



Arkivsak-dok. 20/04603-33
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	01.02.2022
Bystyret	10.02.2022

Saksframlegg

Detaljregulering for Fjellse næringsområde, gnr. 61 bnr. 24, PlanID 4207 202008

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Fjellse næringsområde, gnr. 61 bnr. 24 i samsvar med plankart datert 20.01.2021 og tilhørende bestemmelser datert 20.01.2022 som er ajourført i henhold til hensyntatte endringer beskrevet i saksframlegget.

Før planvedtaket kunngjøres skal planbeskrivelsen ajourføres i samsvar med godkjente plandokument og tilleggsopplysninger i forhold til vannressursforskriften og flomfare som fremkommer i saksframlegget.

Vedlegg

Fjellse næringsområde Reguleringsbestemmelser
4207202008_Plankart_200122
4207202008_Fjellse_ næringsområde_ Planbeskrivelse
Illustrasjon av justering

Saken kort fortalt

Mowi AS driver i dag fiskeoppdrett innenfor deler av det tradisjonelle industriområdet på Fjellse. Oppdrettet foregår i en produksjonshall som ble bygget i 2019. Det er nå aktuelt å øke produksjonen. De eldre eksisterende industrilokalene er imidlertid ikke egnet for moderne landbasert fiskeoppdrett. Det er derfor fremmet et forslag til detaljregulering hvor en stor del av eksisterende industribebyggelse ønskes revet for å gi plass til en ny hall egnet for produksjon av smolt. Det er også behov for å etablere en havn for utskipping av smolt klar for å settes ut i merder og som også åpner for at fôr og annet kan levers med båt.

Bakgrunn

Kjellesvik Prosjektering AS har på vegne av Mowi AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Fjellse næringsområde, gnr. 61 bnr. 24. Oppstartet av planarbeidet ble meldt den 12.02.2020. Frist for å komme med merknader var 05.01.2021. Komplette forslag til reguleringsplan ble registrert i kommunens postmottak den 15.09.2021.

Planområdet har vært benyttet til industriformål siden tidlig 1900 tall. Området ble først regulert til industriformål i 1985 og siden regulert til hotell og fritidscenter i 1999.

Etter mer enn 100 års industriaktivitet er det lite igjen av naturlige biotoper innenfor planområdet. Gjennom planområdet renner en elv. I nedre del av elva er det registrert sjøaure og i øvre del er det ferskvannsfisk. Elvekanten mot industriarealene består av steinfyllinger, lødde og støpte murer. Resterende deler av elvekanten har et naturlig preg. Strandsonen mot sjøen er bratt. Her finnes noen rester etter eldre installasjoner, men strandsonen fremstår hovedsakelig med et naturpreg.

Eksisterende bygningsmasse er bygget opp omkring tidligere filtproduksjon. Det er lenge siden det har vært produksjon i de eldste lokalene og bygningsmassen står til forfall. Tiltakshaver har vurdert at lokalene ikke er egnet for innendørs smoltproduksjon i store kar. Det søkes derfor om å rive store deler av den eldste bebyggelsen for å gi plass til en hall egnet for landbasert fiskeoppdrett. Deler av eksisterende bygningsmasse er bygget over elva. Med unntak av to broer vil elva bli åpen etter rivning av den eldre bebyggelsen.

I planforslaget er næringsarealet delt i to delområder. I det nordlige området, benevnt BI1, inngår et smoltanlegg bygget i 1999 og eksisterende bygningsmasse som skal beholdes. Sørlig delområde omfatter gammel industribyggelse og en bolig som forutsettes revet. Planlagt nybygg vil ikke overskride kote 18 som er høyden til bebyggelsen som ønskes fjernet. Terrenget planlegges imidlertid senket til kote 3,5 slik at eksponert bygningsfasade mot sjø vil bli høyere. Mellom sjøen og byggeområdet foreslås strandsonen regulert til vegetasjonsskjerm. Høyeste terrengnivå til vegetasjonsskjermen vil i henhold til plankartet ligge på cirka samme nivå som planert byggeområde. Vegetasjonsskjermen vil bli brutt i et område hvor det planlegges adkomst til planlagt havn. Innenfor havneområdet legges det til rette for å kunne etableres en 60 meter lang flytebrygge. For mer utfyllende informasjon vises det til planbeskrivelsen.

Planforslaget ble behandlet i utvalg for samfunn i møte den 05.10.2021. Under sak 80/21 ble det vedtatt å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Ettersynet ble annonsert den 13.10.2021 med frist til å komme med merknader innen 26.11.2021. Ekspedisjonen til offentlige høringsinstanser feilet slik at disse fikk utvidet høringsfrist til den 12.01.2022. Det er registrert 9 merknader til planforslaget som i det følgende er kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak:

Sveinung Motland, eier av fritidseiendom Strandeveien 92, stiller seg i e-post av 22.11.2021 noe negativ til at det blir bygget høyt og dominerende i bygda. Planlagt bygg vil bli svært synlig fra sjøen, dominere i sørlandsbygda og være en stor kontrast til eksisterende byggestil. Lavere byggehøyde ønskes vurdert og at byggestilen i større grad tilpasses et sørlandsk boligstrøk. Overgangen mellom boligområde og industriareal kan dempes med vegetasjon slik det er i dag. Det etterspørres hvordan eventuell belysning vil bli, forhold rundt innsyn fra fabrikken mot boligene, støyforhold fra fremtidig industrivirksomhet og eventuelle tiltak mot støy som konsekvens av at bebyggelsen over elven rives.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Bebyggelsen innenfor planområdet har tradisjonelt stått i kontrast til boligbebyggelsen på Fjellse. Respekt av nivået til eksisterende gesimser innebærer en tilpasning til etablert situasjon samtidig som bygningsvolumet kan økes. I et større perspektiv anses ulempen av å bygge ned nye arealer som større enn å øke utnyttelsesgraden innenfor eksisterende næringsområder. Jamfør Statlige

planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportkartlegging. Det er ikke regulert vegetasjonsskjerm i gjeldende plan slik det er gjort enkelte steder i planforslaget. Innsyn fra fabrikkbygninger som blir liggende mer enn 20 meter unna vurderes ikke å være et avgjørende tema innenfor et tettsted. Belysning har ikke vært tema i planleggingen. Grenseverdier for støy er ivaretatt i egen forskrift. Naturstøy fra Fjellsevasdraget anses ikke som relevant tema for planforslaget.

Birgit Grøsfjeld og Bodil Gjørsfjeld, eiere av gnr. 61 bnr. 23, opplyser innledningsvis i brev datert 24.11.2021 at de ikke har fått nabovarsel i forbindelse med oppføring av den nye produksjonshallen til Mowi. Videre opplyses det om at det i 1985 ble gitt byggetillatelse til en fritidsbolig på eiendommen med adkomst via sjøen og gjennom industriområdet. Plassering av ny hall og installasjon i sjø vanskeligjør adkomst både fra land og sjø. Deres innsigelser til varsel om oppstart av planarbeid er møtt med å utelate eiendommen fra planforslaget. Tiltakene foreslått i planforslaget vil redusere kvaliteten på deres eiendom med tilsvarende verdiforringelse. Grunneierne mener de ikke skal bære tapet av verdiforringelsen av deres eiendom. Det er beklagelig om Flekkefjord kommune ikke har større visjoner for natur og landsbysamfunnet på Fjellse enn å gjøre Fjellse til et industriområde med begrunnelse i at det var slik det var tidligere.

Kommentar: Gnr. 23 har ikke felles grense med eiendommen den nye produksjonshallen ble bygget på. Eiere av gnr. 23 er derfor ikke å regne som nabo og part i denne byggesaken og har følgelig ikke blitt varslet. En byggetillatelse gjelder i tre år. Det kan derfor ikke påregnes at tilsvarende tiltak automatisk skal kunne godkjennes mer enn en generasjon etter at tillatelsen er utløpt. Fremtidig bruk av eiendommen må avklares i samsvar med gjeldende lov og retningslinjer. Spørsmål om verdiforringelse er et privatrettslig tema som ikke tas stilling til i reguleringssaken. Det pågår næringsvirksomhet innenfor eksisterende industriområde i dag. Det er i kommunens interesse å legge til rette for at eksisterende virksomhet kan utvides gjennom å oppgradere eksisterende industriområdet.

Tor Esben Andersen og Britt Karen Andersen på vegne av Reidun Louise Andersen, eier av fritidseiendom Strandeveien 95, gnr. 61 bnr. 72 og deleier av gnr. 61 bnr. 111, har i brev av 24.11.2021 merknader knyttet til flere tema som refereres punktvis.

1. Innledningsvis påpekes det at de ikke har mottatt varsel om oppstart av planarbeidet.
2. Selv om eksisterende gesimshøyde beholdes vil nedspregning av landskapet medføre en vesentlig økning i bygningsmasse tett på eksisterende bygningsmiljø og i strandsonen. Nærmeste bygg vil komme 15 meter fra deres eiendomsgrense som går midt i elva. Oppgradering av eksisterende bygningsmasse ville gi en bedre estetisk løsning fremfor en større utvidelse. Planforslaget er ikke i henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Belysning av bygg og støy fra døgkontinuerlig drift er ikke ønskelig. Det påpekes ubehagelig lukt fra eksisterende anlegg i sommer. Som oppsummering forventes det at det ikke sprenge ned til kote 3,5, men dagens nivå beholdes og bebyggelsen skal fortsatt ikke overstige kote 18. En slik nedbygging av naturen med nedspregning er irreversibel, samt heller ikke i henhold til prinsippet med 100-metersbeltet.
3. Planavgrensningen overskrider deres eiendomsgrense som går i elveutløpets midtlinje.
4. Planforslaget innebærer en hindring av allemannsretten med ulempe for fiskemuligheter, bademuligheter, naturinngrep og forhindring av adkomst til historiske kulturminner.
5. Etablering av ny brygge vil medføre vesentlig økt båttrafikk av større fartøy som igjen vil medføre støy, bølger, lys fra båter som ligger til land over natten og endrede strømforhold som igjen vil kunne påvirke artsmangfold.
6. Avsenderne stiller seg uforstående til at blå næring går foran naturlig artsmangfold som omfatter kysttorsk, hummer, sjøørret, villaks og havabbor innenfor regulert ferdselsområde.
7. Påpeker at eksisterende utslippsanlegg neppe er tilfredsstillende. Planlagt utslipp tett på naturvernområde vurderes også som svært uheldig for mangfold av fisk og skaldyr.
8. Det påpekes at det har gått flom over veien og bestrider derved at det konkluderes med at det ikke er flomfare knyttet til vassdraget.

9. Historisk kulturverdi er ikke tilstrekkelig utredet. Planområdet omfatter krigsminner som løpebaner og skytestillinger. Motstandsbevegelsen under krigen hadde også tilknytning til området. Et av Norges første elektrisitetsverk var lokalisert her. Den eldste bygningsmassen kan ha kulturhistorisk verdi.

Kommentar:

1. Konsulent opplyser at nabolisten er hentet ut fra eiendomsdatabasen Ambita Infoland hvor deres eiendom ikke fremkommer som nabo. Selv om kommunen har valgt å gå bredere ut i sitt varsel om offentlig ettersyn, er det ikke nødvendigvis begått en formell feil fra konsulentens side. Hvem som skal varsles i en plansak innebærer til en viss grad utøvelse av skjønn.
2. I henhold til plan- og bygningslovens § 1-8 skal det i 100-metersbeltet tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planområdet utgjør et eksisterende industriområde hvor allemannsretten ikke kan gjøres gjeldende. Allemannsrettens interesse vurderes derved å være knyttet til landskapsverdien. Kommunen er innforstått med at planlagt bebyggelse vil fremstå som mer massiv enn dagens bebyggelse. Ettersom gesimshøyde respekteres og at deler av strandsonen beholdes som vegetasjonsskjerm, vurderes det at ulempene til en viss grad blir kompensert slik at samfunnsnyttene av arbeidsplasser knyttet til en næring i utvikling vurderes som større enn ulempene.
3. Planavgrensningen må ikke respektere eiendomsgrenser. Avgrensningen her samsvarer dessuten med gjeldende planer.
4. Allemannsretten gjelder ikke innenfor regulerte næringsområder.
5. Presenterte ulemper anses ikke å være forholdsmessige i forhold til sporadiske skipsanløp knyttet til produksjon av smolt.
6. Kommunen støtter seg til at Fiskeridirektoratet og Statsforvalteren ikke problematisert skipstrafikk i forhold til artsmangfold.
7. Det pågår resipientundersøkelser og foreløpige målinger indikerer at det kan ligge til rette for etablering av avløp ute i fjorden. Endelig avklaring vedrørende fremtidig utslipp vil skje gjennom søknad om utslippstillatelse som skal godkjennes av Statsforvalteren.
8. Det er foretatt flomberegninger som tilfredsstiller kravene i TEK 17 og tiltak er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.
9. Bygg av kulturhistorisk verdi påpekt av fylkeskommunen ligger utenfor planområdet. Krigsminnene er ikke fremhevet av overordnet myndighet. Det er ikke sannsynliggjort at det finnes spor etter øvrige nevnte forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke foreligger spor i terrenget til hinder for gjennomføring av planforslaget.

Johan Henrik Krefting, deleier av naust på gnr. 61 bnr. 111, slutter seg i e-post av 26.11.2021 til merknadene i brev fra Andersen av 24.11.2021. Brevets fem avsnitt refereres punktvis som følger:

1. Varsel om oppstart av planarbeidet er ikke mottatt.
2. Hovedinnvendingen mot planforslaget er at store deler av eksisterende strandlinje sprenges bort for å gi plass til høyt bygg på opptil 15 meter alt for nær vannlinjen uten miljøforberedende beplantning. Statlige planretningslinjer for differensiert strandsonerforvaltning er ikke fulgt opp når det gjelder at: Ny bebyggelse ikke skal tillates på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og Vektlegging av løsninger som bedrer eksisterende landskapsituasjon og allmenn tilgang til sjø.
3. Ny brygge må ikke medføre problemer og hindringer for eksisterende småbåttrafikk, fortøyninger og tilflott til eksisterende båtstøer og båtplasser. Trafikk med større fartøyer må reguleres slik at det ikke medfører unødvendig sjenanse for lokalsamfunnet og tradisjonell småbåtaktivitet.
4. Økt utslipp av avløpsvann vil medføre utfordringer i fjorden på mange områder.

5. Med stigende vektlegging av miljø og trivsel er det viktig at lokalsamfunnet inkludert bygningsstruktur på Fjellse slik at det harmonerer sammen, praktisk og ikke minst estetisk.

Kommentar:

1. Se kommentar knyttet til merknader fra Andersen.
2. Tas ikke til følge. Planområdet omfatter et eksisterende industriområde. Arealet anses ikke egnet for allment friluftsliv. Allmenhetens interesser vurderes derfor å være knyttet til landskapsvirkningen. Planlagt bebyggelse vil bli mer massiv og dominerende i landskapet enn eksisterende bebyggelse innenfor industriområdet. Gjeldende byggehøyde over sjø blir imidlertid respektert. Samfunnsinteressen knyttet til å legge til rette for videreutvikling av blå næring i Flekkefjord kommune vurderes som viktigere enn ulempen knyttet til en høyere grad av utnyttelse innenfor eksisterende industriområde på Fjellse.
3. Tas ikke til følge. Det er vanskelig å se hvordan foreslått bryggeanlegg hindrer tilflott til eiendommene sør for Fjellsevassdraget. Ferdsel på sjø skal utøves i samsvar med internasjonale sjøveisregler.
4. Se kommentar knyttet til Statsforvalterens uttalelse.
5. Bebyggelsen innenfor planområdet har tradisjonelt stått i kontrast til boligbebyggelsen på Fjellse. Respekt av nivået til eksisterende gesimser innebærer en tilpasning til etablert situasjon.

Kystverket påpeker i ekspedisjon av 15.12.2021 at brygger i planområdet kan være utsatt for bølger fra passerende fartøy og naturkrefter. Eventuelle anlegg må dimensjoneres for å tåle naturkrefter og påkjenning fra skipstrafikken. Det kan ikke påregnes å få innført fartsrestriksjoner som følge av ulemper fra passerende fartøy.

Kommentar: Tas til orientering.

Fiskeridirektoratet opplyser i ekspedisjon av 14.12.2021 om fiskeplasser, gytefelt, ålegrasforekomster og rekestrålefelt i fjorden. Direktoratet er opptatt av at næringsvirksomhet knyttet til sjømatproduksjon er bærekraftig og at det unngås konflikt med, og negative konsekvenser for fiskeriene og marint biologisk mangfold. Vurderinger knyttet til utslipp og forurensing i sjøen må gå inn på eventuelle konkrete virkninger på nevnte marine naturtyper og gytevirksomhet i sjøen og på vannkvaliteten i den aktuelle vannforekomsten. Det må sikres eventuelle avbøtende tiltak i planen, særlig mot forurensing. Avslutningsvis gis det råd om å innta en bestemmelse som forutsetter at mudring, fylling og andre inngrep i sjøbunnen i utgangspunktet ikke skal tillates.

Kommentar:

Regulant har i sin utredning i forhold til Vannressursforskriftens § 12 konkludert med at planlagte tiltak imøtekommer forskriftens krav. Søknad om utslippstillatelse vil bli fremmet i samsvar med forurensingslovens § 11. Råd om forbud mot mudring og utfylling i sjø tas til følge.

Agder fylkeskommunes ekspedisjon av 21.12.2021 refereres i følgende punkter:

1. Det presiseres at byggene fylkeskommunen ønsket skulle tas vare på var de to lave byggene helt syd i planområdet, hvorav det ene ikke lenger inngår i planforslaget.
2. Minner om at det allerede på reguleringsnivå skal foretas en konkret vurdering i henhold til vannforskriftens § 12.
3. Det vises forståelse for at en fremtidig kyststi, vist i kommunedelplan for kystsonen, av sikkerhetsmessige årsaker ikke kan passer gjennom næringsområdet. Anbefaler at en omlegging av stien som beskrevet i planbeskrivelsen vurderes sikret i reguleringsplanen.
4. Planområdet overlapper ikke gjeldende planer i sin helhet. Før gjeldende planer oppheves må manglende overlapping tas med i vurderingene.

Kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Se kommentarer knyttet til Statsforvalterens uttalelse.
3. Tas ikke til følge. Kyststien i kommunedelplanen ligger som en intensjon og er ikke gått opp i terrenget. Blir det aktuelt å anlegge en kyststi fra Skådevika til Fjellse må hele traseen tas opp til samlet vurdering.
4. Tas til følge. Gjeldende planer vil ikke bli opphevet før fremtidig arealbruk er avklart.

Norges vassdrags- og energikontor gir i ekspedisjon av 12.01.2022 faglig råd om at kommunen før vedtak av planen ser til at det er gjort flomvurderinger i tråd med sikkerhetskravene i TEK 17 § 7-2 og at sikkerhet mot flom eventuelt ivaretas i planen. Det forutsettes videre at tiltakene som planen legger til rette for ikke medfører nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdraget.

Kommentar:

Tatt til følge. Det er gjennomført en flomberegning som viser at ved en flomvannsoppstuvning opp til kote 6,5 vil elveløpet ha kapasitet til å ta unna en 200-årsflom med god margin. Topp betongmur innenfor BI1 ligger i dag på kote 7,6. Denne høyden foreslås videreført for flomvoll innenfor BI2 mot VNS1.

Statsforvalteren i Agder 13.01.2022

1. Det vises til vises til vannforskriftens § 12 hvor det i utgangspunktet ikke er anledning til å legge til rette for tiltak som kan medføre at tilstanden til en vannforekomst blir forringet, eller medfører at miljømål ikke kan nås. Vannforekomsten i Lafjorden er registrert med økologisk tilstand moderat og kjemisk tilstand dårlig. Miljømål er god økologisk og kjemisk tilstand. Anslagsvis kan planlagt produksjon generere et nitrogenutslipp tilsvarende utslippet fra 20 000 husstander. Nitrogen regnes som begrensende faktor for primærproduksjon i marint miljø. Det er derfor en mangel ved planforslaget at mulige konsekvenser av utslipp til Lafjorden ikke er redegjort for.
2. Det kan ikke påregnes at utslippspunktet fra dagens anlegg kan benyttes som utslippspunkt for et anlegg med betydelig høyere årsproduksjon og større utslipp. Traseer for ledninger i sjø må være avklart etter plan- og bygningsloven. Både de direkte konsekvenser av ledninger (arealbeslag, nedlegging/anleggsperiode) og de indirekte konsekvenser (utslipp av næringsalter) skal vurderes. Det må gjøres vurderinger av hvilke konsekvenser endret produksjonsvolum og modernisering vil ha for det marine livet og det må gjøres vurderinger etter naturmangfoldsloven.
3. Allerede på planstadiet må det gjøres vurderinger av hvorvidt og i hvilken grad aktuelle vannområde er egnet for ny/endret aktivitet/næring. Planforslagets samlede belastning for vannmiljø burde derfor ha vært vurdert ved utarbeidelse av reguleringsplan for å avklare om og i hvilken grad området er egnet for ønsket aktivitet. Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan påregnes at det vil bli gitt utslippstillatelse etter forurensingsloven til det planlagte anlegget. Dette vil bli vurdert nærmere når de nødvendige utredningene foreligger.
4. Det er ikke gjennomført konsekvensutredning for planforslaget og det er ikke foretatt vurderinger av planforslagets indirekte konsekvenser på naturmiljø gjennom utslipp av næringsalter og organisk stoff. Dette gjør det vanskelig å ta stilling til planens samlede konsekvenser og om aktuelt areal er egnet for blå næring fiskeoppdrett.
5. Kantvegetasjon skal beholdes i et tilstrekkelig og funksjonelt belte. Der det ikke er kantvegetasjon i dag bør det legges til rette for revegetering. Bygninger og infrastruktur kan ikke legges slik at kravet om kantvegetasjon ikke kan oppfylles. Byggegrense fra BI1 må derfor trekkes bort fra vassdragets kantsone. Videre påminnes det om at alle inngrep i vassdrag trenger tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, herunder fjerning av konstruksjoner over vassdraget.

6. Det anbefales at det settes maksimumskrav for parkering fremfor minimumskrav. Det anbefales videre at det legges til rette for ladeplass for motorvogner.
7. Det gis råd om at sjøområde avsatt for flytebrygge undersøkes og at byggeområdet justeres dersom det oppdages viktige marine naturtyper.

Kommentarer:

1. Anleggets utslipp vil bli rensed for partikler og innhold av tungmetaller i fôr og fiskefeces vil derfor i all hovedsak vil bli tilbakeholdt i slammet ved avløpsrensaneanlegget. Utslipp til sjø vil hovedsakelig bestå av svært fine partikler og oppløste næringssalter. Registrering utført av COWI i 2019 indikerer at Lafjorden er næringsfattig. Regulantens vurdering er at vannforskriftens kriterier er oppfylt.
2. Regulant opplyser at det vil bli søkt om dispensasjon for utlegging av ny avløpsledning. Utslippspunkt er ikke avgjort. En hydrodynamisk modell er under etablering og vil bli lagt til grunn for endelig lokalisering av utslippspunkt.
3. Regulant konkluderer med at det er sannsynliggjort at vannresipienten har kapasitet til å motta planlagt utslipp. Det imøteses dialog med Statsforvalteren for å avklare hva slags dokumentasjon som forventes lagt til grunn for en søknad om utslippstillatelse etter forurensningslovens § 11.
4. Det henvises til kommentar knyttet til punkt 3.
5. Tas delvis til følge. Det er etablert en betongmur i strandkanten. Arealet mellom betongmuren og eksisterende bygg er adkomstområde til bygget. Det er derved ikke areal egnet for å etablere kantvegetasjon langs byggeområde BI1. Det tas til orientering at alle tiltak i vassdrag er søknadspliktige.
6. Tas delvis til følge. Ettersom det ikke går kollektivtrafikk til Fjellse settes det ikke begrensinger for antall parkeringsplasser. Det tas inn i bestemmelsene at det skal legges til rette for ladepunkt til biloppstillingsplassene.
7. Det er gjennomført registreringer av marine naturtyper. På Fiskeridirektoratets nettsted Yggdrasil fremkommer flere registreringer i Flekkefjord, men ingen utenfor Fjellse. Strandlinjen innenfor planlagt flytebrygge er bratt og skrenten fortsetter under vann. 15 meter ut innebærer i snitt 15 meters dyp. Dette indikerer, i samsvar med Yggdrasil, at planområdet ikke omfatter viktige marine naturtyper.

Vurdering

Det er ikke registrert innsigelser til planforslaget. Det innebærer at bystyret kan fatte endelig vedtak i plansaken innenfor rammene av planforslaget som har lagt til offentlig ettersyn.

I det følgende vil tema aktualisert under offentlig ettersyn bli tatt opp til vurdering.

Vannforskriften

Hensikten med vannforskriften er å sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av våre vann og hvor man som hovedregel ikke skal gjøre inngrep/påføre en vannforekomst belastninger som forringer miljøtilstanden eller øker risikoen for at miljømålet for vannforekomsten ikke oppnås. Vannforskriften gjelder for alt overflatevann- elver, bekker, innsjøer, kystvann og grunnvann. Alle vannforekomster har et definert miljømål. Dersom tilstanden i en vannforekomst har dårligere enn god miljøtilstand skal vannforekomsten forbedres og gjenopprettes med sikte på å nå miljømålet. Dersom det planlegges/utføres aktiviteter i en vannforekomst som kan føre til at miljøtilstanden forringes ytterligere og/eller reduserer sannsynligheten for miljømåloppnåelse, skal forebyggende tiltak iverksettes slik at miljøtilstand og miljømål sikres jf. § 4-7. Det regnes som forringelse når ett eller flere av kvalitetselementene faller en tilstandsklasse.

Vanndirektiv-databasen «VannNett» opererer med «moderat økologisk status» for vannforekomsten Lafjord. Basert på undersøkelser fra 2008 og 2011 skyldes dette forurenset sediment med miljøgiften PAH-stoffer. I forhold til innholdet av næringsalter er tilstanden «svært god» og «god» basert på en undersøkelse utført av COWI i 2019.

Regulant opplyser at anleggets utslipp vil partikkelrenses og innhold av tungmetaller i fôr og fiskefeces derfor i all hovedsak vil bli tilbakeholdt i slammet ved avløpsrensaneanlegget. Utslipp til sjø vil derfor i all hovedsak bestå av svært fine partikler og oppløste næringsalter som begge deler vil spres utover i overflatevannet og hydrodynamisk modellering av fjorden vil vise hvor dette føres hen. Regulanten konkluderer med at vannforskriftens § 12 ikke kommer til anvendelse i forhold til miljøgifter i sediment. Miljømål for Lafjorden og Stolsfjorden er satt til «GOD». I samsvar med nevnte registrering utført av COWI vurderes Lafjorden som næringsfattig. Det forventes derfor ikke en forringelse av økologisk tilstand som følge av ny aktivitet fra et utvidet anlegg. Regulant konkluderer derfor med at Vannforskriftens § 12 vilkår i pkt a) som oppfylt.

Samfunnsnyttan av tiltaket med å fore smolten i en lengre periode i et kontrollert og landbasert anlegg vurderes som betydelig større enn om smolten skulle gått i tradisjonelle merdeanlegg og bli utsatt for lakselus og med mulighet for rømming. Regulant konkluderer med at Vannforskriftens § 12 vilkår i pkt b) som oppfylt.

Vannforskriftens § 12 vilkår i pkt c) omhandler hensikten med den nye aktiviteten og om denne kan oppnås med andre midler som er mer miljømessig vesentlig bedre. Regulanten opplyser at MOWI nylig har utvidet sitt landbaserte smoltoppdrett på Fjellse, og ser det som lite relevant å flytte produksjonsstedet til en annen og gunstigere lokalitet. Den nye produksjonsprosessen er i tillegg forbedret ved at det nye anlegget vil ha energiøkonomisering og ombruk av vann i større grad enn dagens anlegg. Denne prosessen vil også gi positive virkninger for eksisterende aktivitet på anlegget med hensyn til både flere og sikrere arbeidsplasser, også for MOWI sin aktivitet i regionen.

Oppheving av planer

Foreliggende planforslag overlapper delvis to eldre reguleringsplaner, henholdsvis Industriområde Fjellse fra 1984 og Fjellse hotell og fritidssenter fra 1999. Forslag om å opphevedisse to reguleringsplanen lå til offentlig ettersyn sammen med forslag til ny reguleringsplan. Fattes det vedtak om å oppheve de to eldre reguleringsplanene vil det bli liggende tre areal uten angitt arealformål i kommunens planverk. Opphevelse av disse to planene bør derfor avvente en reguleringsmessig avklaring av arealformål til arealene som ikke omfattes av reguleringsforslaget som er fremmet til behandling i denne saken.

Endringer i forhold til planforslaget som lå til offentlig ettersyn

Som det fremkommer i kommentarene til merknadene innkommet under offentlig ettersyn foreslås det enkelte tillegg og endringer i plandokumentene. I tillegg har regulant kommet med forslag om justeringer.

- Justering av formålsgrænse mellom byggeområde BI2 og vegetasjonsskjerm GV1, GV2, GV3 og GV4. Regulant foreslår slik justering for å rette opp avgrensingen slik at det kan legges en adkomstveg rundt planlagt bebyggelse på en hensiktsmessig måte og en bedre adkomst ned til brygge. Endringene er vist i vedlegg kalt «Illustrasjon av justering».
- Etablert byggegrense mot areal avsatt til adkomstveg sydvest i byggeområde BI2 som markerer bebyggelsens minste avstand til sjø. Adkomstvegen tillates etablert utenfor byggegrense. Se bestemmelsenes §§ 3 og 4.12.
- Bebyggelse som planlegges revet er markert med juridiske linjer for bebyggelse som forutsettes revet.

- Inntegnet faresone knyttet til flomfare fra sjø og vassdrag med tilhørende bestemmelse § 8.2.
- Krav om tilrettelegging for at det kan etableres ladepunkt til biloppstillingsplassene.
- Angivelse av nivå på topp flomvoll til kote 7,5. Se §§ 4.10 og 6.2 i reguleringsbestemmelsene.
- Forbud mot mudring og fylling i sjø, bestemmelses § 7,1.

Alle endringene er tegnet inn i vedlagt plankart datert 20.01.2021 og/eller markert med gult i bestemmelsene datert 20.01.2022 som er lagt frem med innstilling til vedtak.