

Søknad om dispensasjon

Vedr. Baring Farsund – landbasert fiskeoppdrett byggefase 2, gbnr. 5/185, Lundevågsveien, 4550 Farsund

Viser til forhåndskonferanse med kommunen 8. mai 2025 vedrørende videre utvikling av området BN2 og BN3. Byggetrinn fase 2, som omfatter etablering av landbasert fiskeoppdrett med tilhørende bygningsanlegg for seks fiskekar og renseanlegg.

Det omsøkte tiltaket omfatter et bygg på 10800m² BYA og bruksareal på 12700m² (BRA) som skal romme seks fiskekar med Ø 30 m i diameter. Det søkes også om eget renseanlegg på området BN3.

Det er vurdert at tomten/området for fase 2, da spesielt med tanke på topografi og høydeforskjellene i terrenget, tilsier at det ikke er nok masse og sprengstein for å kunne fylle ut i sjø for etablering av regulert vei SKV3. For å sikre tilfredsstillende atkomst og transport i området, foreslås derfor en midlertidig veitrase, jf. vedlagte situasjonsplan.

På vegne av Baring Farsund AS, søkes det om herved om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser:

- Justering av avkjørsel regulert som SV7
- Rekkefølgekravene; o 8.3 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.
- 3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - 3.1.1. Næringsbygninger (BN1-4)
Maksimal høyde for bygg i BN2 og BN3 er 17 meter over planeringshøyde.

Reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan for området er Reguleringsplan Landbasert fiskeoppdrett Lundevågen.

Tiltakene ligger i området som i planen er avsatt til Næringsbebyggelse BN2 og renseanlegget ligger i området BN3.

Formålet med planen er landbasert fiskeoppdrett.

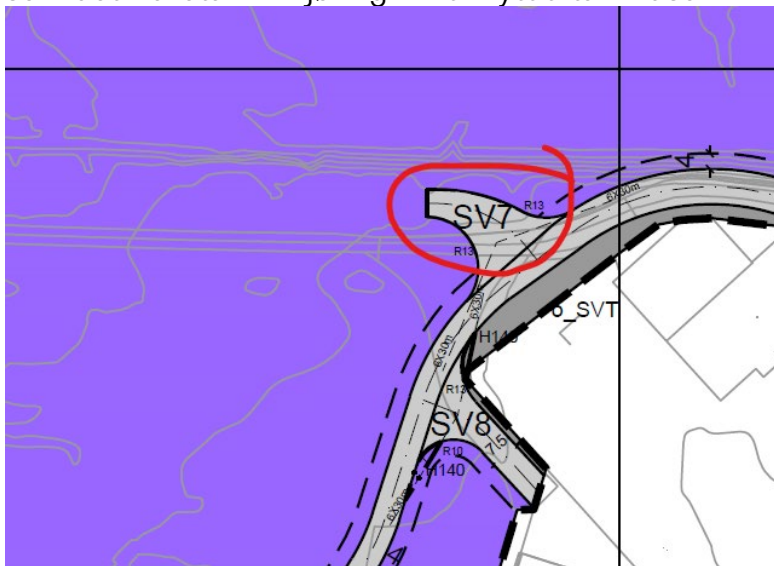


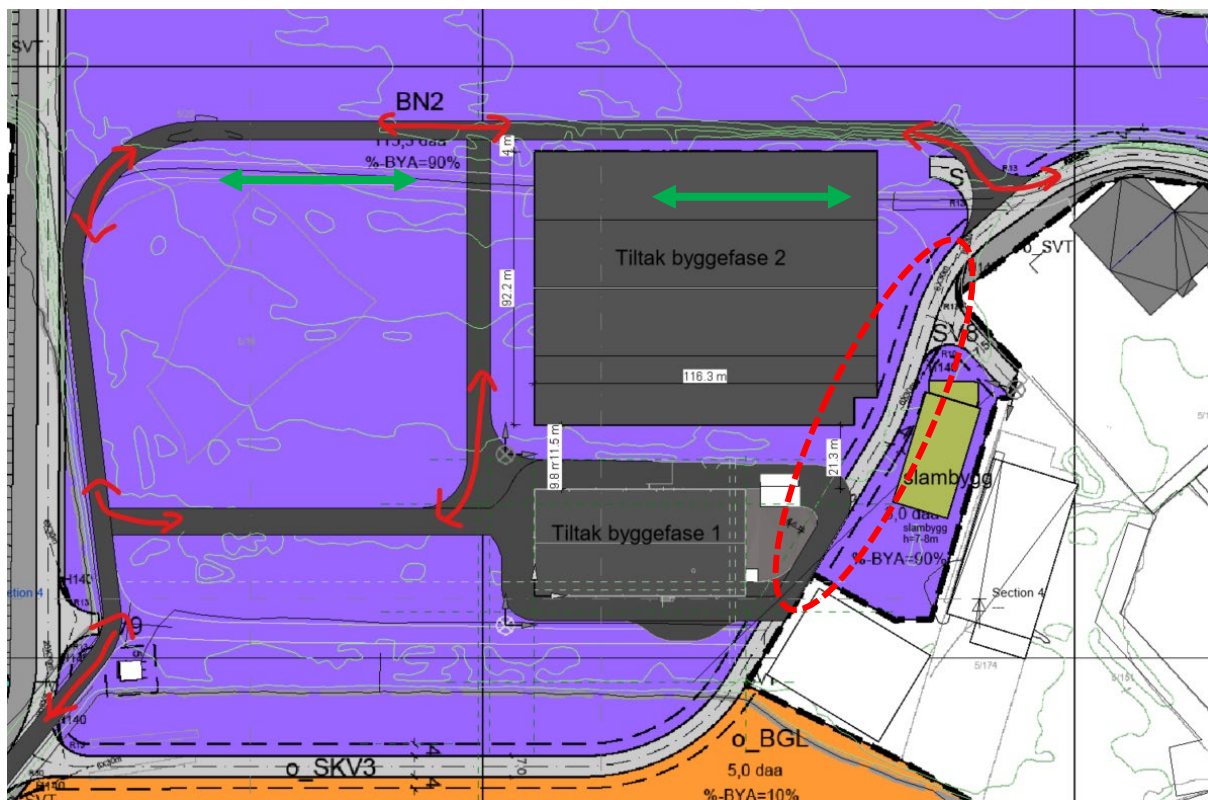
Figur 1 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan

Vurdering av tiltaket

Tiltaket utgjør andre byggetrinn i en større utbygging og omfatter 10 800 m² BYA. Sammen med fase 1 vil samlet bebygd areal for begge faser bli 13 800 m² BYA, hvilket tilsvarer kun 13,3 % av det tillatte utnyttelsesgrad på 90 % BYA (103 700 m²). Anlegget plasseres sørøst i BN2-området og knyttes til eksisterende veisystem og avkjørsler inntil hele området er utbygd.

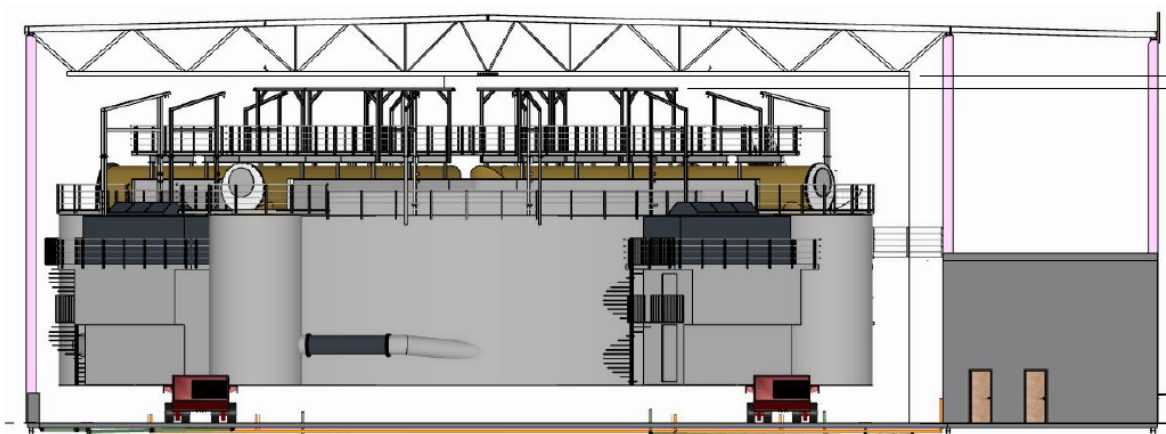
Avkjørsel SV7 justeres noe slik at det passer med eksisterende avkjørsel, samtidig som det ivaretar innkjøring inn til nytt tiltak i fase 2.





Røde piler viser endret kjøremønster og omlegging av vei. Grønn pil viser eksisterende vei. Området som er markert ut som stiplet sirkel, er veisystemet opparbeidet mellom avkjørsel og tiltaket i byggefase 1, slik at dette får en sammenheng.

Det planlagte oppdrettsanlegg innenfor BN2 får en maksimal gesimshøyde på 17,4 m over planeringshøyde. Dette i all hovedsak for at utstyret og spesielt karene som kommer ferdig produsert og vil bli kjørt inn i moduler skal kunne ha nok overhøyde ved inntransport.



I henhold til plan- og bygningslovens § 19-1 søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra

- Justering av avkjørsel regulert som SV7
- Rekkefølgekravene; o 8.3 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
- 3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
3.1.1. Næringsbygninger (BN1-4)
Maksimal høyde for bygg i BN2 og BN3 er 17 meter over planeringshøyde.

Vurdering etter PBL § 19-1 & § 19-2.

Dispensasjon kan ikke gis, dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon fra plan og bestemmelse

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 tomta. 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).

Vi finner at det er særlige grunner til dispensasjonen:

- 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:

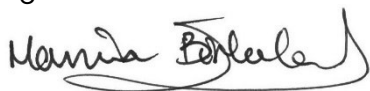
- Økt synlighet i landskapsbildet med 0,4 m – minimal visuell effekt sett fra omkringliggende veier og naboeiendommer
- Tiltaket er plassert i industriområde, med god avstand til boligområder.

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.

Vennlig hilsen
egðastrek AS



Marvin Birkeland
Siv. Ark MNAL