

06.09.2019

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
HJS/HJS

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 Anders Gustavsen

Advokat Ove Kahrs Wangensteen

Advokatfullmektig Christina Winsor

Advokatfullmektig Sandra Dueland

Advokatfullmektig Werner Dagsland

Advokatfullmektig Inger Amdal Osvåg

www.haugesund.eurojuris.no

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

Vi viser til Karmøy kommune (Tiltakshaver) sitt varsel om refusjonskrav datert 22.07.2019, samt etterfølgende korrespondanse mellom partene, og endret/nytt refusjonsvarsel av 16.08.19. Vi kommenterte kort saken i vårt brev av 30.08.19.

Karmøy kommune er Tiltakshaver, og har fremmet refusjonskrav iht. PBL kap 18 mot HJR/BSG som eier/hjemmelshaver av gnr/bnr 64/3 og 64/8.

Vi vil innledningsvis vise til de merknader som er innsendt av HJR/BSG tidligere.

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.

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

- 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 samspillprosess-/kontrakt. Vi ber da om innsyn i dokumentasjon av både selve konkurransen og resultat for grunntreprise 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.*

En kort kommentar til HJR/BSG's anførsler ovenfor er at gnr 64, bnr 8, bare delvis er avsatt til bolig, den største delen av bnr 8 er avsatt til offentlig tjenesteyting.

Merknader til det formelle

Tiltakshaver varslet krav om refusjon i brev av 22.07.19. Til varselet var det vedlagt et budsjett, samt pristilbud fra Birkeland og Haugaland Kraft, samt kartutskrift og reguleringsplankart.

I HJR/BSG sine merknader gitt 12.08.19, fremgår det at foruten de konkrete anførsler, at det oversendte materialet ikke gir mulighet for HJR/BSG til å vurdere varselet, da det ikke inneholdt tilstrekkelig informasjon.

Tiltakshaver utarbeidet nytt lovpålagt varsel 16.08.19, hvor det var satt opp nytt kostnadsoppsett og fordeling basert på korrigerede arealer. Det er i tillegg i perioden 12-16.08.19 sendt en rekke e-poster fra Tiltakshaver til HJR/BSG med detaljer.

Slik saken fremstår for HJR/BSG er det fortsatt ikke beskrevet godt nok hvilke elementer i byggingen av infrastrukturen, tiltakshaver mener HJR/BSG evt. skal betale refusjon for. Videre er kostnadene ikke godt nok belyst. Det er slik vi ser det satt opp et grovkornet, kostnadsoverslag.

Det er også uklart for HJR/BSG hvordan fordelingen av kostnadene er vurdert.

Slik vi ser det er varslene om refusjon og de framlagte opplysninger, både uoversiktlige og uforklarte, slik at det for HJR/BSG er vanskelig å forholde seg til dem.

Vi savner således et godt og oversiktlig oppsett over hvordan Tiltakshaver har vurdert de forskjellige elementene i PBB, og mener således at varslingene i forliggende sak ikke tilfredsstiller PBL og SAK sine krav.

Materielle merknader:

Refusjonsenheten PBL § 18-4:

Det er uklart for HJR/BSG hva som regnes som refusjonsenheten, og mener dette langt bedre burde vært beskrevet av Tiltakshaver. Vi mener dette er viktig da det er et tiltak som er foranlediget av at det skal bygges en stor offentlig skole, med en dimensjonering av tiltak som trolig overstiger det HJR/BGS ville blitt pålagt etter PBL § 18-1, dersom de hadde forsøkt regulere sin tomt.

For HJR/BSG anføres det derfor at «strøkets karakter langs strekningen, eller andre særlige omstendigheter» i § 18-4 må medføre at Karmøy kommune som forvaltningsorgan må treffe vedtak om en annen fordeling enn den som synes å være lagt til grunn av Tiltakshaver. Det synes klart urimelig at kostnadene skal fordeles iht. areal, dersom det faktisk at Tiltakshaver skal bygge skole, medfører at dimensjonering med påfølgende ekstrakostnadene blir pålagt dem.

Slik vi ser det ville et refusjonskrav som bare gjelder infrastrukturen langs deres tomt være det naturlige. Slik vi forstår det varslede refusjonskravet, vil det gjelde både strekningen fra krysset Lyngvegen /Båråstamvegen og langs hele skoleområdet, med parkering og på/avstigningsområde, samt selve Båråstamvegen, disse strekningene er totalt uten verdi for HJR/BSG som får innkjørsel/avkjørsel til sin tomt nesten nede ved FV 511.

Kravet om oppdeling av refusjonsenheten, underbygges av at refusjonskravet er bestemt av behovet for og beslutningen om å bygge en stor skole, med ekstraordinære krav til vei og VA.

Kostnader PBL § 18-5:

Det anføres at de eventuelt refusjonspliktige ikke kan pålegges å dekke kostnader som utelukkende gjelder deler av anlegget som skal tjene skolen. Det er bare mottatt et grovt kostnadsoverslag som i liten grad muliggjør kontroll fra HJR/BSG. På samme måte synes kostnadene å være unødvendig høye, ved at dimensjonering og bestilt kvalitet går utover det som er pålagt og i alle fall utover det HJR/BSG ville blitt pålagt etter § 18-1, dersom de selv ville regulert sitt område.

Som HJR/BSG har anført tidligere synes kostnadene å være svært preget av at Tiltakshaver skal bygge en stor skole, med løsninger for infrastruktur som langt overstiger det naboeiendommene ville bli pålagt i normaltilfeller. For HJR som ervervet arealene i 2008 (og senere BSG) har de ikke hatt konkrete planer for området. Skolen kom inn i kommunedelplanen i 2016, og var ikke forutsigbart for HJR/BSG.

Refusjonspliktig areal PBL § 18-6

Det følger av bestemmelsen at refusjon kan belastes ubebygd areal som blir byggeklart. Vi har i våre foreløpige merknader anført at i alle fall også gnr. 64, bnr 247 vil måtte anses å bli byggeklart. Vi stilte også spørsmål ved om gnr. 63, bnr 246 var refusjonspliktig. Dette på bakgrunn av at Tiltakshaver i varselet hadde inkludert HJR/BSG sin eiendom gnr 64 gnr 3, også den delen som ligger i området BF2 i reguleringsplanen.

Vi oppfatter det nå slik, etter å ha gjennomgått oversiktskart og beskrivelse fra Asplan Viak, at Refusjonsenheten, synes å stanse rett etter krysset hvor Bårastamvegen deler seg. Det skulle trolig indikere at hverken 63/246 eller del av gnr 64/3 skal inkluderes.

I kommuneplan/kommunedelplan 2019 er en vesentlig del av gnr 64 bnr 8 avsatt til offentlig tjenesteyting. Denne er således planvurdert til offentlig tjenesteyting, og ikke boligbebyggelse, noe som må medføre at den ikke trekkes inn som refusjonspliktig.

Vi krever en forklaring på hvorfor bare HJR/BSG sine tomter er tatt med som refusjonspliktig areal. Videre at det redegjøres for hvordan HJR/BSG sine arealer er beregnet.

Fordelingsfaktorene PBL 18-7

Tiltakshaver har i korrespondansene anført at HJR/BSG's areal er sentrumsnært, kan bebygges med 4-8 boenheter per dekar, med en utnyttelsesgrad på inntil 60%. Dette skal være «uttrykt» fra reguleringsavdelingen i kommunen.

Dette er vi sterkt kritisk til. Iht. regional plan for areal og transport er dette området ikke å anse som sentrumsnært. Iht. denne planen er da kravet ikke mer enn 2,5 boenheter per dekar. Vi har tidligere anført at arealet ligger i et område hvor eksisterende bebyggelse i all hovedsak er eneboliger, og det har formodningen mot seg at det vil bli gitt anledning til å bygge lavblokker på arealet, noe som vil være en forutsetning for å kunne få en utnyttelse i nærheten av det Tiltakshaver har forutsatt.

Et moment i den forbindelse er jo at den foreliggende reguleringsplanen ID 3035, som inkluderer deler av HJR/BSG's arealer, angir at det kun kan bygges frittliggende eneboliger, med begrensninger i gesimshøyde og høyeste punkt, krav til parkering og snuplass på egen grunn mv. Bebygd areal skal ikke overstige 40%. I tillegg kan en se at det arealet på gnr 64,

bnr 8 som ligger i trekanten mellom Austre Karmøyveg, Lyngvegen og den nye veien kommunen må anlegge til gnr/bnr 64/429, 64/1431 og 64/564, vil medføre at utnyttelsen av dette arealet vil bli svært begrenset, med tanke på utforming, vei, byggegrenser og naboer.

Hertil kommer at det må forutsettes at en regulering av arealet vil forutsette at det både må etableres friområder, lekeområder, samt at en ikke uvesentlig del av arealet vil medgå til veistruktur, med mulig ringvei, gangveier, ledningstraseer mv.

Når det gjelder Tiltakshavers eget areal som omfattes av reguleringsplanen er dette på ca 74 dekar, hvor det er trukket ut friområde i fordelingen. Det er således en åpenbar forskjell i metoden for å beregne tiltakshavers areal og HJR/BSG's areal, som anses å gå i Tiltakshavers favør. Dette både ved at totalareal av Tiltakshavers tomt ikke hensyntas, og ved at det foreslås en urealistisk høy utnyttelsesgrad av HJR/BSG's totalareal, uten hensyntagen til at også for sistnevnte vil betydelige arealer medgå til friområder veier etc., jfr. ovenfor.

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.

Vi mener i tillegg at Tiltakshaver i beregningen av sine arealer bør inkludere selve veiarealet, samt det arealet som ble kjøpt av HJR. Dette er arealer som er overtatt av kommunen, og som kommunen bruker i sin egen virksomhet med salg av vann- og avløpstjenester, og sin ordinære kommunale virksomhet ved drift av veier til befolkningen.

Verdiøkning:

Det anføres videre at det foreslåtte refusjonsbeløp slik det fremkommer i siste varsel, ikke står i samsvar med den verdiøkning som tiltaket fører med seg for det refusjonspliktige areal. I denne forbindelse vises til gjennomgangen av momentene ovenfor. Slik vi ser det er det planlagte tiltaket uforholdsmessig kostbart, og det synes i dagens vanskelige marked for boligbygging, ikke realistisk å anta at verdien av den uregulerte råtomten vil ha en verdiøkning på nærmere MNOK 8 på grunn av tiltaket.

Avsluttende bemerkninger

Det er tydelig signalisert fra HJR/BSG tidligere at saksbehandlingen i tilknytning til refusjonsvarselet, har båret preg av å være en «hastesak». Dette både på bakgrunn av at varselet uten forvarsel ble sendt ut i fellesferien, samt det faktum at det opprinnelige og det neste varselet ikke inneholdt den dokumentasjon og de opplysninger en burde forvente av Tiltakshaver. Dette særlig med tanke på de betydelige kostnader det er snakk om for HJR/BSG som ikke har noen planer om å iverksette en reguleringsprosess/utbygging av det aktuelle området. Til det er dagens marked i boligmarkedet både vanskelig og uforutsigbart.

Dernest er det stor usikkerhet hos HJR/BSG knyttet til saksbehandlingen av refusjonskravet. Det kan av korrespondansen så langt, virke som om Tiltakshaver, som er Karmøy kommune, ikke klarer å skille mellom rollen som Tiltakshaver og som forvaltningsmyndighet. Det er derfor slik vi ser det viktig at Karmøy kommune både som Tiltakshaver og som forvaltningsorgan, er bevisst på hvilken «hatt en har på» på de ulike stadier i saken. Det er neppe tvil om at Karmøy kommune her har en dobbeltrolle, og det er svært viktig for å sikre

de påstått refusjonspliktige, en trygg behandling som sikrer deres rettssikkerhet. Slik saken er fremstilt av Tiltakshaver så langt synes det å være en sammenblanding av roller som svekker tilliten til den kommende kommunale forvaltningsbehandlingen, og øker risikoen for en langvarig klageprosess, og evt. søksmål.

Basert på det ovenstående mener vi at Tiltakshaver i utgangspunktet må gjennomgå saken på nytt, og vurdere anførslene ovenfor.

Vi reagerer også på Tiltakshavers metode for å tilegne seg deler av gnr 64/8, hvor det først inngås avtale om kjøp av arealet og deretter kreves 44% av kjøpesummen tilbake gjennom refusjonsregelverket. HJR har ikke tidligere vært oppmerksomme på denne effekten og det burde slik vi ser det vært kommunisert klart og tydelig fra Tiltakshaver. Slik undertegnende ser det er dette i strid med normal lojalitet mellom næringsdrivende. Det naturlige ville naturligvis vært at kommunen overtok disse arealene fra HJR, som en del av betalingen av et eventuelt refusjonskrav. HJR har som sagt ikke vært oppmerksomme over denne konsekvensen i sin korrespondanse med Tiltakshaver.

I tråd med dette ber vi Tiltakshaver og i neste omgang Karmøy kommune som forvaltningsorgan, revurdere hele refusjonsprosessen.

Dersom det er spørsmål til det ovenstående eller behov for dokumentasjon/klargjøring er undertegnende tilgjengelig.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS

Hans-Jacob Reinlund Sæther
advokat