

Oddvar Morken
Ortustranden 30
5143 Fyllingsdalen

Eiere av 444/45 i Alver kommune

Bergen, 3.februar 2022

På vegne av Thore og Kirsten Mangersnes
Advokat Kjell-A. Helland
Olav Kyrres gate 33
5014 Bergen

Vedrørende nabovarsel knyttet til tiltak på eiendom 444/44 i Alver kommune

Jeg viser til nabovarsel sendt 20.januar 2022 som gjelder bruksendring, oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste tilknyttet reguleringsplan, nærmere beskrevet som følger: «Gjelder fradeling av et større areal ca 95 000 kvm, del av gnr. 444, bnr. 2 med formål bustadfelt i henhold til plangrensen for bustadfeltet slik dette er inntatt i Radøy kommune sitt saksframlegg ved 1. gangs behandling av saken i møte den 24.01.18». Tiltaket på eiendommen er knyttet til «Plansak 126020110004000 Detaljregulering Mangersnes i tidligere Radøy kommune – nå Alver kommune».

Plansak 126020110004000 er journalført 54 ganger i perioden 23/6-14 til 12/9-19, og nabovarselet angår dermed en omfattende sak som ikke bare omhandler fradeling og bruksendring, men også knytter seg til kommunale planer for reguleringen av et nytt boligfelt.

Nabovarselet er mangelfullt opplyst og det er derfor ikke mulig å ta stilling til sakens omfang og hvilken eventuell påvirkning dette tiltaket vil ha på min egen eiendom. Det er flere momenter beskrevet i Byggesaksforskriftens § 5-2 som berører mine interesser som ikke er beskrevet i nabovarselet. I tillegg er flere av de vedlagte dokumentene ufullstendige og av for lav kvalitet til å være informative. Dette er beskrevet under.

Med henvisning til Byggesaksforskriftens § 5-2. *Varsel til naboer og gjenboer, skal-varsel* –
“inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. (...)”

Målsatt situasjonsplan og opplysninger om tidligere bruk foreligger imidlertid ikke.

Videre henviser § 5-4. *Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak* til følgende momenter som jeg anser som å berøre naboer og mine interesser, men som ikke er tilstrekkelig opplyst i nabovarselet:

- *Tredje ledd, bokstav c: beskrivelse av tiltakets art*

Tiltakets art er kun kortfattet beskrevet som følger: «Gjelder fradeling av et større areal ca 95 000 kvm, del av gnr. 444, bnr. 2 med formål bustadfelt i henhold til plangrensen for bustadfeltet slik dette er inntatt i Radøy kommune sitt saksframlegg ved 1. gangs behandling av saken i møte den 24.01.18». Forholdet mellom fradelingen og fremdriftsplanen for boligfeltet er ikke beskrevet da det vedlagte dokumentet *Radøy kommune. Saksframlegg*, sak nr 010/2018 i Hovedutval for plan, landbruk og teknisk, datert 24/1-2018 (omtalt som «Radøy kommune sitt saksframlegg ved 1.gangs behandling av saken» i nabovarslet) mangler 8 av 9 sider i forhold til originalt saksframlegg i kommunens arkiv.

Det foreligger heller ingen annen redegjørelse av saken eller følgeskriv som kontekstualiserer saken.

- *Tredje ledd, bokstav d: tiltakets størrelse og grad av utnytting*

Dette er ikke fullstendig beskrevet da nabovarslet ikke inkluderer plantegninger eller illustrasjoner over det planlagte boligfeltet.

Videre er flere av de vedlagte kopiene av kartutsnitt svake og til dels uleselige og det er derfor uklart hva som omfattes av fradelingen og det planlagte boligfeltet. Dette gjelder følgende vedlegg:

- Radøy kommune sitt saksframlegg ved 1.gangs behandling av saken (sak nr 010/2018 i Hovedutval for plan, landbruk og teknisk) av 24/1-2018: Her vises tilsynelatende et kart, men det er kun omrisset av byggeområdet som synes og ikke selve kartet.
- Undersøkelse av grenser av landmåler Petter N. Sæterdal, 21.okt 2020
 - Figur 1 av et uklart kart der detaljer ikke er synlige
 - Figur 2 viser to grønne felt, sannsynligvis overlatt et kart som i denne kopien er usynlig
 - Figur 3 viser et noe utydelig, men delvis synlig kart, men det er uklart om original har hatt topografiske detaljer som her er usynlige
- Umerket kart i farger, med håndskrift «fradeling parsell»
 - Viser håndtegnet parsell, med svært unøyaktige inntegnede grenser mot alle nabotomter.

For øvrig er følgende momenter fra § 5-4 i forskriften med antatt relevans for naboenes interesser ikke beskrevet og heller ikke dokumentert i noen av vedleggene til nabovarslet:

- *Tredje ledd, bokstav e: forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8*
- *Tredje ledd, bokstav g: tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak*
- *Tredje ledd, bokstav i: minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger*
- *Tredje ledd, bokstav l: gjennomføringsplan*

Avslutningsvis er det er også beklagelig at jeg først fikk melding om rekommandert sending mandag 31.januar, men ikke fikk vurdert det før onsdag 2. februar grunnet utfordringer knyttet til høy alder. Med to ukers frist fra nabovarselets datering (torsdag 20.januar 2022), hadde jeg i realiteten 1 døgn på meg til å få hjelp til å sette meg inn i en kompleks sak og komme med merknader til denne, noe som ikke er realistisk gitt nabovarselets mangler beskrevet over.

Oppsummert:

Jeg anser disse manglene, og øvrige svakheter ved varselet, som saksbehandlingsfeil og ber om å få tilsendt det manglende materialet beskrevet under, sammen med en ny frist for merknader med minimum 2 ukers frist etter mottakelse.

Mvh.

Oddvar Morken

Oddvar Morken.