



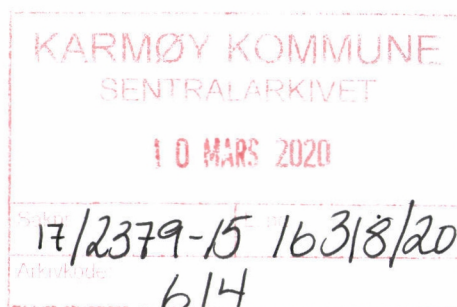
Dokid: 20036743 (17/2379-15)
KLAGE TIL FYLKESMANNEN I
ROGALAND PÅ KARMØY
KOMMUNES VEDTAK OM
REFUSJON

Åkrehamn, 03.03.2020

Karmøy kommune

Rådhuset, postboks 167
4291 KOPERVIK

Att.:



Saksnr.: 18100

Ansvarlig advokat: Hans-Jacob Reinlund Sæther

Advokat/Bedriftsøkonom Lodve Kvamme

Advokat Thor Harald Eike (H)

Advokat Odd Gunnar Kallevik

Advokat Ingrid Lauvås

Advokat Odd Eirik Osmundsen

Advokat Hans-Jacob Reinlund Sæther

Advokat Lise M. Østensjø Waage

Advokat Sverre Hetland

Advokat Jan Henrik Høines

Advokat Silje Christine Hellesten

Advokat Ann-Elin Rossebø

Advokat Kristine Breistrand

Advokat Anders Gustavsen

Advokat Ove Kahrs Wangensteen

Advokatfullmektig Christina Winsor

Advokatfullmektig Sandra Dueland

Advokatfullmektig Inger Amdal Osvåg

Advokatfullmektig Werner Dagsland

www.haugesund.eurojuris.no

KLAGE TIL FYLKESMANNEN I ROGALAND PÅ KARMØY KOMMUNES VEDTAK OM REFUSJON deres ref. Sak 17/2379-12

Vi representerer Hans J Rasmussen AS (HJR) og Berge Sag Gruppen (BS).

Karmøy kommunes har i vedtak av 13. februar 2020, godkjent tiltakshavers plan for utførelsen av tiltaket, kostnadsoverslaget og fordeling. Tiltakshaver er Karmøy kommune.

Gjennom vedtaket og den foreløpige refusjonsberegningen, blir HJR/BS refusjonsdebitor for et krav på NOK 7.852.860.

Vedtaket påklages herved, og det anføres at vedtaket er ugyldig både som følge av saksbehandlingsfeil, og på grunn av vesentlige mangler i den materielle vurderingen kommunen har gjort av tiltakshavers vurderinger og beregninger.

Vedr saksbehandlingen:

Plan- og bygningslovens (PBL) system er identisk for alle tiltakshavere, både private og kommuner. Tiltakshaver skal utarbeider grunnlaget for refusjonssaken, med planer og kostnadsoverslag for refusjonsenhetene, samt fordeling på refusjonsdebitorer.

Dette materiellet skal forelegges de antatt refusjonspliktige, og deretter skal planene for gjennomføring av tiltaket og kostnadsoverslag, samt en vurdering av eventuelle merknader fra refusjonspliktige oversendes kommunen som forvaltningsorgan for avgjørelse.

Det forutsettes i PBL §18-2(2) jfr. SAK10 §§ 17-6 og 17-7, at forvaltningen har en plikt til en selvstendig gjennomgang av materialet.

I foreliggende tilfelle er det samme etat og saksbehandler som både har opptrådt som tiltakshaver og forberedt refusjonskravet og som har saksbehandlet egen innstilling, som saksbehandler for forvaltningsorganet. Vi viser i denne forbindelse til Eidsivating lagmannsretts dom LE-1998-141

ADVOKATFIRMAET EUROJURIS HAUGESUND AS

Medlemmer av Den Norske Advokatforening - Foretaksregisteret: NO 995 483 335 MVA

Haugesund: Haraldsgt. 90, Postboks 548 Sentrum, 5501 Haugesund

Tlf (+47) 52 70 10 30 Faks (+47) 52 70 10 31

Karmøy: Rådhusveien 11/13, Postboks 103, 4296 Åkrehamn

Tlf (+47) 52 70 10 30

hvor det påpekes at hvor samme etat er både tiltakshaver og delegert myndighet er det et særskilt behov for notoritet. Det stilles således skjerpede krav til profesjonalitet i forvaltningen i slike situasjoner. I foreliggende tilfelle oppleves dette ikke å være tilfelle.

Det er ingen tvil om at Karmøy kommune har en direkte økonomisk interesse av utfallet i saken, og kommunen burde da opptrådt med en langt større forsiktighet og årvåkenhet vedr saksbehandlingsregler enn det som er tilfellet i denne sakken.

Slik vi oppfatter saken er behandlingen betenkelig og med en uryddig rolleblanding ved at samme etat og samme saksbehandler kan opptre som både tiltakshaver og forvaltningsorgan. Sammenblanding av roller, en uryddig saksbehandling preget av hastverk og mange feil sammenholdt med kommunens åpenbare økonomiske interesser i saken, burde gjøre Karmøy kommune årvåkne og forsiktige.

Ved mottakelsen av Karmøy kommunes vedtak, bad vi i brev av 19.02.20 om at tiltakshavers dokumentasjon slik denne ble forelagt forvaltningsorganet ble oversendt oss for gjennomgang. Vi har foreløpig ikke fått svar på denne henvendelsen.

Vedr refusjonsenheten/kostander/fordeling:

I kommunens vedtak er refusjonsenheten som begrep knapt brukt, men det er angitt at det gjelder et tiltak med opparbeidelse av vei, vann og avløp fra fylkesvei 511 og opp Lyngvegen, og avsluttes mot gnr. 64, bnr. 758.

I kommunens vedtak er ikke refusjonsenheterne definert iht. PBL og SAK10. I kommunens vedtak er således alle tiltak etter PBL § 18-1(1) bokstav a) til c), slått sammen til en refusjonsenhet med påfølgende omtrentlig kostnadsoverslag.

PBL og Sak10 krever imidlertid at refusjonsenheter skal defineres tydelig og at de ulike tiltak iht. PBL § 18-1 a) til c) hver for seg utgjør en refusjonsenhet. Dette innebærer at det også skal utarbeides separate kostnadsoverslag og fordelingsforslag for hver refusjonsenhet.

Dette er presisert i SAK10 § 17-2 (1) at det skal utarbeides separate kostnadsoverslag for de ulike tiltak etter PBL § 18-1.

Bakgrunnen for at saksbehandlingsreglene oppstiller disse kravene er blant annet at det skal være notoritet og åpenhet, samt at det skal være oversiktlig og forklarende for de involverte hvordan refusjonskravet er bygd opp og dokumentert.

I foreliggende tilfelle har tiltakshaver presentert tre ulike kostnadsoverslag, først i brev av 22.07.19 hvor overslaget viste MNOK 21,7, dernest nytt overslag i e-post av 16.08.19 hvor kostnadene er redusert til MNOK 17,7, og nå sist i selve vedtaket fra kommunen hvor kostnadene er redusert til MNOK 15,7.

Vår klient er naturligvis fornøyd med at kostnadene synes å bli redusert for hver gang, samtidig som en er noe bekymret over at det synes som om det er noe tilfeldig hvordan kostnadsoverslagene er satt opp.

I kommunens vedtak av 13.02.2020, er det igjen gjort endringer i beregningen av refusjonsenhet og fordeling. Dette er forklart med at selve reguleringsplanen ble endret. Bakgrunnen for endringen er en saksbehandlingsfeil/uteglemling i reguleringsprosessen, hvor den planlagte flerbrukshallen ikke var regulert inn. I forbindelse med endringen av reguleringsplanen skal også tidligere innregulert adkomst til gnr. 64, bnr. 8 og 3 blitt tatt bort. Noe som skal begrunne den ytterligere kostnadsreduksjonen.

Slik vi ser det har tiltakshaver i tilfeller hvor refusjonskravet blir endret og dette ikke er «ubetydelig» etter SAK10 § 17-5, en plikt til å sende nytt varsel med tilhørende frist for merknader. Dette har ikke skjedd, noe som må anses å være en saksbehandlingsfeil.

I beregningen av refusjonskostandene er det også betydelige endringer i flere poster, som ikke er tilkjennegett for HJR/BS tidligere, noe som iht. samme bestemmelse skulle vært varslet på nytt.

HJR har i sitt svar 12.08.19 til det opprinnelige refusjonsvarselet, tilkjennegett stor usikkerhet knyttet til hva byggherre mener er å anses for å være refusjonsenheten(e). Vi har både i brev av 29.08.19 og 06.09.19 etterlyst opplysninger og redegjørelse for hva som er refusjonsenheten(e), og hvilke kostnader som er tilknyttet disse.

Dersom vi har forstått vedtaket korrekt er det byggingen av nytt hovedvannanlegg, avløpsanlegg, oppgradering av vei samt ny gang-sykelsti som er refusjonsenheter og disse er slått sammen i en uoversiktlig enhet.

Så langt vi kan se er dette på langt nær tilstrekkelig opplyst eller redegjort for, og det er slik vi ser det fortsatt uklart hva som inngår i kostnadsoverslagene.

Som sagt er det presentert tre ulike kostnadsoverslag, hvor de forskjellige postene synes å bli justert opp eller ned, uten tilstrekkelige forklaringer eller åpenhet overfor de refusjonspliktige.

Dette har medført at vedtaket blir uriktig, og vi vil nedenfor også gjennomgå de materielle sidene av saken, hvor vi mener at kommunen har lagt et unøyaktig og ukorrekt faktum til grunn, noe som har medført direkte feil i refusjonskravet.

Når det ellers gjelder saksbehandlingen er det vår oppfatning at saken fra tiltakshavers side bærer sterkt preg av hastebehandling, som har gått utover nøyaktighet og mulighet for kontroll både for våre klienter og for kommunen. Vi antar at hastverk også er årsaken til at saken håndteres av samme person, men i ulike roller i kommunen.

Gjennom dette er den kontrollfunksjonen som PLB har tillagt til kommunen som forvaltningsorgan ikke ivaretatt og våre klienters rettssikkerhet er skadelidende.

Varslet av refusjonskravet av 22.07.19 inneholder åpenbart ikke tilstrekkelig informasjon til at den eventuelt refusjonspliktige kunne ivareta sine interesser, og selv om det er oversendt en del dokumentasjon i etterkant, sitter vi fortsatt igjen med en betydelig usikkerhet knyttet til hva som er refusjonsenheten(e), og kostnadene som er presentert. Det enkle faktum at kostnadene er redusert med nesten 28% fra det opprinnelige varselet viser jo også at tiltakshaver har hatt en særdeles omtrentlig tilnærming til saken.

I våre svarbrev til tiltakshaver har vi også anført merknader til både muligheten for utnyttelse av deler av HJR/BS sin tomt, at deler av 64/3 ikke omfattes av refusjonskravet og videre at metoden

for beregning av arealer (se nedenfor) er ukorrekt. Så langt vi kan se av kommunens vedtak er disse anførselene ikke behandlet av kommunen i dens vedtak. Vedtaket fremstår derfor for vesentlige deler som ubegrunnet.

Det var blant annet på bakgrunn av at vi i kommunens vedtak ikke finner disse vesentlige merknadene behandlet, at vi i brev av 19.02.20 har bedt kommunen om å oversende tiltakshavers redegjørelse vedr den refusjonspliktiges merknader, jfr. ovenfor. Dette da vi sitter igjen med et inntrykk av at kommunen, ikke har mottatt noen slik redegjørelse iht. saksbehandlingsreglene i PBL og SAK10, og således heller ikke har kunne utføre den kontrollfunksjonen de er tiltenkt iht samme lov.

Basert på ovenstående mener vi at Karmøy kommunes vedtak av 13.02.20 er ugyldig.

Vedr sakens materielle sider:

Også gjennomgangen av den materielle delen av vedtaket, mener vi gir grunnlag for at kommunens vedtak er uriktig og må oppheves.

Gjennom vedtaket er gnr. 64, bnr. 3, og bnr. 8 pålagt refusjon for deler av tiltakshavers kostnader ved å bygge vei, vann og avløp (infrastruktur) angitt å være «*strekingen fra Fylkesvei 511, opp Lyngvegen, og avsluttes mot eiendommen gnr. 64, bnr. 758. I tillegg opparbeides deler av Båråstamvegen...*»

Vi ser ingen grunn til å bestride at gjennom opparbeidelsen av infrastrukturen til og langs deler av eiendommen på gnr. 64, bnr. 3 og bnr. 8, vil disse delene av eiendommen få oppfylt en eventuell fremtidig forpliktelse iht. PBL § 18-1 (1) a-c), og således kunne anses å bli «byggeklart» iht. § 18-6.

HJR/BS er innforstått med at dersom en selv skulle søkt regulert og klargjort disse arealene for utbygging, ville de kunne bli pålagt dem å gjennomføre lignende tiltak iht. § 18-1, om enn ikke like omfattende.

Vi er av den oppfatning at tiltakene som nå kreves og omfanget av dem i første rekke er et resultat av at det skal bygges en stor skole med flerbrukshall til idrett, hvorefter kravene til vei/avkjørsel/ gang- og sykkelsti er begrunnet av den vesentlige endringen denne utbyggingen vil få for miljøet, trafikkavvikling og den økte ferdselen i området.

Siden HJR/BS s areal er uregulert og heller ikke er planlagt hverken regulert eller byggemodnet på lang tid, er det relativt uklart og hypotetisk hvilke krav en slik eventuell regulering for dem ville medført. Det syns klart at en kunne blitt pålagt å bygge infrastruktur med vann og avløp, samt kanskje utbedre veien. Det er imidlertid mindre sannsynlig at en ville måtte bygge gang- og sykkelvei, dersom det ikke var for det faktum at det skal bygges en stor offentlig skole i området.

Vedr kostnadsoverslaget:

Vi er som utgangspunkt enig i og fornøyd med at kommunen i sitt vedtak, erkjenner at deler av prisingen i de opprinnelige kostnadsoverslagene ikke er rimelige, herunder at påslag for

hovedentreprenør er redusert. Vi observerer dog at til tross for at kommunen i sitt vedtak har redusert noe på entreprenørkostnadene, er andre kostander vesentlig øket eller lagt til.

Når det gjelder de enkelte poster er det på grunn av manglende informasjon vanskelig for oss å mene noe, da det bare er det opprinnelige tilbudet fra Birkeland og Haugaland Kraft vedr belysning som er fremlagt. Det er aldri lagt frem priser eller kalkyler på refusjonsenheten(e) slik PBL og SAK10 krever, som har medført at HJR/BS har hatt noen mulighet for å vurdere disse.

Det synes imidlertid påfallende at Asplan Viaks prosjektering og byggeoppfølging har steget med ca MNOK 1,7. samt at et nytt punkt er tatt inn vedr div administrasjon NOK 400.000 ikke har blitt presentert tidligere.

Vi vil mene at slike betydelige endringer i kalkyler og prisoverslag skulle foranlediget nytt varsel til de refusjonspliktige iht SAK10 § 17-5.

Beregning av refusjonskrav:

Karmøy kommune har beregnet refusjonskravet til NOK 7.852.860, jfr. side 7 i vedtaket. Dette fremstår som en regnefeil, og samsvarer ikke med beregningen for øvrig. Regnestykket som er presentert skulle gi et refusjonskrav på NOK 7.326.240. (NOK 3.873.009 + NOK 3.453.231 = NOK 7.326.240).

Refusjonskravet skal iht. kommunens egen beregning være NOK 526.620 lavere enn det som er vedtatt.

Vi antar som sagt at dette trolig er en unnskyldelig regnefeil, men mener det også illustrerer at kommunen i tråd med det som er anmerket om saksbehandlingen ovenfor, har prioritert hastighet foran kvalitet, og ikke gjort en grundig nok jobb i forberedelsen av vedtaket.

Dette viser også at kommunens kontrollfunksjon i refusjonssaken ikke har vært til tilfredsstillende.

Vedr selve fordelingen:

Iht. PBL §18-7 skal kostnader som refunderes, fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart hver av faktorene tomteareal og tillatt utnyttning.

Kommunens tomteområde:

Stangeland skole skal bygges på en tomt som omfatter gnr. 64, bnr. 211 og deler av bnr. 28, hvorav 64/211 har et areal på 67,3 dekar. Iht. reguleringsplanen er kommunens arealer som omfattes av reguleringsplanen ca 80 dekar.

I beregningen har kommunen bare tatt med den del av arealet på 64/211 og 64/28 som anføres å være «til bruk for skolen». Altså det arealet som er avsatt til Undervisning/kultur samt gatetun og parkeringsplass. Dette innebærer at kommunens arealer som er til friområder eller veien for «kiss and ride» som utelukkende skal bygges av hensyn til skolen, ikke er tatt med.

Dette medfører at kommunen har brukt 46.000 kvm som sitt tomteområde iht. refusjonsreglene. Vi mener dette skulle vært betydelig høyere.

HJR har i begynnelsen av februar 2020 mottatt Nabovarsel med vedlegg (utenomhusplan) i forbindelse med søknad om byggetillatelse for skolen. Det fremgår av denne at en ikke ubetydelig del areal også utenfor de skisserte 46.000 kvm er omfattet av kommunens planer for bruk av området. Det fremgår her at områdene som kommunen har definert ut av sitt tomteområde skal bearbeides med tynning og etablering av stier.

Vedlegg 1: Karmøy kommunes kart/skisse som fulgte nabovarselet

I denne forbindelse vises også til reguleringsplanen § 52, som stiller som vilkår at det skal etableres turveg fra skolen og vestover i friområdet. Både reguleringsplanen og nabovarselet med beskrivelse av bruken av området viser at det ikke er korrekt å holde en så stor del av kommunens tomt utenfor beregningsgrunnlaget som det er lagt til grunn i oppsettet.

Det anføres på denne bakgrunn at kommunens tomteområde som skal tas med i refusjonsberegningen er vesentlig større enn det som er lagt til grunn i vedtaket.

HJR/BS område:

Samtidig som kommunen avgrenser sitt tomteområde mot friområder etter reguleringsplanen, mener kommunen at hele det uregulerte tomtearealet HJR/BS eier (gnr. 64, bnr. 3, og bnr. 8) med til sammen ca 36.000 kvm skal tas med i beregningsgrunnlaget.

Det legges slik vi ser det, mot bedre vitende, til grunn at det ikke vil bli stilt krav i en framtidig reguleringsprosess, om at også deler av dette området vil bli satt av til friområde/lek etc. Dette mener vi er svært lite sannsynlig.

Det foreligger således en usaklig forskjellsbehandling mellom arealene som tilhører HJR/BS og kommunen, hvor de kommunale friområdene holdes utenfor beregningen, mens de private partenes områder ikke kan gjøre det samme.

Det anføres på denne bakgrunn at beregningen av tomtestørrelsen av HJR/BS sin tomt er uriktig, og at samme metode som er brukt på kommunens tomt også må benyttes på HJR/BS sin tomt.

Vi mener også at HJR/BS sin parsell av 64/3 som ligger i reguleringsplanens BF2 ikke i det hele tatt skal tas med i refusjonsoppsettet. Denne parsellen ligger utenfor det området som kan omfattes av refusjonskravet.

Vedlegg 2: Kartutsnitt parsell av gnr. 64, bnr. 3

Denne parsellen var og er inkludert i refusjonskravet, noe som var foranledningen til at vi i tidligere korrespondanse fremhevet at også flere andre eiendommer (blant annet 64/247) måtte medtas i refusjonssaken. Dersom parsellen av 64/3 i vest skal tas med i refusjonssaken, er det slik vi ser det åpenbart at også 64/247 må tas med. Når kommunen nå bekrefter at

64/247 ikke anses å få oppfylt sine forpliktelser etter PBL § 18-1 oppfylt, kan dette heller ikke gjelde HJR/BS parsell i vest.

På denne bakgrunn anføres at både tomtestørrelse og BYA er ukorrekt for HJR/BS sin tomt, og at denne parsellen skal tas ut av refusjonsgrunnlaget.

Vedr arealer kjøpt av kommunen fra HJR

Vi har i tidligere korrespondanse gitt uttrykk for misnøye med måten tiltakshaver har behandlet HJR ved kjøpet av parseller til veg mv. Det er korrekt som det fremgår av vedtaket at tiltakshaver før varslingen av refusjonskravet tilbød en minnelig løsning.

I e-post av 16.05.19 angis refusjonskostnadene til MNOK 23,5 – 23,8.

Tiltakshaver/kommunen skriver at de vil begrense totalkostnadene til MNOK 21, som skulle tilsi MNOK 10,5 på HJR. Den minnelige løsningen som foreslås er et refusjonskrav på MNOK 8,5, som i praksis vil være MNOK 6,8 da merverdiavgift ikke skal beregnes. I tillegg skal HJR da gi fra seg arealer vederlagsfritt. Den minnelige løsningen som ble foreslått, ville således kostet HJR/BS MNOK 8,1.

Vedlegg 3: E-post fra Karmøy kommune av 16.05.2019

HJR svar på dette var at en ønsket at tomteerverv og refusjonssak måtte isoleres, dette både på bakgrunn av at refusjonskravet fremstod som svært omtrentlig og uklart, og det faktum at refusjonssaken var et forhold som både HJR og BS måtte ta stilling til iht. intern avtale, mens tomtesalg var et HJR anliggende.

HJR avviser at det på noe tidspunkt ble informert om at tomtesalget ville bli en kostnad i refusjonssaken, og det var fra HJR's side tvert imot oppfattet som motsatt.

Vi vil som også i tidligere brev anført at det tomtearealet som Karmøy kommune kjøpte av HJR, må medtas i kommunens tomteareal. Vi kan heller ikke se at denne anførselen fra vår side er behandlet i vedtaket.

Når det gjelder refusjonskravet er dette iht. PBL § 18-6, uansett begrenset til den verdiøkning som HJR/BS eiendom blir tilført. I kommunens vedtak legges det til grunn at verdistigningen overstiger refusjonskravet på MNOK 7,85. Dette begrunnes med at selskapet dersom en skulle gjennomføre infrastrukturtiltakene iht. foreliggende reguleringsplan, ville pådratt seg enda høyere kostnader.

Til dette vil vi først påpeke at den foreliggende reguleringsplanen ikke omfatter størstedelen av HJR/BS sine arealer. Deres tomt er i all hovedsak fortsatt uregulert. Derne er foreliggende reguleringsplan utarbeidet med skolebyggingen for øyet, og det er som påpekt ovenfor langt fra sannsynlig at eksempelvis gang- og sykkelsti ville vært et krav i en eventuell reguleringsplan for deres område.

Når det gjelder kostnadene er det naturligvis en noe skjønnsmessig vurdering hva en utbygging fram til og langs den side av tomta hvor de har sin adkomst. Basert på kostandsoppsettet i refusjonssaken er det imidlertid slik vi ser det ikke sannsynlig at dette

ville kostet mer enn refusjonskravet slik kommunen anfører, tvert imot. Kommunens estimat er at det blant annet går med MNOK 2,8 i prosjektering/byggeledelse/administrasjon, noe HJR/BS er overbevist om ville vært betydelig redusert, hertil kommer jo de elementene som ikke ville vært nødvendig, med grunnverv mv. HJR/BS er overbevist om at dette ville blitt betydelig billigere dersom de skulle bygge infrastruktur selv.

Verdiøkning i denne sammenheng må knyttes til markedsverdi. Det er en kjensgjerning at boligmarkedet på Karmøy (og Haugalandet for øvrige) er i en dårlig utvikling, og de fleste byggefirmaer har opplevd en kraftig omsetningsnedgang. Boligprisene i Karmøy har steget med under 1% per år de siste fem årene, altså en reell prisnedgang. Det er derfor svært usikkert i boligmarkedet, og påfølgende stillstand i tomtemarkedet.

Vedlegg 4: Oppstilling over boligpriser 2015-2019 hentet fra Eiendomsverdi

Tomten ble kjøpt som den er i 2008 for MNOK 3. Dersom vi legger til grunn at tomtepriser har fulgt boligpriser i perioden fra 2008 til utgangen av 2019, vil en regulert verdi på tomten i dag utgjøre ca MNOK 6. Basert på HJR/BS sitt kjennskap til tomtemarkedet i dag er det svært lite trolig at det ville være mulig å få solgt tomten for MNOK 13-14, som følge av den infrastrukturen som nå skal bygges.

Den beregnede prisstigningen per kvm beregnet BYA, vil utgjøre NOK 541. HJR/BS vil anføre at dette overstiger den verdiøkningen tomten får som følge av refusjonstiltakene.

Basert på det ovenstående anføres det prinsipalt at Karmøy kommunes vedtak av 13.02.20, både på grunn av saksbehandlingen og det uriktige materielle innholdet må kjennes ugyldig.

Subsidiært anføres det at vedtaket må oppheves og korrigeres i tråd med anførslene ovenfor.

Dersom det er spørsmål til det ovenstående kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS



Hans-Jacob Reinlund Sæther
advokat

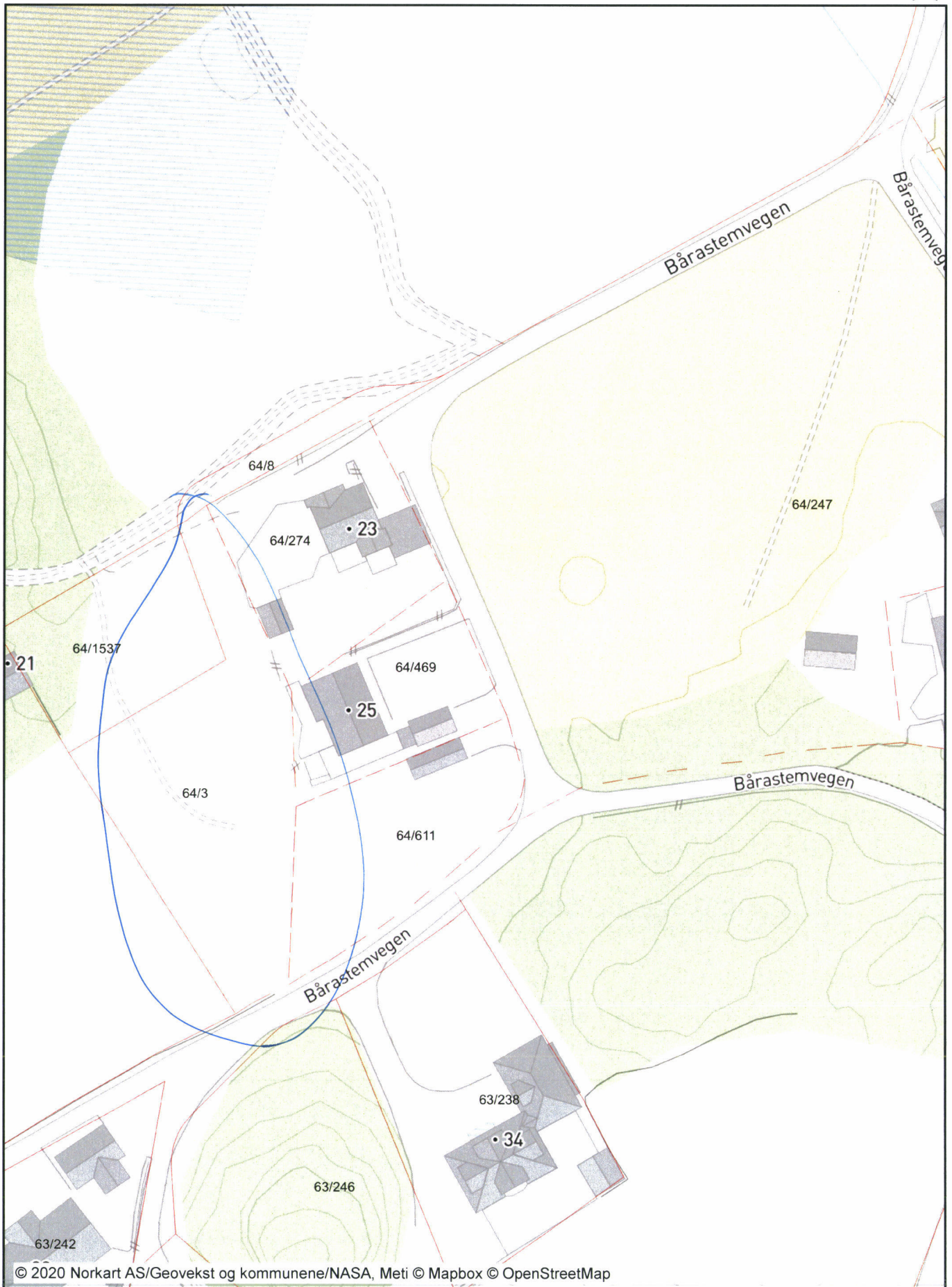


Bårastemvegen, Adresse

Dato: 05.03.2020

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Andor Rasmussen

Fra: Stein Nygaard <stny@karmoy.kommune.no>
Sendt: 16. mai 2019 14:12
Til: Andor Rasmussen
Kopi: Silvia May Stange; Jan Arvid Sandvik
Emne: Refusjonskrav - Utbygging av infrastruktur knyttet til Stangeland barneskole.

Hei.

Beklager at dette tok litt lengre tid enn opprinnelig forutsatt.

Vi har fortsatt ikke full oversikt over kostnadene med infrastrukturen. Det er innhentet pristilbud basert på foreliggende prosjektering, og der tilbudet utgjør ca. kr. 21.000.000,-. Teknisk plan i samsvar med det prosjekterte, har imidlertid ikke blitt godkjent, og det er stillet krav om flomvei for 200 års flom i Lyngveien. Antatt kostnad med dette utgjør ca. kr. 2.000.000,-. Utgifter til prosjektering utgjør ca. kr. 1.000.000,-, og grunnerverv/ problematikk knyttet til flytting av garasje, antas å ha en kostnad på ca. kr. 5-800.000,-.

Deres tomteområde er foreløpig ikke regulert. Utnyttelsen her vil kunne settes til 2-8 boenheter per daa, jfr. bl.a. fylkeskommunens regionalplan-krav. Vår tomt har særdeles lav utnyttelse.

De to tomteområdene er tilnærmet like store. Sees det bort i fra utnyttelsesgraden, tilsier dette at kostnadene da skal deles likt. Fra vår side foreslås en ordning der total kostnadene som fordeles begrenses til kr. 21.000.000,-, hvilket tilsier kr. 10.500.000,- på hver. I håp om å kunne inngå en minnelig avtale foreslås at refusjonskravet begrenses kr. 8.500.000,-, **og at dere i tillegg gir fra dere nødvendig areal.** Prisene er inkl. mva. Refusjonskravet beregnes netto, slik at refusjonskravet da reduseres til kr. 6.800.000,-. Dette tilbudet tar forbehold om intern godkjennelse fra rådmann eller om nødvendig også politisk godkjennelse.

Det foreslås at vi gjennomfører et snarlig møte på onsdag denne uken, der dere kan få fremlagt grunnlaget for fordeling, og der dere samtidig gis anledning til å komme med innspill til løsning av saken.



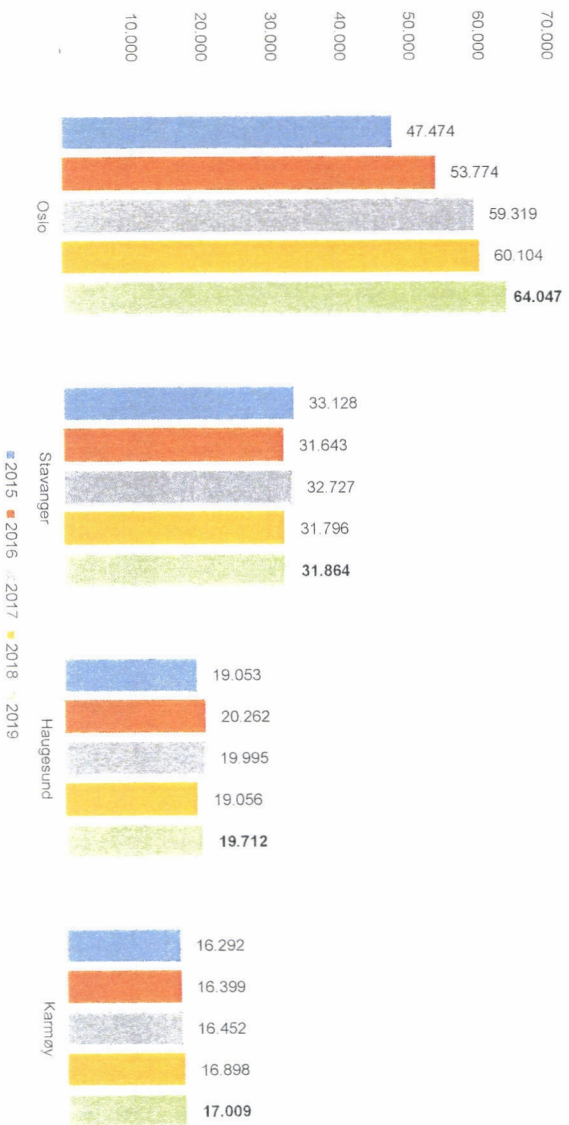
KARMØY
KOMMUNE

Med vennlig hilsen
Stein Nygaard
E-Mail: stny@karmoy.kommune.no
Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | <https://www.karmoy.kommune.no>



Eiendomsmarkedet: Eneboliger – Pris pr kvm

4



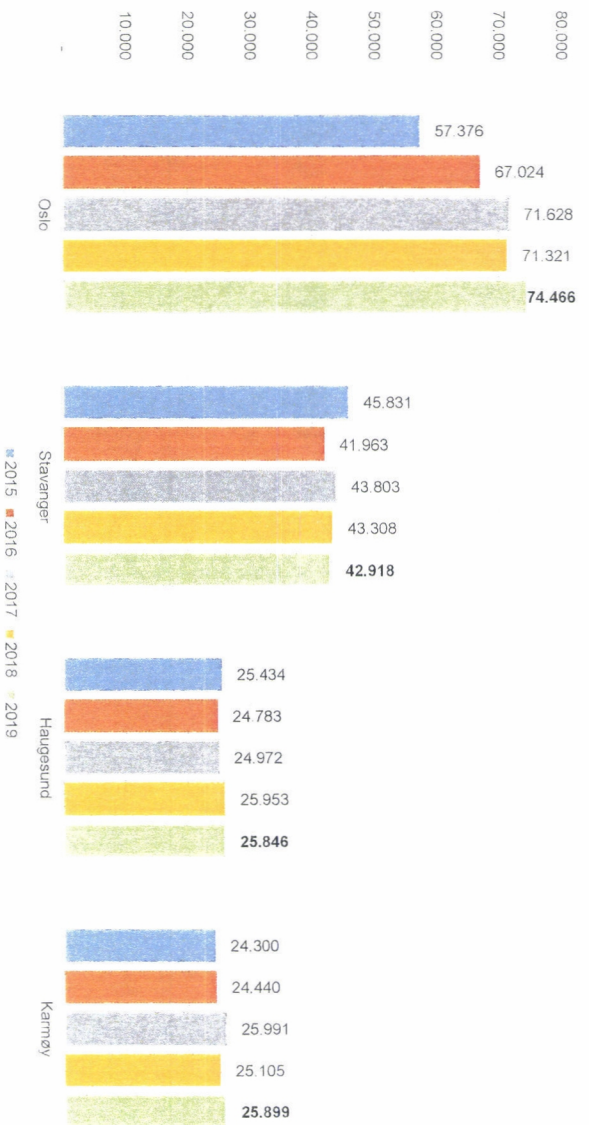
Kilde: Eiendomsverdi

Hjertelig til stede siden 1876.

14



Eiendomsmarkedet: Leiligheter – Pris pr kvm



Kilde: Eiendomsverdi

Hjertelig til stede siden 1876.

15

