

Juridisk Rådgiver

Tlf: 52 85 72 59 / 947 81 320

E-Mail: lijo@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no

Fra: Torbjørn Lund <tlund@tral.no>

Sendt: tirsdag 22. februar 2022 14:27

Til: Liv Gøril Johannessen <lijo@karmoy.kommune.no>

Kopi: Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>; Berit Thuestad <bth04@karmoy.kommune.no>

Emne: SV: utbyggingsavtale Øyne og Holmen på Åkra

Flott og takk for svar

Torbjørn Lund

Tlf: +47 97077437

Åkrehamn Trålbøteri AS

Office: +47 52844560/20

www.tral.no

Fra: Liv Gøril Johannessen <lijo@karmoy.kommune.no>

Sendt: tirsdag 22. februar 2022 14:16

Til: Torbjørn Lund <tlund@tral.no>

Kopi: Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>; Berit Thuestad <bth04@karmoy.kommune.no>

Emne: Vs: utbyggingsavtale Øyne og Holmen på Åkra

Hei Torbjørn!

Viser til e-post fra deg tidligere i dag. Før vi kan komme i gang med arbeidet om utbyggingsavtalen må dere sende inn teknisk plan med kostnadsoverslag. Så snart teknisk plan er godkjent vil vi innkalle til et møte med partene som har meldt sin interesse, og anser med dette å starte forhandlinger om utbyggingsavtalen.

Hvis du har spørsmål underveis, er det bare å ta kontakt!

Med vennlig hilsen

Liv Gøril Johannessen

Spørsmål vedrørende utbyggingsavtale Øyne og Holmen på Åkra

Torbjørn Lund <tlund@tral.no>

ma. 07.03.2022 16:19

Til: Liv Gøril Johannessen <lijo@karmoy.kommune.no>

Kopi: Sigve Medhaug <sigve.medhaug@gmail.com>; Jan Knutsen <jan.knutsen@bilgruppen.no>; JAN KNUTSEN <jan.knutsen@aakrabil.no>

Hei

Vedlagt noen spørsmål som har dukket opp, noen er nok helt innlysende og kurant. Andre kanskje mer ut i det blå.



De i gruppa har alle sett disse spørsmåla, de på kopi er vi som stiller på torsdag

Noen har måtte melde forfall, noen pga sykdom andre av andre grunner. Men alle er orientert

Mvh

Torbjørn Lund



Fra: Liv Gøril Johannessen <lijo@karmoy.kommune.no>

Sendt: torsdag 3. mars 2022 11:53

Til: Torbjørn Lund <tlund@tral.no>

Emne: Sv: utbyggingsavtale Øyne og Holmen på Åkra

Hei igjen!

Viser til telefonsamtale med deg nettopp, og avtale om møte i kommunestyresalen torsdag 10. mars kl 12.00.

For å kunne forberede oss best mulig, hadde det vært fint om du kunne sende meg en e-post om aktuelle problemstillinger og spørsmål som dere vil ta opp på møtet.

Vi skal ha et internt møte på tirsdag, så fint hvis du kan sende meg noe før dette.



Med vennlig hilsen

Liv Gøril Johannessen

Spørsmål i forbindelse med utbyggingsavtale i Øya og Holmaveien- 07/03-22.

Det kommer tre personer fra interessentene i Øya og Holmaveien AS. Fra Åkrehamn Trålbøteri AS: Torbjørn Lund, fra Holmen Panorama: Jan Leon Knutsen og fra Nansy AS: Sigve Medhaug.

1. Vi håper å få til utbyggingsavtalen snarest da flere av oss ønsker å starte opp så snart det er mulig. Eksisterende bygningsmasser må utbedres snarest og vi er nødt til å realisere verdier. Hva er tidsperspektiv pr i dag?
2. Før vi får en utbyggingsavtale skal vi lage teknisk veiplan ut fra den nye veireguleringen som er godkjent i kommunestyret 18/10-2021 + vi må estimere en pris på hva vi ser for oss dette at tiltaket vil koste. RH oppmåling arbeider med veiplanen og prisestimat. RH oppmåling har dialogen videre med kommunen. Vi håper at planen/estimatet er i kommunens hender i løpet av uke 10.
Hva er den estimerte prisen grunnlag for? Er det for å få fordelt utgiftene på veien, slik at alle som har denne utbyggingsavtalen vil få et krav før igangsettingstillatelse gis?
3. Hvordan tenker kommunen konkret veitgiftene fordeles?
4. Når må garantert beløp innbetales?
5. Hvor lenge varer en utbyggingsavtale – vil den følge selve grunnen med tinglysing uten form for foreldelse?
6. Hvem har meldt sin interesse i å få utbyggingsavtale?
7. Går en ut fra punkt 2 er «ca». slik som nevnt og at alle som tegner en utbyggingsavtale får krav ut fra dette beløpet. Men om noen nye utbyggere (utenom de som utbyggingsavtalen i denne omgang dreier seg om) søker om 1 år, 2 år, 3-10år osv. – vil disse da få et krav i forhold til vei? Eller opphører alle krav til eventuelle nye utbyggere når veitgifter ihht denne utbyggingsavtalen er betalt?
8. Flere i området ønsker utbyggingsavtale og har utbyggingsplaner. Dette medfører belastning og slitasje på veien over en lengre periode. Bør veitiltak utføres etter utbyggingene er ferdigstilt?
9. Vi regner med at det er hver enkelt utbygger som får utbyggingsavtale, ikke kollektivt? At avtale mellom Kommune og eksempelvis Åkrehamn Trålbøteri As er en egen sak, osv.?
10. Hvem krever inn og tar vare på pengene eller garantiene som må bli et krav for å få byggetillatelse? Ønsket fra oss må være at det er kommunen som må ivareta og administrere dette?
11. Hvem skal fysisk administrere og utføre veitiltakene? Er dette en oppgave for kommunen?
12. Trålbøteriet mister flere av sine parkeringsplasser på GNR 15. BNR 170 pga «snuhammer». Kan den resterende del av denne tomte brukes som parkering (som tidligere), men utenfor arealet til den planlagte snuhammer?
13. Kan entreprenør/byggmester pr i dag sende inn rammesøknad på prosjekt som utbygger(e) har planlagt, eventuelt når kan dette gjøres?
- 14.

For Øya og Holmaveien AS
Torbjørn Lund

SV: Presentasjon fra møte 10.3.2022

Torbjørn Lund <tlund@tral.no>

to. 10.03.2022 15:21

Til: Liv Gøril Johannessen <ljo@karmoy.kommune.no>

Hei

Takker og takk for møtetvi jobber ut fra dette og melder fortløpende tilbake

Mvh

Torbjørn Lund



Fra: Liv Gøril Johannessen <ljo@karmoy.kommune.no>

Sendt: torsdag 10. mars 2022 13:26

Til: Torbjørn Lund <tlund@tral.no>

Emne: Presentasjon fra møte 10.3.2022

Hei,

Oversender som avtalt presentasjonen som ble gjennomgått på møtet i dag. Vennligst gi tilbakemelding når dere måtte være klar for et nytt møte.



Med vennlig hilsen

Liv Gøril Johannessen

Juridisk Rådgiver

Tlf: 52 85 72 59 / 947 81 320

E-Mail: ljo@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no

Møte med initiativtakere til utbyggingsavtale Åkraøyenå og Holmane 10. Mars 2022

Agenda: Spørsmål mottatt på e-post 7.3.2022

- Tidsperspektiv
- Når kan utbygging starte?
- Mål for utbyggingsavtalen
- Modell for utbyggingsavtalen
- Sikkerhetsstillelse
- Parter
- Andre spørsmål

Tidsperspektiv for utbyggingsavtale

- Forutsatt enighet kan kommunen ha forslag til avtale klar ila. våren 2022.
- Saksbehandlingsregler som må ivaretas, jf. plbl. § 17-4
 - Kunnngjøre oppstart av forhandlinger – må være klart hvem som er avtaleparter
 - Forhandlinger mellom partene
 - Forslag til avtale legges ut til høring og offentlig ettersyn i 30 dager
 - Kommunen tar stilling til mottatte merknader og forbereder sak for kommunestyret
- Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunnngjøres
- Utbyggingsavtaler kan ikke påklages, jf. plbl. § 17-5

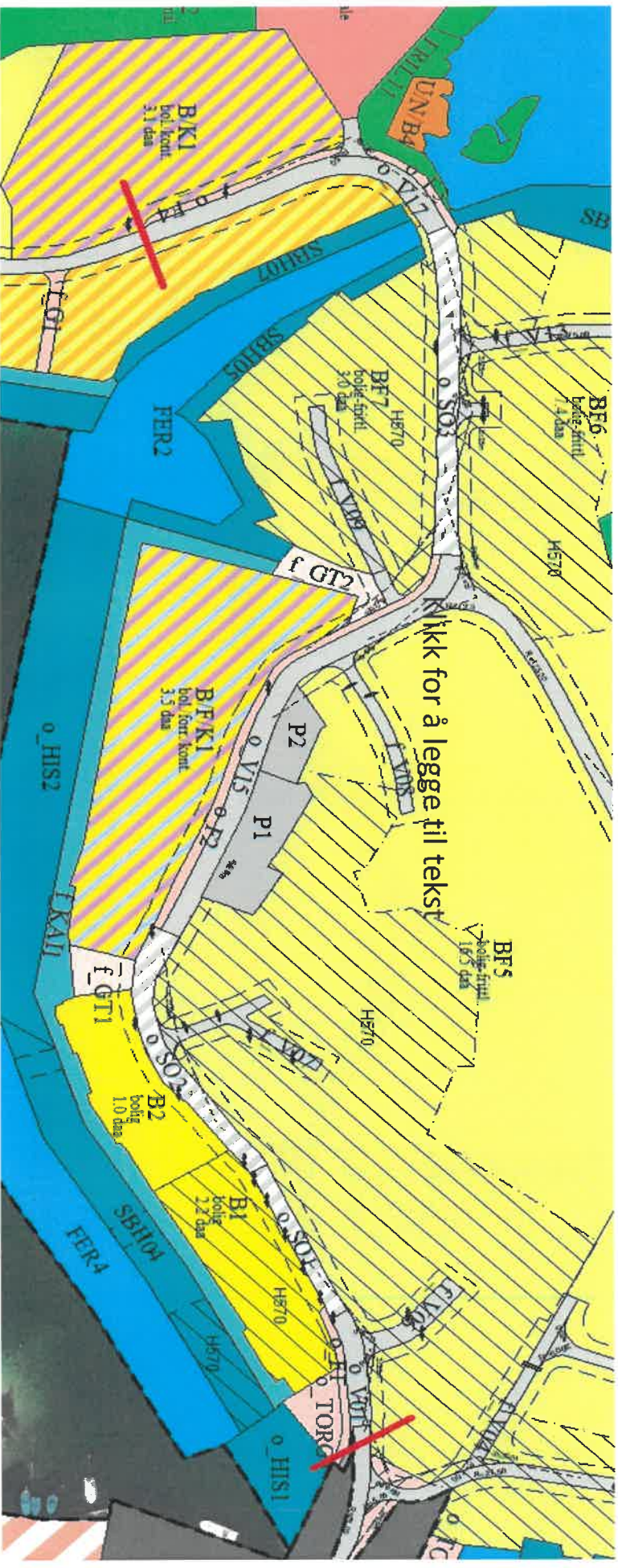
Utbyggingsavtale

- Uten utbyggingsavtale - Rekkefølgekravet må opparbeides før det kan gis rammetillatelse.
- I en utbyggingsavtale sikres rekkefølgekravet med f. eks en garanti og utbygger kan søke om rammetillatelse og igangsettingstillatelse før vegen er etablert. Rekkefølgekravet må være ferdig samtidig med midlertidig brukstillatelse.

Mål for utbyggingsavtalen

- Målet er å få løst infrastrukturbehovene slik at faktisk utbygging kan gjennomføres
- Grunnlaget for avtalen er rekkefølgekravene i reguleringsplan 2041.
- Utdrag fra rekkefølgebestemmelsene:
 - § 101. Alle felles kjøreveger og private avkjørsler med frisiktsoner skal opparbeides som vis i plan iht. Bestemmelsene og ferdigstilles før bebyggelsen de skal betjene kan tas i bruk.
 - *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 fradelles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune.*
 - § 102. Alle fellesarealer, leke og uteoppholdsareal skal opparbeides som vist i plan iht. Bestemmelsene og ferdigstilles før bebyggelsen de skal betjene kan tas i bruk.
- Det vil i tillegg være en opparbeidelsesplikt etter plbl. § 18-1 "Vei fram til og langs den side av tomta hvor den har sin adkomst".
- Kan være andre krav tilknyttet den enkelte eiendom, jf. Planbestemmelser.

Off. Vei 01,15,17, fortau og sambruksområde skal sikres opparbeidet –
Gjelder alle som ønsker å bygge på Åkraøyen og Holmane



- Opparbeidelsesplikt etter § 18-1 - Gjelder de eiendommer som får en opparbeidelsesplikt utover rekkefølgekravet



Modell for utbyggingsavtale

- Kommunen ser for seg at utbygger er byggherre
- Er i gang med utarbeidelse av teknisk plan med kostnadsoverslag
 - Kostnadsoverslaget er utgangspunkt for fordeling av kostnader
 - Utbygger må finne fordelingsnøkkel og avtale oppgjørstidspunkt
 - Kostnadsoverslaget er utgangspunktet for avtale om garanti
- Utbygger kan kreve momskompensasjon av kommunen

Garanti

- Rekkefølgekravet sikres gjennom en bankgaranti + pro-rata ansvar for kostnader utover bankgarantien
 - Garantien skal dekke alle kommunens kostnader for oppfyllelse av rekkefølgekravet og evt. Andre krav ihht. plan og lov.
 - Påslag for risiko
 - Avtalen tidsbegrenses til f. eks. 3 år
 - Tidspunktet for garantistillelse

Parter

- Kommunen ser for seg en avtale med Øya og Holmavegen AS eller annet selskap.
- Andre interessenter kan ha en indirekte tilknytning til avtalen via utbyggelseselskapet.
- Andre interessenter er:
 - Margareth Knutsen gnr./bnr. 15/2100 – 3 naust
 - Kenneth Sandhåland gnr./bnr. 15/438 - mellom 4 og 7 naust
 - Karl Sjøen gnr./bnr. 15/2099 - 1 naust
 - Roy Wilhelmsen gnr./bnr. 15/340 - 2 naust

Spørsmål om parkering

- Trålbøteriet mister parkeringsplasser pga snuhammer på gnr. 15, bnr. 170.
- Ledig areal eies og kan benyttes av Trålbøteriet.
- Kommunen har ikke synspunkter på lovligheten av bruk. Arealet vil heller ikke være en del av avtalen.

