

Prosjekt Konsult AS
Rådgivende ing. byggeteknikk.

KVALAVÅG KARMØY, ROGALAND. VERDITAKST AV HAVNEANLEGG



Haugesund 11.05.2023

Prosjekt Konsult AS
Organisasjonsnr.:
956 435 226

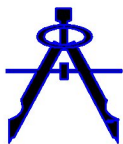
Postadresse:
Postboks 402
5501 HAUGESUND

Kontor:
Strandgt. 36
5528 HAUGESUND

Telefon:
52 72 91 22

Telefaks:
52 71 31 84

E-mail:
terje.velde@
prosjektkonsult.no



Prosjekt Konsult AS
Rådgivende ing. byggeteknikk.

Kystverket
Transport, havn og farlei – stab

Att: Vigdis T. Bye

Kvalavåg, Karmøy kommune.
Verditakst over havneanlegg.

Anlegget ble besiktiget den 06.11.2018 av sivilingeniør Terje Velde og takstmann MNTF Asbjørn Anker Johannessen, Prosjekt Konsult Haugesund AS.

GENERELT

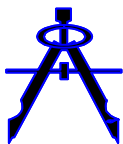
På oppdrag fra Kystverket er undertegnede bedt om å avholde enkel tilstandsvurdering og verditakst over havneanlegget i Kvalavåg i Karmøy kommune. Kystverket Vest har bidratt med generell informasjon, grunnlagsmateriale i form av plan og profiltegninger, grunneiererklæringer og kart.

BESKRIVELSE

Havneanlegget er beliggende på Kvalavåg, Karmøys vestside i Karmøy Kommune. Tilkost til moloen skjer fra E 134 Karmøyvegen til Helganesvegen med avkjørsel sørover FV 850 Kalstøvegen med avkjørsel til Skarvabergvegen. Veien går ned til en inngjerdet næringseiendom, gnr. 75, bnr. 115, tidligere Knakki bilopphugging. Siste del ned til sjøen og molo går over gnr. 75, bnr. 2. Planlegging og bygging av Kvalavåg molo og utdypning av havna begynte på 1930 tallet. Selve byggingen av Kvalavåg molo begynte i 1956 og ble fullført i 1957. På nordsiden litt lenger inne i havna ble det også bygget en almenningsskai hvor det ble framført vannforsyning til fiskere. Vannet ble hentet lenger oppe i bygda i oppdemt naturlig vannkilde. Denne vannforsyningen er antatt ikke lenger aktiv. Kaien med vannforsyning er registrert med gnr. 75, bnr. 66 hvor Karmøy Kommune er oppført som hjemmelshaver. Kaien er ikke en del av denne verdivurderingen.

I grunnboken er moloen landfestet til eiendommen gnr. 75, bnr. 2 med eier Jan Nicolaisen. Det er registrert grunneiererklæring til Havnevesenet 1953 / 3376-1/47 av 19.10.1953. 1965/200446-1/50 av 11.02.1965

Prosjekt Konsult AS	Postadresse:	Kontor:	Telefon:	Telefaks:	E-mail:
Organisasjonsnr.:	Postboks 402	Strandgt. 36	52 72 91 22	52 71 31 84	terje.velde@
956 435 226	5501 HAUGESUND	5528 HAUGESUND			prosjektkonsult.no



Som vedlagte situasjonskart viser ligger moloanlegget på Kvalavåg nordvest på Karmøy ca. 2,5 km i luftlinje fra Karmøy Lufthavn. Moloen går fra landfestet i sørøstlig retning over Øyasundet, nærmest kontinuerlig over Øyaholmen, hvor den skifter retning rett sør over lille Øyasund til Brandøya.

Lengden fra landfestet til Brandøya er 123 løpemeter. Moloen er bygget som rausmolo. Dekkelag ytterskråning i blokkstein. Brystvern og molokrone i blokkstein og innerskråning i blokkstein. Moloen er relativt grovt bygget og kan etter forholdene virke noe lav.

Moloen har en teoretisk største bredde ved rausfoten på ca. 25 meter. Molodekket har en bredde på 4 meter og er ikke kjørbart. Brystvernet er ordnet blokkstein med variabel høyde mellom 65 og 100 cm.

Moloen har den største værpåkjeningen fra vest fra Sirafjorden. Innløp til Kvalavåg havn skjer fra vest inn på sørsiden av Brandøy, videre nordover langs innsiden av Brandøy og Karmøylandet. Havna er best egnet til mindre båter. Det er mange eiendommer med boliger og naustbygg i tilknytning til og rundt selve havna, spesielt i den indre delen. Kvalavåg er et godt etablert boligområde.

TILSTAND

Kvalavåg fiskerihavn med molo er nærmere 70 år og framstår som et greit havneanlegg. Etter takstmennenes vurdering er moloen noe lav og lokale brukere forteller at grov sjø relativt ofte går over moloen. Søndre del av moloen som går over lille Øyasundet har en betydelig skade i ytterside dekke. Mellom landfestet på Brandøy er dekkeblokker dratt ut og det er fare for gjennombrudd i dette området. I planheftet er det opplyst at vanddybde i lille Øyasundet er ca. 7 meter og dybdeforhold kombinert med grov sjø kan være årsak til oppstått skade. Viser til Kystverkets mologregistrering av 2015 med tilstandsvurdering og forslag til tiltak.

Nordre del av molo vurderes til tilstandsgrad 1. TG1
Søndre del av molo vurderes til tilstandsgrad 2. TG2

VERDIVURDERING

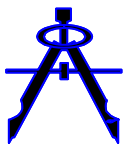
Normalt vil en verdifastsettelse bygge på flere element, blant annet vurdering av teknisk verdi hvor anleggets bygningsdeler vurderes. Anleggets antatte markedsverdi vil være en faktor og anleggets framtidige inntektspotensial og kostnader.

Havneanlegget Kvalavåg molo kan overdras til annen offentlig eier, foreninger og lag - og det legges derfor ikke tradisjonell verddivurdering til grunn.

Kvalavåg molo ble i 1955 kalkulert til kr.271.000.-

Dette tilsvarer i dag ca. kr.5.000.000,-

Kostnads- og vedlikeholdsansvaret for moloanlegget vil påhvile nye eiere. Videre må ny eier ta hensyn til de rettigheter lokale grunneiere har i området.



Prosjekt Konsult AS
Rådgivende ing. byggeteknikk.

KONKLUSJON

Kvalavåg havneanlegg har god beliggenhet med mulighet for videre utvikling. Ved et eventuelt salg til annen offentlig eier, foreninger eller lag vil relevante tinglyste grunneiererklæringer og klausuler bli avlest og områdene overdras til ny eier. Offentlig eierskap gjør at området bedre kan stilles til disposisjon for allmennheten.

Verdifastsettelsen er gjort etter beste skjønn og basert på ovenstående og det er vår oppfatning at Kvalavåg havneanlegg kan overdras til andre eiere for kr.500.000,-

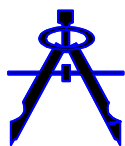
Normal salgsverdi av Kvalavåg havneanlegg settes til kr. 500.000,-

Verdifastsettelsen er gjort etter beste skjønn og bygger på de ovenfor nevnte faktorer.

Haugesund 11.05.2023

Terje Velde

Asbjørn Anker Johannessen



Prosjekt Konsult AS
Rådgivende ing. byggeteknikk.



Viser rauset innerskråning, molodekke og ordnet blokkstein i brystvern

Prosjekt Konsult AS
Organisasjonsnr.:
956 435 226

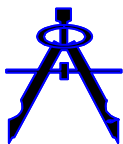
Postadresse:
Postboks 402
5501 HAUGESUND

Kontor:
Strandgt. 36
5528 HAUGESUND

Telefon:
52 72 91 22

Telefaks:
52 71 31 84

E-mail:
terje.velde@
prosjektkonsult.no



Prosjekt Konsult AS
Rådgivende ing. byggeteknikk.



Viser ytterskråning fra landfestet mot Øyaholmen

Prosjekt Konsult AS
Organisasjonsnr.:
956 435 226

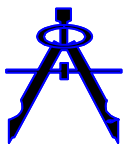
Postadresse:
Postboks 402
5501 HAUGESUND

Kontor:
Strandgt. 36
5528 HAUGESUND

Telefon:
52 72 91 22

Telefaks:
52 71 31 84

E-mail:
terje.velde@
prosjektkonsult.no



Prosjekt Konsult AS
Rådgivende ing. byggeteknikk.



Viser søndre del av molo fra Øyaholmen til Brandøy.
Betydelig skade i ytterskråning ved landfeste Brandøy

Prosjekt Konsult AS
Organisasjonsnr.:
956 435 226

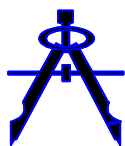
Postadresse:
Postboks 402
5501 HAUGESUND

Kontor:
Strandgt. 36
5528 HAUGESUND

Telefon:
52 72 91 22

Telefaks:
52 71 31 84

E-mail:
terje.velde@
prosjektkonsult.no



Prosjekt Konsult AS
Rådgivende ing. byggeteknikk.



Viser molokrone og brystvern sett mot nord fra Øyaholmen

Prosjekt Konsult AS
Organisasjonsnr.:
956 435 226

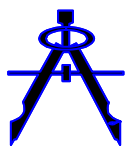
Postadresse:
Postboks 402
5501 HAUGESUND

Kontor:
Strandgt. 36
5528 HAUGESUND

Telefon:
52 72 91 22

Telefaks:
52 71 31 84

E-mail:
terje.velde@
prosjektkonsult.no



Prosjekt Konsult AS
Rådgivende ing. byggeteknikk.



Viser nordre del av molo og Kvalavåg havn

Prosjekt Konsult AS
Organisasjonsnr.:
956 435 226

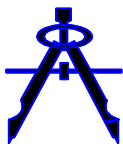
Postadresse:
Postboks 402
5501 HAUGESUND

Kontor:
Strandgt. 36
5528 HAUGESUND

Telefon:
52 72 91 22

Telefaks:
52 71 31 84

E-mail:
terje.velde@
prosjektkonsult.no



Prosjekt Konsult AS
Rådgivende ing. byggeteknikk.



Almenningskai med vannforsyning.
Kai sperret for tyngre bruk
Kaien er antatt i Kommunal eie og er ikke med i verdivurderingen