

Ingvard Haug / Ingunn Haug
Radøyvegen 1667
5936 Manger

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

Manger, 21. august 2022

Alver kommune, Planforvaltning
V/ Avdelingsleiar Are Frøysland Grande, Rådgjevar/Saksbehandler Ingrid Raniseth
Postboks 4
5906 Frekhaug

**Merknader/klage på 2. gangs offentlig ettersyn og høyring
vedr «Detaljregulering for Manger, gbnr. 445/84, 506 mfl.
PlanID 4631 2022 007.»**

Det vises til kommunal varsel mottatt på e-mail datert 29.06.2023, omhandlende offentlig ettersyn og høying av «Utval for areal, plan og miljø» sitt framlegg til privat plan for detaljregulering av deler av Manger, gbnr. 445/84, 506 mfl. PlanID 4631 2022 007.

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

Undertegnede er svært overrasket over revidert framlegg til reguleringsplan. Dette fordi det i planen fortsatt legges opp til annektering av ca 400 kvm (inklusive bindingsareal) av mitt og min kone sitt areal gnr 445 bnr 364.

Spesielt urovekkende er det å legge merke til at Alver kommune sitt «Utval for areal, plan og miljø» i sitt framlegg til revidert plan oppfattes å støtte opp om denne annektering.

**Undertegnede kan ikke akseptere «Utval for areal, plan og miljø»
sitt framlegg til revidert plan slik den nå foreligger.**

Nedenfor legger vi frem flere merknader og kommentarer til revidert plan. Jeg forventer at disse i sin helhet følger planen videre under dens saksgang.

I tillegg gjelder tidligere merknader og kommentarer levert til kommunen i tilknytning til forrige høringsrunde.

Merknader/klage på Utval for areal, plan og miljø sitt framlegg til revidert plan:

Undertegnede kan ikke akseptere Utval for areal, plan og miljø sitt framlegg til revidert plan, med følgende begrunnelse:

1. Autorativ/uetisk planlegging på undertegnede sin eiendom.

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

Føringer og vanlig offentlig praksis i plansaker 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 alternative løsninger finnes, og berørte grunneier ikke selv ønsker å få deler av sitt areal lagt inn i andre sine reguleringsplaner.

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

Helland Eigedom & Invest AS kobler annektering av vårt areal gnr 445 bnr 364 opp mot tidligere Reguleringsplan for Manger sentrum, vedtatt 4.september 2008. I forhold til gnr 445 bnr 364 har Reguleringsplan for Manger sentrum både helt og delvis mistet sin juridiske kraft, planen er juridisk død.

Det vises her blant annet til **Plb § 16-2** første avsnitt.

Pågående saksutredning til denne reguleringsplan sier i praksis det samme.

Den viser blant annet til uttale fra vei-eier Vestland Fylkeskommune som sier at det ikke er behov for den rundkjøring som ligger i Reguleringsplan fra 2008.

Det vises her til saksutredning under «Trafikale forhold.»

Likevel bruker firmaet nevnte reguleringsplan som legitimitet for å trekke ca 400 kvm (inklusive omliggende bindingsareal) av vårt areal inn i deres totale areal for utbygging.

Det er tankevekkende og urovekkende at «Utval for areal, plan og miljø» så langt ser ut til å støtte opp om firmaet sin annektering av vårt areal i sine planer.

Helland Eigedom & Invest AS har aldri vert 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.

Det må også nevnes at de samme deler av gnr 445 bnr 364 som firmaet har lagt inn i sine planer, er i daglig bruk av undertegnede. Det er plassert en 40 fots verksteds-kontainer på det aktuelle området. Det er behov for flere containere. Utfra dette vurderes utplassering av flere containere innenfor det samme området.

2. Stor økonomisk vinning for Helland Eigedom & Invest AS ved å legge deler av vårt areal inn i firmaet sine planer.

Den reelle og faktiske årsak til at Helland Eigedom & Invest AS legger deler av vårt areal gnr 445 bnr 364 inn i sine planer har med meget stor økonomisk vinning for firmaet å gjøre.

Ved å legge inn deler av vårt areal gnr 445 bnr 364 i firmaets planer knyttet til gnr 445 bnr 84 kan firmaet øke utbygging av antall boliger rundt 35%, dvs en økning på anslagsvis 4 boliger (fra 8 til 12 boliger).

En sådan økning fører til at firmaet *ekstra* kan melke ut anslagsvis et sted mellom kr 2. millioner til kr 4. millioner *netto*, bare for utbygging av gnr 445 bnr 84.

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.

Dette betyr at meg og min kone sitt innlagte areal i denne planen har en reell økonomisk verdi innenfor samme økonomiske ramme, dvs et sted mellom kr 2. millioner til kr 4. millioner.

Overnevnte tall er basert på følgende vurdering:

Innenfor gnr 445 bnr 84 er det planlagt utbygging av 12 bo-enheter, forutsatt av vårt areal gnr 445 bnr 364 ligger inne i planen. 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».

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

Med sådanne tall å vise til, sier det seg selv at det er store penger å hente for firmaet Helland Eigedom & Invest AS ved å legge deler av vårt areal gnr 445 bnr 364 inn i sine egne planer (les: oppfattet forsøk på en form for tyveri av vårt areal).

Firmaet legger opp til uberettiget å høste en meget stor, ekstra 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.

Overstående viser klart og tydelig at det er i firmaet Helland Eigedom & Invest AS sin store økonomiske interesse å påvirke Alver kommune til å gi sin aksept for innlemming av vårt areal i firmaets planer.

Utfra en totalvurdering så langt, må man spørre seg om sådan påvirkning/forsøk på påvirkning i forskjellige former allerede har funnet sted.

3. Tidligere forsøk på omregulering av naboeiendom gnr 445 bnr 84.

Helland Eigedom & 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 Eigedom & Invest AS flere ganger tidligere har forsøkt å regulere nevnte areal, på tilnærmet samme måte som firmaet pr dags dato nå legger opp til.

Dette innbefattet også delvis annektering av gnr 445 bnr 364:

- * 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 Eigedom & Invest AS avslag på sine framlegg til reguleringsplaner, blant annet basert på innkomne høringsuttalelser og ut fra en totalvurdering.

Helland Eigedom & Invest AS oppfattet Radøy kommune sine føringer og vedtak som endelig.

I stedet for å klage på Radøy kommune sine vedtak, ventet firmaet til fullført gjennomføring av den pågående kommunesammenslåingen med å legge frem en noe endret plan for nevnte område.

4. Driver Alver kommune med forskjellsbehandling?

Det er interessant å legge merke til at hverken Helland Eigedom & Invest AS eller Alver kommune har vært i kontakt med undertegnede for å avklare og kanskje forhandle i forhold til nevnte areal. Unntatt fra dette er de lovpålagte høringsrunder.

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

Noe som kan føre til sådan oppfatning er som følger:

I Helland Eigedom & 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, er det naturlig å stille seg spørrende til om kommunal forskjellsbehandling er til stede.

5. Videre framdrift i denne saken.

Som eier av gnr 445 bnr 364 ber undertegnede med dette Alver kommune om at våre overstående krav, merknader og kommentarer i sin helhet tas til etterretning, ved å forkaste framlegg til reguleringsplan i sin nåværende form.

Det vil være etisk, moralsk og på andre måter forkastelig av Alver kommune dersom kommunen på utilbørlige måter autorativt overfører areal fra vår eiendom til firmaet Helland Eigedom & Invest AS, for på denne måten å berike nevnte firma med økonomiske verdier i millionklassen.

Det forventes at Alver kommune i den videre saksbehandling ikke støtter opp om Helland Eigedom & Invest AS sin innlegging av deler av undertegnede sine arealer gnr 445 bnr 364 i sine reguleringsplaner.

6. Naturlig drenering av hele vår Eigedom gnr 445 bnr 364.

Nå til noe helt annet:

Vann fra vårt areal gnr 445 bnr 364 blir naturlig drenert gjennom å renne over til sørøstlige delen av naboeiendommen gnr 445 bnr 84, for deretter å renne videre i østlig / sørøstlig retning.

Det forventes at en eventuell utbygging av området ikke vil føre til forverret eller ødelagt drenering av vårt areal. Jeg forventer at dette er noe som legges inn i kommunen sine føringer knyttet til eventuell utbygging av gnr 445 bnr 84 i en eller annen form.

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

I tillegg gjelder **tidligere innsendte merknader og kommentarer** levert til kommunen i tilknytning til forrige høringsrunde.

Vi ber også om at vårt skriv «**Orientering til Alver kommune**», delt ut i møte med kommunen 15. august, i sin helhet følger som vedlegg i saken under den videre saksgang.

Dette brevet sendes på e-mail til Alver kommune sitt postmottak for registrering og journalføring, samt direkte til avdelingsleiar Are Frøysland Grande, og rådgjevar/Saksbehandler Ingrid Raniseth

Vennlig hilsen

Ingvard Haug og Ingunn Haug