

DETALJREGULERING

FOR

FJELLSE NÆRINGSOMRÅDE, GNR. 61 BNR. 24

PlanID: 4207202008



Kjellesvik Prosjektering AS

Moi. 14.02.2022

FORORD

Kjellesvik Prosjektering AS fremmer på vegne av MOWI ASA forslag til endring av detaljregulering for næringsområdet på Fjellse.

Området har siden tidlig på 1900 tallet blitt benyttet til ulike industrivirksomhet, fra produksjon av filt til plastbåtproduksjon, og i disse dager produksjon av fiskeyngel. MOWI ASA ervervet nylig området for å modernisere og videreutvikle anlegget for fiskeyngelproduksjon.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1999. Da var det planer om å etablere et hotell og feriesenter på området, og størsteparten av planområdet ble regulert til dette formålet, mens en mindre del forble industriformål. Hotellplanene ble aldri iverksatt, og området forble i bruk til yngelproduksjon.

Bakgrunn for endring av planområdet tilbake til opprinnelig bruk som industri, er at MOWI ASA ønsker å videreutvikle området ved fornying og modernisering slik at det kan bli funksjonelt og godt tilrettelagt for den blå næring.

Moi, 14.02.2022

Kurt Kjellesvik

1 INNLEDNING

På vegne av MOWI ASA fremmes forslag til endring av detaljregulering for gnr. 61, bnr. 24 m.fl. på Fjellse i Flekkefjord kommune. I gjeldende reguleringsplan, vedtatt 28.01.1999, er mesteparten av planområdet regulert til byggeområde for hotell/ferieleiligheter, mens en mindre del er regulert til industriformål. Planene for hotell og ferieleiligheter har ikke blitt satt ut i livet, og området har forblitt i bruk til industriformål, - i de siste tider til fiskeyngelproduksjon.

I det foreliggende planforslaget er planområdet regulert til industriformål som hovedfunksjon., - nærmere spesifisert som industri rettet mot den blå næring. Planområdet ligger i sin helhet innenfor opprinnelig planområde i gjeldende plan, men to mindre områder er tatt ut av planen. Det ene er fjernet etter grunneiers ønske, mens det andre er sjønært og ikke hensiktsmessig som industriareal. Gjeldende reguleringsplan ønskes opphevet for disse to arealene.

Det meste av bebyggelsen innen planområdet er gamle og uanvendelige industribygg som planlegges sanert. I 2019 ble det gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan til å føre opp et nybygg for yngelproduksjon, delvis på et regulert «hotellområdet» og delvis på område regulert til industri. De gamle industribyggene planlegges sanert for å gi plass for et nytt og moderne produksjonsbygg.

MOWI's aktivitet på området i dag er å produsere fiskeyngel, og fore denne opp til salgbar størrelse (smolt) for utsetting i fiskeoppdrettsmærer i regionen. Fiskeyngelen pumpes om bord og fraktes fra bedriftens kai til leveringssted som båtlast. Utvidelsesplanene omfatter anlegg for foring av smolten til større fisk (postsmolt) før den settes ut i merder i sjøen.

Fordelen med produksjon av postsmolt i størrelser opp mot 700 – 800 g, kontra produksjon av smolt på ca. 130 g, er bl.a at fisken får vokse lengre i kontrollerte omgivelser i et landbasert anlegg med mindre fare for sykdom, og ikke utsatt for lakselus.

2 PLANPROSESS

2.1 Varsel om oppstart reguleringsarbeid

Varsel om oppstart reguleringsarbeid ble iht. plan- og bygningslovens bestemmelser annonsert i avisen Agder den 08.12.2020. Videre ble offentlige myndigheter og berørte naboer og gjenboere varslet med direkte brev datert 03.12.2020.

Følgende myndigheter og privatpersoner er varslet direkte med brev:

- Agder Fylkeskommune, Postboks 788, Stoa, 4809 Arendal
- Statsforvalteren i Agder, Postboks 778, Stoa, 4809 Arendal
- Flekkefjord kommune, Planavdelingen, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- Flekkefjord kommune, Utvalg for samfunn, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- Flekkefjord kommune, Barn og unges representant, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- Flekkefjord kommune, Eldrerådet, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- Flekkefjord kommune, Kommunalteknikk, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- Flekkefjord kommune, Vann og avløp, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- Flekkefjord kommune, Landbrukskontor, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- Flekkefjord kommune, Folkehelsekoordinator, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- Flekkefjord kommune, Helse og velferd, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- Flekkefjord kommune, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
- IRS Miljø IKS, Erikstemmen 10, 4400 Flekkefjord
- Agder Energi Nett AS, Postboks 794 Stoa, 4809 Arendal
- Flekkefjord og Opland Turistforening, Postboks 190, 4402 Flekkefjord

- Astor Nyborg og Marta Skarpenes, Dues vei 12, 4009 Stavanger
- MOWI ASA, Sandvikbodene 77 A/B, 5035 Bergen
- Bente og Per Lindtner, Gardsveien 1, 4404 Flekkefjord
- Aud Torhild Fjellså, Postveien 1, 4044 Hafrsfjord
- Solfrid Brit Grøtteland, Daleheia 12 A, 4640 Søgne
- Kristian Aarseth Grøtteland, Lybgholmvegen 69, 6057 Ellingsøy
- Ingunn Beathe Grøtteland, Blåsmoen 13, 4640 Søgne
- Svein Rolf Salvesen, Lillebakken 14, 4404 Flekkefjord
- Birgit Grøsfjeld, Marsdalsgade 7, 4. TV 2100 København, Danmark
- Bodil Grødfjeld, N.J.Fjords allè 5, 1. TV 1957 Fredriksberg, Danmark
- Dagfinn og Siv Ellen Birkeland, Abelnsvæien 17, 4404 Flekkefjord
- Rolf Danielsen, Grønnes 53, 4407 Flekkefjord

2.2 Innkomne innspill til oppstartsvarsel m/kommentarer

Frist for å komme med innspill/merknader til planen ble satt til 05.01.2021. Innen fristens utløp ble det mottatt i alt 6 innspill. Forkortet utdrag av innspillene er gjengitt nedenfor og fortløpende kommentert. Kopi av mottatte innspill følger i eget vedlegg.

Agder Fylkeskommune, 18.12.2020:

Fylkeskommunen er i utgangspunkt positiv til den varslede endring av planen. De bemerker at reguleringsbestemmelsene på sikre at området forbeholdes sjørettet, «blå» næringsvirksomhet. Det må også vurderes om ny plan utløser behov for nye/oppdaterte utredninger i forhold til utslipp, trafikksikkerhet, støy, oa.

Kommentar:

Formål «blå næring» tas inn i reguleringsbestemmelsene. Behov for oppdatering av eldre utredninger vil bli vurdert.

Fylkeskommunen henviser også til vannforskriften, samt forholdet til *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder, 2016-2021*. Tiltak må utføres i tråd med vannforskriften og regionalplanen, og tiltakshaver er ansvarlig for at miljøtilstanden i vannforekomsten ikke forringes. Dette er en hovedregel, med henvisning til unntak.

Kommentar:

Vannforskriften og regionalplanen legges til grunn for planarbeidet. Bestemmelsene setter rekkefølgekrav om godkjent utslippskonsesjon og utslippstillatelse før utvidet virksomhet settes i drift.

Hele eller deler av den eldre industribebyggelsen lengst syd i planområdet bør om mulig tas vare på. Den enkle «funksistilen» og danner en overgang mellom den moderne industribebyggelsen nord i området og den tradisjonelle småhusbebyggelsen ellers på Fjellse.

Kommentar:

Eksisterende bebyggelse er ikke funksjonell for den nye virksomheten, og arealet må anvendes til ny bebyggelse. Det er derfor ikke rom for å ta vare på den eldre bebyggelsen.

Deler av strandsonen fremstår som uberørt. I den grad det er forenelig med næringsvirksomheten bør det vurderes om noe av strandsonen kan avsettes til grøntareal.

Kommentar:

Den planlagte utvidelsen av virksomheten krever et stort areal. Avsetting av større grøntarealer i strandsonen og langs elva er derfor ikke forenelig med reguleringsendringens hovedformål, - blå næringsvirksomhet. Det er gjort en vurdering av nødvendig areal for næringsvirksomheten og områder som ikke er anvendelig til næringsformål er avsatt som vegetasjonsskjerm.

Det må i planarbeidet gjøres en vurdering av om det er behov for trafikksikkerhetstiltak og utbedringer på eksisterende adkomstveger. Spesielt nevnes krysset mellom fv. 469 og fv. 4140 som ikke holder dagens krav til geometri.

Kommentar:

Planlagte tiltak med utbygging og fornying av eksisterende bygningsmasse medfører kun en begrenset trafikkøkning, uten at denne vurderes å danne grunnlag for en oppgradering av krysset mellom fylkesveiene. En eventuell oppgradering for å berede generell trafiksikkerhet for veifarende, vurderes derfor å være vegeiers ansvar, planen uvedkommende.

I forhold til kulturmiljø har fylkeskommunen ingen merknader, hverken på land eller i sjøen. Varselet er oversendt Norsk Maritimt Museum for vurdering, og museet ber om å få planen oversendt ved offentlig ettersyn.

Kommentar:

NMM vil får oversendt planforslaget ved offentlig ettersyn.

Statsforvalteren i Agder, 13.01.2021 :

Statsforvalteren opplyser om sjekklisten for utarbeiding av reguleringsplaner, og anmoder om at denne benyttes ved oppstart av planarbeid.

Det gjøres også oppmerksom på at de vurderinger og utredninger som ligger til grunn form gjeldende plan ikke nødvendigvis er gjeldende i dag, og må sannsynligvis oppdateres.

Statsforvalteren ber om at særlig følgende punkt utredes og vurderes:

- Klima- og energiplanlegging
- Folkehelse
- Støy
- Luftkvalitet
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Vannforskriften
- Estetisk utforming/landskapsestetikk
- Universell utforming
- Barn og unges interesser
- Prinsippene i naturmangfoldsloven

Kommentar:

Sjekklisten er gjennomgått, og håndteringen av de spesielt nevnte punkt er beskrevet i planbeskrivelsen.

NVE, 21.12.2020

NVE's innspill knytter seg til sikkerhet mot naturfare og avklaring etter vannressursloven. Planområdet kan være utsatt for flom og snøskred, samt for jord- og flomskred.

Kommentar:

Hele planområdet ligger i utløpsområde for snøskred. Denne faren er vurdert i planbeskrivelsen og i egen vedlagt rasvurdering utført av ekstern konsulent. Området som er utsatt for jord- og flomskred ligger utenom planområdet, på sørsiden av planområdet. Området er heller ikke flomutsatt.

Dersom det pågår erosjon i elvekanter må disse sikres mot dette. Det anbefales åpne, naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

Kommentar:

Elvekantene fremstår stabile, uten registrert erosjon, men vil på strekninger strammet opp og sikret bedre med natursteinmurer. Dette gjelder spesielt i området hvor gammel bru fjernes.. Deler av elva ledes i dag i kulvert under eksisterende bygningsmasse. Disse vil bli åpnet opp.

NVE opplyser at tidligere selskap fikk konsesjon til regulering og vannuttak til settefiskproduksjon i Fjellsåvassdraget i 2010. Dersom planen legger til rette for tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, for eksempel økt vannforbruk, kan planen utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. For å avklare tiltaket etter vannressursloven må MOWI sende en forespørsel til NVE, med mindre dette allerede er avklart.

Kommentar:

Bedriften baserer driften på vannbesparende prosesser der rensing og gjenbruk av ferskvann, samt innblanding av sjøvann, som medfører ubetydelig økning av vannforbruket i nytt byggetrinn. Fremtidig vannforbruk ligger godt innenfor de konsesjonsgrensene som gjelder i nåværende konsesjon. MOWI vil avklare tiltaket i forhold til vannressursloven før nytt byggetrinn påbegynnes.

Agder Energi NETT AS, 04.01.2021

Agder Energi Nett opplyser at de har etablert både høyspentanlegg og lavspenning i planområdet. Det må avsettes byggeforbudssone på 4 m langs høyspentkabel og 5 m fra nettstasjon.

I god tid før utbygging må det avklares hvordan utbyggingsområdet skal forsynes med elektrisk strøm, og om det er behov for nye nettstasjoner.

Kommentar:

Faresoner langs kabler og nettstasjon er lagt inn i plankartet. MOWI har avklart fremtidig energibehov med Agder Energi Nett.

Rolf Danielsen, Bente og Per Lindtner, 06.01.2021

Fellesuttalelse på vegne av eiere av gnr. 61, bnr. 1 og 118. Grunneierne ønsker ikke at den del av deres felles eiendommer som ligger inne i gjeldende reguleringsplan, skal inngå i ny reguleringsplan

Kommentar:

Det aktuelle arealet tas ut av planområdet og gjeldende reguleringsplan foreslås opphevet.

Birgit og Bodil Grøsfjeld, 21.12.2020

Fellesuttalelse fra eiere av gnr, 61, bnr. 23. Grunneierne er bosatt i Danmark og har tilknytning til Fjellse. Søskenparet er imot en omregulering fra hotell/feriesenter til industri, og håper at kommunen heller vil sette hotellplanene ut i livet. De har selv planer om å bygge en hytte på sin eiendom, som ligger ved fjorden, nord for planområdet. De opplyser at de har en adkomstrett over MOWI's eiendom, som de ønsker å benytte frem til en fremtidig hytte. De bemerker også at de ikke har blitt nabovarslet da merden ble plassert i fjorden, nord for bedriftens brygge. Merden sperrer/vanskeliggjør adkomstforholdene til deres eiendom fra sjøen. Til sist bemerker de at avløpsvann med for- og antibiotikarester ledes ut i sjøen, og de håper plassering av merden kun er midlertidig.

Kommentar:

I den foreslåtte planendringen er Grøsfjeld's eiendom, 61/23 tatt ut av planområdet da denne ikke har interesse for MOWI som industriformål. Den omtalte merden er midlertidig og vil bli fjernet.

Med hensyn til merknaden om for- og antibiotikarester i avløpsvannet, bemerkes at MOWI driver, og vil drive sitt anlegg i henhold til utslippstillatelse fra statsforvalteren.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Planstatus

Planområdet ligger i sin helhet innenfor kommunedelplan for kystsonen. I kystsoneplanens retningslinje R -1-7 er det angitt at gjeldende reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde fullt ut uavhengig av kystsoneplanens bestemmelser.

Gjeldende reguleringsplan, - *DEL AV FJELLSE – HOTELL OG FERIESENTER*, ble vedtatt i Flekkefjord bystyre den 28.01.1999. I planen er sjøområdet regulert til småbåthavn/badeplass, mens landområdet hovedsakelig er regulert til hotell/feriesenter, med mindre deler som industriareal og felles avkjørsel. I tillegg er det angitt fareområde for høyspentanlegg.



3.2 Dagens utnyttelse

Det vesentligste av planområdet benyttes i dag til fiskeoppdrettsindustri. MOWI AS har etablert et smoltanlegg i deler av den gamle industribygningssmassen. I 2019 ble deler av det gamle produksjonsanlegget sanert og det ble ført opp et nybygg, delvis på område regulert til industri og delvis på hotellområdet etter dispensasjon. Det meste av de gamle fabrikkbygningene, tidligere Fjellse Filt, står tomme og ubrukt. Disse er ikke anvendelige for dagens bruk av området til smoltproduksjon.

3.3 Landskap

Planområdet består hovedsakelig av fjellgrunn med tynt humus/løsmasselag over. Området hvor nybygg ble oppført i 2019 består delvis av fjell og delvis av en løsmasseavsetning ned mot elva og på motsatt elvebredd.

Store deler av området er bebygd med det nye produksjonsbygget og den eldre fabrikkbebyggelsen fra tidligere industri. Helningen ned mot fjorden er dekket med et skrint humuslag og bevokst med lauvtrær og buskas.



Elvebreddene langs elva som løper gjennom planområdet er på østsiden sprengsteinfyllinger fra eldre og ny industribebyggelse. Elva er delvis overbygget med eldre industribygg, der elva er ført i kulvert under.

3.4 Bygningsmiljø

Den eldre fabrikkbebyggelsen består av betongbygninger i 3 etasjer. Bygningene står nærmest til nedfalls med knuste vinduer og sterkt preget av forfall. Den eldste bygningsmassen, lengst syd i planområdet, kan ha industrihistorisk verdi. Fylkeskommunen uttaler i sitt innspill til oppstartsvarelse at denne delen bør bevares, hvis mulig



3.5 Adkomst

Adkomst til industriområdet fra land er via kommunal veg fra fylkesveg 469 og fylkesveg 4140. Vareleveranser til bedriften kommer med bil denne veien. Adkomst fra sjøen er via brygge/kai nedenfor industriområdet. Mesteparten av smoltleveransen foregår sjøveien, med båt.

3.6 Kulturverdier

Det er ingen kjente, verneverdige kulturminner innenfor planområdet. Den eldste industribebyggelsen på Fjellse, Fjellse Filtfabrikk, kan ha industrihistorisk betydning, og er delvis bevart i søndre del av planområdet, dog i forfallen stand.

3.7 Naturverdier

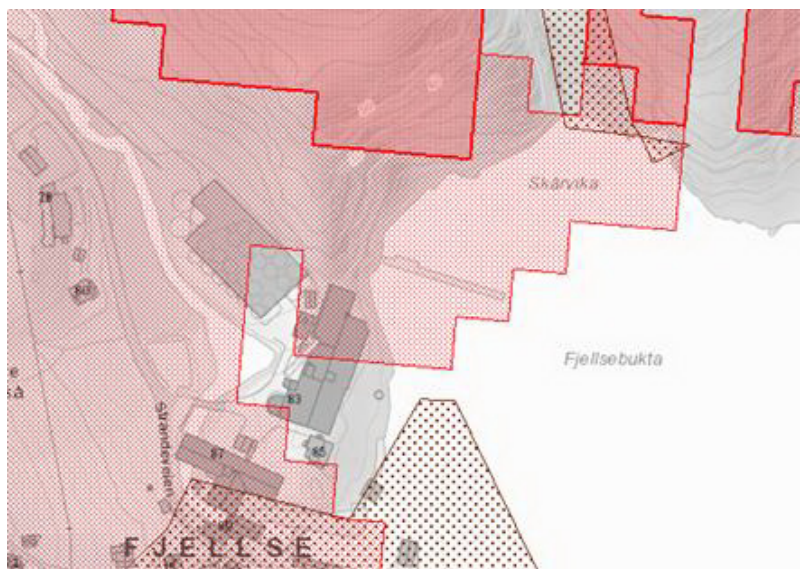
Et søk i artsdatabasen viser ingen kritisk eller sterkt truede arter eller naturtyper innen planområdet. Det er heller ikke oppgitt forekomster av sårbare eller nær truede arter eller naturtyper.

3.8 Flomfare

Deler av planområdet ligger lavere enn nivå for 200-års flom, kt. 2,41. Det er ikke utarbeidet eget flomsonekart for Fjellsevassdraget, men i 2019 utarbeidet EADU AS en geologisk rapport som oppsummerer at området B11 ikke ansees som flomutsatt når avbøtende tiltak med flommur langs vassdraget er etablert, og dermed oppfyller TEK17's sikkerhet for 200-års flom. På denne bakgrunn vurderes også deler av vassdragets sidearealer som flomutsatte.

3.9 Rasfare

NVE Skredatabase, SKREDNETT, viser at planområdet ligger i utløpsområde for snøskred. Imidlertid ligger utløsningsområdet så lavt, (ca. kt. 60), at opptredende snømengder er svært begrenset. Et av kriteriene for snøskred er en snømengde på minst 0,5 m, noe som sjelden eller aldri forekommer i dette området. Geologisk rapport utarbeidet av EADU AS i 2019 oppsummerer også at området ikke er rasutsatt for snøskred, og heller ikke steinsprang. Rapporten følger vedlagt.



Utløpsområde for snøskred

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål inngår i planutkastet:

1. Bebyggelse og anlegg

- Industri – BI1 – BI2
- Nærminjøanlegg, BNA

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, SKV
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Havn, SHA
- Parkering, o_SPA1

3. Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm, GV1 – GV6

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Ferdsel, VFE
- Naturområde i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, VNS1 og VNS2

a.3) Faresoner

- Faresone høyspenningsanlegg
- Faresone flom

4.2 Avgrensninger

Planområdet er vist på plankart med plangrense og omfatter gjeldende plan for *Del av Fjellse – Hotell og ferisenter*, med unntak av tre mindre områder som er tatt ut av planen.

Planområdet, med angitte områder som utgår, er vist på skissen nedenfor. Denne er ikke oppdatert i hht. endelig planutkast.



Oversikt planområde m/utgåtte arealer, med illustrert mulig organisering

4.3 Bruk av området

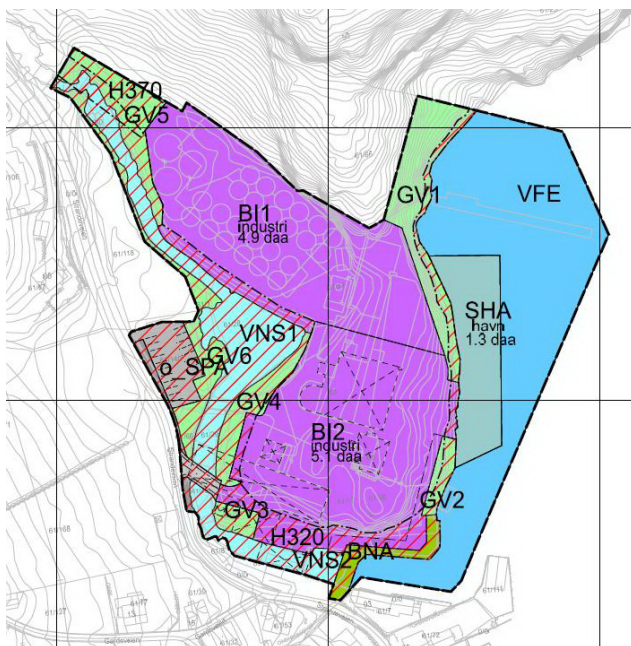
Bakgrunn for reguleringsendringen er å legge til rette for utvidelse av nåværende fiskeoppdrettsindustri, ved å etablere et nytt prosesstrinn i tillegg til dagens produksjon. I dag produseres det smolt med leveringsstørrelse opp mot 150 gram i nybygget oppført i 2019. Planen videre er å etablere et postsmoltanlegg i forlengelsen av nåværende produksjonsprosess. I dette anlegget blir smolten foret videre i lukket landanlegg til leveringsstørrelse ca. 700 g. Dette produksjonstrinnet etableres i et nybygg med store tanker.

Fordelen med å fore fisken lengre i et lukket landanlegg med god kontroll på vanntilførsel og for, er at faren for infeksjon, lakselusangrep, mm. reduseres.

Det planlegges et nytt produksjonsbygg for postsmolt. Nybygget er planlagt plassert på det samme området som den gamle bygningsmassen står i dag. I tillegg planlegges det et administrasjonsbygg i 3 etasjer.

Den gamle bygningsmassen vil bli revet og sanert for må gi plass til nybyggene. Unntatt er deler av eldre produksjonsbygg innenfor område BI1.

Disponibelt utbyggingsareal er svært begrenset i forhold til nødvendig størrelse på nybygg med vegsystem og parkering, og alt disponibelt byggeareal må derfor utnyttes så effektivt som mulig.



Omsøkt plankart

I tilknytning til industribebyggelsen planlegges det et havneområde hvor smolten skal leveres med båttransport til de aktuelle sjøanleggene.

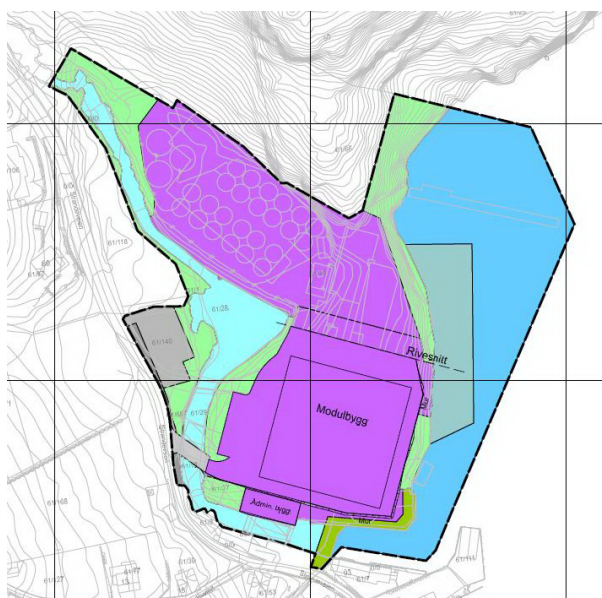
Områder som ikke er egnet til, eller ikke ønskelig for produksjonsanlegg, er regulert til grønnstruktur, - vegetasjonsskjerm der eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Det er planlagt ny og mer hensiktsmessig adkomst til eiendommen, med ny og bredere bro over elva. Den kommunale parkeringsplassen som ligger innenfor planområdet er regulert til offentlig parkeringsplass, området o_SPA1.

Elva som løper gjennom planområdet er regulert til naturområder i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Sjøarealet utenom havneområdet er regulert til ferdselsområde. Eksisterende merde og flytebrygge som ligger innenfor planområdet skal fjernes. Det er lagt inn fareområder for flomfare på flomutsatte områder langs vassdraget og mot sjøen.

4.4 Byggekikk/landskapstilpasning

De to nybyggene som inngår i planforslaget vil være typiske industribygg utført i stålkonstruksjon kledd med sandwich elementer på samme måte som første byggetrinn. Byggene utføres med flate tak og med en nøytral fasadefarge.



Alternativ skisse for organisering av industriområdet

- For å dempe landskapsvirkningen senkes gulvnivået betydelig i forhold til eksisterende terreng, og legges på kt. 3,50. Maksimalt bygningsnivå på ny bygningsmasse vil ikke overskride eksisterende bygningers nivå.

Industribyggene er på nåværende tidspunkt ikke detaljprosjektet, og den endelige situasjonsplanen ikke endelig avklart. Skissen vist under pkt. 4.2 er en mulig løsning. Et annet skissealternativ er vist nedenfor.

4.5 Parkering

Kystsoneplanen gir bestemmelser om antall parkeringsplasser i forhold til bruksareal. Det skal være minst en parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. Den aktuelle fiskeoppdrettsindustrien er svært arealkrevende pr. arbeidsplass da et stort areal blir benyttet til oppdrettstanker. Ut fra denne tankegangen vurderes det ikke å være behov for så god parkeringsdekning som kystsoneplanen legger opp til. I planforslaget har vi derfor foreslått å lempe på parkeringskravet til en parkeringsplass pr. 300 m² bruksareal. Totalt bruksareal vil bli ca. 5400 m², hvilket tilsvarer 18 parkeringsplasser. Dagens bemanning ved smoltanlegget er 5 ansatte og planlagt fremtidig bemanning inntil 10 ansatte.

Ut fra dette vil foreslått parkeringsdekning på egen eiendom være rikelig, også med hensyn til gjesteparkering. I tillegg finnes det offentlig parkeringsplass, o_SPA1, innenfor planområdet.

4.6 Adkomst/leveranser

Alle leveranser av oksygen og for til oppdrettsanlegget kommer i dag på landeveien via fylkesveg 469 og 4140, og kommunal veg frem til anlegget. Etter utvidelsen, og den nye produksjonsenheten er tatt i bruk, vil store deler av forleveransen bli skipet med båt, mens oksygen fortsatt vil bli levert med bil. Leveringsklar smolt blir hovedsakelig skipet ut fra havna med båt fram til oppdrettsanlegg i sjø.

4.7 Områder som utgår av planforslaget

Tre områder som ligger inne i gjeldende reguleringsplan er foreslått tatt ut av planforslaget, og gjeldende reguleringsplan forslås opphevet for disse. Et område langs kommunal veg i tilknytning til parkeringsplass o_SPA1 forslås tatt ut etter grunneiers (Danielsen/Lindtner) ønske.

Et område langs sjøen, lengst nord i gjeldende plan, forslås også tatt ut da dette ligger på annen manns eiendom (Grøsfjeld) og heller ikke er anvendelig som industriareal.

Et lite område med eldre påstående bygning på sørsiden av elva er også tatt ut. Eierforholdet til grunnen her er uavklart.

Alle områdene er i gjeldende reguleringsplan regulert til hotell/ferieleiligheter.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Generelt

Planområdet har de siste hundre år vært benyttet til ulik form for industrivirksomhet. Endringen som nå foreslås er kun en tilpassing til dagens aktuelle industri, den blå næring, som også er den virksomhet som området har vært benyttet til de siste tiår. I så måte vil ikke det foreslåtte planforslaget innebære de store endringene, og heller ikke ha vesentlige virkninger på omgivelsene.

Planendringen som ble vedtatt i 1999, der store deler av området ble regulert til hotell og ferieleiligheter ble aldri iverksatt grunnet manglende forutsetninger.

Planområdet ligger sjønært og optimalt i forhold til landbasert smoltproduksjon, med gode muligheter for leveranse til sjøbaserte oppdrettsanlegg for videre oppdrett av laks. Virksomheten har en god og stabil vannforsyning med høy vannkvalitet som sikrer en god og kontrollert produksjonsprosess.

5.2 Forhold til landskap og byggeskikk

Planområdet er i dag høyt utnyttet med industribygg, og har liten landskapsmessig kvalitet. Planforslaget legger opp til at de deler av strandsonen som ikke kan utnyttes til industriformål, reguleres til vegetasjonsskjerm, der nåværende vegetasjon bevares i størst mulig grad.

Det nye produksjonsbygget blir senket ned til golvnivå på kt. 3.50, for å ruve mindre i terrenget. Selv om maksimalt bygningsnivå ikke er høyere enn eksisterende industribygg, vil viselig fasaden mot sjøen bli høyere enn i dag. Fasadehøyden mot sjøen vil variere fra 11 til 14,5 m, med høyeste fasade i sørøstre hjørne. Til sammenligning varierer eksisterende industribyggs fasader fra 10 til 12 m, da de er oppført på høyere grunnivå.



Illustrasjon sett fra sørvest



Illustrasjon sett fra nordøst

Nye bygninger er modellert inn i eksisterende situasjon, og vist i tre forskjellige utsnitt, sett fra høyden i sørvest og fra to synsvinkler på sjønivå.



Illustrasjon sett fra sørøst

Den eldre industribebyggelsen har en viss kulturminneverdi, og fylkeskommunen anbefaler at deler av denne bevares hvis mulig. Dette er vurdert men vil ikke være forenelig med ønsket utnytting av eiendommen til ny blå næring. Den eksisterende bebyggelsen framstår som slitt og saneringsmoden.

Gjennomføring av den planlagte oppgraderingen vurderes å heve områdets bygningsmessige kvalitet og vil ha en positiv effekt på området som helhet.

Den nye bygningsmassen vil bli oppført med flate tak, og vil framstå med et helhetlig, visuelt uttrykk.

Høyeste bygningsnivå for de planlagte nybyggene vil ikke overskride eksisterende industribyggs nivå. Eksisterende industribygg i nord har taknivå på kt. 21,80. Eksisterende industribygg i syd har taknivå på kt. 18.00, og eksisterende bolighus har mønenivå på kt. 19.00.

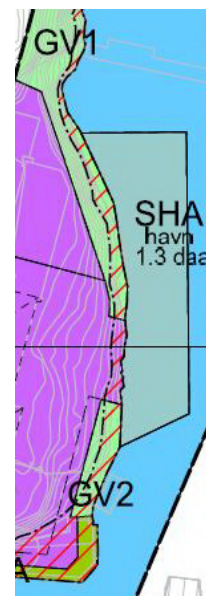
5.3 Forhold til vann og vassdrag/forvaltning av strandsonen

Elveløpet gjennom planområdet er i dag delvis overbygget med industribygg og elva er på noen områder ført i kulvert under disse. Planforslaget legger opp til at elveløpet åpnes opp slik at vassdraget kvalitet kommer mer frem i dagen. Vannivå i vassdraget er i dag bestemt av en terskel under søndre industribygg. Denne terskelen opprettholdes for å bevare vannspeilet oppstrøms, men kan bli senket litt av flomsikringshensyn. Langs vestre elvebredd vil kantvegetasjonen forbli sikret ved regulering av friluftsområde. På østsiden vil det bli etablert en flomvoll som skal sikre bakenforliggende bebyggelse mot oversvømmelse. Området beplantes med stedegen kantvegetasjon, og vil være en kvalitetsheving i forhold til natur og vannmiljø.

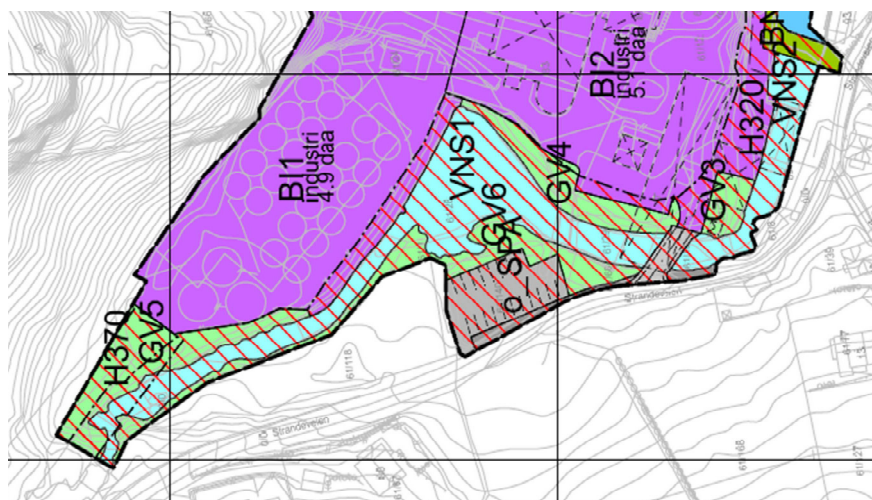
Sjøområdet innenfor planområdet reguleres til ferdselsområde, med unntak av et mindre havneområde med brygge i tilknytning til industriområdet. Den eksisterende flytebyggen og den midlertidige merden som er plassert innenfor planområdet vil bli fjernet. Dette er positivt i forhold til tilflot til eiendommene, og vil heve kvaliteten på sjøområdet.

Industriområdet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet mot sjøen, og grenser også til Fjellsåvassdraget. Området har i svært lang tid vært benyttet som industriformål og har få kvaliteter som strandområde. Den nye bebyggelsen vil ligge eksponert, og få en høyere viselig fasade mot sjøen enn eksisterende bygninger, selv om maksimalt bygningsnivå ikke vil overskride eksisterende bygningers nivå. For å dempe fasadens virkning, har en bevart det eksisterende terrenget mellom industriområdet og sjøen i størst mulig grad. Arealet er regulert til vegetasjonsskjerm der eksisterende vegetasjonen skal bevares, eventuelt erstattes ved skade.

Vegetasjonsskjermens bredde varierer mellom 5 og 10 meter, og er det maksimale som er mulig å få til, uten av planens hovedformål forringes. På en kort strekning av strandsonen er vegetasjonsskjermen utelatt da området skal benyttes til sjøvanninntak og adkomst til havnen.



Mellom industriområdet og vassdraget bakerfor er det lagt inn en vegetasjonsskjerm, som



mot sjøen. Mellom utbygd industriområde B11 og vassdraget er det etablert flomvernmur med sprengsteinskråning ned mot elva. På denne strekningen er vegetasjonsskjermen utelatt på grunn av områdets karakter.

I kommunedelplanen for kystsonen ligger det inne en trase for fremtidig gangforbindelse langs sjøen mellom byen og Fjellse. Denne er ført langs strandsonen, gjennom planområdet, frem til tettbebyggelsen. Gangforbindelsen er ikke forenelig med bedriften MOWI's strenge krav til adgangskontroll og hygienekrav. Hele industriområdet skal gjerdes inne for å hindre uvedkommende adgang fra landsiden. Etter vurdering av allmennhetens behov for gangadkomst opp mot bedriftens behov for sikkerhet, har en funnet å ikke kunne innlemme gangstien i planområdet. Et alternativ kan være å føre gangstien utenom og på nordsiden av planområdet, frem til kommunal veg.

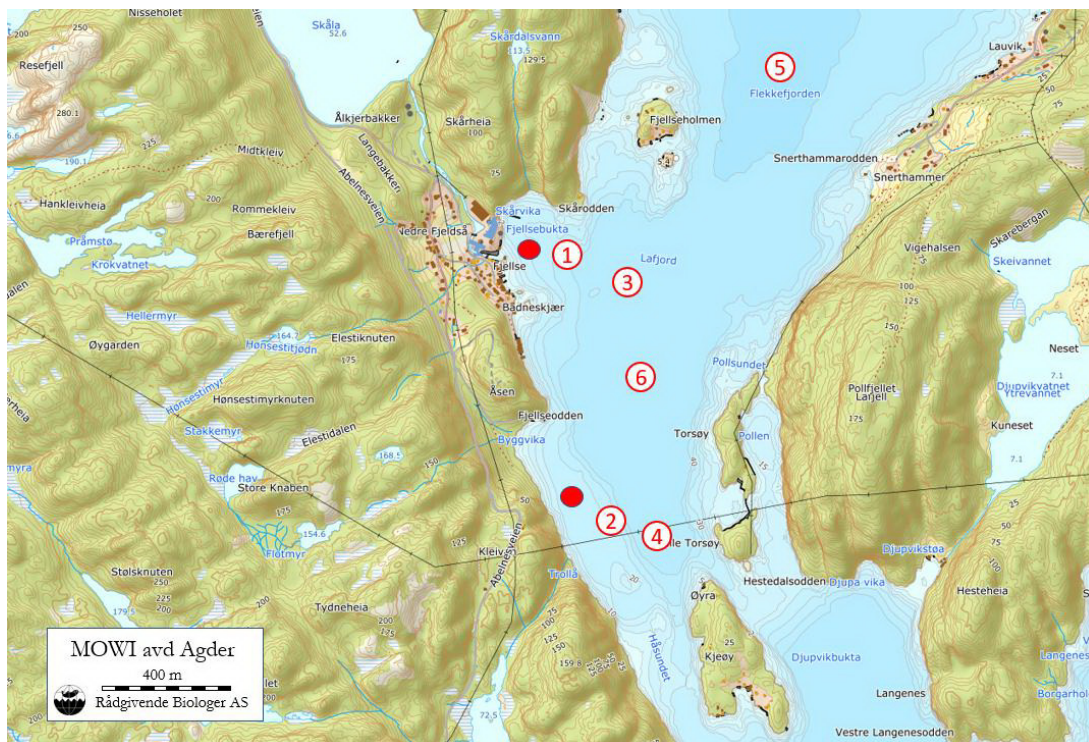
5.4 Forhold til vannforskriftens § 12

Parallelt med reguleringsprosessen pågår det prosesser med søknad om utslippskonsesjon og utslippstillatelse for det utvidede anlegget. Nedenfor følger noen generelle vurderinger av reguleringsplanens virkning i forhold til vannforskriftens §12. De enkelte forhold vil bli utdypet og dokumentert i søknad om endret utslipp, samt i søknad om endret utslippskonsesjon.

Eksisterende rensete avløp ved Fjellse inne i Lafjorden vil bli beholdt. Den nye delen av anlegget vil også få mekanisk rensing av type primærrensing på avløpet, og planlegges lagt ut mot sundet vest for Kjeøy med et relativt grunt utslippspunkt, slik at også dette partikkelrensete avløpet vil bli blandet inn i overflatevannassene og sannsynligvis bli ført ut av resipienten Lafjorden.

I forbindelse med kommende søknad om utslippstillatelse er det på gang omfattende dokumentasjon av miljøforholdene i området. Det er allerede utarbeidet dybdekontekart med 1-meters koter etter multistråleopplødding for deler av områdene i Lafjorden og i den utenforliggende Stolsfjorden. I tillegg hentes i disse dager opp profilerende strømmålere både ved eksisterende og planlagt avløp, samt at det skal utføres grabbing for undersøkelse av sedimentkvalitet og bløtbunnfauna gjennom en standard pålagt forundersøkelse. Vanligvis er det krav at det skal samles inn sedimentprøver på fire stasjoner for analyse av bløtbunnfauna og kjemiske forhold etter NS-EN ISO 5667-19:2004, NS-EN ISO 16665 og NS 9410:2016. Her er det foreslått 6 stasjoner siden det er 2 avløp som skal dekket.

I tillegg er det igangsatt omfattende hydrodynamisk modellering av Lafjorden, der hensikten er å etablere en hydrodynamisk modell for fjordområdene slik at en kan fremskaffe kunnskap om hva disse to utslippene vil føre til av økning i næringssaltmengder i Lafjorden og hvor utslippene vil føres hen. Modellen baseres på vurdering av strømbildet gjennom et helt år, fortykning med både vertikal og horisontal spredning av utslippet som grunnlag for beregning av potensiell opphopning av næringsalter fra avløpsvannet til vannmassene i fjordområdene rundt avløpene.



Figur 1. Omtrentlige plassering med dyp og omtrentlig avstand til planlagt utslippspunkt for avløp for stasjon C1-C6 i planlagt forundersøkelse – se tabell under. Posisjon for strømmålere er antydnet med røde punkt, omtrent på posisjon for eksisterende og nytt avløpspunkt.

Stasjon	Dyp (m)	Avstand til avløp (m)	Posisjon EU89 – sone 33
C1	40	100 fra gammel	N: 6 489 155 Ø: 10 792
C2	30	100 fra nytt	N: 6 488 335 Ø: 10 914
C3	74	250 fra gammelt	N: 6 489 087 Ø: 10 953
C4	60	250 m fra nytt	N: 6 488 321 Ø: 11 137
C5	105	900m fra gammelt	N: 6 489 673 Ø: 11 456
C6	63	450 m fra begge to	N: 6 488 828 Ø: 11 041

Vanndirektiv-databasen «VannNett» opererer med «moderat økologisk status» for vannforekomsten Lafjorden (<https://www.vann-nett.no/portal/#/waterbody/0201020500-1-C>). Dette skyldes forurenset sediment der miljøgifter PAH-stoffer, basert på undersøkelser fra 2008 og 2011 og presisjonen for fastsetting av kjemisk tilstand er «lav». Innhold av næringsalter er «svært god» og «god» basert på undersøkelser fra 2019 (fra COWI sin undersøkelse i 2019 for Flekkefjord kommune).

Anleggets utslipp vil partikkelrenses og innhold av tungmetaller i fôr og fiskefeces vil derfor i all hovedsak bli tilbakeholdt i slammet ved avløpsrenseanlegget. Utslipet 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.

Vannforskriftens § 12 kommer derfor ikke til anvendelse når det gjelder økning i konsentrasjon av miljøgifter i sedimentet, siden planlagte utslipp ikke vil ha noen virkning på de forhold som i dag avgjør den økologiske tilstanden i Lafjorden knyttet til disse miljøgiftene. Utslipet vil heller ikke medføre noen merkbar negativ påvirkning på sedimentene eller oksygenforholdene i fjordbassenget innenfor, siden både nåværende og framtidig utslipp til Lafjorden vil være partikkelrenset. I kommende søknad om utslippstillatelse vil en redegjøre for hvorvidt de planlagte utslippene vil endre status med hensyn på innhold av næringsalter i den nå næringsfattede Lafjorden, og om vannforskriftens §12 dermed vil komme til anvendelse.

Strømmodelleringen vil kunne dokumentere om de planlagte tilførselene til nytt utslippspunkt til overflatevannet ut mot Kjeøy, vil føre de oppløste stoffene utover til Stolsfjorden. Denne vannforekomsten har «god» økologisk tilstand med uregistrert kjemisk tilstand. For begge fjordområdene er miljømål satt til GOD. Det forventes ikke forringelse av økologisk tilstand som følge av ny aktivitet fra et utvidet anlegg. Vannforskriftens §12 a) kommer derfor ikke til anvendelse slik vi vurderer dette når det gjelder miljøgiftene i sedimentet i Lafjorden..

Vannforskriftens § 12 vilkår i pkt. a) vurderes derfor som oppfylt, og vilkår b) omhandler samfunnsnyten av den nye aktiviteten. Samfunnsnyten 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 merdanlegg og blitt utsatt for lakselus og med mulighet for rømming.

Vilkår c) omhandler hensikten med den nye aktiviteten, og om denne kan oppnås med andre midler som er miljømessig vesentlig bedre. MOWI har nylig utvidet sitt landbaserte anlegg for 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.

5.5 Ledninger i sjø

Det vurderes to alternative utslippspunkt for ny utslippsledning fra det utvidede anlegget. Ved Badnaskjær og nordvest for Kjeøy. Den endelige plasseringen er enda ikke valgt, og vil avhenge av den pågående utredningen i forhold til biologisk forhold og strømningsforhold i fjorden. Som beskrevet vil dette bli klarlagt i den pågående konsesjons-/utslippsprosessen. I tillegg til de biologiske hensynene, må ledningstraseer også detaljkartlegges og godkjennes av havnemyndighetene.

Plassering av utslippsledninger i sjøen, og konsekvenser med legging av disse kan derfor ikke fastlegges på reguleringsplanstadiet, og vil måtte avklares gjennom dispensasjonsbehandling på et senere stadium.

5.6 Flomfare

I forbindelse med bygging av nytt settefiskbygg ble det i 2019 utarbeidet en geoteknisk vurdering av området for nybygget. Rapporten er utarbeidet av EADU AS og vurderingen innbefattet også flomfare. (Rapport nr. 20191105100YR1, 05.11.2019)

Det ble ikke kartlagt 200-års flomnivå, men rapporten konkluderer med at byggeområdet vil være innenfor krav i TEK17 for sikkerhetsklasse F2, basert på historiske data og sikkerhetstiltak lagt inn i prosjektet. Sikkerhetstiltaket består av en kraftig betongstøttemur i forkant av bygget, langs elveleiet. Nivå topp mur er satt til kt. 7,50.

Planforslaget legger opp til at det anlegges en flomvoll fra nedre ende av nevnte støttemur og videre ned til ny bru over elva. Flomvollen videreføres med minimum samme toppnivå som topp eksisterende støttemur. Når dette avbøtende tiltaket er utført vurderes hele industriområdet til å være innenfor kravene i TEK17.

Som en kontroll i forhold til flomfare, har Rådgivende Biologer AS gjennomført en flomberegning i Fjellsevasdraget. Denne viser en kulminasjonvannføring på 26,9 m³/s ved 200-års flom, og med et klimapåslag på 20 %. Med denne vannføringen som grunnlag er det kontrollert elveprofilets kapasitet i et definert kritisk snitt nedstrøms eksisterende bru. Beregningen viser at ved en flomvannoppstuvning opp til kt. 6,50 i kritisk snitt, vil elveløpet har kapasitet til å ta unna en 200-års flom med god margin. Beregningen følger vedlagt. Ut fra denne beregningen og de vurderinger som er gjort i forbindelse med dispensasjonssøknad i 2019, er det konstruert et flomsonekart med 200-års gjentaksintervall langs vassdraget og langs strandsonen. Langs strandsonen er faresonen for flom lagt på kt. 2,41, som er gjeldende flomnivå i dette fjordområdet.

5.7 Erosjon

Elvekantene er ikke detaljprosjektet. I planbeskrivelsen er det på nåværende stadium kun angitt at disse skal erosjonssikres med natursteinmurer. Ytterligere detaljering vil bli en naturlig del av byggesaken når den tid kommer.

5.8 Støy

Den eksisterende og planlagte produksjonsutvidelsen er svært støysvak, og bedriften overholder forskriftenes krav til maksimale og ekvivalente grenseverdiene for støy.

5.9 Luftkvalitet

Produksjon av smolt medfører minimalt utslipp til luft og vil ikke påvirke luftkvaliteten i området.

5.10 Vannforsyning- og avløpsforhold

Bedriften MOWI har konsesjon på uttak av ferskvann fra vassdraget fra 2010. Konsesjonen regulerer vannnivåene i de forskjellige magasinene i vassdraget, og har uttaksgrenser for vannmengde fra vassdraget. Maksimalt uttak er satt til 30 m³/min. og skal ikke overstige 18 m³/min. gjennomsnittlig uttak over året. Det utvidede anlegget vil i stor grad gjøre bruk av sjøvann i prosessen, og fremtidig vannuttak vil ligge godt innenfor konsesjonens rammer.

Avløpet fra bedriften renses i dag mekanisk og har to parallelle utslipp til fjorden. Disse utslippene planlegges videreført og oppgradert med effektive trommelfiltre som vil sikre lavt utslipp av organisk stoff. Selv med økt produksjon i eksisterende anlegg, forventes det derfor en netto reduksjon av punktbelastningen ved utslippene.

Avløpet fra det nye postsmoltanlegget planlegges renses og ført i egen utslippsledning til nytt utslippssted. Det vurderes to alternative utslippssteder, ved Badnaskjær og nordvest for Kjøøy. Dette vil bli klarlagt i den pågående konsesjons-/utslippsprosessen.

Avløpet vil bli mekanisk renses ved bruk av nye og svært effektive rensetrinn som trommelfilter og skimmere. Spylevann fra disse prosessene vil i etterkant bli primærrenset ved hjelp av settlingtank med påfølgende skrupresse. Som følge av disse effektive rensetrinnene forventes utslippet av sedimenterbart organisk materiale fra det nye anlegget å bli lavt.

5.11 Klima- energiplanlegging

Oppvarming og kjøling av prosessvann er de mest energikrevende prosessene i smoltproduksjonen. Bedriften planlegger å minimalisere energikostnadene ved å etablere energianlegg som utnytter varmpotensialet i sjøvannet ved hjelp av varmepumper/varmevekslere.

5.12 Universell utforming/tilgjengelighet for alle

Industriområdet har universelt utformet adkomst til de forskjellige byggene, som vil gi mulighet for å gjøre disse tilgjengelige for alle brukergrupper iht. plan- og bygningslovens bestemmelser. De enkelte deler av produksjonsprosessen vil foregå på forskjellige plan med store høydeforskjeller, og vil vanskelig kunne tilrettelegges for fysisk bevegelseshemmede ansatte.

5.13 Trafikksikkerhet/trafikkbelastning

Trafikksikkerheten for myke og harde trafikanter vurderes å være normalt godt ivaretatt i planforslaget. Adkomsten frem til bedriften vil foregå på offentlig veg og hovedsakelig med egen bil da lokaliteten ligger forholdsvis perifert i forhold til sentrumsområdet.

Krysset mellom fylkesveg 469 og fylkesveg 4140 er lite oversiktlig, slik fylkeskommunen påpeker, og bør på sikt vurderes utbedret av vegeier.

Adkomsten til området er foreslått endret ved at det etableres ny og bredere bru over elva og frem til planlagt anleggsutvidelse. Eksisterende bru vil bli fjernet. Sentralt innenfor industriområdet er det planlagt rikelig med parkeringsplasser for ansatte og besøkende.

Trafikkøkningen til og fra bedriften vil være moderat som følge av utvidelsen.

Oksygentransporten til anlegget vil øke fra ca. 10 tankbiler pr. år i dagens situasjon, til ca. 32 tankbiler i fremtidig situasjon, tilsvarende en tankbil hver 11. dag.

Fortransporten til anlegget er i dag ca. 15 lastebillass pr. år. I fremtidig situasjon ser en for seg at mer enn halvparten av formengden vil bli levert sjøveien. Mengde for levert på bil er beregnet til ca. 35 lastebillass i fremtidig situasjon, ca. et lastebillass hver 10. dag.

Det aller vesentligste av produsert smolt blir i dag, og vil i fremtiden bli skipet ut med båt fra anlegget.

5.14 Kulturminner og kulturmiljø

Om den eldre industribebyggelsen på området har en viss kulturminneverdi, vil denne måtte vike når planforslaget skal effektueres. Agder fylkeskommune anbefaler at deler av den eldre industribebyggelsen bevares hvis mulig, men det er det dessverre ikke funnet rom for i utbyggingsplanene. Bruk av eksisterende bygninger er ikke forenelig med den aktuelle utnyttelse av området til blå næring.

Det finnes ingen øvrige kjente kulturminner innenfor planområdet.

5.15 Naturmangfoldloven

Planens virkning, jmf. NML §§ 8 og 9

Det er ingen dokumentasjon på viktige naturtyper eller rødlistearter i planområdet eller i nærområdet, som blir berørt av tiltaket. Naturen i planområdet er typisk kystlinjenatur for denne landsdelen og det vesentlige av området er allerede utbygget til industriformål. Planområdet fremstår slik sett som opparbeidet og dominert av menneskelige inngrep. Det finnes ikke naturlig habitat som kan gi grunnlag som leveområde for arter viktig for naturmangfoldet i området.

Ut fra ovennevnte vurderes kunnskapsnivået om verdien på området som godt nok (§8), og det ansees ikke behov for nærmere undersøkelser av planområdet. Hensynet knyttet til føre-var-prinsippet vurderes ivaretatt (§9). Det vil bli en endring av utslipp til sjøen, med fare for forurensing og påvirkning av naturmiljøet som følge av planlagte tiltak. Disse forhold vil bli ivaretatt i den pågående utredningsprosessen i forhold til fylkeskommune og statsforvalter.

Samlet belastning, jmf. NML § 10

Planens virkninger på naturmangfoldet vurderes som små, selv om området utbygges. Tiltakshaver mener derfor at vurderinger i forhold til samlet belastning, jmf. nml § 10, ikke skal tillegges vekt da endringene vil være små.

Miljøoppfølging og driftsmetoder, jmf. NML § 11 og 12

Planen innebærer ikke nevneverdig risiko for skade på naturmangfoldet. Ny utslippskonsesjon og utslippstillatelse vil stille krav til miljøoppfølging i fjorden, samt internkontrollsystem for drift av produksjonsanlegget.

Alternativ lokalisering, jmf. NML § 12

Det er ikke ansett å bli negative virkninger på naturmangfoldet med foreslått lokalisering av byggetiltakene. Lokaliseringen vurderes samlet sett som god, og det ansees følgelig ikke relevant å vurdere virkninger av alternativ lokalisering av foreslåtte tiltak.

6 RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse for tiltaket. Analysen følger planbeskrivelsen som vedlegg.