

Magnhild Kvamsdal Hope

Arkitekt Steckmests vei 6A

0198 OSLO

Oslo, 10. april 2016

Ervikneset tomtelag

v/ Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS

Svar på nabovarsel fra Ervikneset tomtelag

Jeg viser til nabovarsel fra Ervikneset tomtelag postlagt den 15. mars 2016. Pga utenlandsreise og påskeferie, ble ikke det rekommanderte brevet hentet før den 31.mars. Jeg har derfor i en SMS bedt om at vi får utsatt innsending av merknader til 4. mai.

Vi håper at deltakerne i tomtelaget lykkes med å få bygget sine hus og at det blir et fint boområde. Med den tiden denne prosessen har tatt, skjønner vi godt at man er utålmodig etter å komme i gang med byggingen.

Dessverre har vi ikke planer eller ønsker om å sette i gang med en utbygging på nåværende tidspunkt, men ønske å foreta en utbygging av tomten først på et senere tidspunkt.

Vi har heller ikke midler til å sette inn i et slikt prosjekt, for bare infrastrukturen frem til tomten er i nabovarselet kalkulert til ¼ million kroner og i tillegg kommer hus og opparbeiding av egen tomt.

Konklusjonen er derfor at vi ikke ønsker å delta i utbyggingen som er lagt frem i nabovarselet på nåværende tidspunkt.

Vi har likevel en del synspunkter, for vi har i svært liten grad blitt trukket med i denne prosessen. Ja, det er nærmest ikke vært noen informasjon om saken overhode. Vi er derfor overrasket over innholdet i nabovarselet og hvordan man har utformet opplegget. Samtidig er det vanskelig å trenge inn i sakens innhold for en som har begrenset kompetanse innen dette feltet. Av den grunn burde tomtelaget ha gitt oss fortløpende informasjon og forklaringer av innholdet og elementene i planen.

Siden det kan bli aktuelt å delta på et senere tidspunkt, ønsker vi svar på en del spørsmål.

1. Vi ser at forslaget er endret i forhold til vedtatte reguleringsplan. Hva er årsakene til dette?
Og dessuten:
 - a) Hvorfor er påkoblingsveien til min tomt flyttet, for den opprinnelige ga vel bra nok tilknytting for vårt formål?
 - b) Hvorfor er veien forlenget langt inn på lekeplassen og hva er da hensikten med lekeplassen?

- c) Må vi erverve tomt fra 31/5 på ca 200 kvm for å få en egnet tomt til utbygging? Dette er eventuelt en betydelig mangel, siden vi i utgangspunktet har en stor eiendom. Hvordan kunne dette skje?
- d) Vil planens mange endringer kreve formelle vedtak i kommunen?
2. I vedlagte kart er huset tegnet inn uten at vi er konsultert. Hvilke plasseringsmuligheter har jeg for mitt hus på tomten og hvile begrensninger er det?
 3. Hvor lett er det å koble seg på vann og kloakk ved bygging av mitt fremtidige hus?
 4. Er alle kostnader for kloakk og vann innarbeidet i kostnadsoversikten, slik at det ikke kommer tilleggskostnader, som for eksempel slange ut i sjø med forankring etc?
 5. Kan standarden på veien reduseres, eventuelt at bare den siste delen blir redusert?
 6. Det er vanskelig å forstå det som skrives i vedlegg 5 om blant annet avvik mellom kart og terreng. I tillegg henvises det også til diverse linjer i tabell 2 på side 6 og 7 som ikke står på kartet.
 7. Kostnadsoppstillingen er summarisk og gir ikke en tilstrekkelig innsikt i økonomien. Dette gjelder så store beløp at det er nødvendig med en detaljert spesifisering samt innsikt i anbudet.
 8. I oppstillingen i tabell 1 på side 4 har man benyttet et fordelingsgrunnlag på 71,75 kr pr kvm for veigrunn. I fjor hadde vi en lang forhandlingsrunde med Statens veivesen om veigrunn i forbindelse med utvidelsen av fylkesveien, og de benyttet helt andre priser. Vi mener derfor at kvadratmeterprisen for veigrunn må benyttes i dette tilfellet og ikke kvadratmeterpris for tomter.
 9. I forskriftens § 17-4, pkt 2 står det om forslag til fordeling at man skal vise enhetspris pr kvadratmeter grunnflate og pr kvadratmeter bruksareal. Jeg antar at det vil være forskjellig størrelse på boligenhetene tomtelaget skal bygge og mitt fremtidige hus?
 10. I forskriftens § 17-4, pkt 3 står det at "Forslag til fordeling skal angi antatt verdiøkning for hver refusjonspliktig eiendom". Statens veivesen hadde en rekke kommentarer om eiendomsmarkedet på Sandnes i de forhandlingene vi hadde med dem, og de viste til en rekke eksempler på svært lave tomtepriser i området.
 11. Ut fra de vurderinger Statens veivesens la til grunn i forhandlingene, vil dette prosjektet være et tapsprosjekt om vi prøvde å selge tomten, siden jeg må betale 750.000 kroner bare til vei, vann og kloakk. Byggeklare tomter på 1000 m2 med god utsikt samt vei, vann og kloakk i tomtegrensen tilbys for 520.000 kroner i området.

Jeg vil vennligst be om et svar på disse punktene så snart som mulig.

Håper dere får realisert dette byggeprosjektet og ønsker dere lykke til i den videre prosessen

Med hilsen

Magnhild Kvamsdal Hope