

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

Forslag til fremforhandlet utbyggingsavtale Åkraøynå og Holmane

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt administrasjonens vurderinger.

Kommentarer fra Jarl og Nina Havnen

1. Broen over til Svendsholmen er svekket, og bør sikres mot merbelastning og stormflo. Siden veien er en del av Karmøy kommune sitt ansvarsområde er spørsmålet om forbedringer på broen vil være en del av utbyggingsavtalen. Det fremgår også av merknadene at broen ikke er merket med akseltrykk/aksellast.

Administrasjonens kommentar:

Karmøy kommune forplikter seg etter avtalen å sørge for at offentlig veg er åpen for allmenn ferdsel. Utbyggers forpliktelser er å opparbeide alle tiltakene som er nødvendige for gjennomføringen av rekkefølgekravet i henhold til teknisk plan. Det er ikke stilt krav i teknisk plan om at det skal foretas utbedringer av broen, og sikring av Holmabroen er dermed ikke en del av utbyggingsavtalen. Vi vil likevel informere om at Karmøy kommune har ansvar for kommunens broer og foretar årlige inspeksjoner av disse. Siste hovedinspeksjon av Holmabroen ble foretatt 30.3.2022 og konkluderer i rapport med følgende:

«Det er ikke observert skader av betydning for bruas bæreevne. Landkar har noe utglidning av stein. Dette fremstår foreløpig ikke som alvorlig, men bør årlig etterses. Plate har stedvis noe riss med kalkutfelling. Kantdrager begynner å få en del sprekker, men foreløpig ikke av kritisk betydning. Rekkverk fremstår noe svakt og bør etableres».

Kommunen følger opp vedlikeholdet av broen. Det ikke vanlig å skilte med akseltrykk. Dette skal fremgå av veilistene som sjåførene av tyngre kjøretøy skal forholde seg til.

2. Reguleringsplan 2041 for Åkraøyna og Holmane ble vedtatt i 2015, men ingenting er gjort med tanke på opparbeidelse av vei og fortau av de som har bygget etter at planen ble vedtatt. Med tanke på at utbyggere iht. utbyggingsavtalen ikke trenger å etablere infrastruktur før etter at de har bygget, kan det gå flere år til før all infrastruktur er på plass. Spørsmålet er om trafiksikkerheten til myke trafikkanter tilsier at det heller bør avtales at infrastrukturen må på plass før utbygging kan starte.

Administrasjonens kommentar:

Utbyggingsavtalen har hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 17, kommunestyrets vedtak 16.6.2015 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Karmøy kommune, og reguleringsplan 2041 – Åkraøynå og Holmane. Det framgår av reguleringsplanens § 101 annet ledd at Offentlig veg 01, 15 og 17, fortau og sambruksområde skal sikres opparbeidet som vist i plan før utbygging innenfor planområdet kan skje, og at utbygging kan sikres gjennom en utbyggingsavtale. Utbyggingen er sikret iht. avtalen når det er stilt tilstrekkelig garanti. Gjennom utbyggingsavtalen kan utbygging starte når rekkefølgekravet er oppfylt, og kommunen kan ikke kreve at infrastrukturen må være på plass før utbygging igangsettes. Tiltakene må imidlertid være på plass før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest.

3. Det er tidligere gitt innspill til reguleringsplanen om at det kun burde være tillatt med kjøring til eiendommene på Holmen, og at turgåere kan benytte offentlig parkering på kaien. Det er en merkbar økning i antall biler og myke trafikkanter som benytter veien ut mot moloen. Ved kun å tillate kjøring til eiendommene vil man sikre myke trafikkanter 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 trafikkanter og presset det blir med mer utbygging. Dersom vei og fortau ikke kommer på plass før utbyggerne er kommet til ferdigstillingsfasen, vil kjøring kun til eiendommene være et supplement som trykker myke trafikkanter, som også kan vise seg å bli en god permanent løsning. Spørsmålet som stilles er om kjøring kun til eiendommene er noe som er vurdert som et alternativ i påvente av at utbyggere ferdigstiller sine prosjekter.

Administrasjonens kommentar:

Øyavegen og Holmavegen er offentlige kjøreveger, åpne for allmenn ferdsel. Det offentlige kan gjennom skiltvedtak foreta trafikkregulerende tiltak. Slike vedtak krever høring fra bl.a. politiet. Dette vedrører imidlertid ikke utbyggingsavtalen. For å redusere trafikken inn mot Mortholmen er offentlig parkering tatt ut av plan. Turgåere kan benytte offentlige parkeringsplasser i sentrum eller på offentlig torg/kai. Iht. vegtrafikkloven § 3 skal enhver kjøre aktsomt. Kjørende må forholde seg til vegen i den form den er mtp. hastighet og adferd. I anleggsperioden må entrepenør sende inn arbeidsvarslingsplan som skal godkjennes av Karmøy kommune.

Kommentar fra Kenneth Sandhåland

1. Eiere av gnr. 15, bnr. 438 har ingen merknader mot at det inngås utbyggingsavtale mellom Karmøy kommune og Øya og Holmavegen AS i tråd med forslag som er lagt til høring. Eierne velger imidlertid å presisere at plan- og bygningsloven § 18-1 ikke åpner for at kommunen kan kreve refusjon fra deres eiendom. Dette fordi verken vei eller hovedvannledning blir lagt frem til eiendommen. Private refusjonskrav vil bli avvist med samme begrunnelse, ref. pbl. § 18-3.

Administrasjonens kommentar:

Kommunen noterer seg at eiere av gnr. 15, bnr. 438 ikke har merknader til utbyggingsavtalen. Dersom kommunen mottar en søknad om refusjon, vil søknaden bli behandlet i egen sak.

Merknader fra Else Kristine Bergfjord v/ Hilde Marie Bergfjord

1. Det reageres på at eiendommene gnr/bnr 15/200, 15/173 og 15/305 ikke er med i utbyggingsavtalen, da eierne av disse eiendommene har forpliktet seg overfor Karmøy kommune til å bidra til opparbeidelse av vegen.

Administrasjonens kommentar:

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale mellom kommunen og utbygger, og ingen grunneier kan pålegges å bli med i en utbyggingsavtale. Rekkefølgekravet sikres opparbeidet gjennom utbyggingsavtalen, og kommunen har ikke noe krav om økonomisk bidrag fra andre grunneiere enn de som er forpliktet gjennom avtalen.

2. Merknadsstiller reagerer på at det i avtalen ikke er stilt krav om en spesifikk sum som garantiforpliktelsen skal dekke, at det ikke er vedlagt noe kostnadsoverslag til avtalen, og at

det ikke er innhentet anbud på gjennomføringen av prosjektet. Merknadsstiller mener dette må avklares før inngåelse av avtalen.

Administrasjonens kommentar:

Garantisummen er inntatt i avtalen som legges frem for formannskapet og kommunestyret for behandling. Det er utarbeidet et kostnadsoverslag. Dette kostnadsoverslaget er inntatt som vedlegg i saksframlegget til formannskapet og kommunestyret. Garantisummen er basert på dette kostnadsoverslaget.

3. Merknadsstiller viser til avtalen hvor det står: «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». Merknadsstiller bemerker at V18 ligger over gnr. 15, bnr. 218, og etterlyser dokumentasjon på at vegen er kommunal.

Administrasjonens kommentar:

Kommunen viser i saksframlegget til at Øya og Holmavegen har vært åpen for allmenn ferdsel siden kommunesammenslåingen midten av 1960 tallet, og at vegen anses for å være offentlig. Karmøy kommune har en erklæring fra 1953 som viser at eier av gnr. 15, bnr. 218 har avstått grunn til veg. Dette viser at V18 er kommunal. Erklæringen er oversendt merknadsstiller. En eventuell bestridelse av kommunens rett vil måtte avklares rettslig.

4. Merknadsstiller reagerer på at ekspropriasjon er nevnt i sakspapirene, og at det ikke nevnes hvilke gnr/bnr som eventuelt vil bli berørt, og hvor stort areal dette gjelder.

Administrasjonens kommentar:

I reguleringsplan 2041, vedtatt 18.10.2021, var det et rekkefølgekrav til § 101 annet ledd om at arealene skulle fradeles og overskjøtes til Karmøy kommune. Det ble i endring til reguleringsplan 2041, vedtatt 13.7.2022, at fradeling og overskjøting av arealer ikke skal gjelde for allerede opparbeidet kjøreveg. Siden Øyavegen og Holmavegen regnes som offentlige veger som kommunen har bruksrett til, vil det være overflødig om kommunen skulle erverve disse arealene, enten ved frivillige avtaler eller ved ekspropriasjon. Ved en eventuell bestridelse av at vegen er åpen for allmenn ferdsel, kan kommunens rett fastsettes ved ekspropriasjon.

5. Merknadsstiller reagerer på at det ikke nevnes noe om refusjon i avtalen. Det reageres videre på at det ikke er funnet noen korrespondanse mellom Utbygger og Karmøy kommune på hva som ligger til grunn for utbyggingsavtalen når det gjelder prisoverslag m.m. All korrespondanse mellom merknadsstiller og kommunen ligger imidlertid åpent på postlisten. Merknadsstiller mener at Karmøy kommune ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven § 1-1, samt forvaltningslovens krav til opplysninger gitt i Karmøy kommunes postliste.

Administrasjonens kommentar:

Refusjon er et krav fra utbygger mot de eiendommer som får en verdiøkning som følge av at veg opparbeides. Utbyggingsavtalen regulerer kommunens og Utbyggers forpliktelser, og refusjon faller utenfor avtalen. Et eventuelt refusjonskrav vil bli behandlet i egen sak.

Etter plan- og bygningsloven § 1-1 skal kommunen sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Utgangspunktet etter offentleglova er at dokumenter gjøres tilgjengelig på kommunes postliste. Kommunen kan i midlertid unnta forretningsmessige opplysninger i forhandlingssituasjoner fra offentligheten. Kommunen har vurdert at det vesentligste

av e-post korrespondansen mellom Utbygger og kommunen ikke omfattes av unntaket, og korrespondansen legges således ut på kommunens postliste.

Tilleggsmerknad fra Else Kristine Bergfjord v/ Hilde Marie Bergfjord

1. En kan ikke se at det i avtalen er regulert hvem som skal dekke eventuelle skader på eiendommene som følge av opparbeidelse av veg og fortau, og at dette må avklares før avtalen kan inngås. Det kan være skade på rør, kabler, bygninger, gjerder murer etc.

Administrasjonens kommentar:

Utbygger er i utgangspunktet ansvarlig for eventuelle skader. Dette følger av alminnelig erstatningsrett, og er ikke et eget punkt i avtalen.

2. Finnes det en fremdriftsplan for prosjektet?

Administrasjonens kommentar:

Avtalen forutsetter at utbyggers plikter etter pkt. 7 skal være ferdigstilt innen 4 år.

3. Tinglyses denne avtalen som heftelse på eiendommene som omfattes av avtalen hvis den blir vedtatt?

Administrasjonens kommentar:

Kommunens sikkerhet ivaretas ved garantiforpliktelsen, og avtalen skal ikke tinglyses som heftelse på den enkelte eiendom.