

Merknadsbehandling

Merknader til oppstart av plan 2041-5

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVALDELINGEN

Vi forutsetter at planen utarbeides i tråd med overordnede og regionale føringer. Trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter blir viktige tema i det videre arbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingen og kapittel 5 og 6 i planbeskrivelsen.

2. STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Forutsetter at planen utarbeides i tråd med overordnede og regionale føringer. Det må også gjøres tilstrekkelig risiko og sårbarhetsvurderinger for de valgte løsningene.

Tiltak i sjø krever en avklaring etter forurensningsloven, hvor Statsforvalteren er myndighet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingen, samt kapittel 5 og 6 planbeskrivelsen.

Endringen omfatter ikke sjøområder.

3. ROGALAND FYLKESKOMMUNE, SEKSJON FOR KULTURARV

Vi viser til overnevnte sak og til fylkeskommunens uttalelse datert 19.03.2021. Ved en feil ble merknader knyttet til nyere tids kulturminner ikke sendt som del av fylkeskommunens uttalelse innen fristen, som var satt til 30.03.2021. Vi beklager dette og ettersender merknader til oppstartsvarselet.

Fylkesrådmannen ser at planlagt justering av veg og fortau er viktig i forhold til trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter. Særlig gjelder dette for den østlige delen av planområdet langs Øyavegen, der trafikkbelastningen er størst og hvor det finnes flere «flaskehals». Samtidig ser fylkesrådmannen at planene kan innebære konsekvenser for eiendommer som er regulert med hensynssone bevaring. I oppstartsvarselet er det vanskelig å se hvilke konkrete konsekvenser planlagt justering av vei og fortau vil medføre for kulturminner, og fylkesrådmannen ber derfor om at dette blir grundigere belyst i den videre planprosessen.

Fylkesrådmannen anbefaler ellers at det videre planarbeidet bør ha en målsetting om at eventuelle negative konsekvensene for kulturminner og kulturmiljøer må minimeres mest mulig.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk finner at endringen er positiv med tanke på områder som er regulert med hensynssone – kulturmiljø i gjeldende plan. Endringen legger opp til at vegløpet

gjennom områdene opprettholdes med den bredden de er opparbeidet med i dag. Videre vurderes de krav som er satt til opparbeidelse av vegbanen gjennom områdene til å gi et estetisk løft, med krav til opparbeidelse med granitt i stedet for asfalt. Det vises for øvrig til planbeskrivelsens kapittel 5.3 og avsnittene for *Sambruksareal*, samt kapittel 5.5 og 5.8.

4. STATENS VEGVESEN

I/ved planområdet er det kommunal veg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene.

Statens vegvesen har ikke merknader til de varslede endringene i plan 2045-1 Åkraøynå og Holmane.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunens ansvarlige vegmyndighet, *Sektor samferdsel og utemiljø*, har hatt en sentral rolle i arbeidet med utforming av planforslaget.

PRIVATE OG ORGANISASJONER

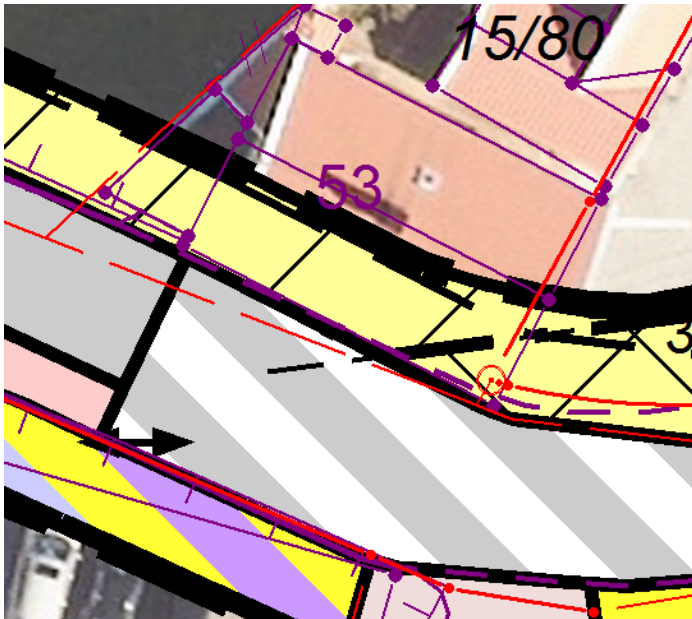
1. SIGURD KRISTIENSEN

Jeg vil klage og er imot alt som har med justering og endring av vei og fortau i Øyavegen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingen og planforslaget i sin helhet, og påpeker at bakgrunn for planarbeidet er vedtak fra Kommunestyret om ny vurdering av veg- og fortausløsninger for Øyavegen og Holmavegen.

Når det gjelder gnr 15/80 så er vegen per i dag regulert ca. i den usikre eiendomsgrensen mot veg, mens dagens veg er registrert til å gå lenger inn på eiendommen. I planforslaget er vegen lagt sammenfallende med dagens veglinje i nord.



Planforslaget over ortofoto –dagens situasjon i lilla strek, eiendomsgrenser med rød strek

2. HILDE MARIE BERGFJORD PÅ VEGNE AV ELSE KRISTINE BERGFJORD

Merknad datert 06.03.21

Merknad på vegne av min mor, eier av gnr 15/218, 1823 og 2169.

Innledning

Påpeker at det ved en tilfeldighet ble oppdaget at plan 2041-5 var lagt ut til offentlig ettersyn på kommunens nettside. Dagen etter kom kunngjøringen i avisen der det ble varslet om planarbeid og utbyggingsavtale. Saken angående ekspropriasjon ble behandlet i kommunestyret den 15.06.2020. Etter at saken var behandlet og ekspropriasjon nedstemt har min mor ikke blitt orientert om, fått tatt del i, kommet med innspill eller blitt invitert til eventuelle møter i denne saken. Dette mener min mor ikke er godt nok, og mener derfor at Karmøy kommune ikke har tilfredsstilt offentlig lovverk som gjelder i slike saker. Det henvises til Plan- og bygningslovens paragraf 1-1, og hun legger særdeles stor vekt på lovens krav til at ALLE berørte interesser og myndigheter skal gis åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Regner på denne bakgrunn med at kommunen videre i saken vil sikre at lovverket følges, at alle berørte parter gis informasjon som angår saken, og at kommunen sikrer åpenhet og forutsigbarhet i den videre saksgangen.

Merknad til kunngjøring i Haugesunds Avis

1. Overskriften inneholder ikke ordet *ekspropriasjon* bare *endring* og *utbyggingsavtale*. Hvorfor er *ekspropriasjon* utelukket (det er en vesentlig del av saken som blir beskrevet i notatet som er vedlagt oppstartsvarselet)?

2. Tittelen *Bevaring av havneområde i Åkrehamn* er tatt bort.

Til dette har min mor følgende merknad:

Formålet med reguleringsplan 2041 var da den ble vdtatt 17.11.15 at områdene på Åkraøynå og Holmane skulle bevares. Dette for å sikre det nåværende kulturmiljøet på Åkraøynå og Holmane. Mener Karmøy kommune at utbygging er bevaring? Denne planendringen ser, slik min mor ser det, ut til å være til fordel for utbyggere i området, og at det ikke tas det nødvendige hensynet til kulturmiljøet. Et eksempel som kan nevnes er at Karmøy kommune i

denne saken ønsker å ekspropriere deler av det eldste gateløpet på Åkra og gjøre det bredere. Et annet eksempel er at Karmøy kommune i denne saken anbefaler å ekspropriere deler av eldre hageanlegg som fremstår som unike i kulturmiljøet.

Merknad til kunngjøring på Karmøy kommunes nettside

1. Det står på nettsiden: «Videre er regulerte parkeringsplasser tatt med. Dette for å ta godt i med tanke på mulige løsninger i forhold til justering av formålene og behov for midlertidige anlegg- og riggområde i forbindelse med gjennomføring av tiltaket.»

Minner om at deler av P4 er mor sine eiendommer, gnr 15/1823 og 15/218. Gnr 15/1823 er tinglyst som lagerplass for eiendommen. Det har tidligere vært korrespondanse (vedlagte brev) med kommunen angående ønske om å fjerne P4 fra eiendommen, noe som opprettholdes.

Dersom P4 er tatt med i planarbeidet og behov for midlertidig anlegg- og riggområde er der ønsker hun å bli orientert om dette, og at kommunen tar ut dette midlertidige området fra hennes eiendommer. I tillegg lurer hun på hvorfor hun ikke er blitt kontaktet angående dette jfr. PBL. Paragraf 1-1 om «...åpenhet, forutsigbarhet og merdvirking».

Merknad til notat kalt «Emne: Forslag til løsning for Øyavegen – plan 2041.»

1. I notatet står det at planarbeidet tok i overkant av 5 år. Dette stiller min mor seg undrende til. I planbeskrivelsen for plan 2041 står det at bakgrunn for planarbeidet er vedtak gjort i hovedutvalg teknisk den 28.01.10, hvor utvalget ber teknisk sjef om å fremme et forslag til områderegulering for deler av Øynå og Holmen i Åkrehamn. Videre står det *Da det er såpass lenge siden det første oppstartsvarselet, ble det den 08.01.14 varslet oppstart på nytt.* Planen ble vedtatt 17.11.2015. Slik saksutredningen fremstår kan planen umulig ha blitt arbeidet med i fem år, da det kommer tydelig frem at det ble gjort i perioden 08.01.2014 til planen ble vedtatt. Det påpekes derfor at det må være en feil i saksframstillingen. Dersom dette er en feil lesing av framstillingen, ønsker min mor dokumentasjon på at kommunen har arbeidet med planen i perioden mellom 28.01.2010 og 08.01.2014.

2. Under deloverskriften *Dagens situasjon* nevnes det ikke at det er eiendommer som er regulert til industri, 15/218 og 202 er det. Dessuten står det at det er ett kulturhus, Mortholmen. Mortholmen er ikke innlemmet i reguleringsplanen, og min mor lurer derfor på om den skal med i endringen. Hvis det ønsker hun oversendt sakspapirer angående dette.

3. På s. 3 i notatet står det at eier av gnr 15/82 har bekreftet planlegging av 12 leiligheter. Når fikk og hvem i kommunen er det som har kjennskap til dette? I møte i forbindelse med ekspropriasjonssaken den 21.03.2019 mellom utbyggere, kommunen og noen av grunneierne ble det ikke informert om dette. Min mor ønsker derfor referat fra et eventuelt møte med eierne av 15/82 eller annen skriftlig dokumentasjon på planene.

4. På s.3 i notatet står det at det er planlagt 6 boliger innenfor B/F/K2. Når fikk og hvem i kommunen er det som har kjennskap til dette? I møte i forbindelse med ekspropriasjonssaken den 21.03.2019 mellom utbyggere, kommunen og noen av grunneierne ble det ikke informert om dette. Min mor ønsker derfor referat fra et eventuelt møte med eierne av B/F/K2 eller annen skriftlig dokumentasjon på planene.

I løpet av ekspropriasjonssaken har hun blitt gjort oppmerksom på at det på *finn.no*, i H-avis og i Karmøynytt har vært annonser om dette. Annonnene er endret flere ganger. Ifølge nåværende annonse på *finn.no* reklameres det for 6 utsiktstomter med kailinje, naust og garasjeanlegg (se vedlegg 2, Del 4, Annonse på Finn.no den 04.03.2021, utgulett område). Er naust det samme som

bolig? Kan et naust inneholde garasjeanlegg? Det henvises til planbestemmelsenes § 30 om bruk av naust.

5. På s. 3 i notatet står det at det er planlagt ytterligere 3 boenheter innenfor B/F/K1 (Trålbøteriet). Når fikk og hvem i kommunen er det som har kjennskap til dette? I møte i forbindelse med ekspropriasjonssaken den 21.03.2019 mellom utbyggere, kommunen og noen av grunneierne ble det opplyst om at eierne skulle oppføre en enhet til seg selv. Min mor ønsker derfor referat fra et eventuelt møte med eierne av B/F/K1 eller annen skriftlig dokumentasjon på planene.

6. På s. 3 i notatet står det at: « I tillegg kommer naust/lager og lignende. En vet f.eks.at innenfor U/N/B 1 er oppført 8 naust som har fått midlertidig brukstillatelse. Denne gjelder til og med 31.12.20. For å få ferdigattest så må fortauet opparbeides iht. reguleringsplanen. Det betyr i praksis at naustene har bruksforbud etter 31.12.20 med mindre en løsning kommer på plass.»

Den 28.12.2020 fikk eierne av de 8 naustene utsatt frist for ferdigstilling til 01.09.2021. Dette med bakgrunn i at man avventet på endelig utfall av ekspropriasjonssaken. Derfor kan ikke Runar Lunde hevde at «Det betyr i praksis at naustene får bruksforbud etter 31.12.20 med mindre en løsning kommer på plass.». Se vedlegg 3

I tillegg stiller min mor seg undrende til at dette tiltaket i det hele tatt fikk lov til å settes i gang ettersom rekkefølgekravet ikke var oppfylt. I «Saksprotokoll Plan 2041- Omraderegulering for Åkraøyå og Holmane - 15/460 m.fl.» hevder tidligere rådmann i Karmøy kommune at «Krav til opparbeidelse av veganlegg er sikret i § 18-1 i plan- og bygningsloven. Det kan ikke fastsettes bestemmelser i planen som motstrider dette kravet, j f. §§1 2-1 og 12-2 i plan- og bygningsloven. Rådmannen viser forøvrig til refusjonsbestemmelsene i kapittel 18 i plan- og bygningsloven.» Dette kan ikke ha blitt tatt hensyn til i denne saken?

I tillegg stiller min mor spørsmål ved om disse naustene oppfyller reguleringsplanens paragraf 30 hvor det står: «Naust skal bygges ved sjøen og kun benyttes til oppbevaring av mindre båter og utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold, og skal ikke ha innlagt vann». Det har kommet min mor for øret at disse fremstilles som noe annet enn naust j.fr. reguleringsplanenes paragraf 30 via salgsannonser. Dersom dette er tilfelle bør vel Karmøy kommune sende ut et ettersyn til naustene.

7. På side 7 i notatet står det at «Dersom det er politisk vilje for å gå videre med en slik løsning vil det innebære en endring av gjeldende reguleringsplan.»

...

Det er ikke min mor bekjent gjort noen undersøkelser rundt om det er «politisk vilje» for den foreslåtte endring som Runar Lunde foreslår i sitt notat. Burde man ikke ventet med å legge dette planarbeidet ut til offentlig ettersyn til etter at man fikk kjennskap til om det er «politisk vilje» til å gå videre med denne saken. Dersom det er gjort undersøkelser om det er «politisk vilje» for å gå videre med denne saken, ønsker hun å vite når dette ble undersøkt, av hvem det ble undersøkt og hvem det er som har gitt tegn til denne politiske viljen.

8. Angående ekspropriering

Da det ikke fremgår av notatet ønsker min mor at Karmøy kommune redegjør for hvilke gards- og bruksnummer som vil omfattes av den eventuelle ekspropriasjonen.

Min mor stiller seg også undrende til om Karmøy kommune i denne saken mener at de samfunnsnyttige begrunnelsene som ligger til grunn for ekspropriasjon utelukkende er utbygging til private interesser? Hun kan ikke se at det er samfunnsnyttig å utbygge disse tomtene til private utbyggere for videresalg. Min mor stiller seg også undrende til at ekspropriering er det eneste alternativet i denne saken. Har Karmøy kommune sett på andre løsninger? Dersom de har det, mener hun at dette burde kommet frem i notatet til Runar Lunde.

9. Utbyggingsavtale

- Hvem er de aktuelle utbyggerne som det skal inngås en utbyggingsavtale med?
- Min mor eier 15/2 169 som er en boligtomt. Er hun en person som omfattes av denne utbyggingsavtalen?
- Foreligger det et forslag til en utbyggingsavtale allerede? Dersom det foreligger en utbyggingsavtale stiller min mor seg undrende til hvorfor hun ikke har blitt varslet om dette, og hvorfor den ikke er lagt ved dette offentlige ettersynet.
- Har denne utbyggingsavtalen en klar forankring i Karmøy kommunes utbyggingsstrategi? Dersom den har dette burde dette komme frem i reguleringsplanen. Slik reguleringsplanen foreligger i dag ser det ikke ut til dette. Derfor stiller min mor seg undrende til at Karmøy kommune tar initiativ til en utbygging av Åkraøynå og Holmane.
- Hva blir konsekvensene av en slik utbyggingsavtale for min mor? Dette burde hun ha vært varslet om i forkant av dette offentlige ettersynet.

10. Min mor stiller seg undrende til at Runar Lunde foreslår at Karmøy kommunestyre skal fatte tre vedtak i ett og samme kommunestyremøte. Er et notat godt nok for en så vanskelig og omfattende sak? Min mor mener at Karmøy kommune burde utredet denne saken bedre enn det man har gjort til nå.

11. Uttalelsen «På denne måten vil utbyggere, administrasjonen, politikerne og øvrige har en forutsigbar prosess.»

Min mor undrer seg over at grunneierne ikke nevnes i dette sitatet. Dersom grunneierne i denne saken blir sett på som «øvrige» stiller min mor seg undrende til saksbehandlingen. Betyr det at Karmøy kommune i denne saken anser utbyggere som «viktigere» enn grunneiere? Dessuten virker det som om utbyggerens interesser er større enn bevaring og grunneiernes private eiendomsrett i denne saken.

Merknad til planarbeidet generelt

1. Området på 15/1823 og 15/218 som er regulert til P4:

Helt siden P4 ble en del av reguleringsplan har grunneierne arbeidet for at P4 skal reguleres bort fra eiendommene. I min mors siste korrespondanse med Karmøy Kommune den

31.12.20 18 fikk hunbeskjed om at hun, dersom hun ønsket P4 fjernet, måtte starte opp et privatreguleringsarbeid. Se vedlegg 1.

Når Karmøy kommune nå ønsker å starte opp et nytt planarbeid i dette området kan vel også fjerning av P4 innlemmes i planarbeidet. Min mor har dessuten en tinglyst avtale mellom Karmøy kommune, Sigmund Stava og O. Bergfjord som tilsier at eiendom 15/ 1823 skal være lagerplass. Dermed mener min mor at det er urimelig at Karmøy kommune har regulert inn P4 på denne eiendommen. Denne juridiske avtalen må Karmøy kommune ha kjent til i forkant av arbeidet med Plan 2041, og derfor burde man i utgangspunktet tatt hensyn til denne. Den tinglyste avtalen ligger vedlagt som vedlegg 4.

Min mor reagerer dessuten på at ordlyden i Reguleringsplanens paragraf 80 som tilsier at P4 skal være «felles for område INDI og B/F/K2 og skal vedlikeholdes av rettighetshaverne innenfor området.» Min mor er ikke interessert i å holde parkering for de 6 boligene (naustene?) som planlegges på eiendom 15/2 17 (15/660. 332-333 og 217). Dessuten vil dette slik hun ser det komme i konflikt med det regulerte industriområdet på eiendom 15/2 18.

Derfor opprettholder min mor ønsket om at P4 fjernes fra eiendommene 15/1823 og 15/2 18 i det pågående planarbeidet med Plan 204 1-5. Se vedlegg 1.

2. Innregulering av parkbelte/vernesone/buffersone/støysone på eiendom 15/217:

Min mor ønsker at Karmøy kommune i dette planarbeidet regulerer inn et parkbelte/vernesone/buffersone/støysone på eiendom 15/2 17 (pdd. 15/660. 332-333 og 2 17). I tidligere korrespondanse med Karmøy kommune ble det sagt at dette først ble aktuelt når det foreligger konkrete byggeplaner på eiendommen. Ifølge notatet til Runar Lunde og salgsannonsene i ulike medier er det planlagt 6 boliger/naust på eiendom 15/2 17. Dessuten ligger det ved byggetegninger i salgsannonsen på finn.no som tydelig viser byggeplanene. Som et resultat av dette vil det være hensiktsmessig for Karmøy kommune å innregulerte et parkbelte/vernesone/buffersone/støysone på eiendom 15/2 17 når det allerede er satt i gang et nytt planarbeid. Dette vil spare Karmøy kommune for mye merarbeid og de kostnadene det vil bli dersom det skal startes et eget planarbeid for dette.

3. Fjerning av KAI3

Min mor ønsker også at det i planarbeidet blir fjernet en «KAI3» som er regulert inn på eiendom 15/218. Dette fordi min mor eller hennes etterkommere ikke har planer om å utvide kaien noe mer enn det den er i dag. Kailinjen er også lik hele vegen langs alle eiendommene på Holmen, og det vil ikke være hensiktsmessig å utvide kailinjen noe mer for oss. Den såkalte «promenaden» vil heller ikke være mulig å gjennomføre fordi eiendom 15/218 er regulert til industri, og dermed må promenaden sikres mot dette. For mer informasjon om denne saken, se vedlegg 1

4. Vegrett over 15/218

Min mor ønsker også å gjøre dem som arbeider med planarbeidet oppmerksom på at den tilsynelatende vegen som er regulert inn over eiendom 15/218 ikke er en kommunal veg slik min mor ser det. Dette fordi det ikke finnes noen servitutter i grunnboken eller i papirer hun har på eiendommen som tilsier at eiendom 15/218 har avgitt grunn til veg.

...

Ifølge papirer i Karmøy kommunearkiv og ifølge papirer i Interkommunalt arkiv i Rogaland er det kun 200 meter av vegen på Holmen som er kommunal. Derfor ber min mor om at vegen som er regulert inn over eiendom 15/218 fjernes, og at Karmøy kommune dersom de hevder vegen er kommunal finner dokumentasjon på dette.

Det pågår også en tvist angående bruken av denne vegen når det gjelder utbyggingen av 15/217. Dette fordi min mor hevder at den fremtidige eiendom 15/217 ikke har bruksrett til vegen som går over eiendom 15/218. I forbindelse med en oppmalingsforretning på eiendom 15/217 ble det også stilt spørsmål angående vegretten til Karmøy kommune. Saken ble oversendt til Gry Trovåg Hansen den 28.01.2021. Hun har enda (per 06.03.2021) ikke svart på denne henvendelsen.

5. Kartskisse og tegninger

Min mor stiller seg undrende til at kartmateriellet i dette offentlige ettersynet er så dårlig som det er. Kartene fremstår som lite lesbare både i hardkopi og elektronisk via pc. Karmøy kommune forventer fra sine innbyggere at de sender inn gode og detaljerte kart i slike saker, derfor forventer også min mor dette fra kommunens side.

6. Hva med bevaring?

Som tidligere påpekt er formålet med Plan 2041 bevaring og ikke utbygging. Min mor stiller seg undrende til om Karmøy kommune i denne saken har vurdert hvilke konsekvenser en ekspropriasjon vil føre til når det gjelder formålet med planen.

...

Hageanleggene som skal eksproprieres er en del av det området som man ønsker å bevare i Plan 2401. Disse hageanleggene er sentrale for kulturmiljøet.

...

Et spørsmål man kan stille i denne saken er om Karmøy kommune også hadde gjort det samme med Sørågatå i Skudeneshavn dersom noen ønsket å bygge boliger i dette området. Min mor lurer derfor på om denne saken har fått den behandlingen som den burde når det gjelder det historiske området. Min mor kan ikke ut fra de papirene som hun har kjennskap til se at Karmøy kommunes kulturavdeling har fått uttale seg om denne saken. Dette finner min mor særdeles bekymringsverdig.

7. Informerer administrasjonen tilstrekkelig i denne saken?

Min mor ønsker også å bemerke at det i denne saken kun foreligger ett sakspapir. Dette sakspapiret er et notat fra Runar Lunde. Er dette tilstrekkelig for å sikre at PBL paragraf 1-1 om «... åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning ...» er sikret. Min mor stiller seg også undrende til om dette er tilstrekkelige sakspapirer for å sikre en god, rettferdig og objektiv politisk behandling av denne saken i Karmøy kommunestyre. Dersom Karmøy kommunestyre skal fatte vedtak angående en utbyggingsplan burde f.eks. denne vært lagt ved dette offentlige ettersynet.

8. Min mor reagerer også på at dette planarbeidet fremstiller utbygging som det sentrale i planen. Hun kan, som tidligere nevnt, ikke anse at en utbygging av Åkraøyna og Holmane er til gode for samfunnet og Åkras befolkning. Hun vil hevde at bevaringen av Åkraøyna og Holmane er til et større gode for samfunnet og Åkras befolkning enn en privat utbygging. En utbygging vil kun tjene dem som eventuelt har råd til å kjøpe de utbygde eiendommene, mens en bevaring vil være viktig for hele samfunnet og Åkrehamns historie.

Min mor regner med at det i denne saken vil være en objektiv og god politisk behandling. Min mor har stor tillitt til at våre folkevalgte politikere vil gi saken en rettferdig, respektfull, saklig og upartisk behandling.

Merknad datert 30.03.21

Kommunalsjef teknisk viser til den vedlagte merknaden i sin helhet. Sammendrag er ikke skrevet da merknaden vurderes til å stort sett ha samme innhold som merknaden datert 06.03.31.

På denne bakgrunn vises det til vurderingene som er gjort under, som svar på merknaden datert 06.03.21.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Plan 2041 ble vedtatt i Karmøy kommunestyre den 17.11.15. Et gjennomgående tema i planarbeidet var kravet til fortau. Det var store innvendinger mot fortauet og det var derfor stor sannsynlighet for at saken ville ende i ekspropriasjon. Utbyggere av området søkte deretter om ekspropriasjon for å gjennomføre rekkefølgekravet til fortau iht. plan 2041. Kommunestyret fattet i møte den 25.11.2019 vedtak om ekspropriasjon. Vedtaket ble påklaget og kommunestyret fattet nytt vedtak i saken den 15.06.20:

Det vedtas ikke å ekspropriere nødvendig vei- og fortausgrunn benevnt i planen som V04, V06 og F1, fra grunneierne av gnr. 15, bnr. 459, 2090, 160, 239, 328, 2263, 197, 851, 218, 1823, 2169, 307, 690, 330, 237, 125, 724, 876, 2265, 232, 191 i Karmøy kommune for å gjennomføre reguleringsplan 2040 Åkraøy og Holmane, egengodkjent av Karmøy kommunestyre den 17.11.15 jfr. Søknaden.

Kommunestyret viser til at det i 2019 er vedtatt ny kommunedelplan for Åkrehamn, og ber rådmannen ta en fornyet gjennomgang av Plan 2041, med tanke på en nærmere koordinering mellom målsettingene i Plan 2041 og den nylig vedtatte kommunedelplanen for Åkrehamn, herunder nærmere vurdering av utforming av fortau, gateplan m.m. Herunder forutsettes at en ser nærmere på hvilke utbedringer som er strengt nødvendige for å tilfredsstille reguleringsplanen, samt vurdere alternativer til opphøyde fortau med f.eks nedfresing av stein med annen farge enn omgivelsene eller lignende.»

*Vedtaket inneholder feil benevnelser. Vegen som er omfattet av rekkefølgekravet heter V01 og fortau F1, ikke V04 som vedtaket antyder.

Kommunalsjef teknisk påpeker at det er varslet oppstart av planarbeidet, det er ikke er offentlig ettersyn. Offentlig ettersyn kommer på et senere tidspunkt når kommunen har utarbeidet et konkret forslag til hvordan fortauet skal bli utformet og hvilke eiendommer som berøres og i hvilken utstrekning. Kommunalsjef teknisk viser til at oppstart av planarbeidet er gjort i henhold til lovverket og viser til utsnitt fra Plan- og bygningsloven § 12-8:

§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles...

...

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.

Ved varsel om oppstart og kunngjøring skal avgrensningen av planområdet angis.

Videre viser kommunalsjef teknisk til at varsel om oppstart av utbyggingsavtale også er gjort i henhold til lovverket.

Når det gjelder ekspropriering så er ikke det en del av selve planarbeidet, det er en egen prosess som eventuelt vil gå for seg selv.

Merknad til kunngjøring i Haugesunds Avis

1. Reguleringsendringen er ikke en ekspropriasjonssak, og det er viktig å skille disse sakene. Eventuell ekspropriasjon vil være en egen sak, men vil ta utgangspunkt i arealet som er regulert inn. Det er alltid ønskelig å unngå ekspropriasjon, men historikken i saken tilsier at det sannsynligvis vil bli en egen ekspropriasjonssak.

2. *Bevaring av havneområde i Åkrehamn* var tittelen på planarbeidet som ble startet opp i 2010. Dette planarbeidet stoppet opp. I 2014 så kommunen behov for å ta opp igjen planarbeid for området, og valgte navnet Åkraøynå og Holmane. I planbeskrivelsen står følgende om bakgrunn og formål med planarbeidet:

1.1. Bakgrunn

Bakgrunn for planarbeidet er vedtak gjort i hovedutvalg teknisk den 28.01.10, sak 20/10:

Hovedutvalg for tekniske saker viser til saksutredningen og ber teknisk sjef om å fremme et forslag til områderegulering for deler av Øynå og Holmen i Åkrehamn. Hovedformål skal være bevaring av det typiske byggemiljøet.

I samsvar med vedtaket ble det varslet om igangsetting av reguleringsarbeid den 19.02.10. Etter dette har planarbeidet blitt liggende uten at det er fremmet noe planforslag.

Da det er såpass lenge siden det første oppstartsvarselet, ble det den 08.01.14 varslet oppstart på nytt.

1.2. Formålet med planarbeidet

Formålet med planen er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av området, forbedre trafikksituasjonen og å sikre at kulturhistoriske verdier blir kartlagt og tatt hensyn til i fremtiden.

Plan 2041 er regulert med hensynssoner for de områder som skal bevares, mens det for områder med potensiale for videreutvikling er tilrettelagt for det. I foreliggende planforslag, plan 2041-5, er det snakk om justering av veg og fortau i tilknytning til rekkefølgekravet for å kunne gjennomføre tiltak i henhold til allerede avklarte forhold i plan 2041. Det er ikke snakk om en omkamp for arealbruken innenfor planområdet, men en oppfølging av vedtak fra kommunestyret om *nærmere vurdering av utforming av fortau, gateplan m.m. Herunder forutsettes at en ser nærmere på hvilke utbedringer som er strengt nødvendige for å tilfredsstillende reguleringsplanen, samt vurdere alternativer til opphøyde fortau med f.eks nedfresing av stein med annen farge enn omgivelsene eller lignende.*

Kommunalsjef teknisk vil påpeke at både fylkeskommunen sin kulturavdeling og Kommuneantikvaren var involvert i prosessen med utarbeidelse av plan 2041. Videre vises det til at plan 2041 er listet opp i kommunedelplanens bestemmelser som en av planene som skal gjelde foran *Kommunedelplan for Åkrehamn* vedtatt i 2019.

Kommuneantikvaren har vært involvert i foreliggende planarbeid, og Rogaland fylkeskommune er varslet om planarbeidet. For øvrig vises det kapittel 5.5 i planbeskrivelsen.

Merknad til kunngjøring på Karmøy kommunes nettside

1. Kommunalsjef teknisk vil påpeke at bakgrunn for og formålet med endringen er følgende:

Bakgrunn for planarbeidet er vedtak fra Karmøy kommunestyre hvor administrasjonen ble bedt om å ta en fornyet gjennomgang av plan 2041, med tanke på krav til og utforming av veg og fortau.

Formålet med planendringen er å justere areal avsatt til veg og fortau. Se vedlagt notat datert 27.11.2020 som er utgangspunktet for endringen. For å sikre en effektiv framdrift blir det også igangsatt en parallell prosess med en utbyggingsavtale med aktuelle interessenter.

P4 har vært diskutert i den tidligere planprosessen for plan 2041 og er ikke et tema som vil bli tatt opp på ny i denne endringen.

Din mor er ikke blitt kontaktet angående dette før, ettersom oppstart av planarbeidet er første del av den formelle prosessen iht. PBL.

Merknad til notat kalt «Emne: Forslag til løsning for Øyavegen – plan 2041.»

1. I løpet av perioden mellom 2010 til 2014 har det vært minst 3 plansaksbehandlere som har hatt ansvar for Åkrehamn med omkringliggende områder. Hvordan og hvor mye disse har arbeidet med planen internt er vanskelig å dokumentere ettersom de ansatte har ulike måter å arbeide på, og det er snakk om flere år tilbake i tid. Kommunen har registrert saksframstillingen hvor hovedutvalget ber teknisk sjef om å starte opp et planarbeid, oppstartsvarsel fra 2010, med de merknader som kom til dette, i sitt saksbehandler system. Ut over dette er det ikke arkivert annet før det nye oppstartsvarselet i 2014.

2. Kommunalsjef teknisk ser at industribebyggelsen skulle vært nevnt under denne overskriften, men påpeker at den er tatt med i vurderingen under overskriften *Krav til fortau*. Når det gjelder Mortholmen så skal ikke den inn i planen, men en kan ikke se bort fra at adkomst til Mortholmen skjer gjennom planområdet.

3. Kjennskap til dette er at kommunen har spurt tiltakshaver muntlig i forbindelse med en befarings, i tillegg til en bekreftelse på SMS. Et søk i arkivet finner ingen øvrige møtereferater som er arkivert angående temaet.

4. Det ble gjort kjent gjennom en salgsannonse:

<https://privatmegleren.no/haugesund/314199040/holmen-panorama-6-spektakul-re-utsiktstomter-med-kailinje-og-garasjeanlegg#galleri>

Et søk i arkivet finner ingen øvrige møtereferater som er arkivert angående temaet.

Naust er ikke det samme som bolig. § 30 definerer bruken av naust, og garasjeanlegg inngår ikke i denne bruken.

5. Det ble gjort kjent gjennom en byggesøknad som kommunen fikk, men som ble stoppet pga planprosessen til plan 2041. Et søk i arkivet finner ingen øvrige møtereferater som er arkivert angående temaet.

6. Notatet er datert 27.11.20, altså før det den 28.12.20 ble gitt utsatt frist for ferdigstilling.

Notatet er et internt notat som i første omgang ble lagt fram som utgangspunkt for og et forslag fra administrasjonen sin side til hvordan en kan gå frem i saken som en oppfølging av vedtaket fra kommunestyret. Administrasjonen konkluderte med at dette var en god måte å ta tak i saken på. Kommunalsjef teknisk finner det naturlig at de 8 naustene i etterkant av dette fikk utsatt frist for ferdigstilling, ettersom det nå var klart at vi ønsket å gå i gang med arbeid med både planendring, utbyggingsavtale, og etter hvert mest sannsynlig ekspropriasjonssak.

Kommunalsjef teknisk påpeker at det ikke er fastsatt bestemmelser i planen som motstrider krav til opparbeidelse av veganlegg jf. § 18-1. Utsnitt fra § 18-1:

Kommunen kan gi tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles.

I tillegg til § 18-1 er det i planen rekkefølgekrav om at opparbeidelse av veg og fortau blir oppfylt før ferdigattest. Naustene er ikke gitt ferdigattest, men en midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er slike mistanker anbefaler kommunalsjef teknisk at dere tar saken opp med ansvarlig bygningskontrollør for området.

7. Det er meldt oppstart av planarbeid som en oppfølging av vedtak i kommunestyre hvor administrasjonen ble bedt om å ta en fornyet gjennomgang av plan 2041, med tanke på krav til og utforming av veg og fortau. Notatet ble utarbeidet som utgangspunkt for og et forslag til hvordan en kan gå frem i saken som en oppfølging av vedtaket fra kommunestyret. Det ble lagt ved oppstartsvarselet som et forsøk på å informere berørte parter på en åpen og forståelig måte med tanke på administrasjonen sine tanker omkring bestillingen fra kommunestyret, samt den prosessen en ser for seg.

Dette er ikke et offentlig ettersyn, men et oppstartsvarsel. Offentlig ettersyn blir først når saken er politisk behandlet, og dersom det viser seg å være politisk vilje til å gå for en slik løsning.

8. Angående ekspropriering

Karmøy kommune har ikke en helt konkret oversikt på nåværende tidspunkt hvilke gårds- og bruksnummer som vil omfattes av en eventuell ekspropriasjon da planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn før nå. Hvilken holdning grunneiere har til det konkrete planforslaget vil fremkomme gjennom høringsrunden av det offentlige ettersynet.

Området er satt av til utbygging i kommuneplan og områdereguleringen, som begge har vært gjennom demokratiske prosesser. Området er sentralt og i henhold til areal og transportplan for Haugalandet. Fortetting og utnyttelse av eksisterende boligområder i stedet for å omdisponere LNF etc. til bolig er helt klart bærekraftig og dernest samfunnsnyttig.

Med tanke på alternative løsninger til ekspropriasjon viser kommunalsjef teknisk til at kommunen har hatt et møte med grunneierne helt i starten (mot kaien), og det ble helt klart for kommunen sin del at det ikke til er å unngå ekspropriasjon av enkelte arealer. Det er for øvrig i planforslaget forsøkt å redusere arealet så mye som mulig innenfor de rammer som kan forsvares faglig. Men selv med en kraftig reduksjon vil en ikke unngå ekspropriasjon da dagens kjøreveg forutsettes overdratt til Karmøy kommune. Verken Øyavegen eller Holmavegen er overdratt til kommunen.

9. Utbyggingavtale

- Alle grunneiere og utbyggere innenfor området kan inngå en utbyggingsavtale med kommunen. En reguleringsplan kan fastsette rekkefølgekrav i planen, men ikke bestemme hvem som skal opparbeide eller bekoste dette rekkefølgekravet. Utbyggingsavtalen kan fastsette hva som skal opparbeides til hvilket prosjekt som etappevis utbygging av rekkefølge kravet, hvem som bekoster hva eller innbetaling til et fond. Om din mor ønsker å bygge på sin tomt kan hun inngå en utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale er frivillig avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier. Første grunneier eller utbygger vil få kravet om å opparbeide rekkefølgekravet i en reguleringsplan. Alternativ til dette kan det inngås en utbyggingsavtale. Denne kan for eksempel si at 1/3 del av rekkefølgekravet skal bygges med første prosjekt eller de betaler inn sin andel til et infrastrukturfond. Da står resterende rekkefølgekrav igjen på de andre utbyggerne/grunneierne i reguleringsplanen.
- Det foreligger ikke utkast til en utbyggingsavtale enda. Men når et slikt utkast foreligger skal dette varsles med en 30 dagers frist for innspill.
- Utbyggingsavtaler er forankret i plan- og bygningsloven kapittel 17, og planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel er vedtatt av kommunestyret. Bestemmelsene i tilknytning til utbyggingsavtale står under punkt 2.1:

a. utbyggingsavtaler kan inngås for gjennomføring av plan for byggeområder som omfatter mer enn 10 boliger eller 1000m² næringsareal. Utbyggingsavtale kan også benyttes dersom det anses nødvendig for å oppfylle rekkefølgekrav ut over selve byggeområdet, eller hvis partene ønsker å inngå avtale om særlige forhold som det er naturlig å regulere i en utbyggingsavtale.

b. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak gis. Utbyggingsavtalen kan omfatte alle forhold som omfattes av bestemmelsene i § 17-3, herunder at kommunen skal gis fortrinnsrett til kjøp av inntil 20% av boligene i utbyggingsområdet til markedspris.

Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av veg og fortau i reguleringsplan 2041, som har vist seg vanskelig å få gjennomført. Det er nå varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale og reguleringsendring med formål om å justere veg og fortau, som oppfølging av vedtak fra kommunestyret.

Når det kommer til bruken av utbyggingsavtaler, trenger man ikke å skrive dette i bestemmelser ol. Det er et verktøy som er nedfelt i plan- og bygningsloven og videre forankret i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Alle som er berørt av et rekkefølgekrav enten i kommuneplanens arealdel, områdereguleringer eller reguleringsplaner kan inngå utbyggingsavtaler med kommunen.

Lovteksten: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_3-3#KAPITTEL_3-3

- Om din mor ikke ønsker å bygge på sin tomt vil hun heller ikke få krav om bygging av rekkefølgekrav, og hun trenger da ikke å inngå en utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale kan ikke pålegge andre, som ikke er med på avtalen, med å bidra til rekkefølgekravet. En motsetning til utbyggingsavtale er refusjonskrav. Da har første utbygger bygget ut, eller ønsker å bygge ut, hele rekkefølgekravet og kan kreve refusjon av dem som får sine eiendommer byggeklare, etter kapittel 18 i plan- og bygningsloven. Utestående deler av rekkefølgekravet vil bli stående igjen til de andre grunneierne/utbyggerne. Når hele rekkefølgekravet er bygget, er rekkefølgekravet oppfylt for alle i området.

10. Med tanke på plansaken viser kommunalsjef teknisk til saksframstillingen og det foreliggende planforslaget. For øvrig har utbyggingsavtaler og ekspropriasjonssaker egne prosesser. Dersom alle sakene skal behandles i samme møte vil det ikke bare være 3 vedtak, men 3 ulike saksframlegg.

11. Kommunalsjef teknisk avviser at kommunen anser noen som «viktigere» enn andre. De som er berørte parter i saken er varslet, enten det gjelder de som har utbyggingsplaner eller ikke. Utbyggere er alle som har en eiendom i området. Utbyggere er derfor også grunneiere. Administrasjonen har som tidligere påpekt utarbeidet planforslaget som en oppfølging av vedtak fra Kommunestyret, som en del av arbeidet med å kunne gjennomføre en allerede vedtatt reguleringsplan.

Merknad til planarbeidet generelt

1. Området på 15/1823 og 15/218 som er regulert til P4:

Kommunalsjef teknisk viser til vurderingen av *Merknad til kunngjøring på Karmøy kommunes nettside*.

2. Innregulering av parkbelte/vernesone/buffersone/støysone på eiendom 15/217:

Kommunalsjef teknisk viser til formålet med det foreliggende planarbeidet, samt varslet planavgrensning.

3. Fjerning av KAI3

Kommunalsjef teknisk viser til formålet med det foreliggende planarbeidet, samt varslet planavgrensning. For øvrig vises det til at KAI3 var del av planendringen *Plan 2041-1 - Områderegulering for Åkraøynå og Holmane - Endring vedr. kaiareal og havneområde i sjø*, vedtatt 25.06.19, som var gjennom en omfattende planprosess.

4. Vegrett over 15/218

En reguleringsplan fastsetter funksjonen til vegen, den tar ikke stilling til eiendomsforholdet vedrørende grunnen.

Uten å ta stilling til eiendomsretten så er det i gjeldende plan vist offentlig veg. Det påpekes at kommunen har hatt vedlikehold av vegen i lang tid, noe som tilsier at kommunen har overtatt veg og veggrunn. Vegen vises også offentlig i foreliggende endringsforslag.

5. Kartskisse og tegninger

Igjen påpeker kommunalsjef teknisk at dette ikke var et offentlig ettersyn, men et oppstartsvarsel. I tillegg til notatet var det et kart over planområdet som var vedlagt. Det var ikke utarbeidet noe konkret planforslag ved varsel om oppstart, dette kommer nå i forbindelse med offentlig ettersyn. Viser i denne sammenheng til planforslaget i sin helhet (plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse).

6. Hva med bevaring?

Kommunalsjef teknisk påpeker at foreliggende planarbeid er en endring av gjeldende reguleringsplan (som har vært gjennom en omfattende planprosess) med tanke på veg- og fortausløsning for Øyavegen og Holmavegen. Det vises til vurderinger gjort i saksframstillingen og planbeskrivelsen. For øvrig påpekes det at formålet med gjeldende plan var:

Formålet med planen er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av området, forbedre trafikksituasjonen og å sikre at kulturhistoriske verdier blir kartlagt og tatt hensyn til i fremtiden.

Både fylkeskommunen sin kulturavdeling og Kommuneantikvaren var involvert i arbeidet med den gjeldende planen, og blir også orientert i forbindelse med foreliggende planarbeid. Kommunalsjef teknisk viser i denne sammenheng til merknaden fra fylkeskommunen som er innkommet i forbindelse med oppstartsvarselet, og påpeker videre at Kommuneantikvaren har deltatt i arbeidet med utformingen av det foreliggende planforslaget.

Berørte parter informeres i henhold til lovverket og politikerne får som saksframlegget og vedlagt planforslag tilsier den informasjonen som skal følge med en plansak.

7. Informerer administrasjonen tilstrekkelig i denne saken?

Kommunalsjef teknisk viser til at dette punktet er svart opp på i flere av punktene over.

8. Kommunalsjef teknisk viser til at svar på dette punktet også finnes i punktene som allerede er svart opp på.

3. LIV STAUPE OG HENRY ELIASSEN

Del 1: Vedtak i Kommunestyret den 15.06.2021

I notatet til Runar Lunde står det:

«Kommunestyret viser til at det i 2019 er vedtatt ny kommunedelplan for Åkrehamn, og ber rådmannen: "Ta en fornyet gjennomgang av Plan 2041, med tanke på en nærmere koordinering mellom målsettingene i Plan 2041 og den nylig vedtatte kommunedelplanen for Åkrehamn, herunder nærmere vurdering av utforming av fortau, gateplan m.m. Herunder forutsettes at en ser nærmere på hvilke utbedringer som er strengt nødvendige for å tilfredsstillere reguleringsplanen, samt vurdere alternativer til opphøyde fortau med f.eks nedfresing av stein med annen farge enn omgivelsene eller lignende."

Slik jeg forstår det skal Rådmannen gjennomgå Plan 2041 og Kommunedelplan for Åkrehamn for

“...en nærmere koordinering mellom målsettingene i disse to planene, herunder/eller sagt på en annen måte: som en del av det hele som skal vurderes er utforming av fortau, gateplan m.m.

Slik jeg anser det skal man i det første punktet fra kommunestyrevedtaket se på: **“en nærmere koordinering mellom målsettingene i disse to planene”**. Dette ser det ikke ut som at blir nærmere berørt i “Notat: Forslag til løsning for Øyavegen – plan 2041”.

Derfor ønsker vi å utdype viktigheten av hovedpunktet i kommunestyrevedtaket: **“en nærmere koordinering mellom målsettingene i disse to planene”** i det videre planarbeidet til administrasjonen.

Del 2: Utgangspunkt/formål med Plan 2041 – Bevaring av havneområdet i Åkrehamn:

I hovedutvalg teknisk 28.01.10, sak 20/10 ble det fremmet en sak der teknisk sjef anbefalte at administrasjonen fremmet et forslag til områderegulering for deler av Øynå og Holmen i Åkrehamn.

“Hovedformål skal være bevaring av det typiske byggemiljøet”. Formålet med Plan 2041, slik den ble vedtatt i 2015 etter ett års arbeid med den “er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av området, forbedre trafikksituasjonen og å sikre at kulturhistoriske verdier blir kartlagt og tatt hensyn til i fremtiden.”

Plan 2041 sier også følgende under: “Kulturhistorisk bygningsmiljø»:

«... Det bør satses på å ivareta disse bygningsmiljøer og arkitektoniske særtrekk eller den bygningskultur, som har gitt Åkrehamn sitt særpreget, med sterke tradisjoner innen fiskeri, fiskeindustri og kystkultur, og som også vil kunne være bærer av disse meget verdifulle tradisjoner for fremtiden.”»

Del 3: Formål med kommunedelplan for Åkrehamn:

I Kommunedelplanen for Åkrehamn står det følgende:

“Kommunedelplanen skal skape langsiktige rammer og retning for by - og tettstedsutviklingen i Åkrehamnsoområdet herunder å sikre kulturhistoriske verdier. Dokumentet skal fungere som et politisk og administrativt styringsverktøy for utviklingen av Vest-Karmøys største befolknings senter.

I Åkrehamn er det ett kulturmiljø i havneområdet og ellers finnes det enkeltstående bygg spredt rundt i bebyggelsen. Den gjenværende bygningsarven er en del av byens særpreget og identitetsfølelse. I den videre utviklingen av Åkrehamn er det viktig at det tas hensyn til de kulturverdiene som byen enda har.

Den eldste, sammenhengende bebyggelsen i Åkrehamn finner en på Åkraøynå og Sveinsholmen. Dette er det viktigste kulturmiljøet i Åkrehamn. Bygningene stammer fra perioden 1800 til og med det tidlige 1900- tallet. I 2015 ble det vedtatt reguleringsplan for Åkraøyna og Sveinsholmen. Igjennom reguleringsplanen omfattes dette kulturmiljøet av en hensynsone for bevaring - kulturmiljø.

Utfordringer: Bevare de deler av Åkrehamn som enda har sammen hengende historiske bymiljøer. **Bevare enkeltbygg og gateløp med kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.”**

Del 4: Forslag til planprogram Kommunedelplan for kulturmiljø 2022-2026:

I Kommunal planstrategi for Karmøy kommune 2020-2023 ble vedtatt 02.06.20. Revidering av kommunedelplan for kulturminner er en prioritert planoppgave i den kommende perioden.

Det står også at: "Kulturminner er ikke-fornybare ressurser; dersom de blir ødelagt kan de ikke erstattes. Planen skal synliggjøre at bevaring av kulturminner også spiller en rolle i klimainnsatsen. Miljøpåvirkningen fra eksisterende bygninger er kun rundt halvparten av den fra nybygg.

Kulturminner spiller også en viktig rolle som ressurs i utviklingen av byene våre. Kulturopplevelser og historiske attraksjoner vektlegges i både tilbud og markedsføring av reisemålet Karmøy. Kommunedelplan for kulturmiljø skal inneholde en oversikt og en prioritering over våre viktigste kulturmiljøer. Planen skal også synliggjøre hvilke kulturminner vi anser å være «utrydningstruet» i Karmøy.

Stortingsmeldingen «Nye mål i kulturmiljøpolitikken» legger vekt på engasjement, bærekraft og mangfold. De nye nasjonale målene i kulturmiljøpolitikken:

- Alle skal ha mulighet til å engasjere seg og ta ansvar for kulturmiljø.
- Kulturmiljø skal bidra til bærekraftig utvikling gjennom heilskapelig samfunnsplanlegging.
- Eit mangfold av kulturmiljø skal bli tatt vare på som grunnlag for kunnskap, oppleveling og bruk.

Del 5: Kommuneplan 2014- 2023, denne gjelder foran både Plan 2041 og Kommunedelplan Åkrehamn

I Kommuneplanen for Karmøy ble revidert i kommunestyreperioden 2011- 2015 og vedtatt i kommunestyret 16.06.2015. Byutvikling inngikk som et tema i samfunnsdelen, og her la en til grunn følgende overordnede mål:

«Karmøys byer skal utvikles til attraktive og multifunksjonelle sentra, der byenes potensialer blir videreutviklet med vektlegging av deres historiske og kulturelle identiteter.

Del 6: Vår oppsummering:

Detaljregulering (§ 12) "Formål og virkemidler er i det vesentlige like for detaljregulering og områderegulering. Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. "

Underveis har Utgangspunktet/formålet for Plan 2041: **Hovedformål skal være bevaring av det typiske byggemiljøet** gradvis blitt forhandla bort og tona ned. Utbygging har skjedd underveis og ikke hht planen: "en helhetlig utvikling av området". Det vi ser nå er det stikk motsatte, det er anlagt kai/parkering og privatisering og andre tiltak i Hensynssoner, det er sprengt og fylt ut i LNF-område, det er gitt dispensasjoner og bebyggelse har fått tillatelse til bruk før rekkefølgekrav er oppfylt.

Vi forventer at man i reguleringen som nå skal igang finner løsninger som sikrer verdiene i dette historisk viktige området. Beskrivelsen og kartmateriellet i "Notat" gjør det vanskelig å lese ut hvilke konsekvenser dette forslaget har på kulturmiljøet. Savner bedre detaljering i notatet, vanskelig å lese ut endringene. Regner med eksisterende plankart oppdateres med alle endringene (2041-1,2,3 og 4) og dispensasjonene som er gitt i planområdet. Det bør også lages illustrasjoner/3D-modellering av hvordan veg og fortau vil se ut i dette historisk sårbare området.

Det vil gi både innbyggere, utbyggere og politiske myndigheter et bedre beslutningsgrunnlag, og man vil enkelt kunne justere/lage alternative løsninger basert på innspill som kommer i planprosessen.

Plan bør inneholde bedre detaljbeskrivelse av materialbruk som storgatestein som på kaien, evt gatebelysning, natursteinsmurer der man evt river eksisterende murer osv, slik det ble beskrevet av utbyggere i forrige runde. På kaien, slik den framstår i dag, er plassering av fortau/parkering i forhold til veg rotete, forvirrende og trafikkfarlig. Har man tenkt å rydde opp i dette og skape en myk overgang mellom kai og planområdet? Materialbruken fungerer bra: granitt storgatestein skiller mellom fortau og parkering og fortau og veg.

Regner med at man også regulerer inn flere fartsdumper identisk den som er plassert helt i starten på Øyavegen både i Øyavegen og Holmavegen, altså med storgatestein som avgrensning. Dette vil ikke virke ødeleggende og forstyrrende i det historiske gatemiljøet.

Del 7: Helhetlig tankegang

Vi vet at planene vi viser til over har ulik "rang", men her må man rett og slett bruke sunn fornuft, se planene i dette kulturhistorisk viktige området i sammenheng og igjen se på hovedårsaken til oppstarten av reguleringsplanen "2041-Bevaring av Havneområdet i Åkrehamn". Man vurderte **da** og nå i en rekke planer området som et "utrydningstrua og ikke-fornybart" kulturmiljø. Her er det snakk om et område som har vært og er under sterkt press, men det er ikke for sent å redde vårt "utrydningstrua og ikke-fornybare" kulturmiljø og leve opp til både utgangspunktet for Plan 2041 **og** dagens lokale og nasjonale krav og mål i tillegg til FNs Klimamål.

Kommunen er opptatt av verdiskaping og at turister som besøker Åkrehamns strender skal oppholde seg over tid og legge gjen penger. Kulturopplevelser og historiske attraksjoner vektlegges i både tilbud og markedsføring av reisemålet Karmøy. "Gamle Åkrehamn", med Øya og Holmavegen og Mortholmen, er et yndet turistmål. Om man i Øyavegen legger opp til et to meter bredt opphøya fortau avbrutt av utkjørsler, med mange innsnevringer av både av veg og fortau, i kommunal standard(betongstøpt kant) i tillegg til rasing av kulurmiljø med historisk hage og gamle trær...**blir** attraksjonen/severdigheten: Et eksempel på historieløs forvaltning av vår felles kulturarv, og hvordan man absolutt **ikke** bør regulere i historisk viktig kulturmiljø. I tillegg kan de varierende breddene på veg og fortau tvinge myke trafikanter ut i vegbanen, og skape en følelse av falsk trafiksikkerhet.

Kommunen skal sørge for en helhetstankegang og det må i det videre planarbeidet samarbeides tett med antikvariske myndigheter både fra Fylket, kommunen, innbyggere og utbyggere i planendringen/detaljreguleringen - Plan 2041-5. Lokalkunnskap må inn i planprosessen, innbyggerne kjenner områdets kvaliteter og utfordringer best. Administrasjonen må i den videre planprosessen ta utgangspunkt i stedets særpreg, kulturhistoriske elementer, viktige landskapstrekk og eksisterende grønnstrukturer. Dette samsvarer med formålene i alle de aktuelle planene vi har nevnt over.

I en eventuell utbyggingsavtale bør kommunen, slik vi ser det, stille krav til utbyggere mht bygningenes tilpasning til omgivelsene, både naturen og eksisterende bygninger i kulturmiljø. Dette gjelder både form, volum, material-og fargebruk, utomhusplan, overgang til omgivelsene og LNF-område, jfr. planbestemmelser §12. Helhetlig utvikling som det legges opp til, betyr slik vi ser det, en bærekraftig utvikling der det som bygges både av vei, fortau, bygninger og utomhus tiltak tilpasses det historisk viktige miljøet. Her bør det stilles krav til at utbyggere benytter profesjonelle arkitektfirma og at både kommunearkitekt og vernemyndigheter skal ha avgjørende innflytelse. Slik unngår vi bebyggelse som følger dagens hyppig skiftende og ofte stilforvirrede trender, men får bebyggelse som står seg over tid. Man bør stimulere til en langsiktig, helhetlig

plan for området i tråd med de aktuelle planene vi har nevnt. Kommunen, utbyggere og innbyggere bør tar del i denne planprosessen og følge kravene/mulighetene planen gir. Det vil også gjøre området mer attraktivt for kjøpere av utbyggers boliger. Dersom vi greier dette kan vi sette området og Karmøy på kartet pga de gode løsningene mellom gammel og ny bebyggelse og stedstilpassa trafikksikringstiltak.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Del 1: Vedtak i Kommunestyret den 15.06.2021

I kommunedelplanen har planområdet formål boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål. Videre sier planen at veg skal bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunale vegnorm.

Kommunedelplan har sagt i §1-4 at reguleringsplan 2041 skal gjelde foran kommunedelplanen, og det er dermed tatt en konkret vurdering på videreføring av reguleringsplanen sin arealbruk. Den kommunale vegnormen ble brukt som utgangspunkt ved utarbeidelse av plan 2041, hvor kommunen la seg på et minimumsnivå hva gjelder utforming av fortau.

Del 2: Utgangspunkt/formål med Plan 2041 – Bevaring av havneområdet i Åkrehamn:

Kommunalsjef teknisk har ikke noe å tilføre i forhold til denne informasjonen. I kapittel 5.5 i planbeskrivelsen er det en beskrivelse av planendringen og dens påvirkning på kulturmiljøet.

Del 3: Formål med kommunedelplan for Åkrehamn:

Kommunalsjef teknisk viser til sin egen vurdering av punkt 2 i merknaden.

Del 4: Forslag til planprogram Kommunedelplan for kulturmiljø 2022-2026:

Kommunalsjef teknisk viser til at Kommuneantikvaren, som har ansvar for arbeidet med Kommunedelplan for kulturmiljø, har vært involvert i utarbeidelsen av det foreliggende planforslaget. Det samme var både Kommuneantikvaren og Rogaland fylkeskommune i forbindelse med utarbeidelsen av plan 2041. Videre var også disse instansene høringsparter i planprosessen med kommunedelplanen. På denne bakgrunn mener kommunalsjef teknisk at kulturmyndighetene har gjort en vurdering, hvor konklusjonen er at gjeldende plan 2041 tar hensyn til det verneverdige kulturmiljøet omkring planområdet.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til egne vurderinger av *Del 1* og *2*.

Del 5: Kommuneplan 2014- 2023, denne gjelder foran både Plan 2041 og Kommunedelplan Åkrehamn

Kommunalsjef teknisk viser til utsnitt fra kommunedelplanen sine planbestemmelser:

§ 1 - 3 Forholdet til gjeldende kommuneplan

Arealbruk i kommunedelplan for Åkrehamn gjelder foran vedtatt kommuneplan. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen.

Som det framgår av merknaden så er temaet kulturmiljø behandlet i kommunedelplanen, og i gjeldende plan 2041 som igjen overstyrer kommunedelplanen.

Del 6: Vår oppsummering:

Kommunalsjef teknisk viser til utsnitt fra *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (2020)*:

Områderegulering

Områderegulering er primært en planform som kan utarbeides av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter omstendighetene finner at det er behov for å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta vernehensyn eller for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging.

Formålet i plan 2041 ble ikke tonet ned, planen ble utarbeidet som en områdeplan hvor flere tema ble innlemmet. Hensikten med dette var å få en helhetlig plan for hele området. At gjeldende reguleringsplan avvikes er ikke et tema for foreliggende planarbeid, hvor formålet er å justere regulert veg og fortau.

Det påpekes at notatet som er utarbeidet ikke er et planforslag, men et utgangspunkt for planarbeidet. Kapittel 5 i planbeskrivelsen omhandler planforslagets endringer og virkninger. Endringen omhandler kun det området som fremgår av plankartet, det blir ikke gjort øvrige endringer i hovedplan 2041 i forbindelse med foreliggende planarbeid. Hvordan veg og fortau skal opparbeides fremgår av planbeskrivelsens kapittel 5.3. Videre er krav til opparbeidelse sikret gjennom planbestemmelsene.

Fartshumper er ikke noe som reguleres. Sektor samferdsel og utemiljø, med ansvar for trafikksikkerheten i kommunen, har vært en sentral ved utarbeiding av planforslaget. Konkrete henvendelser angående fartshumper skal gå til *Sektor samferdsel og utemiljø*.

Del 7: Helhetlig tankegang

Kommunalsjef teknisk viser til egne vurderinger gjort i de øvrige punktene.

4. GEIR-HELGE HAUSO

Protesterer herved på det sterkaste mot inngrep på min eigedomsgrunn (GNR/ BNR: 15/307 - 690), grunna forringelse av eigedom. Det betyr mindre parkeringsplass og plen for mitt vedkomande, samt at trafikken vert nærare tomta. Det har i seinare tid kome opp eit 30km/t skilt ved sidan av min plen, noko som ser ut til og fungera bra. Så ser ikkje behovet for utvida veg med fortau, Fins da andre løysingar enn ekspropiasjon iht til min hage? Dessutan var tilsendt kart utydelig mht. mål og teikningar. Hvis da er snakk om ekspropiasjon, så lurte eg på kor mykje som må ekpropierast frå min eigedom? Kvifor har eg fått så lite informasjon ang.dette frå Karmøy kommune? Eg truidda da var slik at reguleringsplan 2041, skal sikre at Åkraøygå og Holmane vert bevart . Sikrar ikkje denne planen dette?

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframlegget. Det har frem til nå ikke vært mer informasjon om planarbeidet enn oppstartsvarelet.

5. ADVOKATFIRMAET EUROJURIS PÅ VEGNE AV ARIZONA AS

Merknaden er på vegne av eier av gnr 15/202.

Vi har tidligere påklaget deler av planen og har fått medhold i vår klage tidligere.

Vi vil i dette høringsinnspillet understreke viktigheten av at det ikke gjøres endringer i de allerede lagte planene i forbindelse med endringsforslagene knyttet til vei / fortau.

Det er svært viktig at tidligere fokus på muligheter for industri i området ikke blir svekket gjennom det arbeidet som nå blir gjennomført. Selv om dagens industri er begrenset er det av svært stor betydning både for min klient og for området som helhet at dette ikke blir svekket.

Det er videre av helt avgjørende betydning at det gatetunet som tidligere ble tatt ut av planene ikke på nytt kommer inn i planarbeidet. Det legges til grunn at det ikke er tatt inn igjen, men kun er tegnet inn for å sikre sjøsikten, som beskrevet i tidligere endringsdokumenter.

Det er videre svært viktig at det tas hensyn til behovene for transport som kan oppstå ved industrivirksomhet som utøves i tråd med vedtatt plan. Det er også svært viktig at det tas tilstrekkelig hensyn til HMS og generell sikkerhet i det planarbeidet som utføres. Industrivirksomheten vil nødvendigvis medføre aktivitet som kan medføre en sikkerhetsrisiko dersom den utøves i et område der det er alminnelig ferdsel for alle.

Disse forholdene ble sikret gjennom tidligere vedtak og vi regner med at dette vil bli sikret på samme måte framover.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til planbeskrivelsens kapittel 5 og 6.

6. RONNY MAGNUSSON

Som beboer på svendsholmen, vil jeg gjerne komme med mine innspill:

Trafikken her ute har økt enormt de senere årene. Det er en populær plass i både fint og dårlig vær.

Til tider er det mye trafikk både gående og motorisert. barn og familier som skal ut å fiske. Det er en båtforening/cafe med mye trafikk, fisketrålere i opplag, til tider mye aktivitet og arrangementer ute på mortholmen sildesalteri, samt kjøring ut til nylig bygde "fritidsboliger" Pokemon og sjåførene som navigerer etter telefonen er jo også et tilskudd.

Noen kjører også tur helt ut til mortholmen for å slippe å gå. Det var en bom ved inngangen før hvor de som trengte tilgang hadde det. nå kan man gå tur og måtte flytte seg for biler som har ingenting der ute å gjøre.

Frykter mye mer trafikk her ute om det blir frislipp på bygging av leiligheter. Veien her er absolutt ikke dimensjonert for så mye trafikk. "Kjerrevei" er vel en fin definisjon på veien.

Trafikken er mye mye større enn man kan lese av et skjema hvor man ser antall boenheter.

Desverre er det enkelte som har NULL respekt for faren det medfører med høy fart. Det er mange blindsoner her. Og ofte må man bare lufte nesa på bilen ut og se hva som skjer. Uansett utfall av planarbeid ønsker jeg å få på plass fartsreducerende tiltak her ute (fartshumper) ønsker og at det kan merkes og tilrettelegges at holmen er en grønn sone hvor myke trafikanter har prioritet. Bilister må tvinges til å sette ned farten ved hjelp av tiltak!

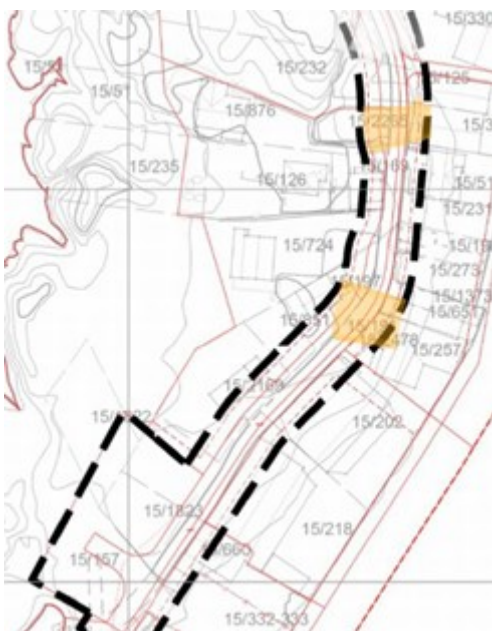
Dette er en skolevei for barn på barneskolen for flere familier. Gnr15 /876 og 15/126 jeg er ofte bekymret når jeg ser biler suser forbi langt over fartsgrenser mens barn prøver å komme seg trygt til skolen (Vedlagt forslag med plassering av fartshumper.)

Jeg er egentlig for opphøyd fortau ut hit, og hadde vært for avgivelse av tomt om det hadde vært kontinuet i et fortau. men det vil jo bli vanskelig å få det i ett strekk. Det snakkes om nedfrest fortau med spesiell stein. Det må jo være en vits. Veien vil da bli brukt som kjørebane ved økt trafikk.. og øke trafikk faren da dette åpner for mere utbygging

Det er synd kommunen lar seg presse av eiendomsutviklere som ønsker max antall boenheter for max profit.

I en perfekt verden burde kommunen ekspropiert område B/K1 ved begynnelsen av holmen som allerede er klar for parkeringsplass. Og tilby parkeringsplass til folk som ønsker seg en spasertur ut i en grønn sone ut mot havet.

Forslag til fartshump:



Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Moloanlegget er ikke en kjøreveg, dersom det foregår ferdsel med motoriserte kjøretøy her foreslår kommunalsjef teknisk å ta kontakt med Kystverket som har ansvar for moloanlegget.

Det blir ikke «frislipp» for bygging av leiligheter. Planbestemmelsene setter en begrensning for hvor mye eiendommene kan utvikles både i forhold til høyder, bebygd areal og hvilke formål de kan nyttes til. Løsningene som er foreslått i foreliggende planforslag er vurdert til å

tåle dagens trafikk, i tillegg til den belastningen som utbygging i henhold til godkjent plan åpner for.

Det vises til planbeskrivelsens kapittel 4, 5 og 6 for beskrivelse av radarmålinger, valgte løsninger og vurderinger av dem.

Fartshumper er ikke noe som blir regulert. Dette er et forhold som kan tas opp med *Sektor samferdsel og utemiljø* som er ansvarlig for blant annet trafikksikkerheten i kommunen.

7. JOSTEIN MOSNES-HOLMEN, ANNE MARIT, KÅRE OG JOHN KENNETH MANNES

Vi viser til Karmøy kommunestyres vedtak av 15.06.2020 saksnr 86/20 og følgende utdrag fra saksprotokollen:

1. Det vedtas ikke å ekspropriere nødvendig vei- og fortausgrunn.

2. Kommunestyret ber rådmannen ta en fornyet gjennomgang av plan 2041, med tanke på en nærmere koordinering mellom målsettingene i plan 2041 og den nylig vedtatte kommunedelplanen for Åkrehamn, herunder nærmere vurdering av utforming av fortau, gateplan m.m.

Herunder forutsettes det at en ser nærmere på hvilke utbedringer som er strengt nødvendige for å tilfredsstille reguleringsplanen.

Karmøys høyeste politiske organ har altså avvist ekspropriasjon og gir dessuten føringer om å utvise den største forsiktighet i en historisk viktig og bevaringsverdig del av Åkrehamn. Når det igjen ivres for ekspropriasjon, bare 10 måneder etter kommunestyrets vedtak, må man jo lure på om administrasjonen ikke har forstått hva kommunestyret vedtok i fjor sommer.

Vern av Åkraøynå og Holmane var i fokus under kommunestyrets behandling av ekspropriasjonssaken. Og i reguleringsplanen av 1993, er bevaring også behørig tatt med:

«Bevaringshensyn for deler av bebyggelsen forøvrig, tilsier også at vegnettet beholdes, for å opprettholde det totale miljø mest mulig uberørt».

Ovenstående sitat gjelder Øyavegen og Holmavegen. Dette ble forfattet for nesten en generasjon siden, og all bevaringstanke og praksis tilsier at områdets historiske verdi etter den tid bare har økt. En vesentlig forutsetning for bevaring, er altså at Øyavegen og Holmavegen blir liggende som nå.

I Øyavegen og Holmavegen er det mange møteplasser, som gjør at biltrafikken går smidig og sikkert. Det har ikke vært en eneste trafikkulykke der i manns minne.

Etter administrasjonens fortau-planer skal ikke selve kjørebane bli bredere enn hva den nå er. Men hva administrasjonen ikke har forstått, er at fortau vil eliminere møteplassene, og da får vi trafikkproblemer langs Øyavegen og Holmavegen som vi aldri før har hatt.

Etter Vegvesenets Håndbok N100 kan smale boligater med lav fart og liten gang- sykkel- og biltrafikk etableres uten fortau. Øyavegen og Holmavegen har en fartsgrense på 30 km/t.

Håndbokens kapittel B.5 omhandler gater uten spesiell prioritering (sambruksområder), hvor ingen trafikkantgrupper har regulert prioritet. Her kan gategulvet legges flatt uten kantstein eller

nivåforskjeller. Kravet for sambruksområder er bl a at ÅDT (kjøretøypasseringer per døgn) ikke overstiger 4000. Øyavegen og Holmavegen er et typisk sambruksområde og antall kjøretøypasseringer, basert på beboernes observasjoner, er maksimum 300 per døgn! Dette kan lett dokumenteres med en trafikkteiling.

I et notat datert 27.11.2020 påstår administrasjonen, Sektor areal og byggesak, at «Øyavegen i dag er for smal og ikke tilfredsstillende med hensyn til trafiksikkerhet». Men i følge Vegvesenets normer, forklart ovenfor, oppfyller Øyavegen og Holmavegen kravene til trafiksikkerhet.

I andre deler av Norge er ikke dette noe problem. I Sognadalstrand og Hollenderbyen i Flekkefjord løper gatene uten fortau. Dette gjelder forøvrig også i Gamle Skudeneshavn. Hva så med Gamle Åkrehamn? Mener administrasjonen at det bare er å plukke ned Åkra, så lenge vi har Skudenes å vise frem?

Langs Øyavegen fra Kaien og til Trålbøteriet ligger Åkrehamns eldste mest bevaringsverdige bebyggelse. Øyavegen 35, bygget i 1860, er en praktiendom i empirestil. I parken rundt huset ruver høye, gamle trær som forskjønner gaten ytterligere. De flotteste trærne står tett mot gaten, og skal man anlegge et bredt fortau her, vil trærne måtte ofres. Det er heller ikke teknisk mulig å jobbe med fortauet uten å bruke parken som anleggsområde. I en slik prosess vil ødeleggelsene bli omfattende, og Gamle Åkras historiske sjel påført ubotelig skade.

I tilknytning til Øyavegen 35 ligger en over 200 år gammel tørrmur, en av tuftene etter legendariske Andreas Hansen, som i sin tid ville kjøpe Utsira... Hansen eide det store handelshuset ute på Holmen, hvor man bare kom til og fra i båt. Og når Hansen skulle i forretninger, ble han rodd inn til indre havn, hvor det i Øyavegen 35 ventet hest og vogn i løa hvorav grunnmuren er bevart. Dette representerer noe av den eldste og mest interessante delen av Åkras historie. Eierne har forøvrig vært i kontakt med fylkesantikvaren om gjenreiseing av løa. Påtvinger man Øyavegen et fortau her, blir den 200 år gamle grunnmuren det første som ryker.

I administrasjonens visjoner om en utvikling på Åkraøynå og Holmane, finnes knapt noen bevaringstanke. Man ser snarere for seg en fortetting, som vil sprengte rammene for det historiske miljøet, og derav kommer «behovet» for bredere vei. Ja, på tegninger plasserer man attpåtil hus/leiligheter som man antar blir fremtidig bebyggelse på privat grunn. Men grunneierne derimot har ingen planer om å selge grunn eller bebygge den, selvsagt fordi det historiske miljøet vil bli lidende.

Når administrasjonen ønsker fortetting og utbygging i Holmahaugen og ytterst på Svendsholmen, er et vesentlig moment fraværende. Det gjelder bestemmelsene om utbygging i fareområder, utarbeidet av Direktoratet for byggkvalitet. I vinterstormene stenger politiet for adgangen til områdene der hvor man planlegger boliger, og så sent som i 2017 forårsaket et kraftig uvær materielle ødeleggelsler. Behovet for bredere vei dit, synes derfor ikke akkurat påtrengende.

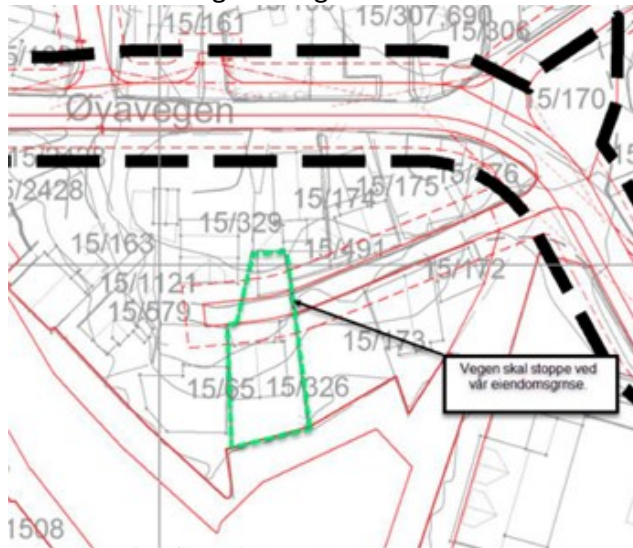
Forøvrig er Åkraøynå og Holmane meget heldig stilt vdr. fremkommelighet. Området har to adkomstveier, gitt at man fullfører Vikavegen. I sin tid avstod grunneiere areal til Vikavegen. og det mangler bare et kort stykke for at veien skal fungere. Når Vikavegen fullføres vil argumentene administrasjonen nå bruker for utvidelse og påfølgende ekspropriasjon ha liten eller ingen gyldighet. Vikavegen fullført, er den mest fremtidsrettede løsningen for trafikkavviklingen i området totalt og for å bevare Åkraøynå og Holmaene som historisk område for oss og etterslekten.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Som svar på merknaden viser kommunalsjef teknisk til formålet med planarbeidet og planbeskrivelsens kapittel 4, 5 og 6 for beskrivelse av radarmålinger, valgte løsninger og vurderinger av dem.

8. ØYVIN OG INGER LISE LEVIK

Eier av G/B nr.: 15/326 ønsker ikke at det på kart vises at veg går gjennom vår private eiendom. Vennligst korriger.



Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Eiendommen er ikke en del av det varslede planområdet. Formålet med den foreliggende planendringen er å justere regulert veg og fortau i Øyavegen og Holmavegen som en oppfølging av vedtak fra Kommunestyret.

9. TRYGVE IVERSEN PÅ VEGNE AV INGVAR JOHANSEN

Eier av gardsnummer / bruksnummer 15/197 og 15/851, Ingvar Johnsen vil her komme med merknader. Jeg, Trygve Iversen har fått fullmakt til å representere min onkel i denne saken.

Innledning til saken

Den 02.03. 2021 så min onkel en kunngjøring i Haugesunds Avis der det ble varslet om at en plan kalt «Åkraøynå og Holmane -plan 2041 - 5» var lagt ut til offentlig ettersyn.

Jeg, Trygve Iversen ble varslet av min onkel om denne kunngjøringen. Min onkel har ikke digital postkasse, så jeg gikk inn på Karmøy kommunes nettside og fant ut at dette planforslaget var lagt ut på kommunens hjemmeside den 26.02.2021. Min onkel har per dags dato (07.03.2021) ikke fått brev om dette. Ekspropriasjonssaken var oppe til behandling i Karmøy kommunestyre den 15.06.2020. Der ble denne saken nedstemt. Min onkel har ikke hørt noe om saken etter dette.

Blir PBL paragraf 1 - 1 der det står.....fulgt i denne saken?
Er ikke han en som skulle blitt orientert i saken når det står alle berørte?
Er dette en riktig behandling av min onkel som vel er en berørt part i saken?
Det er i notatet min onkel for første gang blir orientert om de påståtte utbyggingsplanene på Åkraøynå og Holmen(jmf. 12 leiligheter, 3 leiligheter, 6 boliger)

Merknad til kunngjøringen i Haugesunds Avis 02.03.2021

I kunngjøringen står det «endring» og «utbyggingsavtale».
Hvorfor er ikke ordet ekspropriasjon nevnt her? Det er en vesentlig del her.
Hva med «Bevaring av havneområdet» som er en viktig del av plan 2041? Formålet med planen var vel at området på Åkraøynå og Holmane skulle bli bevart.
Skal en ikke lenger bevare det nåværende kulturmiljøet på Åkraøynå og Holmane?

Angående foreslått ekspropriasjon

Min onkel, Ingvar Johnsen vil at Karmøy kommune redegjør for hvilke gards - og bruksnummer som vil bli omfattet av denne ekspropriasjonen. I notatet til Runar Lunde kommer det ikke frem hvilke eiendommer som vil bli berørt av denne ekspropriasjonen.

Siden det er foreslått ekspropriering, så lurer min onkel på om det ligger samfunnsnyttige begrunnelser for dette og i så fall hvilke det er.
Min onkel kan i følge notatet ikke se at det er samfunnsnyttig å utbygge disse eiendommene til private slik at de skal få profitt på denne utbyggingen.
Min onkel lurer på om en har utredet flere alternativ i saken, og eventuelt hvilke det er?

Dersom en ikke har gjort det, burde dette kommet fram i notatet til Runar Lunde og en utredning burde være på sin plass i denne saken.

Utbyggingsavtale

Min onkel lurer på dette:

Hvem er de aktuelle utbyggerne en skal inngå en utbyggingsavtale med?
Min onkel eier 15/851 som er en tilleggstomt som ikke er utbygd. Omfattes han da av denne utbyggingsavtalen? Hvis han gjør det, burde han vel ha blitt varslet om dette?

Er denne utbyggingsavtalen allerede inngått med utbyggere? Hvis det finnes en slik utbyggingsavtale allerede, så lurer min onkel på hvorfor den ikke er lagt ved i dette offentlige ettersynet?

Er det vanlig å ha en utbyggingsavtale i Karmøy kommune? Min onkel kan ikke se at det står noe om at en skal benytte seg av det i plan 2041.

Runar Lunde foreslår at Karmøy kommune skal foreta tre vedtak i samme kommunestyremøte.

Min onkel lurer på om en har mulighet til å avgjøre en så viktig avgjørelse på bakgrunn av et notat? Saken har vært konfliktfylt i de snart fem år som den har pågått.

Min onkel lurer på om ikke denne saken burde blitt grundigere undersøkt slik at alle sider ved saken ble belyst?

Uttalelsen «På denne måten.....»

Min onkel lurer på hvorfor ikke grunneierne ikke er nevnt med et eneste ord i denne setningen?

Betyr dette at Karmøy kommune i denne saken ser på utbyggere som «viktigere» enn grunneiere?

Er utbyggernes interesser større enn bevaring og grunneiernes private eiendomsrett i denne saken?

Blir alle parter da informert i saken? PBL paragraf 1-1?

Kartskisser og tegninger

For min onkels del er disse kartskissene og tegningene vanskelige å lese.

Min onkel forventer å bli tilsendt bedre kartmateriell og tegninger videre i saken.

Han føler kommunen forlanger bedre kart og tegninger fra sine innbyggere når det er noe.

Bevaring

Som min onkel tidligere har påpekt var vel formålet med planen bevaring og ikke utbygging?

Min onkel undres på om Karmøy kommune i denne saken har vurdert hvilke konsekvenser en ekspropriasjon vil føre til når det gjelder formålet med planen?

Min onkel lurer på hvilket faglig ståsted ut fra gjeldende normer og retningslinjer Runar Lunde kan hevde dette på grunnlag av?

Min onkel lurer på om Karmøy kommune sin kulturavdeling har fått anledning til å uttale seg i saken?

Min onkel lurer på om en ville gjort det samme i Sørågatå i Skudeneshavn hvis noen ville bygge boliger i samme område?

Min onkel lurer på om administrasjonen i Karmøy kommune informerer alle berørte parter tilstrekkelig i denne saken? Får politikerne nødvendig informasjon gjennom noe annet enn dette notatet før de skal ta en beslutning i denne saken? Er notatet det eneste de har å forholde seg til? Jmf. PBL paragraf 1-1. Regner med at politikerne blir bedre orientert om saken enn gjennom dette notatet.

Min onkel mener at bevaring av Åkraøyen og Holmane er viktig for Åkras og Karmøys befolkning og at bevaring er et større gode for samfunnet og Åkras historie enn det en utbygging er.

Min onkel lurer på om utbyggers profitt er det beste utfallet i denne saken?

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Innledning til saken

Kommunalsjef teknisk bekrefter at oppstartsvarselet var i avisen og på kommunens nettside før det ble sendt ut brev til berørte parter. Videre er det slik at de med digital postkasse

mottar varsel før de som ikke har det, slik fungerer systemet. Oppstart av planarbeidet er gjort i henhold til PBL § 12-8. Oppstart av planarbeidet er gjort på bakgrunn av vedtaket Kommunestyret den 15.06.21, det har ikke vært andre forhold å varsle om mellom dette og oppstart av planarbeidet.

Merknad til kunngjøringen i Haugesunds Avis 02.03.2021

Ekspropriasjon er ikke en del av planarbeidet, det må eventuelt gå gjennom en egen prosess etter at planforslaget er godkjent. Med tanke på bevaring av havneområdet så er det i gjeldene plan avsatt områder til hensynssone – bevaring kulturmiljø. Planendringen omfatter ikke disse arealene i seg selv, kun adkomst mellom dem. Vegbredden i disse områdene opprettholdes stort sett som i dag, reduseres dermed i forhold til gjeldende plan, og vurderes dermed ikke til å ha en negativ virkning med tanke på kulturmiljø.

Angående foreslått ekspropriasjon

Kommunalsjef teknisk påpeker at dette er en plansak, ikke en ekspropriasjonssak. Det fremgår av planforslaget som blir utlagt til offentlig ettersyn hvilke eiendommer som blir berørt av endringen, se vedlagt planbeskrivelse kapittel 5 Av dette kapittelet fremgår også de eiendommer som er berørt av dagens gjeldende reguleringsplan, som er mye mer inngripende enn foreliggende planforslag.

Med tanke på alternative løsninger til ekspropriasjon viser kommunalsjef teknisk til at kommunen har hatt et møte med grunneierne helt i starten (mot kaien), og det ble helt klart for kommunen sin del at det ikke til er å unngå ekspropriasjon av enkelte arealer. Det er for øvrig i planforslaget forsøkt å redusere arealet så mye som mulig innenfor de rammer som kan forsvares faglig. Men selv med en kraftig reduksjon vil en ikke unngå ekspropriasjon da dagens kjøreveg forutsettes overdratt til Karmøy kommune. Verken Øyavegen eller Holmavegen er overdratt til kommunen.

Bakgrunn for planarbeidet er vedtak fra Karmøy kommunestyre den 15.06.2020, saksnr. 86/20, hvor administrasjonen ble bedt om å ta en fornyet gjennomgang av plan 2041, med tanke på krav til og utforming av veg og fortau.

Området er satt av til utbygging i kommuneplan og gjeldende reguleringsplan, som begge har vært gjennom demokratiske prosesser. Området er sentralt og i henhold til Regionalplan for areal og transportplan for Haugalandet. Fortetting og utnyttelse av eksisterende boligområder i stedet for å omdisponere LNF etc. til bolig er bærekraftig og dernest samfunnsnyttig. Foreliggende planforslag er et alternativt forslag til dagens gjeldende plan med tanke på veg- og fortausløsninger, som en oppfølging av vedtaket fra Kommunestyret.

Utbyggingsavtale

Alle grunneiere og utbyggere innenfor området kan inngå en utbyggingsavtale med kommunen. En reguleringsplan kan fastsette rekkefølgekrav i planen, men ikke bestemme hvem som skal opparbeide eller bekoste dette rekkefølgekravet. Utbyggingsavtalen kan fastsette hva som skal opparbeides til hvilket prosjekt som etappevis utbygging av rekkefølgekravet, hvem som bekoster hva eller innbetaling til et fond. Om din onkel ønsker å bygge på sin tomt kan han inngå en utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale er frivillig avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier. Første grunneier eller utbygger vil få kravet om å opparbeide rekkefølgekravet i en reguleringsplan. Alternativ til dette kan det inngås en utbyggingsavtale. Denne kan for eksempel si at 1/3 del av rekkefølgekravet skal bygges med første prosjekt eller de betaler inn sin andel til et infrastrukturfond. Da står resterende rekkefølgekrav igjen på de andre utbyggerne/grunneierne i reguleringsplanen.

Det foreligger ikke utkast til en utbyggingsavtale enda. Men når et slikt utkast foreligger skal dette varsles med en 30 dagers frist for innspill.

Utbyggingsavtaler er forankret i plan- og bygningsloven kapittel 17, og planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel er vedtatt av kommunestyret. Bestemmelsene i tilknytning til utbyggingsavtale står under punkt 2.1:

a. utbyggingsavtaler kan inngås for gjennomføring av plan for byggeområder som omfatter mer enn 10 boliger eller 1000m² næringsareal. Utbyggingsavtale kan også benyttes dersom det anses nødvendig for å oppfylle rekkefølgekrav ut over selve byggeområdet, eller hvis partene ønsker å inngå avtale om særlige forhold som det er naturlig å regulere i en utbyggingsavtale.

b. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak gis. Utbyggingsavtalen kan omfatte alle forhold som omfattes av bestemmelsene i § 17-3, herunder at kommunen skal gis fortrinnsrett til kjøp av inntil 20% av boligene i utbyggingsområdet til markedspris.

Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av veg og fortau i reguleringsplan 2041, som har vist seg vanskelig å få gjennomført. Det er nå varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale og reguleringsendring med formål om å justere veg og fortau, som oppfølging av vedtak fra kommunestyret.

Når det kommer til bruken av utbyggingsavtaler, trenger man ikke å skrive dette i bestemmelser ol. Det er et verktøy som er nedfelt i plan- og bygningsloven og videre forankret i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Alle som er berørt av et rekkefølgekrav enten i kommuneplanens arealdel, områdereguleringer eller reguleringsplaner kan inngå utbyggingsavtaler med kommunen.

Lovteksten: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_3-3#KAPITTEL_3-3

Om din onkel ikke ønsker å bygge på sin tomt vil han heller ikke få krav om bygging av rekkefølgekrav, og han trenger da ikke å inngå en utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale kan ikke pålegge andre, som ikke er med på avtalen, med å bidra til rekkefølgekravet. En motsetning til utbyggingsavtale er refusjonskrav. Da har første utbygger bygget ut, eller ønsker å bygge ut, hele rekkefølgekravet og kan kreve refusjon av dem som får sine eiendommer byggeklare, etter kapittel 18 i plan- og bygningsloven. Utestående deler av rekkefølgekravet vil bli stående igjen til de andre grunneierne/utbyggerne. Når hele rekkefølgekravet er bygget, er rekkefølgekravet oppfylt for alle i området.

Det er meldt oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale som en oppfølging av vedtak i kommunestyre hvor administrasjonen ble bedt om å ta en fornyet gjennomgang av plan 2041, med tanke på krav til og utforming av veg og fortau. Notatet ble utarbeidet som utgangspunkt for og et forslag til hvordan en kan gå frem i saken som en oppfølging av vedtaket fra kommunestyret. Det ble lagt ved oppstartsvarselet som et forsøk på å informere berørte parter på en åpen og forståelig måte med tanke på administrasjonen sine tanker omkring bestillingen fra kommunestyret, samt den prosessen en ser for seg.

Uttalelsen «På denne måten.....»

Kommunalsjef teknisk avviser at kommunen anser noen som «viktigere» enn andre. De som er berørte parter i saken er varslet, enten det gjelder de som har utbyggingsplaner eller ikke.

Administrasjonen har som tidligere påpekt utarbeidet planforslaget som en oppfølging av vedtak fra Kommunestyret, som en del av arbeidet med å kunne gjennomføre en allerede vedtatt reguleringsplan.

Kartskisser og tegninger

Det var ikke utarbeidet noe konkret planforslag ved varsel om oppstart, dette kommer nå i forbindelse med offentlig ettersyn. Viser i denne sammenheng til planforslaget i sin helhet (plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse).

Bevaring

Kommunalsjef teknisk påpeker at foreliggende planarbeid er en endring av gjeldende reguleringsplan (som har vært gjennom en omfattende planprosess) med tanke på veg- og fortausløsning for Øyavegen og Holmavegen. Det vises til vurderinger gjort i saksframstillingen og planbeskrivelsen. For øvrig påpekes det at formålet med gjeldende plan var:

Formålet med planen er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av området, forbedre trafikksituasjonen og å sikre at kulturhistoriske verdier blir kartlagt og tatt hensyn til i fremtiden.

Både fylkeskommunen sin kulturavdeling og Kommuneantikvaren var involvert i arbeidet med den gjeldende planen, og blir også orientert i forbindelse med foreliggende planarbeid. Kommunalsjef teknisk viser i denne sammenheng til merknaden fra fylkeskommunen som er innkommet i forbindelse med oppstartsvarselet, og påpeker videre at Kommuneantikvaren har deltatt i arbeidet med utformingen av det foreliggende planforslaget.

Berørte parter informeres i henhold til lovverket og politikerne får som saksframlegget og vedlagt planforslag tilsier den informasjonen som skal følge med en plansak.

For øvrig visser kommunalsjef teknisk til den samlede vurderingen av planforslaget i planbeskrivelsens kapittel 5.8.