

Til: Meland Kommune  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

Fra: Bjørn Erling Waage / Else-Marie Waage  
Kistebakkane 94  
5137 Mjølkeråen  
93031616

## Søknad om dispensasjon på Gbnr. 49/1, Meland kommune.

### Formål:

- Dispensasjon fra LNF formål til boligformål
- Hensikten er å oppføre en helårsbolig i tilknytning til eksisterende gårdstun (se vedlagt kart). Eksisterende våningshus er ikke egnet som helårsbolig etter dagens standard. (jvnf. konsesjonssøknad/salgsprospekt (takstmann Hugo Vedaa))

Vi kjøpte gårdsbruket med ønske om å flytte dit og drive gården som et helårsbruk. Som beskrevet i konsesjonssøknaden (innvilget 20.06.12) har vi trengt noe tid på å vurdere hva vi skulle gjøre. Dette gjelder både bolig og drift. Det å bo på gården er 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.

Vi ønsker å bygge et nytt våningshus i tilknytning til eksisterende tun (se vedlagt kart) fordi eksisterende våningshus ikke oppfyller dagens krav til helårsbolig. Boligen må være universelt utformet, noe eksisterende våningshus ikke er. Et nytt våningshus vil kunne lokaliseres i nær tilknytning til eksisterende tun, og bidra til et styrket tunmiljø.

Tenkt lokalisering på nytt våningshus ligger innenfor et område avsatt til LNF formål i gjeldende kommuneplan, og krever derfor dispensasjon fra pbl. §19.2. Vi har hatt forhåndskonferanse med juridisk rådgiver Bjarte Buanes (25.11.13). I møte med Landbruksetaten ble det avtalt befaringsplassering på tomten for å se på/lokalisere/vurdere eventuell plassering av nytt våningshus. Befaring ble gjennomført 23 januar 2014 med tre representanter fra kommunen og undertegnede. Angitt plassering (se vedlegg) ble foreslått som den best egnede lokaliseringen for helårsbolig ut i fra hensynet til nærhet til eksisterende tun, samt å minimere negative konsekvenser for landbrukseiendommen som helhet. Vi mener derfor at fordelene ved oppføring av nytt våningshus for å komme i gang med helårs landbruksdrift vil være større enn eventuelle ulemper, jf. Pbl §19-2.

### Konsekvenser av tiltaket:

- Jordressurser: Tiltaket vil ikke berøre dyrket eller dyrkbar jord.
- Naturmangfoldloven/Biologisk Mangfold: Tiltaket er ikke i konflikt med biologisk mangfold jfr. Naturbase.no og artsdatabanken
- Kulturminner: Det er ingen registrerte kulturminner på eiendommen, jfr. Naturbase.no, askeladden.
- Tenkt lokalisering vil ikke redusere allmenn tilgang til strandsonen

- Naboer: Det kan vanskelig sees at tiltaket skal påvirke naboer. Nabovarsel er sendt ut.

#### Kartgrunnlag/lokalisering:

- Kart over området / egedomen med omriss av planlagt plassering av boligen er vedlagt.
- Befaring: 23 januar 2014 ble det gjennomført befaring på området med Meland kommune, og angitt plassering ble foreslått som den best egnede lokaliseringen for helårsbolig.
- Tenkt lokalisering innebærer at eksisterende vei til tunet vil kunne benyttes. Dette innebærer mindre omdisponering av LNF enn ved annen lokalisering på gården.
- Energieffektiv lokalisering: Solrik og vindskjermet lokalisering vil gi god energieffektivitet.
- Tenkt lokalisering vil ha sterk tilhørighet til eksisterende tun, og vil styrke dagens tunfølelse, med kort avstand til øvrige driftsbygninger.

Aktuelle aktiviteter på bruket: Sjølv om gammalt våningshus er i dårleg stand, kan det fungere som ein del av driften innanfor sesong. Tenkte mulegheiter: Overnatting/kjøkkenfasiliteter/sanitær for bærplukkere i sesong, Inn på tunet/gårdsbesøk, Landbruk+, Sjølplukk, Skolebarn / Sommerleir?).

#### Konklusjon:

Nytt våningshus er avgjørende for å få i gang drift på bruket. Det er stor fordel knyttet til nærhet/tilgjengelighet under renovasjon av bruket, men er et absolutt premiss mtp driftsaktivitet der en ser for seg å ha dyr som vil kreve stell, samt annen produksjon (som økologisk bærproduksjon, bier, sau, høns m.m. Salg på Bondens Marked er noe en ser for seg på sikt). Dispensasjon søkes derfor om å få bygge et nytt våningshus. Det vurderes at det ikke er negative konsekvenser av en slik oppføring (som beskrevet over), mens det er avgjørende for å få tilbake aktivitet på bruket. Målet og ønsket med bruket er både å utnytte de tilgjengelige jordressurser tilknyttet bruket, og å opprettholde kulturlandskapet og opprettholde et levende lokalsamfunn i periferien.

Vedlegg 1.

# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 49-1  
Adresse: Ievegen 196  
Eigar/søkar: Else marie og Bjørn Erling Waage

Kvalitet : FKB-B

Målestokk: 1:1000  
Dato: 06.02.2014

Gjeldande plan : Kommuneplan  
Planformål : LNF

Vår referanse: PAS

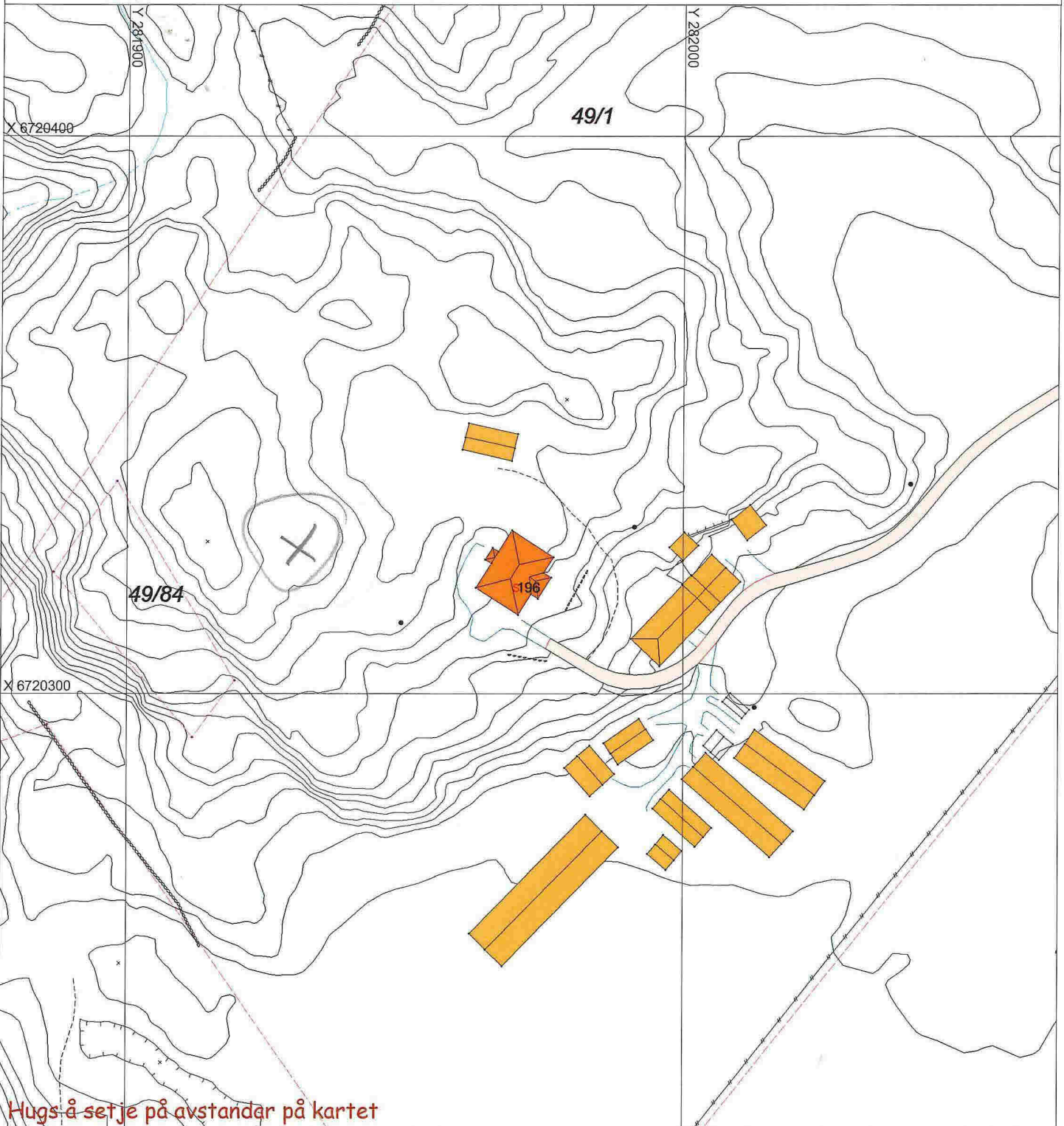
Sign. ....



MELAND  
KOMMUNE



- Gjerde
- Usikker eigedomsgrænse
- Målt eigedomsgrænse
- Bolighus
- Andre bygg



Hugs å setje på avstandar på kartet

# SITUASJONSPLAN

Tiltak

Underskrift Situasjonsplan \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_