



Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS
v/ advokat Hans –Jacob Reinlund Sæther
Postboks 548

5501 HAUGESUND

Dato: 13.02.2020
Saksbeh: Stein Nygaard
Saksnr: 17/2379-12
Løpenr: 10598/20
Arkivkode: 614
Deres ref:

VEDTAK OM GODKJENNING AV PLANER OG FORELØPIG BEREKNING AV REFUSJON

Saken er behandlet som delegert saknr.: 120/20

VEDTAK:

I medhold av plan og bygningsloven (pbl.) § 18-8 fattes det vedtak om at planen for utførelsen av tiltaket, kostnadsoverslaget og fordeling slik det fremkommer av dette vedtaket godkjennes.

SAKSUTREDNING:

Sakens bakgrunn

1.

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-8 skal kommunen før tiltaket påbegynnes godkjenne planer og den foreløpige beregning av refusjon. Teknisk sjef er delegert myndighet til å behandle og fatte vedtak i refusjonssaker.

Bakgrunnen for saken er at Karmøy kommune skal oppføre ny skole på eiendommen gnr. 64, bnr. 211. I tilknytning til dette skal det opparbeides infrastruktur i samsvar med plan 3035-detaljregulering for Stangeland barneskole. Opparbeidelsen av denne infrastrukturen medfører at det blir opparbeidet vei, vann og avløp til og langs eiendommen gnr. 64, bnr. 3 og 8. Disse eiendommene eies av selskapet Hans J Rasmussen AS.

Tiltaket omhandler strekningen fra Fylkesvei 51 lopp Lyngvegen, og avsluttes mot eiendommen gnr. 64, bnr. 758. I tillegg opparbeides deler av Bårastemvegen, slik at det oppnås tilfredsstillende kryssing av gang og sykkelsti (GS 4). Ingen del av skolens områder som parkering og øvrig infrastruktur på skolens område, er medtatt i kostnadsestimatet.



Selskapet Hans J Rasmussen er ved Karmøy kommunes brev datert 12.07.2019 varslet om refusjonskrav etter Pbl. kap. 18, og med 3 ukers frist til å gi tilsvaret. Det fremkommer av brevet grunnlaget for kravet, herunder kartskisse som viser tiltaket.

Selskapet har gitt tilsvaret ved email datert henholdsvis 12.08.2019 og 14.08.2019. Det fremkommer av tilsvaret at selskapet bl.a. bestrider det rettslige grunnlaget for kravet. Det vises til tilsvaret i sin helhet.

Etter mottatt tilsvaret, ble det foretatt en korrigering av kravet, der kommunens areal som inngår i fordelingen ble korrigert. Brev med korrigert beregning av refusjonskravet er datert 16.08.2019. Selskapet ved advokat Hans –Jacob Reinlund Sæther har gitt tilsvaret til det korrigerte oppsettet ved brev datert hhv. den 29.08.2019 og 06.09.2019. Det vises til disse i sin helhet.

Etter dette er reguleringsplanen noe endret, dette ved at tidligere innregulert atkomst fra KV07 til eiendommene gnr. 64, bnr. 8 og gnr. 64, bnr. 3, er bortfalt etter ønske fra Hans J Rasmussen AS. Dette ble begrunnet med at atkomsten til området skulle skje via KV04. Endringen har også medført lavere refusjonskrav, dette bl.a. fordi entreprenørkostnadene blir lavere.

Avslutningsvis nevnes også at Karmøy kommune forut for varslingen om refusjonskravet, hadde forsøkt å oppnå en minnelig avtale. Denne minnelige avtalen omfattet også grunnervervet kommunen skulle gjøre fra selskapet Hans J Rasmussen AS. Selskapet ønsket imidlertid ikke en samlet løsning, men ønsket grunnervervet i en selvstendig avtale. Påstanden fra adv. Hans- Jacob Reinlund Sæther om at kommunen ved dette ikke har opptrådt lojalt, er følgelig ikke riktig. Selskapet ble for øvrig under forhandlingene også informert om at grunnervervet ville inngå i refusjonskravet.

2. Det rettslige grunnlaget for refusjonskravet.

Rettsreglene knyttet til refusjon er gitt i pbl. kap. 18, samt byggesaksforskriften (SAK) kap. 17. Det følger av pbl. § 18-3 at den som vil legge, omlegge eller utvide godkjent vei eller godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann, herunder også særskilt overvann, kan kreve sine utlegg refundert. Pbl. § 18-6 uttrykker at refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 første ledd, belastes ubebygd areal som blir byggeklare etter § 18-1 og § 18-2. Det følger videre av pbl. § 18-7 at de utgiftene som kan kreves refundert, fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnyttning. Det fremkommer videre av bestemmelsen at i den grad utnyttningen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør kommunen antatt tillatt utnyttning.

Det følger videre av pbl. § 18-8 at før tiltaket påbegynnes, skal tiltakshaver ha utarbeidet planer på kart og med kostnadsoverslag. Tiltakshaver skal angi hvilke eiendommer som kan få nytte av anlegget, hvilket areal de utgjør og sannsynlig utnyttelse på den enkelte eiendom. Tiltakshaver skal videre utarbeide et forslag til fordeling av utgiftene i samsvar med pbl. § 18-7. Ytterligere regler knyttet til saksbehandlingen av refusjonskrav er videre gitt i byggesaksforskriften kapittel 17.

3. Vurdering

3.1. Saksbehandlingsreglene

SAK kap. 17 inneholder bl.a. saksbehandlingsregler knyttet til behandling av et refusjonskrav. Det følger av SAK § 17-5 at de berørte grunneiere skal få tilsendt materialet etter §§ 17-1, 17-2 og 17-4, til uttalelse, sammen med en kort redegjørelse for reglene om refusjon. Denne dokumentasjonen er oversendt i varselet datert hhv. 12.07.2019 og 16.08.2019. Siste brevet er ikke sendt rekommandert, men dette kan ikke sees å ha betydning for gyldigheten, og det vises da. bl.a. til at selskapet har gitt tilsvaret i saken.

Hva gjelder teknisk plan, følger det av SAK § 17-5, 1. ledd, at de berørte parter kan kreve å få se tekniske planer. Selskapet har fremmet krav om ny utsendelse av teknisk plan i rekommandert sending, og med ny tre ukers frist for tilsvaret. Det vises her til SAK § 17-5, 1. ledd, hvor det fremkommer at dette er planer de berørte selv må kreve å få utlevert. Det er her ikke et krav om utsendelse i rekommandert sending. Den tekniske planen er for øvrig også oversendt selskapet. Det er følgelig ikke grunnlag for å ta kravet om ny utsendelse og ny frist til følge.

I oversendelsen er det satt opp kostnadsoverslag over refusjonsenheten og forslag til fordeling av utgifter. Ved forslag til fordeling ble det lagt til grunn at BYA utnyttelsen ville være tilnærmet lik for begge de arealer kostnadene skal fordeles på, og ut i fra dette ble de totale kostnader utelukkende fordelt på areal. Dette ble vurdert å være til fordel for refusjonsdebitor. Det vurderes slik at det oversendte materialet oppfyller lovens krav, jfr. pbl. § 18-8 og SAK § 17-1 til § 17-4.

3.2 Vurdering av grunnlaget for refusjonskravet.

Etter pbl. § 18-3, 1. ledd kan den som vil legge godkjent offentlig veg, eller godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann, herunder særskilt overvann, kreve sine utlegg refundert. En forutsetning for et refusjonskrav er at refusjonsdebitor gjennom tiltaket får oppfylt sine forpliktelser etter pbl. § 18-1 til opparbeidelse av vei, vann og avløp til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst.

I tilsvaret fra selskapet er det anført at også eiendommene gnr. 64, bnr. 247 og gnr. 63, bnr. 246, skal omhandles av refusjonsfordelingen. Ingen av disse eiendommene får oppfylt sine forpliktelser til opparbeidelse av vei, vann og avløp etter pbl. § 18-1. Disse skal følgelig ikke inkluderes i refusjonssaken.

Det vurderes slik at gnr. 64, bnr. 3 og 6 gjennom tiltaket, får oppfylt sine forpliktelser til opparbeidelse av vei, vann og avløp etter pbl. § 18-1. Kommunens tiltak som omhandler refusjonskravet, omfatter ikke overvannshåndtering av selskapets eiendom, ei heller for kommunens egen skoletomt. Dette er et eget tiltak som hver av partene må løse selvstendig. Refusjonskravet gjelder tiltakene vei, avløp og vann etter pbl. § 18-1. Det faktum at overvannshåndteringen ikke er løst for selskapets eiendom, medfører ikke at lovhjemmelen for refusjon for de øvrige tiltak som gjelder opparbeidelse av vei, vann og avløp, ikke foreligger. Hver av disse kravene kan vurderes som særskilte tiltak, og det er ikke et lovkrav for refusjon at alle krav etter pbl. § 18-1 blir oppfylt. Innsigelsen fra selskapet knyttet til overvannshåndteringen, har

følgelig ingen rettslig betydning. Gjennom tiltaket oppfylles vilkårene i § 18-1 for at selskapets eiendom hva gjelder vei, vann og avløp, vil kunne bli byggeklar, når disse blir regulert. Kommunens tiltak er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, og faller følgelig inn under de refusjonsberettigede tiltak som fremkommer av pbl. § 18-3. Vilårene etter pbl. § 18-3 er da oppfylt.

Det følger av pbl. § 18-6 at refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 første ledd, belastes ubebygde areal som blir byggeklart etter §§ 18-1 og 18-2. I lovkommentaren presiseres dette slik: Med «byggeklart» menes det ikke at det er en forutsetning for refusjonsplikt at det ubebygde arealet er regulert til utbyggingsformål, men det må være sannsynlig at tillatelse til tiltak vil kunne oppnås, se prp. 45 s. 308. Er området regulert, er det sterk presumsjon for at utbygging kan finne sted. Skal på den annen side arealer i et regulert byggeområde unntas fra refusjonsplikt, må det foreligge sikre holdepunkter for at planen vil bli endret til for eksempel friluftsområde eller andre arealbruksformål som stenger for utbygging. Er området ikke planvurdert for utbygging, kan det ikke stilles krav om opparbeidelse etter §§ 18-1 og 18-2. Det utelukker imidlertid ikke refusjonsplikt. Dersom det er på det rene at tomte vil kunne bebygges på et senere tidspunkt som følge av at veg, vann og avløp inn i området foreligger, og det vil tilfredsstille et fremtidig krav etter § 18-1 eller § 18-2, er dette i seg selv tilstrekkelig.

Refusjonskravet gjelder eiendommene gnr. 64, bnr. 3 og 8. Hoveddelen av begge bruksnumrene er uregulerte. For eiendommen 64/8 er kun den vestre delen av tomten regulert, og da som veiformål og en stripe med boligformål. Gnr. 64/3 har en liten flik regulert til eksisterende boligformål.

I kommuneplanens arealdel er gnr. 64/8 avsatt til tjensteytingsformål-skole (også den delen som i reguleringsplanen er regulert til boligformål). Gnr 64/3 er avsatt til fremtidig boligformål, men med krav om reguleringsplan. Begge gårdsnumrene har altså i overordnet plan krav om reguleringsplan.

Den delen av 64/8 som i kommuneplanen er avsatt til offentlig formål – skoletomt, er senere gjennom den vedtatte reguleringsplanen for skolen, ikke lengre gjeldende.

Hjemmelshavers planer for eiendommen er boligformål. Det er videre ingen kommunale planer som tilsier at dette formålet ikke blir opprettholdt. Det vurderes følgelig som sannsynlig at både gnr. 64, bnr.3 og gnr. 64, bnr. 8 med unntak av areal regulert til vei, vil bli tillatt utbygd, og vilårene for at arealet skal medtas i refusjonsgrunnlaget etter pbl. § 18-6, anses oppfylt. Det areal som er regulert til vei er beregnet til ca. 2.390 m², og kommer til fradrag.

Det vurderes videre slik at kommunens tiltak vil tilfredsstille kravene til et fremtidig krav etter pbl. § 18-1, hva gjelder vei, vann og avløp, jfr. tidligere vurdering av dette. Følgelig vil opparbeidelsen dekke kravene etter pbl. § 18-1, og tomtearealet skal inngå i refusjonspliktig areal etter pbl. § 18-6, dog med fratrekk for areal som er regulert til vei.

Det faktum at selskapet ikke har noen umiddelbare byggeplaner, har ingen betydning for refusjonskravet. Dette gjelder tilsvarende anførselen knyttet til at planen er laget for å dekke skolens behov. Under prosjekteringen har det for øvrig vært dialog med selskapet, og deres innspill er tatt hensyn til. Tilsvarende har det under reguleringsarbeidet vært omfattende kontakt mellom selskapet og kommunen. Dette forholdet har imidlertid heller ingen rettslig betydning, idet vilårene for refusjon utelukkende er knyttet opp til om tiltaket dekker eiendommens krav til opparbeidelse etter § 18-1. Dette vurderes å være tilfredsstilt.

3.3 Fordelingsfaktorene

Det følger av pbl. § 18-7 at utgifter som kan kreves refundert, fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnyttning.

Kommunens tomteareal til bruk for skolen utgjør 46.000 m². Den del av kommunens tomt som er regulert til friområder, medtas ikke i fordelingsgrunnlaget, jfr. pbl. § 18-6. Selskapets eiendommer gnr. 64, bnr. 3 og bnr. 8 utgjør totalt 38.495 m². Av dette er 2.390 m² regulert til vei, slik at restarealet blir 36.105 m².

Det fremgår videre av SAK § 17-4, 2.ledd, at forslaget skal vise enhetspriser pr kvadratmeter grunnareal og pr kvadratmeter bruksareal. Selskapets eiendom er uregulert, og det foreligger følgelig ikke en fastsatt utnyttelsesgrad for eiendommen. I varselet er det vist til at reguleringsplanen for skoletomten tillater at tomten bebygges med 14900 m² BYA, dette basert på 40 % utnyttelsesgrad. Det er videre lagt til grunn at kommunens eiendom og selskapets to eiendommer vil få tilnærmet lik utnyttelsesgrad – likt bruksareal – og følgelig slik at de refusjonsberettigede krav fordeles utelukkende på tomteareal. Det vises i den forbindelse til at det ikke foreligger angivelse av bruksareal for noen av de aktuelle eiendommer. Når det nå skal fattes vedtak i saken, følges lovens system, med fordeling med en halvpart på tomteareal og en halvpart på tillatt utnytting. Det følger av SAK § 17-4, 2.ledd at det er bruksareal som skal legges til grunn. Som grunnlag for fordelingen legges likevel BYA til grunn, idet denne størrelsen er kjent for skoletomten. Det vurderes sannsynlig at selskapets arealer kan tillates utbygget med BYA tilsvarende 14.500 m². Ved å fordele på BYA i stedet for bruksareal, vurderes dette å være i favør av selskapet, idet selskapet vurderes å kunne få høyere bruksareal enn skoletomten. Det vises for øvrig til at selskapet selv ikke har kommentert antatt bruksareal på sin egen tomt, eventuelt at denne skulle bli mindre enn det bruksareal som antas å bli på skolens tomt. Det vises her også til pbl. § 18-7, 1.ledd, hvor det fremkommer at når utnyttingen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør kommunen antatt tillatt utnytting.

I tilsvaret har selskapet videre anført at det for kommunens eiendom er ikke hele tomtearealet medtatt i fordelingsgrunnlaget. Dette er ikke riktig. Det ble korrigert for dette i det endrede fordelingsforslaget. Det vises her til SAK § 17-5, 2.ledd, som uttrykker at når tiltakshaver har mottatt uttalelser fra de berørte, skal det foretas de endringer uttalelsene gir grunnlag for.

I det opprinnelige varselet var fordelingen foretatt for samlet areal og ikke fordelt per m². slik det blir forutsatt i SAK § 17-4. I det endrede fordelingsforslaget er refusjonskravet fordelt pr m². Denne opprinnelige feilen anses som en mindre feil, og som ikke er til hinder for at planene nå godkjennes, jfr. SAK § 17-6, 2.ledd, siste setning. Tilsvarende skulle det i forslaget til fordeling også ha vært angitt antatt verdiøkning for hver refusjonspliktig eiendom, noe som nå er gjort i det nye fordelingsforslaget. Dette vurderes også som en mindre feil, som ikke er til hinder for at planen og kostnadsoverslaget godkjennes. I det korrigerte fordelingsforslaget var refusjonskravet beregnet til kr. 215 pr m².

3.4 Prisestimatet

Selskapet har anført at flere av prisene ikke er konkurransedyktige, og det vises da bl.a. til påslag fra Kruse Smith Entreprenør AS. Påslaget er knyttet til et arbeid og risiko Kruse Smith Entreprenør AS påtar seg for utførelsen av tiltaket. Kruse Smith Entreprenør AS har utført arbeid ved prosjektering, innhenting av tilbud, forhandlinger med ulike entreprenører, kontraktsadministrasjon og ansvar for fullføringen av tiltaket innenfor gitt tidsfrist. Dette er arbeid som ellers ville ha blitt utført av andre, eventuelt kommunalt ansatte, og denne kostnaden ville ha inngått i et refusjonskrav. Det erkjennes likevel at påslaget er for høyt isolert sett, dersom det sees bort i fra sammenhengen mellom dette prosjektet og skoleutbyggingen. Påslaget er følgelig blitt redusert nå i ettertid, dette ved at samtlige poster der påslaget var inntatt er korrigert for dette. Det samlede påslaget til Kruse Smith Entreprenør, fremkommer av de innhentede priser inntatt nedenfor.

Hva gjelder gatelys fra Haugaland Kraft, vises til at prisene er inklusiv prosjektering. Karmøy kommune velger fritt hvordan tiltaket utføres, enten som en totalentreprise som her, eller gjennom delte entrepriser. Det foreligger således ikke forhold som tilsier at prisene ikke er

konkurransedyktige. Loven uttrykker at det som kan kreves refundert, er begrenset til nødvendige kostnader. Det vurderes at det kostnadsestimatet som er fremlagt, er nødvendige kostnader, jfr. dog de korrigeringer som nå gjennomføres.

Hva gjelder den tekniske plan, er denne basert på kravene i pbl. § 18-1 hva gjelder dimensjoner, dette med unntak av en kum. Denne kummen knyttes til eksisterende vannrør, og må tilpasses dimensjonen på denne. Merkostnaden vurderes nødvendig, og vurderes for øvrig som ubetydelig. For øvrig er den tekniske planen i samsvar med kravene etter pbl. § 18-1, og i samsvar med reguleringsplanen. Det foreligger følgelig ingen forhold knyttet til dimensjonering m.m. som er annerledes enn det selskapet selv ville ha blitt pålagt å opparbeide. Spørsmålet om skolens planer isolert sett medfører fordyrende elementer, tas hensyn til ved vurderingen av om selskapets eiendom får tilført økt verdi minst tilsvarende refusjonskravet. Dette blir vurdert nedenfor.

Planen for tiltaket vurderes å være i samsvar med kommunens arealplaner m.m., jfr. pbl. § 17-6. Dette vilkåret er oppfylt.

Som følge av endret plan og reduserte entreprenørkostnader, herunder innspill fra selskapet knyttet til påslag m.m., er prisestimatet korrigert som følger:

Tilbud fra Birkeland	kr. 10.000.000,-
Stipulert tillegg for massetransport/ endret utførelse - lengdebegrensning	kr. 576.662,-
Ombygning garasje	kr. 200.000,-
Tilbud belysning Lyngvn.	kr. 524.448,-
Tilbud belysning vei mot boliger	kr. 88.896,-
Belysning –intensiv	kr. 48.930,-
Opparbeidelse av vei gjerde, støyskjerm nabo	kr. 239.693,-
Påslag Kruse Smith , byggeledelse	kr. 555.098,-
Kostnad knyttet til grunnerverv 64/429	kr. 110.000,-
Prosjektering og oppfølging Asplan Viak	kr. 1.033.000,-
Byggeoppfølging Asplan Viak	kr. 800.000,-
Kostnad grunnerverv 64/8	kr. 1.130.000,-

Div. administrasjon,
tinglysing m.m.

kr. 400.000,-

Sum estimerte refusjonsberettigede
kostnader

kr. 15.705.727,-

Det følger av pbl. § 18-7 at de utgifter som kan kreves refundert, skal fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnyttning. Etter SAK § 17-4,2.ledd, skal forslaget til fordeling vise enhetspriser pr m2 grunnareal og pr m2 bruksareal. Det er ovenfor skjønnsmessig fastsatt at selskapets eiendom sannsynlig vil kunne oppnå en godkjennelse for BYA 14.500 m2 og kommunens tomt BYA 14.900. Dette legges til grunn for fordelingen.

Dette gir da følgende fordeling:

Andel refusjon fastsatt etter BYA

Gnr. 64, bnr. 3 og 8:

Kr. 15.705.722:2 x 14.500 m2:29400 m2
Enhetspris pr m2 BYA

kr. 3.873.009,-
kr. 267,-

Gnr. 64, bnr. 211

Kr. 15.705.722:2 x 14.900 m2:29400 m2

kr. 3.979.851,-

Enhetspris pr m2 BYA

kr. 267,-

Fordelt på tomteareal:

Gnr. 64, bnr. 3 og 8.

Kr.15.705.722 : 2 x 36.105 m2 :82.105 m2

kr. 3.453.231,-

Fordelt pr m2 : kr. 3.153.232 : 36.105 m2 =

kr. 95.64,- pr m2.

Gnr. 64, bnr. 211

Kr. 15.705.722 : 2 x 46.000 m2 :82.105 m2

kr. 4. 399.630,-.

Fordelt pr m2 : kr. 4.399.630 :46.000 m2 =

kr. 95.64,- pr m2.

Samlet refusjonskrav mot selskapet blir da kr. 7.852.860,-, som tilsvarer kr. 217,50 pr m2 tomteareal.

Det vurderes at verdiøkningen for selskapets berørte eiendommer overstiger refusjonskravet. Dette baseres da på at om selskapet selv skulle ha opparbeidet vei, vann og avløp i samsvar med foreliggende reguleringsplan etter pbl. § 18-1, ville kostnadene blitt enda høyere. Dette tilsier da at de aktuelle tomter gjennom tiltaket får en verdiøkning minst tilsvarende refusjonskravet. Lovens vilkår er da oppfylt.

Under henvisning til ovennevnte, fattes slikt vedtak:

I medhold av plan og bygningsloven (pbl.) § 18-8 fattes det vedtak om at planen for utførelsen, kostnadsoverslaget og fordeling slik det fremkommer av dette vedtaket godkjennes.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Rogaland, jfr. vedlagt informasjonsskriv angående klagemuligheter. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket.

Eiliv Staalesen
Kommunalsjef teknisk

Stein Nygaard
Jur. rådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:
HJ Rasmussen Bygg AS, Postboks 204, 4296 ÅKREHAMN

Med vennlig hilsen

Stein Nygaard
rådgiver

Hjr Rasmussen Bygg AS, Postboks 204, 4296 ÅKREHAMN