



Arkivsak-dok. BYGG-24/00283-10
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	29.10.2024 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra arealformål industri og rammetillatelse 226 lm. kai på gnr. 5, bnr. 34, 147 og 149, Sauodden - Lundevågen

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg gir med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl.) § 19-2 **dispensasjon fra arealformål «industri»**, felt «I5» i plan 04006 «LUNDEVÅGEN INDUSTRIOMRÅDE» for å etabler kai. Søknad om **rammetillatelse** fire byggetrinn **ny kai**, størrelse **226 løpe-meter/2.4 daa**, på gnr. 5, bnr. 34, 147 og 149, Sauodden, Lundevågen – godkjennes med hjemmel i pbl. § 20-2.

Vilkår:

1. Uten særskilt godkjenning kan ikke fartøy over 10 meters bredde legge til kai.
2. Boersvineblom skal saneres. Fremmedartet skal ikke spres. Kunnskap skal være delt i tiltaket.
3. Lyskilder skal avdempes mot himmel og boligstrøk.
4. Kaien kan ikke uten egen aksept benyttes til container-kai og skip skal tilbys landstrøm.
5. T-1442 gjøres bindende.
6. Søknaden er delt og kan ikke igangsettes før det er søkt og gitt igangsettingstillatelse (IG):
 - Avkjørsel mv. (jf. beskrivelse i saksfremlegg) vises og godkjennes (adm.) i IG-søknad.
 - Utslippstillatelse sjø/avklaring statsforvalter skal vedlegges IG-søknad.
 - Tillatelse v/ havnemyndighet/avklaring skal vedlegges IG-søknad.

Vedlegg

Følgebrev

Dispensasjonssøknad

Rammesøknad - ombygging av eksisterende kaifront og etablering av kaidekke samt utvidelse av kaifront - 5/34, Lundevågen

Gjennomføringsplan

Uttalelse kai Lundevågen - 5/147

Situasjonsplan 1-1000, 04.06.24

Tegning Plan og fasader 04.06.24

TegningNyFasade_E-1 Plan og fasader

TegningNyPlan_E-1 Plan og fasader

TegningNyttSnitt E-2 Snitt

Saken kort fortalt

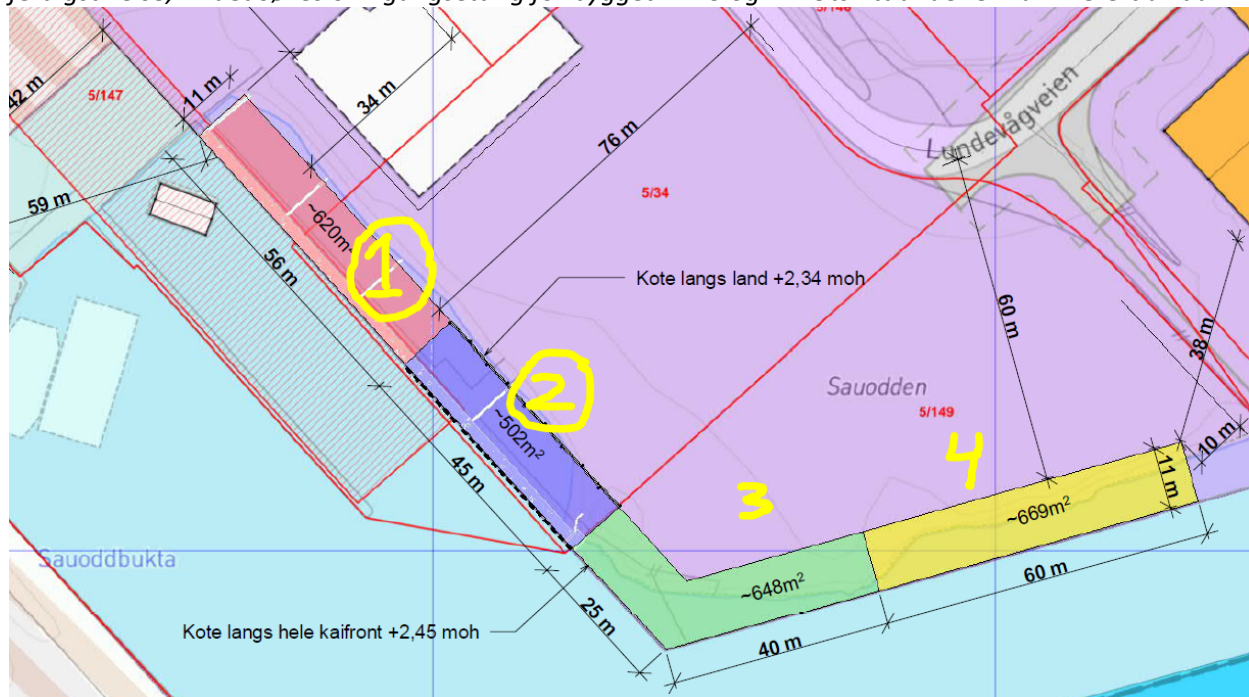
Søknaden i Lundevågen, gnr. 5, bnr. 34, 147 og 149 gjelder dispensasjon og ramme for etablering av 226 meter kai i område avsatt til Industri. Planen har regulerte kaier som er utbygd og regulerte kaier som kan utbygges – Saken bringes derfor opp til utvalget.

Bakgrunn

Kaien: Rammetillatelsen vil gjelde alle 206 meter kai slik vist på 4 byggetrinn.

Beskrevet **bruk** er «*Kai konstruksjon for utskipning av fartøyer*». Eksisterende bjelke gjenbrukes (tidligere løfte rigg er gitt IG for riving 17.01.2024, BYGG-23/00440-7). *Søker beskriver **planlagt**

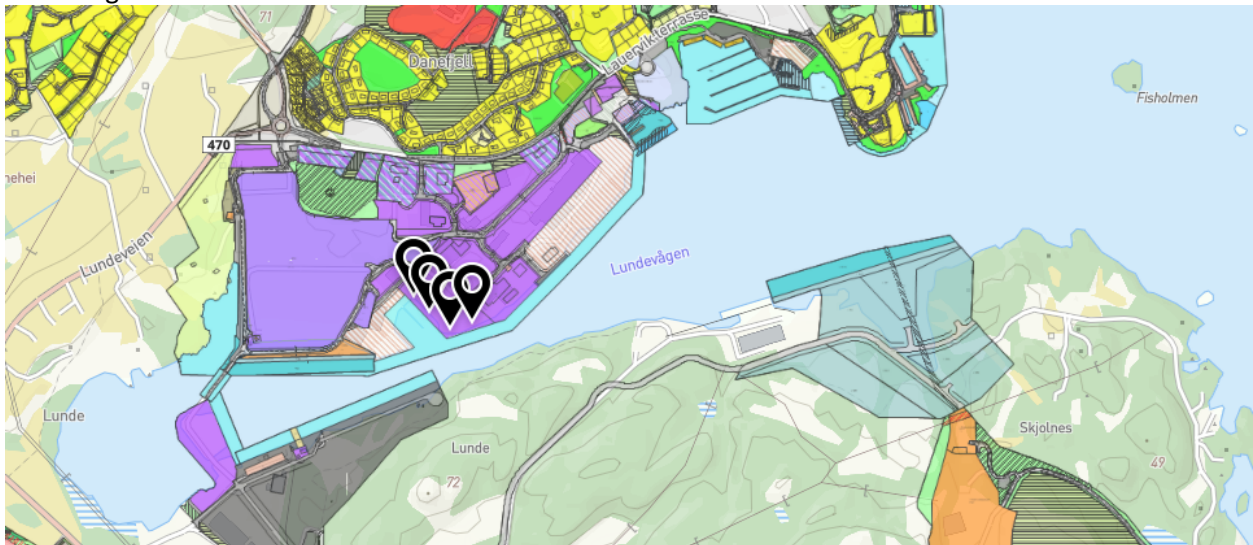
søknadsforløp/fremdrift beskrives slik: «Vi starter med byggetrinn 1 og 2, og når disse nærmer seg ferdigstilling, vil det søkes om igangsetting for byggetrinn 3 og 4». Utsnitt under er nummerert av adm:



Tiltakshaver: LUNDEVÅGEN EIENDOM 2 AS, Strandgaten 10, 4550 FARSUND, John W Nilsen.

Ansvarlig Søker: DAGFIN SKAAR AS

Sted: gnr./bnr. 5/34, 5/147 og 5/149 i nordre del av Sauoddbukta og ut Sauoddn ved Smalsundet i Lundevågen.



Arealplanstatus:

Kommunedelplan Lundevågen (ID 90300) angir byggegrenser langs sjø. Tiltaket er i samsvar med byggegrense.

Området er regulert. Tiltaksstedet, nordre side av bukta og odden er avsatt til Industri (ikke havn eller kombinert havn/industri).

Tiltaket (kai) er ikke i samsvar med arealformål, og omsøkes med dispensasjon.

Vurdering

Nabovarsling – ingen merknader.

Tiltaket er tilstrekkelig nabovarslet jf. pbl. § 19-1 og 21-3.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

SJØ: Tiltaket gir ny adkomst fra sjø. Denne adkomst vil godkjennes dels jf. innstilt dispensasjonsvedtak, men kan også betinge «i nødvendig grad» tillatelse etter havne- og farvannsloven.

LAND: Det er ikke vist etablering av avkjørsel på omsøkte tegninger. Tiltaket er beskrevet som utskipnings kai. Det stilles derfor vilkår om at avkjørsel, snu-løsning og parkering i tråd med kommunens reglement og gjeldende reguleringsplan: Skal vises ved søknad om igangsetting (t.o. *teknisk forvaltning vil være vedtaksmyndighet, mens teknisk drift vil være rådgivende myndighet*).

Vann- og avløp:

Overvann skal håndteres (forurensing/utslipp til sjø kan ikke finne sted uten egen tillatelse).

Uttalelse fra andre myndigheter:

Havnemyndigheten har uttalt seg slik til saken: «Bygging av kai mot sør langs Smalsundet er, i seg selv, ikke til ulempe for andre brukere. Imidlertid, dersom det legges til større fartøyer langs denne kaia i fremtiden, så vil det kunne hindre tilflotten til andre kaier innenfor Smalsundet. Det bør derfor stilles relevante vilkår, f.eks. at det kun tillates å legge skip med en maksimal bredde på 10 meter. Ønskes større fartøyer langs denne kaia så må det på forhånd søkes om skriftlig, slik at annen skipstrafikk ikke blir hindret.»

Forurensningsmyndighet: For 'konstruksjon' i sjø er statsforvalter. Statsforvalteren har ikke uttalt seg innen fristen. Teknisk forvaltning viser til aktuelle formålsgrense og byggegrense mot sjø, jf. plan gir dette utfyllingsrett (byggeretten i pbl.). Slik vi forstår kan en utfylling gi større forurensningsfare enn gjenbruk, eller bruk av pæler for etablering av kai. Det legges derfor til grunn at rammetillatelse kan gis med hjemmel i pbl. under forutsetning at nødvendig tillatelse i nødvendig omfang innhentes før det søkes igangsetting.

Søker beskriver **forholdene til annet lovverk** slik:

Arbeidstilsynet

Tiltaket berører ikke eksisterende arbeidsplasser, under etablering av tiltak.

Annen offentlig myndighet

Tillatelse for tiltak i sjø fra Statsforvalter, iht Forurensningsloven § 11, vil ettersendes når denne foreligger. Tillatelse fra havnemyndigheten, Listerhavnene IKS vil ettersendes når denne foreligger.

Sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Området er utsatt for havnivåstigning og flo mv. Det er opplyst at høyden gir tilstrekkelig sikkerhet. Området er også under marin grense. Byggesak forutsetter at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på sikkerhet internt i tiltaket. Fra gjennomføringsplan fremgår geoteknikk som ansvarsområde. Administrasjonen anbefaler derfor ikke at det skal gis avslag eller stilles ytterligere vilkår (jf. pbl. § 28-1, andre ledd).

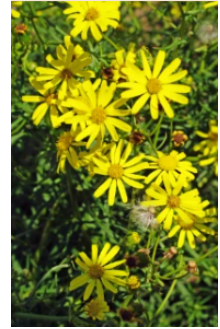
Naturmangfold

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot automatisk Dokumentanalyse, Artskart, Naturbase og gjeldende plan.

Lundevågen har kjemisk tilstand «dårlig» og økologisk tilstand «moderat» - arbeid bør gjennomføres slik at kjemisk tilstand ikke forverres. Det antas at gjenbruk av drager bør fasiliteten at en løsning ift. utslippsbehandling kan finnes.

Det er registrert en del fugler – området er avsatt til industri og er i dag ikke et egnet habitat.

Det er en rekke treff på «**boersvineblom**». Dette er en fremmed art som ikke hører hjemme i vår natur, den har kategori **Svært høy risiko** og ser i blomst slik ut:



Arten skal ikke spres, men må saneres i et rimelig område og minst på de aktuelle eiendommer før tiltaket igangsettes. Det skal uansett også foreligge rutiner i tiltaket som forhindrer at slike fremmede arter med invasjonspotensiale spres (krav til tiltaket).

Det knyttes vilkår til dispensasjon.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet jf. dokumentanalyse. *Det er en rekke treff på sør-sørøst siden av smalsundet.* Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken/sjø oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på (minst) 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Ansvarlig søker/tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8. Kommunen vil sende kopi av vedtaket til fylkeskommunen (denne samordner med Norsk Maritimt Museum).

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra Arealformål Industri i gjeldende plan for å etablere kai (beskrevet bruk utskipnings kai). Dispensasjonssøknaden (vedlagt) er begrunnet.

Vurdering dispensasjon:

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

Hensynet bak bestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Hensynet i formålsbestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.

Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Særlig viktige momenter i vurderingen er helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

Om hensyn: Hensynet bak arealformålet industri i planen er blant annet å legge til rette for hav-nær industriplassering. Lundevågen industri og havneområde har adkomst via «skråveien» (Lundeveien) og via regulerte kai-anlegg (havn). I planen fremgår det at bygningsmyndigheten skal vurdere industritypen i forhold til hensyn til boligbebyggelse. Det heter i § 5 at: «(...) *nyttes til industri som etter bygningsrådets skjønn ikke får sjenerende virkning på nærliggende boliger eller omgivelser for øvrig.*».

Ift. *sjenerende* virkning er støy og støv betydelige faktorer. Lys kan også være et moment. Det er omtrent 400 meter til nærmeste hus. En kai er i sin natur lavtliggende i terrenget, noe som gjør at landskap og bygninger kan skjerme (noe) mot støy. Eksempler på støy er båtgeneratorer, lasting, lossing og drift ved kai.

Vi sammenligner først grovt med eksempel på kvartalsvis støymåling (L_{den}) i 2022 fra Kongsgård i Kristiansand havn. 300 meter i fri siktlinje fra støykilden er lyden mindre enn 50 dB.

Kristiansand havn anvender for øvrig tilbud om landstrøm som tiltak for å dempe [Støy i Kristiansand Havn \(portofkristiansand.no\)](#). Listerhavnen har også miljø og bærekraft, (herunder støy) som del av sin målsetting [Miljø og bærekraft - Listerhavnene](#).

Vi ser også at det er regulert kai («Industri/havn», «IH»), få meter unna tiltaksstedet.

Ift. til støv vurderer administrasjonen det slik at aktuelle type kai neppe støver mer enn industri. Støv må unngås slik som for industri. Forholdet anses ikke i seg selv problematisk. Mulig svevestøv fra maritime dieselmotorer kan avbøtes med landstrøm. Avstanden til bolighus og kontorlokaler minsker hensynets vekt, men regulert formål industri tilsier at et visst hensyn fortsatt gjelder.

I den grad lys er en forurensing kan dette avbøtes med eks. skjerming av lyskilde, dette betyr at fugler/dyreliv og omkringingliggende bebyggelse i mindre grad blir berørt.

Fra planen går det videre frem at hensynet til Industri/Havn er at disse «*på sikt bare nyttes til havneformål*». Vi mener derfor at planen i sin natur legger opp til stor grad av sjønærhet for industrien.

Det vil i noen grad være uheldig å legge opp til kaier i industriformål, om det ikke allerede er nådd målsettingen om bruk av areal avsatt til kun kai (havn). Utvalget oppfordres til å selv vurdere hvor viktig dette er for ønsket utvikling.

Det anses samlet sett ikke urimelig om utvalget skulle velge å tillate kai i industriformål ut fra denne skjønnsregelen i planen, samt de kilder administrasjonen har undersøkt (Det vil også være rimelig å stille vilkår).

Administrasjonen konkluderer derfor samlet med at hensynet bak industriformålet i planen blir tilsidesatt, men ikke slik at hensynet blir *vesentlig* tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Særlig bærekraft og forutsigbarhet gjør seg gjeldende for denne sak. Søker skriver bl.a. at: «*Etableringen av kai er direkte knyttet til den eksisterende industrielle driften på eiendommen. Dette tiltaket vil styrke virksomhetens evne til å opprettholde og videreutvikle sine maritime tjenester. Det er en naturlig utvidelse av virksomhetens behov for sjøtilknytning, og tiltaket vil sikre effektiv tilgang fra sjøsiden.*»

Vi slutter oss til at en kai, vil korte transporten med *meter* fra regulerte kaier. Dette fører bl.a. til mindre kryssninger av veg, bruk av avkjørsel og hensiktsmessig drift.

Administrasjonen peker allikevel på at det vanskelig kan stilles vilkår om at kaien kun skal brukes til «egen produksjon/egen aktivitet» slik at en kai må her også godkjennes til sin formålstjenlige bruk som kai (utskipnings kai). Vi mener allikevel at området kan tåle tiltaket, da det alt er etablerte og regulerte kaier i området.

Administrasjonen finner derfor hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser: Saken berører inngrep i sjø. Det stilles vilkår i tråd med forurensingsforskrift. Inngrepet i sjø er i samsvar med regulert utbyggingsområde (ikke det samme som utbyggingsformål) og inngrepet vil i noen grad være mindre enn en utfylling som planen på sin side kan tillate.

Verken dette eller øvrige regionale eller nasjonale interesser blir vesentlig tilsidesatt – Kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper: *Ulemper:* Potensialet for en ikke styrt fordeling av kai og industrianlegg. Det kan bety at område etableres med for mange kaier, og på den måten får for lite areal til industri, eller for stort areal til kai. Utvalget bør særlig ta stilling til om tiltaket gir en ønsket utvikling.

Fordeler: Kort avstand mellom kai og industri med forbindelse på egen eiendom i tråd med bedriftens beskrevne ønske. Gjenbruk av eksisterende bjelke fra tidligere løfteanlegg.

Administrasjonen kommer til at det er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er innfridd.

Dispensasjon tilrådes innvilget: Administrasjonen finner over at alle kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Det anbefales vilkår til bl.a. lyd, lys, og fremmede arter. Utvalget må ses oppfordret til særlig se om en tillatelse gir ønsket utvikling. Ut ifra sakens vurdering velger enhetsleder å anbefale at en dispensasjon innvilges på vilkår jf. § 19-2, første ledd.

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av RAMME-søknad	1.1.9	64 247
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	6 876
Totalt gebyr å betale		71 123

Ferdigstillelse

Det skal sendes inn søknad om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år, **faller tillatelse bort**. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges (jf. pbl. § 21-9).

Plassering i terreng

Skal MINST ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplan.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov, tekniske forskrifter og øvrig regelverk. Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Kopi av vedtak skal sendes:

Statsforvalteren i Agder; Listerhavnene IKS; Agder Fylkeskommune.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser – *Etablering av kai i areal avsatt til industri kan ha betydning for tiltakshaver og for næringsliv.*

Konsekvenser for barn og unge – *iht. til plan.*

Konsekvenser for klima og miljø – *Kai-bjelke kan gjenbrukes. Tiltak i sjø.*

Konsekvenser for folkehelse – *iht. til plan.*

Konklusjon:

Utvalget gis faglig råd om at dispensasjon (og ramme) kan innvilges om utvalget mener tiltaket gir ønsket utvikling i Lundevågen.