



Radøy kommune
5936 MANGER

17. desember 2019

**Gnr. 27 bnr. 12, FLØHOLMEN AS.
Flytebryggje i småbåthamn. Ny søknad om rammeløyve.
Politisk handsaming. Dispensasjonsspørsmålet.**

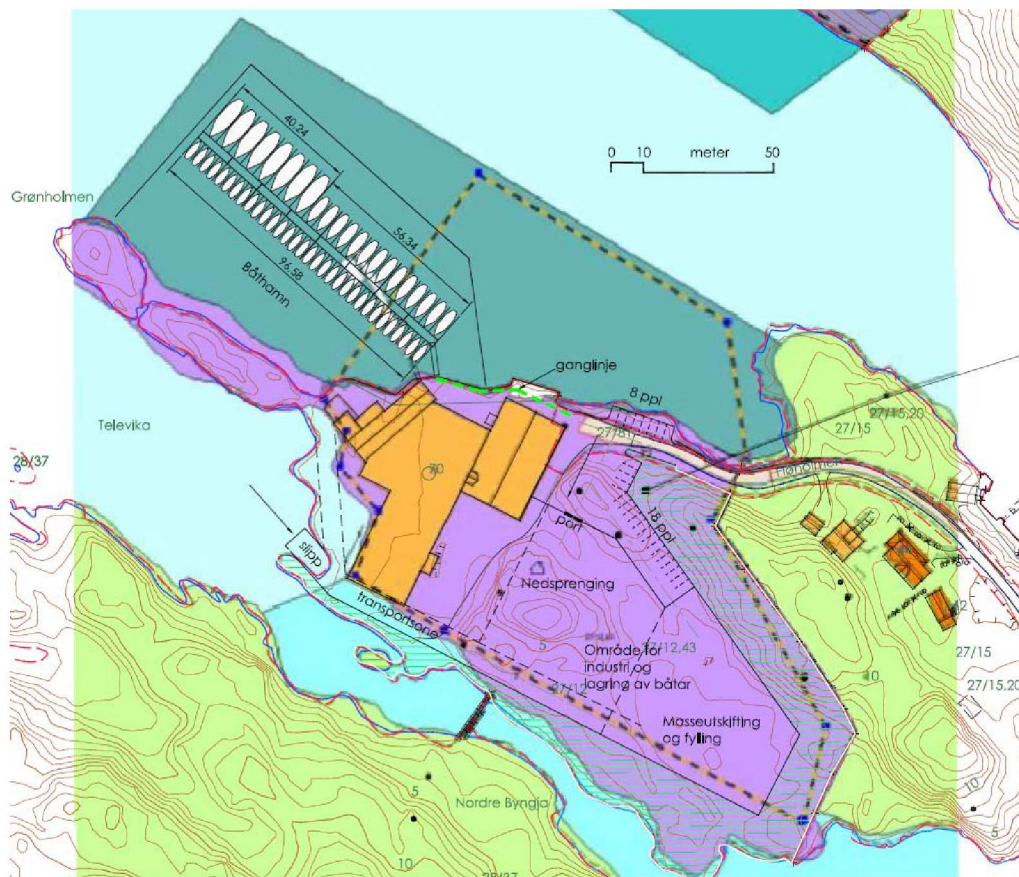
Kommunens brev av 12. 12. 2019, ref. 18/1814 – 19/17992.

I førre brev datert 26. 11 2019 skreiv kommunen mellom anna :

Administrasjonen i Radøy kommune har delegert mynde i ordinære byggesakar. Sakar av prinsipiell karakter skal leggjast fram til politisk handsaming. I denne saka er søknaden avvist på grunn av så store manglar at den ikkje kan tas opp til ordinær handsaming. Vedtak om avvising ligg til administrasjonens mynde. Hadde saka vore supplert med etterspurt dokumentasjon, som blant anna søknad om dispensasjon frå plankrav og byggegrense i sjø, hadde saka vore lagt fram for politisk handsaming. Slik saka ligg føre no er det ikkje grunnlag for politisk handsaming.

Det vart etter dette (2. 12. 2019) søkt om dispensasjon. Kommunens tekniske etat svarar no med nye krav om grunngeving og ny nabovarsling med kommenterte nabomerknader og målsett kart som viser avviket frå **byggjegransen i sjø**.

Problemets kjerne er såleis **byggjegransene i kommuneplankartet revidert 2019 :**



Den aktuelle byggjegrensa framstår med svart stipla strek på kart nede på førre side. Kartet er forsynt med målestav og omsøkt flytebyggje er målsett.

Det er nokre mindre avvik mellom underlagskartet som vart nytta i 2009-søknaden og det nyare digitale grunnlagskartet frå 2015. Det er imidlertid betydeleg større avvik mellom underlagskartet nytta i kommuneplanen og den faktiske situasjonen : landarealet utafor vestre fabrikkhjørne er utfylt.

Den innteikna byggjegrensa er påfallande i fleire kontrollerbare punkt :

- Grensa går heilt inn til eigedomsgrensa mot hyttenabo i aust
- Grensa går innafor vestre hjørne av eksisterande industribygg

Byggjegrenser er planelement i **detaljplanar**. Ei byggjegrense set grenser for plassering av byggverk innafor eit byggeområde. Lovverket har fleire generelle byggjegrenser (mot naboeigedom, mot veg, mot sjø osv). Spesifikke byggjegrenser avvikande frå dei generelle kan leggast inn i reguleringsplan eller detaljplan.

Byggjegrense **i sjø** er - relatert til plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter og rettleingar - eit planelement som i realiteten **ikkje eksisterer**.

Sjøareal er pr. definisjon ikkje eit byggeområde og byggjegrense i sjø er difor ei ulovleg meiningsløyse.

Byggjegrensa på land er irrelevant for den omsøkte flytebyggja som no er det einaste attståande tiltaket i rammesøknad nr. 2, etter at alle omsøkte tiltak på land fekk rammeløyve etter rammesøknad nr. 1 (i 2009).

Radøy kommune har over lenger tid lagt spesifikke byggjegrenser inn på kommuneplankartet, utan rimeleg synleggjering i det offentlege rom og utan relevant orientering om prosessane bak.

I denne konkrete saka let byggjegrensa tvers over Grønholmen – og vidare gjennom sjø ut til formålsgrensa for småbåthamna - seg forklara med innspelt påstand frå grunneigarar på Kvalheim i samband med oppstart av reguleringsarbeid i 2010 : Grønholmen er **felles for Kvalheim**.

Uheldigvis vart denne udokumenterte påstanden – av kommunen - omgjort til «kommunal sanning» i kommunens saksutgreiing (PLT 015/11).

Dette mistaket har i ettertid hefta ved kommunens sakshandsaming og skapt ein situasjon der kommunens tekniske etat har kome i forsvarsposisjon og med alle tenkjelege midlar har forpurra ny politisk handsaming og revurdering.

Det er såleis eit visst grunnlag for å hevda at byggjegrensene i kommuneplankart 2019 – for så vidt gjeld Fløholmen – i praksis er konstruerte av grunneigarar på Kvalheim.

Desse grunneigarane vart varsla i samband med rammesøknad nr. 2 i 2018 - og leverte merknad.

Merknaden frå grunneigarane gav grunnlag for ein interessant historiske analyse med konkrete opplysningar : oreigningsvedtaket (i Hordabø heradsstyre) i samband med Munch-etableringa omkring 1960, den tinglyste underrettsdommen frå 1900 (om landslotten), og utskiftinga av Qualem utmark omkring 1860.

Analysen synleggjer at Grønholmen tvillaust er ein del av Fløholmen AS sine eigedomar (27/12 Fløholmen og 28/37 Nordre Byngja).

Denne analysen vart lagt ved rammesøknad nr. 2 (2018) og er truleg hovudårsaka til kommunens tekniske etat sitt uvanleg iherdige arbeid med å halda rammesøknad nr. 2 unna politisk handsaming.

Kommunen skriv i sitt siste brev :

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn samla innan 10.01.20. Om informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka arkivert utan vidare handsaming.

Frå 1.1.2020 er Radøy ein del av Alver kommune.

Eg antar at alle som har vore administrativt involvert i denne saka dei siste 10 åra i Radøy kommune vil verta rekna som ugilde i Alver og fritekne for vidare arbeid med saka - i tråd med intensjonane i kommunereforma.

Eg tillet meg å be kommunen orientera om saksoverføringa til Alver - og det praktiske i denne samanheng (nye adresser osv.).

Med helsing



Kopi : Håkon Zakariassen <post@floholmen.no>