

Kjell Kallestad Stople  
Hjertåsvegen 47  
5918 Frekhaug

27.mai 2018

Meland Kommune  
Postboks 79  
5918 Frekhaug

**Søknad om dispensasjon fra arealformål landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) og byggeforbudet i strandsonen for fradeling av tomt til eksisterende bolig.**

Viser til møte med Laila Bjørge og Marianne Aadland Sandvik 16.mai i år og søker med dette om dispensasjon fra arealformål LNF og byggeforbudet i strandsonen for fradeling av tomt til eksisterende bolig på Gnr 9 Bnr 1 med adresse Hjertåsvegen 47.

Bakgrunn

Undertegnede med familie flyttet tilbake til Meland kommune og Gnr 9 Bnr 1 i 2002, etter flere år bosatt i Bergen kommune. Dette ble gjort med et formål om bosettelse på- og fremtidig overtagelse av gårdsdriften på Hjertås. Vi fikk samme år innvilget søknad hos Meland kommune for oppføring av bolig nr 2 på gårdsbruket som er nevnte bolig som det nå søkes dispensasjon for fradeling av tomt til. I 2002, da vi flyttet tilbake til Hjertås, var gården på Gnr 9 Bnr 1 et generasjonsbruk med 3 generasjoner bosatt på og involvert i driften av gården. Dette har endret seg siste årene og nå er det kun vi som bor på gården og driver denne.

I 2013 totalrenoverte vi det gamle våningshuset på gården som en innledende fase for et mer aktivt og drivverdig gårdsbruk og for fremtidig å kunne flytte opp i hoved tunet på gården i en fremtidig driftssituasjon. De siste 5 årene har vi også investert kraftig i oppgradering og modernisering, både i form av driftsbygninger og maskiner, for tilpasning til moderne (men dog tradisjonell) gårdsdrift.

Landbruksdriften i dag

Landbruksdriften på Gnr 9 Bnr 1 består i dag av sauehold. Pga manglende driftsbygning med tilstrekkelig kapasitet er det valgt sauehold basert på uteganger drift og gårdsbruket har i dag ca 40 VFS. I tillegg til Gnr 9 Bnr 1 er også Gnr 9 Bnr 3-5 kjøpt som tilleggsjord til gården og de senere årene har vi også paktet Gnr 9 Bnr 6.

Driftssenteret (gårdstunet med opprinnelig våningshus) og hoved andelen av landbruksdriften ligger i dag nord for kommuneveien (Hjertåsvegen). Bolighuset på Hjertåsvegen 47, som søkes fradelt, ligger på sørsiden av kommuneveien hvor vi kun har 2,9 dekar med overflatedyrka jord og 8,8 dekar med innmarksbeite. På grunn av til dels store terrengforskjeller er disse områdene tilrettelagt med egen veitilkomst direkte fra kommuneveien og ligger ikke i konflikt eller direkte tilknytning til bolighuset på Hjertåsvegen 47.

Fremtidige planer for landbruksdriften

I strategiplanen for gården valgte vi i 2012 å satse på sauerasen Gammelnorsk Spelsau. Dette er en vernet sauerase og frem til og med 2017 har det vært stor etterspørsel på livdyr som har gitt et solid og drivverdig inntektsgrunnlag for gårdsdriften. Ettersom Gammelnorsk Spelsau nå har etablert seg med en solid stamme på landsbasis, og etterspørsel på livdyr avtar kraftig, ser vi at det ikke vil være tilstrekkelig bare å satse på sau som slaktedyr oppdrett uten at vi vurderer andre tilleggs aktiviteter i årene fremover.

Vi har en genuin interesse av å opprettholde en stabil og tradisjonell gårdsdrift på garden vår. For å kunne gi et tilstrekkelig omsetnings- og inntektsgrunnlag til å opprettholde gårdsdriften slik som vi ønsker har vi sett på flere alternativer for fremtidige tilpassinger av driften.

Ut fra disse alternativene har vi konkludert med at vi ønsker å se på muligheten for å satse på fremtidig drift basert på vestlandsk fjordfe eller vestlandsk raukolle og produksjon basert på disse. Fremtidig omlegging av drift vil kreve vesentlige investeringer i både driftsbygninger og driftsutstyr grunnet moderne produksjonskrav og graden av videreføring som tenkes utført på gården. For å gjennomføre disse investeringene ønsker vi å realisere noen av verdiene som vi i dag besitter. I og med at vi har gjennomført et generasjonsskifte og at vi nå også har renoveret det gamle våningshuset som tidligere beskrevet, ser vi for oss at vi, i en fremtidig driftssituasjon, vil flytte opp på gårdstunet i det gamle våningshuset og da realisere verdien av Hjertåsvegen 47 (hvor vi i dag bor) for å reinvestere i gårdsdriften i form av ny driftsbygning og driftsutstyr for å fokusere på fe drift som beskrevet over.

Dette er bakgrunn for søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til eksisterende bolig.

#### Tomteplassering for bolighus

I søknaden om oppføring av bolig nr 2 på gården, som ble godkjent i 2002, ble det vektlagt at plasseringen av huset skulle ha størst mulig hensyn til gårdsdriften slik at det ikke gikk tapt dyrka mark eller verdifulle beitearealer på gården. Sammen med Meland kommune ble dagens plassering valgt både med hensyn til landbruksdriften og innenfor daværende regelverket i PBL om byggeforbud i strandsonen.

På grunn av endring i måleprinsippene i PBL må det nå, selv om plasseringen tidligere var godkjent og innenfor kravene, også søkes om dispensasjon for byggeforbudet i strandsonen i forbindelse med dispensasjonssøknaden for fradeling.

Som vist i vedlagt situasjonsplan og bilder ligger bolighuset på Hjertåsvegen 47 naturlig i terrenget opp mot kommuneveien med til dels store høyde/terreng forskjeller til landbruksarealene. Tilkomst er sikret med godkjent avkjørsel direkte fra kommuneveien og hverken tomt eller tilkomst har noen konflikt eller kryssende aktivitet med landbruksdriften på Gnr 9 Bnr 1.

Tomtearealet som søkes fradelte utgjør det naturlige tomteområdet som ligger rundt bolighuset og er opparbeidet som en del av dette. Totalt utgjør dette i overkant av 1700m<sup>2</sup>.

#### Bruksretter og servitutter

Bolighuset på Hjertåsvegen 47 har i dag godkjent, separat, avkjørsel fra kommuneveien (Hjertåsvegen). Denne tillatelsen ble gitt i forbindelse med byggesøknaden som ble godkjent av Meland kommune i 2002.

I samme søknad ble også tilknytning til kommunalt vannverk og etablering av privat avløp til sjø via privat septiktank også godkjent. Septiktank og avkjørselsvei blir liggende på tomteområdet som søkes fradelte men vannledning frem til tilkoblings kum for kommunalt vannverk og avløpsledning til sjø blir liggende på gårdsbruket på Gnr 9 Bnr 1. Disse rettighetene blir sikret gjennom egen privat avtale som kan tinglyses på et nytt bruksnummer. Utkast til slik avtale ligger vedlagt søknaden.

#### Konklusjon

Vi håper at overnevnte dokumentasjon skal kunne gi grunnlag for å få innvilget dispensasjon fra arealformål LNF og byggeforbudet i strandsonen for fradeling av tomt til Hjertåsvegen 47.

Slik vi ser det vil fordelene med en innvilget dispensasjon være vesentlig større en ulempene:

- Valgt tomteplassering gir ingen konflikt med landbruksarealene og plasseringen er gjort med størst mulig hensyn til LNF formål.
- Fradeling vil sikre fremtidig landbruksdrift på Hjertås basert på bærekraftige premisser.

- På alle naboområdene på Hjertås og Holme har det blitt godkjent flere fradelte tomter som har gitt en naturlig fortetting i området
- En innvilget dispensasjon vil ikke medføre noen endringer i bruksretter eller servitutter for avgivende bruk eller ny eiendom/eksisterende eiendommer.

Håper på et positivt svar og innvilget dispensasjon.

Hvis det skulle være behov for utfyllende informasjon eller ønske om en befaring av eiendommen er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen



Kjell Kallestad Stople

Vedlegg:  
Situasjonsplan  
Bilder  
Avtale om servitutter