



Saksframlegg

Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 20/18341
		Klassering:

Nabomerknader til klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - APM møte 01.09.2021 - gbnr 305/83 Fløksand

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18341, datert 29.03.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 110/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Nabomerknadar til klage:

Med omsyn til kontradiksjon og sakens opplysning, jf. fvl. (forvaltningsloven) §17, er klagen med vedlegg og saksframlegg sendt til aktuelle motpartar i saka for uttale før APM møtet den 01.09.2021, jf. forvaltningsloven § 33 tredje ledd. I denne saka vart klagen oversendt dei naboane som hadde merknad til søknaden om dispensasjon.

Det var mottatt 5 merknadar frå følgjande naboar og heimelshavarar til søknad om dispensasjon. Klagen vart oversendt til uttale til heimelshavarar av eigedomane:

1. Ole-Petter Grythe Hoff og Carl Christian Grythe Hoff (gbnr. 305/147) – Adresse eigedom - Fløksand 54, 5918 Frekhaug
2. Siri Bysheim (gbnr. 305/193) – Adresse eigedom - Fløksand 52, 5918 Frekhaug
3. Arnt Arvid Vikebø, Vidar Johan Vikebø, Anders Terje Vie og May Elisabeth Vikebø Vie (gbnr. 305/82) – Adresse eigedom – Fløksand 60, 5918 Frekhaug.
Arnt Arvid Vikebø og May Elisabeth Vikebø Vie er heimelshavarar f.o.m. 15.07.2021.
4. Helene Halland Anfinsen og Frode Anfinsen (gbnr. 305/6) – Eigedom har inga adresse

5. Anne Kvalheim og Roar Hansen (gbnr. 305/172) – Adresse eigedom – Fløksand 48, 5918 Frekhaug

Det er mottatt 5 nabomerknader til klagen innan frist for uttala som vart sett til 16.08.2021:

1. **Ole-Petter Grythe Hoff og Carl Christian Grythe Hoff (gbnr. 305/147) – Adresse eigedom - Fløksand 54, 5918 Frekhaug har sendt inn uttale datert, 16.08.2021 og mottatt, 19.08.2021:**

**UTTALE TIL KLAGE – ALVER KOMMUNE REFERANSE 20/18341-21/51950
ALVER KOMMUNE – GBNR 305/83**

Det vises til oversendt klage til uttale – gbnr 305/83 Fløksand.

Herved inngis rettidig uttale jf brev av 02.08.2021 hvor det er satt frist til 16.08 med å komme med uttale.

På vegne av undertegnede og Carl Christian Grythe Hoff - eiger av gbnr 305/147 på Fløksand Har man følgende å bemerke til klagen fra tiltakshaver Bjørn Systad, representert ved Harris advokatfirma AS ved advokatfullmektig Bjelland.

Avslaget er begrunnet med manglende oppfyllelse av vilkår for innvilgelse av dispensasjon fra arealformålet, LND, jf pbl §19-2.

Klager anfører innledningsvis i sin klage at de er av den «klare oppfatning at vilkårene for å innvilge nødvendige dispensasjoner i henhold til pbl §19-2 er tilstede.

Etter §19-2 kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt – bla. jf. §19-2 andre ledd. Det er slik man ser det fra denne siden helt åpenbart at avslaget tiltakshaver har fått fra Alver kommune den 29.02.2021 må bli stående.

Avløpsledning fra tenkt påkoblingspunkt ned til Anfinsen sitt anlegg eies av flere og påkobling her er det ikke avklart. Det viste til at eierne i februar 2019 gjennom telefon skal ha sagt ja dersom kapasitet er ok. Det vises til forrige runde og klage hvor tiltakshaver urettmessig anførte at undertegnede hadde godkjent en slik påkobling. Dette er ikke riktig og ett misvisende forsøk på å forlede kommunen til å tro at avtale var inngått - slik undertegnede ser det. Undertegnede samtykker ikke i en slik avtale.

For å sitere undertegnedes forrige klage i 2019:

Helge Samuelsen skriver i sin søknad følgende:

«alle har sagt ja pr telefon til påkobling av eksisterende avløpsnett dersom kapasitet er tilfredsstillende»

Dette medfører ikke riktighet og er direkte LØGN fra Helge Samuelsen. Jeg har ikke akseptert noe pr telefon og heller ikke noe skriftlig. Jeg blir svært provosert når Helge Samuelsen direkte kommer med feile opplysninger til Meland kommune for å fremme sine interesser. Dette er svært alvorlig.

Jeg har heller ikke blitt kontaktet av Helge Samuelson i forkant av det han vil jeg skal signere på.

Jeg tar med dette for å vise hvordan tiltakshaver den gangen forsøkte å «sno seg».

Det anføres videre at det ikke er påvist automatisk fredede kulturminne i tiltaksområde. Dette er uvesentlig og kan ikke tas til inntekt for medhold i klagen.

Vi har gått gjennom klagers anførsler og finner ikke at det er noe i klagen som er nye opplysninger i saken enn det som allerede har vært framme i opprinnelig søknad som tidligere ikke er gitt grunnlag for å innvilge søknaden. Det at tiltakshaver viser til «vestlandsk byggeskikk og «gode materialvalg» med mer endrer ikke noe som helst og er ikke nye opplysninger. Det er en omformulering av allerede oppgitte opplysninger. Vi ser ikke at det er noe annet enn oppsummering av tidligere momenter som åpenbart ikke kan gi medhold i en klage.

Klager lener seg på to moment. Herunder tidligere dispensasjon fra UDU og at Landbruksavdelingen var positive i sitt innspill i 2021. Dette er slik jeg ser det ikke relevant for denne saken. Denne saken er først og fremst en politisk prinsippvedtak sak som skal sette presedens for andre søkere i kommunen. En medhold i klagen åpner opp for at andre kan søke i samme området og man kan vanskelig se for seg at andre søkere da vil få avslag. Dette er ikke noe man ønsker og her må åpenbart politikerne sette presedens og opprettholde ett vedtak som er bygget på grundig saksbehandling med hjemmel i pbl §19-2. Avslaget er vell begrunnet.

Det må og bemerkes det advokatfirmaet Harris anfører i sin klage: «med sikkerhet kan opplyse at nabomerkene er motivert av private bakenforliggende forhold». Dette er en påstand som bes underbygges av advokatfullmektig Bjelland. For å anføre noe «med sikkerhet» uten å ha belegg for det er ganske så usaklig. Det bes således om at fullmektig Bjelland utdyper denne anførselen på vegne av tiltakshaver.

Fra denne siden bes det om at klagen forkastes.

2. Siri Bysheim (gbnr. 305/193) – Adresse eigedom - Fløksand 52, 5918 Frekhaug har sendt inn utfale datert, 16.08.2021 og mottatt, 17.08.2021:

Harris advokatfirma skriver at fortetting vil bidra til å forsterke klyngetunet og stedets byggeskikk. Jeg har ikke ved noen anledning vært interessert i å bo i et klyngetun.

Det er en boform som ble forlatt så snart folk hadde anledning til det, og i LNF vedtektene er det angitt spredt bebyggelse. Det er heller ikke riktig at byggeskikken her er bare tradisjonelle vestlandshus.

Det er heller ikke muligheter for grønnsakdyrking i større mengder.

Det er påfallende å skrive at vi naboer har "bakenforliggende forhold" uten å klargjøre hva disse forhold dreier seg om.

Jeg vil også si at jeg føler at en godkjenning av søknaden vil føre til at naboeiendommen vil måtte få godkjenning også.

Ellers står jeg ved mine tidligere innsendte innvendinger.

3. Arnt Arvid Vikebø og May Elisabeth Vikebø Vie er heimelshavarar f.o.m. 15.07.2021 (gbnr. 305/82) – Adresse eigedom – Fløksand 60, 5918 Frekhaug har sendt inn utfale den 15.08.2021 og mottatt 16.08.2021:

Merknad til klage på dispensasjonssøknad sak 20/18341 gnr/bnr 305/83
Fløksand

Viser til vår uttale 18.11.2020 som vi holder fast ved.

Det er søkt om dispensasjon for einebustad for gbnr 305/83 Fløksand. Det er ikkje søkt dispensasjon på gbnr 305/84 som tidligere.

Ser at administrasjonen vurderer at faren for å skape presedens klart talar mot dispensasjon. Dersom det gis dispensasjon blir det vanskeleg å avslå søknad på gbnr 305/84 dersom den kjem i etterkant ut frå ulikehandsaming.

Argumentasjonen frå tiltakshavar er den samme for gbnr 305/83 som det var for begge tomtene tidligere. Vi kan ikkje sjå at det er komnt nye opplysninger i saka

4. Helene Halland Anfinen og Frode Anfinen (gbnr. 305/6) – Eigedomen har inga adresse har sendt inn uttale datert, 15.08.2021 og mottatt, 16.08.2021:

Uttale til klage 20/18341 - 21/51950

Viser til mottatt brev vedrørende uttale til klage 20/18341 som gjelder søknad om ny dispensasjon – KDP Meland pkt.3.1.

Som grunneier av 305/1, 5, 6 og 180 ber vi Alver Kommune videreføre avslaget som ble gitt fra Meland Kommune i 2019.

Vi ser ikke at det er kommet frem nye punkter som skal endre forutsetningene for avslag.

Vi ønsker å bemerke følgende:

- Kommuneplanens arealdel for Fløksand tilsier 0 i utbygging. Fløksand er en bygd med sprett bebyggelse. Vi kan ikke se at en ytterligere fortetning i LNF området vil ha en fordel som er større en ulempen med utbygging.

- Med utbygging av 5/83 vil dette føre til ytterligere økt biltrafikk mot farlig veikryss.

- Planlagt Utkjørsel fra eiendom 5/83 er lagt helt inntil eksisterende jordkjeller og tørrmur som ifølge eier av 5/83 skal bevares. Planlagte løsning vil føre til en farlig og uoversiktlig utkjørsel til eksisterende private vei. Viser også til Statens vegvesen sin bemerkning om økt trafikk mot allerede farlig offentlig veikryss.

- Mottatt dispensasjonssøknad er også i strid med tidligere tilbud som ble gitt til Helge Furnes Samuelsen om tilknytning til privat vei (max 65 meter fra kommunal vei). Ny eier har strukket innkjørsel lengre en tilbudet som ble gitt til Helge F Samuelsen. Dette viser helt klart at omsøkte utbygging har manglende areal til å snu på egen eiendom og dermed må benytte eksisterende private vei for å forlate eiendom. Dette vil øke risikoen for farlige situasjoner.

- Det ble gitt et tilbud til Helge Furnes Samuelsen om tilknytning til vei 9.nov 2016. Forutsetning var da at utbygging skulle tilfalle Helge Furnes Samuelsen. Det foreligger ingen tinglyst avtale.
- Nåværende eier av 5/83 Bjørn Systad har ingen avtale om tilknytning til privat vei. 5/83 har tinglyst veirett (langs fotsti) fra hovedveg til eiendom.
- Mønehøyde og plassering ihht skisser vil forringe solforholdene i området. Vi klager derfor på tiltaket.

Vi motsetter oss søknad om dispensasjon og håper at plankravet i kommuneplanens § 1.2.1 vil stå sterkt å ta vare på beboere og det eksisterende bygningsmiljøet i området.

5. Anne Kvalheim og Roar Hansen (gbnr. 305/172) – Adresse eignedom – Fløksand 48, 5918 Frekhaug har sendt inn uttale datert, 15.08.2021 og mottatt 16.08.2021:

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 Anfindsen 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 fortetning. Vi kan ikke se at utredning av fortetning 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 fortetning 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 Samuelsen/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 henvising 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 naboulempen 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 bebygd. Området sin LNF status var nedfelt i gjeldende Kommunedelplan for området. Helge Samuelson, 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 Samuelson 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 Samuelson 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. Samuelson 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 Samuelson 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.

Nabomerknadane er i hovudsak samanfallande med merknadene som lå føre ved søknaden. Majoriteten av dei viser til deira tidlegare merknader. På dette grunnlag vert nabomerknadane behandla samla.

Det som tydeleg pregar merknadane, er at det er konflikt rundt dei privatrettsleg tilhøva rundt veg- vatn og avløp. Det er i begrensa grad kommune si oppgåve å ta stilling til dei privatrettslege tilhøva, jf. pbl. §21-6. Ved dispensasjon, men dei må vere illustrert/gjort rede for.

Etter å ha gjennomgått nabomerknadane, så er administrasjonen si vurdering av veg-vatn- og avløp fortsatt ved lag. Rådmannen legg også til grunn i klageomgangen at det er illustrert

løysingar for veg-vatn og avløp ved søknad om dispensasjon og finn saka godt nok opplyst. Endeleg løysing/standpunkt til veg-vatn og avløp tilkomst og avkøyrse vert funne i ein eventuell byggesak.

Ulempe med tap av utsikt, lys og luft for etablerte naboar må vurderast. Om ulempene med bustaden i høve utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve, går ut over det som det er pårekeleg og må tolast i eit område med etablerte bustader samt betydning av klyngetun og stadets byggeskikk mv., må ein synfaring avgjere.

Konklusjon nabomerknad

Nabomerknadane inneheld i hovudsak dei same opplysningane som ved søknaden. Nabomerknadane endrar ikkje administrasjonen si standpunkt i saka.

Administrasjonen orienterer også om endring i plan- og bygningsloven som gjelder ved behandling av klage i APM møte den 01.09.2021:

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. § 19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

Fortsatt skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.

3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Uttale til klage - gbnr 305/83 Fløksand	1599117	23.08.2021
Kommentar til klage på dispensasjonssøknad - gbnr 305/83 Fløksand	1598105	23.08.2021
Uttale på klage fra 5 172	1597590	23.08.2021
Uttale til klage 2018341 - 2151950	1597588	23.08.2021
Merknad til klage på dispensasjonssøknad - gbnr 305/83 Fløksand	1597585	23.08.2021