

Bjørn Erling Waage
Kistebakkane 94
5137 Mjølkeråen

Meland kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Nabovarsel for levegen 196 (Gbnr 49/1)

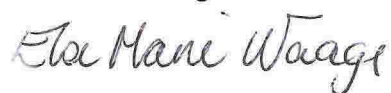
Vi har søkt om dispensasjon fra gjeldende planer for å få lov å bygge et nytt våningshus på bruket (se vedlegg 1 og 2.

Vi ser frem til å bli en del av lokalmiljøet på lo, og håper det kan bli en realitet i nær fremtid.

Vennlig hilsen


Bjørn Erling Waage

Else Marie Waage



Vedlegg nr.
C -



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
49	1			Tevengen 196	5917 Rossland
Eier/fester				Kommune	
Bjørn Erling / Elise-Marie Waage				Bergen	

Det varsles herved om					
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving		
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring		
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -	

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Ny bolig (helårs-)
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Bjørn Erling Waage			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Bjørn E. Waage	Bjorn.Erling.Waage	55531529	93031616
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Bjørn E. Waage	Kiste bakkeane 94 (5737 Myrkelva) 200
Postnr. Poststed	E-post
5137 Myrkelva	Bjorn-Erling.Waage@meland.kommune.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Fredslund	31/3-2014	Bjørn Erling Waage
		Gjentas med blokkbokstaver
		Bjørn Erling Waage

vedlegg 1

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 landbrukseieendommen 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

1/2

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

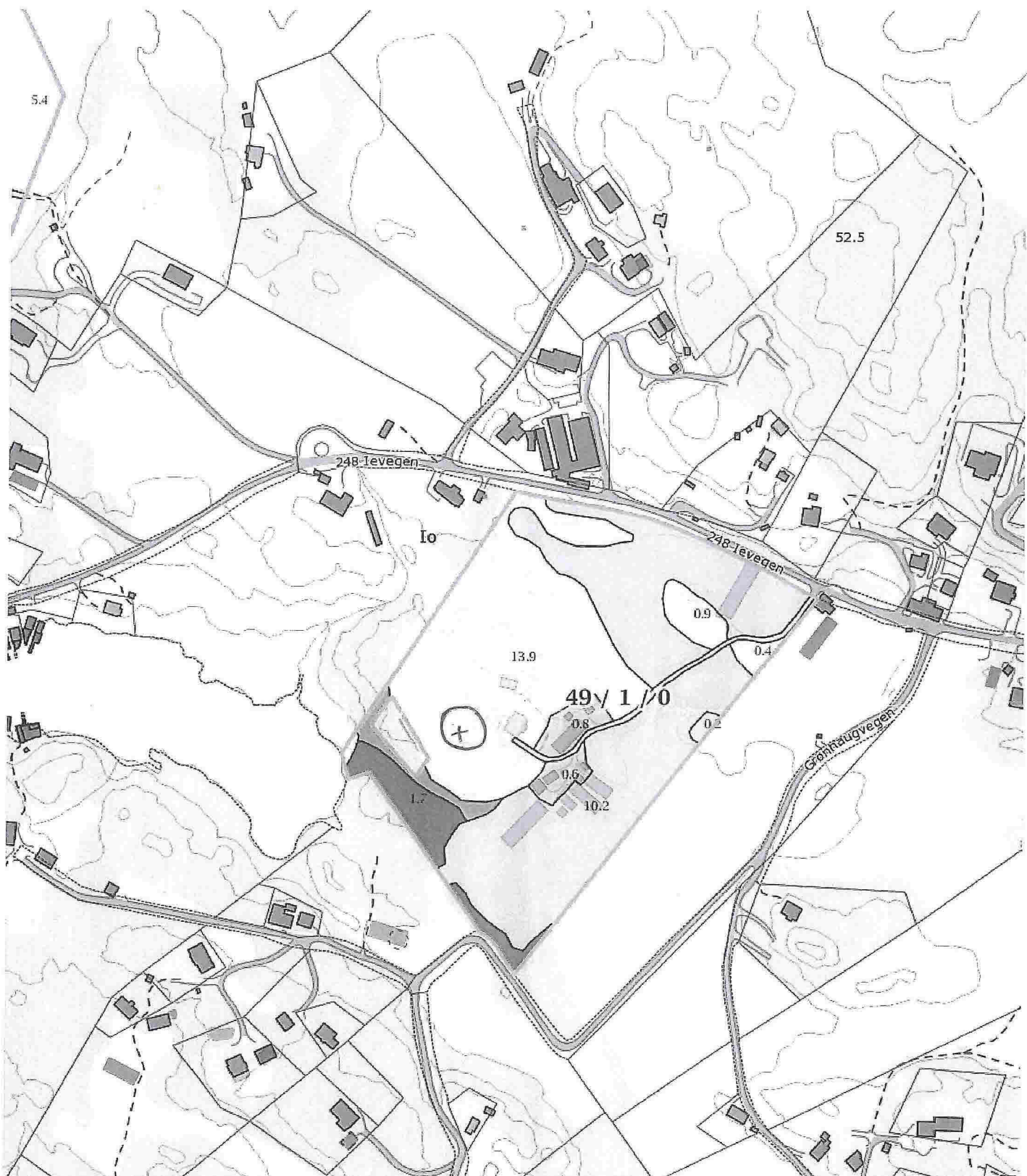
Kartgrunnlag/lokalisering:

- Kart over området / eigedomen 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.



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	17.7	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	22.3	40.0
	Skog av sær s høg bonitet	2.2	
	Skog av høg bonitet	57.3	
	Skog av middels bonitet	20.4	
	Skog av lav bonitet	0.0	
	Uproduktiv skog	0.6	80.5
	Myr	21.0	
	Åpen jorddekt fastmark	21.6	
	Åpen grunnlendt fastmark	49.0	91.6
	Bebygg, samf, vann, bre	1.0	
	Ikke klassifisert	0.0	1.0
Sum:		213.1	213.1

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser

0 20 40 60m

Målestokk 1 : 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.01.2014

GÅRDSKART 1256-49/1
Tilknyttede grunneiendommer:
49/1