



Radøy kommune
Rådmannen
5936 MANGER
postmottak@radoy.kommune.no

7. mars 2018

**Fløholmen, gbnr. 27/12.
Framlegg til reguleringsplan for næringsområde og småbåthamn.
Eventuell ny plansak. Moment til nytt oppstartsmøte.**

Ein viser til brev herifrå til Radøy kommune datert 16. februar 2018, og svarbrev frå kommunen datert 7. mars 2018, ref. 17/2297 – 18/3623 (vedlagt).

Eg antar at eit nytt oppstartsmøte må ta utgangspunkt i :

- Reglane i plan- og bygningslova :

§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

- Føreliggjande vilkår i kommunale vedtak :

1. *Planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen*
2. *Na 1 må utvidast i sørvest*
3. *Grønholmen må inn som naturområde*
4. *Det må inn sanitæranlegg i planen*
5. *Føresegnene må oppdaterast etter endringar i kartet*
6. *Føresegnene må innehalde eit punkt om rekkjefølgje på utbyggingstiltaka*
7. *Alle arealføremål må beskrivast i føresegnene.*

Moment :

1. Fylkesvegen

Forslagsstillar har oppfatta det slik at kommunen krev innregulering av fortau langs

Fløholmsvegen (dette framgår imidlertid ikkje klårt av vedtaket). Kravet er i kommunale saksutgreiingar grunngjeve med varsel om motsegn frå Statens vegvesen. Vegen kan alternativt medtakast i planområdet slik den er (men det er då noko uklårt om dette er svar på kravet).

2. **Na 1**

Na 1 er ei grøn buffersone mot naboeigedomar, i planframlegget nemnt som naturområde. Buffersona kunne alternativt vore nemnt som isolasjonsbelte i industristrøk. Det må avklarast korleis ein konkret skal forstå punktet, og om kravet inneber at planområdet skal utvidast inn på naboeigedom

3. **Grønholmen**

Forslagsstillar har forstått det slik at kravet har sin bakgrunn i påstand frå grunneigarar, om at Grønholmen er felleseige, og har tolka kravet slik at kommunen krev planområdet utvida til å omfatta Grønholmen, regulert som naturområde (dette går imidlertid ikkje klårt fram av vedtaket). Påstanden om felleseiga er ikkje dokumentert i høve til gjeldande matrikkel. Påstanden kan ha si rot i historiske reglar og sedvanar knytta til bruken av sjøområdet og strandlina i fiskerimessig samanheng og fordelinga av den tilhøyrande retten til landslott. Det må avklarast om det er behov for å trekkja dette noko forelda problemkomplekset inn i reguleringsframlegget for småbåthamna.

4. **Sanitæranlegg**

Småbåthamna skal drivast som ein del av det eksisterande industrianlegget - med tilhøyrande sanitæranlegg

5. **Oppdatering av føresegnene etter endringar i kartet**

Rimelegvis – i den grad det er behov for dette, sjå også pkt. 6 og 7.

6. **Rekkjefølgjevilkår**

Kommunen har truleg tenkt på krav om etablering av fortau langs fylkesvegen som vilkår for å kunna ta i småbåthamna i bruk. Krava må konkretiserast av planstyresmaktene.

7. **Alle arealføremål må beskrivast i planføresegnene**

Planføresegner tilknytta plankart skal generelt gje utfyllande informasjon om element og krav i planen som ikkje klårt nok framgår av plankartet. Den endelege utforminga av føresegnene er som regel eit resultat av ein handsamingsprosess og endeleg vedtekne godkjenningsvilkår.

Som grunnlag for konstruktiv dialog i nytt oppstartsmøte er det behov for at kommunen klargjer sitt syn på oppstartsgrunnlaget.

Ansaret for å klårleggja kommunen sitt syn på saka bør no løftast, frå teknisk etat, til rådmann og ordførar.



Vedlegg

Kopi : Fløholmen AS, 5937 BØVÅGEN, v Håkon Zachariassen, post@floholmen.no



Siv.ing Vidar Mjøs
Fabrikkgaten 7b
5059 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/2297 - 18/3623

Saksbehandlar:
Tonje Nepstad Epland
tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:
07.03.2018

Plansak - detaljreguleringsplan - Fløholmen næringsområde og småbåthamn Gnr/Bnr 27/12 - orientering om prosess for oppstart av privat planarbeid

Dykkar brev av 16.02.18.

Kommunen viser til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering 2017-12-08-1950 som tredd i kraft 01.01.18.

Før kommunen kan innkalle til oppstartsmøte etter plan- og bygningslova § 12-8 skal privat forslagsstiller sende eit planinitiativ til kommunen med førespurnad om oppstartsmøte etter plan- og bygningslova, jf. forskrifta § 1:

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

- a) formålet med planen*
- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*
- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
- d) utbyggingsvolum og byggehøyder*
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet*
- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,*
- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*
- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
- i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*



- k) *prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*
- l) *vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

Kva som skal vere tema i oppstartsmøte fremgår av forskrifta § 2.

Forskrifta er tilgjengeleg på www.lovdata.no.

Kommunen rår til at Fløholmen AS engasjerer «*fagkyndig*» plankonsulent for arbeidet, jf. plan- og bygningslova § 12-3 (4), som tek kontakt med kommunen for avklaring av omfanget av planinitiativet i høve forskrifta § 1 og bestilling av oppstartsmøte.

Kommunen gjer merksam på at oppstartsmøte er eit fagmøte mellom kommune sin planadministrasjon og forslagsstiller med plankonsulent.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Fløholmen AS
Siv.ing Vidar Mjøs

Fabrikkgaten 7b

5937
5059

BØVÅGEN
BERGEN