

Merknader og klage fra eiere av 5/172 til nabovarsel på tiltak på eiendom 5/84 mottatt 10.2.2019.

Sammendrag

I sum kan våre merknader og klager til ansøkt prosjekt oppsummeres i følgende punkter:

- Vi mener at prosessen og formalitetene knyttet til nabovarsling i denne saken ikke oppfyller Plan og bygningslovens hensikt om å gi naboer en reell og rimelig mulighet til å gi merknader til ansøkte tiltak. Tegningsgrunnlaget har vært mangelfullt, og er oversendt oss stykkevis og delt. Vi er heller ikke nabovarslet som gjenboere i tiltaket 5/83, til tross for at dette i stor grad påvirker forhold på vår eiendom.
- Vi mener at ansøkt tiltak bryter alle vilkår og forutsetninger lagt til grunn for prosjektet av dispensasjon gitt UDU. Som kommunens faglige behandling av denne saken tidlig slo fast, så bryter tiltakene allerede med gjeldene arealplan, vilkårene for bygging i LNF område, samt planverkets funksjon som «informasjons og beslutningsgrunnlag. Vedrørende uheldig presedens ved bygging i LNF område, så viser det nasjonale fokuset på kampen mot forringelse og tap av matjord (15.000 mål matjord forsvinner hvert år i Norge) at ansøkte tiltak forsterker en allerede etablert presedens som ikke er i tråd med bevaring og styrking av ruralt kulturlandskap og –miljø. Vi mener dermed at vilkårene for dispensasjon er brutt.
- Av hensyn til at ansøkte tiltak (ved evt godkjenning) vil inngå i et kulturlandskap med store historiske og nåtidige kvaliteter som ikke er tjent med hastige beslutninger og mangelfullt grunnlagsmateriale, ber vi om at kommunen stopper dette tiltaket. Samlet sett mener vi at omfanget av tiltakene (5/83-84) har så store negative innvirkninger på området at det ved evt fremtidig bebyggelse er behov for utarbeiding av en reguleringsplan for å i tilstrekkelig grad ivareta hensyn til kulturlandskap, bomiljø og helhet på Fløksand.

Merknader og klager til ansøkt prosjekt er formulert i totalt 11 punkter (se under). Grunnet sakens kompleksitet og tiltakets potensielt store negative påvirkning på kulturlandskapet og bomiljø på Fløksand har vi i tillegg tillatt oss å gi en relativt omfattende redegjørelse for historikken til, og utviklingen av, «tunet» på Fløksand, samt en presisering av det vi forstår som vilkårene for ansøkt prosjekt slik de er nedfelt i vedtak fra UDU.

De to vedleggene som følger vår klage er illustrasjoner utarbeidet av Sivilarkitekt MNLA Mette Kyed Thorson på oppdrag fra undertegnede. Bildene som danner utgangspunkt for illustrasjonene er tatt henholdsvis fra trapp foran hovedhus 5/172 (mot vest), og fra trapp «Sjurdalshuset» på bruk 5/193 (mot vest).

Tunet på Fløksand.

Som eiere av bruk 5/172-173 har vi de siste 20 år hatt stor glede av å rehabilitere og utbedre bygninger og omkringliggende kulturlandskap på Fløksand. Dette arbeidet har vært gjort med respekt for, og kunnskap om, kulturhistoriske kvaliteter og verdier gjennom blant annet restaurering av bolighus og uthus, samt gjenoppføring av naust i tradisjonell grindkonstruksjon. Landskapet er blitt skjøtt gjennom sauedrift samt betydelig skogrydding og kultivering med hensikt å få tilbake den åpenhet og luftighet som preget området mens det enda ble holdt i hevd.

Vårt hus, bruk 5/172, er «Tungarden» i det gamle tunet på Fløksand. Dette bestod av fire hus som ble fradelt ved jordskiftet i 1923. I tillegg til vårt hus, er det kun 5/147 («Anna-Oline-huset») som har hevd i området. Samtidig som vi overtok vårt hus, kjøpte Helge Samuelson (ansvarlig søker i aktuelle sak) tomten 5/174, hvor han flyttet til en eldre laftekjerne. Denne har han siden forlenget med en nybygde laftekjerne samt en kjerne oppført i «Opplagt», hans egenutviklede heltre byggekloss.

I fellesskap med daværende eier av 5/147 (fam. Rio), ble «Sjurdalshuset» (den gamle delen av boligen på 5/193) flyttet fra Bjørndalen og oppført midt i tunet (men på tomten til 5/147). Disse 4 bygningene (5/172, 5/147, 5/174 og «Sjurdalshuset») utgjorde «tunet» på Fløksand i perioden ca 2002-2008. I 2008 solgte familien Rio 5/147. Hovedhuset ble solgt til fritidsbruk, mens «Sjurdalshuset» ble skilt ut som egen fritidsbolig (5/193). Siden den gang har tunfellesskapet på Fløksand bestått av individuelle enheter, der kun vårt hus har vært helårsbolig (5/193 bruksendring til helårs bolig ca 2018). Fellesskapet har primært bestått i noe praktisk samarbeid, samt felles deltagelse i «Fløksand villsaulag» bestående av Samuelsen, undertegnede, samt to eiere som bor andre steder på Fløksand. Sauene beitet på lånt utmark til bruk 5/6, samt området som i dag har bruksnr 5/83-84 (ansøkt tiltak). Villsaulaget opphørte i 2018 da grunneier Frode Anfinssen overtok ansvaret for bruk 5/6 og startet eget sauehold på området.

Bruk 5/174 (Samuelsen) har siden ca 2002 fremstått som en byggeplass med sjenerende presenninger på tak og vegger, hauger med byggemateriale og rot på tomten. Vi har som naboer prøvd å være tålmodige og forståelsesfulle overfor den visuelle forsøpling som Samuelsen slow-snekring av egen fritidsbolig har utgjort for nabolaget i snart 20 år. Ferdigstillelse av dette prosjektet er uvisst.

Da Samuelsen bistod forrige eier av bruk 5/147 med avklaring av status til tomtene 5/83-84, endte det med at han kjøpte dem. Vi har ikke eksakt årstall present, men det må ha vært mellom 2012-13. Han argumenterte da som nabo, husvenn og fagmann innen kulturlandskap at det var et grep han var villig til å gjøre for å sikre kvalitetene i området. Med bakgrunn i hans rolle som arkitekt til vårt nybygg, hans arkitektfaglige profil og våre tidligere samtaler og fellesprosjekter gjennom år, har vi hatt tillit til hans intensjoner og prospekter for området som helhet.

Denne vurderingen lå dessverre også til grunn for vår mangelfulle lesning av nabovarsel som ble sendt ut i forbindelse med påbygg på 5/193 (Bysheim-vår nabo mot nord) i 2017. I samtalen som foregikk «på tunet» skisserte Samuelsen et lavt tilbygg som skulle legges inntil eksisterende eldre hus («Sjurdalshuset»). Nybygget skulle oppføres i hans husbyggingspatent «Opplagt» som var utviklet for selvbygging av små tilbygg. Vi signerte derfor nabovarsel uten å se på tegningen, fordi vi var stolte på hans faglighet, samt ønsket nye naboer til Fløksand velkommen. Dette har vi i ettertid angret bittert på. Ikke grunnet nabotilveksten, men på grunna av arkitektens utforming av bygget. Da «Opplagt» ble transport inn på tomten på store lastebiler, og grunnmur ble lagt med betydelig avstand til eksisterende bygningskropp, ante vi hva som var i ferd med å bli bygd.

Vi konstaterer at dette nybygget har fratatt oss kveldssolen, det har visuelt koblet vårt hus fra grenda Fløksand, samt fratatt oss utsikt til Eldsfjellet. I tillegg har han tegnet tilbygget uten hensynstakende til vår bolig m/tilbygg (som han også har tegnet), noe som blant annet har medført at det nye tilbygget på 5/193 er plasserte med direkte innsyn gjennom vårt hus i lengderetning. Dette har påvirket vår bruk av eget boareal og gjort det nødvendig å oppføre et vedhus av betydelig lengde mot nabo for å begrense innsynet.

Vi understreker at dette vedhuset er den første fysiske begrensningen som er oppført i området for å markere grense. Ellers har utforming, bruk og skjøtsel vært preget av åpenhet, ingen gjerder eller hekker, samt respekt for helheten i landskapet og bomiljø.

Vilkårene for Utval for Drift og Utvikling (UDU) sin dispensasjon (redegjort for i vedlegg B1 i nabovarsel, sak 16/2016).

Tiltross for at både Fylkeskonservator og kommunal faglig ekspertise frarådet bygging i aktuelt område, gav UDU dispensasjon. UDU sine vurderinger og krav utgjør derfor sentrale vilkår for våre anmerkninger og klager.

Tiltaket ble først ansøkt 21.12.14, og avslått 30.10.15. Grunnlaget for avslag var blant annet avvik fra gjeldende arealplan, samt at en dispensasjon ville kunne undergrave planene som «informasjons- og

beslutningsgrunnlag». Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker via advokat 19.11.15. Denne klagen legger særlig vekt på «*Søkers særlige fagkunnskap og interesse for det naturlige og bygde kulturmiljøet på stedet*», samt at «*avslag vil påføre søker urimelig byrde*».

I UDU sin begrunnelse for å overprøve avslaget, og basert på befaring sammen med arkitekt Samuelsen, ble følgende forhold og vilkår særlig lagt til grunn for dispensasjon (fra sak 16/2016):

- UDU siterer tidligere Fylkeskonservator Kolbein Dahle om viktigheten av å «ha sans for heilskap, kvalitet og kontinuitet»
- «UDU finn at utbygginga vil bygge opp under og styrke det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet på staden, og kunne gjera området meir attraktivt»
- «Ved utbygging er det viktig å bevare tuna som øyar i landskapet»
- «Det er en føresetnad at utbygginga som skissert blir lagt til grunn for byggesøknadene, for å bevare tunet, kulturlandskapet og kulturminna med eit heilskapleg uttrykk»

Som naboer, brukseiere og informerte beboere i angjeldende boområde og kulturlandskap, mener vi å forstå, og ha respekt for, komiteens innspill og intensjoner. Hovedutfordringen for oss som beboere er at vi, gjennom Samuelsens ideer og tanker om «Tun», blir gjort til del av en helhet og et fellesskap vi verken har bedt om å bli inkludert i, ei heller erfarer eksisterer. I ansøkte tiltak formgir han som arkitekt et fellesskap og en helhet som ikke finnes. Sagt på en annen måte, Samuelsen skaper et «uttrykk» som ikke korresponderer med et faktisk «innhold». Et tun refererer ikke til en samling bygningskropper i seg selv, men springer ut av et fellesskap og sosialt liv mellom mennesker som bebor husene – over tid.

Kulturhistorisk er «klyngetunet», «tunet», «kulturlandskapet» uttrykk for en sosial organisering, aktivitet og bebyggelse som sprang ut av et sosialt og/eller slektsbasert fellesskap. I Samuelsens prosjekt mangler dette konstituerende fellesskapet, og han reduserer dermed «tun» og «heilskap» til rene formmessige forestillinger.

Vi er kjent med at Samuelsen tidligere har utformet «moderne tun» med gode kulturhistoriske kvaliteter (se «Janstunet i Jølster» i Fylkesmannen i Sogn og Fjordane Rapport 10-2005 «Det moderne Klyngetunet-buplass for fleire enn bønder»). Som det her fremgår (s. 12-13) var utgangspunktet for dette prosjektet, og andre prosjekt i rapporten, å samle familier i lik livsfase, skape sosiale miljø og tilrettelegge for samarbeid. Vårt poeng her er at det absolutt går an å lage «moderne klyngetun» dersom de ulike delene i tunet er innstilt på, og er invitert med på, et slikt prosjekt. Det er ikke tilfellet på Fløksand. Her er andre former for naboskap etablert og sosialitet etablert. Den massive motstanden mot dette prosjektet viser at ansøkte prosjekt ikke oppfattes som verken å forsterke eller spille på lag med disse.

Spesifikke merknader og klager

1. Det nabovarslede tiltak plasseres i LNF område med byggeforbud.

Administrasjonen i kommunen har gitt avslag på bakgrunn av saklige og faglige argumenter; vedrørende avvik fra arealplan, hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen. Avslaget er gitt med begrunnelse i reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Området har vært lagt ut til LNF område siden 1981. Vi som bor i de eksisterende hus har forholdt oss til at det var byggeforbud på ubebygde tomter inntil en evt. reguleringsplan ble utarbeid. Ved planarbeid hadde vi hatt mulighet for å komme med innspill og påvirke utformingen, mens den politiske dispensasjon gitt i denne saken har stilt oss som naboer i en mye svakere posisjon mhp påvirkning. At søker argumenterer med at han har kjøpt tomtene i 2009 uvitende om byggeforbudet - som da hadde eksistert i 30 år - er en for lettvinnet omgåelse som ikke bør gå ut over oss som bor i den allerede eksisterende bebyggelse. I tillegg betviler vi (se over) både opplyst tidspunkt for kjøp av tomtene, og at kjøper manglet kunnskap om de faktiske forhold og dermed blir påført en «urimelig byrde»

Konklusjon: Vi klager derfor på at det etableres en bolig på 5/84 uten at det er utarbeidet en helhetlig reguleringsplan for området.

2. Det mottatte tegningsmateriale er mangelfullt.

- På situasjonsplanen manglet tomten (store deler av) og huset vårt, og det er ikke angitt avstand fra nybygg til omkringliggende bygg. Etter å ha etterlyst dette mottok vi en ny overordnet situasjonsplan 15.2.2019, men denne hadde heller ikke påført avstand til omkringliggende bygg.
- Det mangler terrengsnitt som viser høyder på nytt tiltak i forhold til omkringliggende bygg.
- Snittet i vedlegg 2 mangler angivelse av kommune og adresse og på snitt vedlegg E4 mangler del av tegning med tak/pipe.
- Snitt A-A på tegning E2 mangler ark som figurerer på fasade mot øst.
- Plantegning mangler angivelse av kommune og adresse samt dato og nordpil.

Konklusjon: Vi klager herved på at tegningsmaterialet er mangelfullt og at vi ikke har fått innvilget utvidet frist til 2 uker etter komplette tegninger er mottatt.

- 3. Vi har ikke fått nabovarsel på tiltak på 5/83 selv om vi i de omkringliggende bygg inngår i det som i dispensasjonssøknaden omtales som et gammelt kulturmiljø og at det foreligger kultur og landskapsverdier som søker ønsker å utvikle.** Søker beskriver selv at ny bebyggelse vil inngå i et allerede eksisterende verdifullt kulturlandskap. Da forventer vi å bli informert om helheten i prosjektet, også de delene som vi ikke direkte grenser til, men påvirkes av. Takmønet på huset 5/83 vil stikke ca 2,5 meter over dagens horisontlinje, og dermed frata oss siste rest av sjøutsikt mot nordvest (se i sammenheng med pkt under).

Konklusjon: Vi klager herved på at vi ikke ble nabovarslet vedrørende 5/83. Vi mener å være gjenboere til dette tiltaket.

- 4. Tiltaket vil frata oss utsikt og utsyn, samt at plasseringen av bygningen høyt i landskapet (ca 4,5 meter over dagens horisontlinje og ca 6 meter over dagens terreng) vil gi ansøkt tiltak fullt innsyn over vår hage/tomt.** Kvaliteten på det etablerte miljø er i dag de åpne hager/landskap med lite beplantning og ingen hekker. Dette er i tråd med omkringliggende beitelandskapet rundt og mellom husene. Vi har etablert oss på våre tomter med utgangspunkt i byggeforbudet i LNF området og dermed forventet opprettholdelse av utsikt og utsyn, inntil et evt planarbeid ville kunne endre på dette. Tomtene våre vil få uhindret innsyn og forringet utsikt og utsyn og dermed forringet verdi ved etablering av den nabovarslede bolig (se illustrasjon utført av Sivilarkitekt MNLA Mette Kyed Thorson vedlegg 1). Arkitekt Samuelsen sitt forrige prosjekt på stedet, tilbygg 5/193, har som nevnt over allerede isolert vårt hus, Tungarden, fra omkringliggende grend, samt fratatt oss kveldssol og utsikt. Ved oppføring av ansøkte tiltak vil vår eiendom miste tilnærmet hele vår siktlinje til sjø, og horisont mot nord-nordvest. Vi bestrider derfor at tiltaket ivaretar de forutsetninger knyttet til «helhetlige hensyn» og «styrke eksisterende kulturlandskap og bygningsmiljø» som UDU la til grunn for dispensasjon.

Konklusjon: Vi klager på tiltaket og krever at det skal utarbeides reguleringsplan for området før nybygg evt. etableres.

- 5. Mangelfull VA plan.** Vedlagt VA-plan som viser at nytt avløp for ny bebyggelse på både 5/84 og 5/83 føres til sjø. Som naboer er vi kjent med at dette er tenkt gjennom påkobling til eksisterende ledningsnett (også for vann). Vi er også kjent med at tillatelse på tidspunkt for utsendelse av nabovarsel ikke er avklart, samt at det foreligger usikker knyttet til hvorvidt anlegget er dimensjonert for flere husstander. I følge Meland kommune sin VA norm § 2. En

avløpsledning til sjø vil kunne gi konsekvenser for dyr og planter i og ved sjø, samt at konsekvensene av graving på +150 meter fra tomtene 5/84 og 5/83 til sjø vil være betydelige.

Konklusjon: Vi mener vedlagt VA plan er mangelfull.

6. Mangelfull nabovarsling av eksisterende grindbygg. Det eksisterende grindbygg på 5/84 er oppført etter 1981 og kan derfor ikke brukes som argument for at tomten er bebygd (og derved gjøre nybygg enklere å få til). Det er nevnt at grindbygg skal flyttes til nabetomten 5/174 men selv om dette er en forutsetning for å kunne oppføre ny bolig på 5/84 så er dette ikke omsøkt.

Konklusjon: Vi ber om å få nabovarsel på dette.

7. **Ansvarlig søkers mange roller i dette prosjektet, og påvirkninger av dette for endrede forutsetninger for «tunet» på Fløksand.** Arkitekt Samuelsen er i dette prosjektet, i tillegg til å være arkitekt, nabo (som i stor grad beholder kvaliteter og utsikt på sin eiendom i ansøkt prospekt), han er/var tomteeier (han var den som solgte tomtene til nåværende eier Bjørn Systad/Kari Digranes og har derfor kommersielle interesser og forpliktelser til at prosjektet blir realisert), han er kollega og sjef til byggherre, samt at han gjennom firmaene «Gamle Trehus», «Opplagt» og «Bosunt» er tiltenkt en eller flere roller i oppføringen av prosjektet. Vi er velvillig innstilt til entreprenørisk innovasjon, men opplever at dette i ansøkte tiltak går på bekostning av området som et kulturlandskap, det totale bomiljøet og våre verdier og interesser som eiere av bolig i området.

«Tunet» er i ferd med å endre karakter fra et godt bomiljø til et utstillingsvindu for Samuelsen arkitektur og ulike bygg produkter og –firma. Å bli redusert til statister og rekvisitter i et slikt prospekt ønsker vi ikke. Gjennom Samuelsen stadige utvidelse av roller i dette prosjektet har han stadig endret forutsetningene for både helheten, og de enkelte delene. Hadde vi visst det vi vet i dag, så hadde verken nabogodkjenning til utskillelse av 5/83-84 eller tilbygg til 5/193 vært gitt fra vår side. Dette er, erkjenner vi, etterpåkløskskap, men også innsikt ervervet gjennom praktisk og faktisk erfaring med klare brudd i mellom arkitektens visjoner og forestillinger og realiteten.

Konklusjon: Ansvarlig søker har over tid hatt så mange ulike roller og agendaer i utviklingen av aktuelt bomiljø. Dette har medført en kontinuerlig endring av forutsetninger og utforming av de ulike prosjektene, også aktuelt ansøkt prosjekt.

8. **Avvik fra skissen som lå til grunn for dispensasjon.** En viktig forutsetning og et vilkår for UDU sin dispensasjon var at prosjektet blir byggemeldt som skissert i opprinnelig søknad. Denne skissen ble ikke vedlagt opprinnelig nabovarsel. I ettertid er Bilag 4 (datert 01.09.2014) oversendt via mail. Her har arkitekt Samuelsen skisset en bygningskropp uten ark, uten overdekning og tilbygg, og uten å oppgi høyder/terrengsnitt eller annen situasjon som viser konsekvenser for området som helhet. Bygningskroppen som i dag er tegnet inn på nabovarslet tiltak har med gavlvegg, overbygget uteplass og bod, en sammenhengende «gavlvegg» på minst 11 meter. Denne vil være synlig som en helhet fra vårt hus og uteareal, samt skape et dominerende uttrykk i landskapet. Vi mener at dette verken er i tråd med skissene som utgjør et absolutt vilkår for UDU sin disposisjon, ei heller med vestlandsk byggeskikk og det lange smale midtgangshuset som er utgangspunktet for arkitektens kulturhistoriske rekonstruksjon. Slik tiltaket i dag foreligger, fremstår det som en moderne replika/kopi uten tilstrekkelig formmessig eller landskapsmessig tilknytning til de kulturhistoriske og arkitektoniske grunnformene de er sagt å være forankret i og forsterke.

Konklusjon: Ansøkt tiltak avviker i vesentlig grad fra forutsetningene for gitt dispensasjon.

9. **Annen faktisk bruk enn ansøkt.** Under informasjonsmøte avholdt i vårt hus 13.02.19, var Helge Samuelsen og Bjørn Systad tilstede, i tillegg til undertegnede. Her fikk vi informasjon, fra byggherre Bjørn Systad om at ansøkte boliger (2 stk) «i overskuelig fremtid» var tiltenkt fritidsbruk for ham og hans familie. Dette er ikke i tråd med søknad om oppføring av bygninger til boligformål, ei heller i tråd med tiltakshavers argumentasjon om at ansøkte tiltak styrker eksisterende bomiljø. Pr. i dag er både Samuelsens prosjekt (5/174) og Hoff-Grythe (5/147) fritidsboliger. Oppføring av ytterligere to fritidsprosjekt i dette området vil bryte med eksisterende primærbruk som er helårs bolig. UDU sine vilkår om å «bygge opp under og styrke det kulturelle særpreget og det eksisterende bygningsmiljøet» er dermed brutt. Igjen må det poengteres at reguleringsplanarbeid bør være en forutsetning for oppføring av bygg på ubebygde tometer.

Konklusjon: Ansøkt tiltak er ifølge uttale fra byggherre tenkt brukt som fritidsbolig. Boligens formål er derfor ikke i tråd med søknad om oppføring av helårsbolig.

10. Uriktige opplysninger om konsekvenser dersom tiltaket blir avvist. I klage fra tiltakshaver (jmf brev fra advokat Skogstrand av 20.01.16) vises det til at området vil bli forringet som kulturlandskap dersom ansøkte prosjekt ikke oppføres. Dette medfører ikke riktighet. Området har siden 2002 vært gjerdet inne og fungert som beite for sau. Frode Anfinsen (eier av 5/6 og eier av villsau) ønsker å videreføre ordningen med at dette området blir beitet. Hans saueflokk beiter i dag på tilgrensende utmark. Per dags dato er tilgang til området 5/83-84 kun sperret med nylig oppsatt port. Tilbakeføring av området som beitemark kan derfor gjøres i løpet av få minutter, uten ytterligere tiltak.

Konklusjon: Kulturlandskapet vil ikke forringes dersom ansøkt tiltak ikke godkjennes og føres opp. Vi hevder det vil bli holdt i hevd gjennom fortsatt beiting på området.

11. Unison motstand mot tiltaket fra alle berørte naboer. Samtaler med alle tilgrensende naboer til ansøkte prosjekt avdekker stor misnøye og motstand mot tiltakene som er prosjektert. Dette blir forhåpentligvis dokumentert gjennom deres respektive naboklager. En slik massiv naboprotest er et uttrykk for at tiltaket veken styrker eksisterende bomiljø eller helhet i området.

Konklusjon: Den store motstanden i nabolaget mot tiltakene viser at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Med vennlig hilsen

Eiere av 5/172

Roar Hansen
Anne Kvalheim

Vedlegg 1: Illustrasjonsskisse 1 utarbeidet av Sivilarkitekt MNLA Mette Kyed Thorson

Vedlegg 2: Illustrasjonsskisse 2 utarbeidet av Sivilarkitekt MNLA Mette Kyed Thorson