



FLØHOLMEN AS.
Gnr. 27 Kvalheim øvre i Radøy kommune, bnr. 12.
Småbåthamn i næringsområde.
Dialog.
Oppsummering 24. 02. 2015.

Innhold :

Problemstilling :	1
Oppsummering :	1
1. Førehandskonferanse 02. 03. 2009	1
2. Nabovarsel 25. 03. 2009	1
3. Søknad om tiltak : småbåthamn og planering	1
4. Etter dette vedtaket	2
5. Så snart det var klart	2
6. Oppstart av arbeid med reguleringsplan	2
7. Framlegg til reguleringsplan	2
8. Etter dette vedtaket om offentlig ettersyn	3
9. Reviderte plandokument	3
10. Etter dette er følgende gjort (mellom anna) :	3
11. Forstå Fløholmen - moment :	3
Konklusjon	4

Problemstilling :

Kva må til for at den planlagde utvidinga av småbåthamna skal kunna gjennomførast ?.

Oppsummering :

1. Førehandskonferanse 02. 03. 2009

Det vart orientert om planane : utviding av eksisterande småbåthamn og tilrettelegging for båtservice på land i og utafor eksisterande bygg, med sambruk av areal og anlegg (parkering, sanitæranlegg osv.)

Kommunens representant gav i møtet uttrykk for ei positiv innstilling til at småbåthamna og planeringa av industriområdet kunne omsøkjast som tiltak

2. Nabovarsel

vart sendt 24. 03. 2009, med kopi til kommunen. Varselet vart sendt til Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen, som eigar / forvaltar av bnr. 81 (fylkesvegen).

Fylkeskommunen skriv 07. 05. 2009 at dei ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne i området, men likevel vil foreta ei synfaring før dei gjev endeleg fråsegn. Frå vegvesenet kom det ingen merknader til nabovarselet.

3. Søknad om tiltak : småbåthamn og planering

vart handsama av HPLT i møte 04. 11. 2009 , sak PLT-108/09 :

Sakshandsamar si vurdering:

Tiltak som har med tilrettelegginga av flytebryggje/båthamn å gjera, og i det omfang det her vert søkt om og som ikkje er i tråd med planen og dessutan ligg innafor byggjeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, bør ikkje handsamast som dispensasjonssak - jf føringar frå Fylkesmannen - men som søknad om planendring/ny reguleringsplan. Kommunen kan heller ikkje gi rammeløyve for desse arbeida etter delegasjonsreglementet før det ligg føre endra planstatus for området / dispensasjon. Det vert i denne samanheng vist til tidlegare tilsendte skriv frå kommunen datert 02.04.09 samt 23.06.09 og i tillegg også opplysa om at det er høve å koma med innspel til endringar i gjeldande kommuneplan som no er under revisjon.

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vel å gi dispensasjon, er det likevel Fylkesmannen som fattar endeleg vedtak i saka.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vurderer omfanget av det omsøkte tiltaket som vesentleg. Å handsama søknaden som ei mindre vesentleg endring det kan gjevast dispensasjon til, vert avslegen.

Grunngjevinga for vedtaket er gitt i vurderinga ovanfor.

Vedtaket er heimla etter plan - og bygningslova §§ 7 og 17-2.

04.11.2009 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-108/09 VEDTAK:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vurderer omfanget av det omsøkte tiltaket i sjø som vesentleg. Å handsama søknaden som ei mindre vesentleg endring det kan gjevast dispensasjon til, vert avslegen.

Grunngjevinga for vedtaket er gitt i vurderinga ovanfor.

Vedtaket er heimla etter plan - og bygningslova §§ 7 og 17-2.

*Det vert her opplyst at utvalet samrøystes vedtok rådmannen sitt framlegg, men i vedtaket er det lagt til to ord i høve til rådmannens framlegg : **i sjø**.*

4. **Etter dette vedtaket**
orienterte kommunen om at båthamna måtte avklarast i kommuneplanssamanheng før det kunne startast opp arbeid med reguleringsplan. På vegne av Fløholmen AS vart det då sendt eit formelt innspel til det pågåande arbeidet med revisjon av kommuneplanen.
5. **Så snart det var klart**
at det ikkje var innvendingar til småbåthamna i kommuneplanssamanheng og at hamna ville koma inn i den reviderte kommuneplanen, vart det, etter formelt oppstartsmøte med kommunen, sett i verk
6. **Oppstart av arbeid med reguleringsplan**
for småbåthamna og den delen av landarealet som står i funksjonell samanheng med sjødelen : landfeste, opptrekk, plass for vinterlagring og vedlikehald, parkering og tilkomst.
7. **Framlegg til reguleringsplan**
datert 03. 01. 2011vart handsama i HPLT 23. 03. 2011 sak 015/11 :

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Detaljplan for Fløholmen med næringsareal og småbåthamn vert godkjent for offentlig ettersyn. Før planen kan leggjast ut må følgjande endrast:

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

Grunngjeving for vedtaket er at framlegget til plan er i tråd med arealbruk som er foreslått i revidert kommuneplan. Arealbruken på land er i tråd med gjeldande kommuneplan.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

23.03.2011 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

8. Etter dette vedtaket om offentlig ettersyn

hadde Fløholmens konsulent ein skriftleg dialog med Statens vegvesen om første strekpunkt i utvalets vedtak. Vegvesenet sende ein ny merknad der ein trekte attende varsel om motsegn og erstatta dette med eit ønskje om at det vart regulert inn fortau langs Fløholmsvegen. I denne dialogperioden gjekk fristen for å klaga på kommunens vedtak ut.

9. Reviderte plandokument

- utvida plankart
- reviderte føresegner, med eit nytt punkt om at ei eventuell regulering av fortau langs Fløholmsvegen må handterast som ei eiga sak og tilleggsopplysningar til strekpunkta i vedtaket om offentlig ettersyn, vart sendt kommunen 28. 07. 2011

10. Etter dette er følgjande gjort (mellom anna) :

- møte mellom forslagsstillar og kommunes tekniske etat
 - møte mellom forslagsstillar og statens vegvesen
 - møte mellom kommunen og statens vegvesen
 - klage(-r) på sakshandsaminga, handsama av fylkesmann og departement
 - vegvesenet har presisert at ønsket om fortau langs Fløholmsvegen ikkje er relatert til småbåthamna men til ei eventuell større industriutvikling i området
 - meklingsforsøk frå lokalpolitikarar, i møte på staden
 - søknad om dispensasjon frå plankrav
 - handsaming i kommunestyret, som har stadfesta vedtaket i HPLT - grunngjeve med varsel om motsegn frå States vegvesen
 - oppmoding frå ordføraren i media, om dialog
 - skriv frå rådmannen : kommunestyret har avslutta reguleringsaka. Dialog må relaterast til oppstart av ny planprosess
 - skriv fra sakshandsamar ved teknisk etat : Pkt. 2.1 i føresegnene til kommuneplanen gjev heimel for å krevja regulering også av landarealet på Fløholmen
- Det vedtekte offentlege ettersynet av det innsendte planframlegget - med tilleggsopplysningar - er ikkje gjennomført.*

11. Forstå Fløholmen - moment :

- spørsmålet om regulering av fortau langs Fløholmsvegen er - frå styresmaktene si side - relatert til ei større industriutvikling i området, i storleiksorden 100 nye arbeidsplassar

- i noverande situasjon ligg det ikkje føre konkrete planar om ei slik industriutvikling
- kommuneplanen gjev i noverande situasjon ikkje heimel for å krevja regulering av landarealet på Fløholmen
- i og med at fortausspørsmålet - frå styresmaktene si side - er knytta opp mot ei større industriutvikling med eit større tal nye arbeidsplassar, er det då - i noverande situasjon - heller ikkje heimel for å krevja regulering av fortau langs Fløholmsvegen

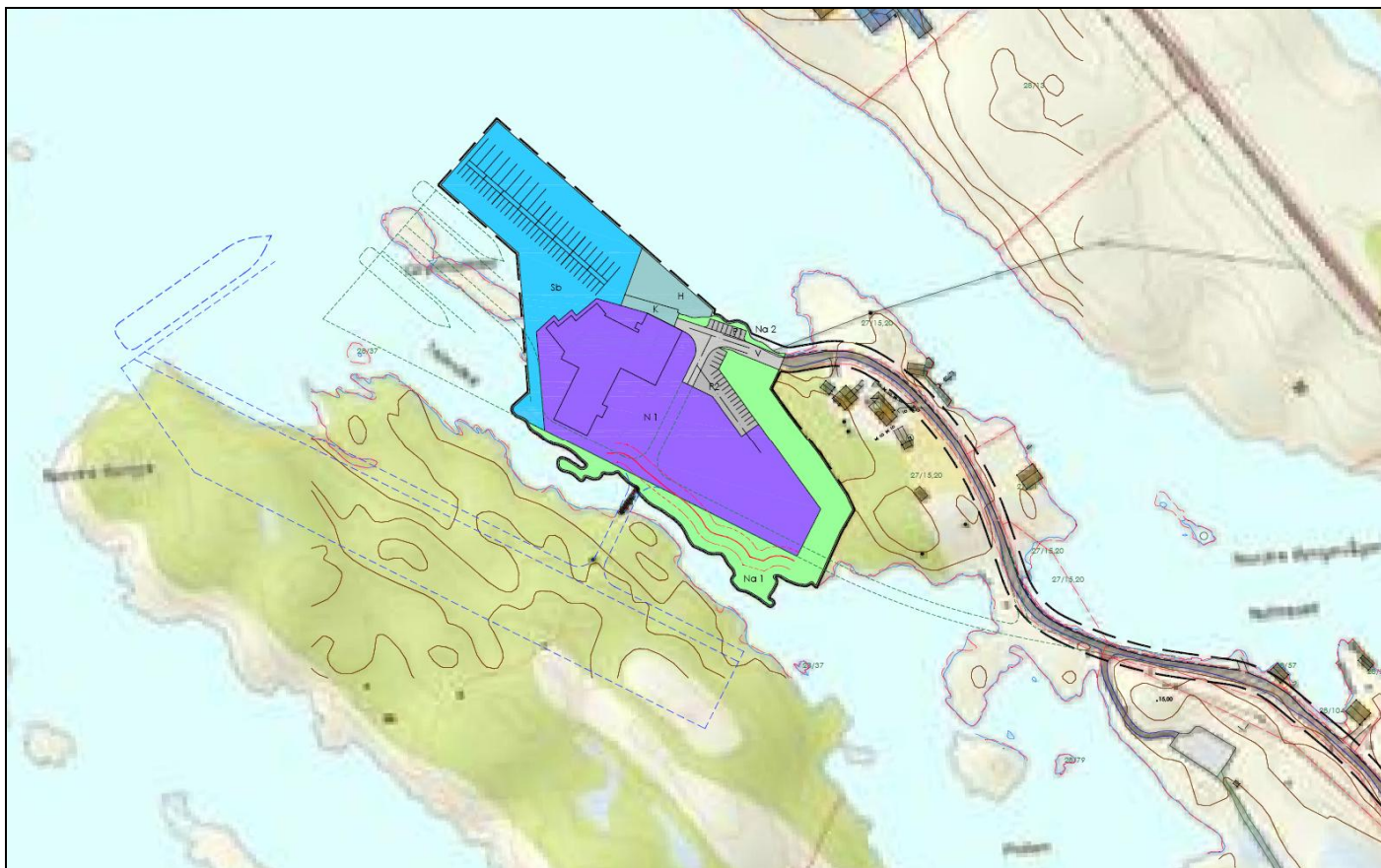
Konklusjon

Saka må leggjast fram for HPLT, til ny handsaming.

Utvalet må ta stilling til om småbåthamna likevel skal godkjennast som eit tiltak, som omsøkt i 2009.

I tilfelle utvalet vil oppretthalda reguleringskravet, må utvalet definera planoppgåva og planområdet :

- berre sjøområdet for småbåthamna, i tråd med plankravet i kommuneplanen
- sjøområdet og tilhøyrande landareal, i tråd med planframlegg innlevert i januar 2011
- med tillegg av plan for fortau langs fylkesvegen, i tråd med ønskje frå Statens vegvesen - som offentleg områdeplan
- med tillegg av eit større industriareal vest for noverande verksemd på Fløholmen i kombinasjon med delvis omlagt fylkesveg - som offentleg områdeplan utført i praktisk samarbeid med Fløholmen AS, under føresetnad av at den omsøkte småbåthamna først vert godkjend som tiltak.



24. februar 2015

Vidar Pungj