

Alver kommune

ved saksbehandler Tone Furustøl

Fløksand 12.07.2022

### **Klage på vedtak om dispensasjon «APM-100/22»**

Vi vil med dette påklage enkeltvedtaket gjort av Utval for areal, plan og miljø (APM) (15.06.2022) hvor Utvalet igjen gir dispensasjon for oppføring av enebolig på gbnr 305/83.

#### **Begrunnelse for klage:**

APM sitt forrige vedtak i saken (av 01.09.21, sak 120/21) ble opphevet av Statsforvalteren i vedtak datert 24.03.22 (sak 2021/16567). Statsforvalterens begrunnelse er helt i tråd med argumentasjon gitt av et samlet nabolag i gjentatte runder- APM har ikke i tilstrekkelig grad redegjort for at fordelene for å gi dispensasjon fra arealformålet er klart større enn ulempene, og har dermed ikke oppfylt vilkårene for å gi dispensasjon ihht PBL § 19-2, andre ledd. Statsforvalterens avslag pålegger APM å redegjøre for nye moment som grunnlag for å fatte et nytt vedtak i saken. Vi hevder at APM i sin grunngivning av 16.06.22 ikke har presentert nye moment i saken, og at grunnlaget for å gi dispensasjon dermed ikke er oppfylt.

#### **Redegjørelse:**

APM hjemler også sitt siste dispensasjonsvedtak i pbl.§19-2. Loven sier tydelig at de samfunnsmessige fordelene med å gi dispensasjon fra arealformålet må være klart større enn ulempene. Statsforvalteren har i sin behandling av saken datert 24.03.22 opphevet APM sitt dispensasjonsvedtak med en hovedbegrunnelse knyttet til at det ikke foreligger god grunngiving av at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi bestrider at APM i sitt vedtak av 16.06.22 har redegjort for nye forhold/momentene som tilsier at det eksisterer en slik «klar fordel» knyttet til ansøkte tiltak. Slik vi leser APM sin siste begrunnelse, bygger den hovedsakelig på fem påstander. Disse fem påstandene er verken «nye moment i saken», eller representerer objektive saksforhold som gir grunnlag for å hevde at vilkårene for dispensasjon fra LNF formål er oppfylt. Under følger en vurdering av disse påstandene:

1. *«Eigedommen er allerede frådelt som «byggetuft»*

I følge APM er dette et moment som gjør at denne saken står i «ei særstilling». Påstanden er verken ny (dette har vært hevdet av tiltakshaver siden første byggesøknad) eller medfører riktighet. Som vi allerede har påvist i vår naboklage av 26.03.19, har parsellene kun i en kort periode mellom 1960-1981 hatt denne benevnelsen. Både før og etter har arealet vært avsatt til LNF formål. Dette er forhold som både selger av tomtene, Helge F. Samuelsen, og nåværende eiere og tiltakshavere (Bjørn Systad og Randi Digranes) var innforstått med da tomtene ble kjøpt.

2. *«Dispensasjon vil forsterke klyngetunet og byggeskikken på staden».*

APM repeterer tiltakshavers påstand om at ansøkt tiltak vil forsterke «klyngetunet og byggeskikken på staden». Som påvist i alle våre tidligere klager så har det ikke eksistert «klyngetun» på Fløksand siden 1920-tallet. Den helheten som ansøkt prosjekt påstår å forsterke, og som APM legger til grunn for sitt vedtak, er en forestilling som springer ut av ansøkers søknad, og har ingen referanse i virkeligheten. Parsellene har aldri vært del av noen bebyggelse, og har hatt sin funksjon som åpne «øyer» mellom eiendommer. Parsellene har i nesten 20 år vært hjertet i Fløksand Villsaulag sitt saue- og kulturlandskapsprosjekt, et prosjekt som både har fått kommunal støtte (finansiell og annen) fra Landbruksavdelingen i Meland kommune, og ble muliggjort av at parsellene nettopp hadde status som LNF område, og ikke var utbygd til bolig/fritidsformål.

3. *«Dispensasjon vil være i tråd med kommunens overordna mål og ønske om fortetning»*

APM repeterer påstanden om at dispensasjon vil understøtte overordnede kommunale mål om fortetning. Som vist i tidligere naboklager er ikke Fløksand omhandlet av en slik fortetningsmålsetning. Gjeldende arealplan definerer omsøkt område som LNF område med 0 utbygging (se administrativt avslag Meland kommune av 30.10.2015 for en grundig redegjørelse for disse forhold). Tiltaket er dermed fortsatt vesentlig i strid med arealformålet.

4. *«Dispensasjonsvedtaket har støtte i vektige saksforhold påvist av andre instanser enn APM»*

APM begrunner også sitt nye vedtak med henvisninger til deluttalelser fra instanser som representerer avvikende holdninger/vurderinger fra den totale mengden av faglige

og administrative vurderinger som er gjort i denne saken. Vi tillater oss å repetere våre innsigelser mot APM sin bruk av innspill fra Landbruksavdelingen, Alver kommune: AMP viser til uttale fra Landbruksavdelingen av 21.01.2021 hvor avdelingen uttaler seg om områdets egnethet for fortetting. Som anført i tidligere klage (15.08.2021 Hansen/Kvalheim) så kan vi fortsatt ikke se at utredning av fortetning var 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 saken. APM må, slik vi ser det, forholde seg til gjeldene forhold og vilkår slik de er beskrevet og vedtatt i gjeldende arealplan (ingen fortetning på Fløksand) i sin klagevurdering.

Landbruksavdelingen i Meland kommune har derimot ved flere tidligere anledninger støttet (kunnskapsmessig og økonomisk) Fløksand Villsaulag i sin utvikling av sauedrift på området. Dette gjelder både SMiL midler til inngjerding og midler til å gjennomføre kurs i grindverksbygg for oppføring av uteløe. At Landbruksavdelingen i en sammenslått kommune nå hevder at dispensasjon «ikke vil skape problem for landbruksdrifta» er dermed i strid med de faktiske forhold. Landbruksavdelingen (i Meland kommune) har bidradd sterkt til en type «alternativ landbruksdrift» som har vært praktisert på omsøkt areal. En slik driftsform, som altså er bygd opp ved hjelp av kommunale midler og kompetanse, er i tråd med seneste temaveileder utgitt av Statens landbruksforvaltning<sup>1</sup> 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) er derfor en viktig nåtidig og fremtidig ressurs for ulik fremtidig landbruksaktivitet i området.

5. *«Utbygging (vil gi) moglegheit for dyrking av grønsaker, samt at grindabygget og den gamle jordkjellaren vil verta teken vare på»*

Vi vil minne om at tiltakshaver i sitt opprinnelige tiltak søkte om utbygging av to stk boliger som han i samtale med naboene oppgav å i «overskuelig framtid» skulle være fritidsboliger (jmf. klage av 26.03.19). Fotavtrykket av huskroppene og infrastruktur på parsellene var da så stort at det knapt var igjen areal til å dyrke noe som helst. At

---

<sup>1</sup> [temaveileder\\_landbruk.pdf \(regjeringen.no\)](#)

formålet med tiltaket dermed er å «styrke muligheten for jordbruk» betviles fortsatt. At utbygging vil bidra til at grindabygget blir ivaretatt medfører ikke riktighet. Tiltakshaver har ingen eierandel i grindabygget (det er eiet av 3 parter i tidligere Fløksand Grendalag), og ved en evt utbygging vil grindabygget måtte flyttes. At en ivaretagelse av jordkjeller forutsetter dispensasjon fra arealformålet, kan vi heller ikke forstå medfører riktighet.

## Avslutning

Utval for areal, plan og miljø (APM) har igjen gitt en dispensasjon hvor vurderinger og begrunnelser på vesentlige områder avviker fra, tilsidesetter og/eller opphever gjengs kunnskap, retningslinjer og omsyn. Vi tillater oss å oppsummere disse (fra våre tidligere uttalelser):

- Vedtaket om dispensasjon strider mot faglige og administrative anbefalinger fra kommunale og fylkeskommunale instanser i denne saken.
- Vedtaket er verken i tråd med statlige retningslinjer, eller Riksrevisjonens anbefalinger i rapportene 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).
- Vedtaket er i strid med annen saksbehandling i lignende sak på Fløksand hvor blant annet søknad om etablering av boenhet nr 2 på gbnr 305/16 06.07.20 ble avslått med henvisning til at tiltaket ikke var i tråd med gjeldene arealformål.
- Vedtaket går imot gjeldende arealplan og undergraver dermed kommunens viktigste redskap for å utøve «påregnelig saksbehandling». Dette er tidligere påpekt av de fagadministrative instansene i to tidligere begrunnelser for avslag (30.10.2015 og 21.08.2019). Gjeldende vedtak vil dermed svekke kommunens omdømme som påregnelig

saksbehandler, samt svekke kommunens fremtidige muligheter til dette ved at dens viktigste verktøy for helhetlig vurdering (KPA) blir undergravet.

- Vedtaket inneholder ingen vilkår eller formuleringer som hindrer fremtidig søknad om tiltak på nabotomten (tidligere del av søknaden). Rådmannen har i tidligere avslagsbegrunnelser trukket frem faren for uheldig presedens som et sentralt kriterium for å gi avslag på søknaden om dispensasjon. Denne faren er, dersom APM sitt vedtak blir stående, betydelig forsterket.

Grenda Fløksand er med sin spredte bebyggelse, åpne arealer og levende landbrukstradisjon et verdifullt kulturmiljø. En fremtidsrettet, bærekraftig og påregnelig forvaltning av en slik ressurs kan ikke være overlatt til dispensasjoner og enkeltvedtak, men må derimot være styrt av omforente og helhetlige vurderinger og samfunnshensyn nedfelt i et samlende overordnet planverk.

I påvente av en fremtidig helhetlig og kunnskapsbasert revidering av gjeldende overordnet arealplan (KPA) (som utgjør grunnlaget for å vurdere «samfunnsmessige fordeler og ulemper») for området ber vi om at Alver kommune forholder seg til gjeldene lover, regler og faglig forvaltningspraksis, og opphever gjeldene dispensasjonsvedtak.

Med vennlig hilsen

Nabolaget på Fløksand ved

Fam. Hansen/Kvalheim- Fløksand 48

Fam. Vikebø- Fløksand 60 (Øvre Krabbedalen 41)

Fam. Hoff- Fløksand 54 (Christinegården 2 og Sydnegaten 21)

Fam. Anfindsen/Halland- Fløksand 62

Fam. Bysheim- Fløksand 52