



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
017/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.01.2022

Gnr. 64 bnr. 211 - Vedtak i klagesak - klage på refusjon

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon, samt vedtak om forhåndssamtykke.

Refusjonsbeløp settes til kr. 7.326.240,-

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.2022:

Behandling:

Saken utsettes for befaring, foreslått av Robin Hult, ArbeiderpartietUavhengig

Det er ønskelig å ha en befaring av området for å få en dypere forståelse av problemstillingen.

Forslag til vedtak, foreslått av Robin Hult, ArbeiderpartietUavhengig

Verdifastsettelse vurderes som om det ikke skulle etableres en av Norges største barneskoler som nærmeste nabo. Dette har hatt direkte påvirkning av verdifastsettelse av refusjonsbeløpet ved at det har blitt planlagt gang og sykkelsti for et mye større antall personer enn forutsatt. Prisene på boligene vil også bli endel dyrere ved at utbyggere vil legge dette på prisen til kjøpere. Det er ikke ønskelig med tanke på unge i etableringsfasen, som dette feltet vil rette seg mot.

Behandlet som første sak.

Juridisk rådgiver Stein Nygaard orienterte i forkant av behandlingen av saken.

Hults utsettelsesforslag fikk 4 stemmer (UA 1, H 2, KL 1) og falt.

Innstillingen vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (UA 1, H2, KL 1) for Hults forslag.

HTM- 017/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon, samt vedtak om forhåndssamtykke.

Refusjonsbeløp settes til kr. 7.326.240,-

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I delegert sak nr. 120/20 ble det fattet vedtak om godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon i forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur i tilknytning til nye Stangeland skole, gnr./bnr. 64/211. Det ble videre fattet vedtak om forhåndssamtykke i delegert sak nr. 202/20. Begge vedtak er påklaget av adv. Sæther på vegne av Hans J. Rasmussen AS og Berge Sag gruppen (refusjonsdebitor). Da vedtakene omhandler samme sak, behandles klagen samlet.

Behandling i HTM

I HTM-møte den 23.11.2021 ble det fattet følgende vedtak:

«Saken utsettes for mer informasjon.»

På bakgrunn av vedtak den 23.11.2021 så legges saken frem på nytt, med utfyllende informasjon i vedlagt notat. Summeringsfeilen som er påpekt i klagen medfører riktighet, og er endret i forslag til vedtak. Rett refusjonsbeløp er kr. 7.326.240,-

Klage på vedtak om godkjenning av planer og foreløpig beregning

Klagen og tillegg til klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Sakens behandling oppfattes som betenkelig og uryddig rolleblanding ved at samme etat og samme saksbehandler kan opptre som både tiltakshaver og forvaltningsorgan.
- Refusjonsenheten er ikke definert, og det er uklart hva som inngår i kostnadsoverslagene.
- Klager mener at det ikke er korrekt å holde så stor andel av kommunens tomt utenfor beregningsgrunnlaget.
- Ikke sannsynlig at utbygging til og langs egen eiendom ville kostet mer enn refusjonskravet.
- Det anføres prinsipielt at kommunens refusjonsvedtak er ugyldig, subsidiært anføres det at vedtaket må oppheves og korrigeres.

Det er også sendt inn tillegg til klagen. I tillegg til klage bes det i hovedsak om nærmere forklaring på opplistede poster. Det vises for øvrig til klagen og tillegg til klagen i sin helhet.

Klage på forhåndssamtykke

I klagen vises i hovedsak til samme momenter som er fremlagt i klage på vedtak om godkjenning av planer og foreløpig beregning. I tillegg fremkommer at det er klagers oppfatning at kommunen ikke kan reparere et vedtak som må anses ugyldig og uriktig både som følge av materielle feil og saksbehandlingsfeil ved på nytt å la samme saksbehandler behandle og bestemme et vedtak om forhåndssamtykke for å sikre seg mot egne feil.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tiltakshavers kommentarer til klagen

Tiltakshavers kommentarer til klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det presiseres at det i forkant av refusjonssaken ble gjennomført forhandlinger med sikte på å oppnå en frivillig avtale om refusjon.
- Endring i reguleringsplan er tatt hensyn til i beregningen, og basert på ulike innspill fra refusjonsdebitor er kravet korrigert.
- Tiltakshaver forklarer videre postene det er stilt spørsmål til i klagen.

Det vises for øvrig til kommentarene i sin helhet.

Vurdering

Refusjonsreglene følger av plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 18, jf. byggesaksforskriften (SAK) kap. 17. Adgangen til å kreve refusjon er hjemlet i pbl. § 18-3. Bestemmelsen innebærer at den som «vil legge, omlegge, fornye eller utvide godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann,[...], kan kreve sine utlegg refundert.»

Klager viser til uheldig rolleblanding ved at samme etat og samme saksbehandler har opptrådt som både tiltakshaver og forvaltningsorgan.

Tiltakshaver har i saken prøvd å komme til en minnelig avtale med refusjonsdebitor, men da en ikke lyktes med dette, var refusjon det eneste alternativet. Kommunalsjef teknisk viser til at både det offentlige og private kan kreve refusjon i medhold av pbl. § 18-3. Kommunen kan dermed etter bestemmelsen være tiltakshaver i refusjonssaker. Det følger videre av pbl. § 18-7 andre ledd at «kommunen skal godkjenne planen for utførelsen, kostnadsoverslag, og forslag til fordeling.» Regelverket åpner dermed opp for at kommunen kan være både tiltakshaver, samt vedtaksmyndighet i denne type saker. For å avklare spørsmålet ytterligere, har tiltakshaver hatt telefonkontakt med Kommunal- og moderniseringsdepartementet, der det ble avklart at en slik sammenblanding av roller i seg selv ikke skaper noe habilitetsproblem.

Klager viser videre til at refusjonsenheten ikke er definert, og at det er uklart hva som inngår i kostnadsoverslagene.

Utstrekning av refusjonsenheten fremkommer i pbl. § 18-4. Utgangspunktet i pbl. § 18-4 er at den strekning hvor det skjer en sammenhengende opparbeidelse av veien eller ledningen, skal betraktes som en enhet, og at utgiftene samlet skal fordeles på de eiendommene som er refusjonspliktige til enheten. Det er uheldig at det i vedtak om godkjenning av planer og foreløpig beregning ikke er lagt ved kart som viser refusjonsenheten. Kommunalsjef teknisk viser imidlertid til at refusjonsenheten er tydelig beskrevet i saksutredningen til vedtaket. Refusjonsenheten er beskrevet som følger:

«Tiltaket omhandler strekningen fra Fylkesvei 511 opp Lyngvegen, og avsluttes mot eiendommen gnr. 64 bnr. 758. I tillegg opparbeides deler av Bårastemvegen, slik at det oppnås tilfredsstillende kryssning av gang- og sykkelsti (GS 4).»

Refusjonsenhetens utstrekning fremkommer videre av oversendt kartmateriale i forbindelse med varsel om refusjonskrav. Kommunen kan dermed ikke se at refusjonsenheten ikke er tilstrekkelig definert, slik det anføres i klagen.

Når det gjelder kostnadsoverslag viser kommunen til pbl. § 18-8 der det fremkommer at «før tiltaket påbegynnes, skal tiltakshaver ha utarbeidet planer på kart og med kostnadsoverslag». Ytterligere regler knyttet til kostnadsoverslag er videre gitt i SAK § 17-2. Reglene om kostnadsoverslag er ikke særlig utdypende i forhold til detaljeringsnivå. Norsk lovkommentar ved Øystein Nore Nyhus sier følgende om pbl. § 18-8: «Formålet er å fremskaffe et tilfredsstillende grunnlag for kommunens vedtak av den foreløpige beregningen av refusjonen etter § 18-8 annet ledd.» Det er opplyst i varsel om refusjon at kostnadene er foreløpige, og er dels basert på innhentede tilbud og dels på stipulerte beløp. Kommunalsjef teknisk presiserer at det påklagede vedtak kun gjelder foreløpig beregning, og at regnskap skal settes opp når tiltaket er fullført, jf. pbl. § 18-9. De faktisk medgåtte utgiftene for tiltaket vil dermed måtte dokumenteres før endelig refusjonsvedtak fattes. Det er krav til at de refusjonspliktige skal få oversendt utkastet, og refusjonsdebitor i saken vil dermed få mulighet til å uttale seg før endelig vedtak fattes. Det følger av pbl. § 18-9 andre ledd tredje punktum at dersom det er godkjent kostnadsoverslag for utførelsen «skal kostnadene ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 prosent.» Refusjonsdebitor er dermed sikret mot vesentlige overskridelser dersom

kostnadene blir større enn den foreløpige beregningen tilsier.

Klager anfører videre at det ikke er korrekt å holde så stor andel av kommunens tomt utenfor beregningsgrunnlaget.

Fordelingsfaktorene følger av pbl. § 18-7, jf. SAK § 17-4. Hovedregelen er at utgiftene skal fordeles på de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnytting. Da refusjonsdebitors eiendommer ikke er regulert, er det ikke fastsatt utnytting for de to eiendommene. Det følger av pbl. § 18-7 første ledd andre punktum at «Hvor utnyttingen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør kommunen antatt tillatt utnytting.» I vedtaket er det lagt til grunn en BYA på 40 % for refusjonsdebitors eiendommer. Når det gjelder faktoren tomteareal, er det i vedtaket trukket fra areal som ikke kan bebygges fra både skoletomten og refusjonsdebitors eiendommer. For skoletomten innebærer dette at det er trukket fra et areal på ca. 20 da. som er regulert til friområde. For refusjonsdebitors eiendommer er det trukket fra et areal på ca. 2390 m² som er regulert til veg. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det er problematisk at areal regulert til friområde er trukket fra på skoletomten, da dette er et areal som ikke kan bebygges, og dermed heller ikke vil være tjent med utbygging av infrastruktur i området. For refusjonsdebitors eiendom vil det i forbindelse med regulering også bli avsatt områder til lek osv., men disse områdene antas å bli betraktelig mindre enn regulert friområde på skoletomten, da det på refusjonsdebitors eiendom er snakk om utbygging av boliger og ikke skole.

Det anføres videre i klagen at det ikke er sannsynlig at utbygging til og langs egen eiendom ville kostet mer enn refusjonskravet.

Som nevnt tidligere er utgangspunktet i pbl. § 18-4 at den strekning hvor det skjer en sammenhengende opparbeidelse av veien eller ledningen, skal betraktes som en enhet, og at utgiftene samlet skal fordeles på de eiendommene som er refusjonspliktige til enheten. I denne saken innebærer det at infrastruktur bygges, slik at både skoletomten og refusjonsdebitors eiendommer får oppfylt sitt opparbeidelseskrav etter pbl. § 18-1. Ved opparbeidelse etter pbl. § 18-1 må en forholde seg til gjeldende reguleringsplan, noe som innebærer at dersom refusjonsdebitor skulle bygget ut sine eiendommer, ville de måtte bygd tekniske anlegg i samsvar med reguleringsplanen, dette inkluderer også gang- og sykkelvei. Dersom refusjonsdebitor skulle bygget infrastruktur kun til og langs egen eiendom, ville de måtte tatt kostnadene alene, da en slik utbygging ikke kunne medført refusjonskrav til kommunen. Kommunalsjef teknisk kan vanskelig se at en slik utbygging med tilhørende prosjektering, godkjenning av tekniske planer osv. ville vært mindre kostbart for refusjonsdebitor enn refusjonskrav fastsatt i denne saken.

Klager anfører videre at vedtaket er ugyldig.

Kommunalsjef teknisk viser til at saksbehandlingsreglene i pbl. kap. 18 og SAK kap. 17 er fulgt i saken, og vedtak om godkjenning av planer og foreløpig beregning anses å være et gyldig vedtak. Når det gjelder vedtak om forhåndssamtykke viser kommunalsjef teknisk til pbl. § 18-8 tredje ledd. Etter bestemmelsen faller retten til å kreve refusjon bort «dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter første ledd er godkjent av kommunen, med mindre annet på forhånd blir bestemt av kommunen i det enkelte tilfelle av hensyn til tiltakets karakter og betydningen av framdrift.» Utbygging av ny skole er et viktig samfunnsnyttig prosjekt, og for framdriften av prosjektet ble det ansett som nødvendig å starte utbyggingen før klage på vedtak om godkjenning av planer og foreløpig beregning var endelig avgjort. Vilkår for forhåndssamtykke i pbl. § 18-8 tredje ledd anses oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegerte saker nr. 120/20 og 202/2 skal endres. Det anbefales dermed at vedtakene opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 64, bnr, 211 - Melding om politisk vedtak - Klage på refusjon - Klagebehandling

Vedtak i klagesak - Gnr. 64 bnr. 211 - klage på refusjon

Klage på vedtak om refusjon

Klage på vedtak om forhåndssamtykke

Vedtak om godkjenning av planer

Vedtak om forhåndssamtykke

Vedr vedtak om godkjenning av refusjon

Svar vedrørende vedtak

Vedlegg til kontrakt

Tillegg til klage

Kommentarer til klage - refusjonskrav

Vedrørende refusjonskrav

Refusjonssak i Bergen kommune

Varsel om refusjon

Svar på varsel 1

Svar på varsel 2

Svar på varsel 3

Svar på varsel 4

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

19_82914-3Vedtaksnummer V-302-45-2019

Beskrivelse Kopervik nye skole - Endringsliste

Beskrivelse Kopervik nye skole

Overvannshåndtering Kopervik skole

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

Stangeland skole - Teknisk plan

Tegningshefte Kopervik nye skole

Tegningsliste Nye Kopervik skole II

Svar vedrørende oversendelse av tekniskplan til HJR og BSG vedrørende Stangeland - mottatt
kveld 12.08.19

KORRIGERT OPPSETT OVER KOSTNAD OG FORDELING

64.211

Notat til HTM i anledning refusjonssak