



Farsund kommune

Datert: 07.05.2024

Vedtatt dato:

Dato for siste endring: 20.06.2024

DETALJREGULERING FOR LISTA FISKEOPPDRETT - 94/70 OG 93/39

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 16201

Saksnummer 22/01488

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for et sirkulært anlegg for bærekraftig fiskeoppdrett kombinert med proteinfabrikk og produksjon av hydrogen, med tilhørende anlegg.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Situasjonsplan

Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal bl.a. vise adkomst/veg til og rundt anlegget, planeringshøyder, bebyggelsens plassering, parkering, plassering av varemottak og renovasjon, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, grøntanlegg etc.

2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides detaljert utomhusplan for BAA1 og BAA2, i målestokk 1:200. Kommunens norm skal følges, med beskrivelse av blågrønn faktor. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, kotehøyder, beplantning, materialbruk, belysning, sykkelparkering, adkomst, gang- og kjøreveger, trapper, gjerder, varelevering, renovasjon og område vinterbruk (lagring av sand/snø).

Universell utforming, UU, skal dokumenteres i utomhusplan og være iht. krav i tekniske forskrifter.

2.3 Plan for matjord

Det skal av fagkompetente utarbeides en matjordplan som beskriver flytting og gjenbruk av dyrkbar mark i planområdet. Matjord skal ikke flyttes før tillatelse er gitt av etat for landbruk i Farsund kommune.



2.4 Tekniske planer

Vann og avløp

Det skal utarbeides en teknisk plan for vann og avløp. Planen skal kartlegge eksisterende anlegg og kapasitet. Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett. Prinsippene i VA-rammeplan, datert 16.04.24, skal ligge til grunn.

Overvannshåndtering

Det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering. Planen skal vise hvor overvann ledes fra tette flater til areal for infiltrasjon, og eventuelle avrenningslinjer/flomveier på tomt. Nivå for grunnvannstand må kartlegges, og infiltrasjonstest må gjennomføres. Parkeringsplasser og internveier med fast dekke skal ha avløp til lokale fordrøyningsdammer. Tiltak for å rense overvannet i både i anleggsperioden og permanent fase skal beskrives. Eventuelle oljeutskillere skal etableres før påslipp av overvann.

Det skal utarbeides en naturrestaureringsplan for Orebekken, felt BG. Bekken skal legges om i et nytt løp med en naturlig og erosjonssikker utførelse, med etablering av flersjiktig skog langs vannløpet. Planene skal godkjennes av miljøvernmyndighet.

Samferdsel

Offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Vegmyndigheten skal ha planene til gjennomsyn før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides en skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

2.5 Grunnforhold

Det må foretas grunnundersøkelser, og geologisk stabilitet må dokumenteres.

Infiltrasjonsevnen til grunnen må undersøkes.

2.6 Miljøoppfølgingsplan, MOP

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan, MOP, for utbyggingsområdet.

Miljøoppfølgingsplanen skal vise hvordan ytre miljøhensyn skal innarbeides og følges opp under prosjektering og bygging, slik at prosjektet blir til minst mulig ulempe for miljøet og de som ellers blir berørt av tiltaket. Den skal og sikre at tiltak i anleggsperioden og permanent fase opprettholder tilfredsstillende vannmiljø og god vannkjemi.

2.7 Støy

Utslipp av støy fra næringsområdet må dokumenteres med eventuelle behov for avbøtende tiltak med hensyn til nærliggende boliger. Krav til utslipp fra tekniske installasjoner angitt i NS8175, skal tilfredsstilles.

For bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene i T-1442. Periodevise overskridelser kan likevel tillates på dagtid. Det skal foreligge en støyfaglig vurdering av bl.a. driftstid, avbøtende tiltak og akseptable støynivåer.

Byggearbeider skal begrenses til dagtid hverdager. Dersom det planlegges for kvelds- og nattarbeid, bør det utredes om støyen dette medfører berører naboer.



2.8 Anleggs- og driftsperioden

Det skal utarbeides en anleggs- og driftsplan. Planen skal bl.a. vise eventuelle midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal ha avbøtende tiltak for å beskytte omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

2.9 Renovasjonsteknisk plan

Det må utarbeides en renovasjonsteknisk plan som viser planlagte renovasjonsløsninger for driftsfasen.

2.10 Energibehov

Energibehov og beskrivelser av løsninger for drift av anleggene må dokumenteres ved forprosjektering av tiltaket.

2.11 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidene stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, og kulturmyndighet må varsles.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA1 og BAA2

3.1.1.1 Fellesbestemmelser

Innenfor planområdet tillates etablering av bebyggelse knyttet til industri og næring. Det kan etableres kraftforedlende industri.

Bebyggelsen skal fremstå som variert, men med en helhetlig utforming og dempet fargebruk. Det tillates ikke reflekterende materialer på tak og vegger, med unntak av solfangere/solcellepanel som skal ha en mørk farge. Bygninger skal fortrinnsvis oppføres med flatt tak eller pulttak. Minimum 30% av takarealene, med unntak av silobygg og tanker, skal utformes som grønne tak og/eller fasader.

Område som ikke er regulert til næringsformål tilrettelegges for landbruksdrift og naturområde ved Orebekken.

Belysning skal hensynta omkringliggende omgivelser.

Bygge- og anleggsfase

- Tiltaket skal skje utenom perioden 10. mars til 31. okt., for å unngå forstyrrelser i viktige perioder for fugl, dvs. perioden utenom vårtrekk, hekking, oppvekst, myting og høsttrekk.
- Tiltaket må gjennomføres så effektivt som mulig, for å minimere forstyrrelsen.



- Det skal ikke tilføres fremmede masser inn i verneområdet.
- Innmålt endelig trasé oversendes etter utlegging.
- Reserveledningen skal til enhver tid være i stand til å avlaste ved akutte hendelser, både forinn- og uttaksledningen.

Utnyttelse og høyder BAA1 og BAA2

- Maks tillatt BRA: 60%
- Innenfor området tillates det enkelte mindre tekniske installasjoner med høyde på inntil 5 meter over maks. gesims.
- Bygninger skal ha takvinkel fra 0-15 grader.

Parkering/sykkelparkering

- Det skal etableres 0,3 biloppstillingsplasser pr.100 m² BRA. Minst 30 % av plassene skal etableres med ladepunkter for el-bil. Det tillates å beregne parkering i forhold til forventet persontetthet/ansatte fremfor pr.100 m² BRA. Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede og plasseres nær innganger.
- Det skal etableres minimum 0,5 overbygde sykkelparkeringsplasser pr. ansatt i nærheten av hoved- eller personalinnganger. Minimum 30 % av plassene skal etableres med ladepunkter for el-sykel.

Renovasjon

Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan som viser hvordan nærings- og produksjonsavfall skal håndteres, oppbevares og hentes.

Adkomst

Det skal etableres en felles adkomstveg for feltene BAA1 og BAA2.

3.1.1.2 Kombinert formål, BAA1

Innenfor felt BAA1, tillates etablering av bebyggelse knyttet til industri og næring. Det tillates etablert fiskeoppdrettsanlegg.

Maks. tillatt høyde på bygg fra planert terreng er 15 meter.

Maks. tillatt høyde på fisketanker fra planert terreng er 12 meter.

3.1.1.3 Kombinert formål, BAA2

Innenfor delområde BAA2, tillates det etablert protein- og hydrogenfabrikk under forutsetning at risikoen for utslipp av gass og brann- og eksplosjonsfaren, samt avstand til nærmeste bygg, er vurdert. Det skal også foreligge godkjenning av søknad om samtykke til DSB i henhold til forskrift om håndtering av farlig stoff.

Maks. tillatt høyde på bygg fra planert terreng er 15 meter.

3.1.2 Energianlegg - felt EA1-2

Det skal etableres min. en nettstasjon/trafo innenfor området. Den skal ha tilfredsstillende ventilasjon, og direkte kjørbare adkomst tilgjengelig for lastebil hele døgnet.

Høyspentledninger/-kabler skal plasseres minimum 5 meter fra annen bebyggelse.



3.1.3 Vann- og avløpsanlegg - felt VA

Innenfor felt for vann- og avløpsanlegg, VA, tillates oppført pumpestasjon for vann og avløp med tilhørende anlegg. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter over gjennomsnittlig opparbeidet terreng. Formålsgrensen skal regnes som byggegrense for feltet.

Innenfor formålet tillates det også etablert nettstasjon ved behov.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg - felt o_V1, V2

Eksisterende veg o_V1 kan benyttes som den foreligger, og kan oppgraderes iht. til plan ved behov.

Veg V2 er privat.

3.2.2 Gang- og sykkelveg, o_GS

Gang- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm.

3.2.3 Annen veggrunn, AVG1-3

Annen veggrunn skal etableres som grønn buffer.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur – felt BG

Innenfor området skal det etableres fordrøyningsdammer, vannkanaler og faunapassasjer i tråd med notat fra Terrateknikk 18, revidert 18.08.2022. Rundt fordrøyningsdammene og vannkanalene skal det etableres skogbelter av flersjiktig vegetasjon.

Orebekken beholdes i nåværende løp. Det skal foretas en forbedring av bekken som skal endres til naturlig og erosjonssikker utforming med mineralbunn. Det skal sikres et belte for naturlig kantvegetasjon på begge sider, slik at den kan opprettholde funksjon som faunakorridor.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder - felt LNFR1-3

Områder for landbruk skal være forbeholdt gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Det tillates oppført veksthus/drivhus på inntil 30 % BYA.

Landbruksarealene skal driftes og skjøttes slik at hensynet til hekkende fugl ivaretas. Jordbruksarealene skal ligge i sammenheng med jordbruksareal utenfor byggeområdet der det er mulig.

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som også beskriver håndtering og gjenbruk av matjord.



Innenfor områdene tillates drenering og andre tiltak for å lede vannet bort.

Landbruksarealene skal driftes og skjøttes slik at hensynet til bakkehekkende fugler ivaretas. Prinsipper i Rapport 3-2020, Heggøy og Eggen (2020) skal legges til grunn.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Hensynssone, andre sikringssoner (H190)

I sone H190, andre sikringssoner, tillates det etablert teknisk infrastruktur i grunnen/under vann. Det tillates ingen faste konstruksjoner på eller i bakken innenfor hensynssonen for rørledninger.

4.2 Hensynssone flomfare (H320)

- Det tillates bare konstruksjoner som tåler flom, under beregnet flomnivå ved 200 års gjentakelsesintervall og med 40% klimapåslag.
- Innenfor regulert område langs bekk, skal det etableres vegetasjon som tåler flom og hindrer utvasking av masser

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde for automatisk fredete kulturminner (område #1-4)

Bestemmelsesområde #1

Lokaliteten med id 171620, skålgropsteiner, skal bevares og tillates flyttet til et egnet sted. Det må inngås en særskilt avtale mellom Kulturhistorisk museum (KHM) og Agder fylkeskommune om dette.

Bestemmelsesområde #2

Lokaliteten med id 269259, skålgropsteiner skal bevares og tillates flyttet til et egnet sted. Det må inngås en særskilt avtale mellom Kulturhistorisk museum (KHM) og Agder fylkeskommune om dette.

Bestemmelsesområde #3 og #4

Nødvendige tillatelser fra kulturmyndighetene må innhentes før tiltak innenfor områdene kan gjennomføres.

Bestemmelsesområde #5

Arealet kan benyttes til midlertidig anleggsområde under bygge- og anleggsperioden. Berørte områder etter at bygge- og anleggstiltaket er gjennomført, skal tilbakeføres og revegeteres.



6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse (felt BAA1 og BAA2)

Følgende dokumentasjon være utarbeidet og godkjent av kommunen eller annen myndighet før rammetillatelse:

- Godkjent detaljert teknisk plan for vann og avløp.
- Utslippstillatelse for prosessvann i sjø.
- Godkjenning av trasé for prosessrør under verneområde og område i sjø.
- Dokumentasjon fra grunnundersøkelser med eventuelle avbøtende tiltak.
- Overordnet utenomhusplan.
- Matjordplan som beskriver håndtering og gjenbruk av all matjord i planområdet.
- Slokkevann

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BAA1 og BAA2)

Før det gis IG skal følgende dokumentasjon være utarbeidet og godkjent av kommunen:

- Mindre skålgropsteiner i bestemmelsesområde #2 (ID:269259) skal undersøkes og tillates flyttet.
- Detaljert utenomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer innenfor BAA1 og BAA2.
- Miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal være utarbeidet i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.
- Miljøtekniske grunnundersøkelser.
- Massedisponeringsplan som bl.a. omtaler eventuelle planteskadegjørere og behandling av disse, samt massehåndtering.
- Plan for overvannshåndtering.
- Dokumentasjon på at krav til UU er ivaretatt.
- Støyfaglig vurdering for anleggs- og driftsfase.
- Anleggs- og driftsplan som viser planlagt gjennomføring og drift av anleggene.
- Tekniske planer for samferdselsanlegg (gang,- kjøre- og sykkelveg, veglys, skiltplan) innenfor og til området.
- Renovasjonsteknisk plan.
- Dokumentasjon av energiløsning.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BAA1 og BBA2)

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal:

- Bekk med kantsoner og flersjiktig vegetasjon – blå/grønnstruktur, BG – være opparbeidet.
- Eventuelle støyskjermingstiltak være etablert.
- Adkomst, energiforsyning og vann- og avløpsanlegg være ferdigstilt.



DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.