

---

**Fra:** Tonje Nepstad Epland  
**Sendt:** onsdag 22. november 2017 15.36  
**Til:** Postmottak Radøy  
**Kopi:** 'eljone@online.no'  
**Emne:** VS: FORESPØRSEL ANG DISPONERING GNR 41 BNR 29 (TORHELLERANE) I BYRKJELANDSVÅGEN.  
**Vedlegg:** PRIVBREV. TOMT BIRKELANDSVÅGEN. FORESPØRSEL PLANARBEID.pdf

Til postføring.

---

**Fra:** Edga [<mailto:eljone@online.no>]  
**Sendt:** onsdag 22. november 2017 15.35  
**Til:** Tonje Nepstad Epland  
**Kopi:** RA-Byggesak  
**Emne:** SV: FORESPØRSEL ANG DISPONERING GNR 41 BNR 29 (TORHELLERANE) I BYRKJELANDSVÅGEN.

Som avtalt følger forespørsel om oppstart planarbeid i brev vedlagt.

Mvh Edgar Ljone  
Storetveitveien 148  
5231 Paradis  
M : 9168 9240

---

**Fra:** Edga [<mailto:eljone@online.no>]  
**Sendt:** 17. november 2017 14:33  
**Til:** 'Tonje Nepstad Epland' <[tonje.epland@radoy.kommune.no](mailto:tonje.epland@radoy.kommune.no)>  
**Kopi:** 'RA-Byggesak' <[byggesak@radoy.kommune.no](mailto:byggesak@radoy.kommune.no)>  
**Emne:** SV: SV: SV: FORESPØRSEL ANG DISPONERING GNR 41 BNR 29 (TORHELLERANE) I BYRKJELANDSVÅGEN.

17.11.17

Hei og mange takk for rask tilbakemelding i går. Dette er service vi setter stor pris på !  
Jeg sender snarlig forespørsel om oppstart av privat planarbeid for administrativ og politisk behandling slik du foreskriver.

Vi sammenfatter vår sak i brevs form.

Mange takk og god helg !

Mvh Edgar Ljone  
Storetveitveien 148  
5231 Paradis  
M : 9168 9240

---

**Fra:** Tonje Nepstad Epland [<mailto:tonje.epland@radoy.kommune.no>]  
**Sendt:** 16. november 2017 20:14  
**Til:** Edga <[eljone@online.no](mailto:eljone@online.no)>  
**Kopi:** RA-Byggesak <[byggesak@radoy.kommune.no](mailto:byggesak@radoy.kommune.no)>  
**Emne:** Re: SV: SV: FORESPØRSEL ANG DISPONERING GNR 41 BNR 29 (TORHELLERANE) I BYRKJELANDSVÅGEN.

Hei

Ja det er riktig at reguleringsplan er eneste vei å gå.

Området er ikke prioritert for bolig, men heller ikke for fritidsbolig. Kommunen har i overordnet plan valgt å disponere arealet til LNF.

Som det fremgår av vårt svar fra 22.12.17 er kommunen sitt signal at vi ikke tilrår oppstart av privat planarbeid i strid med kommuneplan.

Vi har områder i kommuneplanen som er avsatt og avklart til fritidsboliger. I disse feltene er det nok areal for lang tid framover. Etter statlige retningslinjer skal omdisponering av landbruksareal bare skje når det er helt nødvendig.

Noe bindende uttale vil det ikke være mulig for kommunen å gi. Det er utredningsarbeidet som skal gjøres i plansaken som vil vise om det er forsvarlig å endre arealbruken på eiendommen. I tillegg vil en rekke statlige instanser ha innsigelseskompetanse innenfor sitt fagområde. Dette gjelder både ifht jordvern, disponering av strandsone, kulturminner, naturmangfold, trafiksikkerhet, tjenestetilbud, mm. Som nevnt i forrige e-post vil innsigelsesrisikoen være langt større i en reguleringsplan i strid med kommuneplan enn om arealbruken hadde vært avklart i kommuneplanen. Om det blir reist innsigelser mot planen, må det forhandles med fylkesmannen, og det vil ved fortsatt innsigelse være departementet og ikke kommunestyret som har myndighet til å godkjenne eller avvise planen. Så her vil dere bære betydelig risiko for resultatet, uansett hvilke signal kommunen gir.

Dersom dere ønsker å prøve en plansaken kan dere som et første steg sende inn en forespørsel om oppstart av privat planarbeid. Dette vil i så fall bli lagt fram for hovedutvalg for plan, landbruk og teknisk til uttale. Dere vil på den måten få et politisk signal i saken. Hovedutvalget er tverrpolitisk sammensatt, men en uttale her i fra binder likevel ikke kommunestyret som er vedtaksorgan for planen.

Helsing  
Radøy kommune

Tonje Nepstad Epland  
Leiar teknisk forvaltning

Den 16. nov. 2017 kl. 17.47 skrev Edga <[eljone@online.no](mailto:eljone@online.no)>:

16.11.17

Radøy kommune Teknisk etat  
Att: Tonje Nepstad,

Jeg viser til kontakt nedenfor med din tilbakemelding i saken i fjor på denne tiden og beklager at jeg ikke har hverken takket eller svart deg.

Jeg er selvsagt takknemlig for at kommunen avser ressurser på denne måten.  
Tiden som har gått er bruk til privatrettslige forhold samt markeds arbeid.

Vi leser svaret slik at reguleringsplan prosess må iverksettes.

Innen vi gjør våre videre steg og disposisjoner for den videre prosess med å kartlegge saken, håper vi et kort svar og bekreftelse på vårt spørsmål.  
Slik vi leser svaret er at kommunen ikke vil prioritere boligbygging, og det slik sett er disponering til fritidsbolig som gjenstår.

Jeg og de øvrige eiere ønsker en noe mer bindende eksponering fra kommunen innen vi tar på oss kostnader og hører fra deg hva og hvordan dette kan gjøres.

Mange takk !

Mvh Edgar Ljone  
Storetveitveien 148  
5231 Paradis  
M : 9168 9240

---

**Fra:** Tonje Nepstad Epland [<mailto:tonje.epland@radoy.kommune.no>]  
**Sendt:** 22. desember 2016 13:53  
**Til:** [eljone@online.no](mailto:eljone@online.no)  
**Kopi:** RA-Byggesak <[byggesak@radoy.kommune.no](mailto:byggesak@radoy.kommune.no)>  
**Emne:** Re: SV: VS: FORESPØRSEL ANG DISPONERING GNR 41 BNR 29 (TORHELLERANE) I BYRKJELANDSVÅGEN.

Hei

Viser til e-post og telefonsamtale med Hogne Askeland.

Eiendommen ligger som kjent i uregulert LNF område etter kommuneplan for Radøy kommune og i strandsone.

Før eiendommen eventuelt kan bebygges vil det kreve avklaring i arealplan. Arealavklaring skjer normalt i kommuneplan (overordnet plan) og følges opp gjennom reguleringsplan. Det er mulig å regulere i strid med overordnet plan, men det er i strid med plan- og bygningsloven sitt system, og er en løsning kommunen normalt ikke vil anbefale. Dette er politisk tatt stilling til arealdisponeringen i kommuneplanen, og det skal da mye til for å få ta i bruk andre områder til utbygging. Regulering i strid med overordnet plan er også tunge og dyre prosesser, da vurderinger som normalt ville blitt gjort på kommuneplannivå istedenfor må gjøres i reguleringsplanen. For eksempel vil det fort bli krav til planprogram og full konsekvensutgreiing. Regionale myndigheter har også normalt flere innsigelser til reguleringsplaner i strid med overordnet plan.

De overordnede, gjeldende politiske arealstrategiene for Radøy kommune tilsier at boligbygging skal skje i kommunesenteret Manger, og i bygdene Bø og Austmarka, med gangavstand til skole og sørvistilbud. Eiendommen gbnr 41/29 ligger således i et område som politisk ikke er prioritert for boligutbygging.

Dersom dere likevel ønsker å gå videre med saken vil det måtte skje gjennom et privat framlegg til reguleringsplan. Dere må da engasjere en plankonsulent som bestiller et oppstartsmøte med kommunen sin planavdeling. I oppstartsmøtet vil kommunen og konsulenten drøfte rammen for det videre reguleringsplanarbeidet.

Vi har redusert bemanning nå i julen, men ta gjerne kontakt igjen over nyttår om dere har flere spørsmål eller ønsker å bestille et oppstartsmøte med planavdelingen.

Hilsen  
Radøy kommune

Tonje Nepstad Epland  
Leiar teknisk forvaltning

---

**Fra:** Edgar Ljone [<mailto:eljone@online.no>]  
**Sendt:** 8. desember 2016 11:22  
**Til:** RA-Byggesak  
**Emne:** FORESPØRSEL ANG DISPONERING GNR 41  
BNR 29 (TORHELLERANE) I BYRKJELANDSVÅGEN.

**08.12.16**

**Til Radøy kommune**

**Byggesaks avd.**

Undertegnede er medeier sammen med mine søsken Alfred og Berit Ljone av nevnte eiendom ( heretter kalt «eiendommen» ), og kontakter kommunen slik med sikte på avklaring av mulig disponering bygningsmessig sett.

Basert på informasjon fra kommunens meget gode nettsider tar vi opp at vi ønsker å drøfte med kommunen på helt generelt og uforpliktende grunnlag hva og hvordan vi kan forvente å få godkjent. Området er i ferd med å bygges ut med boliger og vi antar at kommunen vil prioritere slik utnyttelse. Vi noterer oss at kommunen tilbyr konferanser for innledende avklaring av bygge saker, og tillater oss å gjøre en slik forespørsel med sikte på helt generell innledende avklaring. De mulige svar kommunen vil kunne gi oss vil vi akseptere som uforpliktende veiledning og vi forventer at man fra seksjonen vil forholde seg til byggemelding for eventuell prøving og godkjenning.

Eiendommen på ca. 8 da er for over 40 år siden skilt ut fra hovedbruket gnr 41 bnr 10 (heretter kalt «hovedbruket»). Opprinnelig planlagt til bruk og bygging av fritidsbolig.

Området rundt eiendommen er i dag en blanding av utmark, naust, hytter og boliger. Det øvrige området knyttet til hovedbruket er i dag forpaktet til slått og sauehold.

Vi har selvfølgelig søkt informasjon på kommunens meget gode nettsider. Fra kommuneplanen noterer vi at området er uregulert LNF område.

Vi er kjent fra det vi finner på kommunens nettsider at det er notert oldtidsfunn i området.

Vi har drøftet med eier av hovedbruket hvorledes eiendommen kan nyttes til utbygging til nye boliger.

Innen man bruker egne og kommunens tid og ressurser hadde vi satt stor pris på en generell tilbakemelding.

Da konkret om kommunen vil anbefale at vi prosjekterer utbygging i samarbeid med eier av hovedbruket.

Jeg hører fra dere og takker på forhånd for velvillig service !

Med vennlig hilsen

Edgar Ljone

Storetveitveien 148

5231 Paradis

M : 9168 9240

[eljone@online.no](mailto:eljone@online.no)



Virusfri. [www.avg.com](http://www.avg.com)