

Vedrørende: 22/55994 - Høring - fremforhandlet utbyggingsavtale for Åkraøynå og Holmane - kommentarer

Vi har følgende kommentarer og spørsmål:

1. I høringsnotatet står det under «Karmøy kommunes forpliktelser etter avtalen» at «Gjennom utbyggingsavtalen forplikter kommunen seg til å sørge for at eksisterende offentlig veg er åpen for allmenn ferdsel, og påtar seg å dekke alle kostnader forbundet med dette.»

Vi har tidligere kommentert til kommunen at broen over til Svendsholmen er svekket etter at tungtransport har kjørt over broen og det har dannet seg sprekker i muren. Broen er bygget på lødd stein og opprinnelig anlagt på en tid da biltrafikken var begrenset. Det er ikke skiltet med akseltrykk/aksellast på broen. Denne bør sikres dersom det nå skal være omfattende bebyggelse i området og anleggsmaskiner mm. nok en gang skal fram og tilbake over broen. I tillegg kan uvær gir stormflo som går over passasjen som er under broen, men broen må kunne motstå disse kreftene og være operativ for bl.a. allmenn ferdsel og nødutrykning.



Bilde fra sørsiden av broen.



Bilde fra nordsiden av Holmabroen ved stormflo. Pil viser hvordan passasje under bro er dekket av sjø.

Veien her er del av Karmøy kommune sitt ansvarsområde å etterse – vil forbedringer på broen være del av utbyggingsavtalen?

2. I «UTBYGGINGSAVTALE FOR ÅKRAØYNÅ OG HOLMANE» står det å lese i pkt. 4 *Formål* at «Rekkefølgekravet lyder slik: Offentlig vei 01, 15 og 17, fortau og sambruksområde skal sikres opparbeidet som vist i plan iht. bestemmelsene før utbygging innenfor planområdet kan skje. Utbygging kan sikres gjennom utbyggingsavtale. Arealene skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune, dette gjelder ikke for allerede opparbeidet kjøreveg.»

Det følges opp med å skrive at «Rekkefølgekravet er oppfylt når det er stilt tilstrekkelig garantiforpliktelse i henhold til avtalen pkt. 7.4. Den enkelte eiendom må for øvrig oppfylle krav som følger av byggetillatelse m.m.»

Slik dette tolkes er at så lenge utbyggere har signert på en utbyggingsavtale og gitt tilstrekkelig garanti, så er rekkefølgekravet oppfylt, men vei trenger ikke å være opparbeidet og anlagt før utbygging kan starte; den skal kun være sikret opparbeidet i form av en utbyggingsavtale. Utbyggere trenger ikke sørge for at vei, fortau og sambruksområder er anlagt før etter at de har bygd ut sine tomter, men det må på plass før de får midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Er dette intensjonen bak reguleringsplan og utbyggingsavtalen?

Reguleringsplanen 2041 for Åkraøyna og Holmane ble vedtatt i 2015, men ingenting er gjort med tanke på opparbeiding av vei, fortau mm av de som har bygget etter plan kom. Mtp. at utbyggere iht. denne utbyggingsavtalen ikke trenger å etablere infrastruktur før etter at de har bygget, kan det gå flere år til før dette er på plass. Burde det ikke, bl.a. med tanke på sikkerheten til myke trafikanter, heller skrives i avtalen at infrastruktur skal på plass først av alt?

3. Det er tidligere gitt innspill til reguleringsplanen på at det kun burde være kjøring til eiendommene på Holmen, og at all annen kjøring er ulovlig. Turgåere kan benytte offentlig parkering på kaien. Det er merkbar økning i antall biler og myke trafikanter som benytter vei ut til moloen. Ved å kun tillate kjøring til eiendommene vil man sikre myke trafikanter da det pr. nå ikke er fortau på store deler av strekningen og enkelte partier av veien er smale. Det er lite fokus i utbyggingsavtalen på myke trafikanter og presset det

blir på infrastruktur med mer utbygging. Hvis det er som antatt over, at vei og fortau ikke kommer på plass før utbyggere er kommet til ferdigstillelsesfasen, vil kjøring kun til eiendommene være et supplement som trygger myke trafikanter, som også kan vise seg å bli en god permanent løsning.

Er 'kjøring kun til eiendommene' noe som er vurdert som et alternativ i påvente av at utbyggere ferdigstiller sine prosjekt?

Hilsen
Jarl og Nina Havnen



Karmøy kommune

Rådhuset

postboks 167

4291 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

E-post: post@karmoy.kommune.no

Hjemmeside: <https://www.karmoy.kommune.no/no>

Offentlig høring - hørings svar

Innsender		
Innsender er: Privatperson		
Fornavn og ev. mellomnavn Kenneth	Etternavn Sandhåland	
Adresse Stølavegen 18	Postnr. 4270	Poststed Åkrehamn
E-postadresse kesand439@gmail.com	Mobilnr. 90557486	

Saken gjelder
Velg sak du vil gi hørings svar til Utbyggingsavtale for Åkraøy nå og Holmane
Saksnr. 21/5732
Hørings svar Vi som er eiere av 15/438, har ingen innvendinger mot at det inngås utbyggingsavtale mellom Karmøy kommune og Øya og Holmavegen A/S i tråd med forslag som er lagt til høring. Vi velger imidlertid å presisere at PBL. 18-1 ikke åpner for at kommunen kan kreve refusjon fra vår eiendom. Dette fordi verken vei eller hovedvannledning blir lagt frem til eiendommen. Private refusjonskrav vil bli avvist med samme begrunnelse. Ref. PBL. 18-3.

Dokumentasjon		
Beskrivelse	Last opp dokumentasjon	Ettersendes per post

Merknad til utbyggingsavtale for Åkraøynå og Holmane
Jeg, Hilde Marie Bergfjord, representerer min mor Else Kristine Bergfjord.

Min mor har merknader til følgende:

1. **Geografisk område**
2. **Formålet**
3. **Ekspropriasjon**
4. **Vei**
5. **Refusjon**

1. Geografisk område:

Det er i forslaget opplyst at følgende gnr/bnr. omfattes av denne avtalen: 15/52, 15/82, 15/196, 15/273, 15/2428, 15/2488, 15/2489, 15/2490, 15/2491, 15/2492, 15/2493.

Det er merkelig at noen gnr/bnr er utelatt i avtalen. Eiendommene det gjelder er: 15/200, 15/173, 15/305. Dette fordi:

A. Eiendom 15/200:

- Eier satte i gang bygging av 8 naust i 2018. Disse naustene ble solgt i 2018/2019 ifølge grunnboken.
- Parkering til naustene ble tinglyst på eiendom 15/2428 den 22.05.2017 etter krev fra Karmøy kommune. Dette stod i grunnboken frem til bestemmelsene om parkering på denne eiendommen ble fjernet i 2018 etter bygging og salg av naustene. Naustene var dermed uten parkering i dette tidspunktet. Det ble da stilt søkt om å få lov til å opparbeide areal til parkering på en annen eiendom.
- Eier har også satt av 100 000 kr på sperret konto der de er forpliktet til bygging av veg på Holmen.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse 09.04.2018 og 31.05.2018. Det ble satt i gang bygging av naustene og det ble da stilt krav til at eier måtte oppfylle 6 av 8 vilkår gitt av Karmøy kommune. De forpliktet seg til å oppfylle resten av vilkårene (7 og 8) før det ble gitt ferdigattest. Vilkår 7: «alle kjøreveger, fortau, private avkjørsler med frisiktsoner skal opparbeides som vist i plan iht. Bestemmelsene og ferdigstilles før bebyggelsen de skal betjene kan tas i bruk.» og vilkår 8. «Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige vegganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis brukstillatelse til nybygg.» Disse punktene er ikke oppfylt pr. 14.01-23. det har altså gått 5 år siden det ble gitt igangsettingstillatelse.
- Det ble søkt om midlertidig brukstillatelse 29.11.2018 og man fikk på dette foreløpig svar fra Karmøy kommune den 21.12.2018. Dette på grunn av pågående sak om ekspropriering. Denne saken ble det ikke noe av da Karmøy kommunestyre ikke godtok ekspropriering. Utsatt frist for ferdigstillelse ble derfor satt til 18.09.2019.

- Kommunen godkjente søknaden om midlertidig brukstillatelse den 28.08.2019. Det ble da stilt krav til at eierne måtte oppfylle punkt 7 og 8 innen 31.12.2020. Eierne ba da om utsatt frist for ferdigstilling til 01.09.2021. Det ble da fra Karmøy kommunes side stilt krav om at dersom det gjenstående arbeidet ikke ble utført innen fristen ville Karmøy kommune gi pålegg om ferdigstilling innen fristen. Det ble så sendt purring fra Karmøy kommune på manglende ferdigattest den 25.10.2021. Det ble i denne purringen stilt krav til at det måtte søkes om ferdigattest innen 22.11.2021.
- Etter dette har det ikke skjedd noe mer i saken som vi vet om.
- **På bakgrunn av dette finner min mor det merkelig at ikke denne eiendommen er tatt med i utbyggingsavtalen som gjelder opparbeidelse av vegen. De må jo ha opparbeidet veg for å få ferdigattest jfr. punkt 7 og 8 som nevnt tidligere.**

B. Eiendom 15/173

- Eier fikk dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgekrav til å rive og gå i gang med bygging på eiendommen. Betingelsen fra Hovedutvalg teknisk og miljø var at «det må avgis en tinglyst erklæring om å delta med en forholdsmessig andel når dette (underforstått: veg og fortau) skal opparbeides.» Det er derfor i grunnboken gitt rettighet på eiendommen til Øya og Holmavegen AS som gjelder opparbeidelse av infrastruktur m.m.
- **På bakgrunn av dette finner min mor det merkelig at ikke denne eiendommen er tatt med i utbyggingsavtalen som gjelder opparbeidelse av vegen.**

C. Eiendom 15/305

- Eier av denne eiendommen fikk dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgekrav for å få bygge på sin eiendom under forutsetning av at vedkommende bidro til opparbeidelse av infrastrukturen i Øya- og Holmavegen. I følge grunnboken har denne eiendommen pr. 14.01.2023 midlertidig brukstillatelse.
- **På bakgrunn av dette finner min mor det merkelig at ikke denne eiendommen er tatt med i utbyggingsavtalen som gjelder opparbeidelse av vegen.**

2. Formålet

A. Det står at rekkefølgekravet er oppfylt når det er stilt tilstrekkelig garantiforpliktelse i henhold til avtalens pkt. 7.4.

- Min mor finner følgende punkt merkelig:
 - Det er i avtalen ikke stilt krav til en spesifikk sum som skal dekke denne garantiforpliktelsen.
 - Det er ikke vedlagt noe kostnadsoverslag i avtalen.
 - Det er ikke innhentet tilbud på gjennomføringen av prosjektet jfr. de vedlagte sakspapirer.
 - **Min mor mener dette må avklares før inngåelsen av avtalen.**

3. Vei

A. I avtalen står det: «Karmøy kommune forplikter seg til å sørge for at eksisterende veg (...) som er regulert som kommunal veg, er åpen for allmenn ferdsel jfr. veglovens paragraf 1»

- Min mor registrerer at V18 er tegnet inn over hennes eiendom 15/218. I et svar til merknad tidligere i saksbehandlingen rundt Plan 2041 påstås det at Karmøy kommune har overtatt veg og veggrunn. For å få dette dokumentert har vi etterspurt dokumenter fra Karmøy kommune siden januar 2021. Vi har enda ikke mottatt den etterspurte dokumentasjonen. Min mor har imidlertid i et svar fra Karmøy kommune blitt truet av en juridisk rådgiver i Karmøy kommune om at dersom hun fremdeles bestrider at vegen er kommunal så vil Karmøy kommune gå til sivil søksmål mot henne. Vi ser av sakspapirene i denne avtalen at det er satt av penger til rettsak om bestridelse av vegen. Er det da min mor det siktes til?
- Min mor har etterspurt dokumentasjon. Hun mener også at Karmøy kommune gjennom forvaltningsloven er pliktet til å opplyse en sak gjennom dokumentasjon og fremleggelse av arkivmateriale. I korrespondanse med den juridiske rådgiveren viser vedkommende til påstått arkivmateriale i Karmøy kommunes arkiv. Men når min mor fremsetter krav om å få oversendt arkivmaterialet får hun ikke svar på henvendelsen. Her mener min mor at forvaltningsloven ikke er oppfylt og at Karmøy kommune ikke oppfylder de plikter de er pålagt å følge jfr. lovverket. Hun påpeker dette i denne merknaden fordi hun mener det er relevant for vegutbyggingen på Holmen.
- **Min mor finner det derfor merkelig at Karmøy kommune i sakspapirene i denne saken nevner et sivil søksmål da hun ikke er med i utbyggingsavtalen.**

4. Ekspropriasjon

A. Min mor reagerer på at ordet ekspropriasjon nevnes i disse sakspapirene.

- Dette reagerer min mor på fordi:
 - Det ble nedstemt den 15.06.20 i Karmøy kommunestyre å bruke ekspropriasjon i denne saken.
 - Det ble også uttalt fra talerstolen i Karmøy kommunestyre den 18.10.2021 fra leder i Karmøy FRP at de kunne støtte saken fordi det ikke ville bli brukt ekspropriering. Representanten uttalte «Og i dag senest fikk jeg en bekreftelse på det. (Underforstått at det ikke skulle brukes ekspropriasjon)» Legger ved lenke til debatten. lederens taletid er fra 11,00 minutter ut i sendingen. Lenke: <https://karmoy.kommunetv.no/archive/136>
 - Det nevnes ikke hvilke gnr/bnr. denne ekspropriasjonen eventuelt vil berøre og hvor stort areal dette eventuelt gjelder.
 - **Min mor mener dette må avklares før man godtar denne avtalen.**

5. Refusjon

A. Min mor reagerer på at ordet refusjon ikke er nevnt i avtalen.

Min mor reager på dette fordi:

Dette fordi:

- Den 07.01.2023 fikk jeg, Hilde Marie Bergfjord, en melding via chate-programmet Messenger. Denne meldingen var fra en representant i Øya og Holmavegen AS. I meldingen står det at de skal avholde et møte om vegen litt senere i januar. Av meldingen kommer det frem at alle som eier eiendom i området blir invitert. Målet med møtet er at man skal kunne få i stand et økonomisk spleiselag der alle grunneierne skal bidra med midler inn i opparbeidelsen av veien. Dette fordi man da håper å kunne slippe å søke Karmøy kommune om refusjon.
- Tidligere i denne saken hadde jeg, Hilde Marie Bergfjord, på vegne av min mor en del korrespondanse med Elina Jøssang Nilsen i Karmøy kommune. Dette fordi vi hadde spørsmål angående et eventuelt refusjonskrav i forbindelse med utbyggingsavtalen. Det ble da gitt følgende svar fra Jøssang Nilsen: «Om din mor ikke har ønsker om å bygge ut sin eiendom, vil hun da ikke få et krav om opparbeidning av fortau/veg og da trenger hun heller ikke å inngå en utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale kan derfor være en annen måte å løse et rekkefølgekrav på, enn å sende ut refusjonskrav til alle eiendommer med utbyggingspotensiale.
- Jeg, Hilde Marie Bergfjord har søkt på postlista etter korrespondanse mellom utbyggere og kommunen for å finne ut hva som er lagt til grunn for denne første utbyggingsavtalen i Karmøy kommune når det gjelder prisoverslag m.m. siden min mor ikke har vært involvert i prosessen. Jeg har ikke funnet noen korrespondanse mellom utbyggerne og Karmøy kommune. Imidlertid ligger all korrespondansen mellom min mor/meg og Karmøy kommune åpent på

postlisten. Dette finner min mor merkelig, og hun mener at Karmøy kommune i denne saken ikke oppfyller kravene i Plan og bygningslovens paragraf 1.1 samt Forvaltningslovens krav til opplysninger gitt i Karmøy kommunes postliste. Kan en kommune hemmeligholde en eventuell korrespondanse i en sak?

- **Når signalene fra Karmøy kommune og en representant fra Øya og Holmavegen er så sprikende mener min mor at Karmøy kommune og partene som inngår denne avtalen på forhånd må avklare spørsmålet om refusjonskrav.**

Tilleggs merknad:

1. Min mor kan av avtalen ikke se at det er satt opp noe sted hvem som skal dekke eventuelle skader på eiendommene som følge av opparbeidelsen av veg og fortau. Det kan være skade på rør, kabler, bygninger, gjerde, murer etc. Min mor mener det er viktig å avklare dette spørsmålet før man kan inngå avtalen.
2. Finnes det en fremdriftsplan for prosjektet?
3. Tinglyses denne utbyggingsavtalen som heftelse på eiendommene som omfattes av utbyggingsavtalen hvis den blir vedtatt?

