

Åkrehamn, 29.08.2019

Karmøy kommune

Rådhuset, postboks 167
4291 KOPERVIK

Att.: Stein Nygård

Også sendt per e-post: stny@karmoy.kommune.no

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 Elin Birkeland
Advokat Ann-Elin Rossebø
Advokat Kristine Breistrand
Advokat Åse Berit Abelsen Børve
Advokat Anders Gustavsen
Advokat Ove Kahrs Wangensteen
Advokatfullmektig Christina Winsor
Advokatfullmektig Sandra Dueland
Advokatfullmektig Louise Strømsvold Størksen
www.haugesund.eurojuris.no

Vedr varsel om refusjonskrav - opparbeidelse av infrastruktur - Stangeland deres saksnr. 17/2379-5

Vi er engasjert av Hans J Rasmussen (HJR) og Berge Sag Gruppen (BSG) i forbindelse med at Karmøy kommune (KK) som tiltakshaver, har varslet refusjonskrav iht. PBL. Kap. 18.

Karmøy kommune sendte varsel om refusjonskrav datert 22.07.2019, og anmodet om kommentarer inne tre uker fra brevets datering.

Den 12.08.19 sendte HJR og BSG sine kommentarer til varselet. HJR og BSG anførte blant annet at varselet med vedlegg bar preg av å være hastverksarbeid, som var utilstrekkelig underbygget av nødvendig dokumentasjon, noe som medførte at HJR og BSG vanskelig kunne vurdere refusjonskravet.

På bakgrunn av dette tilsvaret og etterfølgende korrespondanse og dokumentutveksling mellom partene, sendte KK 16.08.19 et nytt kostnadsoppsett og ny fordeling. Det synes åpenbart at HJR og BSG sine merknader til det første varselet, gav grunnlag for å gjøre endringer som i «ikke ubetydelig» får virkning for de refusjonspliktige. Det fremgår da av SAK § 17-5, at tiltakshaver skal sende nytt varsel iht. PBL.

KK har satt frist til 30.08.19 til å kommentere det nye varselet altså en 14 dages svarfrist.

HJR og BSG har gjort gjeldende at det er fristen i PBL og SAK, KK som tiltakshaver må forholde seg til vedr det nye varselet, noe som skal gi en tre ukers svarfrist. KK har på sin side anført at fristen i PBL/SAK ikke gjelder, og at fristen er regulert i forvaltningsloven § 16.

Vi mener at KK her må følge regelverket i PBL kap 18 /SAK kap 17. KK er tiltakshaver og må på samme måte som private tiltakshavere forholde seg til PBL/SAK. KK opptre i denne forbindelse som tiltakshaver og ikke som forvaltningsorgan. Først når tiltakshaver, etter at de involverte parter har fått gi sine kommentarer, og tiltakshaver har redegjort for hvordan

ADVOKATFIRMAET EUROJURIS HAUGESUND AS

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

Haugesund: Haraldsgt. 90
Postboks 548, 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
Dir. 90 12 23 35

Odda: Eitrheimsvegen 18
Postboks 305, 5751 Odda
Tlf (+ 47) 52 70 10 30
Dir. 41 00 48 92

kommentarene er vurdert, har oversendt saken til kommunen, opptrer kommunen som forvaltingsorgan.

PBL og SAK angir regelverket både formelt og materielt i refusjonssaker, og dette regelverket må også kommunen forholde seg til i refusjonssaker.

Basert på dette er det slik vi ser det relativt åpenbart at KK ikke kan pålegge HJR/BSG kortere tidsfrister enn det som uttrykkelig er fastsatt i PBL/SAK.

Vi vil derfor i det følgende kort angi hovedpunktene i HJR/BSG sine foreløpige merknader. Vi vil iht. fristen i PBL/SAK oversende våre endelige kommentarer til refusjonsvarselet innen 6 september 2019.

Foreløpige merknader:

Det er uklart hvordan refusjonsberegningen er foretatt, herunder hva som av Tiltakshaver anses som refusjonsenheten og hvorvidt det er rimelig at kostnadene fordeles på eiendommene som berøres av tiltaket. Generelt har våre klienter ikke mottatt tilstrekkelig dokumentasjon på tiltaket og kostnader. Tiltakshaver må forklare hvorvidt tiltaket, på grunn av tiltakshavers forhold blir spesielt kostbart, har dimensjonering som ikke er nødvendig for å gjøre de eventuelt refusjonspliktige areal «byggeklart» mv.

Dersom refusjonsenheten er alle veiene i reguleringsplanen (3035) er det vår oppfatning at det også er andre arealer som blir refusjonspliktige, eksempelvis gnr 64, bnr 247 og evt. gnr 63, bnr 246.

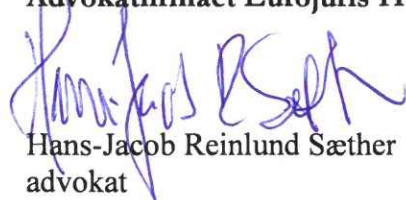
Det er i tiltakshavers e-post av 16. august 2019, anført at HJR/BSGs tomter anses som sentrumsnære, med 4-8 boenheter per dekar. I regional plan for areal og transport Haugalandet, er dette tomtearealet ikke definert som sentrumsnært, pga. avstanden til sentrum. I planen angis det min 2,5 for disse arealene som er mer enn 750 m fra sentrum. Sammenholdt med eksisterende bebyggelse rundt arealene synes det lite sannsynlig at området kan bebygges med lavblokker, noe som vil være en forutsetning for å få 7-8 boenheter per dekar. Tiltakshavers beregning av arealutnyttelse bør derfor justeres kraftig ned for HJR/BSGs arealer.

I kommuneplan/kommunedelplan 2019 er en vesentlig del av gnr 64 bnr 8 avsatt til offentlig tjenesteyting. Den resterende del av denne tomten er i sin utforming «tarmaktig» og smal mot nabo og ligger til hovedvei. Vi mener denne teigen er vanskelig å utnytte til fulle på grunn av utforming, trolige byggegrenser mot veier og nabo.

Tiltakshaver har i sin beregning trukket fra friområdet innenfor sin tomt. For HJR/BSG vil betydelige deler av arealet, medgå til veier/parkering, friområde og lek. Dette er ikke hensyntatt i tiltakshavers vurdering.

Som sagt vil vi komme tilbake med utfyllende merknader innen lovens svarfrist i neste uke.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS


Hans-Jacob Reinlund Sæther
advokat