



Arkivsaknr: 2023/10213-18
Sakshandsamar: Ingrid Raniseth
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Detaljregulering for Feste kai - og næringsområde - PlanID 1263-201609 - 3. gongs handsaming

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	03.06.2026
	Kommunestyret	18.06.2026

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Feste kai- og næringsområde, PlanID 1263-201609, som vist på plankart sist datert 20.05.2026 og med føresegner av revisjonsdato 25.03.2026, med følgjande endringar:

Punkt 3.2 Dokumentasjon til byggemelding i føresegnene skal oppdaterast med følgjande:

- Ved auka utslepp må det søkjast om dispensasjon frå verneforskrifta for det marine verneområdet Lindåsosane og Lurefjorden, samt nytt utsleppsløyve frå kommunen.

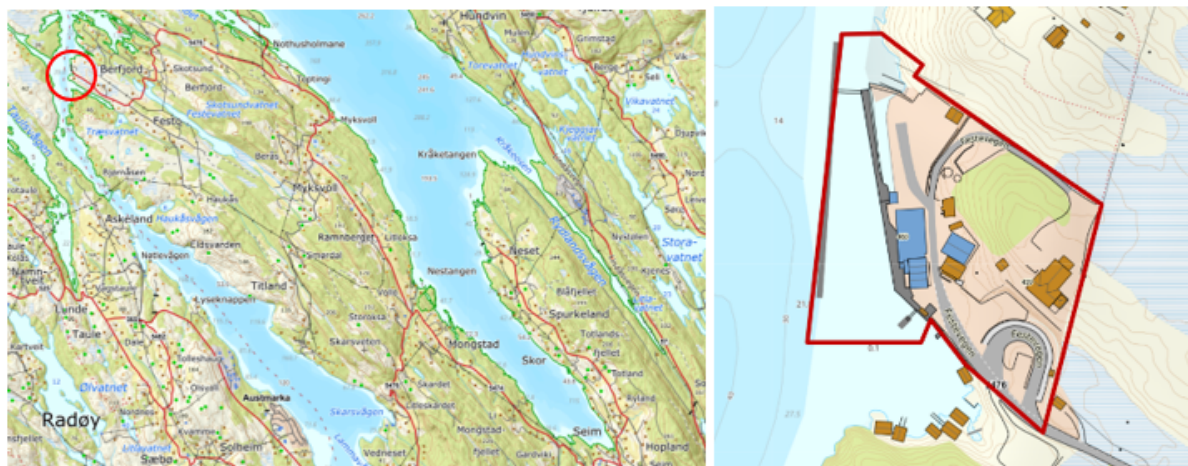
Før kunngjering må reguleringsføresegner rettast i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Feste Nærkjøp AS legg Multiconsult fram forslag til reguleringsplan for Feste kai- og næringsområde, gbnr. 70/9 mfl. Planområdet er på om lag 14 daa og er lokalisert på Feste, om lag 10 km nordvest for Seim. Planområdet er i dag utbygd med daglegvarebutikk, gatekjøkken, sal av drivstoff og båthamn.

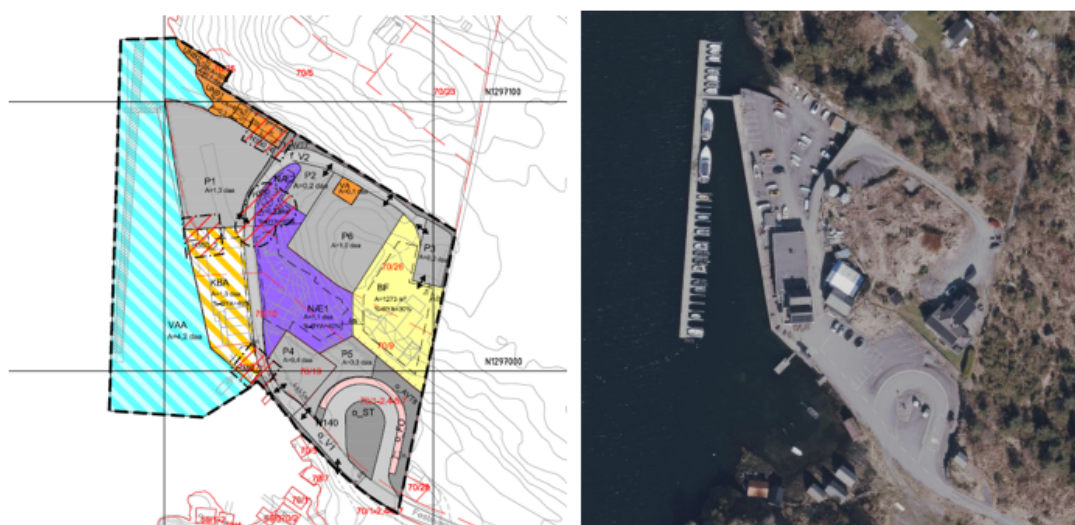


Figur 1 Oversiktskart

Kort om planforslaget

Formålet med planen er å avklare tilkomst- og parkeringsforhold på Feste kai, samt å leggje rammer for vidare næringsverksemd og tiltak knytte til sjø- og hamneområdet. Det kan oppførast éi ny bustadeining og bygg for lager og verkstad med tilhøyrande fasilitetar. I tilknytning til sjø er det opna for eitt nytt naust, samt slipp og vinterlagring for båtar.

Føremålet KBA omfattar ein kombinasjon av forretning, utleigebustader, servering, tenesteyting og andre næringsbygg. Maksimalt tal utleigeleilegheiter innanfor føremålet er to. Det er totalt opna for 111 parkeringsplassar og 28 båtplassar.



Figur 2 Plankart og dagens situasjon

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen, vedlegg 3.

Planprosess

Opphavleg reguleringsplan for Feste kai vart vedteken 20.02.2020, men oppheva av Statsforvaltaren 24.03.2021 grunna mangelfull dokumentasjon av trafikktryggleik og manøvrering. Sidan 2022 har ein revidert plangrunnlaget, mellom anna med trafikkanalyse, oppdatert risiko og sårbarhetsanalyse (ROS), VA-vurderingar og skjerpa krava til utslepp som oppfølging av Lurefjorden som marint verneområde. Revidert planframlegg etter oppheving av plan vart sendt til avgrensa ettersyn hausten 2024.

På grunn av manglar i ROS-analysen, som kan danne grunnlag for motsegn, vart det halde dialogmøte mellom Statsforvaltaren og kommunen 30.01.2025. I etterkant av møtet mottok kommunen ei samordna uttale 12.02.2025. I uttalen vart det peika på manglar knytt til akseptkriterium i ROS-analysen, samlokalisering med tankanlegg, dokumentasjon etter tankforskrifta og behov for klargjering av verneforskrifta og vassforskrifta. Statsforvaltaren fekk utsett frist for medverknad til ny ROS-analyse låg føre.

Avgrensa høyring

Etter dialogmøte med Statsforvaltar vart det gjort endringar i planforslaget. Hovudinnhaldet i dei føreslåtte endringane går fram av vedlegget Endringsskriv datert 15.01.2026.

Planforslaget var til avgrensa ettersyn og høyring i tidsrommet 05.02.2026 - 20.03.2026. Det kom ingen merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 1 uttale frå Statsforvaltaren i Vestland. Uttalen etter ettersyn er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema (vedlegg 4) og vurdert som dekkande.

I den innkomne utalen vart det peikt på at det er gjort fleire endringar i plandokumenta, mellom anna nye faresoner for drivstoffanlegg i plankartet og omregulering av eit tidlegare campingområde til parkering, og at Statsforvaltaren vurderer at tidlegare merknadar er godt nok følgt opp til at planen kan gå vidare. Samstundes peikar dei på at støyføresegnene er noko uklare, og det blir tilrådd å setje krav om at støynivå ved fasade ikkje overstige Lden 55 dB.

Endringar etter avgrensa høyring

Endringane som føretatt etter ettersynet kjem fram av merknadsskjemaet. Kort oppsummering av dei viktigaste endringane:

- L(den) er lagt inn for å tydeleggjere at det er ein gjennomsnitt berekning av støy.
- Føresegna om støy på fasade er endra til «støynivå utanfor vindauge i rom med støykjensle bruk skal ikkje overstige L(den) 55 dB.

Planforslaget er òg oppdatert med revidert planskildring før slutthandsaming, samt karttekniske justeringar av plankartet. Ved oppdatering av basiskartet vart det avdekt at delar av det etablerte småbåtanlegget låg noko vest for regulert plassering og delvis utanfor planavgrensinga. Bryggja slik ho er oppført, vart godkjend gjennom dispensasjon frå Statsforvaltaren 28.01.2021 og av Alver kommune 09.06.2021. Konsulent har stadfesta at varslingsområdet ved oppstart var tilstrekkeleg romsleg til å gi handlingsrom for justering av både plangrensa og plasseringa av småbåtanlegget utan krav om ny varsling. Før vedtak er plasseringa av småbåtanlegget derfor justert i samsvar med oppført situasjon.

VURDERING

Administrasjonen kommenterer i det vidare dei sentrale problemstillingane i plansaka.

Øvrige tema er vurdert ivaretatt.

Forhold til overordna plan- og arealformål

I kommuneplanens arealdel (KDP) er området avsett til Næringsbebyggelse, Bustad, Småbåthamn, Hamn og Parkering. Områda skal inngå i felles detaljplan.

Planforslaget er i samsvar med KDP.

Trafikktryggleik/Oppfølging av klagehandsaming

Statsforvaltaren oppheva planvedtaket for detaljregulering for Feste kai i 2021, då dei kom til at vurderingane kommunen hadde gjort knytt til manøvreringsareal for parkeringsplassane på P4 og trafikktryggleiken i området ikkje var tilstrekkeleg grundige til å kunne slå fast at trafikktryggleiken var forsvarleg vurdert.

I etterkant av dette vart det utarbeidd ei trafikkanalyse i 2022. Analysen konkluderer med at løysinga med parkeringsplass (P4) langs vegen kan vurderast som akseptabel, basert på observasjonar, føresett lågt fartsnivå og dokumentert tilstrekkeleg sikt mellom køyretøy som kjem nordfrå og køyretøy på parkeringsplassen.

For å betre trafikktryggleiken er det foreslått fleire avbøtande tiltak, mellom anna minimum vegbreidde på 3,5 meter, jamn vegkurvatur forbi parkeringsplassen og justering av plasseringa av skiljet mellom offentleg og felles veg. Vidare er det foreslått å etablere belegg mellom veg og parkeringsplass for å tydeleggjere skiljet mellom desse areala. Det vert òg tilrådd å merke opp stipla kantlinje langs vegen, samt å rydde opp i eigedomsgrenser slik at dei følgjer nye formålslinjer.

Tiltaka er følgde opp, og eigedomsgrensene er no òg gjort meir synlege ved at dei er viste med raud stipla linje i basiskartet.

ROS-analyse og Miljørisikovurdering

Det er utarbeidd ei revidert ROS-analyse basert på Alver kommune sine grenseverdiar vedtatt i 2025. Analysen avdekka 8 moglege uønskte hendingar, ingen av hendingane er analysert til å falle innanfor raud risiko. Det er også gjennomført miljørisikovurdering for planområdet, med særleg fokus på handtering og lagring av drivstoff, risiko for lekkasjar og mogleg påverknad på sjø og det marine verneområdet Lindåsosane og Lurefjorden.

Vurderinga peikar på fleire risikoreduserande tiltak for å avgrense fare for akutt forureining og uønskte hendingar.

Tilrådde tiltak i desse rapportane er følgde opp i planforslaget gjennom bindande føresegner og faresoner for brann- og eksplosjonsfare i plankartet. Føresegnene omfattar mellom anna krav om sanering av eldre tankar, etablering av oppsamlingsarrangement for tankar som ikkje er dobbeltvegga, samt krav om overfyllingsvern, lekkasjedeteksjon og alarm ved lekkasje eller overfylling. Det er òg stilt krav om påkøyringsvern og røyrslestyrt lys ved drivstoffpumpene, samt forbod mot open eld innanfor faresonene knytt til drivstoffanlegga.

Vidare er fleire av tiltaka sikra gjennom krav om at dei skal vere gjennomførte før det kan gjevast igangsetjingsløyve innanfor aktuelle område. Nokre krav som i hovudsak gjeld drift og beredskap er ikkje følgde opp, men vert vurdert sikra gjennom internkontroll/rutinar og krav som ligg i forskrifter knytt til handtering av farlege stoff.

Kommunen vurderer på bakgrunn av dette at risikotilhøva er godt vurderte og tilstrekkeleg følgd opp gjennom planforslaget og tilhøyrande føresegner/plankart.

Marin grense

Ifølgje NVE Atlas ligg heile planområdet innanfor aktsemdsområde for kvikkleireskred.

I den nyleg gjennomførte aktsemdskartlegginga (05.09.2025) i Alver kommune er planområdet derimot vurdert å liggje utanfor aktsemdsområde for kvikkleire, og kommunen reknar området som friskmeldt.

Støy

I samband med den avgrensa høyring peika Statsforvaltaren på at føresegnene var uklære når det gjaldt fastsetjing av støygrenser, då det ikkje var nytta L_{den} , som er eit mål for gjennomsnittleg støybelastning.

Føresegnene er no oppdaterte med støygrenser uttrykte som L_{den} , i tråd med T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Renovasjon

Eksisterande renovasjonsløyving, med oppstilling for bosscontainerar i formålet o_ST ved snusløyfa, fungerer godt i dag og vert vidareført.

Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn innanfor planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassane innanfor planområdet skal vere utforma og reservert rørslehemma.

Barn og unges interesse, folkehelse

Planforslaget er vurdert til ikkje å ha vesentlege negative konsekvensar for folkehelsa eller for barn og unge sine interesser. Området vert i dag nytta til rekreasjon i strandsona og til båttaktivitetar som òg er retta mot barn og unge. Desse funksjonane vil kunne vidareførast innanfor planområdet ved å leggje til rette for vidare utvikling og drift av verksemda.

Naturmangfald

Planområdet er i dag bebygd med nærhandel, bustad, kai og småbåthamn. Området er i stor grad prega av eksisterande utbygging, og berre mindre delar framstår som urørte. Det ligg ikkje føre registrerte observasjonar av framande eller trua artar i Artsdatabanken.

Planforslaget er vurdert opp mot Naturmangfoldloven §§ 8-12 i planomtalen. Tiltaka som følger av planforslaget, kjem ikkje i konflikt med dei interessene Naturmangfoldloven er meint å ivareta. Forslagsstillar konkluderer med at ein har tilstrekkeleg kunnskap om verknaden av planforslaget, og at dette ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området, jf. nml. §§ 8 - 12, jf. § 7.

Det vert vurdert at naturverdiar innanfor og i nærleik av planområde er tilfredsstillande ivaretatt i plan.

VA- rammeplan og marint verneområde for Lurefjorden og Lindåssosane

Sjøarealet i nærleiken av planområdet er ein del av verneområdet for Lurefjorden og Lindåssosane. Føremålet med verneplan er å ivareta eit unikt fjord- og pollsystem med lågt oksygeninnhaldet. Verneføremålet knyter seg til vassøyla og sjøbotnen.

VA-rammeplanen er godkjend slik han ligg føre, men det manglar framleis avklaringar knytte til eventuell auka bruk og grad av reinsing i tilknytning til verneområdet. Før kunngjering må føresegnene oppdaterast med følgjande punkt under 3.2 Dokumentasjon til byggemelding:

- Ved auka utslepp må det søkjast om dispensasjon frå verneforskrifta for det marine verneområdet Lindåssosane og Lurefjorden, samt nytt utsleppsløyve frå kommunen.

Økonomi

Planforslaget medfører ikkje behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg, og omfattar ikkje arealformål avsett til kommunal offentleg bruk eller kommunal overtaking.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet næring og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt med følgjande endring:

Føresegn 3.2 skal supplerast med kulepunkt:

- Ved auka utslepp må det søkjast om dispensasjon frå verneforskrifta for det marine verneområdet Lindåssosane og Lurefjorden, samt nytt utsleppsløyve frå kommunen.

Vedlegg

- 1 1. Føresegner datert 25.03.2026
- 2 2. Plankart datert 20.05.2026
- 3 3. Planomtale datert 20.05.2026
- 4 4. Merknadsskjema etter avgrensa høyringar
- 5 5. ROS-analyse datert 14.11.2025

- 6 6. Miljørisikovurdering datert 31.10.2025
- 7 7. Trafikkanalyse datert 06.12.2022
- 8 8. VA-rammeplan med teikningar datert 13.12.2023
- 9 9. Vegteikning_sporingsanalyse
- 10 10. Endringsskriv datert 15.01.2026