Farsund kommune
Plankart datert 11.11.2020
Revidert etter 1.gangsbehandling 15.12.2020

Reguleringsplan for landbasert fiskeoppdrett Lundevågen

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 04015

Saksnummer 2019/1693 *Reguleringsplan landbasert fiskeoppdrett Lundevågen*

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere en del av Lundevågen industriområde til næringsformål, og herunder muligheten for å etablere landbasert oppdrett av fisk. Planen tar utgangspunkt i reguleringsplan med PlanID 04006 fra 1992 som i hovedsak regulerte området til industri- og havneformål.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Anleggsstans ved funn av kulturminner

Dersom det i forbindelse med gravearbeid på land eller i sjø kommer fram funn eller konstruksjoner som kan være vernet eller freda, må arbeidet straks stanses og kulturmyndigheter (Agder fylkeskommune) få melding for nærmere undersøkelse på stedet, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd og § 14.

2.2. Behandling av tiltak i sjø og vassdrag

Tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndigheten, jf. Havne og farvannsloven § 27.1. Fylling i sjø skal sikres mot utrasing.

Utfylling i sjø skal behandles etter forurensingsforskriften av Fylkesmannen i Agder, i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven av kommunen.

2.3. Kabler og kommunaltekniske anlegg

Slike anlegg under bakkenivå kan legges innenfor formål i planen der det er formålstjenlig.

2.4. Krav til innhold i søknad om tiltak (byggesøknad)

I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan som viser bygningene sin plassering og hvordan den ubygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle murer, gjerde, areal for vei, parkering, lagerareal, grøntareal, avslutning av skjæring/fylling og terrengbehandlingen med påførte høyder. Situasjonsplan skal også vise ev. vegetasjon og grøntområde.

Det skal også legges ved plan som viser håndtering av flomvann og håndtering/oppsamling av overvann og ev. rensing av dette.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor området skal det legges ved en vurdering som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for ytre miljø som skal inneholde følgende:

- Tiltaksplan for massebehandling og håndtering av plantemateriell av boersvineblom. Planen skal inneholde oversikt over infiserte masser, sikker transport og vasking av utstyr, forbrenning eller kompostering, ev. plan for sikker deponering av massene, herunder overvåkning i en periode som er lang nok til at det ikke lenger er risiko for oppblomstring av nye planter av boersvineblom
- Tiltaksplan for håndtering av overskuddsmasser
- Tiltaksplan for å begrense fare for forurensing, f.eks. oljesøl, drivstofflekkasjer, kjemikalier og lignende
- Tiltaksplan for å begrense fare for partikkelspredning til sårbare områder ved utfyllingsarbeid, plastring, muring og legging av ledninger

2.5. Miljøkvalitet

2.5.1. Massehåndtering

Løsmasser som ikke blir brukt innenfor planområdet skal deponeres på godkjent deponi pga. registrert invasiv fremmed art, boersvineblom, i området – se også § 2.4 om krav til plan for ytre miljø.

Steinmasser kan nyttes andre steder under forutsetning av de er rene masser (ikke forurenset).

2.5.2. Forurensing av grunn og vann

Dersom det blir oppdaget forurensing i grunn skal arbeid stanses, grunnen undersøkes nærmere av fagkyndig og det skal utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Avrenning av overflatevann fra virksomheten sine uteareal skal håndteres etter kravene i forurensningsloven.

2.5.3. Støyforhold

Virksomheten skal forholde seg til krav om støynivå etter gjeldende statlige retningslinjer for industristøy, T-1442. Boliger som ev. er utsatt for støy skal skjermes etter gjeldende statlige retningslinjer for industristøy.

Støy fra pumper eller andre støyende anlegg skal i størst mulig grad bygges inn i bygningsmassen, ev. legges under bakken. Anlegg med tekniske detaljer skal generelt utformes slik at det gir minst mulig støy og ev. lydisoleres.

2.6. Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. I utbyggingsformål der byggegrense ikke er synlig på plankartet, går den i formålsgrensen.

For område BN2 gjelder følgende grenser:

- 4 meter mot område GF i nord
- 4 meter mot o_SKV3

For område BN3 gjelder følgende grenser:

- 4 meter mot o_SKV3

For område o_BGL gjelder følgende grenser:

- 4 meter mot o_SKV3

Byggegrense mot sjø følger ytterkant av formål o_SK.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Næringsbygninger (BN1-4)

Området BN1 regulerer en liten del av nylig fradelt eiendom 5/181 fra annen veggrunn til næring. Resterende del av 5/181 inngår i eksisterende I1 område i reguleringsplan 04006. Planert terreng skal ha høyde i samsvar med tilgrensende terreng på 5/181. Maks BYA for hele område I1 er 90%.

Området BN2-4 reguleres til næringsformål. Området kan nyttes til fiskeoppdrett med tilhørende bygg og anlegg, samt bygg knyttet til denne næringa eller utnytting av ressurser fra fiskeoppdrettsnæringen.

Innenfor området BN2 kan det etableres følgende:

Bygninger, gasstanker, fôrsiloer, bygg for vannhåndtering, interne kjøreveier, parkeringsplasser, nettstasjon/trafo, og annet teknisk utstyr etc.

Innfor området BN3 kan det etableres følgende:

Gasstanker, bygg for vannhåndtering, nettstasjon/trafo eller annet teknisk utstyr.

Maksimal høyde for bygg i BN2 og BN3 er 17 meter over planeringshøyde. Mindre elementer på tak, eksempelvis ventilasjonsanlegg kan ha maksimal høyde 22 meter over planeringshøyde. Enkeltbygg på maksimalt 100 m^2 f.eks. vannbehandling og oksygentanker, kan være høyere, med maks høyde på 20 meter over planeringshøyde.

Maksimalt tillatt bebygd areal er 90% BYA for hvert av områdene BN2 og BN3.

Planeringshøyde er satt til minimum kote +2 mot sjø for BN2 og BN3 og maksimum kote +12 i nord (BN2). Regulert område i plankart viser topp planert nivå. Det tillates ikke fyllingsfot mot sør i Lundevågen. Ny kant mot sjø utformes med spunting.

All skjæring, skråning og støttemurer mot eksisterende landareal skal etableres innenfor næringsformålet. Det kan etableres støttemur mot SKV1 innenfor område BN2.

Det skal nyttes refleksjonshemmende materialer på alle vegger mot sjø.

Ubygde deler av området BN2 og BN3 kan mellom annet brukes til vegetasjon, utelager, lysmaster, skilt, gjerde, støttemurer, parkering og snuplass etc. Det er tillatt å gjerde inn næringsområdet for å hindre allmenn ferdsel og smittespredning, skadeverk etc. Innenfor byggegrense mot offentlig veg tillates ikke oppført konstruksjoner og/eller installasjoner høyere enn 2 meter slik at det ikke oppstår konflikt med transport langs offentlig veg

Tilkomst til område BN2 er via offentlig kjøreveg (o_SKV1-3) og vegene SV4, SV6, SV7 og SV9.

Tilkomst til område BN3 er via offentlig kjøreveg (o_SKV3) eller veg SV8.

Krav om tilgjengelighet gjelder for alle arbeidsbygg.

Eksisterende offentlig VA-ledning i området må legges om før etablering av nybygg på område BN2. VA-plan skal godkjennes av kommunen. Ev. strømnett må også omlegges til utbyggingen i BN2-området. Omlegging skal skje i samråd med ansvarlig myndighet.

Parkeringskrav for område BN2 og BN3:

Ved utbygging av formål landbasert fiskeoppdrett skal det etableres minimum 1 parkeringsplass per 600 m2 utbygd gulvflate.

Ved utbygging av annen industri/lager/næring skal det etableres 1 parkeringsplass per 100 m^2 gulvflate.

Ved utbygging av kontor skal det etableres 1 parkeringsplass per 50 m^2 gulvflate.

3 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

Det skal etableres 1 sykkelparkering under tak for hver 5 parkeringsplass.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-bil.

Parkering kan løses i flere etasjer.

3.1.2. Godslager (o_BGL)

Arealet (o_BGL) skal fungere som bakareal for offentlig kai o_SK, og skal hovedsakelig benyttes til havnerettet virksomhet. Det kan settes opp mindre tekniske anlegg og tilhørende infrastruktur dersom dette ikke er i konflikt med manøvrering innenfor området eller til/langs o_SK.

Maksimal byggehøyde for bygg er 8 meter over planeringshøyde.

Maks BYA i området (o_BGL) er 10 %».

3.1.3. Øvrige kommunaltekniske anlegg

Eksisterende pumpestasjon er regulert inn med dette formålet.

3.1.4. Energianlegg

Eksisterende trafo-stasjoner er regulert inn med dette formålet, med tilhørende byggegrenser på 5 meter. Ev. flytting av trafo-stasjonene og krav om adkomst til disse må avklares med Agder Energi.

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

4.1. Veg (SV1-9)

Veg merket med SV er interne, eksisterende veger og avkjørsler til næringsområder som omfatter vegbane med skulder og tilhørende anlegg.

Frisikt er vist på plankart.

4.2. Kjøreveg (SKV1-3)

Veg merket med o_SKV skal benyttes som offentlig kjøreveg og omfatter vegbane med skulder og tilhørende anlegg. Regulert totalbredde er 7 meter.

Stigningsforhold er ikke angitt på plankart, men på eget vedlegg med lengdeprofiler.

Frisiktlinjer er vist på plankart.

4.3. Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT) og grøntareal (SVG)

Annen veggrunn grøntareal og teknisk anlegg skal benyttes til skjæringer, fyllinger, murer, grøfter og sideareal til veganlegget. Det kan innenfor arealet plasseres veglys, nettstasjoner, rekkverk, gjerder,

støyskjermingstiltak, skilt/skiltportaler og andre installasjoner/infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget. I tillegg kan det føres fram annen infrastruktur i rør/kabel.

Endelig grense mellom annen veggrunn teknisk anlegg/grøntareal og tilstøtende areal kan avvikes fra det som ligger i plankartet. Her er det viktig med gode overganger for å få estetiske og gode løsninger.

4.4. Kai (o_SK)

Det kan etableres kai i hele formålets lengde. Mindre avvik i forhold til plassering av kaikonstruksjon vil kunne skje som følge av ukjente grunnforhold. Dette kan medføre at areal avsatt til kai vil fravike noe fra det som framgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke blir disponert til formålet er forutsatt brukt til tilstøtende formål i sjø (havneområde i sjø).

Kaikanten skal ikke ha fyllingsutslag i Lundevågen.

På kaiarealet kan det etableres mindre tekniske bygg og installasjoner, f.eks. ledninger, pumpestasjon/ landstrømanlegg. Maksimal høyde er 5 meter fra topp kai.

Ferdig kai nivå er satt til minimum kote +2.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1.1. Friområde (GF)

Rokkefjell, som ligger nord i planområdet, skal kunne benyttes som et friområde slik som i dag. Det er tillatt å etablere ev. bord og benker i området.

Området er delvis regulert med hensynssone landskap (H550), og i området finnes et kulturminne (H730)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

6.1.1. Havneområde i sjø (VHS)

Området skal være med på å sikre tilkomst til kai (o_SK) og næringsområdene BN2 og BN3.

I området kan det etableres nødvendige ledninger til anlegget.

7. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

7.1.1. Frisikt (H140)

I frisiktsoner (H140) ved vegkryss/ avkjørsler skal det være fri sikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

7.2. Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

7.2.1. Hensyn landskap (H550)

Innenfor hensynssone H550 er det viktig å ta vare på Rokkefjells utforming som en vegetasjonskledd ås i landskapet. Området nyttes som friområde og utsiktspunkt, samtidig som åsen er et visuelt hinder for direkte innsyn mellom bebyggelsen i nord og næringsområdet. Området er et fint kulturlandskap med innslag av kulturminne.

7.3. Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

7.3.1. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Kulturminne ID 52183 er angitt med denne sonen. Gravrøysen ble i forbindelse med utarbeiding av denne reguleringsplanen befart og målt inn på nytt. Ingen tiltak er lov i området.

8. Rekkefølgebestemmelser

Tilrettelegging for å kunne bygge i områdene BN2 /BN3

8.1 Gjennomføring av plan for ytre miljø, ref. § 2.4

8.2 Utfylling/spunt i sjø kan ikke skje før det ligger godkjenning etter forurensingsloven og etter havne- og farvannsloven.

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 BN2-3 og o_BGL, men vegen trenger ikke ferdigstilles med asfalt før første nybygg skal ferdigstilles.

8.4 VA-plan inkludert overvann samt plan for strømnett skal være godkjent før det kan gis tillatelse til nybygg i området BN2. Tiltakene bør i størst mulig grad etableres i infrastrukturen i området.

8.5 Agder Energi skal ha informasjon om hvordan byggeforbudet til deres anlegg vil bli overholdt ved utbyggingen innenfor planområdet. Agder energi informerer om at; Byggeforbudssone er 2 meter på hver side av senter av en 22 kV jordkabler. Byggeforbudssone er 5 meter fra nettstasjoner til nærmeste bygningsdel.
Godkjenning/aksept fra Agder Energi skal vedlegges søknad om tiltak for nybygg.

Før ferdigstilling av bygg i område BN2

8.6 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis i område BN2 må krav til slukkevann og oppstillingsplass for brannvesenet sine biler og utstyr være på plass.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Vegtegninger*
  - *LAY_B 01 (plan)*
  - *LAY_D 02 (lengdeprofiler)*