



Utsira kommune
Pb 63
5547 UTSIRA

Bank 3240.07.19607 Telefon 52 75 01 00 www.utsira.kommune.no E-post: arnstein@utsira.kommune.no

Utsira, den 07.06.2012

Formannskapetets medlemmer
+ De øvrige kommunestyremedlemmene

Det innkalles til ekstraordinært formannskapsmøte onsdag 13. Juni 2012 etter kommunestyrets møte på kvelden. Sted: Allrom Siratun.

Saksliste:

56/12 Søknad om fradeling av g.nr 27, bnr 47 i Skarvanesvågen-Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

57/12 Oversikt over konsekvenser ved ulike valg mht. veg og parkeringsplasser i Tuevågen.

Sak 57/12 ble behandlet i formannskapet den 7. Juni. Vedleggene i saken har du mottatt tidligere. Det vil for øvrig også bli ettersendt oppdatert kart over ny forslag til vegtrasse senere.

De som ikke kan møte eller føler seg inhabile i noen av sakene innkaller selv varamedlem fra egen liste.

Med hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads "Arnstein".

Arnstein Eek



UTSIRA KOMMUNE

Saksframlegg

Saksnummer: F-56/12

Møtedato: 13.06.12

Arkivkode: Eiendom

**Sakstittel: SØKNAD OM FRADELING AV G.NR 27, BNR 47 I SKARAVNESVÅGEN-
DISPENSASJON FRA GJELDENE REGULERINGSPLAN.**

Saken skal behandles av: Formannskap som planutvalg.

Rådmannens tilråding til vedtak:

Utsira formannskap vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 19-1 å gi varig dispensasjon fra reguleringsplan vedtatt av Utsira kommunestyre den 30.11.2000, og omsøkt areal tillatelses fradelt.

Reguleringsformålet for g.nr 27, bnr 47 (under fradeling) endres fra Herberge og bevertningssteder til fritidsboliger.

Det presiseres at det ikke er gitt endelig brukstillatelse på omsøkt eiendom da avløpsforholdene ikke er løst, og at det her vil komme et pålegg fra Utsira kommune som er hjemlet i forurensningsloven.

Formannskapets behandling av saken:

Grunnlagsdokumenter og vedlegg - Lovverk/Retningslinjer/Kommunale planer:

Søknad datert 19.12.11 fra Meglerhuset Rele AS på vegne av Utsira Havstuer Eiendom AS om fradeling av parsell til fritidsbolig fra g.nr 27, bnr 47 i Skarvanesvågen.

Nabomerknader fra Tor Kåre Austrheim og Hjalmar/Edith Nilssen.

Bakgrunn for saken/Saksopplysninger – Konsekvenser grønn øy - energiøkonomisering:

Det søkes om å skille ut de to rorbuene med i alt 4 leiligheter på vestsiden av Skarvanesvågen til fritidsboliger.

Parsellen som søkes fradelt er ca 1300 kvadratmeter.

I forkant av utbyggingen for det kommersielle reiselivsanlegget som skulle bygges ut av Utsira Havstuer vedtok Utsira kommunestyre den 30.11.2000 reguleringsplan for området.

Anlegget ble byggemeldt i et annet konsept i 2003.

Reguleringsstatusen for omsøkt område er **Herberge og bevertningssteder** med tillatelse til å oppføre et kommersielt reiselivsanlegg med kurs- og konferansefasiliteter.

Innenfor dette området kan det oppføres rorbuer med tilhørende kaianlegg. Utbyggingen skal skje etter samlet plan godkjent av kommunen.

Kort historikk på anlegget:

Etter noen års helhetlig drift av anlegget ble hovedbygget (østsiden av vågen) solgt og seksjonert i

to seksjoner til BR Industrier AS. De to Rorbuene ble beholdt av selger. For et par år siden videresolgte BR Industrier AS hovedbygget til Edith og Hjalmar Nilssen. Hovedbygget blir brukt som bolig og til overnattingsvirksomhet. Rorbuene blir periodevis utleid, men det er ingen aktiv markedsføring av tilbudet.

Nabovarsel:

Søknaden om fradelingen fra g.nr 27, bnr. 47 er oversendt til naboene og to av naboene har kommet med kommentarer:

1. Tor Kåre Austrheim, eier av g.nr 27, bnr 2,51. Denne tomta grenser helt inn til den søre rorbua som ønskes fradelt. Se vedlegg.
 - Han påpeker at han har tinglyst kontrakt på at hele hans areal kan bebygges. Deler av takoverbygg og terrasse på rorbua er bygget inn på hans areal.
 - Han påpeker at de har en tinglyst båt plass i området.
2. Edith og Hjalmar Nilssen eier av g.nr 27, bnr 47. De eier hovedbygget på østsiden av Skarvanesvågen. Se vedlegg.
 - De ønsker at det blir opprettet et sameie som skal ivareta eiendommenes rettigheter og plikter i et felleseie. Her tenker de veg, parkering og kloakk
 - Det bør være kommunens og alle grunneiernes interesse at det blir etablert et slikt sameie.
 - De må finnes parkeringsplasser for de 4 sjøhusleilighetene.
 - Hvis fradeling og seksjonering godkjennes for denne eiendommen forventer de det samme for sin eiendom på et senere tidspunkt.

Administrasjonens vurdering:

Reguleringstatus:

Administrasjonen ser ingen problemer med å omregulere g.nr 26, bnr 47 i Skarvanesvågen fra Herberge og bevertingssted til fritidsboliger da vi ikke kan se at praktiske eller formelle forhold knyttet til vei, vann og kloakk vil bli endret i forhold til dagens situasjon.

Omreguleringen må skje som en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jfr. § 19-1 i plan og bygningsloven.

Anlegget er ikke mer et helt reiselivsanlegg og ny aktivitet inne på området vil være positivt samfunnsmessig for Utsira. Det er flere fordeler med å aktivisere rorbuene på denne eiendommen enn at de står og forfaller som de nå gjør.

Ulempene med å gi dispensasjon fra eksisterende reguleringsplan er at man da ikke lenger har dette hele reiselivsanlegget på Utsira, men i og med den oppsplittingen og salg som er foretatt vil det nok heller ikke bli noe helt reiselivsanlegg her mer.

En dispensasjon får ikke konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Regionale og statlige myndigheter blir ikke berørt av denne reguleringsendringen slik at det ikke er nødvendig å sende søknaden til andre offentlige myndigheter.

Rådmannen kan ikke se at det foreligger særlige grunner for at dispensasjon ikke kan gis.

Nabovarsler:

De privatrettslige avtalene som nabo Tor Kåre Austrheim nevner går ikke Utsira kommune ytterligere inn i enn at deler av takoverbygg og terrasse på den ene rorbua er bygd inn på hans eiendom. Hvis ikke partene kommer til en frivillig ordning på dette forholdet må eier av rorbua påregne pålegg om rivning av utbygg og terrasse. Ellers vil det i forbindelse med en evt. framtidig byggesøknad på tomta Tor Kåre Austrheim bli gitt tillatelse til å bygge i tomtegrense mot at gjeldende brannkrav blir benyttet.

Hjalmar og Edith Nilssen ønsker at det blir opprettet et sameie før fradelingen foretas slik at vei, parkering og kloakk blir regulert. Utsira kommune ønsker at disse forholdene ordnes, men vil ikke knytte det opp i mot dispensasjonssaken, men denne eiendommen sammen med de andre eiendommene vil få pålegg i henhold til forurensningsloven om å få orden på avløpet fra eiendommen.

Det foreligger ikke ferdigstillelse på omsøkte eiendom pga. at avløpsforholdene ikke er ordnet. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 12. August og 9. September 2003 med frist for å dokumentere avløpet innen 15.09.2003. Dette har ikke Utsira kommune mottatt og det er dermed ikke gitt ferdigstillelse på anlegget.

Parkeringsforhold/Vegrett:

Omsøkte eiendom har vegrett over kommunal veg og privat stikkveg som samme firma eier. Det er plass til 4 parkeringsplasser på omsøkt eiendom hvis treplating i tilknytning til badebasseng blir fjernet.

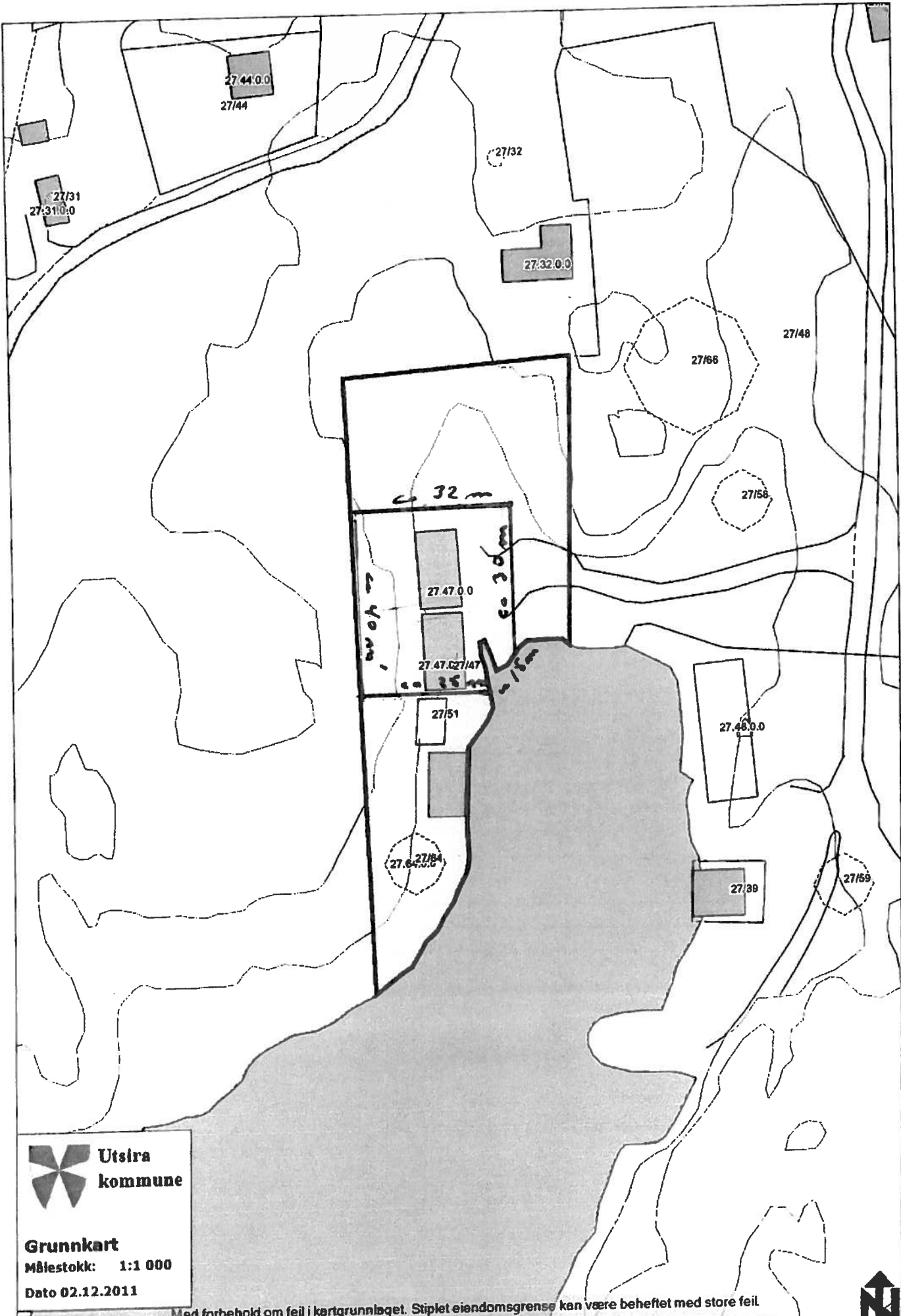
Det vil i egen sak bli pålagt eier av g.nr 27, bnr 47 og de andre grunneierne i Skarvanesvågen føre avløpsvannet fra septikktanken ut til minst 5 meter utenfor molo i Skarvanesvågen.

Helt avslutningsvis vil rådmannen si at en vil være positiv innstilt hvis eiere av andre anlegg innenfor reguleringsplanen med samme reguleringsformål på et senere tidspunkt sender en søknad om omregulering for sitt anlegg fra herberge og bevertningsteder til evt. fritidsboliger. Dette vurderes ut i fra likhetsprinsipper.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser.

Saksbehandler: Arnstein Eek



 **Utsira
kommune**

Grunnkart
Målestokk: 1:1 000
Dato 02.12.2011


Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Stiplet eiendomsgrænse kan være beheftet med store feil.



Utsira Havstuer Eiendom

Holmegaten 79

5523 HAUGESUND

 UTSIRA KOMMUNE 5547 UTSIRA	
Arkivsaknr	Dok.nr
03 JAN 2012	
Ark.kode P	Ark.kode S
Saksbeh.	Kuss.år
Kop til:	

Viser til tilsendte nabovarsel vedrørende utskilling av parsell fra gnr.27 bnr. 47. Hvis dette er et ledd i videresalg eller annen overdragelse til ny hjemmelshaver har jeg følgende kommentarer.

Jeg er eier av gnr.27 bnr.51 og 2. I tinglyst kontrakt står det at hele arealet skal kunne bebygges. Da hyttene ble bygget kom deler av takoverbygg og terrasse innpå min tomt. Dette ble tatt opp muntlig med daværende eier som ville fjerne dette når jeg skulle bygge på min tomt. I ettertid er eiendommen solgt til dere og ingenting har skjedd. Før eventuelle nye eiere overtar må dette ordnes.

Ser også at det er oppmålt 15m strandlinje. Hvis dette er ment som båtplasser har jeg følgende kommentar. Her kan båter bare ligge hvis det er totalt vindstille. Dessuten vil de bli vanskelig tilgjengelige når jeg og min bror utøver vår tinglyste rett til båtplass som skal være på en sikker plass i vågen. Da dere kjøpte gammelt sjøhus sør for hytter avga vi vår eventuelle rett til å legge båt fra nordre ende av sjøhuset og sørover. Den eneste plass som nå er brukbar er fra nordre ende av sjøhus til søndre ende av hytter. Tar dette opp for å slippe eventuelle uoverenstemmelse med nye eiere.

Jeg foreslår at dere tar kontakt med undertegnende for å ordne opp i disse sakene før dere går videre med saken.

Haugesund 29.12.2011


Tor Kåre Austrheim

Kopi Utsira kommune ved rådmann

Brakevegen 31

4250 KOPERVIK

Telefon 91329613

E.mail t-ka-aus@online.no

Vito Holding AS
Holmegaten 79
5523 Haugesund

Vedørende nabovarsel gnr 27 bnr 47 – Utskilling av parsell

Vi er av den oppfatning at det må etableres et sameie som skal ivareta eiendommenes rettigheter og plikter i et felleseie. Dersom en eiendom seksjoneres eller fradeles, skal et sameie kunne ivareta de rettighetene og forpliktelsene som følger bruken av de fradelte eiendommene. Man kan etter vår oppfatning, ikke dele opp eiendommer og forvente at de fraskilte eiendommene automatisk har rettigheter i forhold til vei og kloakk og eventuelt parkering, uten at det er etablert et sameie som regulerer disse forholdene.

Det bør være kommunens og alle grunneiernes interesse at det blir etablert et slikt sameie.

Vi vil av ovennevnte grunner, motsette oss enhver fradeling og seksjonering før det er etablert et sameie som regulerer forholdene omkring felles kloakk, vei og parkering.

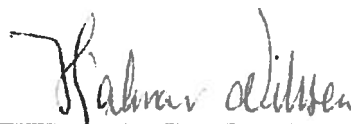
Det må uansett sørges for at det finnes et nødvendig antall parkeringsplasser til hver av de fire sjøhusleilighetene, dersom det foretas en eiendomsdeling.

Vi vil også kreve at dersom en eiendomsdeling og en eventuell seksjonering godkjennes for denne eiendommen, vil det også måtte godkjennes en tilsvarende eiendomsdeling og eventuell seksjonering for vår eiendom gnr. 27 bnr 48.

Utsira den 3. juni 2012.

Med vennlig hilsen


Edith Nilssen


Hjalmar Nilssen

Kopi: Utsira kommune
Utsira Havstuer Eiendom

Postadresse:
Systemenergi DA
Postboks 76
5547 UTSIRA

Telefon:
(+47) 55 22 87 00
Mobil:
(+47) 408 27 007

E-post:
post@systemenergi.no
Hjemmeside:
www.systemenergi.no

Org.nr:
996 018 555
Bankgiro:
3520 63 38502

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse		Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsettning av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
<input type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling		Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, skal tillatelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettning av tiltaket.
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker		Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.
Foreligger sentral godkjenning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.		

Søknaden gjelder							
Elendom/ byggsted	Gnr. 27	Bnr. 47	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune UTSIRA
	Adresse				Postnr. 5347	Poststed UTSIRA	
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bollg	<input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbollg	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Annet:	Beskriv		Bygn.typekode (jf. s. 2)
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep	
	Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg			
	Bygn.tækn. installas.**)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon			
	Endring av bruks-enhet i bolig	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning				
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.				
	Oppretting/ending av matrikkelenhet ***)	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnelendom *)	<input type="checkbox"/> Anleggseiendom *)	<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år *)	<input type="checkbox"/> Arealoverføring *)		
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eller underkriver i feltet for tiltakshaver.							

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	-	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 18)	B	-	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	✓ -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/elendom	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	✓ -	<input type="checkbox"/>
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	-	<input type="checkbox"/>
Bollgspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	✓ -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Ansvarlig søker for tiltaket

Foretak **UTSIRA HAVSTUE**
 Adresse **ELIENDOM 9/5**
HOLMEGT 79
 Postnr. **5923** Poststed **HÅUGESUND**

Tiltakshaver

Navn **SAMME**
 Adresse
 Postnr. Poststed

Kontaktperson Telefon Mobiltelefon

Eventuelt organisasjonsnummer

E-post **GARD.GRUBSTADE@UTO.NO**

E-post Telefon (døgltid)

Dato Underskrift

Dato Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver



UTSIRA KOMMUNE

Saksframlegg

Saksnummer: F-53/12 – F-57/12

Møtedato: 07.06.12 – 13.06.12

Arkivkode: Eiendom

Sakstittel: Oversikt over konsekvenser ved ulike valg mht veg og parkeringsplasser i Tuevågen

Saken skal behandles av: Formannskapet.

Rådmannens tilråding til vedtak:

- Arbeidet med egen reguleringsplan for Tuevågen stilles i bero, og inngår i samarbeidsprosjektet med Fylkesmannen i Rogaland med fokus på å lage en områdeplan for hele Utsira.
- Administrasjonen går i gang med å utarbeide en boligpolitisk plan for Utsira kommune. Arbeidet startes ved avslutning av kommuneplanarbeidet i begynnelsen av 2013.

Rådmannens 4 alternative forslag:

Alternativ 1: Kommunen kjøper tomta til Hjalmar Nilssen - Tuevågen blir del av ny felles områdeplan

Alternativ 2: Arbeidet med en egen reguleringsplan for Tuevågen går videre, kommunen blir tiltakshaver

Alternativ 3: Kommunen velger veg og parkering fra vest i Tuevågen

Alternativ 4: Bruk vei og veirett fra øst i Tuevågen, kommunen er ikke tiltakshaver

FORMANNSKAPETS BEHANDLING AV SAKEN:

VEDTAK:

Utsira formannskap vedtar enstemmig å oversende følgende oversendelsesforslag til ekstraordinært formannskapsmøte 13. Juni 2012:

- For å få minst mulig inngrep i fulldyrka mark og minst mulig visuelt inngrep i Tuevågen, arbeides det videre med saken med utgangspunkt i at veg ned til Tuevågen fra vest legges i tråd med vedlegg 1. Veg sør-nord og parkeringsplass legges i tråd med vedlegg 2. Siste nevnte beskrevet i sak F-52/10 – K-25/10.
- Arbeidet med å ferdigstille planene prioriteres og om mulig legges fram for formannskapet første møte etter sommerferien.
- Til det ekstraordinære formannskapsmøtet neste uke legges fram en tegning av området som viser forslaget i vedlegg 1 og 2 tegnet inn på en karts-kisse.
- Administrasjonen går i gang med å utarbeide en boligpolitisk plan for Utsira kommune. Arbeidet startes ved avslutning av kommuneplanarbeidet i begynnelsen av 2012.

Grunnleggsdokumenter og vedlegg - Lovverk/Retningslinjer/Kommunale planer:

- F3512 Referatsaker – Status Tuevågen
- Plan og bygningsloven
- Sak F52/10-K25/10, detaljplan gnr. 28 bnr. 30 anket inn til Fylkesmannen

- Svarbrev fra Fylkesmannen i sak detaljplan Tuevågen
- Sak F-59/11 Reguleringsplan for Tuevågen – oppstart
- Brev fra Fylkeskommunen om arkeologiske undersøkelser
- Statusmøte fredag 23. mars 2012
- Foto Tuevågen

Bakgrunn for saken/Saksopplysninger:

Den aller siste bakgrunnen for at saken igjen legges fram til politisk behandling er vedtak gjort i formannskapet i møte 08.05.2012, sak 35/12.

- «Status Tuevågen. Utsira formannskap ønsker å få en oversikt over konsekvenser ved ulike valg mht veg og parkeringsplasser i Tuevågen. **Dette legges fram som en evt. Sak i formannskapsmøte 14.juni 2012...**»

I innledningen til «den nye» plan og bygningsloven er det sagt noe om det overordnede, generelle fokus politikerne og administrasjonen bør ha vekt på i kommuneplanarbeidet.

Plan og Byggingen 2009 er en lov som skal være med på å gi politikerne i kommunene grunnlag til å planlegge for en bærekraftig utvikling. I dette ligger at vi bruker nasjonale forventinger som grunnlag for arealplanarbeid i kommunen.

” Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner”.

Formannskap og kommunestyret har ved gjentatte anledninger fått til behandling av forskjellige problemstillinger knyttet til Tuevågen.

Sak F52/10-K25/10, detaljplan gnr. 28 bnr. 30 ble anket inn til Fylkesmannen, og Fylkesmannen konkluderer med at detaljplan for Solland, Tuevågen, er mangelfull. På dette grunnlag oppheves vedtaket i formannskapet som ugyldig. Det legges til grunn at hverken kart eller bestemmelser framstår som ferdig utarbeidet.

Problematikken har i stor grad dreid seg om vei og veirett, spesielt til eiendommen gnr. 28 bnr. 30 Solland. I Tuevågen ligger en gammel tinglyst veirett fra veikrysset Hovlandsveien-/Austrheimsveien og ned langs vestsiden av garden ned til Tuevågen. Og videre vest til et sjøhus og videre sørover til eiendommen Solland. Veibredden er beskrevet til delvis 3 m og delvis 2,4 m. I forbindelse med høring knyttet til melding om oppstart for reguleringsplan Tuevågen, har Fylkeskommunen meldt innsigelse med krav om arkeologiske undersøkelser. I brevet fra fylkeskommunen er kostnaden for den arkeologiske utgraving for hele Tuevågen anslått til kr. 200.715,-, men vi antar at kostnaden for veidelen i øst fra veikrysset og ned til selve vågen kan bli betydelig mindre.

En annen alternativ veiløsning er beskrevet i formannskaps-/kommunestyresaken som ble anket inn til Fylkesmannen. Her vil inngrepet bli mindre oppfattende og det vil ikke komme krav om arkeologisk utgraving slik den gamle veiretten fra øst vil innebære. En forutsetning her vil være grunneiers samtykke.

Etter at saken knyttet til detaljplan Solland kom i retur vedtok formannskapet i 2011 igangsetting av arbeid med en egen reguleringsplan for Tuevågen (sak F-59/11 - 29.08.11). Vi engasjerte ing.firma John Alvseike i Haugesund i forbindelse med arbeid med ny mulig reguleringsplan for Tuevågen. Vi har mottatt høring og innsigelse fra bl.a. fra Rogaland Fylkeskommune – kulturseksjonen, som skriver om behov for kulturhistorisk registrering, arkeologiske utgravinger. Fylkeskommunen ber om å få inn navn på ***tiltakshaver***, som kan stå ansvarlig for kostnader til utgraving (kr. 200.715,- + kostnader til gravemaskin m/fører i forbindelse med utgravinger).

Kommunen har hele tiden forsøkt å innta en megler rolle. Nå sist i mars 2012 der alle grunneiere var representert. Arbeidet med reguleringsplan har fra kommunens synspunkt vært at dette er en sak som er av privatrettslig karakter og vi ønsket å være en tilrettelegger for å få fram gode løsninger til fellesskapets beste.

Administrasjonens vurdering:

Kommunens interesse i saken er som eier av en ½ sjøhustomt i området, som så langt ikke har vært tenkt brukt. Kommunen har som eier liten interesse av områdene i Tuevågen

Arealene kan være av interesse for fremtidig bruk som friluftsområde. Området er regulert til "område sentrum". Kommunen skal som nevnt være med å "fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner".

Etter at administrasjonen har vært på besøk hos Fylkesmannen, er rådmannens holdning i saken at vi bør utarbeide en felles områdeplan for Utsira kommune som erstatter dagens åtte reguleringsplaner. Fylkesmannen ønsker å medvirke i dette arbeidet. Vi antar at dette arbeidet vil kunne komme i gang i løpet av 2013. Rådmannens innstilling er at vi gjør dette.

Administrasjonen har tatt initiativ til flere møter der grunneierne har fått anledning og oppfordringer til å komme fram til felles løsninger. I innsigelse fra Fylkeskommunen til varsling om oppstart for reguleringsplan varsles det om kartleggingsarbeider knyttet til arkeologiske utgravninger. I den forbindelse er det bedt om navn på *tiltakshaver*. **Tiltakshaver** her må være grunneier eller grunneierne. De må også finne fram til en måte til å fordele disse kostnadene seg i mellom. Dersom kommunen skal stå ansvarlig for utgravingen av området blir vi tiltakshaver og må dekke utgravingskostnadene.

Etter vår vurdering har ikke grunneierne vist tilstrekkelig vilje til å løse ikke minst problematikken rundt vei og veirett. Veirett og parkering er en privatrettslig avtale som de aktuelle parter bør løse selv.

4 alternative forslag til vedtak med økonomiske konsekvenser:

Som alternativ til rådmannens innstilling til vedtak legges det også fram 4 alternative forslag til den politiske behandlingen av saken. Det er forsøkt å liste opp fordeler og ulemper med de enkelte alternativ, samt en antydning om økonomiske konsekvenser ved alternativet. Oppstillingen av fordeler og ulemper er ikke uttømmende i den betydning at det kan bringes inn andre momenter som saksbehandler i utgangspunktet ikke ser.

Alternativ 1: Kommunen kjøper tomte til Hjalmar Nilssen - Tuevågen blir del av ny felles områdeplan

Utsira kommune går i forhandlinger med Hjalmar Nilssen (eier av gnr 28 bnr 30) med sikte på kjøp av eiendommen. Kommunen blir da eier av en sentral tomt i Tuevågen med muligheter for videreutvikling i henhold til en ny områdeplan. Kommunen vil i så fall pådra seg kostnader ved erverv. Kommunen har ikke umiddelbare planer for eventuell bruk av tomte. Interessekonflikten mellom nåværende grunneiere løses, men kommunen vil eventuelt møte utfordringer for sin egen del i fremtiden. Tuevågen blir del av ny felles områdeplan.

Fordeler: Løser en interessekonflikt midlertidig. Kommunen blir eier av en attraktiv tomt i vågen. Tomten (gnr. 28 bnr. 30) og saken blir del av områdeplanarbeidet

Ulemper: Kostnader ved kjøp. Usikkerhet knyttet til om det løser saken.

Alternativ 2: Arbeidet med en egen reguleringsplan for Tuevågen går videre, kommunen blir tiltakshaver

Arbeidet med reguleringsplanen går videre. Kommunen påtar seg kostnader med arkeologiske utgravinger, under forutsetning av grunneiers aksept på inngrep. Alternativet begrunnes med tidligere vedtak F5911. Usikkerhetsmoment her er mulig ekspropriasjon av areal for å få gjennomført arbeidet med planen knyttet til vei og parkering.

Fordeler: Kommunen kan i større grad bidra til fellesløsninger som tjener grunneierne
Ulemper: Kommunen blir tiltakshaver for de arkeologiske undersøkelser knyttet til veien i Tuevågen. Usikkert om det kan utløse andre kostnader.

Alternativ 3: Kommunen velger veg og parkering fra vest i Tuevågen

Veg og parkering fra vest og alternativet er beskrevet i sak F52/10 – K25/10 og er et godt alternativ som gir lite inngrep i området, men forutsetter samtykke fra grunneier. Hvis ikke samtykke kan alternative være ekspropriasjon med de kostnadene det innebærer.

Fordeler: Mindre inngrep i området. Ingen kostnader til utgraving.
Ulemper: Forutsettes avtale med grunneier eller ekspropriasjon. Usikkert kostnadsbilde. Får ikke tatt hensyn til helheten i Tuevågen.

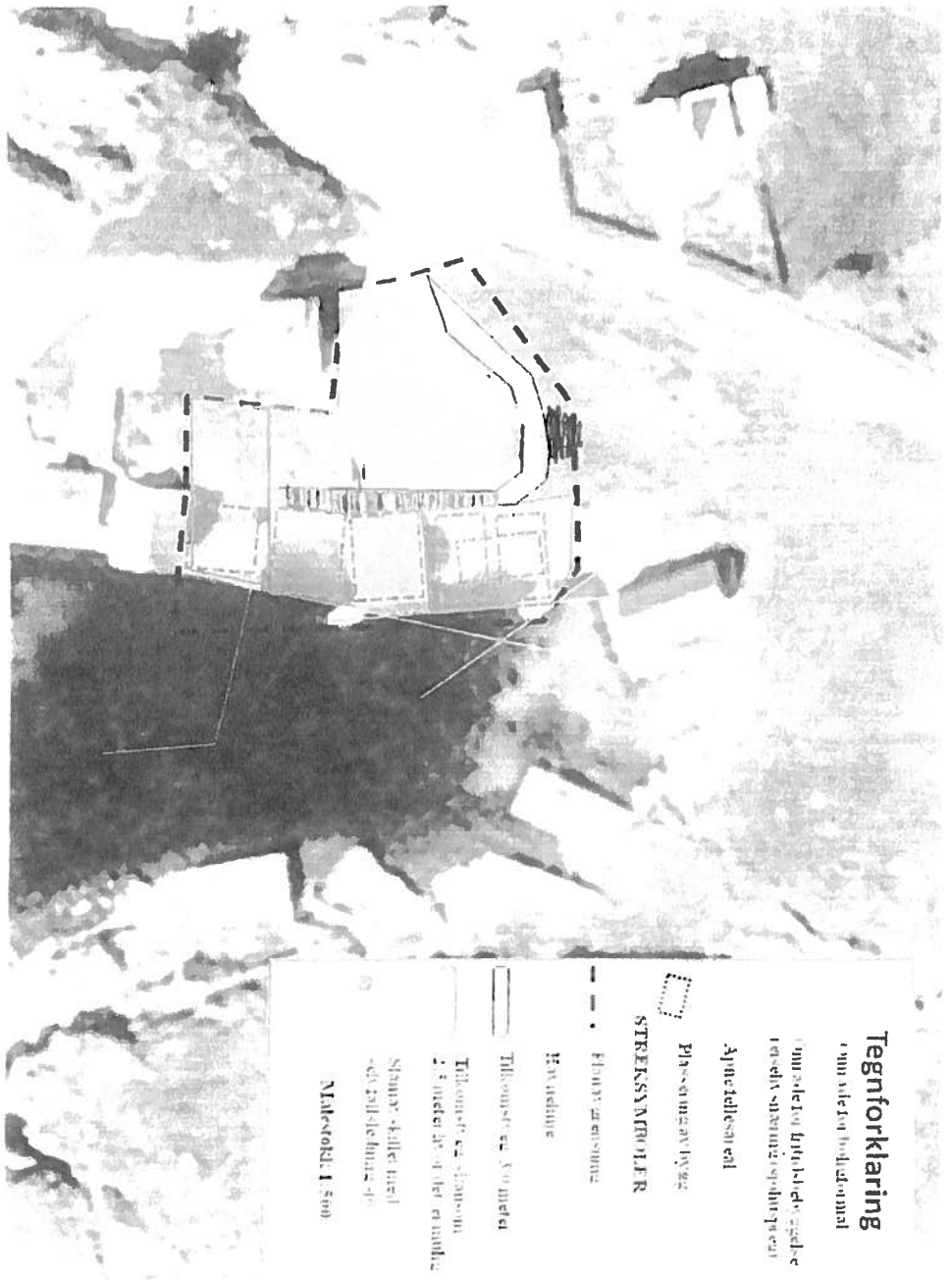
Alternativ 4: Bruk vei og veirett fra øst i Tuevågen, kommunen er ikke tiltakshaver

Veg og veiretten fra øst velges og parkering på vestsiden av sjøhus i nordvest i forhold til selve vågen. Forutsetter arkeologiske undersøkelser samt grunneiers samtykke og at tiltakshaver er et partnerskap blant grunneierne. Hvis ikke samtykke, alternativ ekspropriasjon. For kommunen vil dette alternativet være økonomisk begrenset til vår andel forholdsmessig i eiendomsmassen i Tuevågen og da som eier av ½ tomt vurdert opp mot totale kostnader. Her kan det også være grunneiere som ikke ønsker å ta del i kostnadene. Utgifter til opparbeidelse av vei og parkering forutsettes dekket av grunneierne.

Fordeler: Bruker tinglyste veiretter. Partene ordner opp selv og løser saken
Ulemper: Arkeologisk utgraving knyttet til vei ned fra krysset Hovlandsveien- /Austrheimsveien langs garden ned til Tuevågen. Forutsettes samtykke fra grunneier og eller ekspropriasjon. Usikkert kostnadsbilde.

Saksbehandler: Arvid Helgesen, drifts- og utviklingsjef

Vedlegg 1



Vedlegg 2

