar knytt til areal- og ressursdisponering og samfunnsnytte, vurderer vi at fordelane er klart større enn ulempene.

Samla sett vurderer vi at det ligg føre vilkår for å gi dispensasjon frå føresegna om krav til detaljreguleringsplan i arealdel til kommuneplanen.

### **3. Konklusjon**

Kommunalsjefen tilrår at det vert gjeve dispensasjon frå pbl. § 1-8 og frå krav om detaljreguleringsplan i arealdel til kommuneplanen. Omsyna bak føresegnene vert ikkje vesentleg sett tilside og fordelane er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

For å trygge ulike omsyn ved gjennomføring av tiltaket er det naudsynt å stille vilkår for dispensasjon. Med bakgrunn i vurdering av innkomne uttaler og framlegg frå søkar vert det sett følgjande vilkår:

1. Før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltaket skal det ligge føre dokumentasjon på at tiltaket ikkje vil påverke vegfyllinga under og etter gjennomføring. Eventuelt at det vert gjort tryggingstiltak for å motverke påverknad på vegfyllinga.
2. Det skal setjast som føresetnad for igangsettingsløyve at topp skjering skal tryggast for nedfall i lausmassane og at sprenging nær vegen vert gjennomført forsiktig.



3. Skjeringa skal tryggjast med gjerde i overkant. Framlegg til utforming av gjerde skal skje i samråd med kulturavdelinga i Vestland fylkeskommune og vere på plass, før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.