

Karmøy kommune  
Rådhuset  
4250 Kopervik

Kopervik den 20.12. 2023.

## **MERKNADER TIL VARSEL OM REFUSJON – KOSTNADSOVERSLAG M.M.**

Vi viser til kommunens brev av 11.12. 2023 med vedlegg.

Vi har etter beste evne forsøkt å gå gjennom de tilsendte dokumenter. Flere forhold som kommunen omtaler, er for oss uklare. Vi tolker tilsendte dokumenter slik at det i refusjonskravet er tatt med utgifter til asfalt og masseutskiftning på arealet som etter loven ikke skal inngå i refusjonsberegningen. Vi takker ja til kommunens tilbud om et møte der kommunen kan gi oss en nærmere forklaring på noen forhold som fremgår av ovennevnte brev med vedlegg.

Nedenfor tillater vi oss å redegjøre nærmere for det vi tror vi har forstått og som vi har et annet syn på enn det kommunen har.

### **Refusjonspliktig areal.**

Vi forstår loven slik at den har klare regler om hva som skal regnes som refusjonspliktig areal. Utfordringen er hva som i denne saken skal inngå i refusjonspliktig areal.

Vårt prinsipale standpunkt er at gnr. 102 bnr. 25 ikke skal inngå i refusjonspliktig areal. Begrunnelsen for dette standpunkt er at plan- og bygningsloven (pbl.) har bestemmelser i § 18-1 om at refusjon bare kan kreves av eiendommer der offentlig veg, vann- og avløpsledninger er anlagt **til og langs tomten**. Mellom østgrensen til gnr. 102 bnr. 25 og regulert veg, vann og avløp ligger en del av eiendommene gnr. 102 bnr. 240 og gnr. 102 bnr. 242. Da vil ikke de tekniske anlegg som kommunen ønsker å kreve refusjon for, bli anlagt til og langs gnr. 102 bnr. 25.

Kommunen opererer med at vår eiendom gnr. 102 bnr. 25 utgjør 7.127 m<sup>2</sup>. Det er ikke riktig. Slik vi oppfatter det, har kommunen, i tillegg til gnr. 102 bnr 25 innberegnet både gnr. 102 bnr. 24 og noe av gnr. 102 bnr. 2 i arealet på 7.124 m<sup>2</sup>. Gnr. 102 bnr. 24 er for lengst sammenføyet med gnr. 102 bnr. 141. Gnr. 102 bnr. 25 utgjør et vesentlig mindre areal enn 7.127 m<sup>2</sup>. Noe av denne eiendommen er utlagt til grøntområde og kan ikke bebygges. Om

Org nr. 931 366 602

Adr. : Jonas lies veg 3 , 4250 Kopervik

Email: nerboas@gmail.com

Tlf: 476 22 930

refusjon i det hele tatt kan kreves for gnr. 102 bnr. 25, så må refusjonsarealet (eiendommens størrelse og arealet som kan bebygges) reduseres vesentlig.

Reguleringsplanen viser at veg, vann og avløp er tegnet inn (regulert) til grensen til gnr. 102 bnr. 3 som eies av Einar Bygnes og Kåre Bygnes. Derved oppfylles lovens krav om at også denne eiendommen kan inngå i refusjonspliktig areal. Dersom vi til slutt skal måtte betale noe i refusjon, er det et krav om at også gnr. 102 bnr. 3 må inngå i refusjonsberegningen. I motsatt fall må vi få presentert en god begrunnelse for at tekniske anlegg (veg, vann og avløp) ikke skal bygges så langt det er regulert, d.v.s. frem til grensen til gnr. 102 bnr. 3.

### **Naturlig tilknytning til teknisk anlegg for gnr. 102 bnr. 25.**

Gnr. 102 bnr. 25 og gnr. 102 bnr. 141 har felles grense. Sistnevnte eiendom ligger vest for gnr. 102 bnr. 25. Selv om disse to eiendommene formelt har forskjellige eiere (hjemmelshavere), er det vår familie, Hystad familien, som via selskaper eier begge eiendommene. På gnr. 102 bnr. 141 er det reist næringsbygg. Da gnr. 102 bnr. 25 ble kjøpt, var det vår intensjon at fremtidig bygging på eiendommen skulle få samme avkjørsel til offentlig veg (Bygnes vegen) og ha samme tilknytning til vann og avløp som gnr. 102 bnr. 141 har.

Etter vår oppfatning er ikke gnr. 102 bnr. 25 egnet som selvstendig næringstomt.

### **Vil det foreligge verdiøkning for gnr. 102 bnr. 25 p.g.a. refusjonspliktige tiltak?**

Vi anfører at bygging av tekniske anlegg (veg, vann og avløp) ikke vil medføre verdiøkning på gnr. 102 bnr. 25. En vesentlig del av eiendommen består av myrareal. For å få eiendommen byggemodnet, må det foretas omfattende masseutskiftning. Dette vil koste betydelige summer. Vi går nå i gang med å innhente kostnadsoverslag på hva masseutskiftningen vil koste. Når kostnadsoverslaget foreligger, vil kommunen få det presentert.

Foreløpig anføres at kjøpesummen for gnr. 102 bnr. 25 var kr. 650.000. Pluss en på med hva masseutskiftningen vil koste samt refusjonskravet, synes det klart at prisen pr. m<sup>2</sup> byggemodnet grunn langt vil overstige hva markedsprisen vil være for tilsvarende eiendommer på området. Det faktum at det bl.a. skal bygges et renseanlegg i umiddelbar nærhet vil også være prisdempende. Vårt standpunkt så langt er at refusjon ikke kan kreves for gnr. 102 bnr. 25 fordi det ikke vil være noen verdistigning på eiendommen, da eiendommens pris da vil være så høy at ingen vil kunne bygge på eiendommen.

Org nr. 931 366 602

Adr. : Jonas lies veg 3 , 4250 Kopervik

Email: nerboas@gmail.com

Tlf: 476 22 930

**Alternativ løsning på saken.**

Slik vi ser det, vil det foreligge flere alternative og fornuftige løsninger på saken om den nødvendige vilje er til stede hos kommunen.

1. En løsning er at gnr. 102 bnr. 25 sammenslås med gnr. 102 bnr. 141 og at utbyggingen på den sammenslåtte eiendommen får bruke eksisterende veg, vann og avløpsløsning som gnr. 102 bnr. 141 har i dag..
2. Et annet alternativ er at Karmøy kommune kjøper hele gnr. 102 bnr. 25 for en omforenet pris.

**Avsluttende merknader.**

Som nevnt ber vi om at Karmøy kommune venter med å gjøre noe mer med saken til etter at møtet mellom kommunen og oss er avholdt. Vi er klar til å delta på et slikt møte når kommunen innkaller til det.

Med hilsen

For Nerbø AS



Helge Hystad

Org nr. 931 366 602

Adr. : Jonas lies veg 3 , 4250 Kopervik

Email: nerboas@gmail.com

Tlf: 476 22 930