



notat

25. januar 2019

Fløholmen, flytebryggje.

Søknad (nr. 2) om rammeløyve.

Oppsummering pr. 25. januar 2019.

Fylkesmannen i Vestland, vedtaksbrev datert 11. 01. 2019 (vedlagt).

På underleg vis har Fylkesmannen i Vestland omgjort klagemomenta til eit spørsmål om kor vidt kommunen har oppfylt rettleiingsplikta etter forvaltningslova §11.

Fylkesmannen tek utgangspunkt i vedtaket i PLT-sak 015/11 :

.....På grunnlag av sakshistorikken finn Fylkesmannen det ikkje tvilsamt at du måtte forstå at det er krav om godkjent reguleringsplan for flytebryggje i området, at dette ikkje ligg føre, og at det er Kommuneplanen for Radøy kommune frå 2011 som er heimel for plankravet.....

Fylkesmannens brev er formulert som eit personangrep på undertekna (...ikkje tvilsamt at **du** måtte forstå... osv...) – med full støtte til kommunens tekniske etat (av Fylkesmannen omtalt som kommunen).

Fylkesmannen vurderer ikkje om kommunens tekniske etat har gjort sakshandsamingsfeil, ved

- først å handsama rammesøknad nr. 2 administrativt (i motsetning til rammesøknad nr. 1 i 2009).
- deretter sjølv handsama klage på eige administrative vedtak administrativt

og såleis unndrege både rammesøknad nr. 2 og tilhøyrande klage frå politisk handsaming, utan habilitetsvurdering.

2. mars 2019

er det 10 år sidan den hyggjelege førehandskonferansen med Kjersti Flatraker i Radøy kommune som kunne fortelja om positiv kommunal innstilling til planane om flytebryggje i kombinasjon med vedlikehald og vinterlagring - og gav klarsignal om at saka kunne handterast som eit tiltak. Innsendt rammesøknad (nr. 1) er datert 4. mai 2009.

I dei snart 10 åra som har gått, kunne Fløholmen AS hatt like mange konsulentar. Fylkesmannen i Vestland overser dette og går til usaklege personangrep i staden for å utføra ei forvaltningsmessig korrekt vurdering av den aktuelle søknaden og klagemomenta.

Rammesøknad nr. 2

har resultert i konstruktiv nabodialog og dokumentert ei positiv felles oppfatning av den omsøkte flytebryggja - og framtidige vegløyser i området.

I og med at det er lagt opp til søknad i 2 trinn ; først ramme - deretter igangsetting - vil tiltakshavar kunna innretta detaljprosjekteringa etter rammevilkåra.

Kva er problemet ?

Fløholmen AS er eigar av næringseigedomen 27/12 - men også av den større naboeigedomen 28/37 Nordre Byngja som vart kjøpt i samband med etableringa av Sverre Munch si elektromotorverksemd omkring 1960.

Eigedomane er ein viktig næringsressurs i grensesnittet mellom land og hav og vil truleg få auka verdi framover som konsekvens av - mellom anna - det grøne skiftet og problema med opne mæranlegg. Mange kan vera interesserte i å få hand om desse ressursane – helst for ein rimeleg penge. Den kommunale saksførehavinga må vurderast i eit slikt perspektiv.

Strilen hadde nyleg eit interessant oppslag om jernbaneplanar frå Bergen over Radøy til Rossnes i 1919. Stortinget løyvde pengar til utgreiing, og Manger herad var positive, med tilvising til industriutviklinga og dei store dyrkingsressursane i ytre deler av kommunen (Hordabø herad 1924 – 1964, i 1958 gjeldfritt og med fondsavsetningar etter å ha bygd skular, aldersheim, vegar til alle grender, og heradshus).

Garden Kvalheim er delt i Øvre (27) og Nedre (28) på eit vis som gjev Nedre mest strandline. Fløholmen (27/12) ligg som ei øy inne i Nedre, men tilhøyrrer Øvre. Den felles utmarka vart utskifta omkring 1860, med nye skiftesaker omkring 1960.

Ein dom frå år 1900 pliktar oppsitjarar på Nedre å dela landslotten på nærare spesifiserte lokalitetar med oppsitjarar på Øvre. Dommen er tinglyst på dei berørte eigedomane. Men etter landslottlova av 1930 tilhøyrrer landslotten garden og skal fordelast etter matrikkelskylda på dei einskilde bruka.

I arkivet til Hordabø tiltaksnemnd er det dokumentert at eigarspørsmålet til Grønholmen (no del av 27/12) også var framme under Munch-etableringa omkring 1960. Heradstyret vedtok oreigning.

Fortid – notid – framtid

Det må vurderast om saksførehavinga kan lettast noko ved å flytta fokus frå fortid til framtid – jamfør vedlagt skisse.

Vidare arbeid

Den omsøkte flytebyggja er eit flytande fortøyningsanlegg for småbåtar og kan samanliknast med eit skip i opplag.

Bruken av sjøalmenningen må varslast og godkjennast, men plan- og bygningslova – som primært er orientert mot bygg- og landanlegg for varig opphald - har naturleg nok ingen tekniske krav til flytebrygger og båtar.

Eigar av slike innretningar må i praksis forsikra seg mot risiko for havari og skader på tredjemann utan bistand eller innblanding frå kommunale bygningsstyresmakter.

Det uklære kravet om ansvarsrettar etter plan- og bygningslova vil – om nødvendig - enkelt kunna løysast i igangsettingsfasen ved å kontrahera bryggjeleveransen i ei totalentreprise med totalentreprenøren som ansvarleg prosjekterande og utførande for både flyteelement, forankringar og landgang.

Eg vil tru at Fløholmen AS bør be om eit avklaringsmøte med ordførar og leiar for utvalet for å drøfta praktiske sider ved vidare utviklingsarbeid i området.

Det kan tenkjast at kommunen vil kunna henta inn ressursar utanfrå til rettleiing og sakshandsaming, og at tiltakshavar kan bidra til finansiering av slik bistand i byte mot gebyrreduksjon.

Det bør også vurderast om det no er grunnlag for å gå rett på søknad om igangsettingsløyve for flytebyggja, i regi av leverandør og/eller totalentreprenør.



Vidar Mjøs

Vedlegg : Vedtaksbrev datert 11. 01. 2019 frå Fylkesmannen i Vestland.
Skisse : Fortid – notid – framtid.



VIDAR MJØS
Søre Renen 17
5099 BERGEN

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hilde Rasmussen Nilsen, 5557 2371

Avvising av søknad - Byggesak - Radøy - Gnr 27 bnr 12 - Fløholmen - Småbåthamn / flytebryggje - ref 18/14090 FMHO

Vi viser til Radøy kommune si oversending av klagesaka di, motteken her den 02.11.2018.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Radøy kommune sitt vedtak av 06.09.2018, sak 226/2018 om å avvise søknaden om rammeløyve.

Bakgrunn for saka

Du søkte om rammeløyve. Søknaden vart avvist av Radøy kommune i administrativt vedtak av 06.09.2018, sak 226/2018:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4, jf. § 1-6(2), § 11-6 jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.1 og 2.6, § 20-3 jf. § 21-2, samt byggesaksforskrifta § 5-3, vert søknad om rammeløyve avvist.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.»

Kommunen si grunngjeving var at søknaden er mangelfull og at nokre av manglane er av ei karakter som gjer at søknaden ikkje kan handsamast. Kommunen viste til følgjande manglar:

- Det er ikkje godkjent reguleringsplan for området i samsvar med krav som følgjer av kommuneplan.
- Tiltaket er plassert i konflikt med byggegrense i sjø og det er ikkje søkt dispensasjon frå byggegrense.
- Det er ikkje erklært ansvarsrett for ansvarleg søker eller for ansvarleg prosjekterande, og søknaden er ikkje vedlagt obligatorisk gjennomføringsplan.

Du har klagt på avvissingsvedtaket ved brev av 07.09.18. Klagen er rettidig.

Du har vist til følgjande klagegrunnar:



1. Når det ikkje er fatta vedtak om byggeforbod etter plan- og bygningslova kap. 13 kan kommunen ikkje krevje at området skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak.
2. Sjølv flytebyggja ligg innanfor arealføremål Småbåthamn etter kommuneplanen. Detaljprosjekteringa vil avklare om forankringane kjem utanfor arealføremålet. Du meiner det er uklart kva for byggegrense i sjø kommunen viser til.
3. Kommunen har ikkje heimel i plan- og bygningslova for å krevje erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan som del av søknaden. Du viser til at det ikkje er tekniske krav til flytebyggjer i teknisk forskrift og at bygningsstyresmakta difor heller ikkje kan krevje erklæringar om ansvarsrett. Du meiner bygningsstyresmakta si kompetanse er avgrensa til spørsmål om arealbruken i sjøoverflata. Du meiner også at det ikkje er trong for kommunal kontroll av gjennomføringsplan sidan tiltaket vert levert som ei samla eller fleire leveransar.

Teknisk forvaltning i Radøy kommune handsama klagen den 01.11.2018. Klagen vart ikkje teken til følge og saka vart etter dette oversendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld merknadane dine og faktum i saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si handsaming av klagen. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka, også nye omstende, jf. fvl § 34, andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saka attende for heilt eller delvis ny handsaming.

I denne saka er det søkt om rammeløyve for utlegging av flytebyggje som har ei lengde på ca 100 meter og som legg til rette for 54 båtplassar.

Plan- og bygningslova (pbl) § 21-2 første ledd, andre og tredje setning seier:

«Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.»

Vidare seier pbl § 21-4:

«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen (...) gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Det er alminneleg antatt at dersom søknaden ikkje er fullstendig, kan kommunen med heimel i pbl § 21-4 avvise søknaden, men først etter å ha oppfylt rettleiingsplikta si etter fvl § 11.

For å vurdere om kommunen har oppfylt rettleiingsplikta etter fvl § 11 har Fylkesmannen vurdert dokumenta i denne saka og tidlegare saker på gbnr 27/12 Fløholmen.

Av dokumenta går det fram at du starta opp arbeid med reguleringsplan for småbåthamn med tilhøyrande landareal i 2010. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk fatta i møte 23.11.2011 vedtak PLT-015/11 som lyder:

«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 i sørvest.
- 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 detaljregulering er i tråd med gjeldande kommuneplan. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.»

Du var ikkje einig i vilkåra, og kravde saka lagt fram for kommunestyret. Den 10.04.2014, i sak 014/2014 stadfesta kommunestyret vedtaket med vilkåra, og plansaka vart etter det avslutta som følgje av at vilkåra ikkje er oppfylt.

Det går vidare fram at du seinare søkte dispensasjon frå kravet om reguleringsplan som framgår av kommuneplanen frå 2011. Kommunen avsto dispensasjonssøknaden den 17.04.2013, og Fylkesmannen i Hordaland stadfesta avslaget den 06.09.2013.

Fylkesmannen har ikkje funne dokumentasjon på at det har vore nokon skriftleg kommunikasjon mellom kommunen og deg i tida mellom søknaden om rammeløyve vart innsendt og vedtaket om avvising vart vedteke. Det går likevel fram av dokumenta at du har hatt omfattande kontakt med kommunen, mellom anna i form av e-postutveksling, frå oppstarten av reguleringsplanprosessen og fram til i dag.

Fylkesmannen har lagt vekt på at denne saka dreier seg om det same hovudføremålet som saka om dispensasjon frå plankravet og den ikkje-fullførte reguleringsprosessen. Når vi ser sakskomplekset samla finn vi det klart at du har fått den rettleiing du har krav på etter fvl § 11, før kommunen avviste søknaden om rammeløyve.

På grunnlag av sakshistorikken finn Fylkesmannen det ikkje tvilsamt at du måtte forstå at det er krav om godkjent reguleringsplan for flytebryggje i området, at dette ikkje ligg føre, og at det er Kommuneplanen for Radøy kommune frå 2011 som er heimel for plankravet. Fylkesmannen finn det klart at plan- og bygningslova kapittel 13 som du viser til i klagen, ikkje er relevant i denne samanhengen.

Når det gjeld spørsmålet ditt om kor byggegrensa går, finn Fylkesmannen som kommunen at dette går tilstrekkeleg klart fram av kommuneplanen. Vi viser elles til kommunen si grunngjeving i avvisingsvedtaket og kommunen si handsaming av klagen.

Når det gjeld spørsmålet om ansvarsrett er Fylkesmannen samd med kommunen i at det juridiske utgangspunktet er at tiltaket er søknadspliktig med ansvarsrett, jf. pbl § 20-2a og §§ 20-4 til 20-8. Kommunen har ei skjønnsmessig adgang til å gjere unntak frå krav til ansvarsrett for «mindre tiltak» etter § 20-4 bokstav e). Fylkesmannen finn det klart at denne flytebryggja ikkje er eit mindre tiltak, og viser til at flytebryggja har ei lengd på ca 100 meter og legg til rette for 54 båtplassar. Vi viser her også til kommuneplanen sine føresegner pkt 3.1.4 som seier at flytebryggjer for inntil seks båtar kan reknast som mindre tiltak i forhold til plankravet.

Fylkesmannen finn som kommunen at det ikkje er tilstrekkelege opplysningar i søknaden til å kunne vurdere om nokre av ansvarsområda kan unntakas for ansvarsrett etter pbl § 23-1 femte ledd som «klart unødvendig».



Fylkesmannen vil til slutt nemne at kommunen sitt avvisingsvedtak peiker på fleire manglar ved søknaden enn dei som er påklaga, som til dømes opplysningar om tiltak på land.

Etter ein gjennomgang av saken og klagepunkta dine finn Fylkesmannen etter dette ikkje grunnlag for å sette til sides kommunen si avgjerd om å avvise søknaden med heimel i pbl § 21-4.

Klagen er ikkje tatt til følgje.

Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl § 28, 3. ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Hilde Rasmussen Nilsen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

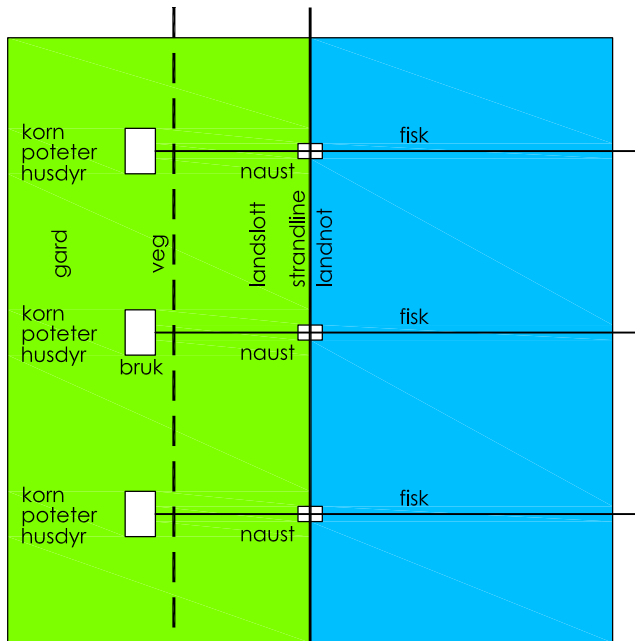
Kopi til:

FLØHOLMEN AS
Radøy kommune

Radøyvegen 1690

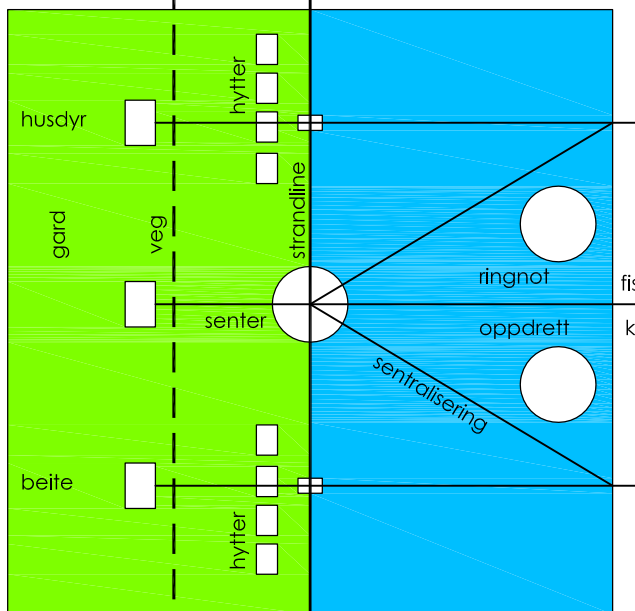
5937
5936

BØVÅGEN
MANGER



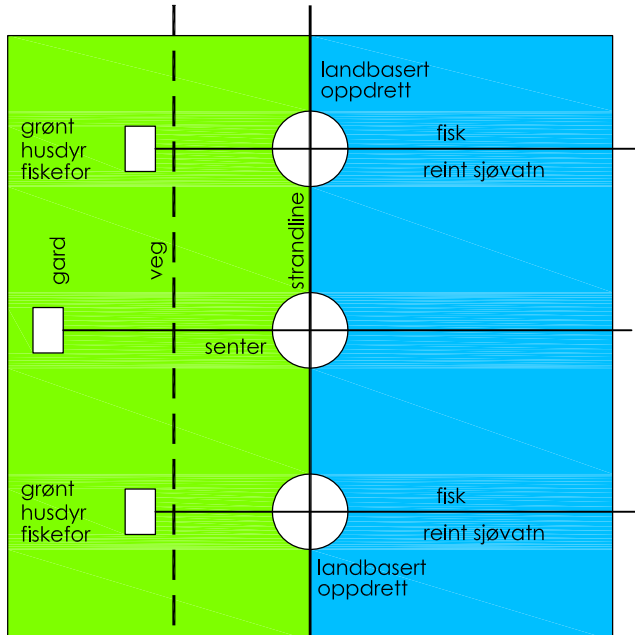
- familieomsorg
- naturalhushald
- torvfyring
- korn- og poteter
- kombinasjonsbruk
- landnot og landslott

FORTID



- velferdsstat
- industriell matproduksjon
- forbrenning av petroleum
- raudt kjøt til alle
- robotfjøs, jordleige
- konsesjonar (oppdrett og ringnotfiske) i sjøalmenningen

NOTID



- klimanøytralitet
- automatisering
- fornybare energikjelder : sol, vind og vasskraft lagring (batteri, hydrogen)
- vegetarisering
- forureiningskontroll
- landbasert fiskeoppdrett i samyrke med landbruk

FRAMTID

hytter

ringnot