

**Merknader fra eiere av 5/172 til nabovarsel på tiltak på 5/84 mottatt 20.03.19 (sendt rekommandert fra ansøker 14.03.19).**

### **Sammendrag**

Våre merknader er under fremstilt som følgende:

- 1) Formelle feil og mangler i oversendt materiale til nabovarselet
- 2) Merknader til dispensasjonssøknad B-1
- 3) Merknader til dispensasjonssøknad B-2
- 4) Generelle merknader

### **Oppsummering:**

Slik vi forstår denne saken, så søkes det nå om dispensasjon fra gjeldende arealformål på tomtene 5/83-84 på Fløksand. Dette er to parseller som siden 1981 har vært regulert til LNF område. Området huser i dag en eldre jordkjeller, en eldre tørrmurt vernemur (vern mot vind for tidligere frukthage) og en nyoppsatt uteløe (grindkonstruksjon). Området har siden 2002 vært beitemark for villsau.

Det er to ting som skal være oppfylt for å gi dispensasjon. 1) Tiltaket skal ikke stride mot formålet (LNF) – bygging av to fritidsboliger på dette området strider omtvistelig imot formålet i LNF område 2) Fordelene skal være større enn ulempene – Her er det kun fordeler for tiltakshaver. Ikke for naboer, ikke for området og landskapet, ikke for naturen og ikke for kommunen som har en kommuneplan å forholde seg til.

**Vi motsetter oss dispensasjonssøknaden vi har mottatt og håper at plankravet i kommuneplanens § 1.2.1 vil stå sterkt og å ta vare på de eksisterende beboere og det eksisterende bo- og bygningsmiljøet i området.**

Vedlagt er kopi av merknad fra oss i forrige runde (vedlegg 1) samt illustrasjoner av ansøkt tiltak utarbeidet av sivilarkitekt MNAL Mette Kyed Thorson (Vedlegg 2-4).

## 1. Formelle feil og mangler ved usendt materiale til nabovarsel:

- Beskrivelsen av hva nabovarselet gjelder samsvarer ikke i nabovarselskjema (datert 12.03.19 og signert av Karen Austegård) og vedlegg B-1 (datert 18.03.19 og signert av Helge Furnes Samuelsen). I førstnevnte vises det til tiltak på en eiendom (5/84) og dispensasjon fra kommuneplanen sin arealdel. Her vises det til vedlegg Q, et vedlegg som ansvarlig søker har vurdert som «ikke relevant» å legge ved nabovarselet. Det betyr at jeg som nabo ikke har opplysninger om hvilke(n) paragraf i Kommuneplan for Meland 2015-2026 det søkes om dispensasjon fra. I vedlegg B-1 søkes det om «dispensasjon til å få bygge på LNF-område for eiendom 5/83 og 84».

Dispensasjonssøknaden beskriver altså her to gårds- og bruksnummer, samt spesifikk referanse til «LNF- område». Det er kun lagt ved bygningstegninger for ett hus (5/84) og separat situasjonskart for denne tomten. Som anmerket i forrige runde i denne saken (se vedlegg 1), mener vi at nabovarselet, i tillegg til å gi feilaktig og upresis informasjon, ikke gir oss nødvendig informasjon om ansøkte tiltak i sin helhet. Vi registrerer at vår henstilling i forrige runde om å bli behandlet som gjenboere til 5/83 ikke er tatt til følge. Vi mener fortsatt at begge tiltakene i stor grad påvirker vår boligeiendom. Ansøkers henvisning til at tiltaket (ene) vil ivaretar og forsterker en helhet fremstår da som en merkelig påstand ved at ansøker velger å ikke la berørte og involverte parter få innsikt og uttalerett til denne helheten.

- Vi har ikke mottatt VA plan for tiltaket eller kopi av avtale om at lovlig godkjenning til eksisterende teknisk infrastruktur foreligger. Vi er kjent med at flere deleiere av eksisterende anlegg ikke har gitt tillatelse til påkobling. Vi betviler derfor at ansøkt prosjekt har nødvendige godkjenninger for påkobling. Vi er videre skeptiske til hvilke konsekvenser opparbeidelse av nytt VA anlegg vil ha for natur og landskap i område.
- Vedlegg B2 mangler navn og underskrift på den som har utarbeidet dispensasjonssøknaden (evt så mangler det en eller flere sider). I tillegg er brevet datert 18.1.2019.
- I vedlegg B-1 argumenterer ansvarlig søker med, og henviser flere ganger til, UDU sitt vedtak av 1.3.2016. Dette vedtaket er ikke lenger gjeldende og kan derfor ikke brukes som argument. Sett i sammenheng med uklare referanser til, og manglende vedlegg

på, hva det faktisk søkes dispensasjon fra, så er det uklart hva vi som naboer egentlig skal gi merknader til.

- I vedlegg B-1 (s.1) påstår ansvarlig søker at tomtene ble avsatt til LNF område i 2009. I saksdokumentene som var vedlagt forrige runde i saken er det oppgitt at de to parsellene har vært regulert til LNF siden 1981. Selv om tomtene ble fradelt med henblikk på å bli bebygd i tidenes morgen, så er formålet LNF statusen for angjeldende parseller nedfelt i gjeldende Kommunedelplan, og de bør ikke kunne bebygges uten en planprosess. Dette er forhold H. Samuelsen er godt kjent med da han over en periode på flere år har jobbet med saken som betalt konsulent for forrige eier Kari Knappskog. Det ligger et plankrav i Kommuneplanen for områder avsatt til Bygg og anlegg for å unngå bygging i uregulerte områder. Dispensasjonssøknader blir derved en omgåelse av plankravet og en undergravning av Kommuneplanens hensikt.

## **2. Merknader til dispensasjonssøknad B1:**

I det følgende er våre merknader til ansvarlig søkers grunngivning slik den fremkommer i B 1 som påstander om at tiltakene vil føre til:

### a) «Styrke bevaring av kulturlandskapet» (s.3)

Vår merknad: Man styrker ikke bevaring av et kulturlandskapet ved å bygge det ned. Ved å bygge to fritidsboliger<sup>1</sup> på en parsell som siden 1981 har vært LNF område, og siden 2002 har vært brukt til sauebeite, vil eksisterende kulturminner (potetkjeller og vernemur) ble klemte inne/skjult bak to moderne bygg. Det er et lite troverdig postulat at landskapet mellom og bak de to planlagte husene, hvor jordkjeller og vernemur er lokalisert, vil bli beholdt uforandret. Ved etablering av avkjørsler til de to tomtene samt graving, sprengning og planering av byggegrop for to hus med tilliggende boder og halvtak, vil tomtene endre karakter fullstendig og jordkjeller og mur vil bli flankert av biler, bossdunker, to nye bygg med to tilhørende boder og annet som hører vår tid til. Jordkjellere har alltid ligget fritt som vartegn i terrenget og kobles nå fra sitt opprinnelige hus og plassering i kulturlandskapet. Viktige topografiske og kulturhistoriske sammenhenger blir da skjult og forringet av foreslåtte tiltak.

---

<sup>1</sup> Under informasjonsmøte (forrige nabovarsel) 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 famili

b) «Boligene er tilpasset stedets egenart,...,lagt skånsomt i terrenget» (op.cit)

Vår merknad: Arkitekt Samuelsen repeterer et arkitektonisk grep som han opprinnelig utviklet på vårt hus i år 2000 (tilbygg flatt tak lagt inntil hovedbygg). Det er mao et grep han selv har innført på stedet, og er ikke typisk for området. Tiltakshaver omtales som tradisjonsbærer av eldre bygningsteknikker, men samtidig beskriver søknaden at begge husene skal bygges i massive trekonstruksjoner. Dette er også et element arkitekt Samuelsen har tilført Fløksand (tilbygg 5/193) uten at dette er del av lokal byggeskikk. I kombinasjon med inntegnet ark (mot øst), så er det vanskelig å gjenfinne den vestlandske byggeskikken (som tradisjonelle midtgangshus uten ark og tilbygg) som han påstår han er i tråd med. Bygget på tomt 5/84 vil ha en sammenhengende bygningskropp/takkonstruksjon på ca 12 meter. Det er lagt oppå fjellknaus og vil, sett fra bygden, fremstå som et voldsomt bygg (lagt i uberørt natur), samt utgjøre i hele sin bredde, en sperre for havutsikt fra vår tomt. I kombinasjon med bygget på 5/83 vil siste rest av vår horisont og havutsikt mot nordvest forsvinne. Hans forrige prosjekt på Fløksand (tilbygg på 5/193) har allerede tatt all vår utsikt mot nord. I tillegg vil 5/84 stå opp som en mur for vår nabo Siri Bysheim, ca 4 meter over dagens siktlinje og lagt tett på nabogrensen. Dette er ikke hus som er lagt skånsomt i terreng (se illustrasjon vedlegg 2 -4).

c) «Tiltakene vil forsterke klyngetunet og stedets byggeskikk» (op.cit).

Vår merknad: Som tidligere påpekt (vedlegg 1, s. 3-5) så finnes det ikke noe klyngetun på Fløksand. 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 mao et fellesskap og en helhet som ikke finnes. Kulturhistorisk er «klyngetunet» uttrykk for en sosial organisering og boform som sprang ut av et sosialt og/eller slektsbasert fellesskap. I ansøkte prosjekt mangler dette konstituerende fellesskapet, og han reduserer dermed «klyngetun» og «heilskap» til rene formmessige forestillinger. Det typiske for området siden 1923 (jordskifte) er spredt bebyggelse av selvstendige boliger, ispedd noen frittliggende mindre hytter.

d) «Utbyggingen vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur» (s.4)

Vår merknad: Etter samtale med flere naboer betviler vi at avtale om tilgang til teknisk infrastruktur foreligger i avklart og signert form. To av naboene som har signert har i samtale angret dette, og sier de følte seg lurte i prosessen. De ble forespeilet at alle de andre andelhaverne hadde signert (noe som ikke var tilfelle), og at de ikke hadde noe annet alternativ enn å signere.

e) «Tomtene er fradelt fra før ... Naboer og gjenboere har vært klar over at disse tomtene er utskilt med formål bebyggelse av bolig/hytte» (s. 4)

Vår merknad: Som tidligere nevnt ble tomtene utskilt på 1960 tallet, lenge før vi flyttet til Fløksand. Så lenge vi har bodd her (2002) har tomtene vært LNF område (siden 1981) og anvendt av Fløksand Villsaulag (samdrift 4 hushold på Fløksand inkl oss) som beitemark. Forrige eier, Knut og Annelin Rio, hadde også i en kort periode grisehold på området. Frode Anfinsen, nåværende saueier på Fløksand, ønsker å benytte område som beite for sine sauer. Forrige eier av tomtene, Kari Knappskog, har i samtaler med undertegnede, samt flere av naboene, oppgitt at hun sikret seg de to tomtene nettopp for å sikre at de ikke ble bebygde. Det var en beslutning som nabolaget støttet, og som vi uansett anså som sikret gjennom områdets LNF status.

### **Merknader til dispensasjonssøknad B2:**

- Hvis tomtene, av hensyn til eksisterende kulturminne, er for små til å etablere snuplass på egen tomt, så er det et sterkt signal om at disse tomtene ikke egner seg som boligtomter i det hele tatt. Det er vel også derfor formålet LNF er lagt over området.
- Å snu biler ute i tilkomstveien svekker trafiksikkerheten i et område med små barn, og fordelene er derfor ikke større enn ulempene.

### **Andre merknader:**

Arkitekt Samuelson har et problematisk høyt antall roller og interesser i dette prosjektet. Han er arkitekt i prosjektet. I forrige dispensasjonsrunde var han ansvarlig søker. I denne runden har han latt en ansatt i firmaet han er medeier i være oppført som ansvarlig søker, men har selv ført i pennen det som er vedlagt av tegninger og beskrivelser. Han er også nabo til tiltaket (og den eneste som i stor grad får beholde kvaliteter og utsikt på sin eiendom i ansøkt prospekt). Videre har han som innleid konsulent bidradd til å formidle salg av tomtene til nåværende eier Bjørn Systad/Kari Digranes (og har derfor kommersielle interesser og

forpliktelser til at prosjektet blir realisert), han er kollega til byggherre, samt styremedlem i firmaet Isovent hvor Bjørn Systad er daglig leder og medeier. Dette firmaet er delvis eid av Gamle 3hus AS hvor Samuelsen (og Systad/Digranes) er medeiere, 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 beboere og eiere av bolig i området.

Området er i ferd med å endre karakter fra et godt bomiljø til et fortettet utstillingsvindu for Samuelsens arkitektur og ulike bygg produkter og –firma. Å bli redusert til statister og rekvisitter i et slikt «klyngetun-prospekt» ønsker vi ikke. Fløksand er i gjeldene arealplan ikke et område avsatt til fortetning. Gjennom Samuelsens stadige utvidelse av roller i dette prosjektet har han stadig endret forutsetningene for både helheten, og de enkelte delene uten hensynstagende til annet enn egne private og kommersielle interesser.

Vi motsetter oss dispensasjonssøknaden vi har mottatt og håper at plankravet i kommuneplanens § 1.2.1 vil stå sterkt og å ta vare på de eksisterende beboere og det eksisterende bo- og bygningsmiljøet i området.

Med vennlig hilsen

Eiere av 5/172-173

Fløksand 26.03.19

Roar Hansen

Anne Kvalheim

Vedlegg: 5