

Fløholmen AS Oppsummering 2016



Sildoljefabrikken i Fløholmen i august 1954. Dei var året før fabrikken var seld til Sverre Munch, som sidan dreiv med produksjon av elektromotorar. Foto: Widerøe's Flyveselskap og Polarfly A/S.

i Hordabø kommune og ein pådrivar i arbeidet med å få Munck-firmaet til å etablera seg i Fløholmen.

Dette var dei to store arbeidsplassane på Kvalheim, og framleis er det ein del som har arbeidet sitt her. Nye arbeidsplassar er komne til, som ein mekanisk verkstad og eit bilimportfirma. Ein annan arbeidsplass var *Radøytnet*, som vart bygd opp av brakker frå Mongstad og dreiv med servering, selskapslokale og overnatting på Kvalheimsneset. I dag er her ein leirstad med meir avgrensa drift.

Mykje har endra seg i denne perioden, på Kvalheim som andre stader. Den gamle fiskarbonden er borte. Både fiskenæringa og landbruket er rasjonalisert og har spela ein stadig mindre rolle. Særleg snøgt har denne utviklinga gått etter 1980. Men det bur folk i dei gamle gardstuna, og ny busetnad er komen til på fradelte tomter.

29. desember 2016

Revisjon 4 110117

Siv. ing. Vidar Mjøs

INNHALD :

FORORD	3
Foto 2016.....	5
Småbåthamn ? (HPLT sak 015/11)	7
Dokumentasjon av eideomstilhøve.....	9
Fløholmen (gbnr. 27/12)	10
Kvalheim Nedre og Øvre	15
Underrettsdommen frå år 1900.....	16
Kråkebolle ?.....	19
Fløholmsvegen.....	21
Nordre Byngja (gbnr. 28/37)	22
Byngja friluftsområde (gbnr. 28/79)	23
Lyngholmen.....	23
Hordabø tiltaksnemd	24
Grønholmen	25
Formelle planprosessar	26
Stadanalyse	27
Regionalt perspektiv	29
Havbruk 1961.....	30
2016 – landbasert oppdrett ?.....	31
Skisse Fløholmen – Nordre Byngja.....	39

FORORD

Planframlegget frå 2009 / 2011, om utvida småbåthamn og tilknytta serviceområde på Fløholmen, vart etter handsaming i kommunestyret (sak 014/2014 i møte 10. april 2014) stoppa av rådmannen i Radøy, med krav om *ny prosess*.

19. februar 2016 sende eg denne meldinga til kommunalsjef Lisbeth T. Alvær i Radøy kommune :
Innleiingsvis vil eg presisera at dette ikkje er eit offentleg dokument.

Eg har bistått Fløholmen AS v/ Håkon Zachariassen med reguleringsframlegget for småbåthamna, og med ulike skisser i kjølvatnet av denne.

I samband med den no pågåande kråkebollesaka på Norde Byngja er eg oppringt av to takstmenn – Hugo Vedå og Terje Kleivdal. Eg har vidareformidla opplysningar som eg har fått frå Vidar Totland i BRB, om at kommunen, i møte, har stilt seg positiv til prosjektet.

Finst det noko referat eller notat frå dette møtet ?

Eg undrar meg over at det no er så stort fokus på råtomtverdi og overdraging av heile Nordre Byngja, samla.

Etter mitt skjønn er det mange andre aktuelle grep. Det kan til dømes tenkjast at kommunen gjekk inn og bidrog både i ein områdeanalyse og som mellomledd i eige- eller leigetransaksjonar.

Kan du gje meg ei kort orientering, om kommunens ståstad ?

Alvær svara 23. februar :

Det vart holdt eit innleiande avklaringsmøte med Troms kråkebolle AS 30.11.15. I dette møtet presenterte Troms kråkebolle AS sin næringside, og det ble diskutert alternative lokaliteter og prosesskrav knytt til ein evt. framtidig reguleringsplan. Det ligg ikkje føre referat frå dette møtet. Ei evt. framtidig plansak vil avklare arealbruk i området

15. mars 2016 deltok eg på møte på Fløholmen, med representantar for Troms Kråkebolle AS som hadde bistand frå BRB (Business Region Bergen) m. fl.

14. april 2016 skreiv eg til Håkon Zachariassen i Fløholmen AS :

Eg har oppfatta Troms Kråkebolle AS som ein interessant samarbeidspartnar som kunne bidra til ei positiv utvikling av Fløholmen og Nordre Byngja som eit større næringsområde.

Eg stussar over at Troms Kråkebolle no fokuserer så sterkt på å få hand om heile Nordre Byngja uregulert, før det er klårlagt om kommunen og andre styresmakter vil gå positivt inn for etablering av eit landbasert oppdrettsanlegg på utsida.

Saka om Fløholmen småbåthamn gav meg eit inntrykk av at industriverksemda på Fløholmen vert motarbeidd av krefter lokalt og sentralt som vil prioritera (fritids-)bustader og friluftsliv framfor næringsutvikling. Grunneigarar lokalt kan meina deira økonomiske interesser er best tente med ei slik utvikling, og har kanskje politisk støtte for eit slikt syn, utan at dette har kome direkte fram offentleg.

Dei marknadsmessige grunnverdiane i eit område er – generelt - i stor grad ein funksjon av «beliggenhet» og offentlege arealplanar og vedtak.

Skissene eg har utarbeidd for Fløholmen og Nordre Byngja - sett i samanheng som eit større næringsområde med interessant kommunikasjonsmessing lokalisering regionalt - er ikkje møtt med positiv interesse på kommunalt hald.

Dette kan bety at kommunen i utgangspunktet betraktar Nordre Byngja meir som eit potensielt hytteområde enn som eit næringsområde, og at Troms Kråkebolle si oppkjøpsinteresse også kan vera innretta mot ein slik alternativ arealbruk i tilfelle kråkebolleprosjektet havarar.

Utvikling til hytteområde vil neppe skapa same behov for oppgradering av vegstandard som ei større nærings- og kommunikasjonsutvikling, der det kan koma opp krav om til dømes å byggja ein heilt ny kjøreveg attmed den eksisterande Fløholmsvegen som deretter kan nyttast som gang-/sykkelveg.

Dersom ei slik oppgradering lyt finansiast privat av næringsutviklar og tilretteleggjar, kan det frå ein grunneigarsynsvinkel vera meir profitabelt å satsa på fritidsbustader, også i Nordre Byngja.

Til spørsmålet ditt om kostnader for planlegging og anlegg lyt eg vera forsiktig med å gje svar.

.....

I møtet med Troms Kråkebolle vart det, etter det eg forsto, frå deira side (Scanu) argumentert med at differansen mellom regulert verdi (8 mill) og uregulert verdi (2 mill) dvs. 6 mill var ein utviklingskostnad som dei ville ta ansvaret for. Det er for meg noko uklårt om desse 6 millionane i hovedsak er tenkt å gå til fysisk utbetring av Fløholmsvegen (anleggsbidrag til Statens vegvesen?), men kommentarane frå Geir Utne Berg i epost av 1. april kan tyda på det.

Uansett lyt ein først prøva å få fram ei politisk avklaring når det gjeld arealbruken i området.

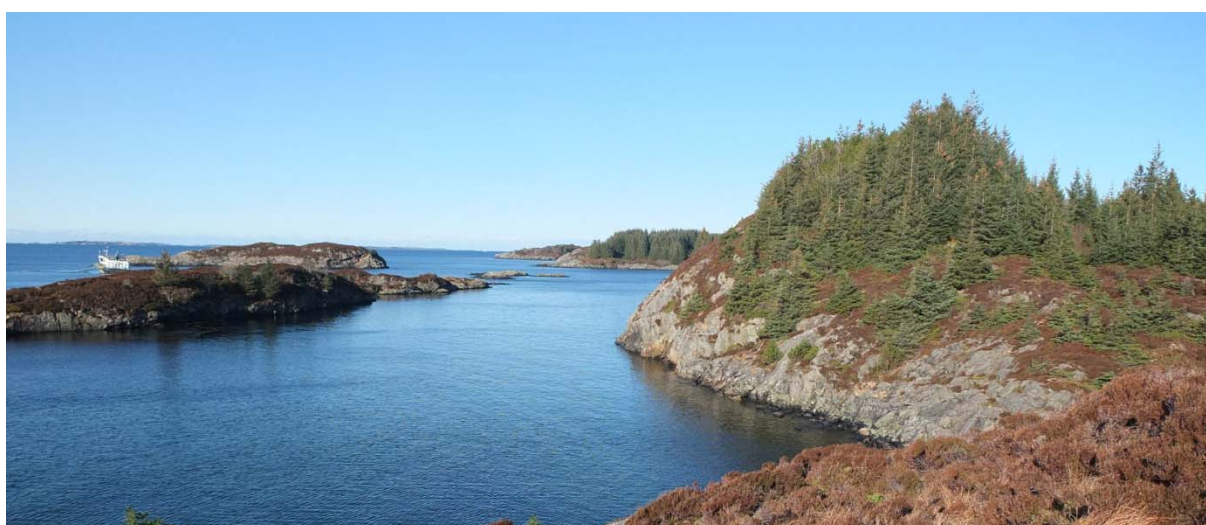
Dette notatet inneheld klipp og skisser med fokus på følgjande tema :

1. Eigedomstilhøve og sakshandsaming:
 - Er det korrekt at Grønholmen er felleseige for Kvalheim, slik kommunen påstår?
 - Har kommunen grunnlag for å krevja Grønholmen regulert til naturområde i strid med gjeldande kommuneplan?
 - Har Radøy kommune gjort ein sakshandsamingsfeil som medfører at vilkåra i vedtaket (HPTL 015/11) om utlegging til offentlig ettersyn lyt takast opp til ny vurdering, med etterfølgjande gjennomføring av utleggingsvedtaket?
2. Arealplanlegging :
 - Analyse og dialog, i staden for «prosessar».
3. Landbasert oppdrett :
 - opplysningar, vurderingar og skisser

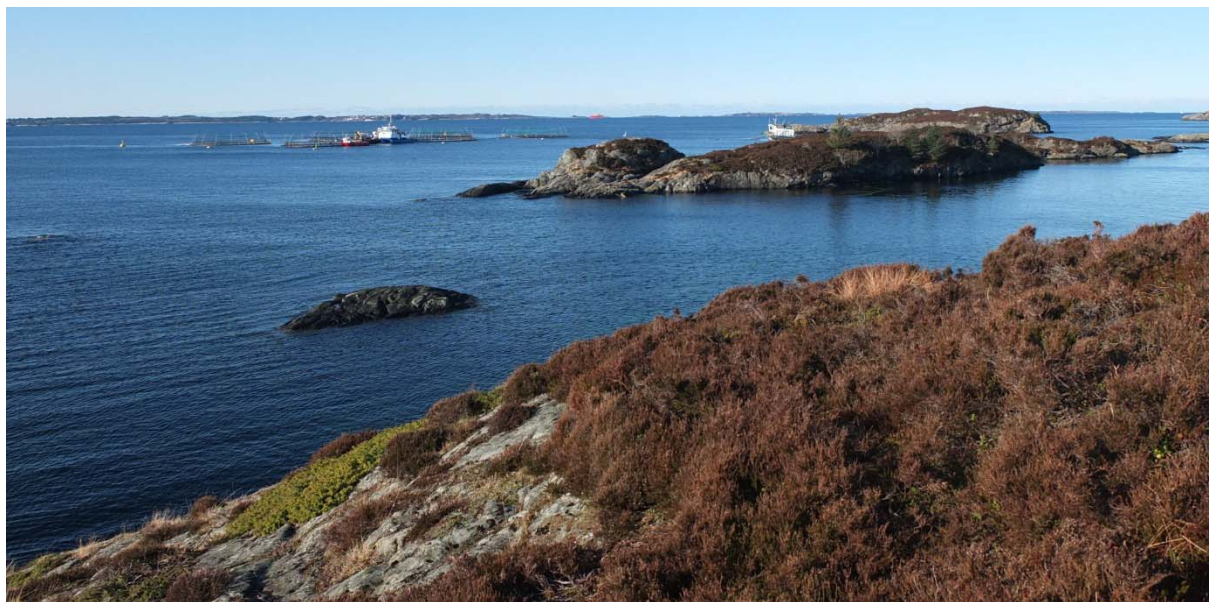
Foto 2016



Nordre Byngja – Fløholmen – Kvalheimsneset. Frå veggen til Byngja friluftsområde.



Lyngholmen – Nordre Byngja



Lyngholmen utafor Nordre Byngja



Fløholmen – frå Kvalheimsneset



Frå Kvalheimsneset – mot Hjeltefjorden.

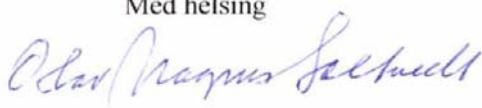
Småbåthamn ? (HPLT sak 015/11)

FLØHOLMEN

Merknad vedrørende Fløholmen A/S sine planar om småbåthamn i tilknytning til eksisterande industrianlegg.

Vil med denne merknad gjera kommunen merksam på at "Grønholmen" er felles for Kvalheim.

Med helsing



Olav Soltvedt
grunneigar



Kurt-Steinar Kvalheim
grunneigar

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	23.03.2011	015/11	KFL

Avgjerslemynde: Kommunestyret	Arkiv: K2-L12,	Arkivsaknr
Sakshandsamar: Kjersti Flatråker	GBNR-27/12Objekt:	10/1089

GNR 27/12 KVALHEIM ØVRE/FLØHOLMEN - REGULERINGSPLAN - SMÅBÅTHAMN I NÆRINGSOMRÅDE

Frå saksutgreiinga :

5. Olav Soltvedt og Kurt-Steinar Kvalheim, 26. 12. 2010

....vil med denne merknad gjera kommunen merksam på at "Grønholmen" er felles for Kvalheim.

Vurdering

Statens vegvesen nemner ikkje kven som eventuelt skal stå for utbetringa av fylkesvegen, og korleis kostnadene bør fordelast.

Industriverksemda på Fløholmen har tidlegare hatt opp mot 70 arbeidsplassar. I dag er talet redusert til om lag 5. Dei planlagte tiltaka skal bidra til ei betre utnytting av den ressursen som industrianlegget representerer. For verksemda sin del har fylkesvegen tilfredsstillande standard. Planarbeidet er sett i gang etter signal frå kommunen om at småbåthamna vil verta teken inn i kommuneplanen under den pågåande revisjonen.

Grønholmen vert ikkje berørt av båthamna og treng ikkje medtakast i reguleringsplanområdet. Ein tek til vitande at det frå grunneigarhald vert hevda at holmen er felles for garden Kvalheim, sjølv om det kommunale kartverket viser holmen som ein del av bnr. 12

Radøy kommune sine vurderingar av merknadene:

Bergen sjøfartsmuseum:

Merknaden er teken til vitande.

Statens vegvesen Hordaland:

Krev at planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen. Slik Radøy kommune tolkar dette må tiltakshavar gjere dette om han ikkje vil risikere å få motsegn på planen.

Bergen og Omland Havnevesen:

Merknaden er teken til vitande.

Fylkesmannen i Hordaland:

Merknaden er teken til vitande.

Olav Soltvedt og Kurt-Steinar Kvalheim:

Merknaden er teken til vitande.

Frå saksutgreiinga :

Grønholmen er felleseige. Denne burde ha vore med i planen og definert til føremål naturområde. Dette for å gjere det synleg at denne ikkje skal rørast.

PLT-015/11 VEDTAK:

Detaljplan for Fløholmen med næringsareal og småbåthamn vert godkjent for offentlig ettersyn. Før planen kan leggast 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 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.

Kommunen skriv i saksutgreiinga til sak HPLT 015/11 at Grønholmen er felleseige. Denne opplysninga er lagt til grunn for tredje vilkåret i vedtaket.

Kommunen har med dette stoppa regulerings-saka, ved å påleggja Fløholmen AS å regulera deler av gbnr. 27/12 (Grønholmen) til naturområde, i strid med kommuneplanen.



Dokumentasjon av eigedomstilhøve

Etterfølgjande sider inneheld informasjon om eigedomstilhøve henta frå offentlege arkiv og informasjonskjelder.

Fløholmen (gbnr. 27/12)

Fløholmen

vart utskild frå bnr 4 i 1918, skylddelt 9/9 1918, skyld 60 øre, tinglyst 23/9 1918 ; «parsellen har beiterett i utmarken for de kreaturer som fodres på den». Etter skøyte tinglyst 6/11 1918 : rett til å «...oppføre torvhus i selgeren Andrea og Karl Soltvedts gjenværende utmark», oppdemming av Fløholmspollen mm.

<https://media.digitalarkivet.no/view/12149/228> :

75- Tinglyst Skylddelingssakerbevisning. - År 1918 den 9de september
 avholdt. indrøktignede av leuarnærdem og offentl. mynd
 skylddelingssakerbevisning over gaarden Kvalheim i are gnr.
 27 herav 4 av skyld nrark 1.34 i Manger herred. tilhør
 inde Andreas H. Hamberg i anledning av, at den
 solgt 1 parcel av gaarden til Hs. Fløholmen fabrikk
 Mandsoptønseloven vedtogges. - der nærdem har
 særlige avlagt ed som skjøtsmand. - Ved forretningen
 møtte Selgeren, samt for fabrikkens forrænder i

Ekskrævet 23 september 1918 227

direktionen af Høveds, Bøvaag. Måske er gædet man
 det nødvendigt at være, da der er saa gult græs-
 skjel, nemlig et gammelt stuegærde. Møndem valgt til
 formand Berken af Helle. Over den del av gaarden, som
 er fraskilt, nærdem har følgende græselbeskrivelse. Den enkelte
 parcel, der indgør halvden Fløholmen, ligger paa de
 3 kv. - sider av gædet og den 4de av et ca 16 m langt stue-
 gærde mod syd mod gaarden Nedre Kvalheim i arendom.
 (Skjøtsmaalene 1-7 som i dok. fol. 4 nr 27). Ad nr 1-4. Kv. - ad
 nr 6. Ja, industrielt anlæg. - Nr 5 og 7 ikke besvart. - Det
 bekræftes. At ved delingen nyt fællesskab ikke er skiftet.
 Dog har vi samtykket i, at av utmarken skal den fraskil-
 te parcel ha beiteret for de kreaturer som fodres paa
 gaarden, idet vi har fundet med de gædet deling udgør-
 sig. Ved hvert brukt har faat en for fredning og be-
 dyttelse paa hvar sigtormæssig faar som forholdene tillader
 Skylden for de fraskilte lilla bestemt til 60. seksti. øre.
 Høvedsollens gædeturnde skyld indgør 74. sytli fire øre.
 Den fraskilte del er gylt brukt navn "Fløholmen". - Be-
 skuemdel nærdem ombestemningene ved forretningens
 afholdelse og tinglysning. - Dermed liden gylt liden
 med s. s. u som dok. fol. 4 nr 27. - avlagt ed. Vi har bestemt
 at Berken Helle skal s. s. som dok. fol. 4 nr 27. Berken Helle
 B. Trogth. Knut B. B. - Avtal til konglegning 13 sep-
 tember 1918. - Paul Høveds, edet

« Naboerne fandt man det unødvendig at varsle, da der er saa greit græneskjel, nemlig et gammelt stengjærde.....Den utskilte parcel, der utgjør halvøen Fløholmen, begrænses på de 3 – tre – sider av sjøen og den 4de av et ca. 15 m langt stengjærde mot syd imod gaarden Nedre Kvalheims eiendom.....Det bevidnes: a) At ved delingen nyt fellesskab ikke er stiftet.....»

Det er uklårt om Grønholmen på dette tidspunktet var landfast med Fløholmen, men formuleringane i skyldskiftet pekar i retning av at Grønholmen inngår (i motsett fall skulle eventuelle eigarar av Grønholmen vore varsla).

Avgjevande eigedom, bnr. 4 :

(no samanslege med bnr. 9?) vart oppretta ved utskifting, tinglyst 17/1 1863.



Hefte på bnr. 4 som er ført vidare til bnr. 12 Fløholmen :

Underrettsdom avsagt 4/9 1900, tinglyst 3/12 1900, pantebok 43-15 : «ang. eiendomsretten til noen holmer, laksefiske, strandrettigheter og landslott på øvre og nedre Kvalheim».

Bnr.4 vart skøytt til Egil Soltvedt 12/9 1940 og til Magnus Haugland 20/11 1959.

Frådelingar (frå bnr. 12) :



Bnr. 15 Solhaug skylddelt 23/2 1926, skyld 4 øre. Skøyt til Egil Kvalheim 25/2 1952 og Solveig Myking 26/2 1986.

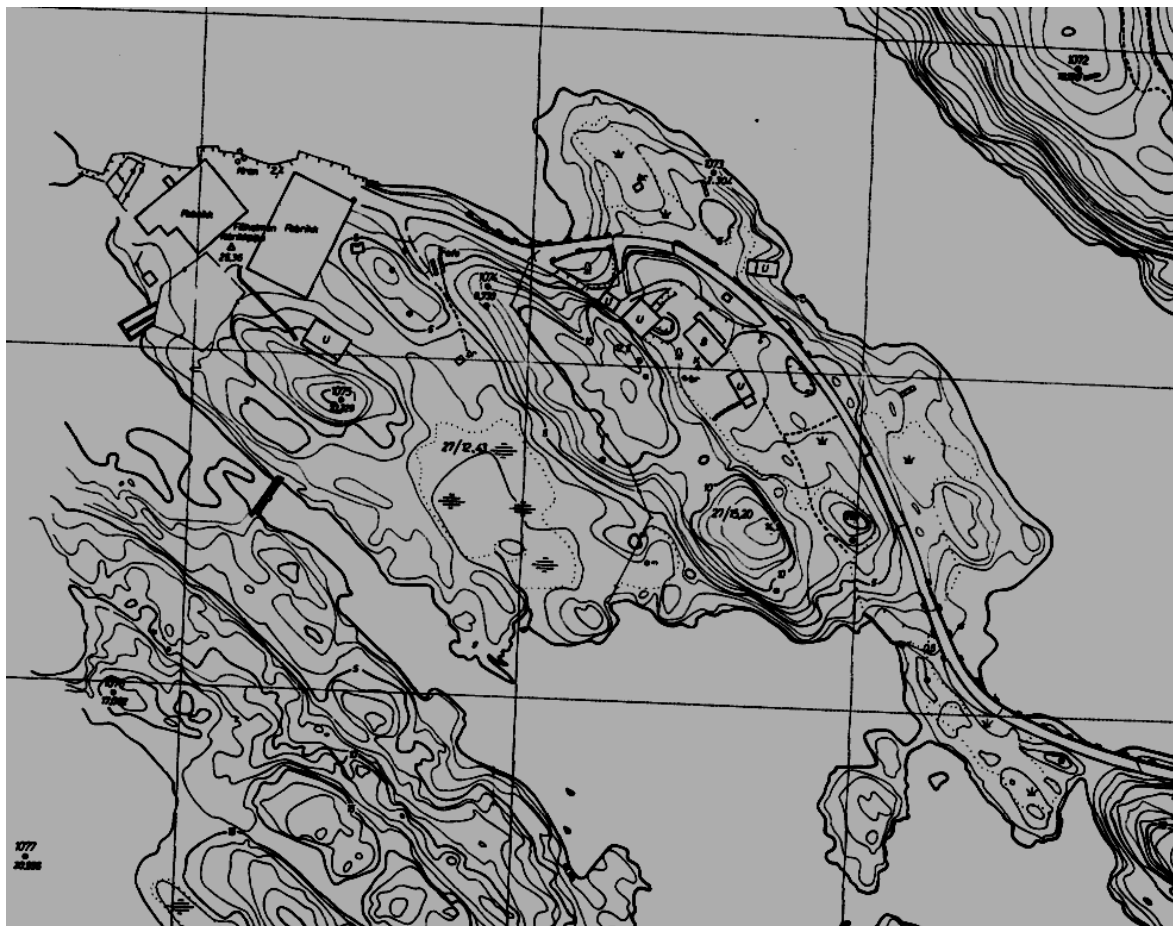
Bnr. 20 Raunhaug : skylddeling tinglyst 29/7 1935, skyld 36 øre ; «ved skjøte på dette bruk tinglyst 29/7 1935 er bestemt» : «Eieren av hovedbruket har eventuelt rett til gjenkjøp av deler av dette bruk, hvorhos kjøperen plikter å avstå grunn til vei, kanalanlegg... ..ledningsstolper.... På dette bruk må ikke oppføres andre bygninger enn til gårdens drift og familiens husvær eller oppføres hus nærmere fabrikkenn de nuværende huse»
Skøyt til Egil Kvalheim 25/2 1952.

Frådelingar (frå bnr. 20) :

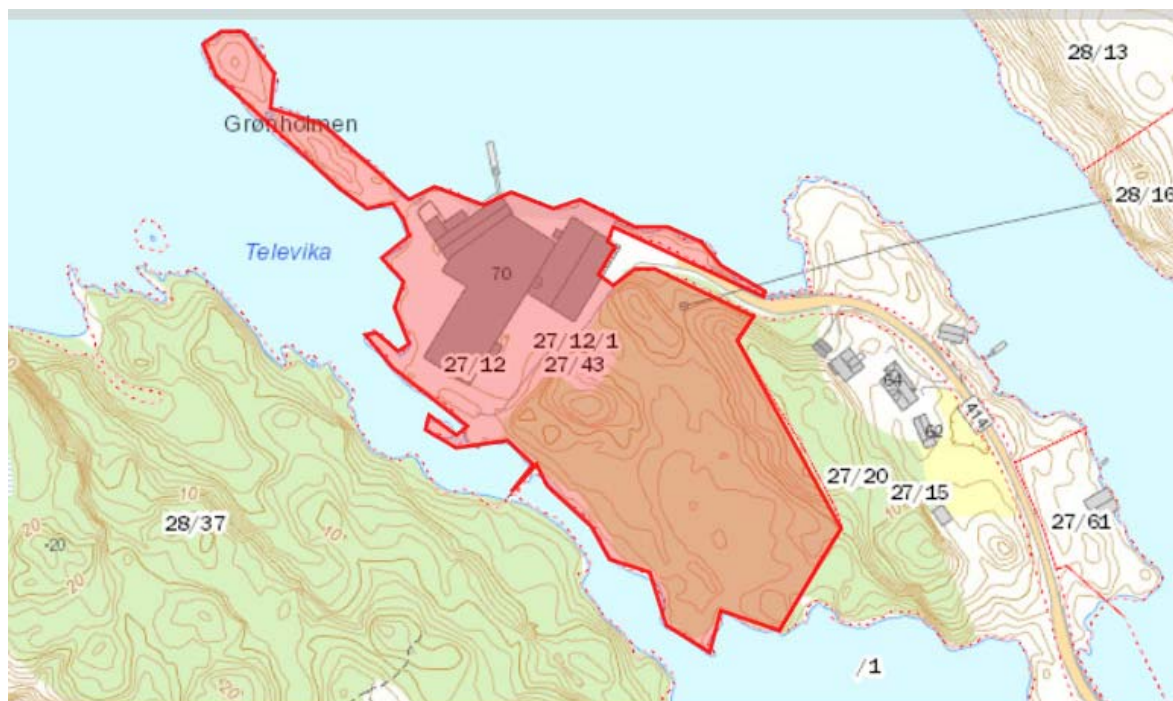
Bnr 43 Pollmyra, skylddelt 3/3 1960, skyld 16 øre. Skøyt 25/10 1960 frå Egil Kvalheim til AS Elektromotor (seinare samanføydd med (tilbakeført til) bnr. 12 Fløholmen)

Gjenkjøpsretten (for bnr. 12 på deler av bnr. 20) er sletta 7/11 1960.

Bnr. 20 er skøyt til Solveig Myking 26/2 1986 (saman med bnr. 15)



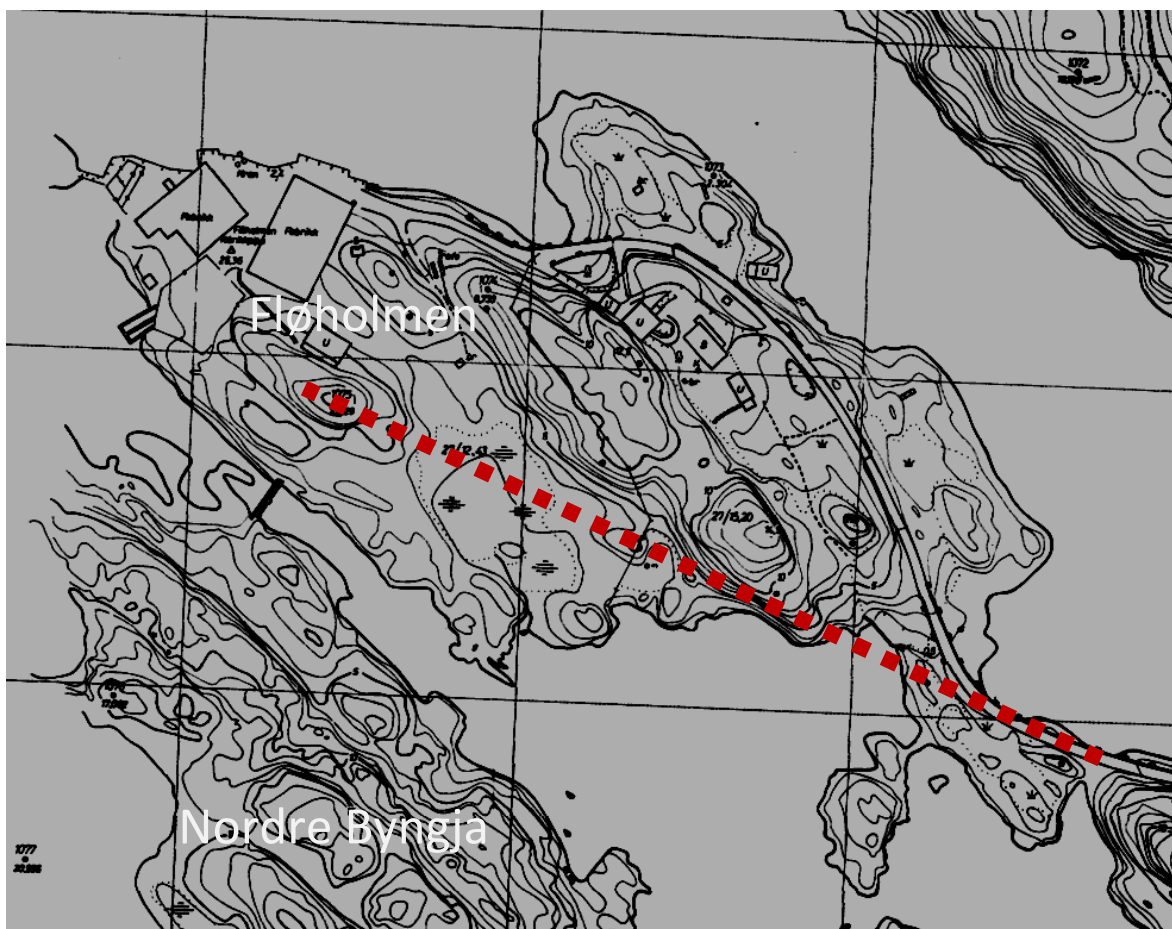
Eldre kart, som også viser eldre vegar og stiar. Grønholmen er landfast.



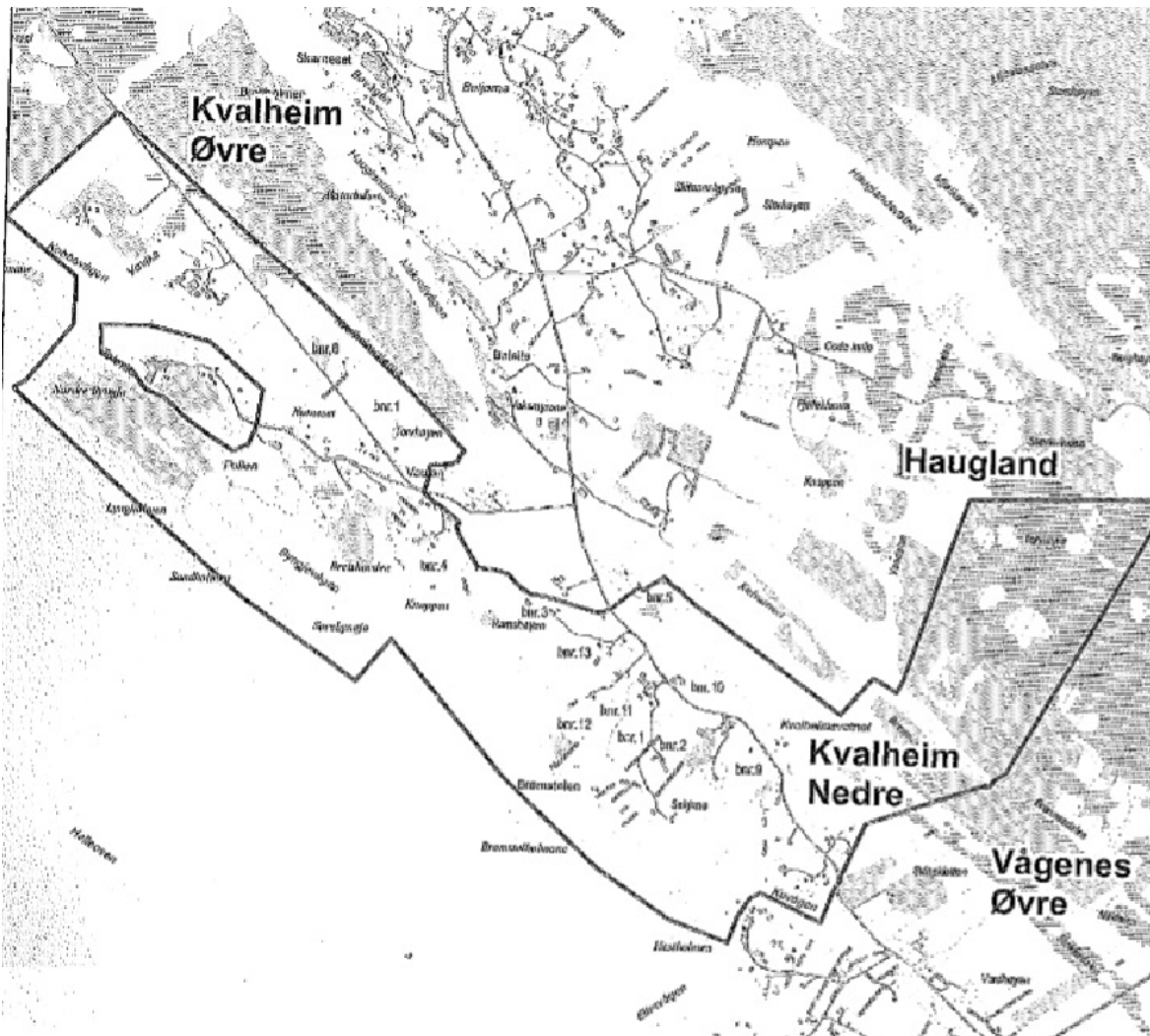
Notidig situasjon.
27/12/1 er ein festerett under bnr. 12.
Bnr. 61 er delt frå bnr. 20.

Oppsummering :

- Opplysningane i Gamal grunnbok speglar utskiftings- og utvandringstida, då rettane til brensel (torv) og mat frå land og sjø (beite, fiske) var livsviktige, men også ei ettertid med industriutbygging og omfordeling av verdiar og rettar.
- Underrettsdommen frå 1900 (som gjeld begge Kvalheimsgardane), er truleg no utan praktisk betydning eller verdi for så vidt gjeld «laksefiske, strandrettigheter og landslott». Underrettsdommen kan imidlertid gje utfyllande opplysningar til dagens kartverk, om «eiendomsretten til noen holmer».
- Ein del gamle ramle rettar (torvhus, beite) for bnr. 12 på bnr. 4 er ikkje sletta, men er no utan praktisk betydning eller verdi.
- Forkjøpsretten for bnr. 12 på deler av bnr. 20 er delvis gjennomført (bnr. 43) og deretter sletta (1960).
- Men retten til oppdemming av Fløholmspollen og pliktene (for bnr. 20) til «å avstå grunn til vei, kanalanlegg....ledningsstolper...og på dette bruk må ikke oppføres andre bygninger enn til gårdens drift og familiens husvær eller oppføres hus nærmere fabrikkenn de nuværende huse» kan ha ei viss gyldighet og betydning for notidig områdeutvikling og den aktuelle nye veglina inn til Fløholmen (og Nordre Byngja) markert med raud strek på skissa nedafor.



Kvalheim Nedre og Øvre



Frå bygdeboka : Kvalheim Nedre gnr. 28, med Fløholmen som ei øy tilhøyrande gnr. 27 Kvalheim Øvre.

Underrettsdommen frå år 1900

<https://media.digitalarkivet.no/tl20070827770619> (Sjå nr. 15, venstre side)

15. Skjævelmarken Nr. 1/bo. 3. Udskrift af Domprotokollen for Nordhordlands Sorenskriveri. — År 1900 den 4^{te} September blev en Extraret sat paa Nordhordlands Sorenskriverkontor, administreret af Sorenskriveren og medbetjent af Domsmedene Kirkesanger Hans Anton Smith, Rasmus Hansen Kvitstein, Knut Johannesen Mjøs og Martinus Smith Hennøen. Hvorda ! i Sag No 17-1898: Jacob Rasmussen Kvaleim m. fl. mod Knut Mikkelsen Kvaleim m. fl. afsagdes saadan Dom: (Premisserne se Domprotokollen fol.). Thi kjendes for Ret: Citanterne Jacob Rasmussen, Andreas Lamberg, Mikkel Jansen, Knut Rasmussen, Hans Steffensen, Mons Henriksen, Hellemann Johannesen og Nils Nilsen Kvaleim kjendes ligeberettigede med de Indstevnete Knut Mikkelsen, Iver Henriksen og Johannes Jensen Kvaleim til at drive Laxefiske udenfor den Gaarden Øvre og Nedre Kvaleims Udmarkestrækninger tilligende felles Strand samt ved de udenfor samme beliggende Holmer (Brimstøholmerne, Sandholmen og Lyngholmen og til i dette Øiemed at benytte Stranden paa disse Steder. — Omhandlede Holmer samt Kastevaagene og Forstrandrettighederne (Strand — eller Sørettighederne) paa nevnte Strekninger kjendes at være felles for Gaardene Øvre og Nedre Kvaleim. Citanterne kjendes ligeberettigede med de Indstevnete til den af Fisket ved Stranden og ovennævnte Holmer faldende Laudslod og anden Afgift. De Indstevnete bør in solidum inden 2. Lo Maanedes fra denne Doms lovlige Forkyndelse inden en Måned til Skattehereds Kasse for 1 — en — Krone for hver Dag, denne Doms kjendes overhørig, at meddele Citantene Oplysning om den af dem for Laxefiske ved Kvaleims Strand og Holmer oppehaarne Afgift samt at betale dem den dem sam Meleiere tilfaldende Styrart med 4 — fire — Procent aarlig Rente fra 29^{de} Juni 1898, indtil Betaling sker. Forøvrigt bør de Indstevnede for Citanternes Tilfale i denne Sag for at være. Sagens Omkostninger ophæves. Et efterkøberes under Adfærd efter Loven. — Retten best. G. Roll. H. Smith. H. Hvidstgen. Knut J. Mjøs. M. Smith Henne. — Udskriftens Rigtighed sikres af G. Roll.

Avskrift 29. 11. 2016 :

Udskrift av Domprotokollen for Nordhordlands Sorenskriveri - År 1900 den 4. september blev en Extraret sat på Nordhordlands Sorenskriverkontor, administreret af Sorenskriveren og medbetjent af Domsmedene Kirkesanger Hans Anton Smith, Rasmus Hansen Kvitstein, Knut Johannesen Mjøs og Martinus Smith Hennøen. Hvorda ! i Sag No 17-1898 : Jacob Rasmussen Kvaleim m. fl. mod Knut Mikkelsen Kvaleim m. fl. afsagdes sådan Dom : (Premisserne se Domsprotokollen fol.). Thi kjendes for Ret : Citanterne Jacob Rasmussen, Andreas Lamberg, Mikkel Jansen, Knut Rasmussen, Hans Steffensen, Mons Henriksen, Hellemann Johannesen og Nils Nilsen Kvaleim kjendes ligeberettigede med de Indstevnete Knut Mikkelsen, Iver Henriksen og Johannes Jensen Kvaleim til at drive Laxefiske udenfor den Gaarden Øvre og Nedre Kvaleims Udmarkestrækninger tilligende felles Strand samt ved de udenfor samme beliggende Holmer (Brimstøholmerne, Sandholmen og Lyngholmen og til i dette Øiemed at benytte Stranden paa disse Steder. — Omhandlede Holmer samt Kastevaagene og Forstrandrettighederne (Strand — Sørettighederne) paa nevnte Strekninger kjendes at være felles for

gaardene Øvre og Nedre Kvaleim. Citanterne kjendes ligeberettigede med de indstevnede til den af Fisket ved Stranden og ovennevnte Holmer faldende Landslod og anden Afgift. De Indstevnede bør in solidum inden 2 – to – fra denne Doms lovlige Forkyndelse under en Mulkt til Mangers Herredskasse stor 1 – en – Krone for hver Dag, denne Dom siddes overhørig, at meddele Citanterne Opgave over den af dem for Laksefiske ved Kvaleims Strand og Holmer oppebaarne – tgift samt at betale dem den dem som Medeiere tilfaldende Anpart med 4 – fire – Prosent aarlig Rente fra 29de Juni 1898, indtil Betaling sker. Forøvrigt bør de Indstevnte for Citanternes Tiltale i denne Sag fri at være. Sagens Omkostninger Ophæves. At efterkommes efter Loven. Retten hævet. G. Roll. H. Smith. H. Hvidsten. Knut J. Mjøs. M. Smith Henne. Udskriftens Rigtighed bekræftes. G. Roll.

Oplysningar :



Lyngholmen, Sandholmen og Brømstøholmane



Lyngholmen og Brømstøholmane er ikkje påført gards- og bruksnummer i det offentlege kartverket.

Men den mellomliggjande Sandholmen er registrert i kartverket som tilhøyrande landeigedomen innafor, gbnr. 28/79 (Byngja friluftsområde).

Gbnr. 28/79 vart utskild frå bnr. 57 den 22. 2 82, skøytt til Bergen og Omland Friluftsråd 23. 2. 82 for kjøpesum kr. 300000.-

Bnr. 57 vart utskild frå bnr. 11 og 12 i 1971. Obligasjonar og kår er sletta, men det er vist til «andre dok. og heftelser» under bnr. 11 og 12.

Vurdering :

I underrettsdommen vert «citanterne» (saksøkjarane) tilkjende rett til fiske og landslott og avgift på den spesifiserte strekinga (stranda med holmane utafor (Lyngholmen – Sandholmen – Brømstøholmane)). Det er tale om ein (utvida) bruksrett med (om-)fordeling av inntekter, etter den tids høve.

Ved frådeling og overskøyting av bnr. 57 og seinare bnr. 79 (BOF) har ein sett bort frå underrettsdommen frå 1900.

Kråkebolle ?

Med bistand frå BRB (Business Region Bergen) melde Troms Kråkebolle AS i 2015 interesse for etablering av eit landbasert oppdrettsanlegg på gbnr. 28/37 (Nordre Byngja, eigar Fløholmen AS), med 20-30 arbeidsplassar og ei årsomsetning på 500 mill.



Skisse vedlagt epost frå Troms Kråkebolle AS

Både Fløholmen AS og Radøy kommune har stilt seg positive til prosjektet.

I opsjonsforhandlingane har det vist seg å vera sprikande vurderingar i ulike takstar utført for grunneigar og Troms Kråkebolle AS.

Ulike syn på reguleringskostnaden har komplisert forhandlingane.

Radøy kommune ville ikkje ta arealbruksspørsmålet opp til formell handsaming før det låg føre ein opsjonsavtale for heile gbnr. 28/37.

Epost 9. desember 2016 :

Jeg deler deres tro på Fløholmen og Nordre Byngja som en god lokalisering for landbasert akvakultur / lukket anlegg i sjø slik vedlagt skisse viser. Som kjent har undertegnede ingen faglig bakgrunn for å kunne ha noen sterke meningen om saken, - utover tilegnet kunnskap om at det helt klart er knapt med aktuelle lokaliteter i den utvidede bergensregionen til slikt formål.

Jeg skal ellers hilse fra Giampiero Scanu – som nå er i gang med reguleringsplanlegging i Austevoll. Han signaliserer likevel at han kan fremdeles være interessert i en dialog omkring Fløholmen / Nordre Byngja – som «backup lokalitet» eller utvidelse / nye arter.

Jeg vil ellers presisere at min interesse vil gjelde helt uavhengig av Troms Kråkebolle, og at jeg derfor vil kunne – dersom dere finner nytte av det, og eller jeg mottar henvendelser som vil kunne være relevante for dere helt klart vil spille inn deres lokaliteter !

Når det gjelder antydningen om tema i det aktuelle møtet i Radøy kommune må jeg dessverre skuffe dere. Tema eierskap har aldri vært satt på dagsordenen i møter med Radøy kommune som jeg har deltatt i. Hva som ellers har vært diskutert uten min tilstedeværelse har jeg ingen formening om

Med Vennlig hilsen / Regards

Vidar Totland



M: +47 959 12 970

T: +47 5690 1154

vidar@investinbergen.no

Strandgaten 6 | 5013 Bergen | Norway

www.investinregionbergen.no

Fløholmsvegen

Kravet om regulering av fortau langs Fløholmsvegen er - frå styresmaktene (kommunen og fylkeskommunen v/Statens vegvesen) si side – relatert til ei større industriutvikling i området, i storleiksorden 100 nye arbeidsplassar.

Fløholmsvegen er ein blindveg i enden av eit større vegsystem der separering av kjørande og gåande med fortau hittil berre er gjennomført i senterområda på Manger og i Bøvågen.

Oppgradering av eksisterande fylkesvegarm til Fløholmen, med separering av kjørande og gåande, vil neppe kunna gjennomførast som eit fortaustiltak.

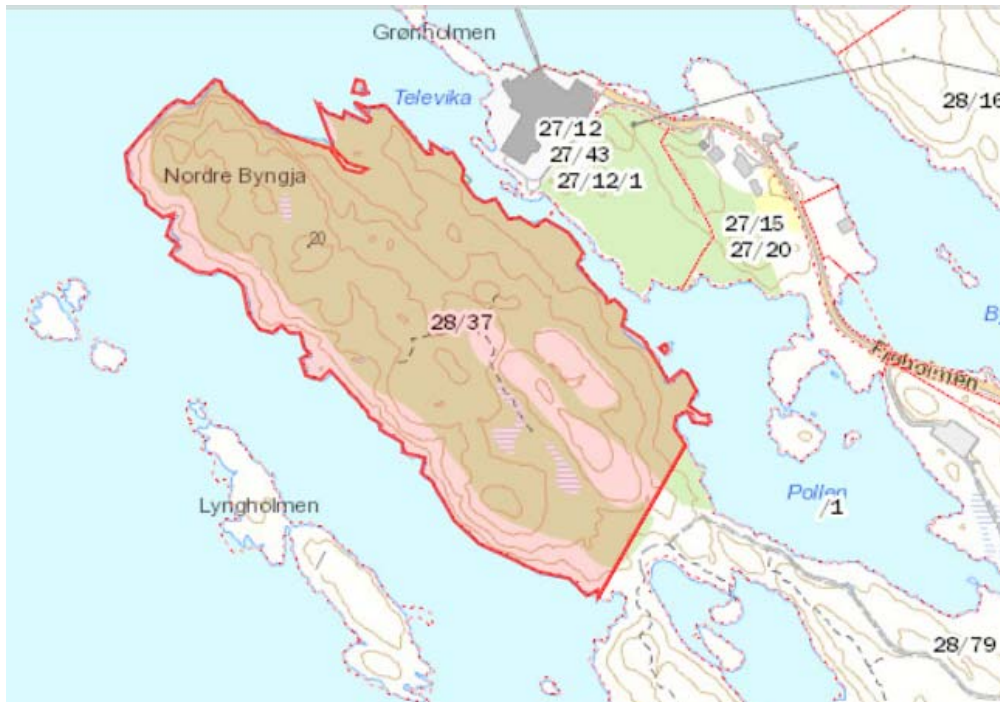


Truleg lyt det byggjast ein heilt ny kjøreveg, med eksisterande som separat gang- og sykkelveg.

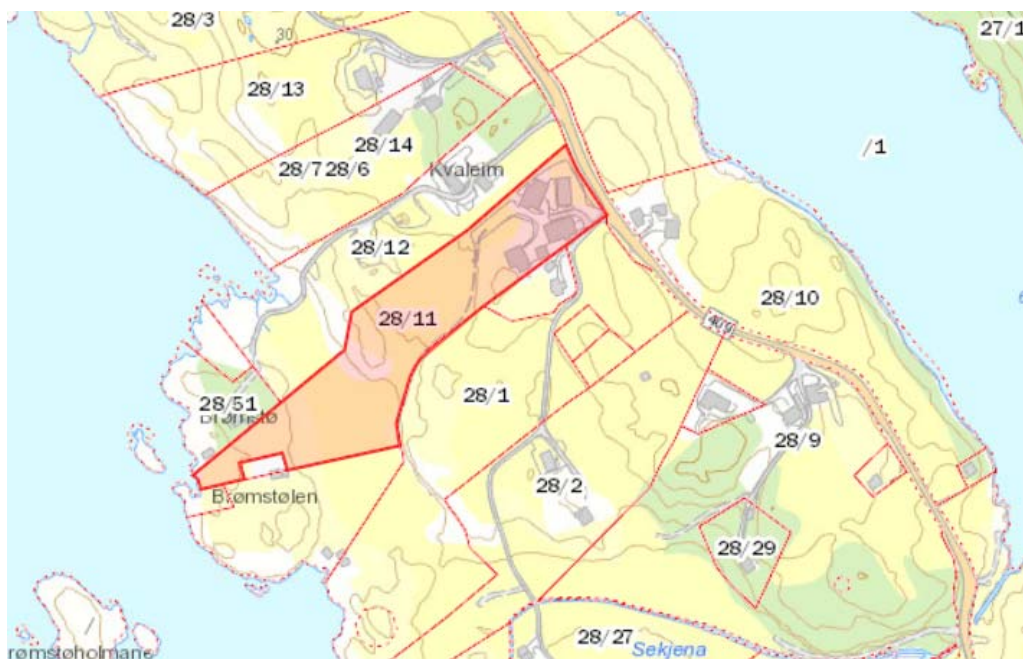
For å kunna vurdere realismen i ei vegopprusting som skissert ovafor lyt Fløholmen og Nordre Byngja betraktast i eit større lokalt og regionalt perspektiv: Kor sentralt er, og kor stort potensiale har, Fløholmen og Nordre Byngja i dag – og i framtida ?

Nordre Byngja (gbnr. 28/37)

vart utskilt frå bnr 11 og 12 i 1961, tinglyst 24/10, med hefte frå begge : «noen utskiftinger, underrettsdom ang. eiendomsretten til noen holmer, laksefiske, strandrettigheter og landslott. En grunnseddel til Statens Havnevesen og et skjøte på bnr. 32 med rett til vann».



Nordre Byngja (kartgrunnlag : Infoland / Norsk eiendomsinformasjon)



Avgjevande eigedom-(ar) : Bnr. 11 (og nabobruket nr. 12).

Byngja friluftsområde (gbnr. 28/79)



Brev til BOF 11. november 2016 :

I dialog med Radøy kommune har eigar av 28/37 Fløholmen AS fått inntrykk av at kommunen meiner eigedomen er bandlagt som følgje av naboskapet med Byngja friluftsområde, gbnr 28/79.

Søk i Infoland gjev ingen indikasjonar på at så er tilfelle, jf. vedlagte utskrift av grunnbok, heimelsinformasjon og servituttopplysningar.

Eg tillet meg å be om ein uttale frå BOF.

BOF svarar i epost 14. november 2016 :

BOF er eier av selve friluftsområdet og har ingen myndighet ut over den eiendommen.

Planstatus for tiliggende områder bestemmes av kommunen gjennom normale planprosesser.

Selvsagt kan det bety at kommunen vil tillegge friluftsområdet og både nåværende og fremtidig bruk stor betydning. Det betyr at kvalitetene til friluftsområdet ikke må forringes ved disponeringer på naboeiendommene. Dette spørsmålet bestemmes av kommunen og formelle høringsinstanser med innsigelsesrett. BOF har bare uttalerett.

Lyngholmen

Etter prinsippa i tilgrensande eigedomsstruktur :

- holmane er underlagt eigedomsrett, tilhøyrande landeigedomen innafor

er det grunn til å tru at den manglande nummereringa av Lyngholmen kan skuldast ein regstreringsfeil.

Hordabø tiltaksnemnd

Epostmelding 20. des. 2016 :

Etter rettleiing frå [Jan Torry Sande](#), Konsulent på kultur- og sørvistorget, Radøy kommune har eg med hjelp frå Anita Haugen Lie anita.haugen@ikah.no (Interkommunalt Arkiv Hordaland) sett gjennom møtebok og korrespondanse for Hordabø tiltaksnemnd 1954-63.

Nemnda arbeidde med :

1. Landbruk : oppdyrking av myrområde, felles maskinsentral
2. Havbruk : Bøåni : Klekkeri, havbeite – samarbeid med Bård Kolflåth
3. Industrireising; ulike kontaktar og prosjekt, men serleg Fløholmen og Sverre Munch

Sverre Munch overtok Fløholmen ca. 1955. Ca. 1960 kom utvidingsbehov og kjøp av Grønholmen på dagsorden, ikkje alle ville selja med ein gong, det stod om pris. Det ligg føre eit vedtak i Hordabø heradstyre (ca. 1962) om ekspropriasjon, dersom det ikkje vart oppnådd avtale med alle. Etter som Grønholmen no er landfast, og i kartverk og på kommuneplan teikna som ein del av Fløholmen industriområde, må ein gå ut frå at handelen er gjennomført og formalitetane ordna. Eg antar at dette er nærare dokumentert andre stader i det kommunale arkivet. Kan kommunen finna fram desse dokumenta ?

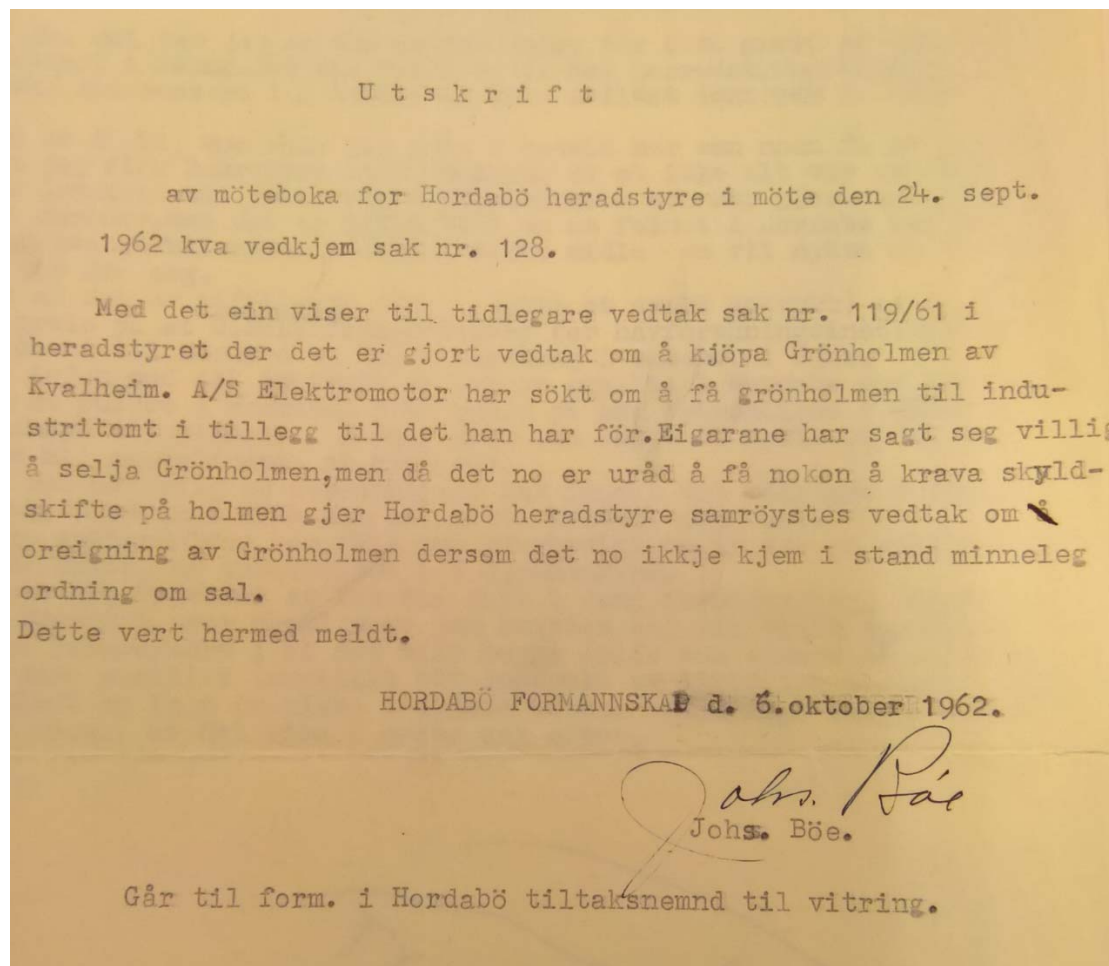
Møteboka og korrespondansen er sers forvitneleg lesnad, serleg gjeld dette saka om klekkeri i Bøåni og «tilhøyrande» havbeite, og korrespondansen med Bård Kolflåth, som, etter det eg forstår, hevda at oppforingsanlegg på dette tidspunktet (omkring 1960) ikkje var lønsame og at ein heller burde starta med å forsterka og styra den naturleg syklusen med havbeite og fangst av returnerande fisk (og ål) i kombinasjon med restriksjonar på det frie fisket i tilbakevandingsområdet (Rikstadvågen osv.). Prosjektet fekk heilsides oppslag i Bergens Tidende (20. oktober 1961: «Stortenkt plan om husdyrhald i havet») og positiv omtale på leiarplass («Ein ny næringsveg?»).

Kan Radøy kommune kosta digitalisering av møteboka og korrespondansen ?

Grønholmen

Hordabø heradstyre vedtok i 1962 at Grønholmen skulle oreignast.

Av utskrift frå møteboka framgår at kjøpsavtalane var i orden, men at det var uråd å få nokon av felleseigarane til å krevja skyldskifte.



Formelle planprosessar

I 1997 kom det nye byggjeforskrifter, med systemkrav for overføring av kontroll og ansvar frå det offentlege til private aktørar, og tilhøyrande gebyrregulativ.

Tidleg på 2000-talet vart det laga liknande ordningar for planleggingsområdet, ikkje som sentrale forskrifter, men som lokalt utvikla «startpakkar» eller «planpakkar» på kommunenivå - i Nordhordland på interkommunalt nivå, i regi av Regionrådet.

Byplansjef Ellen de Vibe i Oslo kommune skriv i tidsskriftet PLAN nr. 1/2015 :

Detaljreguleringsplaner basert på stedsanalyser

For noen år siden ble det gjennomført en studie av planprosessen ved innsendte reguleringsplaner i de største byene. Undersøkelsen viste at Oslo hadde svært strukturerte saksfremlegg, men at omfanget var så stort at det kunne være vanskelig for leseren å fange hovedbudskapet i sakene. Plan- og bygningssetaten har over noe tid arbeidet med å forbedre disse prosessene. I dette ligger både en bedret og mer smidig kommunikasjon med utbyggerne, og en saksfremstilling hvor etatens vurderinger skal fremstilles kort og forståelig. Bruk av illustrasjoner og tegninger prøves ut. Vi har nettopp ferdigstilt en metode for stedsanalyse, inspirert av blant annet «realistisk byanalyse». Tanken er at både utbygger og etat skal bruke verktøyene som inngår i metoden, og at de skal kunne skrive en felles sak i samme dokument, hvor det vel og merke fremgår tydelig hva som er utbyggers forslag og hva som er etatens vurderinger. På denne måten fjernes mye dobbeltarbeid.

Med andre ord: Bruken av plan- og bygningsloven må tilpasses både lokale fysiske forhold og stedets endringsgrad, noe vi mener loven gir rom for. Oslo-modellen er en måte å gjøre dette på.

Plan 1/2015 35

Den enkle regulerings-saka for Fløholmen småbåthamn er utvikla til ein «gordisk knute» med administrative og politiske vilkår som ikkje let seg handtera i praksis.

Radøy kommune har i same perioden investert i ein omfattande områdereguleringsplan for Bøvågen, overlappende fleire gjeldande reguleringsplanar som det av ulike grunnar er ønskje om å endra eller oppheva.

Når det vert laga eit heilt nytt plankart for eit større område som overlappar fleire mindre område med gjeldande planar som skal endrast eller utgå, er det ofte vanskeleg å sjå klårt kva som vert endra.

Dette kan skapa ein vanskeleg forvaltningssituasjon. Gjeldande planar skal også gje rettsvern for dei etablerte.

Det vert komplisert for grunneigarar/utbyggjarar å laga private detaljreguleringar for småfelt med alle rekkjefølgjekrava som må påreknast (fortau langs offentlege vegar mm.), serleg om utbyggjarane også vert pålagt den praktiske gjennomføringa av bestemte tiltak på offentleg veg.

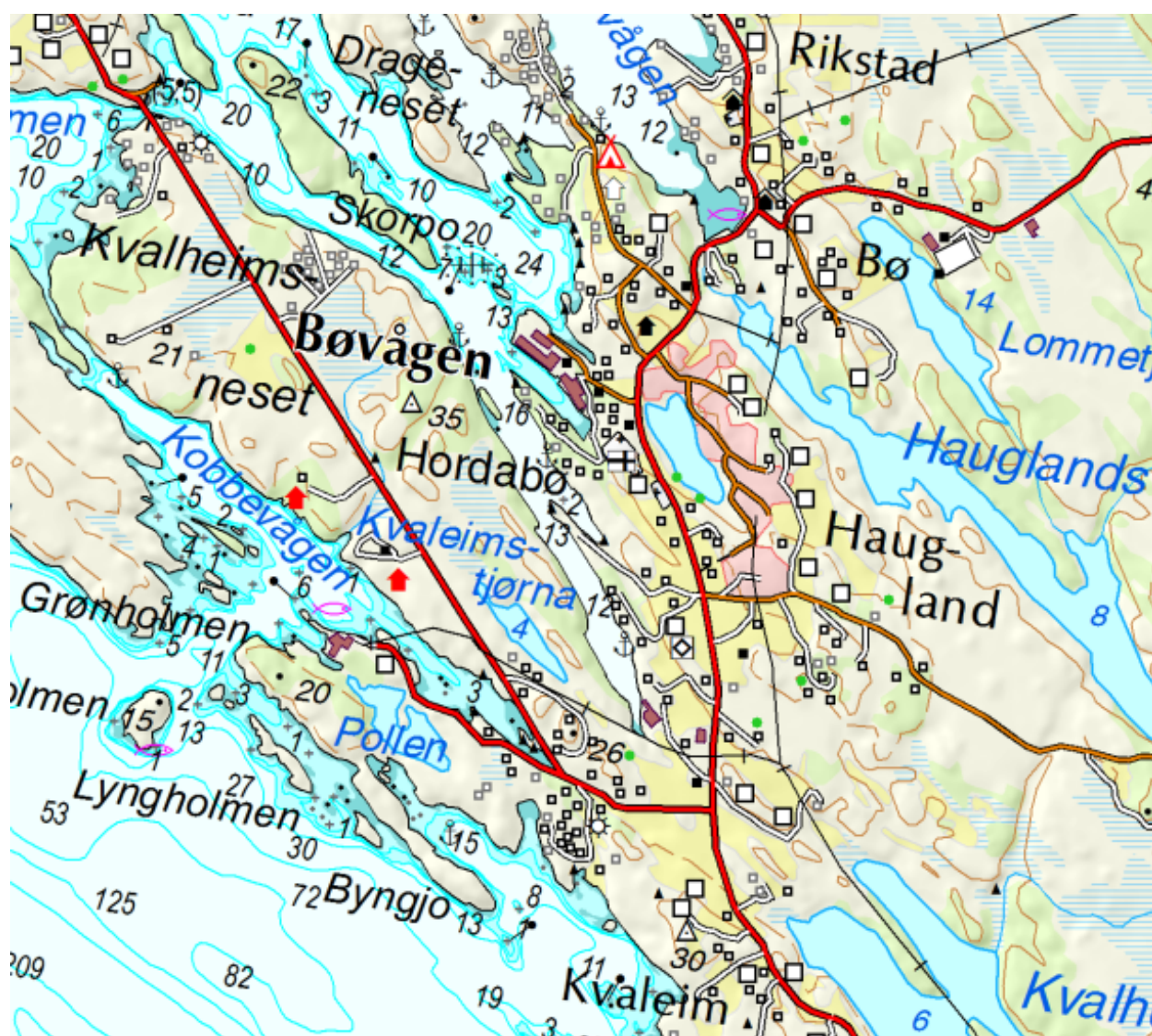
Opprusting av eldre vegar er komplisert og kostbart; trafikken skal gå, og vegane er ofte i dårleg teknisk forfatning.

Områdeplanen er no avløyst av ein kommunedelplan for same området.

Stadanalyse

Som eit grunnlag for, og alternativ til, omfattande formelle prosessar, kan det utviklast enklare og meir praktiske arbeidsplattformer (jamfør Oslo modellen).

Fløholmen vil kunna inkluderast i ein samla analyse av sentrale deler i Hordabø: frå idrettsbanene ved skogen i aust, til Byngja ved havet i vest.



Ein slik analyse vil kunna synleggjera Fløholmen – Nordre Byngja som eit verdifullt ressursområde for næringsutvikling med fokus på matproduksjon i eit reint miljø.

Funksjonar og attraksjonar, samanbinding.

Grøne sirkclar :

1. Idrettsplassen
2. Byngja
3. Bøneset
4. Bøosen

Raude sirkclar :

Ytre : kyrkje, forretning, industri, båthamn

Indre : offentlege funksjonar : skule, barnehage



Grøne strekar : nye gangvegar / stiar

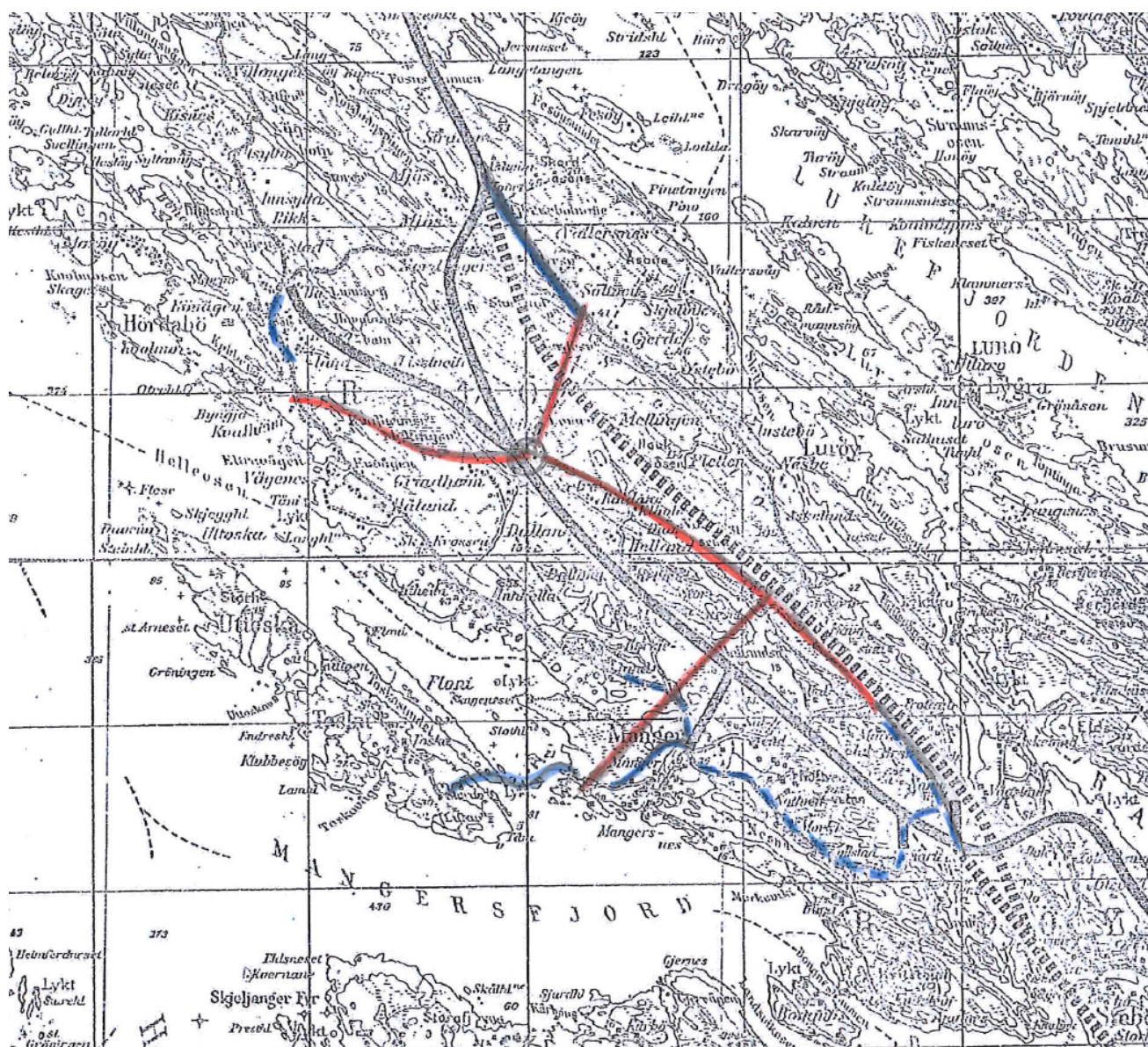
Svarte strekar : nye kjørevegar

Tidsperspektiv : 20 – 30 år

Nye offentlege vegar kan byggjast med høgare standard og opna for at gamle kan omgjerast til gangvegar og tilkomstvegar i bustadfelt med blanda trafikk gåande/kjørande, utan fortau.

Den skisserte gangveglinja over til Byngja friluftsområde viser korleis dei mjuke trafikantane kan sikrast utan bygging av fortau langs Fløholmsvegen.

Regionalt perspektiv



På kopi av side 72 i Radøy kommune sin generalplan frå 1972 :

- «framlegg til framtidig hovudvegnett på Radøy»

er det her (med blå strek) lagt inn nye vegar bygde etter 1972 (til Selfallet, Toska og Straume).

Stipla blå strek markerer parsellar som er utbeta.

Raude strekar :

- Kystlina mot Mangersfjorden og Hjeltefjorden er interessant med tanke på ny næringsverksemd (maritim industri, landbasert oppdrett osv.)
- I nord (Hordabø) vil ein frå knutepunkt på Sætre kunna etablera lenkjer i etappevis utvikling av eit nytt Samband Vest

Frå Fløholmen kan det etablerast båtsamband eller ferje over Hjeltefjorden til Hernar med tilknytting til den planlagde sykkelruta Øygarden - Fedje – Austrheim

Havbruk 1961

husdyrhald i havet



og menneskja er verst. Ein må nok rekna med at mange vil prøva å gjera seg nytte av denne fine fisken der han ferdast i lause sjoen. Dette er kanskje største vansken for tiltaket. Kolflåth er iallfall sikker på at dei biologiske problem som dukkar opp, kan løysast, sameleis dei praktiske problem som knyter seg til sjølve anlegget.

Fåren for oppfisking den tid fisken ferdast langs strendene, kan ein ikkje sjå bort ifra. Det ville vera syrgjeleg om dette store tenkte tiltaket skulle stranda på det. Får Hordabø gjennomføra planen med godt resultat, opnar det veldige perspektiv for fisket langs heile kysten. Tilsvarende tiltak kan då setjast i verk mange stader. Såframt folket som bur på den del av kysten der fisken frå Hordabø kjem til å ferdast, kunne skyna dette og vera lojale, ville dei på lenger sikt ha vinning av det.

Med tidi kunne det verta tale om eit interkommunalt samarbeid med fleire og store tiltak av same slaget.

Den fisken som kjem innatt til utvandningsstaden i Rikstadvågen, vert teken i fangstfella.

Frå Bergens Tidende 20. oktober 1961.

2016 – landbasert oppdrett ?



Du er her: regjeringen.no • [Aktuelt](#) • Nye regler for landbasert oppdrett

Nye regler for landbasert oppdrett

Pressemelding | Dato: 01.06.2016

- Vi har nå gjort nødvendige endringer i reglene slik at tillatelser til landbasert oppdrett kan tildeles løpende og uten at det tas vederlag, sier fiskeriminister Per Sandberg.

Endringene styrker næringens konkurransekraft gjennom at rammebetingelsene for landbasert oppdrett blir mer likt med tradisjonelt merdbasert oppdrett og rammebetingelser i andre land.

- Stadig flere land viser interesse for utvikling av landbasert oppdrett av laks. Det må legges til rette for at mest mulig innovasjon skjer i Norge. Norsk næring må få best mulig vilkår for å være konkurransedyktige. Landbasert teknologi kan på lik måte som annen oppdrettsteknologi bli en viktig eksport fra Norge fremover, sier Sandberg.

- Det fremdeles en lang vei å gå før landbasert oppdrett vil komme opp i et stort produksjonsvolum. Verken landbaserte oppdrettsanlegg eller lukkede anlegg i sjø vil være løsningen på alt, men det kan være løsningen på noe, sier Sandberg.

Oppdrett av stor smolt opp til 1 kg vil man nå kunne gjøre innenfor de ordinære tillatelsene til landbasert oppdrett.

<https://www.youtube.com/watch?v=pw5WjDaGG2w>



Miljømagasinet TV 69 2016 Lukkede oppdrettsanlegg er framtida for norsk fiskeoppdrett

<https://www.youtube.com/watch?v=VMilX609POE>



EcoTV 10 2016 Deadly gases under Lerøy Aurora fish farms in Northern Norway

<https://www.youtube.com/watch?v=OvBuxs8NYbQ>

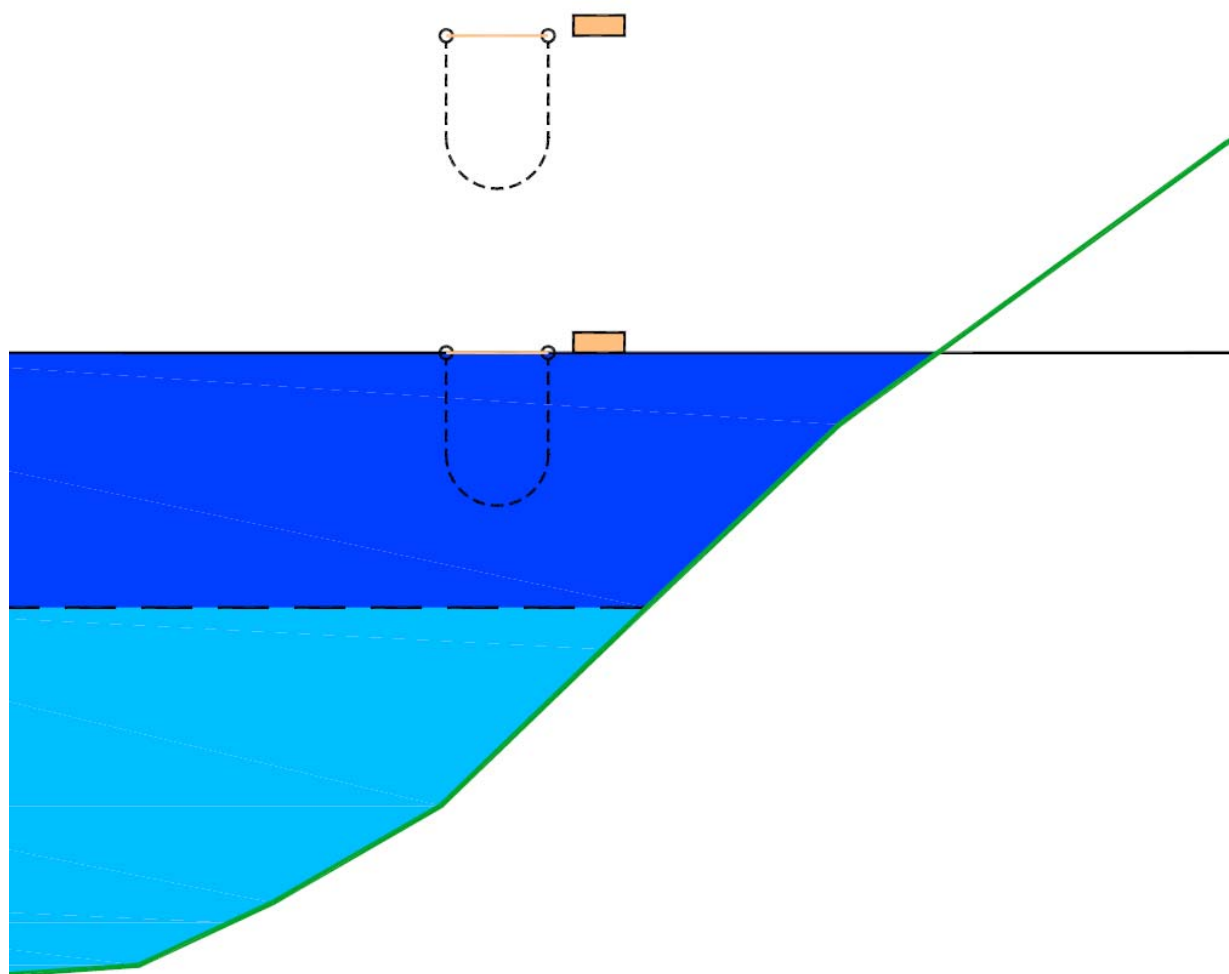


Semi Lukket Oppdrettsanlegg - Aquafarm Equipment



Tankvolum 21000 m3. 4 pumper med kapasitet 100 m3 pr. min. (samla 24000 m3 pr. time) .



**Konvensjonell mær**

Open not med flyteelement

Separat driftsfåte

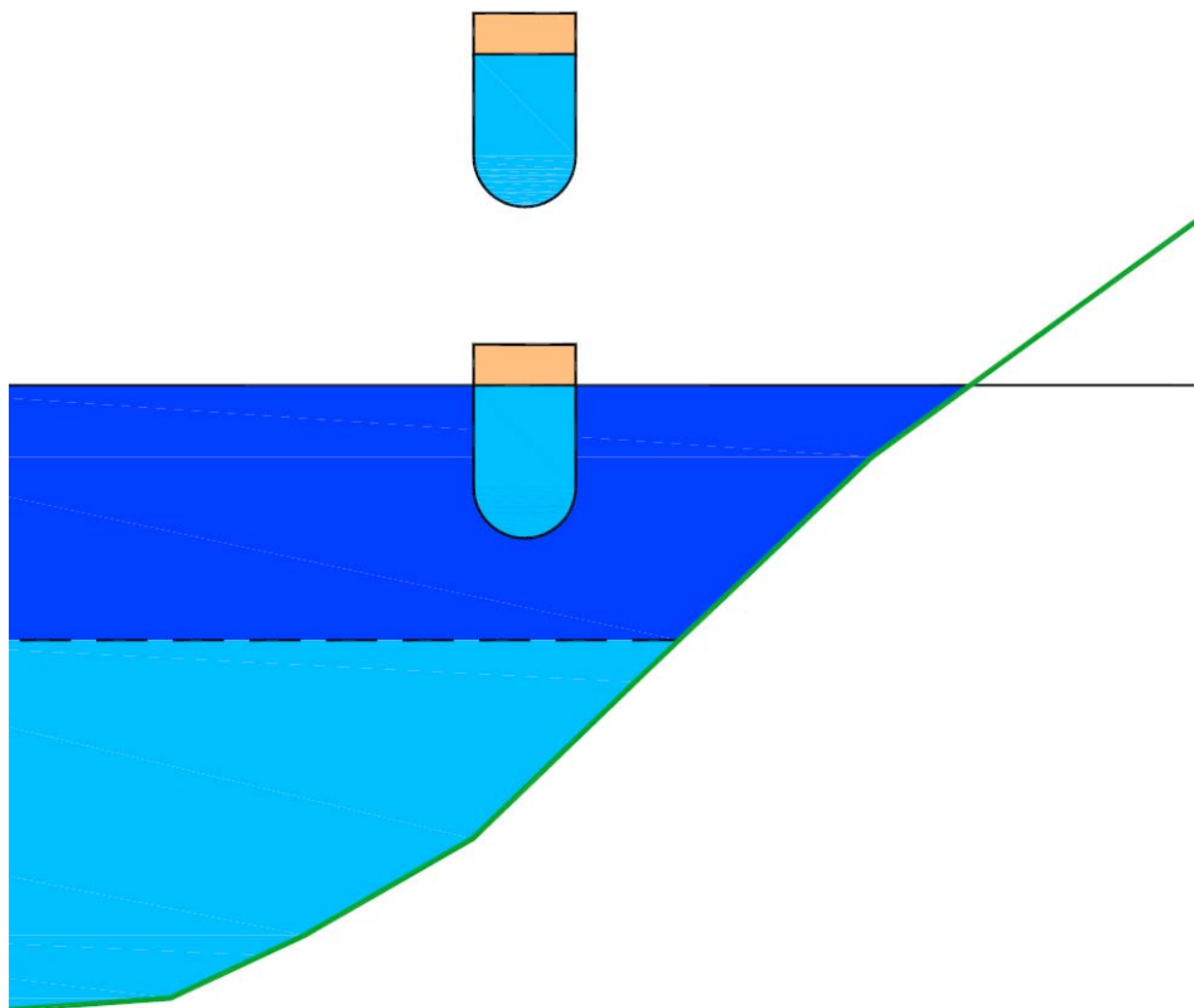
Forankra til botn og /eller fortøya i land

Logistikk : båttransport

Sårbar med omsyn til :

- havari
- lusangrep
- medisinbruk
- rømming
- ureining

Restriksjonar med omsyn til nye konsesjonar

**Sekk**

eller

Tank, med overbygg

flytande i sjøen

Forankra til botn og /eller fortøya i land

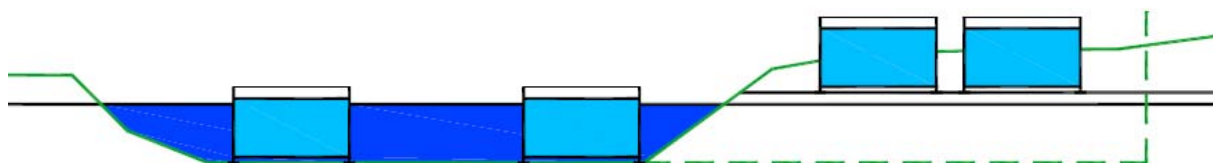
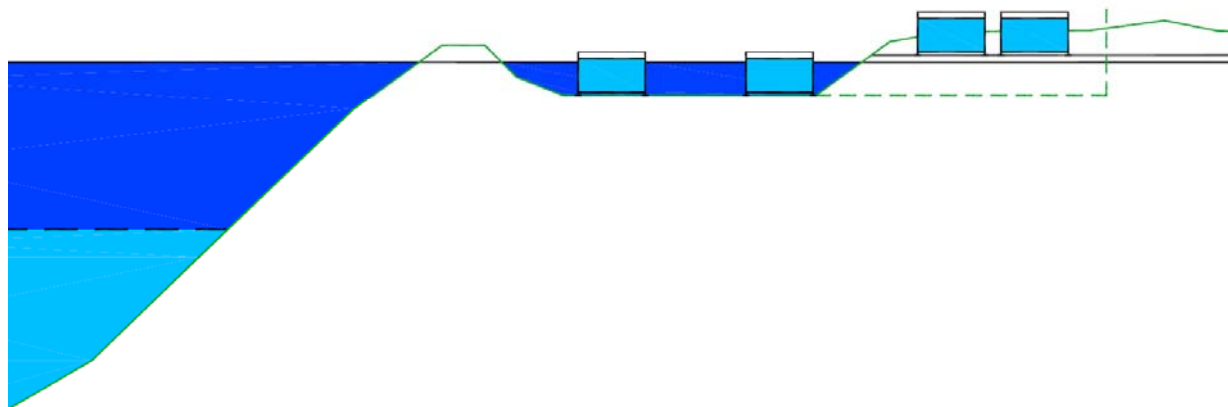
Logistikk : båttransport

Opphenting av lusefritt vatn (lys blå sone, under kote minus 50)

Kontrollert avløp, eventuelt med rensing

Sårbar med omsyn til :

- havari
- stråumstans / pumpevikt



Landbasert anlegg

Sirkulære tankar, plassert

- på land

eller

- på sjøbotn i skjerma område

eller

- i utsprengt basseng på land (stipla strek)

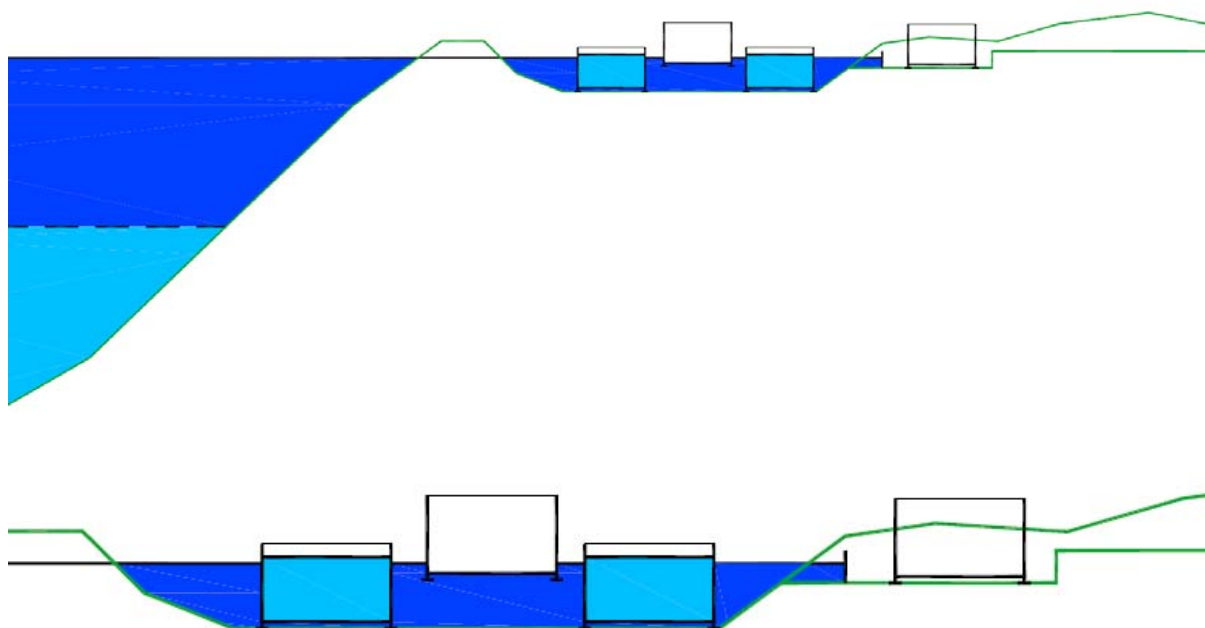
Opphenting av lusefritt vatn

Sårbar med omsyn til :

- straumstans / pumpevikt

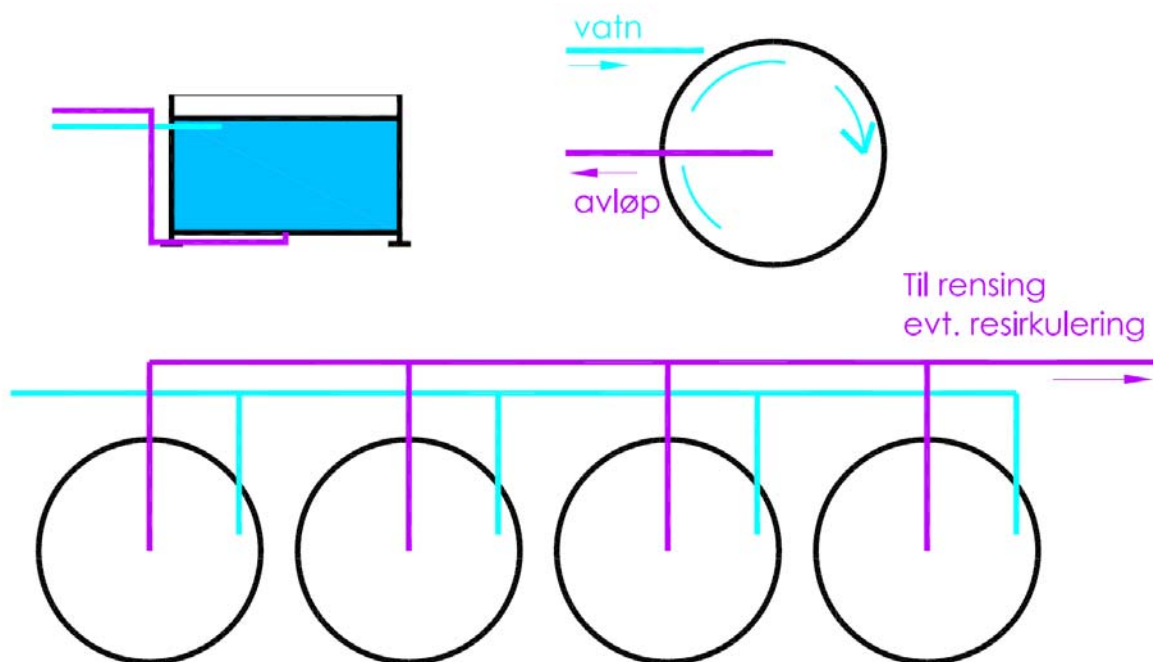
Opphenting av lusefritt sjøvatn krev mykje energi dersom vatnet – med oksygentilsetting - må skiftast ut ca. 1 gong i timen.

For oppaling av fisk over postsmoltstadiet (0,1 – 1 kg) kan energikostnaden for oppløftinga verta så stor at det er lønsamt å sprengja ut basseng på land for å kunna plassera tankane nedsenka.



Tankproduksjon i lokal dokk, flytande flytting til vassfylt produksjonsposisjon.

Tankane kan også produserast i sentrale anlegg (verft), med slep eller båttransport til lokalitet.



Seriekopling

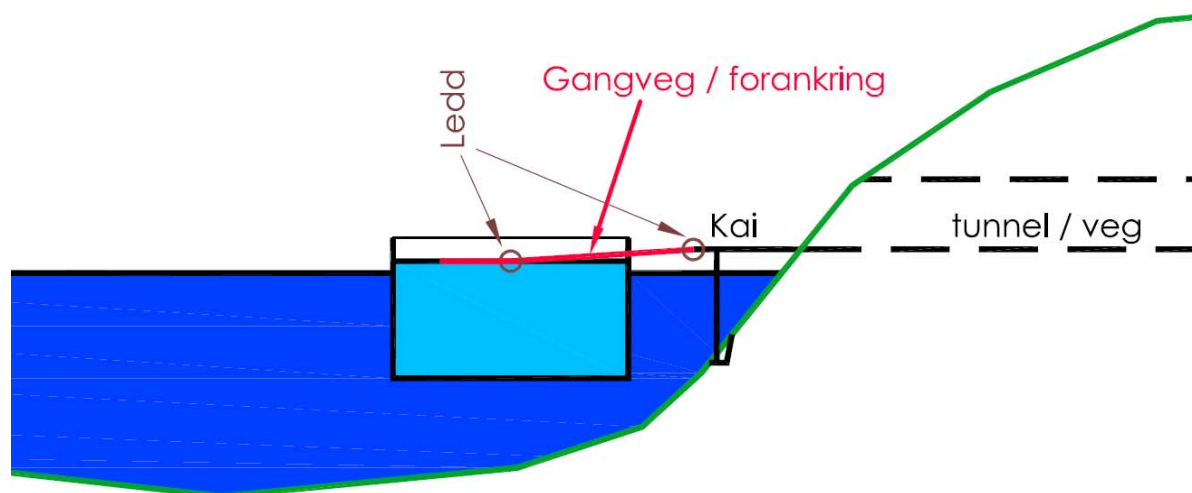
Sirkulasjon («straum») i tankane.

Sil på avløpet, utslepp i mørkeblå sjøvass-sone (ca. minus 30)

Behovet for ytterlegare rensing og eventuell resirkulering må vurderast på lokalitet.

Skrape / slamsugar i tankbotnen, pumping av avfall til sentralt anlegg for avvatning og tørking.

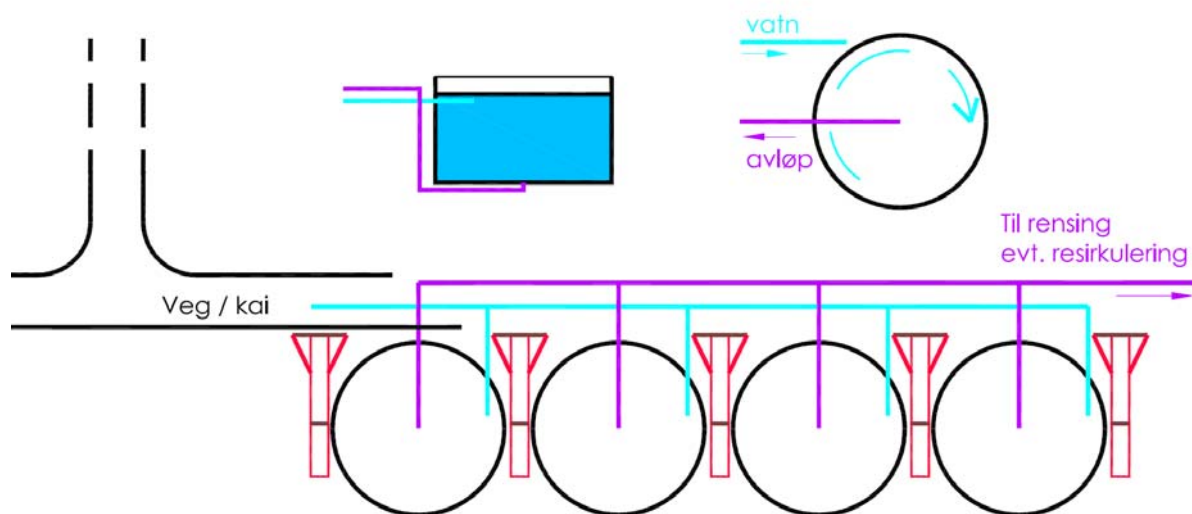
Separate rørsystem for transport av fôr og fisk.



Flytande produksjonsposisjon.

Ledda forankring til kaifront

Nivået i tankane kan optimaliserast med tanke på minimalisering av energikostnaden, uavhengig av flo og fjøre



Dersom tankområdet vert skjerma for større bølger, kan tankane forankrast til landgang med ledd i kaifronten.

Tank med diameter 20 meter og høgde 10 meter i gjev eit tankvolum på 3000 m³.

20 tankar i serie gjev eit samla tankvolum på 60000 m³ over ei strandline på ca. 440 m lengde

Skisse Fløholmen – Nordre Byngja



- 20 oppdrettstankar D= 20 H= 10 m, samla volum ca. 60000 m³
- Driftstunnel mellom oppdrettet på yttersida og driftsbygg / kai på innersida, eventuelt med dokk for tankproduksjon i Televika
- Veg opp til åsryggen :
 - o Kontor og visningscenter ytterst
 - o «Gjestgiveri» og utleiehytter på innsida (mot friluftsområdet).
- Kombinasjonskonsept :
 - o Næringsutvikling som attraksjon
 - o 2 nivå :
 - Næring nede, delvis under vatn
 - Støttefunksjonar oppe (kontor, visning, opphald)