

Orientering til Alver kommune,

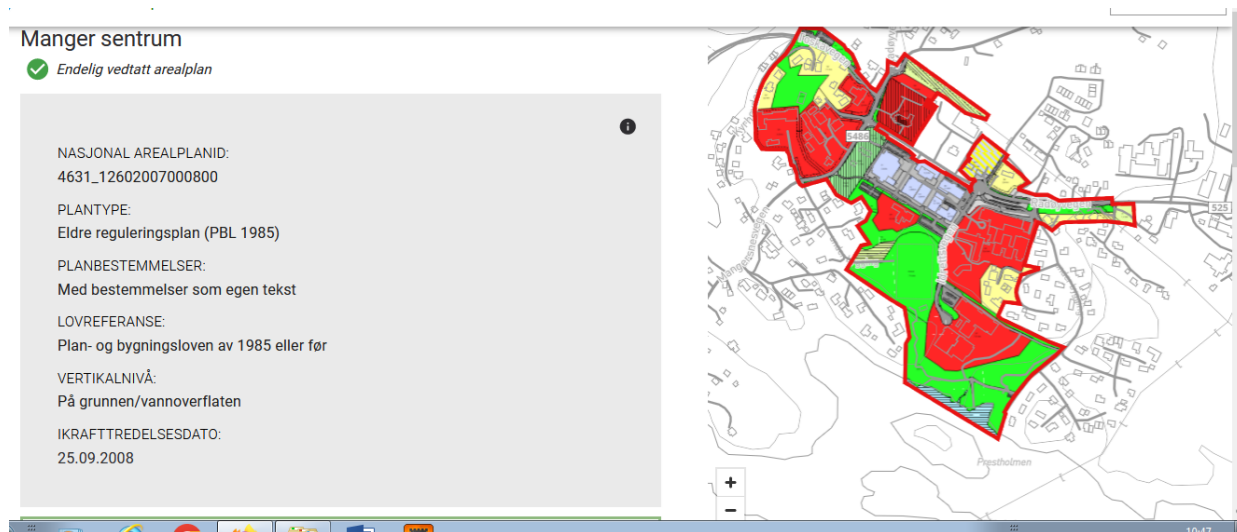
vedr. Alver kommune sitt planarbeid for deler av Manger sentrum, planID 4631 2022 007, gnbr 445/84, 506, mfl.

Dette skrevet ble delt ut i innledende del av møte 15.08.2023 mellom eier av gnr 445 bnr 364, Ingvard Haug, samt avdelingsleder Are Frøysland Grande og rådgiver/saksbehandler Ingrid Raniseth fra Alver kommune.

Reguleringsplan for Manger sentrum, fra 2008.

Kommunestyret i daværende Radøy kommune vedtok den 25. september 2008 en reguleringsplan for Manger sentrum. Planen fikk virkning fra samme dato.

Det er stert diskutabelt om prosessene forut for denne planen har gått for seg på formelt sett riktig måte. Men spørsmål rundt prosessene i 2008 legger vi til side i denne omgang.



Figur 1

For **gnr 445 bnr 364** viser planen fra **2008** at en svært stor del av denne eiendom skal brukes til veg og trafikale formål, inklusive en rundkjøring rett utenfor vår bolig. Denne deler av planens arealdel vises nedenfor, **figur 2**.

Som grunneiere for **gnr 445 bnr 364** har undertegnede Ingunn og Ingvard Haug flere ganger går imot denne planen.

Alternativt krevde vi innløsning av hele vår eiendom dersom planen ble en realitet.

Daværende Radøy kommune har aldri gitt noen tilbakemeldinger til oss som grunneiere på noen av våre henvendelser, inklusive kravet om innløsning. Dette selv etter flere purringer.



Figur 2

Radøy kommune er nå blitt historie, men er i stedet gått inn i storkommunen **Alver kommune**.

Planen fra 2008 sitt forhold til Plan og bygningsloven:

Som innledning vises det til Plb § 16-2.

§ 16-2. Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

Første avsnitt lyder som følger:

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Kommunestyrets adgang til å foreta **ekspropriasjon** i medhold av reguleringsplan **bortfaller** dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort **innen 10 år** etter at planen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Som nevnt, ble planen satt i kraft 25. september 2008, dvs for 15 år siden.

I praksis betyr dette at Alver kommune, med henvisning til Plb § 16-2 første avsnitt, har **mistet sitt juridiske maktgrunnlag** for gjennomføring av nevnte plan.

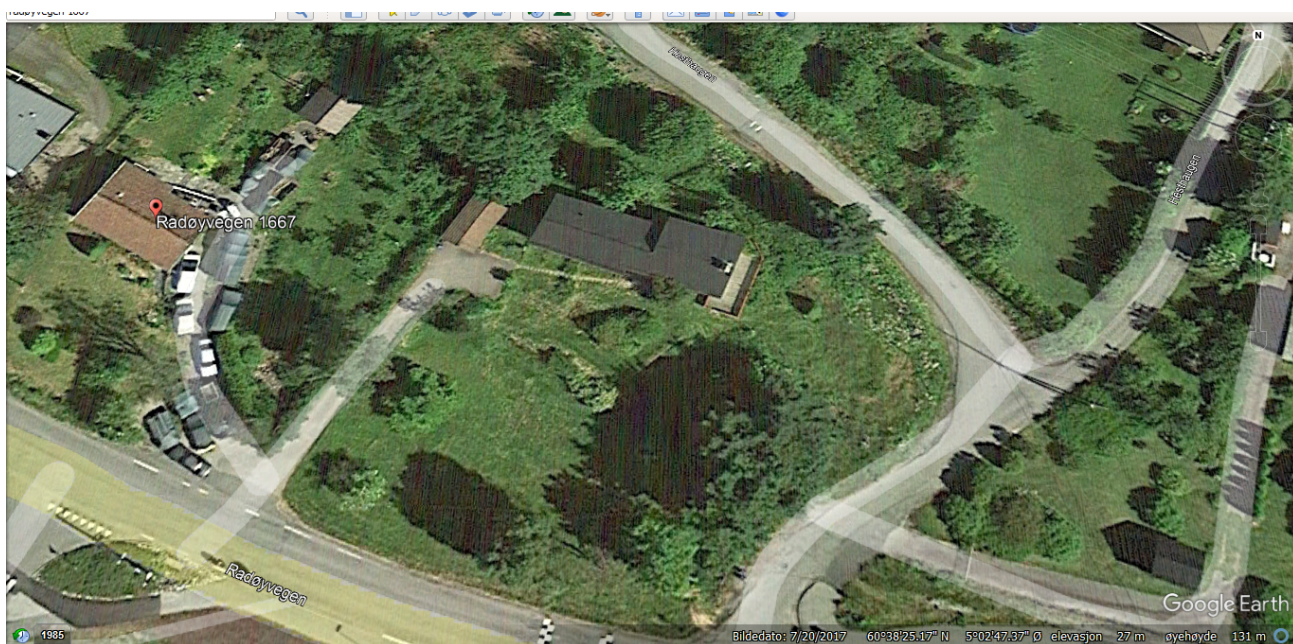
Dette gjelder både i forhold til hel eller delvis gjennomføring av planen.

Dermed er planen i praksis kun et papirprodukt, uten reell effekt.

Naboeiendom gnr 445 bnr 84.

På eiendommen gnr **445 bnr 84** sto det en påbygget enebolig, som i praksis fremsto som tilnærmet to eneboliger bygget sammen (jfr **figur 4 og 5**). Bygget var jevnt over godt vedlikeholdt, og i meget god stand. Bygget fikk nytt tak få år før Helland Eiendom & Invest AS kjøpte eiendommen.

I matrikkelen er eneboligen registrert med **bruksareal 202m²**, dvs en rimelig stor enebolig etter norsk standard. Garasje er registrert i matrikkelen med bruksareal 21m².



Figur 3



Figur 4

Helland Eiendom & Invest AS leiet siste gang ut hele eiendommen til syriske flyktninger som var utplassert i kommunen. Etter det jeg oppfatter var det NAV som var den som formelle leier av eneboligen, til en pris rundt, eller over, **kr 15.000 til kr 16.000 pr måned**.

Tidligere forsøk på omregulering av naboeiendom gnr 445 bnr 84.

Helland Eiendom & Invest AS kjøpte gnr **445 bnr 84** i 2016 eller første del av 2017. Formålet med kjøpet har hele tiden vært av spekulativ karakter, ved å bygge boligkompleks på nevnte eiendom.

Sistnevnte utgangspunkt førte til at Helland Eiendom & Invest AS flere ganger tidligere har forsøkt å regulere nevnte areal, på tilnærmet samme måte som firmaet ved hjelp av Arkoconsult AS pr dags dato 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.

Helland Eiendom & Invest AS oppfattet Radøy kommune sine vedtak som endelig. I stedet for å klage på kommunen sine vedtak, ventet firmaet til fullført gjennomføring av den pågående kommunesammenslåingen med å legge frem en noe endret plan for nevnte område.

Undertegnede har hele tiden stilt seg spørrende og undrende i forhold til firmaets planlegging av gnr 445 bnr 84 (merket **B4** på overstående kart).

Dagens situasjon

«Detaljregulering for Manger, Gnr. 445 Bnr. 84 og 322 m.fl. I Alver kommune. PLANID: 4631 2022 007»

På vegne av Helland Eiendom & Invest AS sendte firmaet Arkoconsult AS med brev datert **10.10.2022** ut et varsel om oppstart av privat reguleringsplan, navngitt som

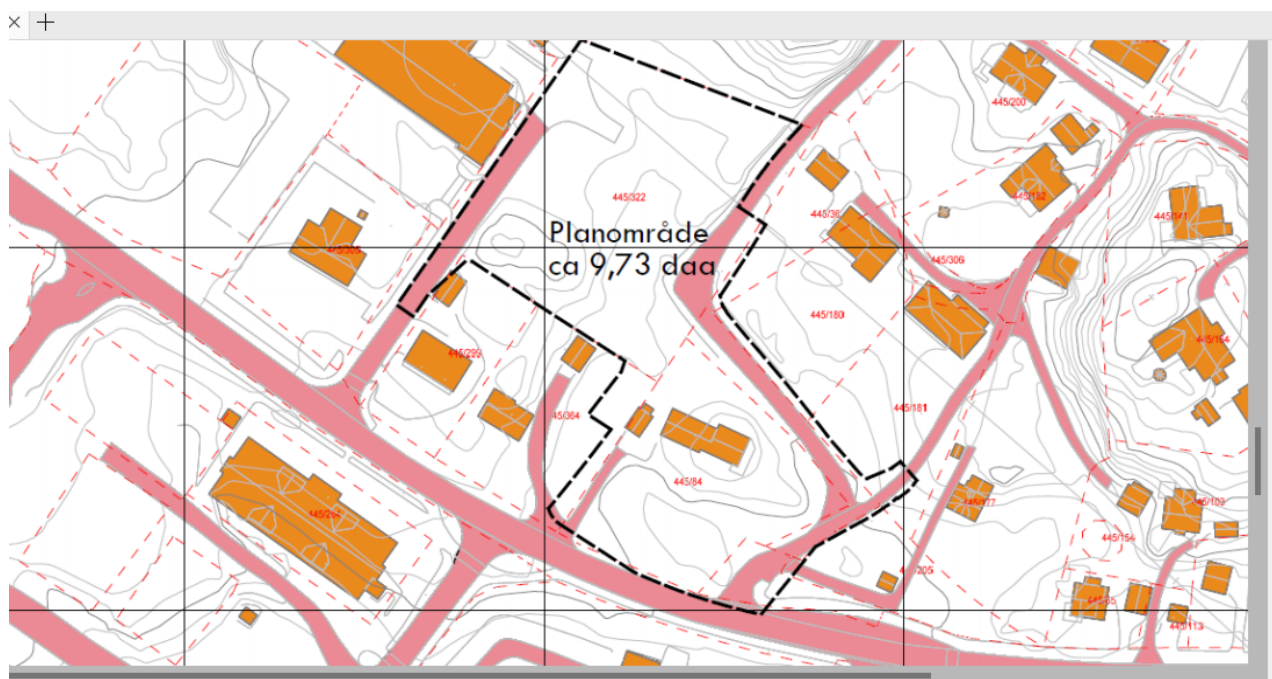
«DETALJREGULERING FOR MANGER, GNR. 445 BNR. 84 og 322 M.FL. I ALVER KOMMUNE. PLANID: 4631 2022 007»

Undertegnede Ingvard Haug og Ingunn Haug 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 stilte seg sterkt spørrende og undrende til denne planen slik den ble lagt frem den 10 oktober 2022, herunder hvordan planprosessene så langt har funnet sted.

Det var flere årsaker til at man i denne saken stilte seg sterkt spørrende og undrende, ikke minst til spørsmålet om planen la frem opplysninger som var manipulerende, uriktige, og/eller mangelfulle. Dermed ble det naturlig å stille seg spørrende til om firmaets opplysninger bevisst var fremlagt med formål å villedde og lede kommunens saksbehandlere og politikere bak lyset i denne saken.

Spesielt stilte undertegnede seg spørrende og undrende i forhold til planlegging av **gnr 445 bnr 84**.



Figur 5.

Kartet i planens arealdel (figur 5) viser at planen datert 10.10.2022 også innbefattet ca 500 kvm (inklusive bindingsareal) av mitt og min kone sitt areal gnr 445 bnr 364.

*** Denne opplysning kommer ikke frem i planen sin verbale del.**

*** Opplysningen kommer kun frem i planens arealdel.**

Helland Eiendom & Invest AS har aldri vært i kontakt med undertegnede med spørsmål om undertegnede sin godkjenning for å trekke deler av vårt areal gnr 445 bnr 364 inn i deres framlegg til revidert reguleringsplan for deler av Manger sentrum.

Man må spørre seg hvorfor er en sådan viktig opplysning bevisst blir tilnærmet kamouflert i firmaets framlegg til revidert reguleringsplan.

I framlegg til reguleringsplan av 10.10.2022 legger Helland Eiendom & Invest AS v/ Arkoconsult AS for **gnr 445 bnr 84** frem et prinsipielt mye tilsvarende framlegg som tidligere ble lagt frem for Radøy kommune, men med noen variasjoner.

I tillegg ble arealet **gnr 445 bnr 322** lagt i planen. Det var interessant å legge merke til at Helland Eiendom & Invest AS i første omgang *kun* ønsket å realisere gnr 445 bnr 84, men ville 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.

Deler av undertegnede sin høringsuttale til framlegg til reguleringsplan av 10.10.2022:

«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 framlegg 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 sin 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.»

Riving av enebolig på gnr 445 bnr 84, før framlegg til revidert reguleringsplan eventuelt er vedtatt.

Sensommer 2022 fikk undertegnede nabovarsel omhandlende riving av bygningsmassen på gnr 445 bnr 84. Svar på nabovarsel om ble sendt elektronisk den 04. August 2022. Kommunalt vedtak om godkjenning for rivning fant sted 02. september 2022.



Figur 6 viser bygninger som ble omsøkt revet.

Dersom jeg oppfatter rett, ble arbeidet med riving av enebolig satt i gang *allerede før* kommunalt vedtak om riving formelt sett var fattet.

Rivingen ble utført over noe tid. I dag er selve eneboligen revet, med unntak av grunnmur. Garasjen står fremdeles oppført. Figur 7 viser hva som er revet så langt.



Figur 7.

Etter det jeg forstår, ble oppsigelse av leiekontrakt, med påfølgende utflytting av leietaker, en realitet flere måneder før søknad om rivning ble levert inn og rivning fant sted.

Ut fra dette vil jeg anta at Helland Eiendom & Invest AS har **mistet/tapt over kr 200.000 (ca kr 15.000 x 14 mnd) i leieinntekter så langt.**

Det er svært uvanlig at en potensiell utbygger river et fullverdig, godt inntektsbringende beboelseshus i meget god stand, lenge før eventuell godkjenning av plan for reising av nye bygg har funnet sted.

Over tid kan tapte leieinntekter bli meget store.

Gjennomført rivning av nevnte bolig uten forutgående avklaring på hvor mange boenheter som kan reises på gnr 445 bnr 84 kan være en kalkulert gambling.

Ved å fjerne selve boligen kan det økonomiske tapet for Helland Eiendom & Invest AS bli mange millioner kroner.

Alternativ inndekning av tapte millioner kan bli en realitet dersom firmaet greier å utnytte gnr 445 bnr 84 ved å gjennomføre intensiv utbygging på eiendommen.

Det er også svært uvanlig at en potensiell utbygger river et fullverdig, innflyttingsklart beboelseshus i meget god stand, lenge før eventuell godkjenning av plan for reising av nye bygg har funnet sted.

Generelt sagt er en sådan form for adferd mest vanlig dersom utbygger på forhånd har mottatt noen form for sterke signaler om at planen som omsøkt vil bli godkjent av kommunen uten problemer.

Uriktig tilbakemelding til kommunen vedr. merknader til rivning.

Etter det jeg forstår, gav ikke Helland Eiendom & Invest AS ved Arkoconsult AS opplysninger til kommunen om at det var kommet inn merknader i tilknytning til selve rivningen av bygningsmassen. Tilbakemelding fra firmaet til kommunen gikk ut på at det ikke var kommet merknader til nabovarsel omhandlende rivning.

Firmaet sin tilbakemelding stemte ikke med faktiske forhold.

Det var kommet inn to merknader, en fra undertegnede og en annen fra en annen involvert grunneier. Vi to måtte begge orientere kommunens saksbehandler direkte om at merknader var kommet inn. I kjølvannet av denne hendelse måtte kommunens saksbehandler kvalitetssikre prosessen ved selv følge opp hvor mange tilbakemeldinger som var kommet, og fra hvem disse tilbakemeldinger kom.

Ulovlig grunnarbeid på gnr 445 bnr 84.

Parallelt med selve rivningen, ble det, **før 9. november 2022**, satt i gang grunnarbeid på selve tomten. En viktig del av grunnarbeidet omfattet boring og sprengning.

Den 9. september 2022 tok jeg kontakt med navngitt saksbehandler i Alver kommune om denne problemstilling. Saksbehandler uttalte at Helland Eiendom & Invest AS har fått muntlig avklaring på at firmaet kan planere ut gnr 445 bnr 84 i form av reduksjon av tomtens høyde med inntil ½ meter, uten å søke kommunen om forutgående godkjenning for dette arbeid.

Underforstått betyr overstående at grunneier kan planere eller flate ut de høyeste punkter på tomten med inntil ½ meter uten forutgående godkjenning.

Dette innbefatter også eventuell boring og sprengning innenfor de samme rammer.

Men faktiske forhold var helt annerledes.

Flere mottatte tilbakemeldinger gikk ut på at firmaet boret med sprengningshull på ca 73 mm i diameter, noe som tilsvarer at det må borres og sprenges minimum 180 cm dersom sprengningen skal få noen nevneverdig effekt.

Flere av hullene oppfattes å være opp mot 4 meter i dybde.

Alt grunnarbeid ble satt i gang uten forutgående skriftlig søknad til kommunen.

Det finnes ikke skriftlig kommunalt vedtak som legitimerer påbegynt og utført grunnarbeid.

Ulovlig grunnarbeid fortsatte over flere dager. Dette selv om jeg daglig var i kontakt pr telefon og email med kommunens saksbehandler, med løpende tilbakemelding om grunnarbeidet som fortsatt fant sted. Etter noen dager satte kommunen en stopper for det videre arbeid, ved å utføre en direkte stoppordre til Helland Eiendom & Invest AS.

Etter det jeg forstår, er det også i denne sammenheng svært uvanlig at omfattende, søknadspliktig grunnarbeid settes i gang, før formell kommunal godkjenning både om søknadspliktig grunnarbeid og reising av nye bygg foreligger.

Generelt sagt er en sådan form for adferd kanskje mest «vanlig» dersom utbygger på forhånd har mottatt noen former for sterke signaler om at planen som omsøkt i etterkant vil bli godkjent av kommunen uten problemer.

Men her er jeg på noe ukjent grunn, all den tid jeg ikke kjenner til Alver kommune sin reelle praksis innenfor nevnte område.

Økonomisk vinning på grunn av innlemming av undertegnede sitt areal fra gnr 445 bnr 364.

Som tidligere nevnt, viser kartet i planens arealdel (**figur 5**) at Helland Eigedom & Invest AS kobler arealdelen i sine planer opp mot tidligere Reguleringsplan for Manger sentrum, vedtatt 4.september 2008.

Som også nevnt har denne planen mistet sin juridiske kraft, den er juridisk død. Likevel bruker firmaet nevnte reguleringsplan som legitimitet for å trekke ca 500 kvm (inklusive omliggende bindingsareal) av vårt areal inn i deres totale areal for utbygging.

* Denne opplysning kommer ikke frem i planen sin verbale del.

* Opplysningen kommer kun frem i planens arealdel.

Hvorfor er en sådan viktig opplysninger tilnærmet kamouflert i Helland Eiendom & Invest AS sin nevnte plan?

Som tidligere nevnt, forsøker Helland Eiendom & Invest AS ved Arkoconsult AS på en diskret måte å unngå å opplyse om at deler av meg og min kones areal er lagt inn i deres planer. Ikke noe er nevnt i selve tekstdelen, kun ordene «**med flere**».

En navngitt saksbehandler i Alver kommune følger opp denne kamuflerende praksis i **oppstartsmøte 20.09. 2022** med Helland Eiendom & Invest AS, Arkoconsult AS og Alver kommune.

Heller ikke kommunen sitt referat fra dette oppstartsmøte beskriver eksplisitt noe delvis innlegging av vårt areal **gnr 445 bnr 364** i planen. I stedet bruker saksbehandler i sitt referat ordene «**består i hovedsak av**» gbnr. 455/84 og 322.

Hvorfor fjernes ikke innlagte areal fra vår gnr 445 bnr 364 i planen til Helland Eiendom & Invest AS?

Det er ingen lov, føringer eller vedtekter som sier at vårt areal gnr 445 bnr 364 må legges inn i firmaet sine planer. Dette er kun et ønske fra Helland Eiendom & Invest.

Vanlig kommunal praksis går ut på at man skal unngå å binde opp hele eller deler av andre sine eiendommer når private reguleringsplaner utformes og vedtas. Spesielt gjelder dette når det finnes alternative løsninger.

I planforslaget som nå er på høring er arealet knyttet til gnr 445 bnr 364 i hovedsak satt av til annen veigrunn og fortau.

I denne saken finnes andre alternative og fullgode løsninger.

Helland Eiendom & Invest AS har store arealer innenfor sitt planområde, over 9,5 daa. **Se figur 5.** Innenfor nevnte planareal er det fullt mulig for Helland Eiendom & Invest AS å bruke sine egne arealer til å planlegge nødvendig grunn for vei og fortau.

Hvorfor legges deler av min og min kone sin eiendom inn i planen til Helland Eiendom & Invest AS?

Årsaken til at Helland Eiendom & Invest AS legger deler av vårt areal gnr 445 bnr 364 inn i sine planer har med **stor økonomisk vinning** å gjøre.

Ved å legge inn deler av vår gnr 445 bnr 364 i sine planer ser det ut til at Helland Eiendom & Invest AS **ekstra** kan melke ut anslagsvis et sted **mellom kr 2. millioner til kr 4. millioner netto**, bare for utbygging av gnr 445 bnr 84.

Dette betyr at meg og min kone sitt innlagte areal i denne planen har en reell økonomisk verdi innenfor samme økonomiske ramme.

I tillegg ser jeg for meg ekstra økonomisk vinning for firmaet dersom, eller når, gnr 445 bnr 322 eventuelt bygges ut.

Overnevnte tall er basert på følgende vurdering:

Innenfor gnr 445 bnr 84 er det planlagt utbygging av 12 bo-enheter. Det forventes at hver bolig vil gi et *netto overskudd* et sted mellom kr 500.000 til kr 1.000.000 pr bolig, til sammen et *netto overskudd* som ligger et sted mellom kr 6.millioner og kr 12.millioner. Størrelsen på den enkelte bolig er et viktig kriterium for størrelsen på netto overskudd.

En del av nevnte overskudd kommer til å gå med til finansiering av egenandeler/ dekning av kostnader knyttet til opparbeiding av infrastruktur, friareal, mv. Men prosjektet sitt overskudd vil likevel være «meget pent».

Ved å legge til deler av vårt areal fra **gnr 445 bnr 364**, fører dette til at det kan bygges 12 enheter.

Dersom vårt areal ikke legges inn, mener noen at utbyggingen må reduseres rundt 35%, dvs en reduksjon på anslagsvis 4 boliger. Tallet kan variere fra 3 til fem boliger alt etter størrelsen på boligene, med et snitt på 4 boliger. Med kr 500.000 til kr. 1.million i netto gevinst pr bolig, fører dette (som nevnt) til en ekstra, netto gevinst et sted mellom kr 2.millioner til kr. 4.millioner.

Med sådanne tall å vise til, sier det seg selv at det er store penger å hente for firmaet Helland Eiendom & Invest AS ved å legge deler av vårt areal gnr 445 bnr 364 inn i sine planer.

Som overstående klart viser, legger Helland Eiendom & Invest AS opp til å høste en meget stor, uberettiget økonomisk vinning ved å legge meg og min kone sitt areal inn i sine planer, selv om behovet for sådan innlegging ikke er til stede.

Firmaet har eget areal som de kan bruke til nevnte formål. Innleggingen gjøres på bekostning av vår eiendom, vår økonomi og vår livskvalitet.

Driver Alver kommune med forskjellsbehandling?

Det er interessant å legge merke til at hverken firmaet eller Alver kommune har vært i kontakt meg undertegnede for å avklare og kanskje forhandle i forhold til nevnte areal. I stedet har firmaet så langt utført rein overkjøring av meg og min kone.

Støtter Alver kommune gjennom handling eller mangel på handling opp om Helland Eiendom & Invest AS sin utilbørlige adferd ovenfor undertegnede?

Noe som kan føre til overstående oppfatning er som følger:

I Helland Eiendom & Invest AS sine planer er det også lagt inn et lite areal fra en annen grunneier. Dette arealet er ment å brukes til trafikale formål i form av vei inn og ut av reguleringsområdet. Tilbakemeldinger går ut på at firmaet sammen med Alver kommune allerede på et tidlig stadium kom på banen og startet forhandlinger direkte med grunneier.

Som vi nå kan se, oppfattes stor forskjellsbehandling å være til stede.

Undertegnede stiller seg spørrende og undrende til hvorfor det legges opp til en sådan forskjellsbehandling, en forskjellsbehandling som så langt tilsynelatende ser ut til å støttes opp av Alver kommune.

Ny høringsrunde med svarfrist 26.08.2023:

På oppdrag frå Helland Eigedom & Invest AS legger Arkoconsult AS fram et noe revidert forslag til reguleringsplan for tidligere beskrevet areal.

Alver kommune sendte med brev datert 29.06.2023 ut en ny høringsrunde, med svarfrist 26. august 2023.

Arealdelen i revidert plan viser at Helland Eigedom & Invest AS fremdeles har lagt inn deler av vårt areal gnr 445 bnr 364 i selve kart-delen. Men arealet ser ut til å være noe mindre enn tidligere innlagt areal. Intuitivt vil jeg anta at planen nå har lagt inn ca 400 kvm (inklusive bindingsareal) av mitt og min kone sitt areale. Figur 8 nedenfor viser revidert arealdel.



Figur 8

Det er å håpe at Alver kommune ikke støtter opp om Helland Eigedom & Invest AS sin delvis innlegging av undertegnede sine arealer i sine reguleringsplaner. Dersom kommunal aksept for innlegging viser seg å være til stede, kommer vi som grunneiere til å bruke nødvendige juridiske og andre midler til å kjempe imot en sådan innlegging.

Undertegnede vil sende egen høringsuttale innenfor svarfrist 26. august 2022.

Med hilsen

Ingvard Haug og Ingunn Haug
Eier av gnr 445 bnr 364