

Ingvard Haug / Ingunn Haug
Radøyvegen 1667
5936 Manger

Tlf. 41 45 19 78
E.mail: ingvard.haug@hotmail.com

Manger, 18. oktober 2022

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
e-mail: post@arkoconsult.no

Merknader/klage på oppstart av privat reguleringsplan for gnr 445 bnr 84 og 322 i Manger sentrum, herunder ulovlig planlegging på undertegnede sin eiendom gnr 445 bnr 364.

Det vises til deres varsel mottatt på e-mail datert 10.10,2022, omhandlende oppstart av privat reguleringsplan for område gnr 445 bnr 84 og 322 i Manger sentrum.

Planen har fått Plan ID: 46312022007, med saksnummer 2022 5540.

Undertegnede er eier av gnr 445 bnr 364 med adresse Radøyvegen 1667, og dermed nabo til begge areal som det legges opp til utarbeiding av reguleringsplan for.

Undertegnede stiller seg sterkt spørrende og undrende til denne planen slik den foreligger, herunder hvordan planprosessene så langt har funnet sted. Det er flere årsaker til at man i denne saken stiller seg spørrende og undrende. Ikke minst må man stille seg spørrende til om planen legger frem opplysninger som er manipulerende, uriktige, og/eller mangelfulle. Dermed kan opplysninger i praksis bli oppfattet som falske, med formål å villed og lede kommunens saksbehandlere og politikere bak lyset i denne saken.

Spesielt stiller undertegnede seg spørrende og undrende i forhold til planlegging av **gnr 445 bnr 84**. Helland Eiendom & Invest AS har flere ganger tidligere forsøkt å regulere nevnte areal, på tilnærmet samme måte som firmaet ved hjelp av Arkoconsult AS nå legger opp til: Første gang var medio 2017, der konsulent/firma Terje Ledahl ble brukt.

Andre gang var medio 2018, der Arkoconsult AS ble brukt.

Daværende Radøy kommune har hver gang gitt Helland Eiendom & Invest AS avslag på sine framlegg til reguleringsplaner, blant annet basert på innkomne høringsuttalelser og ut fra en totalvurdering.

Som nevnt er nåværende framlegg til reguleringsplan for **gnr 445 bnr 84** mye tilsvarende tidligere framlegg til planer. I tillegg har firmaet nå lagt inn gnr 445 bnr 322 i planen. Det er interessant å legge merke til at Helland Eiendom & Invest AS i første omgang *kun* ønsker å realisere gnr 445 bnr 84, men vil avvente å fysisk utvikle gnr 445 bnr 322, på ubestemt tid. Dette kan i praksis bety at firmaet, gjennom å vinkle saken noe annerledes, på nytt prøver å skaffe seg kommunens aksept for bygge ut gnr 445 bnr 84 som de hele tiden har ønsket.

Undertegnede kan ikke akseptere Helland Eiendom & Invest AS ved Arkoconsult AS sine framlegg til planer, spesielt med følgende begrunnelse:

1. Ulovlig/ ikke godkjent planlegging på undertegnede sin eiendom.

Mottatt framlegg til reguleringsplan viser at Helland Eiendom & Invest AS ved Arkoconsult AS har tegnet en del av det planlagte området inn på min og min kones eiendom gnr 445 bnr 364. Dette er opplysninger som ikke kommer frem i den verbale del av framlegg til reguleringsplan. I fremlegg til plan står det at planen gjelder for gnr 445 bnr 84 og 322, underforstått at planen kun skal gjelde for disse to eiendommer. Ut fra framlegg til plan er det vanskelig å anslå hvor mye som planlegger annekterer annenmanns/vår eiendom, men jeg vil intuitivt anta at arealet utgjør rundt 500 kvadratmeter.

Dette er noe som vi som grunneiere ikke kan akseptere.

Planlegger har aldri vært i kontakt med undertegnede med forespørsel om å få lov til å ta deler av vårt område inn i sin egen planlegging, og har heller aldri vært i dialog med spørsmål om å kunne overta det «annekterte» området.

Årsaken til at Helland Eiendom & Invest AS ved Arkoconsult AS trekker deler av vårt areal inn i sin planlegging, ser ut til å være at det dermed skal bli lettere for firmaet å få godkjenning til å utnytte arealet i samsvar med fremlagte plan, spesielt gnr 445 bnr 84.

Vi må dermed spørre oss om firmaet på en uetisk og utilbørlig måte bruker vår eiendom i sin planlegging, med formål å skaffe seg en større egenvinning eller fortjeneste.

2. Svekket sikkerhet for gående og kjørende i området rundt gnr 445 bnr 84.

Mottatte opplysninger tilsier at det legges opp til utbygging av 2 stk. seksmannsboliger på eiendommen gnr 445 bnr 84, totalt 12 nye enheter innenfor området.

Dette betyr at byggene må reises i minimum 2 etasjer.

Disse bygningene vil føre til sterkt redusert oversikt/sikt, spesielt for biltrafikk i området.

Som alle kjenner til er det en god del trafikk i området, både av kjørende og gående. Blant annet går ofte grupper fra barnehagen med små barn i dette nær-område. Manglende oversikt/sikt vil føre til svekket sikkerhet for gående og kjørende dersom planen blir en realitet. Små barn og andre myke trafikanter vil være spesielt utsatt. Fullverdig trafikksikring for myke trafikanter i og rundt området glimrer med sitt fravær.

3. Sterk verdireduksjon av vår eiendom.

Som nevnt legges det opp til bygging av hus på 2, kanskje 3 etasjer. Høyden på husene fører til stenging av utsikt og stenging av eventuell sol i deler av dagene og året. Dette fører til reduksjon i verdien av eiendommen, med de ulemper som dette fører til. I tillegg kommer verdireduksjon ved at det prøves å «annektere» ca 500 kvm fra vår eiendom, jfr, overnevnte punkt 1.

4. For liten vanntilførsel til gnr 445 bnr 84.

Vår eiendom og gnr 445 bnr 84 er knyttet til samme vannledning. Ledningen har liten kapasitet, og dekker pr i dag kun behovet for vann til eksisterende bygninger. Nåværende ledningsnett har ikke kapasitet eller dimensjon til å kunne koble på flere boliger.

Som en del av dette vil flere boliger føre til dårligere kapasitet i forhold til vannforsyning, herunder i forhold til forskjellige former for brannsikring.

5. Kloakk – avløp.

Undertegnede har ikke kloakk-avløp, men kun septiktank. Jeg er noe usikker i forhold til gnr 445 bnr 84, men mener at også denne kun har septiktank.

Septiktanker i området har ikke kapasitet til å ta seg av kloakk fra 12 bo-enheter. Det vil være helsefarlig og miljømessig uforsvarlig for omgivelsene dersom de 12 planlagte boliger alle skal benytte seg av septiktank.

6. Planlagte boliger på gnr 445 bnr 84 kan bli helsefarlige for beboerne.

En stor del av området består av fuktig/våt myr, til dels ganske dyp myr. Jeg vil anta at noe av myren kan være opp mot 3 til 5 meter dyp.

Nåværende bolig er bygget på fjell. Planlagte boliger ser i stor grad ut til å bli bygget på myr. Jeg velger å tro at boliger bygget på myr kan føre til helsemessige konsekvenser for beboerne, spesielt de som bor i første etasje.

7. Bygging av garasje.

Jeg har lenge gått med planer om å bygge en dobbelt garasje innenfor den del av vår eiendom som firmaet planlegger å bruke til sitt formål. Flere av mine kjøretøy står ute i vær og vind, og dermed forringes ekstra i forhold til å stå under tak. Dessuten kan noen mene at synsinntrykket i området vil bli noe bedre når flere biler skjermes i garasje.

Utbyggingen som Helland Eiendom & Invest AS ved Arkoconsult AS planlegger vil helt klart komme i konflikt med våre ønsker og planer. I verste tilfelle kan firmaets planer være ødeleggende for oss.

Som eier av gnr 445 bnr 364 ber undertegnede med dette om at det tas hensyn til våre overstående krav, merknader og kommentarer, og at framlegg til reguleringsplan forkastes i sin nåværende form.

Vi ber også om at dette brevet i sin helhet legges ved saken når kommunens administrasjon og politisk nivå behandler saken videre.

Dette brevet sendes til dere på deres oppførte e-mail: post@arkoconsult.no.

Kopi av brevet sendes på e-mail til Alvær kommune, både til postmottak og til rådgiver/saksbehandler Ingrid Raniseth.

Med hilsen

Ingvard Haug og Ingunn Haug