

Atle Jenssen  
Gimleveien 41E  
5052 Bergen

Bergen, 21.06.16

Rådmann Jarle Landås  
Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

**Vedr. Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersneset bustadområde (arkivsak nr. 14/1926).**

Det vises til arkivsak 14/1926: *Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersneset bustadområde*, og til tilhørende arkivsak 11/1034: *Gnr 44/2 (delar av) Mangersneset – reguleringsplan – bustadområde*. Det vises også til arkivsak 08/161: *Kommuneplan for Radøy*. I tillegg blir det vist til sak nr. 025/2016 i møte for Hovedutval for plan, landbruk og teknisk, 27.04.16: *Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersneset bustadområde – revidert framlegg til planavgrensing – forehandsuttale*.

**Saken gjelder**

Saken gjelder merknader til Radøy kommunes saksbehandling i ovenfor nevnte plansak, og også til Radøy kommunes saksbehandling i forhold til boligområde b7 Mangersnes og LNF-SB område på Mangersnes (ikke nummerert) i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel i perioden 2009 - 2011, jfr. blant annet plan- og bygningsloven §§ 4-1, 4-2, 11-1, 12-3, forvaltningsloven § 17 første ledd første punktum og tredje ledd, i tillegg til Forskrift om konsekvensutredninger §§ 2 og 3.

**Sakshistorikk**

Det vil nedenfor bli gitt en gjennomgang av sakshistorikken i forhold til forslag om nytt boligområde på Mangersnes, gnr. 44/2 i Radøy kommune, fra arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel i 2009 og frem til arbeidet med detaljregulering som fremdeles pågår. Relevante momenter knyttet til planprosessen eller saksbehandlingen vil bli kommentert. Sakshistorikken bygger på informasjon fra journalførte og offentlig tilgjengelige dokumenter hos Radøy kommune.

Kommuneplan for Radøy 2011 - 2023

I forbindelse med revisjon av kommuneplan for Radøy 2011 – 2023 (opprinnelig 2009 – 2021), kom det i brev av 24.03.09 til Radøy kommune inn forslag fra konsulent siv. ing. Vidar Mjøs, på vegne av Oddmund Kvalheim/Kvalheim Eiendom AS, om nytt boligområde på Mangersnes, gnr. 44/2. Det må bemerkes at det allerede i 2007, i forbindelse med kommunedelplan for Manger, hadde kommet innspill om nytt boligfelt på denne eiendommen, men at dette da ble avvist av Radøy kommune.

Grunneier av Mangersnes gnr. 44/2, Thore Mangersnes, sendte 26.05.09 brev til Radøy kommune vedrørende ønske om etablering av nytt boligfelt på deler av eiendommen sin, sør for den eksisterende bebyggelsen på Mangersnes. Dette er det samme området som Vidar Mjøs tidligere hadde sendt inn innspill om, på vegne av Oddmund Kvalheim.

I brev fra Radøy kommune 23.12.09 ble forslagsstiller Vidar Mjøs invitert til møte i styringsgruppen for kommuneplanarbeidet for å presentere boligplanene for Mangersneset. Etter at prosjektet hadde blitt presentert for styringsgruppen, vedtok denne at forslaget til Mjøs/Kvalheim skulle tas med i forslaget til revidert kommuneplan for Radøy, jfr. brev fra Radøy kommune til Vidar Mjøs, 21.04.10.

For å få mer informasjon om det foreslåtte boligområdet på Mangersneset, bestilte Radøy kommune i 2010 en landskapsanalyse av området. Denne ble utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter AS, og finansiert av Radøy kommune og Hordaland fylkeskommune. Rapporten konkluderte med at *Radøy kommune heller burde fortette allerede bebygde områder innenfor eksisterende infrastruktur og innenfor gangavstand til skole, fremfor å ta av jomfruelig landskap med stor eksponering, som på Mangersnes.*

I kommuneplanens egen konsekvensutredningen kan man lese om boligområde b7 – Mangersnes at *«Omsøkte areal ligg innafør Kommunedelplan for Manger og er der sett av til LNF-føremål. Kommunedelplanen vart vedteke hausten 2007 og dette området var og vurdert i samband med revisjonen. Det vart ikkje teke med den gong fordi kommunen meinte at det var mykje unytta bustadareal i Manger. Det er framleis stoda og plankonsulenten vil ikkje rå til at omsøkte areal vert endra frå LNF til framtidig bustadområde i samband med denne rulleringa av kommuneplanen»*, med anbefaling om at dette forslaget ikke ble tatt med videre. Styringsgruppen valgte derimot ikke å følge denne anbefalingen.

Styringsgruppen gjorde i møte 21.03.11 vedtak om å legge framlegg til kommuneplan ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 30.04.11 til 15.06.11.

I sin høringsuttale til kommuneplanen, datert 15.06.11, hadde Fylkesmannen i Hordaland innsigelse til foreslått nytt boligområde på Mangersnes, med begrunnelsen om at *dette er det mest konfliktfylte av de nye utbyggingsområdene, da dette vil bli liggende i utkanten av sentrum og ikke inntil, som en satellitt.* Videre mente Fylkesmannen at *Mangersnes må skånes for utbygging, og at man burde vurdere jordskifte med grunneiere nærmere sentrum som har mer velegnet areal til boligbygging og fortetting.*

Etter møte med Radøy kommune og befaring på Mangersnes, trakk Fylkesmannen innsigelsen til nytt boligområde på Mangersnes i brev av 01.09.11, under forutsetning om at *det mest eksponerte området i sørvest ble tatt ut av planen.* Det ble også satt *krav om buffersoner mot tilgrensende LNF-areal*, i tillegg til at *gode landskapstilpasninger* måtte få stor vekt i det videre planarbeidet i området.

For ordens skyld må det også nevnes at Fylkesrådmannen i Hordaland, i sitt saksframlegg til møte i Kultur- og ressursutvalget, Hordaland fylkeskommune, 20.06.11, foreslo innsigelse til planlagt boligområde på Mangersnes (b7), med begrunnelse om at *Radøy kommune har rikelig med boligreserver i gjeldende planer og burde bygge ut disse områdene framfor å legge til rette for nye boligområder med negativ innvirkning på natur, miljø og samfunn.* I møtet i Kultur- og Ressursutvalget ble derimot alle innsigelser til kommuneplanen for Radøy strøket av fylkespolitikernes uten nærmere begrunnelse.

Kommuneplanen for Radøy ble vedtatt i møte i kommunestyret 29.09.11.

Her er det viktig å skyte inn at det i møtet i kommunestyret 29.09.11 også ble vedtatt at et LNF-område for spredt bebyggelse (LNF-SB) på Mangersnes skulle tas inn i kommuneplanen. Området omfatter deler av gnr. 44/5, deler av gnr. 44/9, deler av gnr. 44/15, deler av gnr. 44/27, deler av gnr. 44/33, hele gnr. 44/36, hele gnr. 44/39, hele gnr. 44/43, hele gnr. 44/44, hele gnr. 44/45, hele gnr. 44/52, hele gnr.



44/53, hele gnr. 44/55 og deler av gnr. 44/59. På disse eiendommene ligger det eksisterende helårsboliger og fritidsboliger. Dette området hadde derimot *aldri vært konsekvensutredet*, hadde *ikke vært forelagt høringspartene for uttale*, og kom heller *ikke som et innspill fra grunneierne* (som heller aldri fikk vite om at dette område ble inkludert i kommuneplanen), jfr. plan- og bygningsloven §§ 4-2 første og andre ledd, 5-1 første ledd og 11-14, jfr. også Forskrift om konsekvensutredninger § 2 bokstav b. Det må også påpekes at nevnte LNF-SB område på Mangersnes i tillegg er lagt inn med *samme plangrense som det planlagte boligområdet på Mangersnes (b7)*, og er et forhold som vil bli ytterligere diskutert nedenfor (se kartutsnitt s. 7 i dette brevet).

#### Detaljreguleringsplan Mangersnes boligområde

Under en måned etter at kommuneplanen var vedtatt, ba forslagsstiller/siv. ing. Vidar Mjøs, i brev av 27.10.11, om et møte med Radøy kommune for å drøfte boligplanen for Mangersnes, gnr. 44/2.

Oppstartsmøtet ble avholdt 08.12.11. I møtereferatet står det blant annet at detaljreguleringsplanen for nytt boligfelt på Mangersnes skal *samsvare med overordnet plan*. I tillegg står det å lese at planen *ikke faller inn under §§ 2 eller 3 i Forskrift om konsekvensutredninger*. Dette var altså vurderinger gjort av Radøy kommunes saksbehandlere.

24.01.12, og på ny 27.01.12, sendte Vidar Mjøs utkast til forprosjekt for Mangersnes bustadområde til Radøy kommune. Som man kan se av forprosjektet, var det foreslåtte boligområdet allerede på dette stadiet i planprosessen *klart i strid med den nylig vedtatte kommuneplanen for Radøy*, med et planområde som strakk seg langt utover det som var vist på plankartet til kommuneplanens arealdel (se bl.a. s. 10-11 og 13 i forprosjekts-rapporten).

Det ble avholdt nytt møte mellom Radøy kommune, konsulent Vidar Mjøs og tiltakshaver Oddmund Kvalheim vedrørende boligplan for Mangersnes 28.02.12. Med det tidligere utsendte forprosjektet som utgangspunkt, ble det drøftet hvordan man best kunne arbeide videre med saken. Kommunen mente blant annet at Mangersnesvegen måtte være del av reguleringsplanen. Det som er viktig å legge merke til, på bakgrunn av møtereferatet datert 29.02.12, er at *Radøy kommunes saksbehandlere ikke på noen måte korrigerer forprosjektet i forhold til gjeldende arealplan og lovverk*.

Saken var oppe i møte i Formannskapet i kommunen 24.05.12, hvor det ble vedtatt å *utsette saken til etter at tiltakshaver hadde avholdt informasjonsmøte med grunneierne på Mangersnes om utbyggingsplanene*. Forslagsstiller/konsulent Vidar Mjøs ble informert om dette i brev fra Radøy kommune, datert 27.06.12.

Tiltakshaver Kvalheim Eiendom AS v/Oddmund Kvalheim ble i brev av 15.04.13, etter etterspørsel fra Formannskapet, bedt om oppdatert status i saken.

Det ble avholdt et møte på Rådhuset på Manger 25.04.13 mellom tiltakshaver Oddmund Kvalheim, konsulent Vidar Mjøs og Radøy kommune. Som nevnt ovenfor, hadde Oddmund Kvalheim tidligere blitt oppfordret av politikerne i Formannskapet til å avholde et møte med grunneierne i området. *Dette var ikke gjort*. Kvalheim uttalte derimot at han hadde vært i direkte kontakt med 8 av 10 grunneiere, og at «dei er jamt over positive til prosjektet». *Dette medfører ikke riktighet*, jfr. skriftlig uttalelse til oppstartsmeldingen fra syv av de største grunneierne på Mangersnes i brev av 26.11.13 (arkivsak nr. 11/1034-19).

Det ble 03.10.13 avholdt nytt oppstartsmøte på rådhuset på Manger for detaljreguleringsplan for Mangersnes boligområde. Til stede var tiltakshaver Kvalheim, ny konsulent Vibeke Weglo (Weglo Design) og Radøy kommune ved Nepstad Epland, Flatråker og Rikstad. Også denne gangen ble det understreket at *reguleringsplanen måtte forholde seg til overordnet plan*, og også denne gangen mente

Radøy kommune at tiltaket *ikke utløste krav om konsekvensutredning*, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 2 og 3. Det ble heller *ikke stilt krav om å ta spesielle hensyn til jordvern- og landbruksfaglige vurderinger eller miljøvern faglige vurderinger i det videre planarbeidet*.

Konsulent Vibeke Weglo sendte 13.10.13 ut oppstartsvarsel for detaljregulering av boligområde for Mangersnes, gnr. 44/2 m. fl. Planområdet var, inkludert veiareal og boligområde, på 134 dekar, og *gikk langt utover det som var vist som fremtidig boligområde i gjeldende kommuneplan*.

Det er uklart hvem av de berørte partene som ble varslet eller ikke, men ut fra grunneierliste, datert 19.01.12, ble verken Vigdis Jørgensen (den gang grunneier av gnr. 44/44) eller Oddvar Morken (grunneier av gnr. 44/45) varslet. Begge disse eiendommene vil bli direkte berørt av nytt boligområde på gnr. 44/2. Grunneierne av gnr. 44/9 *kan* ha blitt varslet, men ikke som naboer til planlagt boligområde, kun som naboer til Mangersnesvegen. Også disse vil bli direkte berørt av planlagt boligområde. Det minnes i denne sammenheng om plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd, der det står at «Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt *naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp*» (min utheving).

Det ble deretter avholdt møte mellom Radøy kommune og Vibeke Weglo 29.04.14. Fra dette møtet *mangler møtereferat*, jfr. forvaltningsloven § 11 d, annet ledd.

Videre sendte konsulent Vibeke Weglo e-post til Radøy kommune 20.08.14, der hun blant annet skriver at «[jeg har] også lagt inn flere eneheter (sic.), slik at vi nå er oppe i 65 stk. totalt.» Dette er tydeligvis *noe Radøy kommune har ønsket*, og tidligere må ha bedt Weglo om å gjøre. Som det kommer frem av den journalførte korrespondansen, kan man se at det hele tiden har vært tett dialog mellom Vibeke Weglo og Radøy kommune, ved Flatråker og Nepstad Epland, uten at et eneste ord tydeligvis har vært nevnt om at planutkastet var *i strid med overordnet plan, og måtte justeres deretter*.

Noe seinere kan man i brev fra Radøy kommune til Weglo, datert 01.09.14, lese at kommunen «Ber og om at BF2 vert vurdert med noko høgare utnytting t.d. rekkjehus.» *Igjen kan man se at Radøy kommune er aktivt med i planprosessen*, og her foreslår noe som ikke er i tråd med bestemmelsene for dette området, jfr. bl.a. bestemmelse 2.8.2 Estetikk, der det står at «Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafør kvar reguleringsplan/delfelt og prinsippet om god arkitektur skal følgjast. Nye tiltak skal tilpassast hovudform på eksisterande bygg, og mindre tiltak bør ha same takvinkel og takform som hovudbygget.»

Weglo oversendte utkast til planmateriale til Radøy kommune 20.04.15. Ut fra planbeskrivelsen og plankartet, kan man se at planområdet nå var på 81 daa, og man var oppe i hele 73 boenheter. Fremdeles forholdt verken utbygger/konsulent eller Radøy kommune seg til at planutkastet var *i strid med gjeldende arealplan* i tillegg til *gjeldende lover og forskrifter*, og at planen i det minste burde *konsekvensutredes*.

I brev fra Radøy kommune til Weglo, 22.05.15, ble det kalt inn til overleveringsmøte 02.06.15. Til stede i dette møtet var tiltakshaver, representert ved Oddmund og Ove Kvalheim, konsulent Weglo, og Flatråker og Nepstad Epland fra Radøy kommune. I referatet kan man lese følgende innspill til planen fra Radøy kommunes saksbehandlere: «Byggjegrensar på 4 m mellom byggjetomtane tas ut som følgje av nye reglar som gjev løyve til å byggje 1 m frå nabo. *Planen treng ikkje vere strengare enn lova*» og «Skriv meir utgreiande om konsekvenser av planframlegget, og *positive konsekvensar*» (mine uthevinger). Her kommer det tydelig fram at de ansvarlige saksbehandlerne hos Radøy kommune ønsket at det *private planforslaget* fra Kvalheim skulle fremstå som *mest mulig positivt*, noe som står i sterk



kontrast til at man gjennom hele planprosessen hadde unnlatt å forholde seg til gjeldende arealplan for kommunen, i tillegg til at man hadde sett bort fra utredningskravene, jfr. plan- og bygningsloven, § 4-2, annet ledd, og Forskrift om konsekvensutredninger §§ 2 og 3.

Weglo oversendte 16.10.15 revidert planframlegg til Radøy kommune. *Det reviderte planframlegget hadde nå et planområde på 96 daa, og antallet boenheter hadde økt til hele 84 (!).* Som man kan se, hadde det altså ikke skjedd noen innstramminger av planen i tidsrommet fra april til oktober 2015, men derimot *en ytterligere utvidelse.*

Planforslaget var tenkt framlagt for Hovedutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune for godkjenning for 1. gangs høring og offentlig ettersyn i møte 04.11.15, men ble *trukket av rådmannen* etter skriftlig innspill fra undertegnede vedrørende at planforslaget ikke var i tråd med overordnet plan, jfr. bl.a. Forskrift om konsekvensutredninger § 2 bokstav d. I notat av 03.11.15 fra Radøy kommune står det blant annet at «Det er administrasjonen sin vurdering at plansaken etter dei nye opplysningane er mangelfullt utredd slik den no ligg føre. Planadministrasjonen rår til at sak 070/2015 vert trekt frå sakslista, og sendt tilbake til forslagsstiller for *omarbeiding i tråd med overordna plan*» (min utheving).

Radøy kommune mottok deretter oppdatert planmaterieell fra Weglo 30.11.15, med følgende merknad fra konsulenten «Da har jeg revidert-tilføyet info under kapitel 9.1 og gjort noen små justeringer ellers i rapport. Juster (sic.) en setning i merkandskjemaet (sic.) side 4.» Det var altså *ikke gjort noen endringer av plangrensene* i forhold til det forrige planutkastet, selv om det i ovenfor nevnte notat fra Radøy kommune, datert 03.11.15, stod at planen var blitt sendt tilbake til forslagsstiller for å bli omarbeidet i tråd med overordnet plan.

Saken ble på nytt lagt fram for godkjenning for 1. gangs høring og offentlig ettersyn for Hovedutval for plan, landbruk og teknisk i møte 16.12.15. Rådmannen hadde følgende forslag til vedtak i denne saken: «Framlegg til detaljregulering for Mangersneset vert ikkje godkjent for 1. gangs høring og offentlig ettersyn. Grunngeving av vedtaket er at planen er i strid med overordna plan for området og det ikkje er utarbeidd konsekvensutgreiing. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-11, jf. § 4-1, 4-2 og forskrift om konsekvensutgreiing § 2d.» Blant annet på bakgrunn om skriftlige tilleggsopplysninger til saken, oversendt Hovedutval for plan, landbruk og teknisk fra undertegnede 15.12.15, ble *rådmannens forslag til vedtak vedtatt.*

I møte i Hovedutval for plan, landbruk og teknisk, 27.04.16, ble forslag til revidert framlegg til planavgrensning for reguleringsplan for Mangersnes boligområde lagt frem for å få avklart om forslagstiller kunne gå videre i planprosessen med denne grensen. Etter befaring på Mangersnes, ble det vedtatt et fellesfremlegg: «Hovudutvalet er positive til at forslagstillar går vidare med planprosessen og fremjar detaljreguleringsplan for Mangersnes bustadområde for høring og offentlig ettersyn.» Selv om deler av det opprinnelige planområdet nå var tatt ut, er det gjenværende planområdet likevel så stort at det fremdeles ikke er i tråd med gjeldende arealplan for Radøy. Konsulenten hadde i saksfremlegget kun lagt ved en illustrasjonsplan over boligområdet, som ikke nøyaktig viser hvor man har tenkt å gå inn i LNF-områder. Politikerne i hovedutvalget vedtok tydeligvis sitt fellesfremlegg etter informasjon gitt under befaringen på Mangersneset, men da *befaringsreferat ikke er journalført*, er det vanskelig å vite på hvilket faktagrunnlag politikerne gjorde sitt vedtak, og om dette eventuelt er *gyldig eller ikke.*

Det må påpekes at det er mange dokumenter i denne saken som verken er publisert eller journalført, noe som er svært uryddig i forhold til offentlighetens innsynsrett, jfr. forvaltningsloven § 11d annet ledd og Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd (offentleglova) §§ 3 og 4.

## Innspill til rådmannen i Radøy kommune

Radøy kommune kaller seg selv «Den grønne øya», noe som er en treffende beskrivelse av kommunen og øyen den ligger på. Her er det store urørte naturområder sammen med velholdt kulturlandskap, hvor det fremdeles finnes kulturspor som strekker seg langt tilbake i tid. Bebyggelsen finnes stort sett spredt, gjerne i tilknytning til de gamle gårdstunene, men finnes også mer konsentrert, som rundt kommunesenteret på Manger eller innenfor enkelte av de større grendene. I det store og hele er den gamle gårdsstrukturen i Radøy bevart, sammen med miljøverdiene som disse områdene innehar. Mangersnes, gnr. 44, er et godt eksempel på et slikt område, med store og helhetlige kvaliteter når det gjelder kulturlandskap, landbruk, naturmiljø, kulturminner, friluftsliv, osv.

Jeg vil her få minne på hovedlinjene i den gjeldende kommuneplanen for Radøy, som er å ta vare på og sikre:

- de verdifulle produksjonsarealene for landbruk, jord og skog
- de verdifulle kulturlandskapsområdene
- grøntstrukturene rundt vann- og sjøvassdragene
- de verneverdige bygningsmiljøene med sine kulturminner
- de verdifulle arealene for det biologiske mangfoldet og friluftslivet
- barn og ungdom sine leke- og oppvekstområder

I tillegg er det også viktig å huske på de målene som i kommuneplanen er fremhevet som viktige for en bærekraftig arealbruk i kommunen, blant annet at:

- Arealpolitikken skal legge til rette for redusert utslipp av klimagasser
- Miljøkvaliteter i landskapet skal sikres og utvikles gjennom økt kunnskap og bevisst planlegging og arealpolitikk
- Jordvernet er skjerpet og kommunen skal ta hensyn til landbruk

På bakgrunn av dette, er det svært overraskende at Radøy kommune i 2009, ved styringsgruppen for arbeidet med kommuneplanen, valgte å ta med forslaget om nytt boligområde på Mangersnes, gnr. 44/2, i det videre arbeidet med planen, noe som var helt i strid med den (da) nylig vedtatte kommunedelplanen for Manger, og noe som også er helt i strid med hovedlinjene i og målene for kommunens arealplan, som gjengitt ovenfor.

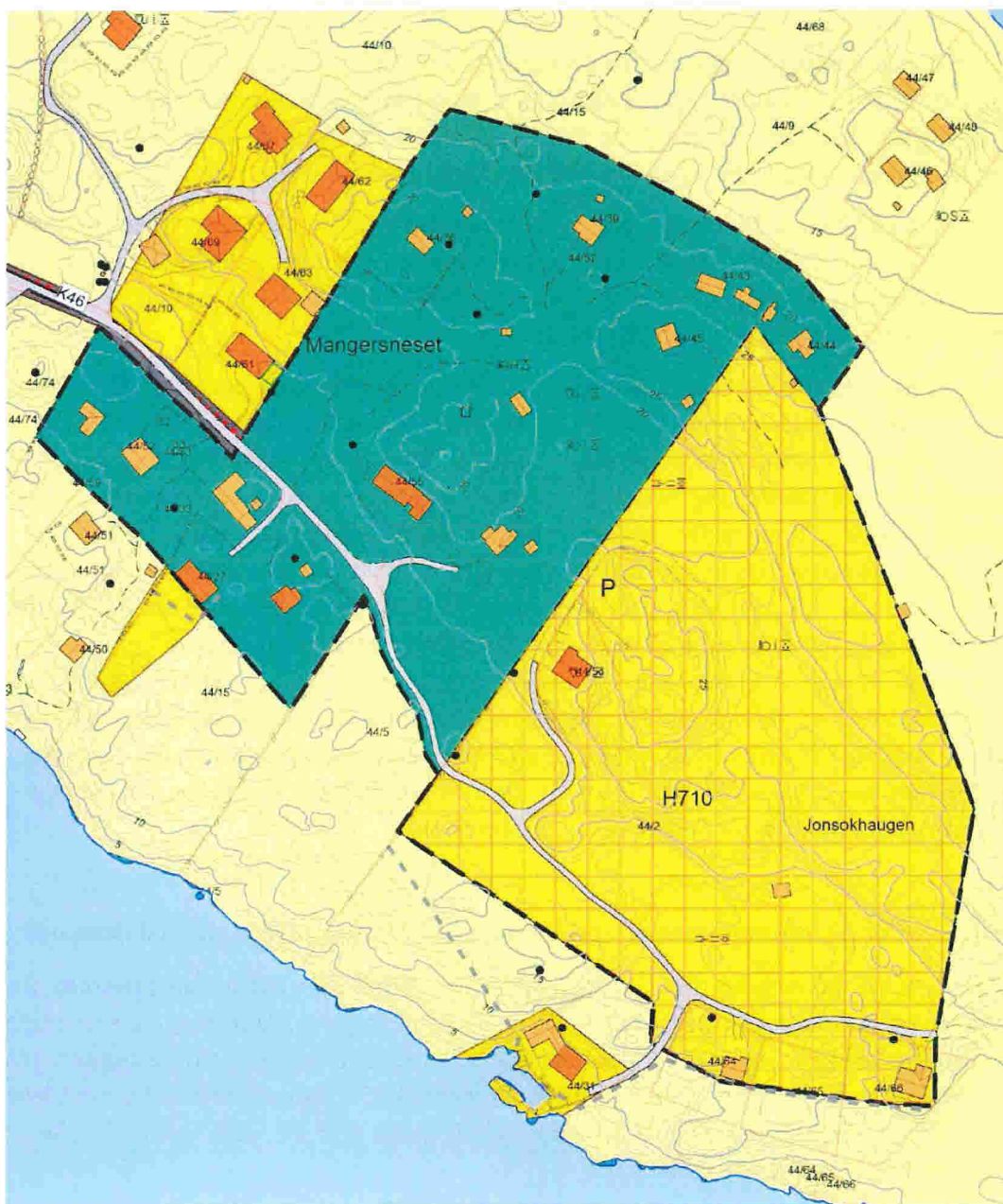
Det er også svært overraskende at Radøy kommune, igjen ved styringsgruppen, valgte å se bort fra anbefalingene om å ta ut foreslått boligområde på Mangersnes, som gitt i kommuneplanens egen konsekvensutredning. Dette var anbefalinger som bygget på føringene i kommunens egen arealpolitikk.

Da Fylkesmannen i Hordaland fremmet innsigelse til foreslått boligområde på Mangersnes på bakgrunn av alle de negative sidene ved dette, og som også er gjenspeilet i kommunens egen arealpolitikk, ble det fra Radøy kommunes side derimot jobbet aktivt for å få Fylkesmannen til å trekke denne. Blant annet ble Fylkesmannen selv invitert i møte og på befaring. Resultatet ble at Fylkesmannen trakk sin innsigelse, med visse forbehold.

I det samme møtet som kommuneplanen ble vedtatt (møte i kommunestyret 29.09.11), ble det også vedtatt å endre arealformålet *til naboområdet til planlagt boligområde på Mangersnes fra LNF til LNF-SB (spredt bosetting)* (se figur nedenfor). Dette ble aldri de berørte grunneierne informert om, som ikke



har noe ønske om boligbygging her. Denne endringen ble heller aldri konsekvensutredet eller forelagt de aktuelle høringsinstansene, og er derfor ikke gyldig, jfr. plan- og bygningsloven § 11-14, første og annet ledd, i tillegg til Forskrift om konsekvensutredninger § 2 bokstav b. Det som likevel er mest graverende i forhold til dette, og som kommer frem av kartutsnittet nedenfor, er at Radøy kommune har lagt inn dette området for spredt boligbygging med *den samme plangrensen som for boligområde b7 på Mangersnes*. Det er usikkert akkurat hvorfor kommunen har gjort dette, og jeg har heller aldri fått noen forklaring på det, jfr. min korrespondanse med Nepstad Epland ved Radøy kommune (arkivsak nr. 15/11668, men der kun halve korrespondansen er journalført). Det kan virke som om ansvarlig saksbehandler ved Radøy kommune har koplet det planlagte boligfeltet sammen med naboeiendommene i nord, for på den måten å kunne kalle boligbyggingen på Mangersnes for en «fortetting». *Igen ser man at kommunen har gått langt utover rollen sin som arealplanlegger for alle innbyggerne i kommunen, til fordel for en enkelt utbyggers interesser.*



Figur: Planlagt boligområde og LNF-SB på Mangersnes. Utsnitt av plankart, Kommuneplan for Radøy 2011 – 2023.

Det er også overraskende at man i planprosessen for nytt boligområde på Mangersnes, fra første stund, *valgte å se bort fra føringene gitt for dette området i den da nylig vedtatte kommuneplanen for Radøy.* I kommunikasjonen mellom saksbehandlere i Radøy kommune og konsulent/tiltakshaver, er det aldri nevnt at planforslaget de jobbet med, og la frem opptil flere ganger for kommunen, ikke var i tråd med gjeldende arealplan. Heller ikke ble det noen gang påpekt at det var spesielle utredningsbehov knyttet til en slik detaljreguleringsplan. Det er også verdt å legge merke til at det kan virke som om samarbeidet mellom Radøy kommune og konsulent ble *enda mer tett* etter at Vibeke Weglo kom inn som konsulent i stedet for Vidar Mjøs, og at *kommunen nå ved flere anledninger presset på for blant annet økt arealutnyttelse innenfor boligområdet, samtidig som de positive konsekvensene av planen måtte fremheves særlig.*

Det var ikke før undertegnede tok kontakt med rådmannen i e-post, datert 03.11.15, at det ble satt fokus på at planforslaget for Mangersnes boligområde ikke var i tråd med gjeldende kommuneplan for Radøy. Noe som igjen skjedde i e-post fra undertegnede til Hovedutval for plan, landbruk og teknisk, datert 15.12.15.

På bakgrunn av de fremkomne opplysningene, må det vurderes om planlagt boligområde på Mangersnes er i så stor grad i strid med kommunens egen arealpolitikk, så vel som gjeldende nasjonal og regional arealpolitikk, og i tillegg har vært gjenstand for så mangelfull saksbehandling, at det *bør tas ut av kommuneplanen og erstattes med bedre egnet område i nærheten av eksisterende sentrumsområde.*

Det må også vurderes å *forkaste utbedringsplanen for Mangersnesvegen* slik den er tenkt, da denne vil få svært store negative konsekvenser for de viktige kulturmiljøene og landbruksområdene langs hele Mangersneset, frem til planlagt boligområde på gnr. 44/2. Tilstrekkelige tiltak vil her være en reduksjon av fartsgrensen til 30 km/t sammen med fartsdempere.

Skulle man likevel velge å la arbeidet med detaljreguleringsplan for Mangersnes, gnr. 44/2, få fortsette, må rådmannen sørge for at gjeldende arealplan for kommunen i det videre planarbeidet vil bli fulgt, deriblant også *de juridisk bindende bestemmelsene*, der det blant annet står at «Utbygging skal planleggjast slik at det vert etablert *buffer mot andre føremål* og gjev *ein syn- og støyskjermande effekt mot tilgrensande område*. Grønstruktur og skjerm mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan» (min utheving). Dette var også et av vilkårene for at Fylkesmannen i sin tid trakk innsigelsen til det planlagte boligområdet. I bestemmelsene for kommuneplanen står det dessuten at «Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt og prinsippet om god arkitektur skal følgjast. *Nye tiltak skal tilpassast hovudform på eksisterande bygg*, og mindre tiltak bør ha same takvinkel og takform som hovudbygget» (min utheving). Sistnevnte bestemmelse er noe uklar, men jeg formoder at det vises til at nybygg på Mangersnes skal tilpasses eksisterende bygg og arkitektur, noe som burde være selvsagt. *Ingen av disse bestemmelsene har så langt vært fulgt i arbeidet med detaljreguleringsplan for boligområde på Mangersnes.*

**På bakgrunn av ovenfor nevnte opplysninger, bes rådmannen i Radøy kommune med dette om:**

- å se nærmere på saksbehandlingen og planprosessen vedrørende detaljreguleringsplan for Mangersnes boligområde, og vurdere Radøy kommune sin rolle i den, da spesielt om ansvarlige saksbehandlere har gått utover den rollen som man er tiltenkt som offentlig tjenestemann, jfr. blant annet plan og bygningsloven §§ 1-1, 1-4, 1-6 annet ledd, 3-1 første ledd punkt b, 4-1 første til tredje ledd, 5-1 første ledd, 11-6 annet ledd og 12-3 annet ledd. Jfr. også forvaltningsloven §§ 2 første ledd bokstav d og eventuelt 6.



Det minnes i denne forbindelse også om *De etiske retningslinjene for statstjenesten* av 26.04.12, der det blant annet står at: «Både som myndighetsutøver, tjenesteyter og forvalter av betydelige samfunnsressurser, plikter statsforvaltningen - og dermed den enkelte ansatte - å ta hensyn til innbyggernes interesser, tilstrebe likebehandling og opptre med respekt overfor det enkelte individ», og at «Statsansatte skal ikke opptre på en måte som er egnet til å svekke tilliten til deres upartiskhet», jfr. kommuneloven § 1.

- å vurdere om tiltakshaver på noen måte kan ha påvirket Radøy kommune for å få utilbørlige fordeler vedrørende planlagt boligområde på Mangersnes, gnr. 44/2, på bekostning av gjeldende kommuneplan, utredningskrav, hensynet til naboer, likebehandling, m.m.
- å vurdere og sende ovenfor nevnte sak til gjennomsyn av Kontrollutvalget i Radøy kommune, for eventuelt å avdekke saksbehandlingsfeil eller feil av annen karakter, jfr. punktene ovenfor. Jfr. også kommuneloven § 77 og Forskrift om kontrollutvalg i kommuner og fylkeskommuner § 4 første ledd.
- å vurdere om konsulent Weglo oppfylder kravene etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd, der det står at «Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige». På bakgrunn av planprosessen generelt, i tillegg til innholdet i planutkastet for detaljreguleringsplan for Mangersnes boligområde spesielt, er det knyttet usikkerhet til om konsulenten tilfredsstiller dette kravet.
- å vurdere og fjerne planlagt boligområde på Mangersnes fra kommuneplanen, og tilbakeføre området til LNF-område (slik som det er vist i kommunedelplan for Manger). Eventuelt nytt boligområde kan heller lokaliseres i nærheten av allerede eksisterende sentrumsområde på Manger eller tilsvarende sted. Eventuelt kan man vurdere og endre arealformålet fra boligområde til LNF-SB på Mangersnes gnr. 44/2, for på den måten å kunne redusere utbyggingen og således unngå de ovenfor nevnte konfliktene med miljøverdiene her.
- å sørge for at området vist som LNF-SB på Mangersnes (se kartutsnitt ovenfor) blir tilbakeført til LNF-område, da Radøy kommune ved endringen av arealformål her ikke har fulgt lovpålagt fremgangsmåte for arbeidet med kommuneplaner, jfr. bl.a. plan- og bygningsloven §§ 4-1, 4-2, 11-12 annet ledd og 11-14.

## Oppsummering

Som man kan se av journalførte dokument i Radøy kommunes arkivsaker nr. 08/161, 11/1034 og 14/1926, har det vært en svært uheldig prosess knyttet til arbeidet med detaljreguleringsplan for Mangersnes boligområde, gnr. 44/2, og også behandlingen av dette området i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel. De juridiske bindende føringene gitt av gjeldende kommuneplan og gjeldende lovverk har vært ignorert fra planleggingen startet i 2009, og helt frem til i dag. Verken tiltakshaver, konsulent eller ansvarlige saksbehandlere ved Radøy kommune har forholdt seg til nevnte føringer, men har heller jobbet målrettet for å få størst mulig utnyttelse av planområdet, ved blant annet å presse inn så mange boenheter som mulig. I det siste planutkastet var man oppe i mer enn 80 boenheter, og med en type bebyggelse som klart bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur og arkitektur på Mangersnes. Fra en privat utbyggers ståsted er ikke dette uventet, men kommunens ansatte, som offentlige tjenestemenn, er pliktige å vektlegge en helhetlig arealforvaltning for kommunen fremfor å

jobbe for enkeltpersoners egen vinning. Som nevnt, er føringene for arealforvaltningen gitt i den juridisk bindende kommuneplanen sammen med tilhørende lovverk, og er ikke noe man kan velge å se bort fra.

For oss som blir direkte påvirket av boligplanen for Mangersnes og utbedringen av Mangersnesveien, er det svært viktig at vi kan stole på at Radøy kommune jobber for fellesskapets interesser i denne saken, og at det ikke er interessene til noen få enkeltpersoner som skal være bestemmende for saksbehandlingen. Det har vært foruroligende å se hvordan både kommunens egne føringer for arealpolitikken sin så vel som gjeldende lovverk har vært ignorert, og jeg håper med dette at rådmannen ser nærmere på saken og de konkrete fakta som er vist til her, og sørger for at det blir ryddet opp.

Jeg ber om tilbakemelding fra rådmannen dersom han velger ikke å forfølge saken, slik at jeg da kan gå videre med den på egenhånd.

Med hilsen

Atle Jenssen

