

Vedlegg 4 :**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR OPPFØRING AV NYTT VÅNINGSHUS.****Tiltaket.**

Det søkes tillatelse til tiltak for oppføring av nytt våningshus (nybygg) og dispensasjon fra kommunens arealdel.

Omsøket tiltak skal plasseres på tomt med adresse Sætreviksvegen 63 5917 Rosslund i Meland kommune, gnr. 57/bnr. 8

Søker er Rolf Hermansen

Tiltakshaver er eier Ørjan Tveit fnr. 16127126171

Eiendommen er en landbrukseiendom på omlag 177daa. Teigen (hovedteigen) som søknaden gjelder er på omlag 38daa. Bostedet er plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun om lag 70 meter fra sjø.

Nibio gårdskart viser arealet som innmarksbeite. Arealet er i dag gjengrodd og kan ikke brukes som innmarksbeite. Det har ikke vært drift på gården de siste 20 årene. Slåttemarka har vært forpaktet bort.

Nabovarsling er utført, ingen merknader.

Adkomst : Vei

Parkering : I garasje som er del av hus.

Vann : Tilkobling til kommunalt

Avløp : Minirensanlegg

Sammfunnssikkerhet / ras / flom etc. : Ingen

Status på gården :

Våningshus er ikke egnet som hus etter dagens standard (TEK 17) og er i veldig dårlig stand (Ref. landbrukstakst fra 2017)

Driftsbygning er i veldig dårlig stand (holder på å falle sammen) (Ref. landbrukstakst fra 2017)

Andre bygninger (3 nøst) på gården er i veldig dårlig stand.

Det har ikke vært drift på gården de siste 20 årene. Slåttemarka har vært forpaktet bort.

Planer for gården :

Kortsiktige planer for gården (1-3 år) :

- Gammelt våningshus skal restaureres for utleie til gårdsferie ol. (dette for å gi inntekter til gårdsdrift)
- Gammel driftsbygning skal rives for å bygge nytt
- Nytt våningshus skal bygges
- Flytte inn med familie (2 barn, mor og far)
- Innkjøp av traktor og gravemaskin
- Drenering av arealet skal gjennomføres
- Plante og dyrke dyrkbar jord skal gjennomføres i følge 1-3 års plan (dette vil starte vår 2019). Jordbruksplan er under utarbeiding.
- Vurdere birøkting (kurs)
- Plantning av skog på andre områder skal gjennomføres i følge 1-3 års plan (dette vil starte vår 2019). Lage skogbruksplan.

- Finne og opprette salgskanaler og skaffe inntekter til gården

Langsiktige planer for gården (4-20 år) :

- Plante og dyrke dyrkbar jord skal gjennomføres i følge 4-20 års plan
- Plantning av skog på andre områder skal gjennomføres i følge 4-20 års plan
- Forbedre gården, optimalisering prosesser
- Vedlikehold av alle bygninger på gården
- Vurdere innkjøp av ytterlige landbruksareal hvis det kan forsvares økonomisk

Reguleringsstatus - dispensasjonssøknad

Nytt våningshuset ligger innenfor område som er avsatt som NLF i kommuneplanens arealdel. Det søkes derfor dispensasjon fra følgende lover / planer / vedtekter :

- Plankravet (LNF)
- Byggeforsbud i strandsonen (pbl § 1-8)

Begrunnelse for søknaden :

- Gården i Sætrevikvegen 63 har ikke vært i drift de siste 20 årene og har forfalt over lengre tid.
- Vi ønsker å bygge et nytt våningshus i tilknytning til eksisterende tun da eksisterende våningshus ikke oppfyller dagens krav til helårsbolig (se vedlagt kart og tegninger). Vi ønsker å bosette oss i Sætrevika og drive gården som et helårsbruk. Konesjonssøknaden ble innvilget 05.09.2018. Det å bo på gården er da avgjørende for å komme i gang med driften (rehabilitering av driftsbygninger og areal) og å kunne videreføre denne, og anses derfor som nødvendig av hensyn til driften av gården.
- Bygning som eksisterer i dag egner seg ikke som bolig etter dagens standard, krav og forskrifter. Eksisterende hus har også en veldig dårlig planløsning og trenger rehabilitering. Ref. landbrukstakst fra 2017
- Driftsbygning er i dag i veldig dårlig forfatning og direkte farlig å bruke. Ref. landbrukstakst fra 2017.
- Tiltaket sin plassering kommer ikke i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord.
- Tiltaket er ikke i konflikt med biologisk mangfold, jf. naturbase.no og artsbanken.
- Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen, jf. naturbase.no, askeladden.
- Det er ikke registrert særskilte miljø- og naturkvaliteter på stedet (naturbase.no)
- Tiltaket har ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
- Tilgang til strandsonen blir ikke redusert for allmenheten.
- Nytt våningshus vil være lite eller ikke synlig fra alle vinkler, bygningen vil være plassert om lag 70 meter fra sjø og vil ligge delvis skjult bak en kolle.
- Hindrer ikke tilkomst til sjø. Eiendommen er ikke brukt som badeplass (er heller ikke egnet, pga. stor stigning/"stup"), badeplassen ligger lenger nordvest på naboeiendommer. Det er altså ikke tale om privatisering av et område allmenheten bruker til rekreasjons- og friluftsførmål.
- Ingen allmenn ferdsel i området
- Omtalt areal til våningshus er ikke vurdert som innmarksbeite da det idag er gjengrodd.
- Eksisterende våningshus ønskes å benyttes i samband med fremtidig gårdsdrift, f.eks. gårdsferie, overnatting for sesongarbeidere, eller annet.
- Innmarken vil bli bevart slik den er i dag
- At arealet som det søkes om skal nyttes til bostedsformål er av underordnet betydning for avkastningen fra eiendommen. Eiendommen har så mye areal at tapet av ca. 0,5 daa utmark får liten betydning (177daa/38daa, ref. landbrukstakst). Mulig avkastning fra arealet er i seg selv veldig liten.
- Vei frem til våningshus vil også være for internt bruk i jordbruksformål.
- Omsøk bosted kan nytte eksisterende offentlig vannforsyning, og bruke minirensanlegg for avløp.
- Søknaden innebærer ikke deling av eiendommen
- Det er allerede etablert et næringsbygg, hus, hytte og flere naust i sjøkanten (innenfor 100 meters grensen). Disse bygningene ligger 70-80m fra omsøkt våningshus.

- Terreng mot sjø er bratt eller stup
- Ønsker å bygge nytt våningshus som passer inn i naturen (naturstein, treverk og naturtomt)
- Familien trenger å få følelsen av å ha bygget noe som gir en tilhørighet til stedet.
- Hvis en ønsker tilflytning til området trengs det nybygg og modernisering.
- Vi ønsker å bo og drive gården hvis forholdene ligger til rette.
- Vi ønsker å modernisere gård for moderne drift
- Vi ønsker å få i gang drift på gården slik at eiendommen sine areal kan holdes i hevd og ikke forfaller.
- Vi ønsker å ha en biinntekt fra gårdsferie og har i den sammenheng tenk å leie ut eksisterende hus/hytte. Eksisterende hus/hytte må da rehabiliteres. Dette vil bidra til planen om bærekraftig reiselivsprodukt i Nordhordaland.
- Etablering av omsøke våningshus innebærer fortetting av et allerede etablert bostedsmiljø og er ikke til ulempe for landbruksvirksomhet på stedet.
- Vi ser at fordelene med å endre plassering av våningshus er klart større enn ulempene. Oppføring av nytt våningshus legger til rette for bosetting og fremtidig drift på gården. Bygninger blir satt i stand samt vedlikehold av eiendom. En får biinntekter til gårdsdrift fra eksisterende våningshus med gårdferier ol.. Plassering er også optimal utfra at en kan bruke vei for jordbruksformål frem til huset. En får også økt tilflytning til området, som igjen stimulerer økonomi og sysselsetting i området.

Meland, 02.01.2019

Ørjan Tveit
Tiltakshaver