

Fløksand, 15.08.2021

Uttale på klage i sak 20/18341 – avslag på søknad om dispensasjon fra arealformål LNF for gbnr 305/83 fra eiere 305/172

Bakgrunn: Vi viser til saksdokumenter oversendt fra saksbehandler Tone Furustøl, Alver kommune datert 02.08.21. Utbygger har påklaget avslaget om dispensasjon fra arealformålet LNF, og saken skal nå avgjøres av Utval for areal, plan og miljø. Et samlet nabolag har tidligere, og i tråd med fagmyndighetenes saksbehandling og konklusjon, hevdet at det ansøkt tiltak ikke oppfyller kravene for dispensasjon fra LNF. Et samlet nabolag har også bedt om at det tas hensyn til plankravet i kommuneplanens § 1.2.1, og at evt fremtidig utbygging på Fløksand blir styrt av en gjennomarbeidet og helhetlig plan, ikke dispensasjoner og enkeltvedtak.

Konklusjon: Etter grundig gjennomgang av klage fra utbygger, og nøye vurdering av argumenter og saksopplysninger som her er anført, vil vi med denne uttalen meddele at vi opprettholder alle våre innsigelser mot realisering av dette byggeprosjektet i LNF område på Fløksand. Vi kan ikke se at klagen fra advokatfirmaet Harris tilfører vesentlige nye saksopplysninger eller forhold ved prosjektet, og ber derfor om at det nå, og i tråd med faglige vurderinger og vedtak i flere instanser og gjennom flere år, kan settes et endelig punktum i denne saken.

Begrunnelse: Advokatfirmaet Harris sin klagebegrunnelse inneholder 3 elementer som vi under kommenterer på og utdyper:

1. Formål og Kulturverdi – Vekting av hensyn

Advokatfirmaet Harris argumenterer her basert på tre påstander (a) at det ikke er direkte forbud mot å gi dispensasjon fra gjeldende regulering, (b) at det er landbruksavdelingen som sitter med fagkompetansen for å innvilge omsøkte dispensasjon, og (c) at tiltaket bidrar til å forsterke både klyngetunet og et kommunalt mål om fortetting.

Vår posisjon: Det grunnleggende saksforhold er at tiltaket strider mot formålet (LNF).

Dette er bekreftet i flere omganger av de fleste fagmyndigheter lokalt og regionalt (Statsforvalteren, fylkeskommunal veiavdeling og kulturavdeling, lokal plan og bygningsmyndighet både i tidligere Meland kommune og i Alver kommune). Tiltaket har dessuten møtt massiv motstand fra et samlet nabolag. Klagen tar utgangspunkt i et

unntaksvedtak (UDU, 2016) og i en enkeltvurdering fra en lokal fagavdeling (Landbrukskontoret, 2021).

Ad a) «det ikke er direkte forbud mot å gi dispensasjon fra gjeldende regulering»:

Siden lanseringen av ny Plan og bygningslov i 2008 (PBL) har både statlige myndigheter, Riksmeglingsmannen og et større evaluerings/forskningsprosjekt i regi av NIBR (EVAPLAN 2014-2018) slått fast at hovedproblemet knyttet til forvaltningen av PBL ikke er forbud mot dispensasjon, men utstrakt og et uheldig overforbruk av dispensasjoner.

Areal underlagt kommunal LNF regulering er som kjent et åsete for en rekke ulike dellovgivninger og hensyn. I St.prp. nr 1 (2009 – 2010) er dette komplekse sett av hensyn og omsyn omtalt på følgende måte «*Ei berekraftig og klimariktig ressursforvaltning med eit sterkt jordvern, bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og sikring av det biologiske mangfaldet*». Et boligprosjekt på et LNF område kan vanskelig defineres som bærekraftig, klimariktig eller en sikring av det biologiske mangfoldet. Særlig sterkt står hensynet til jordvernet, et vern som i St.meld. nr. 26 (2006-2007) *Om rikets miljøtilstand* har medført nasjonal konsensus rundt følgende målsetning; «*Halvere den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene innen 2010*» (op.cit, s.10).

Riksrevisjonen har ved flere anledninger undersøkt forhold knyttet til bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge (2006-2007) og innsigelser i plansaker (2018-2019). I sistnevnte rapport er gjeldende forordning knyttet til PBL og bruk av dispensasjon beskrevet som følger:

«Kommunene er gjennom lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) gitt myndighet til å kunne dispensere fra lovbestemmelser, vedtatte planer og planbestemmelser. Loven stiller imidlertid strenge vilkår for å kunne gi dispensasjoner. *Stortinget har slått fast at utvikling skal skje i henhold til juridisk bindende planer, og at åpningen for å kunne gi dispensasjon må betraktes som en praktisk sikkerhetsventil*» (Riksrevisjonen, Dokument 3:7 (2018-2019), s. 10, vår kursiv).

Riksrevisjonen identifiserer videre følgende hovedutfordring (nasjonalt) innen tematikken PBL og dispensasjoner (vi tillater oss et lengere utdrag fra rapporten):

«KOSTRA viser at det i 2017 ble innvilget over 15 000 dispensasjoner. Tallene er basert på rapportering fra 352 kommuner, og de reelle landstallene er høyere.

Innvilgede dispensasjoner utgjør om lag 20 prosent av alle innvilgede byggesøknader. Undersøkelsen viser at små kommuner med lite planaktivitet og kommuner med gamle og lite funksjonelle planer gir fest dispensasjoner. Det vurderes som et problem at det er lite og usikker kunnskap om bruken av dispensasjoner. Det er stor underrapportering av dispensasjoner i KOSTRA. Videre sier tallene lite om hva det er dispensert fra. I forarbeidene til plan- og bygningsloven vises det til at arealplaner blir til gjennom omfattende beslutningsprosesser og blir vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. *Det skal derfor ikke være enkelt for kommunene å fravike fra gjeldende planer. Stortinget stadfestet i 2017 at kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner er rettslig bindende, og at grunnlaget for å kunne gi dispensasjon må betraktes som en praktisk sikkerhetsventil»* (op.cit, s.12, vår utheving).

Overforbruk av dispensasjon fra LNF formål er som vist over hovedutfordringen knyttet til forvaltningspraksis av PBL, ikke en overdrevet streng forbudslinje. Vi kan ikke under noen omstendigheter se at ansøkte prosjekt er av en slik art at det kvalifiserer til å representere en «praktisk sikkerhetsventil» som identifisert i overordnede nasjonale føringer.

Ad b) «det er landbruksavdelingen som sitter med fagkompetansen for å innvilge omsøkte dispensasjon»:

Kommunalt landbrukskontor er en av flere instanser som gir innspill i søknader om dispensasjon. Slik vi leser innstillingen fra landbruksavdelinga, Alver kommune (av 21.01.21) så foretar fagkompetansen her primært en vurdering av arealet som en produksjonsfaktor. I vår tidligere argumentasjon knyttet til viktigheten av å bevare LNF teiger på Fløksand har vi aldri hevdet at omhandlet areal er vesentlig for tradisjonell landbruksproduksjon.

Avdelingen hevder at bygging på tomta «ikke vil skape problemer for landsbruksdrifta». Som tidligere beskrevet så var dette arealet som LNF (og ikke bebygget) område en sentral brikke i at det fra og med 2002 kom i gang sauedrift i området, og at kulturlandskapspleieprosjektet ble igangsatt. Uten tilgang til dette arealet (for uteløe og foringsområde) ville ikke Fløksand Villsaulag kunne ha skjøtt sau og landskapspleie. Før dette ble igangsatt var store deler av området dekket av skog/kratt, og innmarken ble ikke drevet. Innsatsen som Fløksand Villsaulag la ned i en periode på over 15 år var en viktig forutsetning for at Frode Anfinsen ønsket å starte med sauedrift da han overtok eierskapet til området. At Landbruksavdelingen «påregner at denne drifta held fram» er en påstand. Vår bekymring og vårt anliggende er å

sikre at Fløksand som lokalsamfunn har et mangfold av arealer som blant annet kan anvendes også av fremtidige «villsaulag» eller landbruksinteresserte som ikke har store eiendommer fra før. Vi mener at en slik vurdering er i tråd med seneste temaveileder utgitt av Statens landbruksforvaltning¹ som særlig presiserer to forhold (1) at kommuneplanens samfunnsdel er grunnlaget for andre sektorplaner og (2) i rekken av hensyn er «tilrettelegging for ulike former for landbruksdrift» sentral. Omtalt areal, som foruten areal også inneholder en driftsbygning (uteløe) vil derfor være en viktig fremtidig ressurs for ulik fremtidig landbruksaktivitet i området. Som en del av områdets samfunnsmessige betydning har vi i tidligere klager henvist til at området har vært brukt til blant annet «sauebesøk» fra Blåklokka barnehage. Slik var det i flere år. Vårt argument her var nettopp å påvise en kvalitet og en mulighet som ubebygde LFN område representerer for ei lita grend som Fløksand, en kvalitet og en mulighet som vil bli fratatt fremtidige generasjoner dersom arealet omdisponeres.

Landbruksavdelingen hevder videre at arealet er tilrettelagt for fortetting. Vi kan ikke se at utredning av fortetting er en del av sakskomplekset som Landbruksavdelinga var bedt om å gi innspill på. En slik vurdering kan derfor ikke inngå i den politiske vurderingen av angjeldende klage, og vi ber den politiske komiteen forholde seg til gjeldene forhold og vilkår slik de er beskrevet og vedtatt (ingen fortetting på Fløksand) når de vurderer klagen.

Ad c) «at tiltaket som bidrar til å forsterke både klyngetunet og et kommunalt mål om fortetting»

Et samlet nabolag har i tidligere uttaler utførlig beskrevet hvordan ansøkt tiltak ikke er del av et eksisterende klyngetun. Vi tillater oss et kort resyme av vår argumentasjon

- Det har ikke eksistert noe klyngetun på Fløksand siden jordskiftet i 1923. Som naboer til ansøkt tiltak er vi gjennom arkitekt Samuelsen, tiltakseier Systad og firmaet Gamle 3hus sine ideer og tanker om «tun» blitt gjort til del av et felleskap og en helhet vi verken har bedt om å bli inkludert i, ei heller erfarer eksisterer. «Klyngetunet» som har blitt positivt vurdert av blant annet UDU i sitt dispensasjonsvedtak i 2016 eksisterer altså ikke. Siden vi bor i et levende lokalsamfunn, og ikke på Maihaugen eller annet bygningsbasert museum, kan ikke en retorisk henvisning til «klyngetun» (som et formgrep og estetisk kvalitet) verken legitimere eller autorisere ansøkt prosjekt. Prosjektet omhandler en (tidligere to) private bygningskropper som må vurderes i seg selv og opp mot gjeldende lover og retningslinjer knyttet til arealformål (LNF).

¹ [temaveileder_landbruk.pdf \(regjeringen.no\)](#)

- Arkitekt Samuelson/Gamle 3hus har hatt det arkitektoniske ansvar både for egen eiendom, rehabilitering av vår eiendom, samt utbygging av Siri Bysheim sin eiendom. Dvs si at ansamlingen av hus og former i området i stor grad består av moderniserte uttrykksformer som er tilført i senere år, og ikke uproblematisk kan tenkes som 'staden sin byggeskikk».
- Videre, og som utførlig beskrevet i vår merknad av 26.03.19, så har hvert nye prosjekt medført en forringelse av kvalitet i det foregående. Oppføringen av stort tilbygg hos Bysheim tok deler av vår kveldssol, utsikt nedover grenden samt mot Eldsfjellet, nytt tilbygg fikk vinduer hvor utsikt både går gjennom vårt hus og over halve vår hage, noe som har medført drastiske reduksjoner av kvaliteter på vår eiendom. Tiltaket som nå er ansøkt vil redusere utsikt for både Bysheim og oss, samt ha gavlvinduer med innsikt over hele vestsiden av vår eiendom. Da har vi rett og slett ikke private områder igjen på vår eiendom.

Som det har fremkommet i administrasjonens utredning og grunnlag for avslag, samt i nabovarsler, så foreligger det ikke en overordnet kommuneplan for utbygging for området. Arealet er LNF område, og Fløksand er ikke beskrevet som et område for fortetting i gjeldende arealplan. Som henvist til i tidligere naboklager så sier faktisk gjeldende planverk 0 utbygging på Fløksand. Advokatkontoret Harris sin henvisning til et «kommunalt mål om fortetting» er derfor direkte feilaktig.

2. Infrastruktur

Klager hevder at det er et uproblematisk forhold knyttet til vann og avløp, og veirett. Som tidligere presisert i naboklagene er ikke dette tilfelle. Flere av andelseierne i teknisk infrastruktur sier de føler seg lurt i prosessen- de ble forespeilet av byggherre/arkitekt at de andre andelshaverne allerede hadde signert (noe som ikke var tilfelle), og at de derfor ikke hadde noe annet alternativ enn å signere.

Veimyndigheter samt naboer og administrasjonen har vurdert forhold knyttet til vei, trase og sikkerhet negativt. Vi kan ikke finne grunnlag for advokatfirmaet Harris sin mistenkeliggjøring av tilstrekkeligheten i veimyndighetenes vurdering.

3. Omsøkte tiltak medfører ikke vesentlige naboulempen

Advokatfirmaet Harris hevder at omsøkt tiltak ikke utgjør vesentlige naboulempen, og at nabomerknadene er motivert av private bakenforliggende forhold.

Som beskrevet tidligere og referert til over så vil tiltaket (også i redusert form) medføre vesentlige naboulempner og negativt påvirke vår eiendom både i form av redusert utsikt (mot nordvest), og dramatisk økt innsikt (over hele vestsiden av vår tomt). I tillegg vil ansøkte tiltak ha en negativ effekt på lokal samfunnet i form av å redusere tilgjengelig LNF areal.

At et stort advokatfirma på vegne av en klient kan hevde at «*det med sikkerhet opplyses at nabomerknadene er motivert av private bakenforliggende forhold*» finner vi useriøst, og vi stiller vi oss undrende til en slik tom påstand. Hele nabolaget har i flere omganger formidlet kollektive åpne forhold ved ansøkt prosjekt som vi mener er av betydning for å forstå prosjektets innhold og konsekvens. Vi tillater oss å oppsummere disse punktvis her:

- I en kort periode- fra 1960 til 1981 har omhandlet areal hatt status som «byggetuft». Både før dette, og i de 40 årene som har gått etter dette, har området hatt status som LNF område. Dette er forhold som dagens eier av området er godt kjent med. Som vist til tidligere (naboklage av 26.03.19) sikret forrige eier, Kari Knappskog, disse tomtene for å sikre at de ikke ble bebygget. Området sin LNF status var nedfelt i gjeldende Kommunedelplan for området. Helge Samuelsen, nabo, arkitekt og betalt konsulent for Kari Knappskog da hun ønsket å kapitalisere tomtene, kjente godt til disse forholdene, samt plankravet i Kommuneplanen. Han kjøpte tomtene for kroner 800.00 i 2009 vel vitende om at dette ikke var godkjente byggetomter. Ved videresalg til Bjørn Systad og Randi Digranes, for kroner 1.200.000 i 2016, fulgte det med et politisk dispensasjonsvedtak ved området som verken fagmyndigheter eller nabolag støttet. Helge Samuelsen var, i tillegg til selger av tomten, arkitekt for prosjektet og ansvarlig søker. Han er videre kollega med Bjørn Systad, samt styremedlem i firmaet Isovent hvor Bjørn Systad er daglig leder og medeier. Firmaet er delvis eiet av Gamle 3hus AS hvor både Samuelsen og Systad/Digranes er medeiere. Firmaene «Gamle 3hus», «Opplagt» og «Bosunt» har og/eller er tiltenkt en eller flere roller i realiseringen av ansøkt prosjekt. Samuelsen og Systad sine mange og tette relasjoner, personlig og forretningsmessig, har preget hele dette prosjektet fra oppstart. Som tidligere påpekt så har ikke nabolaget på Fløksand noen tradisjon for å klage i byggesaker, og vi har heller ingen prinsipiell motstand mot entreprenørisk innovasjon. Men vi har ikke noe ønske om å bli innlemmet i et fortettet utstillingsvindu for Samuelsen sin arkitektur og ulike bygg, produkter og -firma. Nabolaget har kollektivt reagert mot å bli redusert til statister og rekvisitter i et slikt «klyngetun-prosjekt». Bredden og tyngden i nabolagets unisone reaksjoner over tid

bør være et sterkt signal til lokalpolitiske myndigheter om det manglende hensynet til stedlige særpreg og kvaliteter som prosjektet feilaktig påroper seg.

- Som nabolag har vi individuelt og kollektivt negative erfaringer med de tette relasjonene mellom Samuelsen og Systad. I deres besøksrunde for å sikre seg signaturer på nabovarsel og teknisk anlegg ble vi individuelt systematisk feilorientert blant annet om hvem som hadde og ikke hadde signert og godtatt diverse papirer. Denne mangel på presisjon og entydig informasjon har forfulgt hele prosjektet. Som naboer har vi forholdt oss til søknader om oppføring av enebolig. I samtale med tiltakshaver og Samuelsen under tidligere nabovarsel runde (se vår klage av 26.03.19) informerte byggherre Bjørn Systad om at ansøkte boliger (to stk) i «overskuelig fremtid» var tiltenkt fritidsbruk. Dette er ikke i tråd med søknadene, verken tidligere eller nåværende.
- Prosjektet har i hele perioden vært preget av mangelfull informasjon, partielt tegningsgrunnlag og nabovarsling, manglende kotehøyder, mm og «glansbilde fremstillinger» av tiltenkte tilpasning som ikke stemmer overens med faktiske forhold. Dette er forhold som også er påpekt av arkitekt Mette Kyed Thorson og Kulturavdelinga i Vestland fylkeskommune (som «savner godt tegningsgrunnlag når det gjelder perspektiv og siktlinjer som gir et reelt inntrykk av tiltaket sitt innvirkning på omgivelsene» (jmf utale av 01.02.21).

Vi henstiller til at Utval for areal, plan og miljø legger til grunn de åpenbare manglende i oppfyllelse av vilkår for å gi dispensasjon fra LNF som allerede, og i flere omganger, er påpekt og dokumentert av lokale og regionale fagmyndigheter.

Vi oppfordrer også komiteen til å innrette sin synfaring på en slik måte at de befarer prosjektet i hele sin kontekst, og ikke kun lar seg informere av byggherre og utsikt fra angjeldende tomt.

Med vennlig hilsen

Eiere av 5/172-173

Roar Hansen/Anne Kvalheim