



Arkivsak-dok.	BYGG-21/00521-37
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

17.06.2024 09:00

Saksframlegg

Baring Farsund AS. Søknad om godkjenning av anlegg for fiskerioppdrett - byggefase 2 - 5/185, Lundevågen

Kommunedirektørens innstilling:

Pkt. 1 I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra regulert byggehøyde for bebyggelse for fiskerioppdrett i byggefase 2 på eiendommen gnr 5 bnr 185, Lundevågen.

Pkt. 2 I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis midlertidig dispensasjon for endring av regulert avkjørsel. Dispensasjonen er begrenset til viste utbyggingstrinn 2. Ved videre utbygging skal avkjøring til tomten baseres på regulert avkjørsel.

Pkt. 3 Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav og søknad om dispensasjon for avkjørsel avslås med hjemmel i reguleringsplan.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av vurderingen.

Vedlegg

Supplering av søknad - dispensasjonssøknad - 5/185
Situasjonsplan - fase 2 - 12.05.25
Tegning ny fasade - 12.05.25
Tegning ny fasade Illustrasjon 12 - 12.05.25
Tegning ny fasade Illustrasjon 13 - 12.05.25
Tegning ny fasade Illustrasjon 14 - 12.05.25
Tegning nye fasader - 14.05.25
Tegning nytt snitt - 12.05.25
Tegning nytt snitt - 14.05.25
Følgebrev - vedlegg til nabovarsel - fase 2

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder dispensasjon fra ulike forhold i reguleringsplan knyttet til oppføring av bygg for fiskeoppdrett og renseanlegg - byggetrinn 2 på Barings tomt i Lundevågen. Byggetrinnet vil omfatte bygg med størrelse på totalt 10800 m² BYA. Dispensasjon inkluderer rekkefølgekrav til etablering av ny veg, justering av regulert avkjøring, og maks høyde på bygg (fra 17,0 til 17,4)

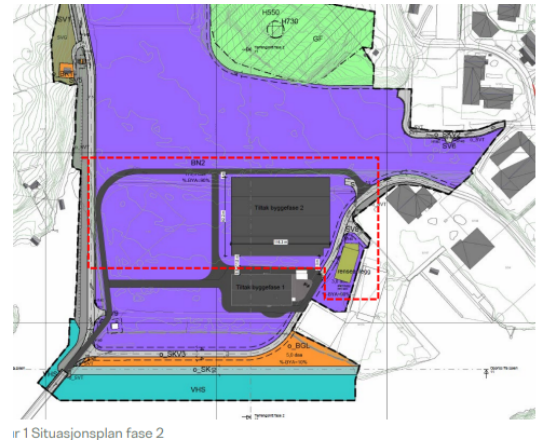
Bakgrunn

Søknaden gjelder dispensasjon med sikte på oppføring av bygg for renseanlegg og bygg for fiskerioppdrett på eiendommen gnr 5 bnr 185, Lundevågen. Søknaden er foreløpig kun fremmet som en søknad om fra følgende forhold i planen:

- Justering av avkjørsel SV7 (med sikte på bruk til omkj)
- Rekkefølgekrav til etablering av gjennomkjøringsveg på utfylt område (SKV)
- Tillatt maks høyde på bygg (fra 17,0 meter til 17,4 m)



Skissert utstrekning av byggetrinn 2



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til næringsbebyggelse, som ut fra bestemmelsene kan nyttes til fiskerioppdrett.

Tiltaket er samsvar med formålet i plan, men ikke i samsvar med alle bestemmelsene som er gitt for området.

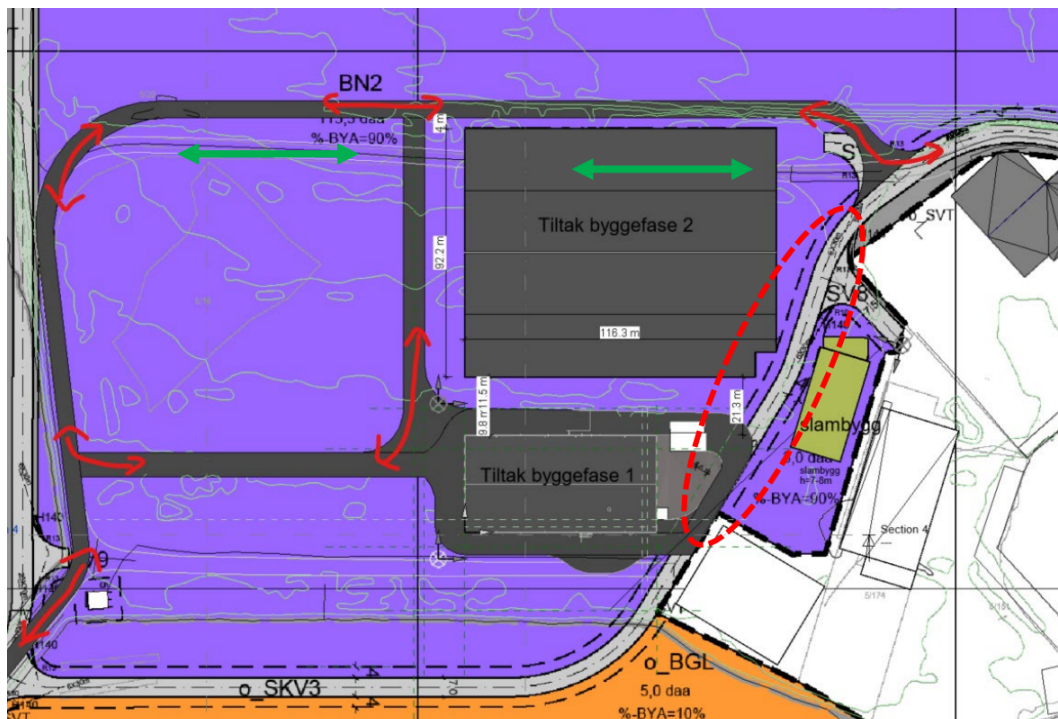
Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registret merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket viser ikke ny/endret adkomst, men viser en endring/flytting av midlertidig veiforbindelse («grønn» trase) til «rød» trase.



Vann- og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det vil/kan påløpe tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Bortledning av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt Listerhavnene IKS for uttalelse.

Listerhavnene har ikke hatt tilstrekkelig tid til å gå gjennom saken og komme med en uttalelse.

Listerhavnene er generelt betenkt på en løsning for videre midlertidig utbygging som fortsatt innebærer å fravike prinsippet i planen om offentlig havnefront slik planen forutsetter.

Havn påpeker også at det er en stor høydeforskjell i vegtrase som ikke søknaden viser hvordan tenkes løst. Det vil måtte tas ut masse på stedet for å få en jevn trase og disse massene må deponeres noensteds. Det mest rasjonelle vil være å fylle ut massene i sjø slik planen forutsetter.

Naturmangfold og 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 byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Søknad om dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra tre forhold i gjeldende reguleringsplan.

Søker skriver i sin begrunnelse for de enkelte dispensasjonspunkt blant annet at:

Kulepunkt 1. - Det er i planen foreslått flere avkjørsler til næringsområdet BN2, men det søkes om en mindre justering av avkjørsel SV7 enn regulert. Regulerte avkjørsler legges til grunn å være lagt som foreslått for å gi hensiktsmessige avkjøringsmuligheter fra en stor tomt. Endringen kan vurderes som en mindre justering som det er vanskelig å avklare nøyaktig planlegging av detaljutnytting av tomte. De hensyn som ligger til grunn for regulerte avkjørsler vurderer vi ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon

Kulepunkt 2 – dispensasjon for at detaljplan for offentlig kjøreveg (SKV) skal godkjennes av vegmyndigheter i kommunen. Kjøreveg (SKV) skal bygges før det kan gis tillatelse til nybygg i området BN 2-3 og o_BGL. Hensynet bak bestemmelsen har vært at offentlige veger skal ferdigstilles samtidig med utbygging av tilliggende næringsområder. Når tilliggende områder ikke blir utbygd i første byggetrinn og begrenset del av byggetrinn 2, kan de hensyn som knytter seg til bestemmelsen legges til grunn å ikke bli vesentlig tilsidesatt. Det etableres en midlertidig veitrase i området slik at nødvendig atkomst i området blir ivarettatt, slik at en kan benytte seg av denne til området er fullt utbygd og planlagt for full utbygging. Det forutsettes imidlertid at vegen (SKV3) blir opparbeidet i forbindelse med senere og fullt ut byggetrinn. Det søkes derfor dispensasjon for bygging/opparbeidelse av SKV1, 2, og 3, med tilhørende avkjørsler, samt område oBGL.

Kulepunkt 3 – dispensasjon for høyde over 17,0m. Tiltaket vil få en høyde på ca 17,4m over planert terreng. Bestemmelsens formål er å kontrollere byggvolum og sikre

landskapsmessig integrasjon. Vår dispensasjonssøknad har tilstrekkelig kompenserende tiltak (for eksempel fasadematerialer tonet mot omgivelsene)

Nødvendig for å ivareta montering og drift av oppdrettskarene og tilhørende installasjoner som sikrer anleggets funksjon og produksjon, sikkerhet og kvalitet.

- Alternativ løsning med lavere høyde ville påføre betydelige omkostninger og tekniske komplikasjoner.*

Vurdering av Fordeler vs. ulemper:

Fordeler:

- Økt lokal verdiskaping, nye arbeidsplasser, styrking av sjømatnæringen.*
- Bruk av moderne og energieffektive løsninger reduserer miljøavtrykk.*

Ulemper:

- Økt synlighet i landskapsbildet med 0,4 m – minimal visuell effekt sett fra omkringliggende veier og naboeiendommer*
- Tiltaket er plassert i industriområde, med god avstand til boligområder.*

Videre blir spørsmålet om fordelene ved å gi dispensasjon fra de aktuelle bestemmelsene i planen er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Etter vår vurdering vil det på tomten bli etablert en større næringsutbygging og endringene er ledd i å få en optimal utnyttelse av området.

Etter en samlet vurdering vurderer vi at fordelene ved å gi dispensasjon fra de aktuelle forhold i reguleringsplanen, er «klart større» enn ulempene og anbefaler at det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Det vises til tidligere innvilget dispensasjon for tilsvarende rekkefølgebestemmelser i byggefase 1. Vi vurderer at de samme vilkårene for dispensasjon fortsatt er oppfylt, og at denne derfor kan videreføres til fase 2. Dette i henhold til pkt. 4.2 i utbyggingsavtalen mellom Baring og Farsund kommune

Begrunnelsen i forhold til dispensasjon for omkjøringsveg er supplert i e-post fra Baring Farsund As den 16.06.25. I supplerende begrunnelse/forklaring heter det at:

- 1. «Gulvnivået på neste byggetrinn, dvs. fase 2, vil ligge ca 1 til 2 meter høyere enn første byggetrinn. Vi ønsker å ha denne høydeforskjellen for å kunne gravitere fisk ned til brønnbåt. Dette innebærer at det vil være tilnærmet massebalanse i dette byggetrinnet. Det er således ikke behov for å plassere overskuddsmasser i sjøen.*
- 2. Videre utbygging nordover, vil innebære uttak av større mengder masser. Disse må fylles i sjøen da overskuddsmasser ikke kan tas ut av området pga forekomster av vekster som står på fremmedartslisten. Det er gitt tillatelse av Statsforvalteren til å bruke disse forurensede massene til utfylling i sjø.*
- 3. Vårt neste byggetrinn som det søkes om dispensasjons for, vil ikke endre adkomstmulighetene mellom Lundevågen sør og nord da vi flytter veien noen få meter på nordsiden av det nye byggetrinnet.*
- 4. Et eventuelt krav om å fylle ut i sjøen iht reguleringsplanen nå, vil innebære uttak av masser på området som vi ellers ikke har bruk for å gjøre nå. Det vil i så fall innebære en betydelig ekstrakostnad som pålegges prosjektet og som kan innebære utsettelse.*

5. Dersom en blir pålagt å fylle ut i sjøen nå, må opplagsfartøyene flyttes. Dersom dispensasjonssøknaden imøtekommes, kan opplagsfartøyene inn til videre ligge slik de ligger i dag.
6. Ifølge utbyggingsavtalen med kommunen, kan ikke kommunen som grunneier eller Havnevesenet sette seg imot en dispensasjonssøknad så lenge det sikres nødvendig adkomst for brukerne, se utdrag fra utbyggingsavtalen nedenfor.»

På bakgrunn av disse forholdene, håper vi at teknisk utvalg på møtet på tirsdag, kan gi oss dispensasjon som omsøkt. Det er viktig for oss å få denne avklaringen nå dersom vi skal kunne opprettholde framdriften på utbygging av fase 2, en utbygging som innebærer byggeareal på ca 12.000 m2.

Utbyggingsavtalen det er henvist til er vedlagt saken som et vedlegg.

Vurdering av dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene de ulike punktene i reguleringsplanen skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Endring av avkjørsel:

Den aktuelle avkjørselen har i planen vært tenkt som en avkjørsel til fiskerioppdrettstomten. Slik endring av avkjørsel er vist på situasjonsplanen blir denne en del av midlertidig omkjøringsveg. Selve avkjøring til fiskerioppdrettstomten er vist nær etablert byggetrinn 1. Avkjøringen er basert på en løsning for utbygging av hele tomten som vil måtte forandres med etablering av byggefase 2. Isolert sett er det ikke problem å justere avkjørsel som vist, og det er tilstrekkelige areal på tomten til å legge parkering annetsteds. Det forutsettes at avkjøringen fortsatt skal være avkjøring til fiskerioppdrettstomten, og at etablert løsning nær byggetrinn 1 blir midlertidig.

Høyde på bebyggelse

Hensynet bak bestemmelser om høyde i planen er dels å legge til rette for høyere bygg enn det som kan bygges ut fra loven (gesims maks 8 og mønehøyde maks 9 m), og dels å begrense høyden ut fra forhold som landskap og estetikk.

I det øvrige industriområdet i Lundevågen er det satt en begrensning på 15 m til gesimshøyde i byggeområde for industri, og 30 m i områder regulert til havn.

Ansvarlig søker har greit redegjort for bakgrunn og behov for endringen. En 40 cm økning på en høyde på 17 m vurderes for området ikke å være av kritisk karakter i forhold til hvordan bebyggelsen vil fremtre i landskapet og ut fra estetiske forhold.

Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører at hensynene bak planens bestemmelser om max høyde blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Dispensasjon fra rekkefølgekrav til etablering av vei o. SKV3:

Hensynet bak rekkefølgebestemmelsen om etablering av gjennomkjøringsveg var å ivareta internt transportbehov mellom de ulike kaiene i havna.

Fordeler:

Fordelene for søker er begrunnet i søknad om dispensasjon med tillegg.

Fordelene som er nevnt vurderes først og fremst å være fordeler for utbygger, ikke for samfunnet.

Det er svært positivt med ytterligere investering og utbygging på tomten, men tomten er allerede regulert til etablering av et anlegg for fiskeoppdrett, og det er følgelig forutsatt å skje en verdiskaping for samfunnet ved utbygging.

Ulemper:

Utbyggere må generelt legge opp til en saksbehandlingstid i byggesaker som muliggjør tilstrekkelig tid for avklaringsbehov for relevante spørsmål knyttet til saken.

Det er ikke mulig å fastslå ut fra foreliggende søknad om løsning for omkjøring blir likeverdig i forhold til midlertidig bestående løsning og regulert løsning. Søknaden gir ikke svar på om omkjøringsvegen blir mer kupert, eller om masse tenkes tatt ut, og hvor overskuddsmasse fra vegtrase eventuelt skal deponeres.

Generelt vil uttak av bestående masser nær bebyggelse for deponering i sjø bli vanskeligere desto mer tomten er bygd ut. Det er uklart om det må gjøres sprengingstiltak for å senke bakenforliggende terreng som ligger på et høyere nivå.

Annen utvikling i industriområdet vil potensielt kunne forsterke internt transportbehov i havna i forhold til dagens situasjon.

Avtaler gjort i en utbyggingsavtale er ikke forhold som vil være relevante å vurdere i forbindelse med en dispensasjonsbehandling av saker etter plan- og bygningsloven.

En dispensasjon i det foreliggende tilfellet vil derfor etter kommunens vurdering medføre at hensynet bak rekkefølgebestemmelsen vil bli «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om økt høyde og justering av avkjørsel kan vurderes å være «klart større» enn ulempene, og det kan gis dispensasjon for disse to forholdene, jf. pbl. § 19-2. Fordelene ved å gi dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen knyttet til etablering av omkjøringsveg vurderes ikke å være klart større enn ulempene. Utvalget gis følgelig råd om å avslå denne del av søknaden.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». Generelt skal kommunen være varsom med å gi dispensasjon fra vedtatte planer, men disse to forholdene vurderes mest som justeringer og administrasjonen ser i dette tilfellet ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis for disse to forholdene.

I forhold til På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra rekkefølgekravet, ikke er «klart større» enn ulempene og anbefaler at søknaden avslås, jf. pbl. § 19-2.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad		7220,-
Totalt gebyr å betale		7220,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

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

Kommunen er grunneier til arealet som det bygges på, og har bortfestet dette til tiltakshaver. Fester har bekreftet at kommunen kan fylle ut i sjø ved behov. Saken kan ha økonomiske konsekvenser for kommunen om det på grunn av oppstått behov må fylles ut for å etablere enten veg eller kai før neste byggetrinn måtte bli realisert.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Det er lagt til grunn at virksomheten ikke skal påvirke omgivelsene på sterkt negativ måte i forhold til lukt og annet.

Konklusjon

Utvalget gis råd om å godkjenne den del av søknaden som går på høyde, og avslå søknad om dispensasjon fra vedtatte rekkefølgekrav for bygging i planen i forhold til omlegging av veg.