



Error!
Not a
valid
filename.

Sakspapir

Sakshandsamar:	<i>Asbjørn Nagell Toft</i>		
Arkivsaknr.:	22/719	Klassering:	PlanID- 22022002, Plannavn- Detaljregul ering Lauvøy, Komnr- 4632, Gbnr- 160/117

Planendring hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117 - Planid 2022002 - Godkjenning

Vedlegg:

Irene Mellingen Skarsten - uttale - detaljregulering Lauvøy - gbnr 160/117

Britt og Arne Jensen - merknad - planendring hyttefelt på Lauøy bnr 160/117, planid. 2022-Offentlig ettersyn

Irene Mellingen Skarsten - uttale offentlig ettersyn - detaljregulering Lauvøy - gbnr 160/117 - planid 2022002

IMG_20220809_183129

IMG_20220809_181242

IMG_20220809_181222

Irene Mellingen Skarsten - uttale offentlig ettersyn - detaljregulering Lauvøy - gbnr 160/117 - planid 2022002

Statsforvaltaren i Vestland - uttale - offentlig ettersyn - Austrheim - gbnr 160/117 - Lauvøy - hytter og naust - reguleringsplan

Vestland fylkeskommune - fråsegn til offentlig ettersyn - planendring hyttefelt på Lauvøy

Irene Mellingen Skarsten - vedlegg - uttale - detaljregulering Lauvøy - gbnr 160/117

IMG_20230704_122759

IMG_20230704_122813

IMG_20230704_122836

IMG_20230704_122852

IMG_20230704_123124

IMG_20230704_123212

Arne jensen - merknad - planendring hyttefelt på Lauøy bnr 160/117, planid. 2022-Offentlig ettersyn

Vedlegg:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Formannskapet godkjenner **Planendring hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117, planid. 2022002**. Planomtalen, plankart, illustrasjonsplan og føresegner er datert den. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova 12-14.

Saksopplysningar:

Formannskapet vedtok den 02.05.2023 (saksnr.043/23) å senda **Planendring hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117, planid. 2022002** ut på offentleg ettersyn. Planomtalen, plankart, illustrasjonsplan og føresegner var 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.

Området er i kommuneplanen sin arealdel sett av til hytteområde. Det er kommunalt vatn i planområdet. Det er i kommuneplanen fastsett byggjegrense 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 år 2002 som handla om omplassering av naustetomtar.

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 opptil BRA 150 m², 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 byggjegrense 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. Risiko- og sårbarheitsanalyse for detaljregulering Lauvøy er datert den 09.11.2022. Gjennom fareidentifisering i sjekklista er det identifisert to uønska hendingar; stromflo 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 risikoreducerande tiltak knytt til faren for stormflo for å stette krav i TEK17.

Planendringa vart sendt ut på offentleg ettersyn til partar i området og til offentlege instansar den 24.05.2023, men og annonsert på vanleg måte i lokalavis og på heimeside. Merknadsfrist vart sett til 5. Juli 2023. Det er kome inn 4 merknadar til planframlegget frå offentlege instansar og private partar. Desse er vedlagt i sin heilskap i saka. Merknadane er handsama og kommentert av Austrheim kommune som vist under:

1.Statsforvaltaren i Vestland sin merknad er datert den 16.06.2023. Dei skriv følgjande: *Vi gjer også merksam på at ny fritidsbustad FBF4 er lagt på myr. Vi kan ikkje sjå at dette er vurdert i plandokumenta. Myr har evne til både å lagre og ta opp klimagassar, og bør ikkje omdisponerast. Vi*

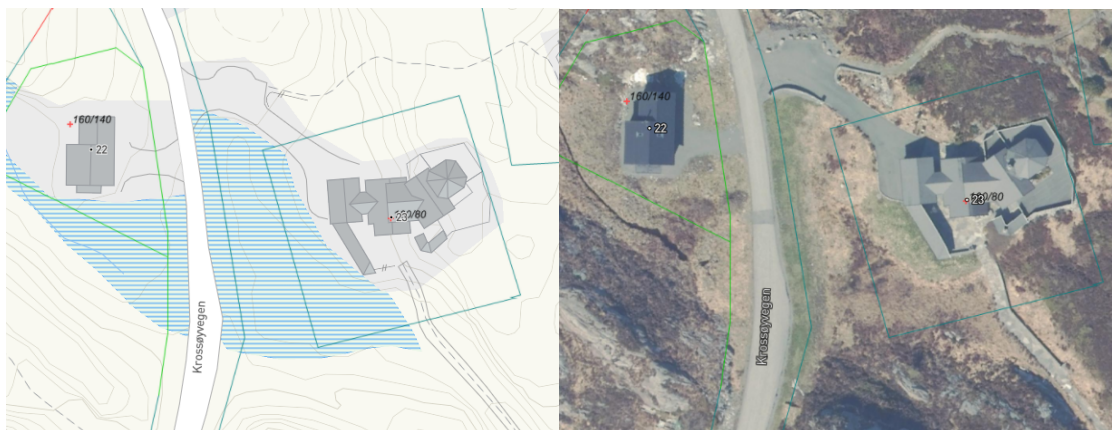
rår i utgangspunktet til at det ikkje vert bygga på myr, og at denne tomten vert tatt ut. Det kan også sjå ut som dette arealet kan nyttast som tilkomst til strandsona. Statsforvaltaren skriv også:

Det er regulert inn fleire eksisterande tiltak, som gjeldande plan ikkje ser ut til å heimle. Det er i planarbeidet ikkje gjort greie for lovleg tilstand, eller tiltaka si verknad for til dømes verdier i strandsona. Om det er tiltak i planområdet som ikkje er lovleg utført, er det viktig at planarbeidet vurderer desse tiltaka på lik linje som nye tiltak. Vi vurderer særleg at badeplatting og gangveg ned til denne både er uheldig, og ikkje ser ut til å vere heimla i gjeldande plan. Gangvegen går frå ein fritidsbustad og ned til sjøen, og vi oppfattar tiltaka som ei privatisering av strandsona. Statsforvaltaren vurderer at det er uheldig for strandsona i området å regulere inn tiltaka slik det er gjort. Området bør slik vi ser det regulerast som LNF- området eller liknande. Om kommunen ønsker at arealet skal nyttast som ein offentleg badeplass, tilgjengeleg for alle, kan det eventuelt regulerast som offentleg badeplass/friområde. Det må i så fall også regulerast inn ein tilkomst som også kan nyttast av alle.

Konklusjon

Statsforvaltaren vurderer at planen må vurdere om eksisterande tiltak er lovleg utført, før ein eventuelt kan regulere tiltaket inn i planen. Om tiltaka ikkje er lovleg må dei vurderast som eit nytt tiltak, og verknadene av det eventuelle tiltaket må gå tydeleg fram. Vi vurderer at særleg badeplatting og veg til denne må vurderast nærare med tanke på lovleg tilstand og verknad på strandsoneverdiene i området. Kommunen har sagt at dei vil ta tak i denne problemstillinga. Vi rår også til at FBF4 vert tatt ut av planen.

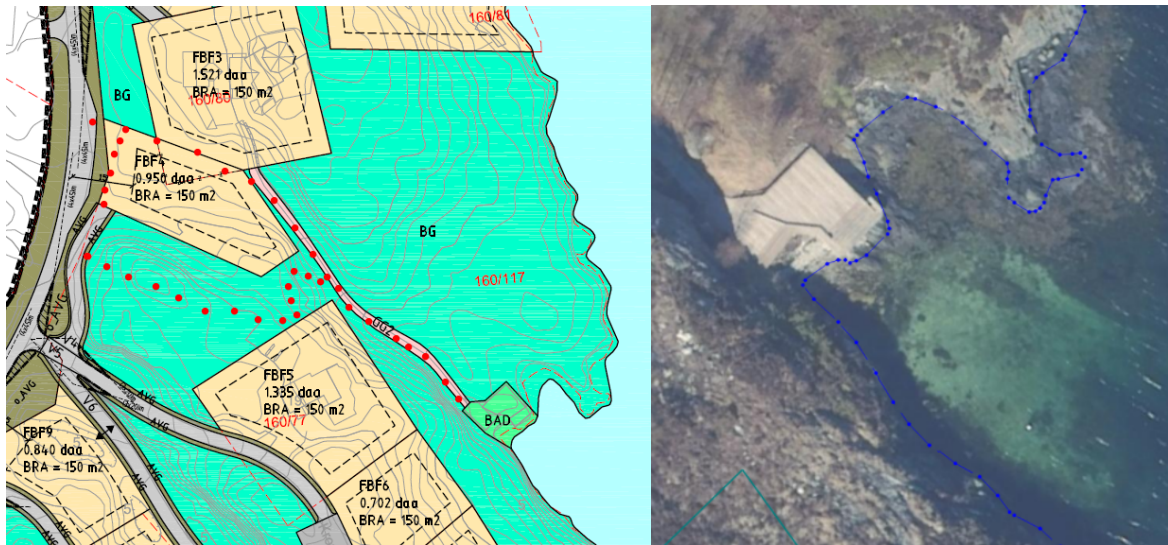
Austrheim kommune sin kommentar: Austrheim kommune ser ikkje at fritidsbustad FBF4 tek særleg med myrareal. Myra er ikkje djup her og det er alt bygd ut offentleg og privat veg her til eksisterande regulert og bebygd hyttetomt. Foto under viser at det tidlegare myrarealet her er del av hyttetomt sitt plenareal og anna vegareal. Myra er stort sett vekke og drenert, det er att om lag 0,5 dekar.



Myra er vist på kart, mesteparten av den er vorte plenareal og er drenert av vegar og hytte

Arealet der ny fritidsbustad FBF4 er planlagt vert ikkje nytta som tilkomst til strandsona i dag. Tilkomst til strandsona kan sikrast betre med å regulera inn ein gangsti frå regulert veg frå V1 og V4 til regulert areal til blågrønstruktur (BG) og til arealformlål BSV i sjø her. Arealet der badeplassen er vert regulert til eit friområde/badeplass, det vert som i dag tilgjengeleg for alle. Det er no regulert inn ein skilta sti-tilkomst som kan nyttast av ålmenta til dette badeområdet. Prinsippet er vist på kartet

under, plankart vert justert i forhold til dette. Områda elles vert regulert til BG (areal til blågrønstruktur)



Prinsippet for regulerte gangsti til badeplass er vist på plankartet med raude prikkar. Foto over.

Austrheim kommune tek elles merknaden til orientering.

2. Vestland fylkeskommune sin merknad er datert den 05.07.2023: Dei skriv følgjande:

«Innafor planområdet for detaljregulering for Lauvøy, Austrheim kommune ligg ein steinalderlokalitet (Askeladden id. 16072). Viste arealformål FBF11, AVG, V7 og V8 er i direkte konflikt med vern av det automatisk freda kulturminne. Då føremålet opnar opp for tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme lokaliteten eller framkalle fare for at dette kan skje.»

Dei skriv vidare at: «Vestland fylkeskommune fremjar motsegn til planframlegget med heimel i plan- og bygningslova § 5-4 og i tråd med Rundskriv T-2/16 punkt 2. Kulturmiljøa er av nasjonal verdi (punkt 2a), og konsekvensane er av ein slik karakter at motsegn er naudsynt for å ivareta kulturmiljøinteressene (punkt 2b).

Vestland fylkeskommune fremjar motsegn til følgjande punkt i plankartet: • Formål fritidsbustadar FBF11 med vist byggjegrænse samt formål annan veggrunn AVG og formål veg vist som o_V1, V7 og V8, er i direkte konflikt med automatisk freda kulturminne, Askeladden id. 16072 vist som H730 i plankartet. Motsegn fell bort når automatisk freda kulturminne er sikra frigjeve gjennom plan. Dei skriv også følgjande:

Etter fylkeskommunen sin vurdering kan reguleringsplan for Lauvøy godkjennast under føresetnad av at det først blir gjort ei arkeologisk utgraving av det råka kulturminne. I samsvar med kulturminnelova § 10 skal tiltakshavaren bere kostnadene for ei eventuell arkeologisk gransking. Vedtak om omfang av den arkeologiske granskinga, under dette endelege kostnader og avgrensing av undersøkningsområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endeleg vedteken. Vi gjer merksam på at ei arkeologisk utgraving normalt berre lèt seg gjennomføre i sommarhalvåret, og at

tiltakshavaren må ta omsyn til dette i planlegginga. Kulturminne med kulturminne-ID 16072 som er i direkte konflikt med nye tiltak, og som det dermed må søkjast dispensasjon frå kulturminnelova for, må markerast med område for føresegn i plankartet, og tildelast nr. 1, med avgrensing utan 5 meter sikringszone.

Denne teksten skal takast inn i fellesføresegnene i reguleringsplanen: «Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen, skal det gjerast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminne, Askeladden id. 16072 som er markerte som område for føresegn nr. 1 i plankartet.

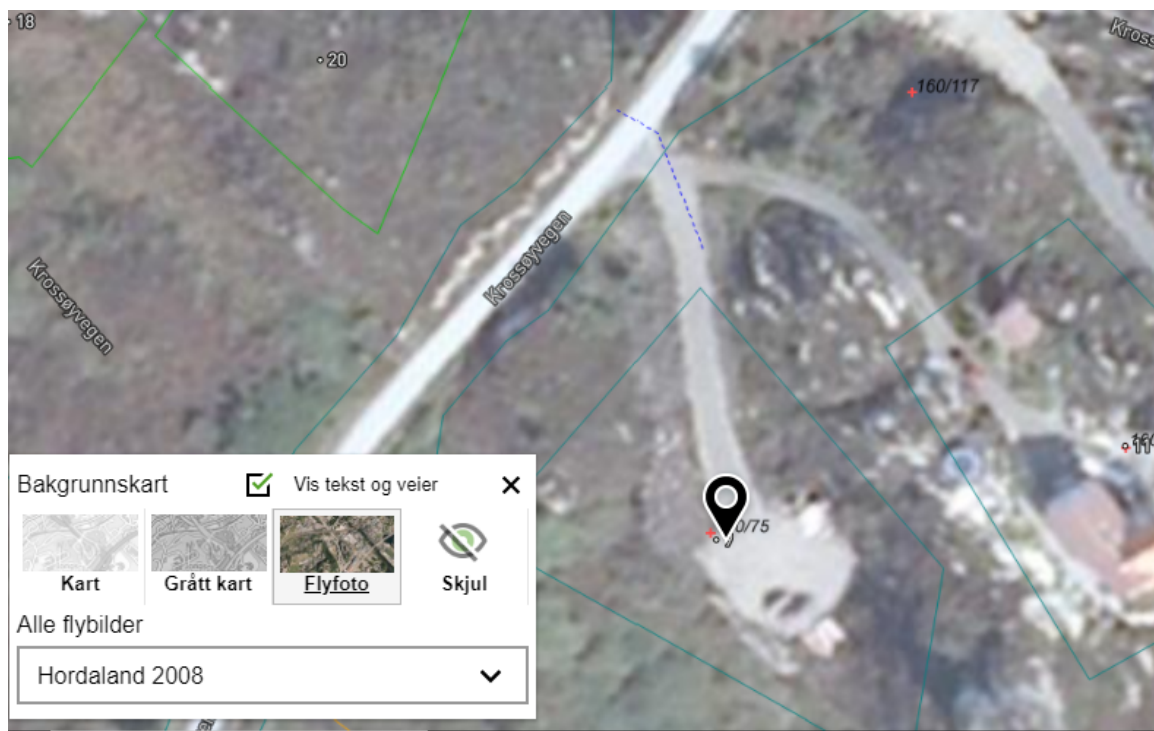
Tiltakshavaren skal ta kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.» Vilkår for dispensasjon
Dispensasjon frå den automatiske fredinga gjennom planvedtaket føreset at den nemnde teksten ovanfor blir innarbeidd i reguleringsføresegnene.

Fylkeskommunen skriv vidare at:

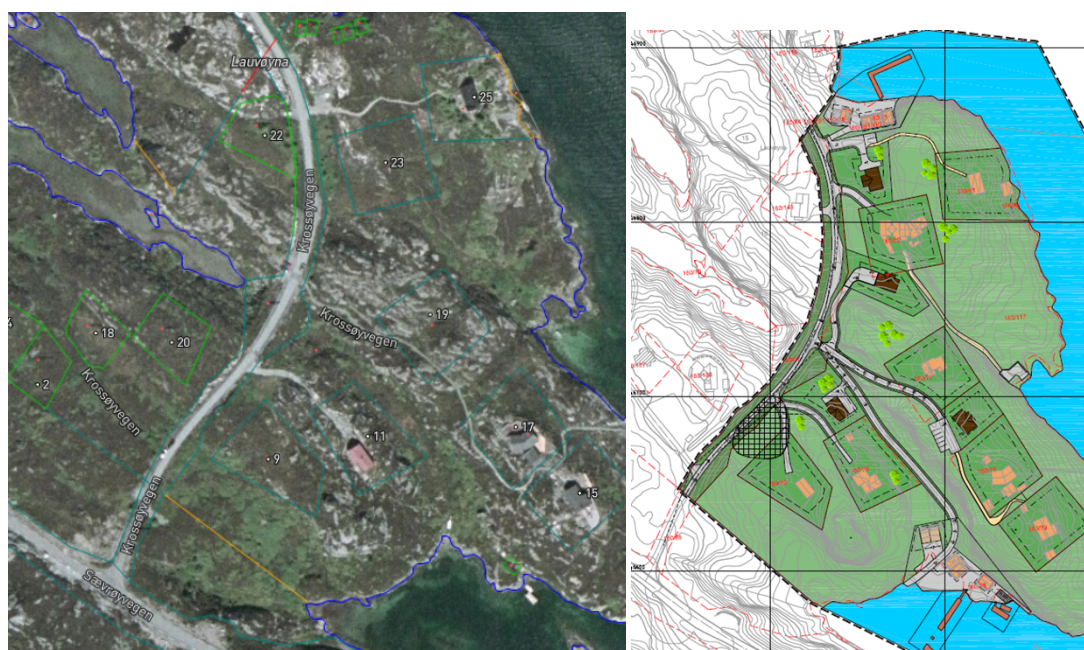
Dei nye hyttene er plassert vekk frå strandsona, og i tråd med fastsett byggjegrænse mot sjø i kommuneplanens arealdel. Dei to nye nausta er plassert i ei vik vekk frå strandsona for å unngå eksponering og inngrep i urørt terreng, og der det alt er ført opp naust og kaianlegg. I føresegnene er det sikra krav til utforming av nausta i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Dette er fylkeskommunen positiv til. Vi er og positive til at kommunen har brukt føresegnene til å sikre at det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast i strandsona, samt framfor og mellom naust/naustmiljøet, og vidare at tiltak som privatiserar eller fysisk hindrar ferdsel, til dømes gjerder, leveggar, murar og liknande, er ikkje tillate, jf. §§ 2.3 og 3.2.1.

Austrheim kommune sin kommentar: Arealformål fritidsbustadar FBF11 med vist byggjegrænse samt formål annan veggrunn AVG og formål veg vist som o_V1, V7 og V8, er bygd ut for lenge sidan. **Det er berre regulert inn faktisk tilstand i planforslaget til planendringa.**

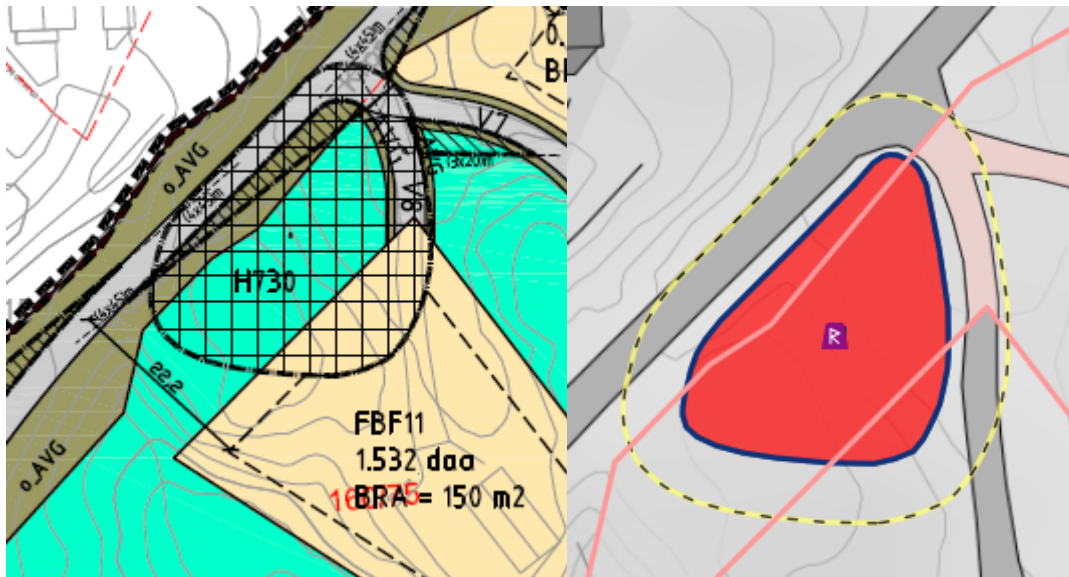
Fritidseigedom FBF11 fekk byggjeløyve den 27.12.2007. Det vart bygd tilkomstveg V8 fram til hytta samstundes. Hytteeigedomen gbnr. 160/75 på om lag 1,5 dekar vart frådelt i år 2000. Kommunevegen Krossøyvegen vart bygd for omlag 35 år sidan. Flyfoto frå 2008 viser korleis tilkomstvegane og hytteeigedomen såg ut etter planering:



Flyfoto 2008 viser vegtilkomstar og planert hyttetomt



Flyfoto av Krossøyvegen i år 2000. Denne kommunevegen vart bygd om lag 10 år tidlegare (1990-talet)



Planendringa har regulert faktiske tilhøve på staden. Gardskart over viser det automatisk freda kulturminneområdet.

Her vart gjort funn i jordmassane som var utgravne i samband med veganlegget (Krossøyvegen), men to prøvestikk på flata sør for vegen gav følgjande lagdeling : Under eit ca. 50 cm tjukt lag med myrortv kom det eit 5-10 cm tjukt minerogent lag med spreidde trekolbitar. I dette undre laget vart det i eitt av prøvestikka funne eit kvartsittavslag og det er all grunn til å rekna med at dei funnførande utgravne massane har samanheng med dette laget. Dette er truleg ein buplass frå yngre steinalder.

Det å regulera inn faktiske tilhøve som det er gjeve byggjeløyve til for lang tid tilbake i tid må vera ei kurant sak i ei slik planendring som her. Alternativet er å endra plangrensa og ta ut dette området frå planendringa. Eit anna alternativ er og å regulera det slik fylkeskommunen vil ha dette området regulert.

Austrheim kommune tek merknaden til fylkeskommunen til orientering, men vil endra plankartet (planområdet om naudsynt) slik at motsegna vert trekt. Det vert truleg difor ikkje naudsynt med ei arkeologisk utgraving her.

3. Britt og Arne Jensen skriv følgjande i sin merknad datert den 04.07.2023:

Som vist på vedlagte plan er ny hytte plassert 30m fra vår hytte, med innsyn direkte i vår stue, hvor det er store vinduer i stor skyvedør med glass fra topp til bunn. Vår uteplass har også rett innsyn, noe som gjør bruken av terrassen mindre attraktiv å bruke. Dersom evt. ny hytte blir vedtatt, må vannledning fra Holmefjord fram til ny hytte skiftes til 55mmPE-ledning. Dette veistrekket vil bli ubrukkelig i en anleggsperiode for oppgraderingen av vannledningen. Ny hytte må ta sin del av kostnadene for vei, parkeringsplass nede og oppe, vann og strøm.



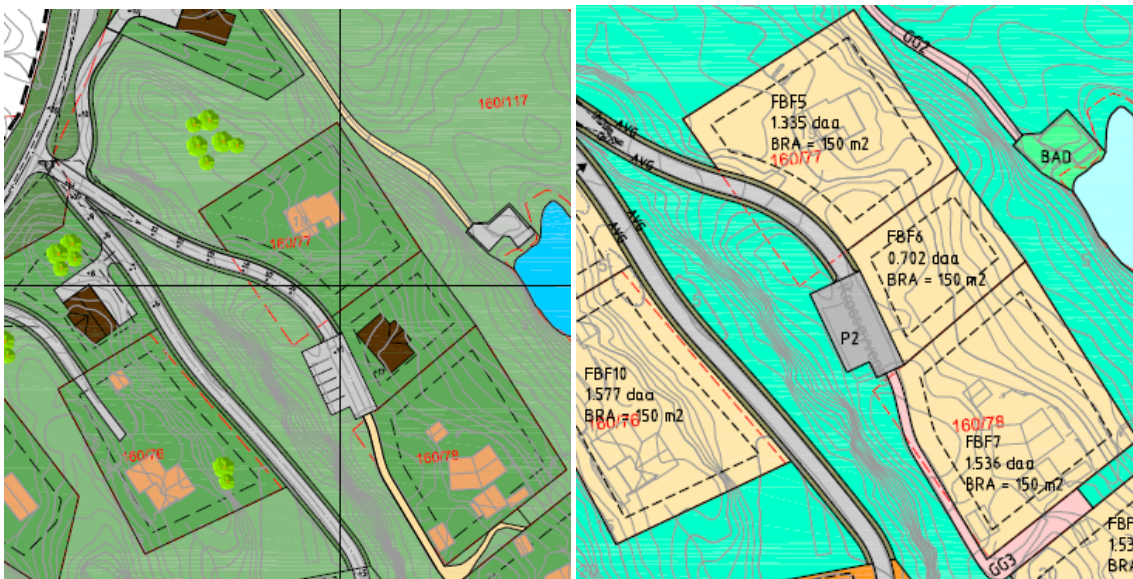
Jensen har lagt ved kart som viser utsikt frå si hytte til planlagt ny hytte

Jensen skriv i ein tilleggsmernad den 25.07.2023 følgjande:

- Eks. SMB3 utgår, og ny SMB3 som vist på planen
- Eks. Parkering (P3) må opprettholdes slik den er vist i den tinglyste erklæringen. DEN MÅ IKKE FYLLES MED JORD.
- Ser helst at hytte FBF6 ikke blir realisert. Dersom Austrheim kommune likevel vil godkjenne planen, må det settes krav som:
 - * kun 1 etasje
 - * ingen vinduer, dører eller uteplass vendt mot hytte FBF7.

Austrheim kommune sin kommentar:

Illustrasjonsplanen under viser ny planlagt hytte med kortsida mot Jensen si hytte.



Plankartet viser byggegrense omkring hyttetomt FBF6. Det er naturleg at det vert sett krav om maksimum 1 etg. på hytta, og at det ikkje skal byggast dører eller vindu på hytta. Dette vert lagt inn i

føresegna. Kostnadsfordeling på VA er ikkje ei sak i reguleringsplanen, men kapasitet på eksisterande leidningar må vurderast i byggjesaka.

Arealformålet SMB3 må flyttast dit flytebryggjene er i dag, det er litt lenger aust på plankartet og som vist på flyfoto under.



Austrheim kommune vil retta opp SMB3 slik fotokartet over viser plasseringa på bryggene i dag.

Austrheim kommune vil regulere inn eksisterande (oppgradert) parkeringsplass som Jensen har kalla P3 ned ved Krossøyvegen. Den er ein tinglyst erklæring skriv Jensen i sin merknad.



Parkeringsplass P3 (eksisterande) er vist med raude prikkar på fotokartet over.

4. Irene Mellingen Skarsten sin merknad er datert den 16.06.2023 og 28.06.2023.

Viser til tilsendte planer der mitt naustekområde fortsatt ligger i planen for naustekområdet i nord. Figur 33. Når det gjelder naustekområde for 160/75 er det privat eier. Det må tas ut av planen da det ble skjøttet til 160/75 ved kjøp av hyttetomt og betalt som omtalt i tinglyst erklæring fra selger av 160/10- Gunnar Eriksen. Kjøpesummen for hyttetomten gnr. 160, bnr. 75, inkluderer overfor nevnte nøstetomt, veiretter, og rett til å legge elektrisk kabel/streke elektriske ledninger og er gjort opp ved kjøp av hyttetomt 160/75. Hyttetomten gnr. 160, bnr. 75, har veirett over hovedbruket 160/10. fra tomtegrensen til hovedvei/offentlig veg som kommunen/veimyndighetene måtte godkjenne. avtalen undertegnet 9/10-00. Gunnar Eriksen, Trond Eriksen og Katarina Eriksen.

Ny hyttetomt FBF9. Viser til innregulert tomt ved min innkjørsel 160/75. Denne går jeg på det sterkeste imot. Denne utnyttelsen vil ta all utsikt (den vesle utsikten jeg måtte ha) og den utnyttelsen kan jeg ikke godta. I tillegg ligger den farlig nær veien og det vil bli en farlig innkjørsel for meg. Det er

heller ikke vist til avkjørsel for den planlagte tomten, FBF9. 160/75 vil ikke tillate flere avkjørsler på denne veien da den veiretten er gitt av tidligere eier av 160/10 Gunnar Eriksen. Gudmund Skeie har ikke tillatelse fra meg til å bruke denne avkjørselen med bil, eier av 160/75, da han kun har godkjent gangvei til sin eiendom. Det vil heller ikke bli gitt tillatelse til å knytte seg til vann og avløp fra mine ledninger for den planlagt tomten.

- 1. Min nøstetomt må ut av reguleringsplanen.*
- 2. Innsigelser mot ny hytte tomt ved min innkjørsel til 160/75.*

Skarsten skriv i sin merknad følgjande: I forbindelse med kjøp av hyttetomt og naustetomt, skulle det ikke bli fortetting på gbnr. 160/10 som nå heter gbnr. 160/117. Med den fortetting som ovvente plan viser vil alt friareal forsvinne, i tillegg vil rest av min sjøutsikt forsvinne. Mener dette er et myrområde. Hytter på 150 m2 med en høyde på 6 m. er helt uhørt.

Krossøyveien 9 har fått godkjent utkjørsel til Krossøyveien ved byggemelding og erklæring fra Gunnar Eriksen for legging av kabler. Kablene for Krossøyveien 9 ligger i den foreslåtte tomten FBF9, og jeg motsetter meg all graving rundt mine kabler.

Til min forundring ser jeg at veien min og avkjørsel er flyttet på vedlagte kart. Det motsetter jeg meg. Min utkjørsel er godkjent, da kan ikke Jørgensen ettet eget forgodtbefinnende å flytte veien min. Jeg motsetter regulering av hyttetomt ved min innkjørsel.

Skarsten skriv i sin merknad følgjande den 03.07.2023: Anita Soggenes, (konen til Jan Olav Jørgensen) søkte Fylkesmannen om konsesjon 29.01.02 for del av gbnr. 160/10. Bakgrunnen var ene og alene å forhindre skjæmmende bebyggelse foran egen hytte.

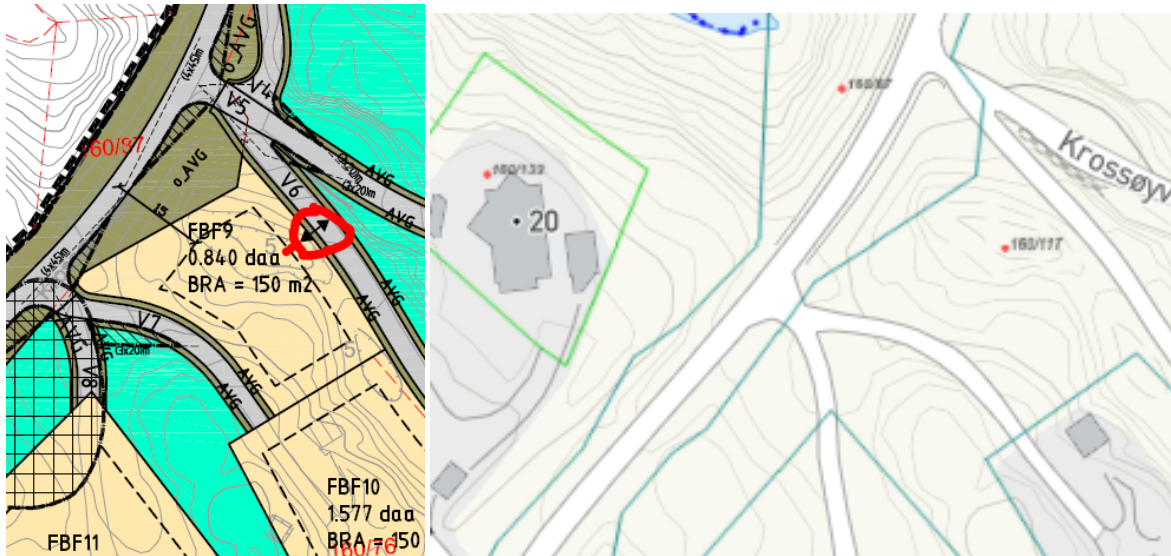
FAMILIEN Soggenes /Jørgensen fikk kjøpe ca 40 da. friluftsområde av Gunnar Eriksen som eide 160/10, som senere fikk betegnelsen gbnr 160/117. Jeg kjøpte også fra Gunnar Eriksen som var daværende eier av 160/10 som fikk betegnelsen 160/75.

Begrunnelse for at Soggenes /Jørgensen fikk konsesjon av Arvid Aven var at dette område fortsatt skulle være friluftsområde og ingen nye hytter. Det de søker om i dag var det de fikk avslag på av Arne Aven. Alt dette ligger i kommunens arkiver

Austrheim kommune sin kommentar: Planområdet her er fornuftig i forhold til kva planendringa skal omfatta. Hennar naustetomt er difor med i denne reguleringsplanen. Eksisterande situasjon (hytter, naust, vegar, bryggjer osv) vert regulert inn, men og føreslåtte endringar som nye hytter og nye naust med naudsynte tilkomstvegar.

Austrheim kommune gav den 17.12.2001 delingsløyve til frådeling av friluftsområde på Lauvøy frå gbnr. 160/10. Den saka vart handsama formelt for mange år sidan. Folk må rekna med at det vil verta vurdert fortetting i både hytte- og bustadområde, der det er eldre reguleringsplanar. Ei planendring som her vurderer dette spørsmålet på ein formell og korrekt måte etter plan- og bygningslova og forvaltingslova. Austrheim kommune ser ikkje at ei ny hytte her gjev vesentleg ulempe for Skarsten.

Avkøyvinga til ny hyttetomt FBF9 er ikkje ved Skarsten sin hytte FBF11 eller frå hennar tilkomstveg V8, men frå regulert veg V6, sjå plankart under der avkøyvinga er merka med raud ring omkring pil.



Ny hytte FBF9 med tilkomst/avkøyring er vist på plankartet over. Kart over viser vegane her i dag

Austrheim kommune ser ikkje at planendringa endrar vesentleg vegtilkomsten eller avkjørselen til Skarsten. Planlagte hytter som vert maksimum 6 meter høge og på maksimum 150 m² er i tråd med kommuneplanen sine føresegner for nye hytter i Austrheim kommune. Austrheim kommune ser heller ikkje at ei ny hytte her gjev vesentleg ulempe for Skarsten. Ein må tilpassa seg endringar i samfunnet og omkring seg. Ei ny hytte tek ikkje vesentleg med utsikt eller soltilhøve, den gir heller ikkje sjenerande innsyn til Skarsten si hytte og tomt. Ny hytte på FBF9 kjem omlag 45 meter frå Skarsten si hytte og vert i alle høve plassert 4-5 meter lågare i terrenget enn hennar hytte. Privatrettslege tilhøve Skarsten tek opp må eventuelt løysast før byggesakshandsaminga kan gjerast.

Vurdering:

Kommunedirektøren synes merknadane er grundig kommentert og vurderingane som er gjort er fagleg gode. Fortetting av hytter i eit hyttefelt vil alltid påverka nærmiljøet, men dei føreslåtte hyttene vil ikkje endra vesentleg sol- og utsiktstilhøve for dei som alt har hytter i feltet. Kommunedirektøren meiner at å fortette med hytter i eksisterande hytteområde er betre enn å leggja til rette for hyttebygging i ubygde område.

Kommunedirektøren synes det er fornuftig med fortetting av to naust til I planområdet. Desse to nausta er plassert bak køyrevegen, og kjem ikkje i den funksjonelle strandsona.

Austrheim ligg i sone 3, som er ei sone for kommunar med mindre press på sjø og strandareala. Reviderte statlege planretningslinjer 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 tillatast etter ein konkret vurdering ut frå lokale tilhøve, det er gjort her.

Dei fire hyttene som er planlagt som fortetting kjem heller ikkje i konflikt med regionale eller nasjonale interesser på nokon måte. For nye fritidsbustader gjeld byggjegrense mot sjø som er innteikna i plankartet til kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren meiner etter ei samla vurdering av terrengtilpassing og omsyn til kulturminne at planforslaget sikrar ivaretaking av omsyna bak SPR (som byggjegransa 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 føreseigna 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. 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 planendringa. Kommunedirektøren synes planarbeidet har gjort godt 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 fin landskapstilpassing med dei planlagte tiltaka. Planenendringa set ikkje omsynet til landskapet i strandsona til side. Det er ikkje trong for større fyllingar, skjeringar eller andre inngrep som vil endre staden sin karakter. Både landskap, grønstruktur og naturmangfald er såleis viktige strandsonerinteresser som det er teke omsyn til i dette planarbeidet.

Kommunedirektøren rår til at formannskapet godkjenner **Planendring for hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117, planid. 2022002**. Planomtalen, plankart, illustrasjonsplan og føresegner er datert 2023 og er vedlagt.

Konklusjon:

Formannskapet godkjenner **Planendring hyttefelt på Lauvøy på gbnr 160/117, planid. 2022002**.

Sakspartar