



Fra: Andor Rasmussen <andor@hjr.no>

Sendt: mandag 12. august 2019 13:23

Til: Stein Nygaard <stny@karmoy.kommune.no>

Kopi: Andrew Greenwood <AndrewG@bergesag.no>; Per Olaf Berge <PerB@bergesag.no>; Tormod Ytreland <tormod@hjr.no>; Jan Arvid Sandvik <jas03@karmoy.kommune.no>

Emne: Svar på varsel av refusjonskrav av 22.07.19 på vegne av HJR og BSG

Hei

HJR og BSG kommer herved med tilsvaer til varsel om refusjonskrav, sendt fra kommunen 22.07.2019. Etter avtale i møte på Rådhuset 08.08.19 blir vårt tilsvaer sendt kommunen pr mail i dag 12.08.19. Tilsvaret kommer i fellesskap fra HJR og BSG, selv om hjemmelen til aktuelle eiendommer fortsatt står på HJR. For enkelhets skyld er mailen underskrevet/sendt fra meg, men Andrew Greenwood og Per Berge i BSG er «medforfatter» av denne mailen.

Innledning.

Saksbehandlingsreglene om refusjon er som kjent omfattet av PBL. Kap 18 og SAK Kap 17. Disse er til for å ivareta partenes interesse. Inkluderte i disse er en rimelig frist på 3 uker for å sette seg inn i saksmateriell innen fristene utløpet for merknader. At kommunen sender ut et slik varsel midt i fellesferien oppfattes fra vår side ikke å være ihht intensjonene i saksbehandlingsreglene.

Utsendelsen av varsel om refusjon bærer preg av en haste sak som er utilstrekkelig underbygget av nødvendige dokumentasjon, noe som vanskeliggjør at mottaker kan vurdere saken grundig i sin helhet.

Vår prinsipale påstand er:

- Det foreligger ikke noe rettslig grunnlag for et slikt refusjonskrav mot Gnr. 64 bnr. 3 & Gnr. 64 bnr 8.
- Gnr. 64 Bnr. 3 & Gnr. 64 Bnr 8 er i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig, men er uregulert.
- HJR & BSG har ikke noen umiddelbare planer for området, og skal altså ikke regulere eller byggemodne sin eiendom i nær fremtid. I et krevende boligmarked er det viktig å gjøre grundige analyser på hva som kommer til å bli etterspurt framover, både vedrørende utforming, boligformer og tekniske løsninger/krav. HJR/BSG som grunneier, er av den oppfatning at det ikke kan kreves refusjon for veg og VA-anlegg av HJR/BSG for de tiltakene Karmøy kommune må gjennomføre som følger av sitt store skoleprosjekt.
- HJR/BSG sin påstand er videre at for å kunne kreve refusjon er det et vilkår at arealet på vår eiendom blir byggeklart, noe det ikke blir. HJR/BSG har ikke vært delaktig i løsningene som foreligger. Disse løsningene er valgt og reguleringen foretatt pga byggingen av skolen og ikke for å ivareta felles interesser for å optimalisere løsninger for begge parter. Vi har, på mange måter, stått på sidelinjen i dette arbeidet.
- SAK §17-1 – HJR/BSG kan ikke se at kommunen har begrunnet detaljert nok hvorfor våre eiendommer anses å være refusjonspliktig.

Subsidiær påstår vi :-

- Prisnivået på flere av postene i oppsettet mottatt 22.07.19 er ikke konkurransedyktige. Gatelys fra Haugaland Kraft kan for eksempel, erfaringsmessig, ligge opptil 50% dyrere enn "private" aktører kan levere for. Det er også grunn til å tro at flere av postene har for høye priser. Slik HJR/BSG forstår det har Kruse Smith blitt valgt som samarbeidspartner for skoleprosjektet via en samspill prosess/kontrakt. Vi ber da om innsyn i dokumentasjon av både selve konkurransen og resultat for grunnentreprisen delen som vi forstår fra vedlegg at Birkeland Maskin har blitt tildelt.
- HJR/BSG kan heller ikke se at det skulle være nødvendig at en slik jobb trenger å være utført som en underentreprise til Kruse Smith som tar 11% påslag, noe som utgjør hele kr. 1 600 000,- i unødvendig mer kostnad.
- Det opplyses at overvannshåndtering som er knyttet til pristilbud, gjelder utelukkende veianlegget dvs. ikke OV fra utbygging av Gnr. 64 bnr. 3 & Gnr. 64 bnr 8 .Hvordan kan da Karmøy kommune påstå at Gnr. 64 bnr. 3 & Gnr. 64 bnr 8 oppnår nødvendig infrastruktur etter §18-1 og §18-2?
- SAK §17-3. Etter vår forståelse skal det foreligge en godkjent tekniskplan som grunnlag for et refusjonskrav – vi kan ikke se at vi har mottatt dette.
- Det kommer ikke frem av varselet om dimensjonen på ledninger som er omfattet av refusjonskravet. Det er heller ikke klargjort hvorvidt disse er i hh til maks størrelse som kan omfattes av et pålegg under pbl §18-1.
- SAK §17-2. Så sant disse ikke betjener alle refusjons berettigede eiendommer skal det utarbeides separat kostnadsoverslag for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg. Uten innsikt i en tekniskplan er det ikke mulig å vurdere om dette kravet er innfridd.
- SAK §17-4 krever at fordeling av kostnader skal vise enhetspris/m2 grunnareal og m2 bruksareal (BRA). Varselet viser en fordeling av kostnader basert på BYA. Det er usikkert hvilke konsekvenser dette kan ha for en eventuell fordelingsnøkkel.
- Det er normalt å sammenligne "epler og epler". Skole tomt Gnr 64 Bnr. 211 er på brutto 67 277m2, men den regulerte delen utgjør kun netto 46 000m2. Av dette er den «røde» delen netto netto 38 300m2. Kommunen har lagt til grunn i fordeling av kostnader netto netto delen av "Skoletomten". Kommunen har altså holdt utenfor alt av «innvendige» veier/parkering/grøntområder etc.
- For Gnr. 64 bnr. 3 & Gnr. 64 bnr 8, har kommunen lagt til grunn i fordelingen 100% av bruttoareal, 36 105m2. Dvs. uten fratrukk for lekeplasser, veistruktur, friareal, gangstier, ledningstrase etc. som måtte komme etter en framtidig reguleringsprosess.HJR/BSG påstår at beregningsgrunnlag for en eventuell fordeling er basert på feil arealgrunnlag.

Mvh

Andor Rasmussen
Eiendomsutvikler
HJR Rasmussen Bygg

Fra: Stein Nygaard <stny@karmoy.kommune.no>

Sendt: mandag 22. juli 2019 14.20

Til: Andor Rasmussen Proff <andor@hjr.no>

Kopi: Andrew Greenwood <AndrewG@bergesag.no>; Jan Arvid Sandvik <jas03@karmoy.kommune.no>

Emne: Vs: Skannet dokument.

Hei

Vedlagt følger vårt refusjonskrav med bilag. Kartutsnitt sendes også i egen email.

Kan dere bekrefte mottak, slik at vi slipper å sende dette rekommandert.

Vi ønsker fortsatt en minnelig løsning, dersom dette er mulig.

Med vennlig hilsen

Stein Nygaard

E-Mail: stny@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | <https://www.karmoy.kommune.no>

Fra: stny@karmoy.kommune.no <stny@karmoy.kommune.no>

Sendt: mandag 22. juli 2019 14.49

Til: Stein Nygaard

Emne: Skannet dokument.

Se vedlegget.