

PLANINITIATIV



FJELLSE NÆRINGSOMRÅDE, GNR. 61, BNR. 24

PLANID: 4207202008

KONSULENT: KURT KJELLESVIK
ARKIT AREALPLAN AS
HOLAMOEN 3, 4460 MOI.

ANSVARLIGE

Plannavn	FJELLSE NÆRINGSOMRÅDE, GNR. 61, BNR. 24
Erstatter gammel plan	
PlanID	4207202008
Oppdragsgiver MOVI ASA	
Navn	Reidar Våge
Telefon	482 99 810
Epost	reidar.vage@mowi.com
Plankonsulent Arkit Arealplan AS	
Navn	Kurt Kjellesvik
Telefon	916 93 056
Epost	kk@arkit.no

PROSJEKTBEKRIVELSE

I henhold til *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018*, Sender herved Arkit Arealplan AS på vegne av forslagsstiller MOWI ASA, planinitiativ med forespørsel om invitasjon til oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for eiendommene gnr. 61, bnr. 24 m.fl.

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet og skal avklare rammer for *privat detaljregulering jfr. PBL. §§ 12-3 og 12-8*. I oppstartsmøtet diskuteres forholdene som beskrives i planinitiativet. Det forutsettes at oppstartsmøtet kan føre til endringer i forslagene som det redegjøres for i planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger fastsette i referat fra oppstartsmøtet.

FORMÅL MED PLANEN

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

- Planen er en endring av nylig vedtatt reguleringsplan og har til hensikt legge til rette for endret utbyggingsbehov innenfor samme næring som gjeldende plan, landbasert akvakulturanlegg. Gjeldende plan er basert på gjennomstrømningsteknologi og la til rette for å beholde eksisterende produksjonsanlegg/bygg på B11. Videre å rive alle eksisterende bygg på B12 og sette opp et nytt produksjonsanlegg på B12, og fore opp postsmolt til ca. 700-1000 gram på anlegget før de ble transportert videre med båt til andre produksjonsanlegg for videre foring. Nå planlegges det for å

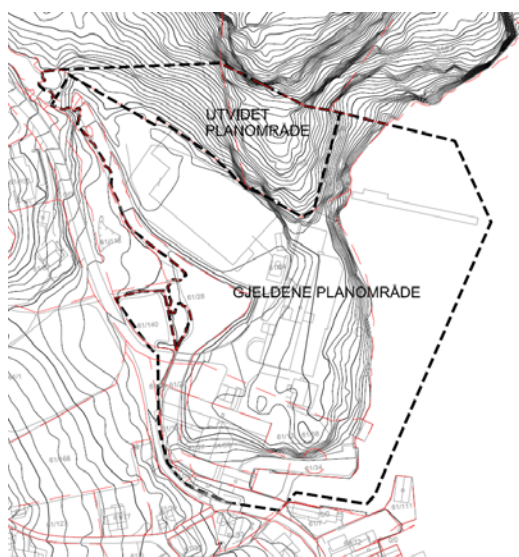
ta i bruk siste teknologi på markedet ved å etablere RAS-teknologi i hele anlegget, altså å gjenbruke vannet i svært stor grad. Vannforbruket blir derved drastisk redusert i forhold til opprinnelige planer og er slik sett svært mye mer miljøvennlig, og bygger opp om Mowi sin satsning på det grønne skiftet. Dette betyr konkret at alle eksisterende produksjonsanlegg og bygg på B11 og B12 rives og erstattes med helt nye og moderne produksjonsanlegg. Fisken i de nye produksjonsanleggene vil bli foret opp til samme størrelse som opprinnelig plan, ca. 700-1000 gram. Ved å ta i bruk nyeste teknologi medfører det noe mer behov for volum i produksjonsanleggene. Det økte behovet medfører at næringsområdet må utvides noe mot nord og øst. Det er inngått avtale med aktuelle grunneiere om erverv.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)

PLANOMRÅDET

- Planens avgrensning er vist på kartutsnitt nedenfor. Planområdet innbefatter hele gjeldende plan, med en utvidelse i nordlig retning.
- Foreslått nytt planområde utgjør 26 daa, mot gjeldende planområde 22,8 daa.
- Mesteparten av planområdet er i dag benyttet til regulert formål, - landbasert akvakulturanlegg. På deler av området står eldre industribebyggelse fra tidligere virksomhet. Området i nord som ønskes inntatt i planområdet er LNFR-område. Grunnforhold er fjell, delvis i dagen og delvis med skrint vegetasjonslag. Området er delvis bevokst med spredt løvtreskog. Området er svært kupert med bratte fjellskråninger og er lite egnet som terreng/adkomst for mennesker.
- Forslagsstiller, MOWI ASA, er grunneier i størsteparten av planområdet. For resterende arealer er det inngått kjøpsavtale med grunneier.



Oversiktskart m/gjeldende og utvidet planområde



Gjeldende plan m/utvidet planområde

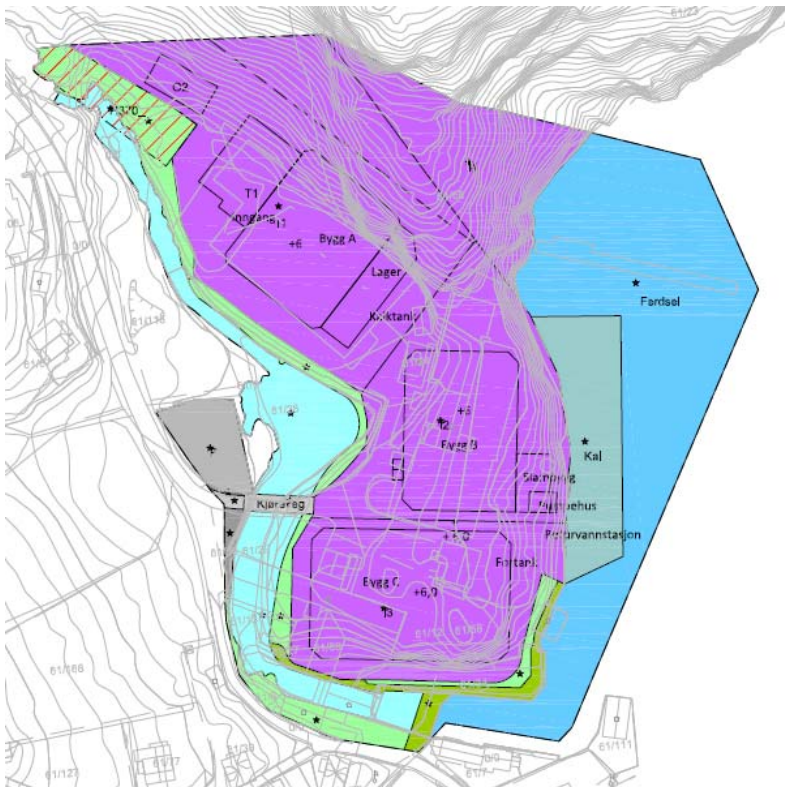
KORT PRESENTASJON AV PLANIDEEN OG PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C, D OG E)

PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK (UTBYGGING VOLUM OG BYGGEHØYDE)

Bygningsvolumet innenfor planområdet vil øke i og med at det planlegges for å ta i bruk ny og moderne teknologi som krever mer plass.

I forhold til gjeldende plan som innbefatter 2 eksisterende produksjonsanlegg og 1 nytt produksjonsanlegg, vil det nye planforslaget innbefatte 3 helt nye produksjonsanlegg.



Nytt planforslag m/bebyggelse

De 2 eksisterende produksjonsanleggene innenfor området BI1 vil bli fjernet. Disse vil bli erstattet av 2 nye produksjonsanlegg, Bygg A og Bygg B. Bygg A vil bli marginalt høyere enn eksisterende bygg. Bygg B blir oppført i BI1 og BI2 og vil erstatte det gamle bygget som var planlagt å beholdes. Bygg B vil bli markant lavere enn det eksisterende bygget.

Videre vil nybygget på BI2 (Bygg C) bli marginalt høyere enn det bygget som gjeldende plan gir rom for. I forhold til gjeldende plan vil planeringsnivå vil bli hevet noe, for å ivareta sikker terrenghøyde i forhold til flomproblematikk i Fjellsevasdraget.

FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

- I forhold til gjeldende plan vil det bli avsatt mer arealer for opphold og rekreasjon nederst langs Fjellselva og i området hvor elva munner ut i fjorden. Det avsettes område for nærmiljøanlegg på nordsiden av elva og langs strandsonen nordover. Dette vil være et allment tilgjengelige areal med adkomst over eksisterende gangbru. I tillegg er elveløpet åpnet opp ved at bygningsmassen over elveløpet er forutsatt fjernet, samt at arealene langs elvebredden er regulert til grøntområder i form av vegetasjonskjerm. Som følge av behovet for større kaiområde for drift av anlegget, vil det meste av vegetasjonsbeltet mot sjøen bli tatt ut av planen og erstattet med industriområde/kai.

TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B OG F)

- På grunn av flomsituasjonen i Fjellsevasdraget er det nødvendig å øke vannføringskapasiteten ved å utvide elveløpet inn mot næringsområdet fra hølen oppstrøms eksisterende bro og ned til elveterskel. Ny terskel vil bli plassert mer direkte på fossenakken og senket ca. 0,2 meter i forhold til nåværende høyde på terskel. Vannspeilet i hølen vil bli tilnærmet opprettholdt. Som følge av kapasitetstiltakene i elveløpet og for en funksjonell tilkomst til næringsområdet vil det bli bygget ny bru på tilnærmet samme sted som eksisterende.
- Planendringen forventes ikke å ha vesentlige negative virkninger i forhold til universell utforming og for barn og unges interesser.
- Aktiviteten innen planområdet vil øke noe, og med det transportbehovet til og fra virksomheten. Mye av transporten forventes i fremtiden å foregå sjøveien. Alt sett under ett forventes ikke planendringen å skape økt transportbehov av betydning.
- Den nye planen vil ivareta en mye mer helhetlig utbygging med nye og moderne produksjonsanlegg. Det nordligste produksjonsanlegget (bygg A), vi få noe høyere bygningshøyde og større volum, men blir plassert inn mot bakenforliggende fjellskjæring. I bakkant av bygget kan det på det meste bli fjellskjæring på ca. 10-15 m over tak. Bygningshøyden vurderes derfor som uproblematisk for omgivelsene på land. Sett fra sjøen vil den økte utnyttelsen av området fremstå mye mindre bastant enn i gjeldende plan, spesielt fordi nytt bygg B blir markant lavere enn eksisterende bygg.

Nedenfor vises før/etter illustrasjoner av maksimal planlagt bebyggelse, sett fra to ulike ståsteder. Fra Gardsveien og fra fjorden.



Veiledende posisjoner med koter:



Nåsituasjon sett fra Gardsveien:



Etter utbygging, sett fra Gardsveien:



Nåsituasjon sett fra fjorden:



Etter utbygging, sett fra fjorden:

OVERORDNEDE / GJELDENE PLANER OG FØRINGER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Følgende overordnede planer og føringer har relevans for reguleringsplanen

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2015)
- Listen er ikke uttømmende

KOMMUNEDELPLAN

I kommunedelplanen for kystsonen er det meste av planområdet angitt til at gjeldende reguleringsplan skal gjelde for utnyttelsen. En mindre del nord i nytt planområde inngår i kystsoneplanen som LNFR-område.

REGULERINGSPLANER

Gjeldende reguleringsplan for Fjellse Næringsområde – gnr. 61, bnr. 24 ble egengodkjent av Flekkefjord bystyre den 10.02.2022. Regulert hovedbruk av området i gjeldende plan er industriformål, og da spesielt akvakultur. I tillegg er det avsatt areal til havn, ferdsel på sjøen, samt mindre arealer til vegetasjonsskjerm, nærmiljøanlegg, adkomst/parkering, mm.

SAMFUNNSSIKKERHET OG VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H OG I)

I forbindelse med det innledende arbeidet er det gjort søk i tilgjengelige kartdatabaser for å avdekke potensielle konfliktforhold. Sett i forhold til gjeldende plans føringer, vurderes det nye planforslaget som lite konfliktfullt da foreslått bruk vil avvike lite fra gjeldene plans rammer.

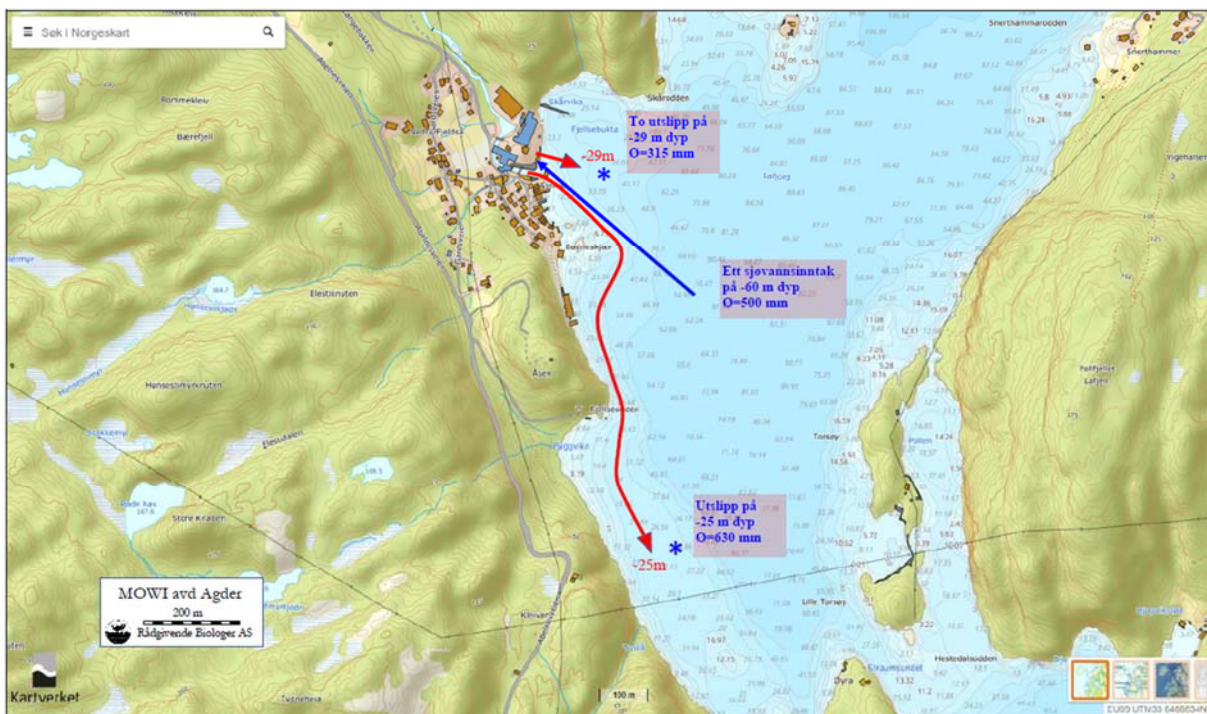
Endringen vil i hovedsak bestå i behov for å utvide næringsområdet noe mot nord, samt at deler av bebyggelsen får noe høyere byggehøyde og andre deler betydelig lavere byggehøyde. Dette er grunnet krav til produksjonsanleggene og ivaretagelse av byggehøyde på grunn av flomsituasjonen i Fjellsevassdraget.

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og nødvendige risikoreducerende tiltak innarbeides her. Da det er kort tid siden gjeldene plan ble vedtatt, vil en i stor grad legge de faglige vurderingene i denne planen til grunn for nytt planforslag.

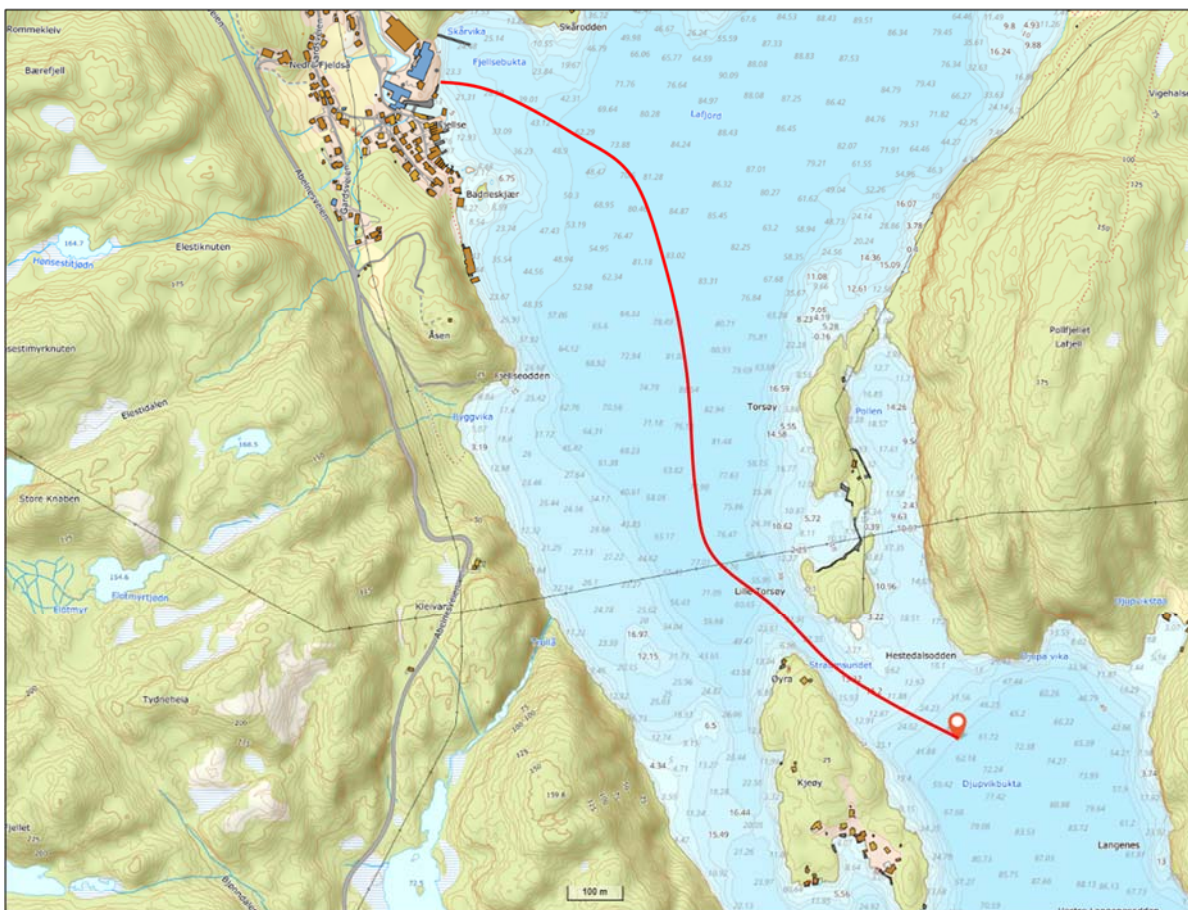
Foreløpige tema som vil redegjøres for nærmere i ROS-analysen er blant annet:

- Steinsprang
- Forurensning (støy og luft)
- Forurensning i grunnen/fjorden
- Overvann
- Tilkomst for utrykningskjøretøy
- Friluftsliv
- Listen er ikke uttømmende

Under siste planprosess og i tiden etter har det vært fokus på miljøkvalitetene i fjorden, og hvordan disse vil bli påvirket av utbyggingen. Disse forholdene vil bli gitt en grundig vurdering i ROS-analysen og planbeskrivelsen for øvrig. Figur 1 viser planlagt utslippspunkt og planlagt sjøvannsinntak ihht innsendt akvakultursøknad. Dersom alle bygninger på dagens anlegg blir revet og det blir bygget et nytt anlegg basert på kun RAS-teknologi, vil det kun bli en utslippsledning, og den er planlagt med utslippspunkt på ca. 50 m dyp utenfor terskelen i Lafjorden (figur 2). Det er utført modellering av vannutskiftning og utarbeidet spredningsmodell for nytt planlagt utslippspunkt. Det pågår også resipientundersøkelse og strømmålinger for dette nye utslippspunktet, utenfor terskel. I tillegg er det satt i gang et program for overvåking av næringssalter i Lafjorden. Sjøvannsinntaket vil bli som figur 1 viser, med inntak på ca. 60 m djup inne i Lafjorden.



Figur 1. Figur hentet fra innsendt akvakultursøknad.



Figur 2. Planlagt nytt utslippspunkt i Djupevikbukta, utenfor terskel, dersom det blir bygd et nytt anlegg basert på kun RAS-teknologi.

Parallelt med planprosessen vil det pågå søknadsprosess om utvidet utslippstillatelse for anlegget (Statsforvalteren) og søknad om utvidet utslippskonsesjon (fylkeskommunen).

Flomproblematikken i Fjellsevasdraget er et annet tema som vil bli utredet i forhold til sikker byggehøyde, og vurdert i forhold til vassdragets kvalitet.

MEDVIRKNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV J OG K)

Medvirkning i plansaker følger av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Flekkefjord kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Mattilsynet
- NVE
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingslister)
- Agder Energi Nett
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunes varslingslister)

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i avisen Agder og på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres også planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere/naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV L)

Ansvarlig myndighet er i dette tilfellet planmyndighet etter § 5 i forskrift om konsekvensutredning, med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8. Etter § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Forslagstiller vurderer reguleringsforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 25 med tilhørende veileder fra februar 2020, er lagt til grunn som i vurderingen om reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning.

Det er konkludert med at planens tiltak med eventuelle utvidelser ikke er av slikt omfang at det utløser krav om konsekvensutredning jf. veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven.

Bestemmelsene er ikke endelige og kan likevel utløse krav om konsekvensutredning dersom f.eks. viktige naturverdier blir negativt påvirket. Det er i forbindelse med nylig forutgående planarbeid gjort enkelte registreringer i området. Tatt i betraktning at området allerede er regulert til samme virksomhet/formål som planforslaget legger opp til, vurderes det dit hen at tiltakene det nå søkes om ikke vil utløse krav om konsekvensutredning som følge av vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om konsekvensutredning § 10

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning vil det være høyst nødvendig å belyse virkningene av planen, med forslag til eventuelle avbøtende tiltak.

VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF