

PlanID-1263-  
201609, Plannavn-  
Feste Kai- og  
næringsområde,  
Komnr-4631, FA-  
L13, HistSak-  
16/2484  
**Arkiv:**  
**JournalpostID:** 20/3410  
**Saksbehandla  
r:** Hans Kristian  
Dolmen  
**Dato:** 21.01.2020

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020
005/20	Alver kommunestyre	20.02.2020

### Detaljplan Feste kai- og næringsområde - 2 gongs handsaming - Eigengodkjenning - PlanID 1263-201609

#### Vedlegg i saken:

24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Planomtale 030619	1343787
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Føresegn 090619	1343785
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Plankart 090619	1343786
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai ROS 150518	1343788
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Vindanalyse	1343789

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609

1. Gjeldande plandokument vert:
  - a. Planskildring (3.6.2019)
    - i. ROS-analyse (15.5.2018)
  - b. Føresegner (9.6.2019)
  - c. Plankart (9.6.2019) i målestokk 1:1000 på A2

#### Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

#### Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### APM- 008/20 Vedtak:

#### Innstilling frå APM - 05.02.2020:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609

1. Gjeldande plandokument vert:
  - a. Planskildring (3.6.2019)
    - i. ROS-analyse (15.5.2018)
  - b. Føresegner (9.6.2019)
  - c. Plankart (9.6.2019) i målestokk 1:1000 på A2

#### **Alver kommunestyre 20.02.2020:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå S.Hauge-AP:**

Som rådmann med følgende endringer:

På vilkår av :

1. Grense mellom o\_VHS og f\_VS fjernes.
2. .o\_VHS og f\_VS slås saman til eit område.
3. Føresegn punkt 5.1 og 5.2 slås saman til eit punkt.
4. Overskrift i punkt 5.1.; Område for Hamneområde/ Småbåthamn(o\_VHS).

Resten som rådmann

Framlegget vart vedteke mot 1 røyst T.Taranger -SV

#### **KO- 005/20 Vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan, med endringar, for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609

1. Gjeldande plandokument vert:
  - a. Planskildring (3.6.2019)
    - i. ROS-analyse (15.5.2018)
  - b. Føresegner (9.6.2019)
  - c. Plankart (9.6.2019) i målestokk 1:1000 på A2

#### **Saksopplysninger:**

#### **Politisk handsaming**

Detaljplan Feste kai- og næringsområde vart lagt fram til 1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet 13. juni 2018, sak 081/18. Utvalet får no saka til 2. gongs handsaming etter høyring og offentleg ettersyn er gjennomført. Planutvalet skal gje innstilling og saka leggjast vidare fram for kommunestyret og eigengodkjenning 27.juni 2019.

#### **Bakgrunn**

Reguleringsplanen er utarbeidd av Knut Williw Jacobsen på vegne av tiltakshavar. Planområdet ligg på Feste, er på om lag xx da og omfattar eigedom gnr 70 bnr 10 m.fl. Oppstartsmøte vart gjennomført 18.4.2016 og kunngjering om oppstart av planarbeid vart gjort 13.12.2016. Utan om høyringsperioden er det gjort fleire undervegs møte mellom Tiltakshavar,

konsulent, Lindås kommune og dels eigarar i området.

Framlegg til reguleringsplan for Feste kai- og næringsområde tar utgangspunkt i at eigar og tiltakshavar for planen har ønskje om å gjennomføre nye tiltak og utbetringstiltak innanfor planområdet. Planområdet er i hovudsak utbygd med eksisterande bygningsmasse og naudsynte anlegg. Det er fleire mindre delar som er samansette og som i sum gjer det føremålsstenleg å avklare funksjon, omfang og gjennomføring i plan.

Planen opnar for å utbetre kaifront nord for butikk, avsetje tomt til bustadhus, leggje til rette for mogleg utbygging av mindre leilegheiter, avklare tilkomst og parkeringstilhøve, ramme for vidare næringsverksemd og tiltak knytt til hamneområde.

### Høyring og offentleg ettersyn

Planog miljøutvalet gjorde i sak 081/18, 13.6.2018 vedtak om at framlegg til detaljplan for Feste kai- og næringsområde kunne leggjast ut til høyring og sendast på offentleg ettersyn. Framlegget til plan låg ute i perioden 20.6.2018 – 20.8.2018.

I høyringsperioden kom det inn til saman 8 innspel , 5 frå offentlege organ og 3 grunneigarar, inkludert motsegn frå Kystverket. Motsegna gjaldt konflikt mellom planlagt flytebyggje og farled forbi området. Det er elles merknader til mellom anna snuplass og parkering, områda i sjø og tilkomst til kai.

I det følgjande er ein kortfatta gjennomgang av alle innspel som er kommentert av Lindås kommune. For nokre av dei tilhøve som er teke opp i innspela visast til eigne punkt.

Merknad / Innspel frå offentleg mynde	Innhald	Vurdering / kommentar
Kystverket	<b>Motsegn!</b> <ul style="list-style-type: none"><li>· Kystverket skal ta i vare god framkomme, trygg ferdsle og forvarleg bruk av farvatnet</li><li>· Planlagt flytebyggje kjem for lagt ut i farleia biled «2262-Alversund-Fonnesstraumen»</li><li>· Planlagte plassering kan vere til fare for tryggleik og framkoma på sjø</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Framlegg til plan er justert i tråd med Kystverkets rettleiing</li><li>· Sjå eige punkt nedan for</li></ul>
NVE	<ul style="list-style-type: none"><li>· NVE skal ta i vare flaum, erosjon og skredfare, allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvatn, anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft</li><li>· NVE prioritere framlegg til plan med konkrete problemstillingar</li></ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Syner elles til generell rettleiar for NVE fagområde</li> <li>· Minner om at kommunen har ansvaret å ta i vare omsyn til flaum og skredfare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ein har ikkje bede om hjelp til konkrete problemstillingar</li> <li>· I høve til risiko og sårbarhet er det vind og auka havnivå som er aktuelt for dette planområdet</li> </ul>
Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Uttale som forvaltar av fylkesveg og fagstyremakt knytt til vegtransport</li> </ul> <p><b>Bussnuplass</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Oppgarding (2018) gjev meir trafiksikre tihøve</li> <li>· Området er nemnd f_S i framlegget til plan, men bør delast opp i o_S som er bussnuplass og parkering SPA</li> </ul> <p><b>Trafikktryggleik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Kaiområde er møteplass for bilar, mjuke trafikantar og båtfolk</li> <li>· Fokus på å sikre og skilje til dømes parkering og gangareal</li> </ul> <p><b>Generelt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Vurdering ut frå sektoransvar og målsetjingar i regional plan</li> </ul> <p><b>Kulturminne og kulturmiljø</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Ikkje kjensskap til freda minne eller verneverdige kulturminne</li> <li>· Minner om varslings- og aktsomhetsplikta</li> </ul> <p><b>Samferdsle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Viktig av areal og funksjonell snuplass for buss er sikra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Gjort justering i plankart og føresegn</li> </ul>
Hordaland fylkeskommune		
Fylkesmannen i Vestland	<p><b>Samordna uttale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Oppretthaldar MOTSEGN frå Kystverket, planen kan ikkje verte eigendogkjent før dette er løyst</li> <li>· Andre tema som er teken opp er ROS, yggjehøgde og nokre punkt i planskildringa</li> </ul>	

Merknad / Innspel frå private / grunneigar	Innhald	Vurdering / kommentar
--	---------	-----------------------



<p>Karl Feste (70/4) Ola Feste (70/5)</p>	<p>utanfor planområde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Meiner det skal vere mulig å finne løysningar som er fullnøyande både for tiltakshavar og eigarar med bruksrettar innan for planområdet</li> </ul> <p>Meiner at ei edring etter eigne framlegg kan eigedom gnr 70 bnr 19 takast ut av planområdet</p> <p><b>Vidare har ein merknad/innspeil til:</b></p> <p><b>Køyreveg - SV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Er teikna inn på skrå over 70/19 og synest nokså brei</li> <li>· Meiner vegen må fylgje FV meir å svinge inn på nordvestre hjørne av 70/19</li> <li>· I tillegg bør denne vegen og vere tilførselsveg til SPA2 og SPA3</li> </ul> <p><b>Annan veggrunn - SVT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Dette er areal av FV404</li> </ul> <p><b>Parkeringsplassar - SPA4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Er nytta som parkering og snuplass for det meste for butikken</li> <li>· Feste nærkjøp vil få tilbod om leige av parkeingsplassar, resterande plassar vil me som grunneigarar disponere</li> </ul> <p><b>Kloakkum og leidning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Del av eksisterande avlaupsanlegg for eigedomane i planområdet ligg på eigedom gnr 70 bnr 19 som er delområde SPA4</li> <li>· Anlegget er sikra slik at arealet kan nyttast som trafikkareal</li> <li>· Me er ikkje kjent med nokon avtale om plassering og me meiner at ansvaret for</li> </ul>	<p>planarbeid vore varsla på vanleg måte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Varslingsliste utarbeidast normalt berre til direkte berørte (innanfor planområde) , men kan og sjølvstilt innlemme fleire utamfor, men eit like vanleg spørsmål vert då kor skal ein stoppe?</li> <li>· Eiagar har vorte del av planområdet etter oppstart gjennom sal av eigedom</li> <li>· Parkeringsareal på gnr 70 bnr 19 ligg inne i plan for å sikre oppstilling til butikk planmessig</li> </ul> <p>Sjå eige punkt nedan for</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Kommunen har stilt grunnen fritt tilgjengeleg for parkering til butikken, snuplass og til bruk for bruksretten på Feste kai</li> <li>· Nye eigarar har munnleg og skriftleg (gjennom kjøpeavtale) stadfesta at dei har overteke eigedomen med same vilkår for bruk som tidlegare</li> <li>· Eigedomen er nyleg overdrege frå kommunen og avlaupsanlegget har eksistert over tid</li> </ul>
---	---	--

	<p>anlegget ligg til gnr 70 bnr 9, 10 og 26</p> <p><b>Snuplass</b></p> <p>Snuplass til buss er på eit areal som er todelt og tilkomst til parkering for oppsittarane går over denne delen ikkje gnr 70 bnr 19</p> <p><b>Hamneområde i sjø - o_VHS</b></p> <p>Bruksretten til Feste kai med omsyn til tilkomst synast teken i vare</p> <p><b>Småbåthamn - f_VS</b></p> <p>Meiner plassering av flytebryggeanlegg kjem for langt mot sør og er til hinder for bruk utan for planområdet</p> <p>Meiner at viss flytebrygge og landstigning vert flytta til nordvestre del av gnr 70 bnr 27 (Kai) vil det verte betre</p> <p>Viss utleige av båtplassar må det klargjerast kor parkering på land skal gjerast</p> <p>Ein må i føresegna seie kor stort tal båtplassar som fritt skal leigast ut</p> <p>Meiner eksisterande anlegg ligg feil, er større ein omsøkt og brukt annleis. Skriftleg klage til Lindås kommune er ubesvart</p>	<p>Arealet har vore nytta til trafikkareal /parkering i lang tid</p> <p>Skildring av tilkomst til parkering vert retta opp</p> <p>Sjå eiga punkt nedan for</p> <p>Plasseringa i kart er illustrasjon, samstundes kann ikkje anlegget kome for langt nord</p> <p>Tiltakshavar har stadfesta at ein i bryggjenlegget ikkje skal drive fritt utleige av båtplasser</p> <p>Båtplassane er for dei som leiger opplags- og parkeringsareal/plass i delområde SPA1 og 2</p> <p>Motteken klage er sendt til postmottak/byggjesak</p>
--	--	--

## Vurdering

Innspela til framlegget peiker på eller tek opp fleire til plan. Det er likvel tre område som ein naudsynt å ta opp særskilt. Det fyrste er motsegna frå Kystverket, andre er spørsmål om utviding av planområdet og tredje er tilhøvet til nye eigarar av gnr 70 bnr 19 og rettighetshavarar til bruk av kaien på gnr 70 bnr 27.

### Motsegn får Kystverket

Kystverket leverte innan for høyringsfristen innspel til framlegget til plan med motsegn vedrørande areala i sjø og omfanget av illustrert / planlagt flytebryggje. Etter samråd, med mellom anna førarane av snøggåttane som går forbi Feste, vart det gjeve motsegn framlegget til plan. Grunngevinga er at planlagte anlegg kjem for langt ut i farleia «2262 Alversund – Fønnesstraumen». og vurdert til å vere ein riskiko for tryggleik og ferdsla til sjøs.

Det vart den 28.9.2018 gjennomført dialogmøte mellom Lindås kommune, Kystverket og Fylkesmannen. Sjølv om den planlagte tiltaket ligg innan for det areal som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til hamneområdet, vart det klart at omsynet til farleia må gå foran tiltakshavarar ønskje om storleik på nytt flytebryggje anlegg. Tiltakshavar vart orientert om utfallet av dialogmøte.

Tiltakshavar har på eiga initiativ og seinare med noko bistand frå Lindås kommune hatt dialog med Kystverket om det var mogleg å finne anna eller endra løysing for areal i sjø og utforming av nytt flytebryggjeanlegg.

Siste melding attende frå Kystverket fikk ein 20.2.2019 der ein endeleg konkluderar om at ein må halde seg til avgrensinga i sjø slik den ligg føre etter dialogmøte 28.9.2018.





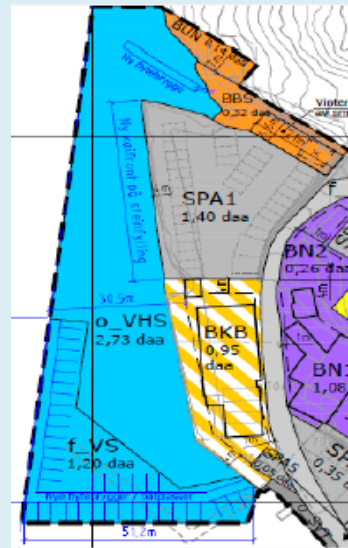
Grønt område er «omsynssone farled». Den blå lina er avgrensinga ut i sjø og som er den nye grensa for planområdet



I kommuneplanens arealdel er det område S21 sett av til hamn. Tiltakshavar har med den grunn hatt ei forventning om at arealet kunne nyttast til dette føremålet.

Det grønne arealet er omsynssona for farled. Det er trange tilhøve på havet i området og Kystverket meinte at å leggje til rette for flytebyggjer som opphavelag planlagt kom i konflikt med sikkerhet og ferdsle til sjøs.

Etter nemnde dialogmøte og samatel med Kystverket er plankartet endra.



### Utviding av planområdet – Eigedom gnr 70 bnr 23

Eigarar av eigedom gnr70 bnr 23 har kome med innspel om at dei ønskjer at planområdet vert utvida til å omfatte deira eigedom.

I dialog med eigar av 70/23 vart det mellom anna gjeve følgjande melding attende (13.8.2018):

- sender som avtalt kartutsnitt og plankart for planområde «Nordre Feste»
- eventuell endring av planområde må kome med grunnlag i eit begrunna innspel
- vær merksam på at på generelt grunnlag vil ei sentral vurdering, når det gjeld endring av planområdet, vere om endringa vesentleg endrar grunnlaget for at ein i utgangspunktet godkjente oppstart av planarbeidet (intensjon og føremål)

Utsnittet frå kommuneplanens arealdel syner området som er under regulering og



Utsnitt frå KPA 2011-2023

området lagt til føremål fritidsbustad med plankrav, jfr KPA 2011-2023, § 1.1

Det markerte arealet er eigedom gnr 70 bnr 23 som eigar ønskjer å få inn i planområdet.

Med bakgrunn i det som vart gjennomgått i oppstartsmøte, planskildringa og 1. gongs handsaming er det ikkje ønskeleg å utvide planområdet slik eigar av gnr 70 bnr 23 ber om.

Forarbeidet til plan og premissane for oppstart gjeld tilrettelegging for næringsverkesemd og utvikling av kaiområdet. Det er ikkje på noko tidspunkt tidlegare i planprosessen teke opp føremålet fritidsbustad.

Ei eventuell utviding vil reelt sett ta med seg mykje areal, må tte ta inn nye føremål og ein må etter alt sannsyn å ta stilling til korleis en skal handtere LNF-området.

Omfanget og innhaldet er såpass stort, og utan for det som ein tidlegare har tatt stilling til, dette ikkje er ei enkel endring men vesentleg med til høyrande planprosess.

Plankravet som ligg i kommuneplanens arealdel gjeld for heile det området som eigedom 70/23 er ein del av og skal ein først gjennomføre regulering av dette bør heile området vere med.

Tiltakshavar er førespurd i saka og gjev klart uttrykk for at han ikkje ønskjer at plansaka skal verte ytterlegare forsinka. Vidare ser han ikkje at ei utviding tener hans interesse og planlagte verksemnd.

Som utgangspunkt meiner administrasjonen at viss eigedomane som er lagt ut til fritidsbustad skal regulerast bør plankravet som ligg i kommuneplanens arealdel oppfyllast fullt ut og heile området regulerast i eiga plan. Viss dette ikkje er mogleg eller ikkje vilje til å ta opp heile området i plan er det ei anna løysing som kan vere mogleg for eiga r av gnr 70 bnr 23.

I tilknytning til Feste kai- og næringsområdet er det tidlegare utarbeida en reguleringsplan «Nordre Feste» med planID 1263-200605. I utsnittet nedamn for er plankart vist saman med arealplankartet. Denne planen gjeld for fritidsbustad og tilkomstvegen ligg i grensa til eigdom gnr 70 bnr 23.

Denne planen kan utvidast til å favne om helst heile eller berre del av området som i kommuneplanens arealdel er lagt til arealbruksføremål fritidsbustad. Ein vil her kunne samle fritidsbustader i eit planområde og det må gjerast same prosessmessige steg for å gjennomføre endringa som det å utvide denne planen slik eigar har førespurt.



### **Bruk og rettar knytt til kai og eigedom – gnr 70 bnr 19, 27 mfl.**

Grunneigar, nabo og bruksrettshavarar har i innspel teke opp fleire sider knytt til bruken av utnyttinga av eigedom i og utanfor planområdet. Dei aktuelle punkta er teke opp i gjennomgangen ovan for, men der er nokre tilhøve som planmynden må kommentere vidare.

Etter at planprosessen starta vert det gjort avtale mellom Lindås kommune og no nye eigarar av gnr 70 bnr 19 som i plankartet er lagt ut til arealbruksføremål parkering (SPA4). Egedomen er markert i utsnittet nedan for. Egedomen har for ut for reguleringa fungert som parkering for butikken, snuplass for buss og oppstilling eller bruk for å ta i vare bruksrett knytt til kai på eigdom gnr 70 bnr 27. Dei nye eigarane har både munnleg å gjennomavtale stadfesta at dei tek på seg dei same forpliktelsane som når kommunen var eigar.



Medan reguleringsprosessen har pågått har og ny snuplass vorte opparbeida. I utsnittet er denne merka med eigdom gnr 70 bnr 7 og snuplassen er innmålt og teikna inn i kartet. Senter av snuplassen nyttast til oppstilling av bosscontenar, omriss av fortau går rundt og arealet mot gnr 70 bnr 19 og inn i bakkant nyttast som tilkomst til parkering som disponerast av private . Snuplass, tilkomst og parkering er i plankartet vist som samferdsleanlegg.

I utsnittet oven for er og den faktiske vegsituasjonen vist. Den gjer synleg at det er ein glidande overgang mellom det vagarelat som faktisk er fylkesvegen ned til Feste, parkering og tilkomst over gnr 70 bnr 19 og inn til butikk, bustad og kaiområde.

Fleire grunneigarar i området har bruksrett og tilgang til eigedom gnr 70 bnr 27 og kaifronten for å ta imot større båtar. I innspel er det særskilt trekt fram levering av skjelsand med båt. Sjølv om det er trangt er det så vidt ein veit handtert på ein grei måte. I tilknytning til slik levering er det og naudsynt å ha tilgjengelg parkering og manøvreringsplass på land. I så høve nyttast eigedomane gnr 70 bnr 19 og 27 til dette føremålet.

I det følgjande tek ein opp dei tema og innspel som er fremja av grunneigarar

og som ein som planmynde finn det naudsynt å gå nærare inn på.

a. **Ønskje om at eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4) vert teke ut av plan**

Eigedomen vert ikkje teke ut av plan av fleire grunnar. Planføremålet er parkering eller trafikkareal som kan løyse fleire bruksfunksjonar og som i botn er offentleg tilgjengeleg. Sjølv om eigarskapen har vorte privat sikrer reguleringa tilgjenge både for butikk og næringsområde, ferdsle til øvrige eigedomar i planområdet, bruksrettshavarar og eventuelt naudsynt offentleg bruk

b. **Køyreveg over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)**

Det er den faktiske vegsituasjonen som er teikna inn i plankartet som er sendt på høyring kan endrast, men det er likevsl slik at ferdsle inn til øvrige delar av planområdet bør og må skje over eigedomen. Framlegget om at køyrande skal køyre på grunnen til fylkesvegen langt ned mot butikken for så og svinge meir brått opp og inn i området trur me er uheldig. Trafikkmessig vil det ikkje vere naturleg og oppfattast som uforutsigbart. For å sikre tilkomst kan det eventuelt vere naudsynt å leggje fellesveg (f\_SV2) over eigedomen og fram til eigdomsgrensa mot fylkesvegen. Fylkesvegen er innan for planområdet synt som o\_SV1.

c. **Generell ferdsle over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)**

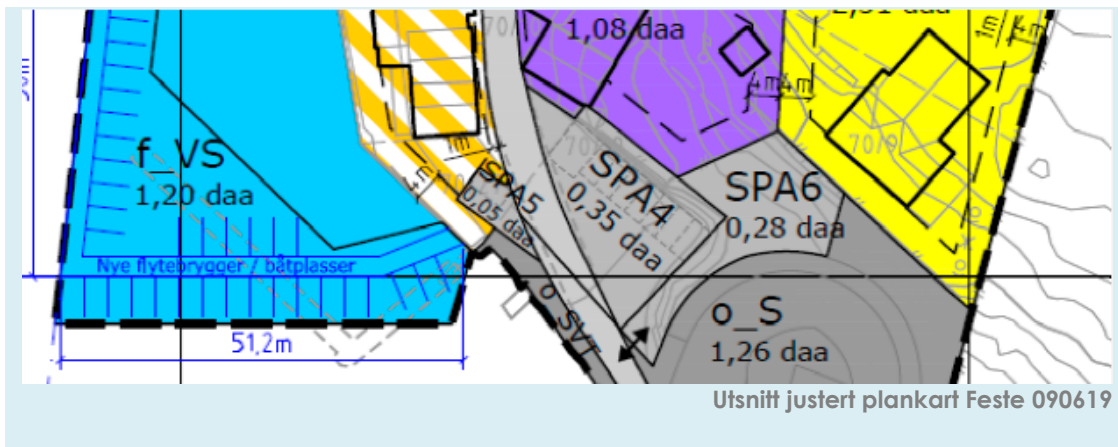
Ein må forvente at alle som i dag nyttar anlegget på kaien til parkering og opplag samt bebuarar og besøkande vil køyre eller ferdast over eigedomen. For å sikre dette er det og grunn til at eigedomen vert liggjande innan for planområdet og ein del av det å ta i vare dei rettar og pliktar som ligg til eigedomen

d. **Parkeringsplassen (SPA4)**

Har mellom anna vore nytta til parkering for butikken. Så lenge Lindås kommune har vore eigar har dette skjedd vederlagsfritt. Ved vedtak av reguleringsplanen oppstår ein ny rettssituasjon og grunneigar kan motsette seg gjennomføring og eventuell bruk i tråd med plan. Slik situasjon oppstår med jamne mellomrom og normalt finn ein minnelge løysingar.







e. **Snuplass (o\_S) og parkering (SPA6)**

På ein del av området omtalt som og vist i plankartet som snuplass for buss er det lagt til rette for tilkomst og parkering. Det er peika på at tilkomsten er over dette arealet og ikkje over gnr 70 bnr 19 som det står i utsendte føresgen. Dette vert retta opp i føresegna. Elles synast tilkomsten i plankartet.

f. **Avlaupskum og leidning på eigedom gnr70 bnr 19 (SPA4)**

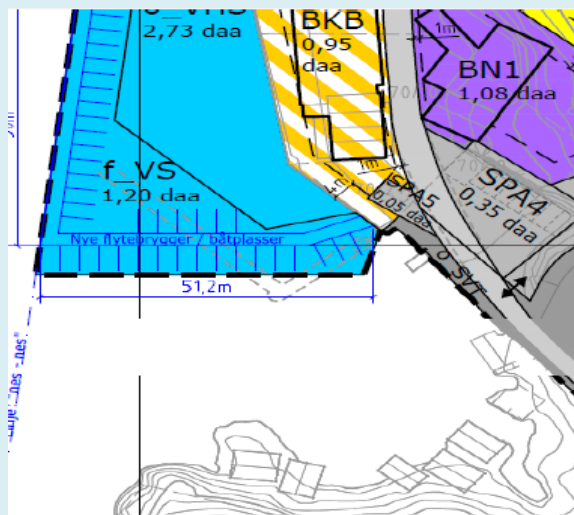
Når det gjeld tekniske anlegg i grunnen har kommunen gjort arkivsøk i håp om å finne informasjon om kva type anlegg som ligg i grunnen og korleis det er utforma. Så langt har me ikkje funne noko og ein må anta at anlegget er eldre. Ein er samd i at i dette høve må ansvaret for det tekniske anlegget som utgangspunkt vere eigar uvedkommande. Ein antar at det er butikken m.fl som er eigar og brukar av dette private anlegget. For alle parter i området kan det vere teneleg og klarleggje dette tilhøvet

g. **Tilkomst til kai med større båt**

Som det er peika på i innspelet har fleire eigedomar i området bruksrett til kaifronten på eigdom gnr 70 bnr 27 for og kunne ta imot større båt med til dømes skjelsand. Dette er i utgangspunktet eit privat tilhøve og angår r slik sett ikkje planmynden. Tilkomst og areal for manøvrering på land er teke opp av fleire enn eigarar av gnr 70 bnr 19. Likevel, ein oppfattar at det ikkje er tvil om denne retten. Vidare at når situasjonen oppstår er det ei omforent haldning om å ta naudsynt omsyn slik at last, lossing og manøvrering på land kan gjerast på ein praktisk og trygg måte. Område SPA4 og 5 skal kunne nyttast for å løyse dette

## h. Flytebryggje

For å benytte tilbodet hos butikken er ein viktig del av anlegget tilkomst sjøvegen for større og mindre båtar. Dette skjer for mange via eksisterande flytebrygge. Slik ein oppfattar det fungerer bryggjeanlegget og dels som liggjeplass for nokre mindre båtar. Samstundes må anlegget og særskilt landgangen vere utforma slik at den er mobil eller fleksibel da den ikkje må vere til hinder for at nemnde grunneigarar med bruksrett skal få utøve denne.



Utsnitt endra plankart Feste 090619

Under planprosessen er det frå grunneigarar si side peika på at eksisterande anlegg er større enn og ligg ikkje slik som varsla og omsøkt.

Mottekne innspel om dette er vidare sendt til byggjesak da planarbeidet ikkje tek stilling til dette men, legg til rette for framtidig bruk.

Grunn laget for innspelet om plasseringa har ein forståing for da nausta til desse grunneigarane ligg like sør for planområdet.

Vika er langgrunn og vert til tider trangt og uhandterbart når det ligg båtar på sørsida av eksisterande flytebryggjeanlegg.

No hadde eigarane av nausta tilbod om å delta i planarbeidet i tidleg fase, men avslo den moglegheten til å samla sjå på tilhøvet.

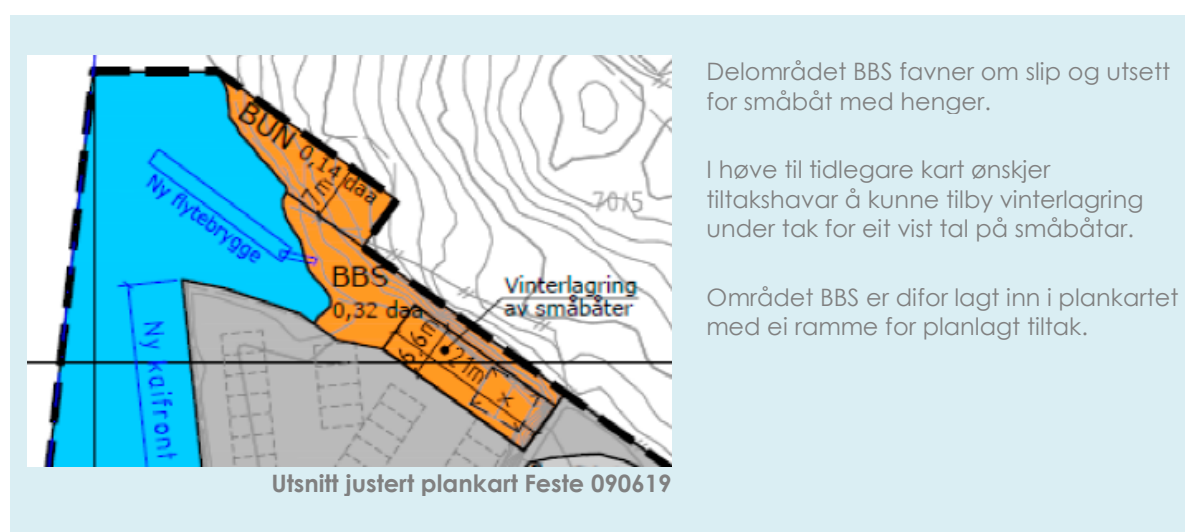
I plankartet er nytt eller framtidig flytebryggjeanlegg vist som illustrasjon. Ein ser og eksisterande anlegg stipla i bakgrunnen. Ei endring av bryggjeanlegget vil gje noko betre plass. Det er diskutert med tiltakshavar «fortøyningsbomman» på sørsida av anlegget ikkje er ønskeleg. Flytebryggjeanlegget skal plasserast innan for delområde f\_VS.

Legg ein illustrasjonen til grunn kan og sjølv brygga leggjast ein viss lengde frå plangrensa slik at anlegget kjem noko lengre mot nord. Det vil og vere med på å gje noko meir rom. Samstundes vil det vere slik at sjølv om det ikkje er «fortøyningsbomman» mot sør vil det ikkje vere til å unngå at det vil liggje båtar på sørsida av anlegget. Det er i plan ikkje lagt inn at det ikkje kan vere «fortøyningsbomman» mot sør, men endra eller nytt anlegg må halde seg innan for område f\_VS.

Handtering av denne problemstillinga vil ein moglegvis ikkje løyse før det ligg ein søknad om tiltak og plassering på bordet hjå kommunen. Eller at det kjem ein reaksjon på den klagen grunneigar har fremja knytt til dagens utforming og plassering. Som nemnd etter at planen eventuelt er godkjent må ei nytt eller endra flytebyggjenalegg halde seg innan for området f\_VS.

### Område BBS

Tiltakshavar ønskjer å leggje inn eit nytt føremål eller endre ein del av SPA1 til eit reint opplagsområdet for småbåt der det skal vere mogleg å setje opp eit bygg til dette føremålet. Arealet er utsprengt, tatt i bruk til parkering og opplag, og er ein naturleg del av kai- og parkeringsområdet.



Det ønskja og planlagte tiltaket er plassert tett inn mot bratt skråningsfot og vil kunne vere ein naturleg del av bygningsmassen på kai- og næringsområdet. Plasseringa gjer at bygget ikkje vil stikke seg fram i landskapet. I høve til bruk er plasseringa prak tisk då den kan nyttast direkte for båtar som vert tatt på land eller takast frå henger på parkering- og opplagsområdet elles.

Sjølv om framlegget til tiltakshavar fører inn ramme for tiltak anser planmynden at omfanget og funksjonen er ein naturleg del av den næringsverksemda som delområdet nyttast til. Ein meiner at storleiken ikkje er av ein slik karakter at det vesentleg endrar forutsetningane for å kunne vedta framlegget til plan.

### Risiko og sårbarhetsanalyse

Den mottekne ROS-analysen inneheld ei farekartlegging og ei sårbarhetsvurdering knytt til naturhendingar og uønska menneskeskapte. Dette gjeld mellom anna vind, nedbør, skog- og lynnbrann, stormflo trafikktilhøve.



Det er gjort ei eiga vindkartlegging dels knytt til landbasert busetnad, men kanskje mest interessant i høve til hamnområdet og kaianlegg. Det finst ikkje offisielle observasjonar og ei «vindrose» som det synast til her seier noko om snittet og ikkje ekstremtilhøve. Vinden følgjer landskapet og herskande vindretning er sørøst-nordvestleg.

I høve til vurdringa elles er det naturleg at eit kaianlegg kan verte utsett for risiko i høve til stormflo. Det er ikkje planlagt tiltak på kaianlegget for opphold og liknande. Det drives sal av drivstoff både til køyretøy og båt. Ei må forutsetje av drivar har kunnskap om og dei godkjenningar som er naudsynt for å drive sal og lagring av dette.

Når det gjeld trafikk ligg plaområdet på enden av ein veg. Samstundes kan det ikkje vere tvil om at utbetringa av snuplass for buss i området, må ha betra trafikktryggleiken i området kring butikken. Det noko beskjedne området tener fleire ulike funksjonar.

Oppsummert kan ein seie at det ikkje er tilhøve i kartlegginga som indikerar risiko eller sårbarheit ut over «lite sårbart», mao. lite aktuelt i høve til dette planområdet. Under høringa er det ikkje avdekket eller peika på tilhøve som ikkje er kjent frå tidlegare. Viktigaste konkrete punkta synast ivaretaking av trafikktryggleik og handtering av ekstremver. Det visast elles til ROS-analysen som er vedlagt.

## **Justert framlegg**

Med bakgrunn i dei rammene som var gjeve i motsegna og dialogmøte er plankartet og føresegna endra i naudsynt grad. Tiltakshavar har og ønskje om justering av plan:

1. Plankart er revidert og lagt ved i sak datert 9.6.2019
  1. Tilpassa hamneområdet etter dialog med Kystverket (f\_VS og o\_VHS)
  2. Lagt inn et område BBS i nord for vinteropplag av båt
  3. Delt veg f\_SV i to til o\_SV1 og f\_SV2
  4. Delt område f\_S til o\_S og SPA6
2. Føresegn
  5. § 2.1, byggjegrense for BBS
  6. § 3.3, det er gjeve maks mønehøgde for nye einingar lik eksisterande i BKB
  7. § 3.3, det er gjeve maks BYA samla for einingar i BKB
  8. § 3.5, handtering av område BBS
  9. § 4.3, handtering av område SPA6
  10. § 4.4, endring frå f\_S til o\_S
  11. § 5.2, justering knytt til flytebyggje (f\_VS)

Endringane i plandokumenta er i all hovudsak basert på konklusjonen etter dialogmøte om motsegna frå Kystverket. Vidare søkjer ein å finne ein høveleg balanse mellom dei ulike interessene kring bruken av land og sjøareal i søre

delen av planområdet.

Det er tydeleg til dels sterke meiningar om bruken av nærområdet kring butikken både på land og sjø. Det vert ei avveing korleis innspel knytta til framlegget til plan skal handterast og planmynden må ta eit standpunkt som og tek i vare offentlege interesser, men og så langt råd søker å balansere ulike interesser.

### **Tillegg til sak 5.2.2020**

Alver kommune mottok brev frå Fylkesmannen i Vestland 14.1.2020. Her vart ein orientert om at Kystverket har trekt si motsegn til planframlegget med grunnlag i dei endringane som er gjort i plankartet. Med den bakgrunn og orienteringa er statleg motsegn til plan formelt trekt og kommunen kan gjere eigengodkjenning.