



Notat

Til: Kommunestyret

Fra: Rådmannen

Emne: Disponering av tilbakeførte kaier fra Karmsund Havn

Bakgrunn:

Ved etableringen av Karmsund Havn IKS, fikk selskapet overført alle kaianlegg og verdier fra de tidligere kommunale havnekassene. Karmsund Havn IKS er således en videreføring av de tidligere kommunale havnekassene. Disse havnekassene er en juridisk og økonomisk enhet utenfor den enkelte kommunes økonomi. Rettslig sett er følgelig kommunen og havnekassene to ulike rettssubjekter, og med atskilt økonomi.

Karmøy kommune var forøvrig utenom havnekassen også direkte eier av en rekke andre kaier.

I 1999 ble havnesamarbeidet på Haugalandet tatt opp til behandling i kommunestyret. For Karmøy innebar dette at Karmsund Havn overtok disposisjonsretten for i alt 38 av kommunens kaier. I tillegg overførte Karmøy kommune sine forpliktelser ovenfor Kystverket for følgende fiskerikaier; Ferkingstad Havn, Veavågen og Osneshavn.

I 2016/2017 vedtok eierkommunene i Karmsund Havn en ny eierstrategi. Her fremgikk det at havnen skulle ta en gjennomgang av dagens havneportefølge med mål om å skille ut de anleggene som er uten strategisk betydning for Karmsund Havns videre utvikling. I dette ligger å skille ut de anlegg som ikke genererer inntekt og derav har liten betydning for slik havnedriften opererer i dag.

Av de opprinnelige 38 kaier som inngikk i havnesamarbeidet har flere falt fra ved salg til private, eller av andre grunner har opphørt som følge av at de ikke har vært vurdert til å være i de offentliges interesse. Dagens status viser at det er 21 kaier igjen. Av disse ønsker Karmsund Havn fortsatt å ha disposisjonsretten for 5 kaier.

I brev datert 25.01.2019 fra Karmsund Havn vises det til vedtak i Havnerådet der en anmoder kommunen om å fremme en politisk sak for avklaring av tilbakeføring.

Sak om tilbakeføring av disposisjonsretten for kaier fra Karmsund Havn ble behandlet i kommunestyret i møte den 11.05.2020. Foruten en oversikt over kaier som ble tilbakeført, ble det satt betingelser om at kaiene skal ha gjennomgått lettere vedlikehold og være utrustet med tilstrekkelig sikkerhetsutstyr før tilbakeføring. Det var videre et eget punkt i vedtaket som tilsa at rådmannen snarest mulig skulle fremlegge en handlingsplan for fremtidig oppgradering og muligheter for avhending av kaiene. Oppgradering av kaiene skal anføres etter prioritet.

Status på tilbakeføringene av kaiene fra Karmsund Havn er at det er avholdt felles befaringsnotert hva som skal være på plass før formell overtakelse. Arbeidet med å klargjøre kaiene for overtakelse blir i disse dager utført av Karmsund Havn.

Foreliggende notat er en gjennomgang av behovet for hvorvidt kaiene fortsatt skal være i kommunalt eie, om noen kan selges for å finansiere fremtidig oppgraderinger, hvordan gjenværende kaier skal forvaltes og tidshorisont for oppgradering.

Kart over de aktuelle kaiene med beskrivelse er vedlagt nederst i notatet.

Følgende kaier ble vedtatt tilbakeført:

Kopervik – Bredallmenningen

Kopervik- Havnegata

Veia – Storøy (Sævikekaien)

Sævelandsvik – Kommunekaien

Mannes

Åkrehamn – Almenning

Skudeneshavn – Stavakaien

Skudeneshavn – Gamle DS kai

Skudeneshavn – Elvebugrunnen

Skudeneshavn – Torget

Skudeneshavn – Almenning v/ Mørch

Torvastad – Viken

Følgende kaier bekreftes allerede å være overdratt til Karmøy kommune:

Kveiteviken, Torvastad

Åkrehamn – Pirkaien

Åkrehamn – Søndre kai II

Skudeneshavn- Almenning Kanalen

Følgende havner beholdes i Karmsund Havn sin disposisjonsrett:

Åkrehamn – Søndre kai I

Skudeneshavn – Ferjekai II

Skudeneshavn – Loskaien

Bøvågen

Husøy – Bjørgekaien

Karmsund Havn har i mail til kommunen signalisert at de vil tilbakeføre også fiskerikaiene Ferkingstad Havn, Veavågen og Osneshavn til Karmøy kommune. Rådmannen velger å ikke ta disse fiskerikaiene opp til vurdering nå.

Vurdering:

Felles for de fleste kaiene er at tilstanden er svært dårlig og at kaiene er modne for en oppgradering. De fleste kaiene er i dag sperret av på grunn av redusert bæreevne. Mange av kaiene har vært disponert av lokale båt/havneforeninger, også når de var i havnevesenets portefølge. De fleste kun gjennom muntlige avtaler. Kommunen har fått henvendelser fra båt- og havneforeninger der de har meldt sin interesse for fortsatt driftsansvar, noe rådmannen vurderer til å være interessant. Noen kaier er i hovedsak bortleid til fiskebåter. Noen kaier har enkeltavtaler med båteiere, mens andre ligger mer eller mindre ubrukte.

Det er i kommunens interesse å sikre allmennheten tilgang til sjø både med tanke på nærings utvikling (fiske), landingsplasser for båt, rekreasjon og friluftsliv. Kommunen har en tradisjon innen fiske og sjøfart og hver kai har sin historie knyttet til sted og tid. Arbeidet med stedsanalyser og kommunedelplan for byområdene har konkludert med at det er viktig å sikre gjenværende tilgjengelige sjønære arealer slik at de ikke bygges ned, men sikres for allmennheten. Etablering av havnepromenader og standardheving av det offentlige rom er et tema som gjenspeiles for alle de 3 byene.

Opprettholdelse av kaier krever ressurser. Omfanget av oppgaver som skal inngå i den kommunale forvaltningen må derfor vektlegges. Ansvaret for å drifte og vedlikeholde alle kaiene som nå tilbakeføres til kommunen anses urealistisk å få til i egen regi. Bakgrunnen er ut fra den til enhver tid rådende budsjettsituasjon. I tillegg til å drifte og vedlikeholde kaiene, forutsettes en betydelig oppgradering av kaiene dersom de skal kunne fungere etter sin hensikt. Fremdriften på oppgraderingene vil avhenge av viljen til å prioritere kaier i budsjettbehandlingen. Videre er en avhengig av å vite hva kaiene skal brukes til før en setter i gang med omfattende rehabiliteringer.

Det påligger uansett kommunen et ansvar som eier av en kai. Henlagte eierløse båter kan fort bli en stor kostnad. Foruten jevnlig tilsyn er eier av offentlige kaier pålagt å ha både årlige og periodiske kontroller. Kaiene vurderes i forhold til sikkerhet og bæreevne.

Omtalte kaier utgjør en del av en større portefølge av kaier i kommunalt eie. Kaiene som overføres i denne omgang kommer derfor i tillegg til de vi allerede drifter og vedlikeholder. Rådmannen har tidligere anslått årlige merkostnader for drift og vedlikehold for kun de kaiene som tilbakeføres fra Karmsund Havn til å utgjøre ca kr 250.000,-.

Rådmannens utfordring i en tyngende budsjettsituasjon er hvordan se muligheter fremfor problem i et fremtidsperspektiv.

Rådmannen vurderer følgende strategi for videre disponering av kaiene:

1. Beholdes. Driftes og vedlikeholdes av båt/havneforeninger ihht avtale.
2. Beholdes. Driftes og vedlikeholdes av kommunen.
3. Selges / saneres – forutsetter politisk vedtak.

Kommunen inngår avtale med båt- og havneforeninger om disponering av kommunale kaier. Foreningene drifter og vedlikeholder kaiene etter nærmere avtale. Avtalene er tidsbegrenset, men samtidig med en viss forutsigbarhet for den enkelte leietaker.

Der det ikke lykkes kommunen å få til avtale med båt/havneforeninger, må kommunen selv drifte disse. Dette gjelder kaier som ikke skal eller kan selges av hensyn til kaiens betydning i det offentlige rom eller til å være et fremtidig samferdselspunkt. Videre kommer hensynet til allmennhetens interesser som et viktig argument for fortsatt å være i offentlig eie.

Det er enkelte kaier, som av hensyn til sin sentrale lokalisering i et bymiljø, vurderes til ikke å kunne selges. Rådmannen mener at alle byene bør ha en bykai, som til eksempel Kaien i Åkrehamn, Torget i Skudeneshavn og Bredallmenningen i Kopervik. Videre er det andre kaier som naturlig tilhører et bygningsmiljø (DS-kaien i Skudeneshavn / kaien ved Tåkelurfabrikken) eller er lokalisert med potensiale for fremtidig infrastruktur (Viken på Torvastad).

Av kaier som ikke er nevnt ovenfor er Stavakaien, Sævikekaien, allmenningen ved Mørch, Elvebugrunnen, Mannes og Havnekaien i Kopervik.

Stavakaien er en kai som det er startet en salgsprosess rundt. Når det gjelder Allmenningen ved Mørch og Elvebugrunnen i Skudeneshavn er disse mindre kaier, men vurdert til å ha stor allmenn verdi inne i havnebassenget i Skudeneshavn. Elvebugrunnen har en tilfredsstillende standard, mens Allmenningen ved Mørch må oppgraderes. Begge allmenningene ønskes disponert av Skudeneshavn båtforening. Oppgraderingen av Mørch kaien anses til å være økonomisk gjennomførbart i tråd i en standard som tilfredsstillende bruksbehovet.

Manneskaien ligger i enden av en fylkesveg. Deler av eiendommen/kaien må sikres som snuplass. Da det for denne kaien er interessenter for å ivareta allmennhetens interesser, anser rådmannen at kaien kan beholdes i kommunalt eie. Etter rådmannens mening kan denne kaien vurderes solgt dersom lokale havneforeninger ikke skulle vise interesse for å overta et driftsansvar.

Sævikekaien på Vea er en stor kai som krever kostbare utbedringer dersom den fortsatt skal dimensjoneres for tung last. Grad av oppgraderinger vil avhenge av hva kaien er tenkt disponert for. Pr i dag er dette en kai som krever et stort oppgraderingsbehov. Etter rådmannens mening kan denne kaien vurderes solgt dersom lokale havneforeninger ikke skulle vise interesse for å overta et driftsansvar.

Havnekaien i Kopervik er en kai som ikke trenger vesentlige utbedringer i første omgang, kun trekaien øst for betongkaien. Havnekaien er en sentral kai i havnebassenget av Kopervik som disponeres av fiskefartøy. Denne er regulert som offentlig kai og vist i kommuneplanen som en sentral havn med mulighet for havnepromenade. Kommunen ønsker dialog med havne/båtforeninger for overtakelse av disposisjonsansvar. Rådmannen finner det vanskelig å selge kaien med bakgrunn i kaiens beliggenhet i byens havnebasseng og betydning for fiskerinæringen.

Betydningen av å sikre allmennheten tilgang til sjø blir stadig viktigere etter hvert som byene utbygges og fortettes. Nærhet til sjø er goder i nærmiljøene som ikke alltid kan konkretiseres i kroner og øre. Avgjørelsen om salg av en kai må derfor bygge på langsiktige kost/nytte faktorer.

Rådmannen er opptatt av å holde driftsutgiftene nede samtidig som kaiene kan beholdes i offentlig eierskap. Oppgradering vil måtte skje over kommunale budsjetter, i regi av havneforeninger og/eller i kombinasjon med offentlige bevilgninger.

Oppgradering av kaier finansieres ofte via salg av annen eiendom. Da rådmannen ikke foreløpig har foreslått salg av kaier, med unntak av Stavakaien, samt Sævikkaien på Vea, vil det være realistisk at mange av kaiene fortsatt vil bli holdt avsperrert for bruk i mange år fremover. Fremdrift for utbedring av avhenger av om en lykkes med avtale med havneforeninger, og da i kombinasjon med politisk vilje for å prioritere kaiene i budsjettssammenheng. Tilbakeføringen av kaier betyr at driftsbudsjettet på samferdsel må tilføres økte årlig bevilgninger. Behovet avhenger av omfanget av kaier der vi får avtale med havneforeninger. Rådmannens bekymring for at økt arbeidsomfang ikke medfører økte bevilgninger, vil gå ut over et allerede nedkjørt vegbudsjett. Alternativet betyr en ny gjennomgang av salgbare kaier.

Prioritering av kaier for fremtidig oppgradering:

Proritet	KAI	KOST-NAD	MERKNAD
1	Kopervik - Bredallmenningen	1,4 mill	
2	Åkrehamn – Almenning (Kaien)	3,6 mill	
3	Skudeneshavn – Gamle DS-kai (ved tåkelurfabrikken)	3,8 mill	
4	Kopervik – Havnegata (ny trekai)	0,3 mill	
5	Torvastad – Viken rehab. Vestre del: Ny kai østre del:	0,9 1,2 mill	
	Sævelandsvik – kommunekaien	3,5 mill	Oppgraderes av havneforening
	Mannes	2,0 mill	Eventuelt oppgraderes av havneforening
	Vea-Storøy / Sævikkaien	5,8 mill	Eventuelt selges
	Skudeneshavn - Torget	-----	Sees i sammenheng med Torget som helhet
	Skudeneshavn – Elvebugrunnen (ved Råseglarlaget)	-----	
	Skudeneshavn – Allmenningen ved Mørch (ved Kiwi)	1,6 mill	Eventuelt oppgraderes av havneforening

Sum (Stavakaien hold utenom): **24,1 mill kr. Kostnader er eks mva.** Opprusting av de 5 prioriterte kaien vil utgjøre 11,2 mill kr. Dersom tiltakene skal inn i investeringsbudsjettet må mva inkluderes. Kostnadene er basert på kalkyler i «Tilstandsvurdering av diverse kaianlegg i Karmøy kommune» utarbeidet av firma Petter J. Rasmussen AS.

I tillegg vil det være oppgraderingsbehov på kaier som fra før er i kommunens kaiportefølge.

Konklusjon:

Rådmannen tar initiativ til å starte arbeidet med å inngå dialog med havneforeninger /aktører for å få i stand disposisjonsavtaler for flest mulig av kaiene som nå tilbakeføres fra Karmsund Havn. Dersom en kai vurderes å bli lagt ut for salg, skal dette først avklares med politisk vedtak.

VEDLEGG:

Følgende kaier tilbakeføres Karmøy kommune, 16 stk (de første 12 er nye, de siste 4 har vi overtatt fra før):

Bredallmenningen, Kopervik



Kommentar:

Er vist til offentlig uterom i kommuneplanen, regulert til offentlig trafikk/havn. Sentralt byrom som må beholdes i offentlig eierskap.

Havnegata, Kopervik:



Kommentar:

Både regulert og vist som offentlig havn i kommuneplanen. Sentral kai for fiskerifartøy. Må beholdes.

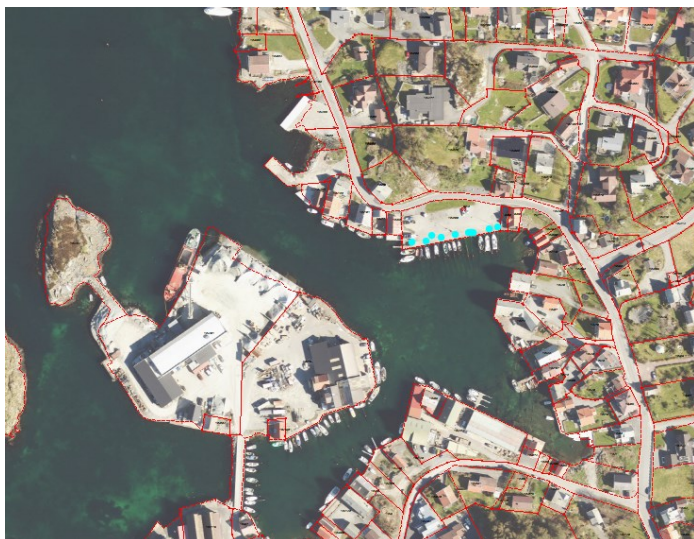
Sævikekaien, Vea:



Kommentar:

Naturlig anløpssted for tilliggende holmer, bla Porsholmen mfl. Uregulert, vist til blanda formål i kommuneplanen. Potensiale som rekreasjonsområde på vestsiden av Vea. Stort oppgraderingsbehov, dyrt å rehabilitere.

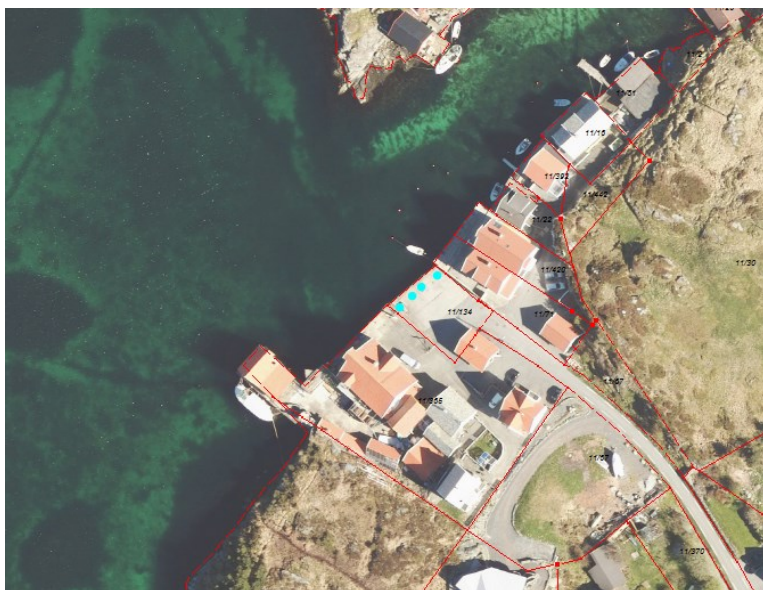
Kommunekaien, Sævelandsvik:



Kommentar:

Uregulert. Bolig i kommuneplanen. Driftes i dag av Sevland Havneforening som fortsatt er interessert i å drifte denne, samt foreta oppgraderinger som småbåthavn.

Mannes:



Kommentar:

Regulert til offentlig kai. Kommuneplanen viser blanda formål. Har vært disponert av Karmøy kystkultursenter v / Svein Mannes som fortsatt er interessert i å disponere kaien. I tillegg har Sevland havneforening signalisert ønske om å oppgradere kaien til allmenn bruk.

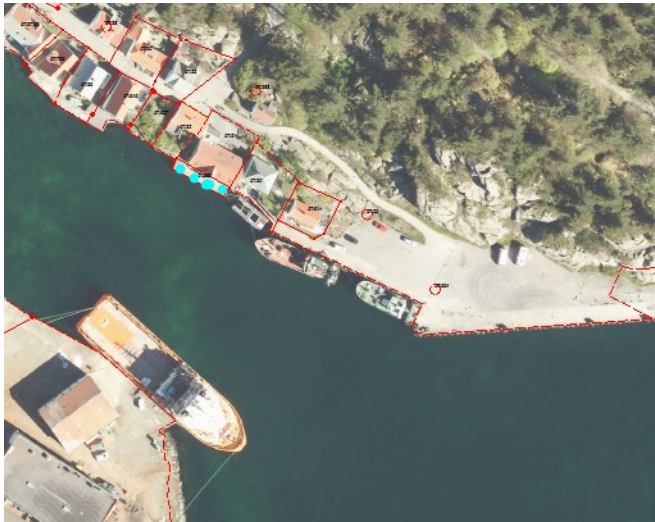
Kaien, Åkrehamn



Kommentar:

Er en båt som har avtale her, ellers er ikke kaifront i vesentlig i bruk etter det kommunen kjenner til. Selve Torget er sentral under Fiskeridagene og vurderes til å ha stort potensiale som offentlig uterom. Utviklingsmuligheter.

Stavakaien, Skudeneshavn.



Kommentar.

Det foreligger takst på kaien. Foreslås lagt ut for salg. Reguleringsplan og kommuneplan viser boligformål.

Gamle DS-kaien / Tåkelurfabrikken, Skudeneshavn:



Kommentar.

Reguleringsplan og kommuneplan viser boligformål. Er eneste dypvannskai inne i havnebassenget og som kan benyttes av lengre båter. Båtforeningen ønsker oppgradering av kaifront med tilgang på vann og strøm. Er en kai med potensiale for byen.

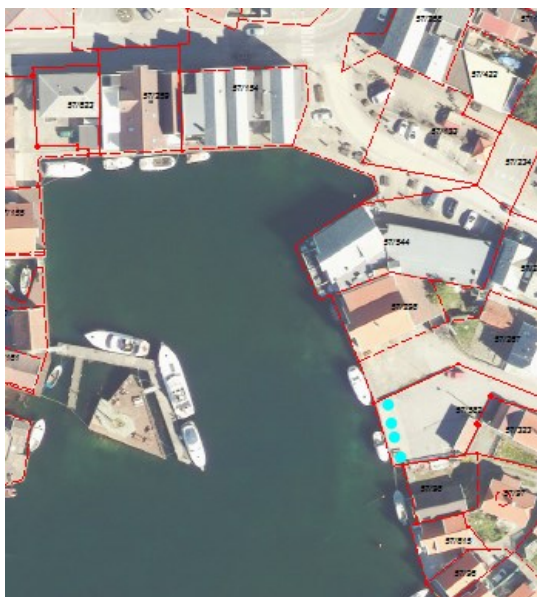
Torget, Skudeneshavn:



Kommentar:

Regulert til Torg. Kommuneplanen viser offentlig trafikk/havn. Det pågår for tiden arbeid med plan for oppgradering av Torget. Anbefales beholdt i offentlig eie.

Elvebugrunnen, Skudeneshavn:



Kommentar:

Bolig i reguleringsplan og kommuneplan. Er offentlig toalett. Er den eneste rette kailinjen hvor visse båttyper kan legge til i indre havnebasseng. Båtforeningen har ønske om fortsatt å disponere denne. Ønsker å stenge kaikanten for biltrafikk slik at det blir med båtvennlig.

c:\docserver\00000000-0000-0000-0000-000000000001\working\7b3fa109-07bc-4b82-87f4-177a6ad7b2ff\websak_karmoy_mote2pdf_156338.docx

Allmenningen ved Mørch, Skudeneshavn:



Kommentar:

Er regulert til offentlig P-plass. Kommuneplanen viser arealet til sentrumsformål, dvs dagens situasjon videreføres. Skudeneshavn båtforening viser til mangel på båtplasser i turistsesongen og ønsker å oppruste kaien og disponere denne.

Viken, Torvastad:



Kommentar:

Uregulert. Vist til sentrumsformål i kommuneplanen. Tidligere fungert som landingsplass for rutebåt mellom Torvastad og Haugesund. Ligger til kollektivknutepunkt på Torvastad. Har utviklingspotensiale som strategisk mobilitetsknutepunkt.

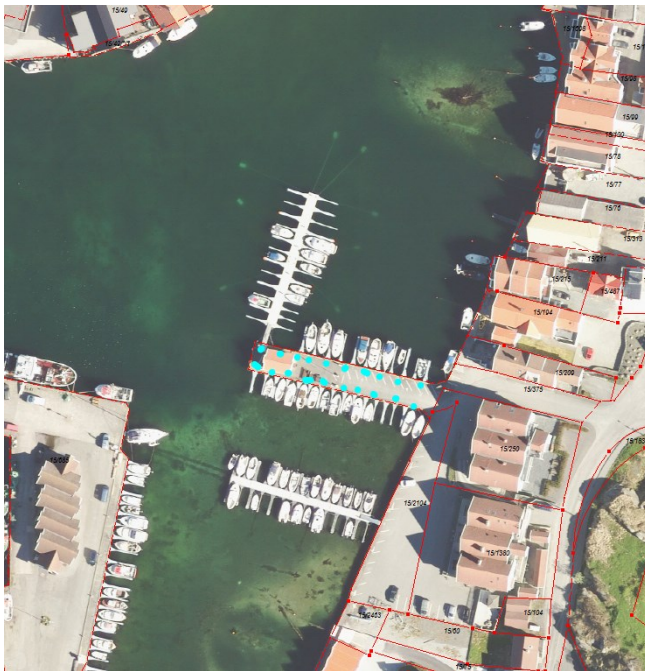
Kveiteviken, Torvastad:



Kommentar:

Er allerede overtatt til kommunalt drift og vedlikehold. Gjelder rutekaien til Feøy.

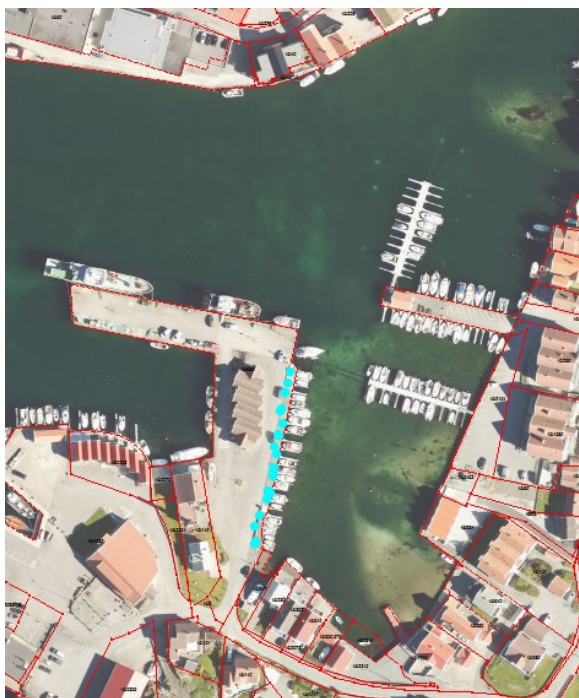
Åkrehamn – Pirkaien



Kommentar:

Er allerede overtatt til kommunal drift og vedlikehold. Kommunen har egen avtale med båtforening.

Åkrehamn – Søndre kai II



Kommentar:

Er allerede overtatt til kommunalt drift og vedlikehold. Kommunen har avtale med båtforening.

Skudeneshavn – Allmenning kanalen:



Kommentar.

Er allerede overtatt til kommunalt drift og vedlikehold. Kommunen har midlertidig avtale med båtforening.

