

## Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
043/23	Formannskapet	PS	02.05.2023

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	PlanID-22022002, Plannavn-Detaljregulering Lauvøy, Komnr-4632, Gbnr-160/117	22/719

### Planendring hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117 - Planid 2022002 - Offentleg ettersyn

#### Vedlegg:

Innsending til 1. gongs handsaming, Planomtale 160/117 Lauvøy - 14.03.2023

Uttale frå Bergen Havn - 12.09.22

Uttale frå Bergen sjøfartsmuseum - 20.09.22

Uttale frå Einar Marthinussen - 23.09.22

Uttale frå Eva og Svein Holmefjord - 20.09.22

Uttale frå Fiskeridirektoratet - 16.09.22

Føresegner Lauvøy 14.03.2023

Uttale frå Heidi Kvalheim og Roy Haukedal - 21.09.22

Illustrasjonsplan Lauvøy 14.03.2023

Uttale frå Irene Mellingen Skarstein - 22.09.22

Lauvøy hyttefelt - VAO-rammeplan\_ versjon 02

Merknadsskjema Lauvøy

Uttale frå NGIR - 25.08.2022

Plankart Lauvøy - 14.03.2023

ROS-analyse Lauvøy - 09.11.22

Uttale frå Statsforvaltaren i Vestland - 22.09.22

Uttale frå Vestland fylkeskommune - 23.09.22

Uttale frå Britt og Arne Jensen - 13.09.22 (vedlegg - erklæring om rettar)

Uttale frå Britt og Arne Jensen - 13.09.22

#### Framlegg til vedtak:

Formannskapet sender **Planendring hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117, planid. 2022002** ut på offentlig ettersyn. Planomtalen, plankart, illustrasjonsplan og føresegner er datert den 14.03.2023. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-10.

#### Formannskapet - 043/23 - 02.05.2023

#### FS - behandling:

Avdelingsleiar plan Asbjørn Toft orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

Ordførar Per Lerøy refererte framlegget til vedtak.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

### **FS vedtak:**

Formannskapet sender **Planendring hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117, planid. 2022002** ut på offentlig ettersyn. Planomtalen, plankart, illustrasjonsplan og føresegner er datert den 14.03.2023. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-10.

### **Saksopplysninger:**

Det er kome inn planforslag for planendring hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117, planid. 2022002. Planomtalen, plankart, illustrasjonsplan og føresegner er datert den 14.03.2023. Planområdet ligg søraust på øya Lauvøy nordvest i Austrheim kommune. Tilkomst er frå kommunal veg Krossøyvegen via Fv. 568 Sævrøyvegen. Lauvøy har i dag spreidd fritidsbusetnad, ein del naust og mindre småbåtanlegg.

Austrheim kommune gjennomførte oppstartmøte med grunneigar og planfirma den 09.08.2022. Området er i kommuneplanen sin arealdel sett av til hytteområde. Det er i kommuneplanen fastsett byggjegrænse mot sjø i tråd med statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsona. Dette hytteområdet vart regulert i ein reguleringsplan vedteke i kommunestyret den 30.06.1993, og det vart gjennomført ein reguleringsendring her i 2002 som omhandla omplassering av naustetomtar. Dette planområdet ligg i eit større etablert hytteområde på Lauvøyna. Det er kommunalt vatn i planområdet. Det vert etablert slamavskiljar med utslepp til sjø for kvar ny hytte.

Det er i planendringa søkt om plassering av fire nye hytter og to nye naust i dette etablerte hytte-og naustområdet. Fritidsbustadene er regulert med ein storleik på BRA 150 m<sup>2</sup>, dette er i tråd med gjeldande føringar i kommuneplanens arealdel. Høgda er sett til maks 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Dei nye hyttene er plassert vekk frå strandsona, og i tråd med fastsett byggjegrænse mot sjø i kommuneplanens arealdel. Dei ligg i tilknytning til eksisterande vegar og hytter. Dei to nye nausta er plassert i ein vik i sør, der det alt er ført opp naust og kaianlegg. I føresegnene er det sikra krav til utforming av nausta i tråd med kommuneplanen sin arealdel.

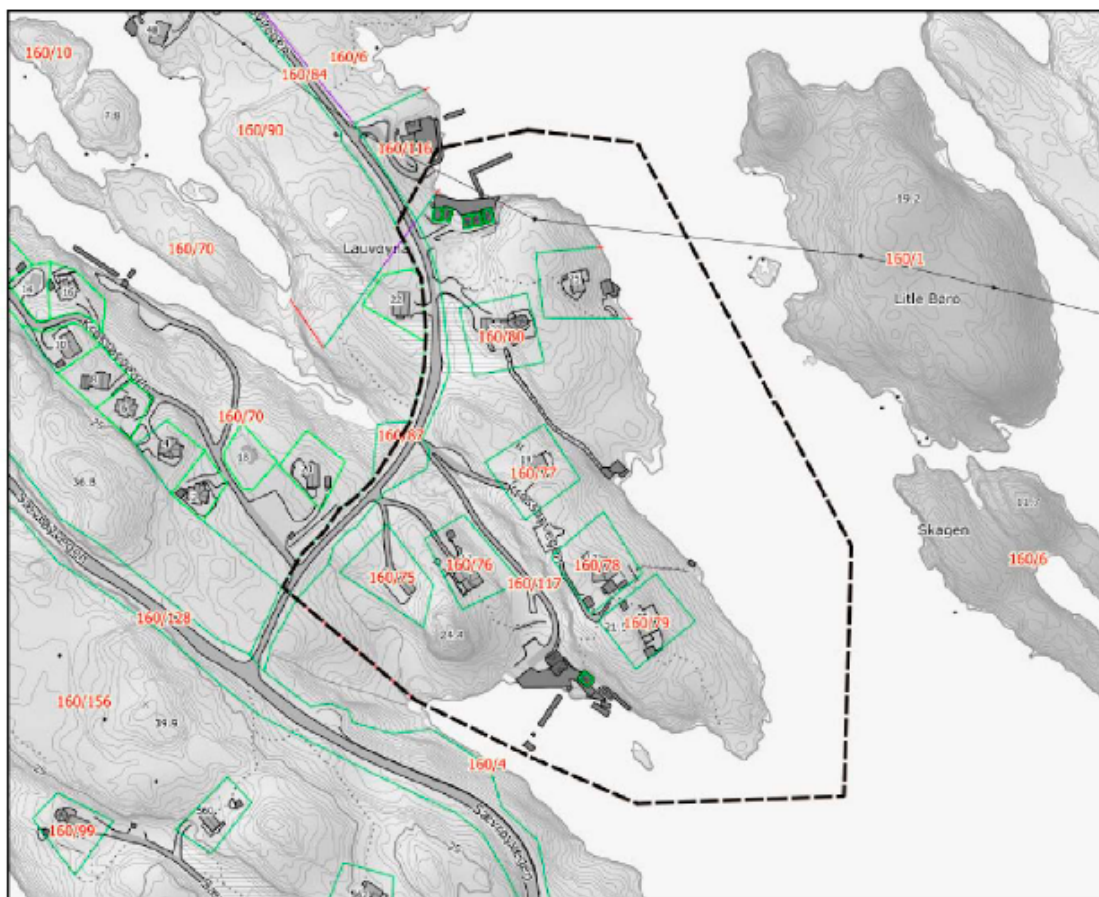


Figur 23. Det er foreslått to nye nausta i vika i sør ved allerede etablerte nausta og kaianlegg. Disse er plassert inn mot terrenget for å unngå eksponering og inngrep i urørt terreng ut mot viken.

Nausta er plassert vekk frå strandsona, men nært eksisterande slipp for å unngå inngrep i urørt terreng mot sjøen. Utforming av nausta vil skje i tråd med gjeldande krav i kommuneplanen sin arealdel, dvs. ikkje større enn 40m<sup>2</sup> og ikkje høgare enn 5 meter.

Planområdet er på om lag 50 dekar. Inkludert eigedomen 160/117 er delar av Krossøyvegen tatt med for å vurdere tilkomst. Parkering vil skje anten på felles parkeringsplass, eller på hyttetomt. Det er ikkje planlagt for nye avkøyrslar. Noko areal mot sjø i nord er og inkludert i planen for å inkludera eksisterande kaier og bryggjeanlegg. Det er ikkje foreslått nye tiltak i sjø i planforslaget, men eksisterande brygger er sikra i planen. Vedlagt VA-rammeplan omtalar løysingar knytt til vatn og avlaup.

Risiko- og sårbarheitsanalyse for detaljregulering Lauvøy er datert den 09.11.2022. Gjennom fareidentifisering i sjekklista er det identifisert to uønska hendingar; stormflo og steinsprang. Ingen av dei uønska hendingane vert sett på som alvorlege. Føresegn i pkt. 5.1 har sikra seg mot fare for steinsprang. Samstundes er det foreslått risikoreduserande tiltak knytt til faren for stormflo for å støtte krav i TEK17.



Figur 6: Avgrensing av planområdet.



#### Lokalisering av planområdet er vist over

Det er i Riksantikvarens database Askeladden gjort funn av buplass frå yngre steinalder (ID: 16072). Kulturminnet er automatisk freda. Vestland fylkeskommune var på synfaring for å undersøke om det var sannsynleg at det låg fleire automatisk freda kulturminne i området. Fylkeskommunen har konkludert med at potensialet for nye funn er lågt og at det difor ikkje er naudsynt å gjere ytterlegare

undersøkingar. I samband med BKK sitt arbeid med å legge ned kablar langs Krossøyvegen, vart det gjeve vedtak om løyve til å gjere inngrep i sikringssona til kulturminnet. Det er ikkje planlagt for nye tiltak i nærleiken av denne omsynssona. Det går noko vegareal inn i omsynssonen, men dette er eksisterande vegar.

Varsel om oppstart er sendt ut til partar i området og til offentlege instansar. Annonsert på vanleg måte. Det er kome merknad til oppstart både frå offentlege og private partar i området. Desse er vedlagt i sin heilskap i saka. Dei 11 merknadane er handsama og kommentert av planleggjarfirma i følgjande merknadskjema som vist under:

### MERKNADSSKJEMA for innkomne merknader til varsel om oppstart

<b>Plannam:</b>	Detaljreguleringsplan Lauvøy gnr/bnr 160/117
<b>PlanID:</b>	2022002
<b>Utarbeidd av:</b>	ABO Plan & Arkitektur AS
<b>Datert/revidert:</b>	08.03.23

	Avsendar:	Dato:	Samandrag:	Kommentar/handsamig:
1.	Bergen Havn	12.09.22	<p>Bergen Havn meiner at det ikkje bør settast av større areal i sjø til enkeltinteressar enn det som er naudsynt. Plankartet syner ikkje konkrete tiltak, ber difor om å få tilsendt teikningar når desse er ferdig utarbeidd. På dette stadiet i planarbeidet kan ikkje Bergen Havn sjå at planane vil kome i konflikt med dei interessar som Bergen Havn er sett til å ivareta.</p> <p>Gjer merksam på at det er registrert fiskeriinteressar i det aktuelle planområdet, og at planforslaget må sendast på høyring til Fiskeridirektoratet dersom dette ikkje er gjort.</p> <p>Vidare minner vi om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller ferdsele i sjøområdet krevjar tillating frå BHF IKS, jf. hfl. § 14, første ledd. Ei orientering om denne søknadplikten bør etter Bergen Havn si vurdering takast inn i reguleringsføresegnene.</p>	<p>Plangrensen er strekt ut i sjø for at planområdet skal følgje heile grensa til gjeldande reguleringsplan. Dette for å unngå overlapping og «restar» etter gamal, utdatert plan. Det er ikkje foreslått nye tiltak i sjø i planforslaget, men eksisterande brygger er sikra i planen.</p> <p>Fiskeridirektoratet fekk tilsendt brev med varsel om oppstart av planarbeidet, og har sendt merknad.</p> <p>Tatt til orientering. Godkjenning etter hfl § 14, første ledd er ikkje vurdert som naudsynt å sikre i føresegnene, då planen ikkje legg opp til nye tiltak i sjø. Det er berre eksisterande anlegg i sjø som er sikra i planen.</p>
2.	NGIR	25.08.22	I Austrheim kommune (og NGIR sitt område forøvrig) har kvart einiskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Ved fellesløyser må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast.	Det vert ikkje planlagt for einbustader med trong for egne dunkar.

			Hytter leverer avfall til felleskonteinarar plassert ulike plasser i kommunen.	Tatt til orientering.
			Det er viktig at tilkomstvegar – til hentestadar – har tilstrekkeleg breidde og toler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør ligga i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyingsvegar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje ligga i nærleiken av hentestadane. Tilkomsvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.	Denne reguleringsplanen planleggjar for fritidsbustader der avfall skal leverast til felleskonteinarar. Det er difor ikkje naudsynt å ta omsyn til tilkomstveg for renovasjonsbil og utforming av hentestad.
3.	Fiskeridirektoratet	16.09.22	I kartverktøyet Yggdrasil finn ein fleire relevante datasett for planlegging i kystsona. I aktuelt område ved Lauvøy er det registrert eit regionalt viktig gyteloft for torsk, samt større førekomstar av kamskjel. Torsken gyt i perioden januar/februar til og med april og bunnsår og veks opp i grunne områder i nærleiken av gyteloftet i perioden mai til juni. I dette tidsrommet er yngelen ekstra utsett for ytre påkjenningar. Tiltak i og i umiddelbar nærleik til sjøområde med gyteloft bør skje når livet i strandsona er mest i ro, på hausten.	Tatt til orientering. Det er lagt inn i føresegnene at det ikkje kan gjerast sprenging eller grunnarbeider som fører partiklar ut i sjø mellom januar og mai av omsyn til torsken.
4.	Vestland fylkeskommune	23.09.22	Plasseringa av ny hytte lengst mot vest, som vist i illustrasjonen er ikkje foreinleg med tilstrekkeleg vern av det automatisk freda kulturminne i planområdet. Lokaliteten skal ligge i eit samanhengande grøntområde, med omsynssoner. Siktsonen mot sjøen frå dei arkeologiske lokalitetane skal og ivaretakast.	Hytta lengst mot vest er tatt ut av planframlegget.
			Automatisk freda kulturminne skal markerast med omsynssone d (SOSI-kode H730), avgrensinga skal omfatte lokalitetsavgrensing samt fem meter sikringszone. Vidare bør det leggjast ei omsynssone c (SOSI-kode H570) i eit større areal rundt lokaliteten for å sikre kulturminnet mot inngrep og skjemming, jf. §3 i kulturminnelova.	Tatt til følge. Det er teikna inn omsynssone rundt kulturminnet inkludert sikringszone. Då områda rundt kulturminnet allereie er bebygd med både fritidsbustad og vegar, er det ikkje lagt inn ein omsynssone for bevaring av kulturmiljø.

			Der planen ikkje kan justerast for å ta omsyn til automatisk freda kulturminne, kan det for viktige samfunnsmessige tiltak søkjast dispensasjon frå kulturminnelova for løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne. Tilråding til dispensasjon føreset at Vestland fylkeskommune kan seie seg samd i arealbruken i planen. Eventuell dispensasjon frå kulturminnelova vert gitt etter §8,4. ledd. Dette skjer når reguleringsplanen er lagt ut til offentlig ettersyn.	Det er ikkje aktuelt i denne planen å søke om dispensasjon for inngrep/frigjeving av kulturminne.
			Det er ikkje gjennomført arkeologiske registreringar i heile planområdet. Undersøkningsplikta etter § 9 i kulturminnelova er såleis ikkje oppfylt. Ut frå potensiale for nye funn frå steinalder, må vi gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen. Synfaringa av planområdet vil bli gjort så raskt som råd.	Tatt til orientering. Det vart ikkje gjort funn.
			Då planområdet omfattar areal i sjø, har saka vore oversend Museum Vest v/ Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum for vurdering. Deira fråsegn vert send separat.	Det er motteke uttale frå Bergen sjøfartsmuseum. Museet kjenner ikkje til at det ligg kulturminne i det aktuelle området.
			Reviderte statlege planretningslinjer for planlegging i strandsona (SPR) presiserer at utbygging bør konsentrerast til etablerte byggeområde. Fylkeskommunen meiner planinitiativet tar dette i vare.  VLFK trekker fram nokre punkt frå SPR når det gjeld omsyna til natur- og kulturverdiar, allmenne interesser og friluftsliv: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Karakteristiske hovudtrekk i landskapet bør oppretthaldast og verdifulle førekomstar av naturtypar og artar må takast vare på.</li> <li>• Det skal leggjast vekt på å ta vare på karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående døme på den særneigne kystkulturen i området.</li> <li>• Det bør leggjast stor vekt på å oppretthalde og forbetre tilgjenge til strandsona frå landsida og sjøsida, samt mogleiken for å ferdest og å opphalde seg langs sjøen. Desse omsyna skal vektleggast sterkt når kommunen vurderer å</li> </ul>	Tatt til orientering. Vurdering av planframlegget opp mot SPR for differensiert forvaltning av strandsona følgjer av planomtalen.

			<p>godkjenne vidare utvikling av eksisterande bustad- og fritidseigedomar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tomteopparbeiding, etablering av vegar og annan infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mogleg.</li> <li>• Det bør leggjast vekt på løysningar som gir ålmenta betre tilgang til sjøen og ein forbetra landskapsituasjon gjennom terrenghandsaming, planting av vegetasjon og liknande.</li> </ul>	
			<p>KPA for Austrheim tar i vare strandsonevernet på fleire måtar. Frå planskildringa til KPA forstås VLFK at:</p> <p><i>«Nye tiltak vert så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande bygningar. Utviding av eksisterande bygningar skal skje i retning vekk frå sjøen.»</i></p> <p>Dette er i tråd med pbl og revidert SPR. VLFK er usikker på om dette med at nye tiltak skal lenger vekk vil bli teke i vare i dette planarbeidet. Vi ber om at kommunen synleggjer dette i det vidare.</p> <p>I tilsendt planinitiativ er det ikkje vist byggegrense mot sjø.</p> <p>Kva som gjeld i dette tilfellet, med omsyn til reglar i KPA om byggegrense opp mot gjeldande reguleringsplan, må avklarast og gjerast synleg i planarbeidet.</p> <p>Vestland fylkeskommune viser elles til regional strandsonerettleiar for Vestland, der ein m.a. kan finne metode og relevante kunnskapsgrunnlag for planarbeid som omfattar strandsona.</p>	<p>For nye fritidsbustader gjeld byggegrense mot sjø som er innteikna i plankartet til kommuneplanens arealde. I planframlegget ligg ein av dei foreslåtte hyttene utanfor denne grensa. Etter ein samla vurdering av terrengtilpassing og omsyn til kulturminne, er det vurdert at dette fråviket sikrar ivaretaking av omsyna bak SPR (som byggegrensa i KPA er tufta på). Konkret vurdering følgjer av planomtalen.</p>
5.	Bergen sjøfartsmuseum/ Museum Vest	20.09.22	<p>Museet kjenner ikkje til at det ligg kulturminne i det aktuelle området.</p> <p>Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området, og minnar difor om tiltakshavar si plikt til å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne jf. kulturminnelova.</p>	Tatt til orientering.

6.	Statsforvaltaren i Vestland	22.09.22	<p>Det ser ut til at planforslaget vil vere i strid med byggegrense mot sjø. Nye naust vil vere i strid med både byggegrense og formål i kommuneplanen.</p> <p>Byggegrensa mot sjø vart konkret vurdert i kommuneplanprosessen. Vi rår til at det ikkje planleggast i strid med denne.</p>	<p>Dei to nausta som er foreslått gjennom planframlegget er ikkje i tråd med føremål eller fastsett byggegrense mot sjø. Vurderingar knytt til dette følgjer av planomtalen.</p>
			<p>Det er viktig at ein i planarbeidet gjer greie for strandsoneverdiene i området, og planen sine verknad på desse verdiene. Planen må gjer greie for ålmenta si tilgjenge til sjøen og strandsona, og planen må sikre dette på best mogleg måte. Det er også særskilt viktig med god landskapstilpassing. Både landskap, grønstruktur og naturmangfald er viktige strandsoneinteresser som må ivaretakast i planarbeidet.</p>	Tatt til orientering. Vurdering følgjer av planomtalen.
7.	Britt og Arne Jensen	13.09.22	<p>Naboane har merknad til følgjande foreslåtte tomtar:</p> <p><b>T3:</b> Nabo påpeiker at tomta ligg delvis inn på øvre parkeringsplass og snuplass. Snuplassen er spesielt viktig for slambil i samband med tømning av septiktank for dei øvste hyttene 160/78 og 160/79. Vassleidning til dei same hyttene ligg rimeleg nær nyprosjektert hytte. Det vil òg vere direkte innsyn til terrasse for 160/78, og ta delar av kveldssola.</p> <p><b>T4:</b> Denne tomten tar nesten resten av øvre parkeringsplass, og kan dermed ikkje nyttast.</p> <p><b>GENERELT:</b> Det ligg føre tinglyst erklæring på veg, parkeringsplass nede og parkeringsplass oppe med snuplass. Erklæringa tar med rett til å anlegge grøfter for vatn og spillvatn fram til gnr/bnr 160/77,78 og 79, samt rett til å halde desse ved like. BKK har lagt fram straumforsyning på heile strekninga.</p> <p>Dersom det skal førast fram nye leidningar og kablar fram til dei nye hyttene, vil dette bety at veg og parkeringsplassar må gravast opp, og dermed vil ikkje nabohytter vere tilgjengeleg over ei lang periode.</p>	<p>T3 som var vist i planinitiativet er tatt ut av planen. Dersom tilkomst til T4 vert lagt ved eksisterande snuplass kan det gjerast avtale om at slambil framleis kan snu her.</p> <p>Tinglyste rettar vil framleis gjelde.</p> <p>Når det gjeld framføring av leidningar må gjennomføring av dette skje i samråd med råka hyttenaboar.</p> <p>T3 er tatt ut av planforslaget.</p>

			Meiner at T3 og T4 må slettast frå planen.	
			<b>PRAKTISKE OPPLYSNINGAR:</b> Vassleidning PE Ø50mm er kopla til Taule Bygg AS sin PE Ø63 leidning på nordre side av Krossøyvegen, og går opp til forgreining til 160/77, før dei går over i ein PE Ø32mm fram til forgreiningspunkt for 1602/78 og 79. Spillvatn frå 160/78 og 79 går via 7m3 septiktank og derifrå til sjø på 15 meters dyp.	Tatt til orientering. Vedlagt VA-rammeplan omtalar løysingar knytt til vatn og avlaup.
			<b>GENERELLE KOMMENTARAR:</b> Føreslår at eigarar av eksisterande hytter vert kalla inn til vidare dialog, slik at hytteeigarar kan fremje sine syn på framlagte planar.  Nabo meiner det er ryddig om den tinglyste retten til veg, parkering nede og parkering ved snuplass oppe, samt rett til anlegging av leidningsanlegg, samt retten til å halde ved like desse, vert stadfesta i reguleringsplanen.	Forslagsstillar har ikkje vurdert det som naudsynt med eit nabomøte i denne omgang.  Tatt til orientering. Plan- og bygningslova opner ikkje for at privatrettslege tilhøve kan stadfestast i reguleringsplanen.
8.	Einar Marthinussen	23.09.22	Fortetning i omtalte planområdet vil medføre mange års arbeid i området som alt har vært under utbygging i 12 år.	Tatt til orientering.
			Merknadshavar spør kommunen om naboar skal oppleve ein «byfortetting» i eit valt fritids/bustadområde i fortsatt mange år, kanskje 4 til 6 år.	Fortetting av nye bustader og fritidsbustader i allerede etablerte utbyggingsområde er i tråd med statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsona og nasjonale føringer om å bygge der det allerede er bygd.

			Planane vil medføre trafikkauke som Vegkontoret tidlegare har bemerka, både i anleggstiden og vidare permanent. Det er ikkje rom for flere utkøyningar.	Planen legg ikkje opp til fleire utkøyningar enn det som er i dag. Trafikkauke som følgje av hytteutbygging er rekna for å vere svært liten. For bustader vert det normalt tatt utgangspunkt i ein ADT på 3,5 etter SVV sine dimensjoneringsgrunnlag. For fritidsbustader er tala så låge at SVV ikkje har eigne berekningar for ADT.  Det er ikkje venta ei trafikkauke som følgje av planlagt utbygging som ikkje dagens vegsystem har kapasitet til å handtere. Det er i samband med planen søkt om redusert fartsgrense forbi området.
			Hva med vannforsyning? Er det kapasitet til å opprettholde levering til rett trykk?	Til planen vil følgjer ein VA-rammeplan som beskriver tilhøve knytt til dette.
9.	Eva og Svein Holmefjord	20.09.22	Ønsker avklaring på kva som er tenkt med omsyn til endring av tinglyst erklæring om rett til å anlegge/ha liggande adkomst/parkering/snuplass, samt vassleidning og spillvassleidning over gnr/bnr 160/77,78 og 79. Tomt T3 på innledende skisser ser ut for å ta av areal til snuplass/parkering, noko nabo har vært med å betale for. <ul style="list-style-type: none"> <li>Vert dette kompensert?</li> <li>Kva med nye eigarar som vil koble seg på, etablering, tidsperspektiv, vedlikehald osv?</li> </ul>	Tomt T3 er tatt ut av planforslaget.  Privatrettslege tilhøve må avklarast utanom reguleringsplanen, då plan- og bygningslova ikkje opnar for handtering av private rettar i samband med utarbeiding av reguleringsplan.
			Delar av eksisterande veg går over merknadshavar si tomt og dei gav tillating til bygging for gnr/bnr 160/79 og 79. Vil nye hytteeigarar kunne nytte eksisterande veg utan same tillating frå dei?	Dersom T4 vert realisert, krev det avtale om rett til tilkomst over 160/77. T3 er tatt ut av planforslaget.
			Korleis er det tenkt båtplass/båtfeste for dei hyttene som ikkje får tilknytta naust?	Det er ikkje planlagt for at dei nye hyttetomtene skal ha tilrettelagt båtplass. Båtfesterett er ikkje noko som reguleringsplanen gir reglar om, og avtaler knytt til dette må gjerast utanom reguleringsplanen.
10.	Heidi Kvalheim og Roy Haukeland	21.09.22	Merknadshavar er imot føreslåtte tomter markert T3 og T4, då desse vil ta av areal til parkering. Det er ikkje plass til å parkere nede ved Krossøyvegen. Merknadshavar har 50 meter frå parkeringsplass til si hytte. Ved flytting av parkering, vil avstanden til hytten tredoblast.	Tidlegare føreslått tomt 3 er tatt ut av planframlegget.

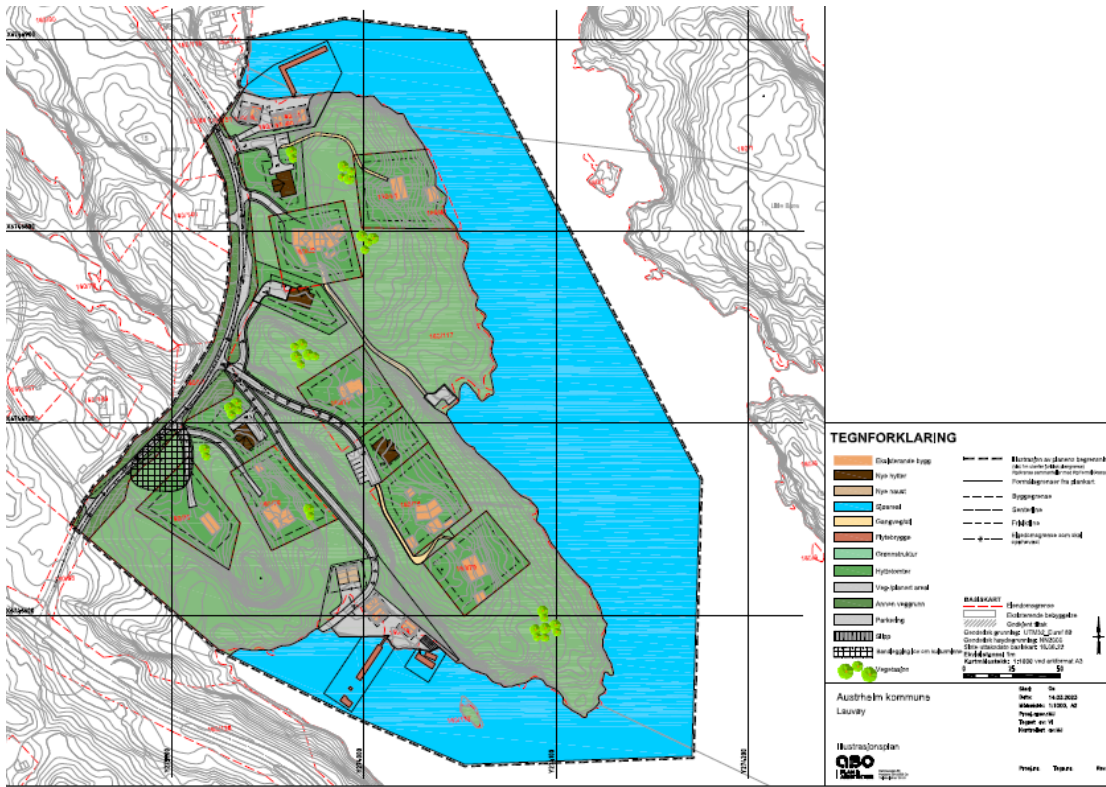


11.	Irene Mellingen Skarstein	22.09.22	Innanfor planområdet ligg merknadshavar sitt nøsteområde som ikkje er ein del av 160/117, men ein del av 160/75.	Vi kan berre sjå at 160/75 består av ei hyttetomt og ikkje naustområde. Gnr/bnr som er knytt til plannamnet (160/117) er den eigedomen som det planleggast for nye tiltak på.
			Anita Sognnes søkte Fylkesmannen om konsesjon 29.01.02 for del av gnr/bnr 160/10. Bakgrunn for søknaden var eine og åleine å forhindre skjemmaende bebyggelse foran eigen hytte.	Vi kan ikkje sjå at gnr/bnr 160/10 ligg i eller i nærleiken av planområdet.
			Tertnes Holding søkte om å få utskilt ca. 4,5 daa foran si eigen hytte sør/aust for 160/80. Det vart berre sendt nabovarsel til næraste nabo.	Tatt til orientering.
			Visar til reguleringsføresegnene for området.	Ny reguleringsplan må følge føresegnene til og føringar i kommuneplanens arealdel til Austrheim kommune.
			Dersom denne omreguleringa vert aktuell, ønskjer merknadshavar å søke om å få skilje ut og bygge 1 ny hytte på eigedom 160/75 på 1,5 daa.	Grunneigar står fritt til å søke om ein ny tomt innanfor gnr/bnr 160/75. Minner samstundes om at det ligg ein omsynssone for kulturminne på delar av eigedomen.

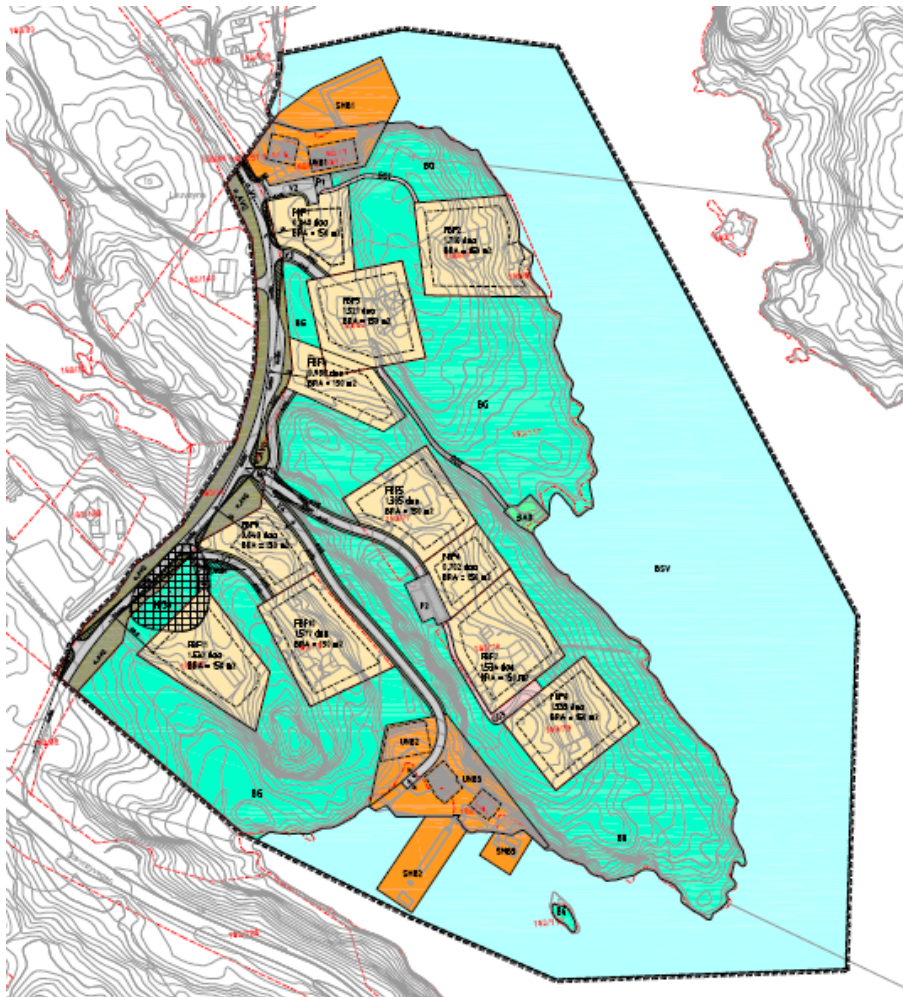
### **Austrheim kommune sin kommentar til merknadar og merknadshandsaminga:**

Austrheim kommune sluttar seg til planleggjarfirma sine kommentarar til innkomne merknadar frå private og offentlege instansar som vist i merknadskjema over. Me synes merknadane er grundig kommentert og vurderingane som er gjort er fagleg gode, viktige omsyn er og teke både til private, regionale og nasjonale interesser. Fortetting av hytter vil påverka nærmiljøet, men dei føreslåtte hyttene vil ikkje endra vesentleg sol- og utsiktstilhøve for dei som alt har hytter i feltet. Å fortette med hytter i eksisterande hytteområde er betre enn å leggja til rette for hyttebygging i ubygde område.

Planforslaget som no er sendt til Austrheim kommune er endra som vist i merknadskjema over. Austrheim kommune tek elles merknadskjemaet og vurderingane som er gjort her til orientering.



Illustrasjonsplanen over viser fire nye hytter og to nye naust som er plassert bak tilkomstveg



Plankartet over viser planområdet og korleis hytteområdet er planlagt

## Vurdering:

### Naturmangfaldlova:

Kommunedirektøren viser til at det i Miljødirektoratet sin database Naturbase ikkje er registrert artar av nasjonal forvaltingsinteresse utvalde naturtypar, verneområde eller inngrepsfrie (INON) i område på land i planområdet. Planområdet ligg ikkje i område som er vurdert som viktig viltområde. Det er registrerte artar av nasjonal forvaltingsinteresse i naturbase i nær tilknytning til planområdet. Sjøområda er registrert som regionalt viktig gyteområde for torsk. Det er ikkje lagt opp til nye tiltak i sjø. Kommunedirektøren ser ikkje at planframlegget vil råka interesser knytt til naturmangfald på nokon måte.

### Plan-og bygningslova:

Austrheim ligg i sone 3, som er sone for kommunar med mindre press på sjø og strandareala. *Reviderte statlege planretningsliner for planlegging i strandsona (SPR)* presiserer at utbygging bør konsentrerast til etablerte byggeområde. Kommunedirektøren meiner planforslaget tek dette på alvor. Retningslinjene seier at bygging i desse områda berre skal tillast etter ein konkret vurdering

ut frå lokale tilhøve, det er gjort her på ein god måte. Kommunedirektøren synes det er fornuftig med fortetting av to naust til som vist i planframlegget. Desse to nausta er plassert bak køyrevegen og kjem ikkje i den funksjonelle strandsona, dei fungerer meir som to garasjar.

Dei fire hyttene som er planlagt som fortetting i eksisterande hytteområde kjem heller ikkje i konflikt med regionale eller nasjonale interesser på nokon måte. For nye fritidsbustader gjeld byggjegrænse mot sjø som er innteikna i plankartet til kommuneplanens arealdel. I planframlegget ligg ein av dei føreslåtte hyttene utanfor denne grænse. Kommunedirektøren synes det var fornuftig at planleggjarfirma tok hyttetomt T3 ut av planforslaget. Kommunedirektøren meiner etter ei samla vurdering av terrengtilpassing og omsyn til kulturminne at planforslaget sikrar ivaretaking av omsyna bak SPR (som byggjegrænse i kommuneplanen sin arealdel er tufta på). Her står det i føresegna §1.6.1 følgjande:

*a) Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging tillatast. Nye tiltak skal trekkast så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande bygningar. Utviding av eksisterande bygningar skal om mogleg skje i retning vekk frå sjøen.*

*b. Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand og stormflo (kote 3m).*

Kommunedirektøren synes og at det er fornuftig at føresegna har med følgjande rekkjefølgjekrav med i § 5.1: *Før løyve til igangsetting innanfor FBF4 skal det vurderast om det er naudsynt med sikring av berg i bakkant av området (bolting, nett osv). Dette skal dokumenterast av fagkyndig geolog.* Kommunedirektøren synes Risiko- og sårbarheitsanalyse for detaljregulering Lauvøy som er datert den 09.11.2022 er grundig og god. Det er teikna inn omsynssone rundt kulturminnet med inkludert sikringssone.

Kommunedirektøren vil elles peike på at det ikkje er tilhøve i den interkommunal plan for sjøareal i Nordhordland som pågår no som får verknad for planframlegget.

Kommunedirektøren synes planarbeidet har gjort god greie for strandsoneverdiane i området, og planen sine verknad på desse verdiane. Planomtalen gjer greie for ålmenta si tilgjenge til sjøen og strandsona, og planen har sikra dette på best mogleg måte. Kommunedirektøren synes og at det er vorte god landskapstilpassing med dei planlagte tiltaka. Planframlegget set ikkje omsynet til landskapet i strandsona til side. Det er ikkje trong for større fyllingar, skjeringar eller andre inngrep som vil endre stadens karakter. Både landskap, grønstruktur og naturmangfald er såleis viktige strandsonerinteresser som det er teke omsyn til i dette planarbeidet.

Kommunedirektøren rår til at formannskapet sender **Planendring hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117, planid. 2022002** ut på offentleg ettersyn. Planomtalen, plankart, illustrasjonsplan og føresegner er datert den 14.03.2023 og er vedlagt.

#### **Konklusjon:**

Planendring for hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117, planid. 2022002 vert sendt ut på offentleg ettersyn.

