

Fwd: Vedr. Kostnadsdeling Danielsen

Stein Nygaard <stny@karmoy.kommune.no>

ma. 20.11.2023 09:19

Til: Helene Riisdal <hbr02@karmoy.kommune.no>

Last ned [Outlook for iOS](#)

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Sendt: tirsdag, oktober 3, 2023 12:50 pm

Til: Eiliv Staalesen; Stein Nygaard

Kopi: Jostein Skartveit

Emne: Svar: Vedr. Kostnadsdeling Danielsen

Hei!

Viser til møte før sommerferien på bakgrunn av henstilling i formannskapet om å se på en avtale om kostnadsdeling mellom Danielsen og kommunen knyttet til rekkefølgekrav. Kan ikke se å ha hørt noe mer fra dere, kan jeg få en løypemelding på status?

Sender samtidig over et oppdatert oppsett over faktiske kostnader når sluttoppgjør er ferdig:

	Kostnad	Fradrag p-plass	Sum
Lysmaster	kr 621 611,88	kr 115 211,00	kr 506 400,88
Grunnarbeid	kr 235 482,50	kr 52 580,00	kr 182 902,50
Rigg og drift 9 %	kr 21 193,43	kr 4 732,20	kr 16 461,23
Prisstigning 6 %	kr 14 128,95	kr 3 154,80	kr 10 974,15
Ringledning	kr 1 846 178,06	kr -	kr 1 846 178,06
Samferdselstiltak	kr 5 132 576,41	kr 960 601,00	kr 4 171 975,41
Sum	kr 7 871 171,23	kr 1 136 279,00	kr 6 734 892,23

Mvh,

Elisabeth Næverlid Sævik

Økonomileder EDS

Tlf 95723739



**Egill Danielsens
Stiftelse**

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Dato: tirsdag, 20. juni 2023 kl. 14:48

Til: Eiliv Staalesen <eist@karmoy.kommune.no>, Stein Nygaard <stny@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>

Emne: Vedr. Kostnadsdeling Danielsen

Hei!

Takk for et godt møte fredag. Håper dere hadde en fin sommeravslutning. Jeg har her forsøkt å samle mest mulig relevant informasjon og denne e-posten er fylligere enn det Thorheim hadde lastet opp i møteportalen og dere hadde tilgang til.

Rekkefølgekrav Danielsen

Danielsen var gjennom reguleringsbestemmelsene pålagt å utvide fortauet langs Slettavegen med 0,5 meter. I forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan har kommunen krevd at Danielsen også skal oppgradere hele veilysanlegget til LED som vil redusere kommunens strømutgifter, reasfaltere fortauet i hele bredden samt bytte ut kantstein med høyde under 13 cm. Bytte av kantstein medfører at deler av veibanen også må reasfalteres. Det som skulle være et lite omfattende rekkefølgekrav har blitt svært kostbart som følge av krav stilt av kommunen gjennom teknisk plan. Storhall Karmøy ble ikke stilt tilsvarende krav i reguleringsplanen, til tross for at trafikk til Storhallen er beregnet å generere 48,6 % langs Slettavegen. Til sammenligning vil Danielsen sin andel utgjøre 4,3 % av biltrafikken.

Det er ikke nevnt noe i reguleringsbestemmelsene og Slettavegen inngår heller ikke i [planområdet](#) for Storhall Karmøy slik vi ble pålagt. I [planbeskrivelsen](#) er tilførselsvei omtalt svært overfladisk. Det er verdt å merke seg at fylkeskommunen påpekte i sin uttale til planen at konsekvenser av trafikkøkningen langs tilkomstvegen burde utredes. Vi kjenner ikke til om kommunen har vurdert konsekvenser av trafikkøkningen langs Slettavegen som følge av Storhall Karmøy.

Danielsen etablerer ny ringledning for vann, noe som innebærer bedre vanntilførsel for hele området, eksempelvis vil nå Storhall Karmøy få akseptabel slokkevannkapasitet. Ringledning ble vi pålagt av kommunen som et rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

Danielsen opparbeider arealet utenfor Storhallen, blant annet området hvor vi har lagt til grunn parkeringsplasser. Kostnadene for dette området inngår i oppsettet under, men ble lagt til grunn for utkjøp av parkeringsplassene slik at vi ikke måtte betale ekstra for de. Utearealene ved Storhallen var ikke komplett opparbeidet ihht forutsetning i festeavtalen mellom Karmøy Kommune og Storhall Karmøy, det er også kommentert eksplisitt i den politiske saken da «vår» reguleringsplan ble fremmet til 2.gangs behandling.

Utbyggingsavtale

Vi mener at vi er blitt forespeilet en utbyggingsavtale, og opplever det som ugreit at det ble avvist underveis i prosessen på grunnlag av at kostandene ble for små til at det var hensiktsmessig med en utbyggingsavtale, dette er noe som ble formidlet muntlig. Som sagt i møtet vi hadde på fredag, er det ikke viktig for oss med utbyggingsavtale, det er en kostnadsdeling som er vårt anliggende.

I den politiske saken ifbm vedtak av reguleringsplanen står følgende:

Økonomiske konsekvenser:

Planen legger opp til at offentlige arealer som blir utbygd (vei, fortau, g/s-vei, sideareal mv.) skal fradeles og overskjøtes kommunen kostnadsfritt. I utgangspunktet skal teknisk infrastruktur som skal anlegges i forbindelse med utbygging av skolen, bekostes av utbygger.

Det er imidlertid stor sannsynlighet for at utbygger ønsker å initiere en utbyggingsavtale, noe som vil kunne medføre ressursbruk hos kommunen.

Det er likevel samfunnsøkonomisk gunstig at kommunen tilbyr utbyggingsavtaler da dette vil skape forutsigbarhet for både kommunen og utbygger. Videre kan også kommunen bidra med å unngå ekspropriasjonssaker samt invitere andre utbyggere til å fullføre opparbeidelse av teknisk infrastruktur. Det vil også inneholde økonomisk goder til både kommunen og utbygger i form av momsrefusjon for offentlig infrastruktur. En slik utbyggingsavtale skal til slutt fremlegges til kommunestyret for godkjenning. Endelig økonomiske konsekvenser for kommunen vil derfor fremgå av en slik avtale. Det er likevel på nåværende tidspunkt ingen økonomisk forpliktelser for kommunen slik prosjektet er planlagt foruten drift og vedlikehold av offentlige fortau og andre offentlige trafikkformål.

Videre i rådmannens vurdering står det på s. 10 i vedlagte dokument «En grov kostnadskalkyle viser at disse kravene (anm: utvidelse også av kjørebanen) vil koste minimum 10 millioner kroner. Skolen er ikke den utløsende faktoren, og det er ingen større utbygginger igjen som kan forsvare en slik kostnad.» Videre på s. 11 står det «Rekkefølgekravet til utbedring av fortau er en av faktorene som gjør at denne utbyggingen vil være et prosjekt som bør inngå i en utbyggingsavtale.» Vi er klar over at det ikke er lovet økonomisk bidrag fra kommunen, men det er eksplisitt åpnet for muligheten.

Dialog om utbyggingsavtale

- Teamsmøte om utbyggingsavtale 23.03.2021
- Oppstartsmøte 30.04.2021, se vedlagte referat
- 06.05.21 mottok vi brev (dok.nr 21/4468-2) fra Berit Thuestad om at kommunen ikke ville behandle teknisk plan for VA på skoletomten før også teknisk plan for vei ble sendt inn. Dette var ikke ihht det som står tydelig i referatet fra oppstartsmøtet for utbyggingsavtalen. Sendte brevet til Runar Lunde og Elina Jøsang Nilsen 12.05.21. Etter en god del purringer ordnet dette seg i slutten av august. Som en del av denne avklaringsrunden skisserte jeg veien videre i to punkt som ble akseptert av kommunen, se vedlagte e-postveksling:

Mitt forslag er langs to spor:

1. Vilkåret i rammetillatelsen tolkes dithen at det er tilstrekkelig at teknisk plan for samferdselstiltak utenfor skoletomten er godkjent til det søkes IG for resterende arbeider. Det innebærer at vi søker IG for grunn- og betongarbeider nå i løpet av kort tid og IG for resterende fag senere
2. Vi ferdigstiller så snart som mulig teknisk plan som vi oversender til dere som en del av utbyggingsavtalen. Godkjent teknisk plan tas inn i utbyggingsavtalen. Som vi har formidlet tidligere, er det viktig at nivået på teknisk plan avklares i utbyggingsavtalen og ikke etter saksbehandlers ønsker utover gjeldende normer.

Denne e-postvekslingen viser at i slutten av august 2021 var utbyggingsavtale og avklaring av nivå på teknisk plan akseptert av Karmøy kommune.

- I begynnelsen av september ba vi om et møte for å drøfte veien videre med utbyggingsavtale og teknisk plan. Legger ved e-postvekslingen med kommunen fra 03.09.21 og fram til avtale om møte 04.04.22.

I referatet fra møtet 04.04.22 framkommer det at utbyggingsavtale ikke er aktuelt. De positive signalene fra den politiske saken, fra oppstarten av utbyggingsavtale og bekreftelsen fra Runar Lunde pr e-post 23.08.21 om aksept for de to sporene jeg skisserte, er helt borte og vi fikk ikke mulighet til å komme til forhandlingsbordet for en utbyggingsavtale.

Kostnader

Her er våre kostnader p.t for infrastrukturtiltak, samt markert fradrag for p-plass:

	Kostnad	Fradrag p-plass	Sum
Lysmaster	kr 621 611,88	kr 115 211,00	kr 506 400,88
Grunnarbeid	kr 235 482,50	kr 52 580,00	kr 182 902,50
Rigg og drift 9 %	kr 21 193,43	kr 4 732,20	kr 16 461,23
Prisstigning 6 %	kr 14 128,95	kr 3 154,80	kr 10 974,15
Ringledning	kr 1 715 285,56	kr -	kr 1 715 285,56
Samferdselstiltak	kr 5 071 927,14	kr 960 601,00	kr 4 111 326,14
Sum	kr 7 679 629,45	kr 1 136 279,00	kr 6 543 350,45

Prisene er inkl mva

Skolebygget til Danielsen har en styregodkjent kostnadsramme på 62 mill som vi har holdt oss innenfor. Bygging av offentlig infrastruktur vil utgjøre 10,5 % av prosjektkostnadene. Da er det tatt utgangspunkt i at Danielsen får tilbakeført 75 % av mva gjennom en justeringsavtale. Trekker man ut fradraget for p-plassutkjøpet utgjør bygging av offentlig infrastruktur 9 % av prosjektkostnadene, noe vi mener er høyt.

Oppsummert

Vi er innforstått med at det er naturlig at også vi som ideell aktør må bidra med noe av kostnaden til offentlig infrastruktur i forbindelse med prosjektet som vi nå har gjennomført på Veia. Samtidig mener vi at kostnadene spesielt på samferdselstiltakene har blitt unødvendig høye som følge av krav stilt gjennom teknisk plan. Dette framkommer i overstående samt i vedlagte e-postvekslinger med kommunen. Det er et svært viktig punkt at Danielsen kun «produserer» av 4,3 % av trafikken langs Slettavegen, mens Storhall Karmøy er beregnet å produsere 48,6 %. Danielsen fått alle kostnadene til utvidelse av fortau, samt utbedring og en standardheving for kommunen i form av lysmaster og utskifting av mye kantstein. En deling av kostnadene ville vært rimelig. Håper på god dialog videre slik at vi kan komme fram til et forslag til kostnadsdeling som kan legges fram for formannskapet og kommunestyret.

Vedlegg

- Referat fra oppstartsmøte for utbyggingsavtale 06.05.2021
 - Her framkommer våre synspunkt knyttet til teknisk plan tydelig. Med unntak av utarbeidelse av grunnnervervskart er det ikke noe her som er fulgt opp av kommunen
- Referat fra møte med kommunen 4.april 2022
 - Møtet kom i stand for å drøfte både parkering og utbyggingsavtale, men det er ingen vilje til utbyggingsavtale. Som følge av den negative tilnærmingen, så vi ikke grunn til å forfølge sporet med å kontakte VAR-avdelingen om kostnadsdeling av ringledningen. Som sagt i møtet på fredag hadde vi heller ikke kapasitet.
- Politisk sak fra behandlingen av reguleringsplanen
- E-postveksling med kommunen «Sv- Referat fra oppstartsmøte». Tidsrom: Mai-august 2021
- E-postveksling med kommunen, tidsrom september 21 - april 22
- Tilbakemelding på innsendt teknisk plan fra ing. Alvseike.
 - Legger den ved som en kuriositet. Til tross for dette detaljnivået har det kommet det Alvseike mener er nye krav i forbindelse med ferdigbefaringen, vi har føyd oss etter kravene til tross for at vi er uenige. Siste regning har vi ikke fått, så kostnadene vil øke noe.

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739



Egill Danielsen
Stiftelse