

## Meland Kommune

Att.  
Havneveien 41A  
postboks 79  
5906

Vår ref.:

Deres ref.: 18/354-18/2948

Dato: 20.03.19

### PLANENDRING VIKANE GARD

Forord:

G/Bnr 23/3 – 23/1

Område Vikane gard på Frekhaug ligger mellom Løypetona i øst og Elveåsen i vest, med grense mot Elvavegen i nord. Tomten er i dag regulert som GR (grønnstruktur)

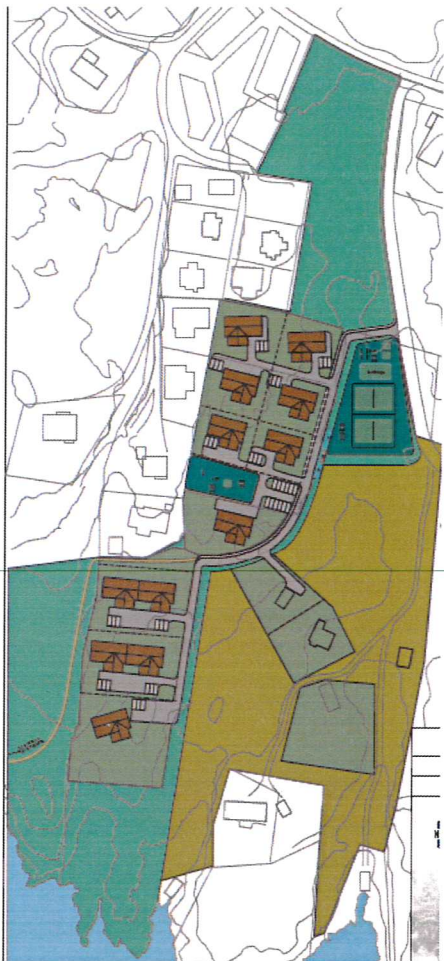
Eiendommen inneholder 2 boliger, nøst, fritidsbolig, redskapsbod, garasje og bod  
Ellers har eiendommen tilkomstveier, noe dyrkbar mark/ beite, samt en del skog.

Område ligger vest vent med god utsikt og solforhold.  
Det er gangavstand til skole, barnehage og kollektivt.



Sammen med Hjemmelshaver har vi sett på deler av eiendommen som mulig for utbygging av boliger.

Dette gjelder område med trevekst samt terrenget i sør vest.



Ved utbygging av dette området, har vi lagt vekt på trivsel og miljø, slik det er nærmere forklart i senere avsnitt.

Vi mener at en slik utbygging vil kunne sees som en naturlig utvidelse av byggefeltet langs Elvavegen.

Området som vi planlegger utviklet vil være på om lag 12-15 da

Vi tenker at området kan utbygges med ca 12 boenheter i form av eneboliger/tomannsboliger /med og uten utleie.

Dette vil passe inn i forhold til utnyttelse og terreng. Vi planlegger også grøntareal og lek, med plass til ball bing og eventuelle andre fritidsysler som f. eks. felles lekeplasser. Noen av disse fellesanlegg finnes ikke i område, da det ikke har vært regulert inn verken av utbyggere av Elvaåsen eller utbygger av Løypetona. Behovet for fritidssysler av forskjellig art, er etter vår mening stort for naboer i omegn. Dette er nærmere forklart i avsnitt under.

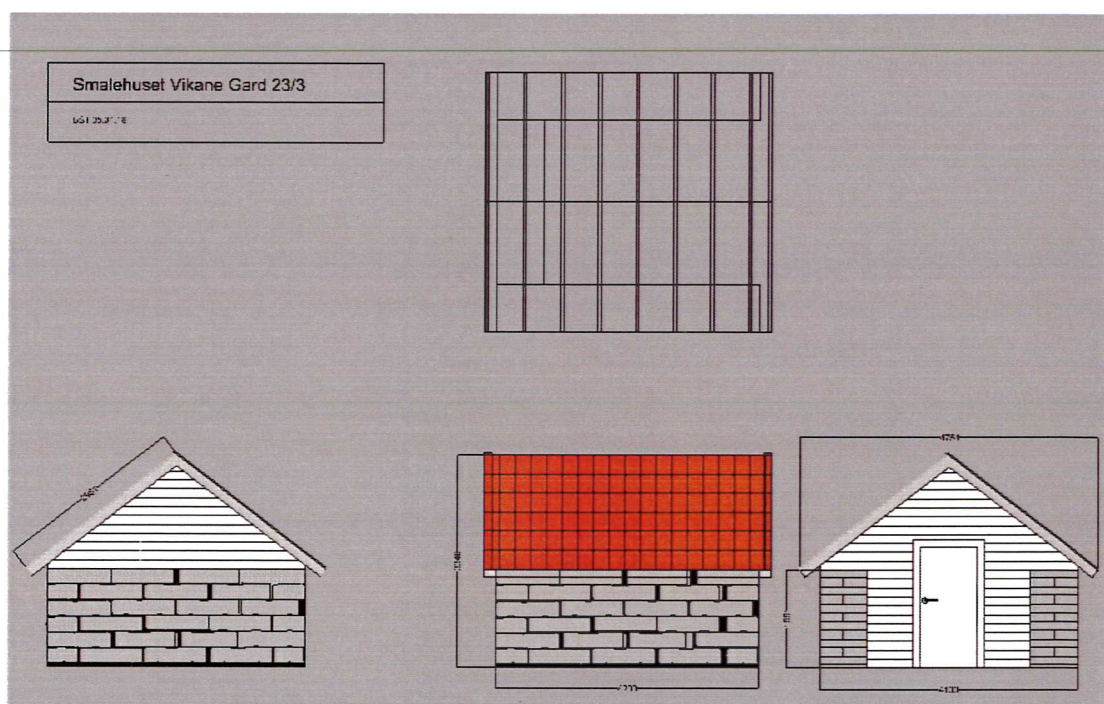
### **Restaurering av gårdshus i Vikane Gard 23/3**

Vikane gard har en del uthus som skal restaureres. Dette skal gjøres etter søknad om stønad fra fortidsminneforeningen og kulturminnefondet, eller bevaringstjenesten i Salhus.

Etter rivning av det gamle gårdshuset, er det tatt vare på en del vinduer og dører som ikke var tært for mye av råte eller mit.

Disse enhetene som ble hentet fra huset, skal brukes i forbindelse med restaurering av uthusene. Det dreier seg i første omgang om to uthus. Det ene er et smalehus. Her har vi fått restaurert grunnmuren av en dyktig gråsteinsmurer fra Dale. Vi har tatt vare på gammel takstein som skal brukes til tekking av huset. Gatedør og et vindu fra gårdshuset, skal settes inn her. Vi ønsker altså å sette dette huset opp i gammel stil. Se vedlagt tegning av planlagt restaurering og bilder av nåværende tilstand.

## Smalehuset

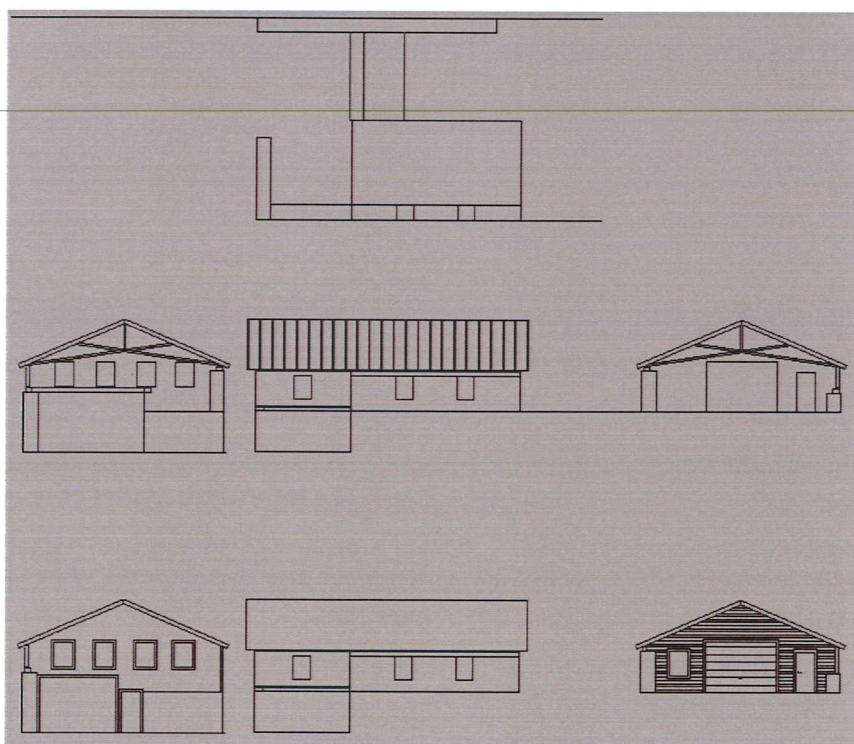


Det andre uthuset, er en planlagt løe. Historien her er kort fortalt; tidlig på -30 tallet ønsket daværende gårdbruker å lage ny bruksbygning. Etter å ha satt om grunnmuren i gråstein, døde dessverre både odelsgutt og gårdsbruker. Etter overdragelse til neste ledd i familien, ble bruksbygningen skrinlagt, og det ble satt opp et skur på halve grunnmuren.

Her ønsker vi å sette denne bygningen i stand til slik den var planlagt, på de eksisterende grunnmurer.

Se vedlagt tegning av planlagt restaurering.

## Gammel driftsbygning



Hvorfor ønsker vi så å gjøre dette?

Nå lever 5. 6. og 7. generasjon på gården. Som sikkert de fleste som bor på gamle gårder i kommunen skjønner, ønsker vi å ta vare på de kulturskatter som er på gården. Det være seg gråsteinsmurer og ikke minst gjenstander som er brukt i eldre tider. Disse gjenstander ligger gjemt i uthusene.

Hva er hensikten med restaureringen?

Vi ønsker ikke å lage noe museum. Men hvis vi får satt i stand bruksbygningen, kan denne for eksempel leies ut til selskaper, foreninger og lignende. Det kan bli et lokale, der et stadig mer folkefortettet område kan bruke dette til et slags grendehus; et hus som naboer og andre i kommunen, kan leie til, f. eks., lukkede selskaper o.a.

**Vårt fokus er å ta vare på de kvaliteter som finnes på gården.**

## Drenerings utfordring i Vikane gard

Utbyggingen vil også ha en stor fordel for dreneringsproblematikken som har oppstått i Frekhaug sør området, i forbindelse med alt overvann som Meland Kommune samt utbyggere i nærheten sender ned til Vikane Gard, dreneringssystem som ikke er dimensjonert til disse mengdene. Vi viser til tidligere møter med teknisk etat. Her er mulighet til å legge ned drensrør ifm. utbygging av tilkomstveier, som igjen vil spare kommunen for mye arbeid og utgifter.

Nedslagsfelt nedbør til Vikane Gard som ender i kisteveiten, skravert blått felt.

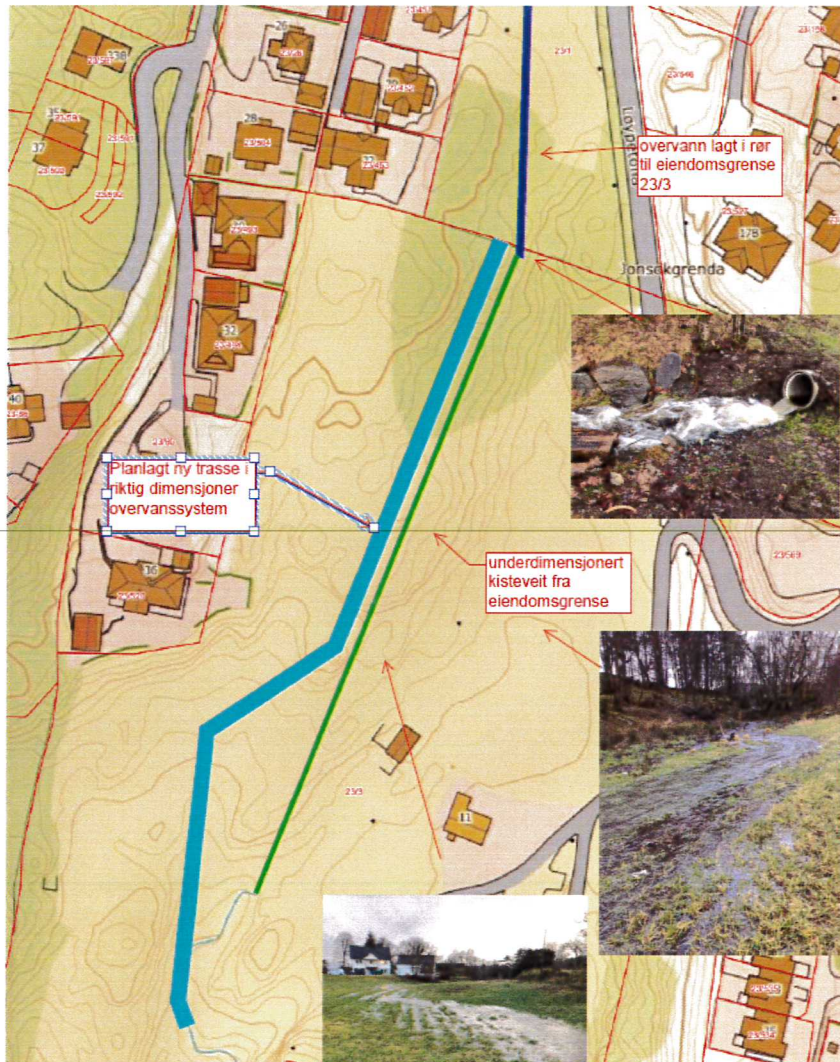
Totalt areal 233 da  
Fordeling: 109 da jrdbruk/ skog/ utmarksareal  
124 da vei, asfalt, hus, parkering, r.m.



Ved 50mm nedbør, utgjør dette nær 12 millioner liter vann eller innholdet i nær tusen tankbiler skal inn i kisteveiten som har en åpning som er en tiendedel av rørdimensjonen som ligger i forkant.

Vi viser til dialog mellom hjemmelshaver og Teknisk etat v/ Harry Finseth og saksnr 17/1949-17/18898.

## Løsning på overvannsproblematikken i Vikane gard



Utfordringen med drenering er absolutt et økende problem, spesielt etter ny drenering over Paktarhusmyra. Dette område har tidligere fungert som en slags fordrøyningsmagasin for overvann. Etter den nye tette traseen for overvann blir ført direkte igjennom magasinet, vil dette føre til enda større, kraftigere og hurtigere fremdrift av vann frem til Vikane gard. Å få dette overvannet igjennom den underdimensjonert veiten i Vikane gard, ved store og lange nedbørsperioder har vist seg umulig. Vi anmoder at det vil være nødvendig med oppdatering av drenering gjennom gården til sjø og dette vil medføre store kostnader for Kommunen.

*Vi poengterer at dette er en kostnad vi som utbygger kan ta i forbindelse med utvikling av område.*

## Byggefeltet Vikane vest

Muligheter for bygging av nye **eneboliger** er sterkt redusert sentralt i Frekhaug. Vi mener at dette kan være et bra supplement.

Viser også til kommuneplanens samfunnsdel side 8 avsnitt 2:

Sitat:

*Attraktive bustadområder er positivt for utviklinga av lokalsamfunnet og nabolaga. Difor er det viktig å stille krav til utbyggjarane med omsyn til å planlegge attraktive og varierte bustadområde. Utsikt, sol, landskapskvalitet, gode oppvekstmiljø, gang- og sykkelveggar, leikeplassar og grøntområde er etterspurte kvalitetar. Det er viktig å skape eit mangfald av bustadtilbod, også fordi bustadtilbod, som er avgrensa til ei bestemt gruppe menneske, medfører etterspørsel etter bestemte tenester og infrastruktur. Meland treng eit variert tilbod for å møte behov til eldre innbyggjarar og ein aukande del yngre menneske som etterspør sentrale husvere.*

Sitat slutt.



### **Illustrasjon**

Slik som denne illustrasjonen viser ser vi for oss opparbeiding av området. Med slik plassering av boliger og tilkomstvei vil prosjektet framstå som en naturlig utvidelse av feltet langs Elvavegen og vil ikke dominere grønnstrukturen på Vikane gard.



## Gode miljømessige tiltak

Som tidligere nevnt, vil vi legge vekt på å få på plass prosjekter som skaper gode boforhold. Dette er, etter vår mening, miljømessige tiltak som skaper gode relasjoner sosialt og mentalt i henhold til lek og fritidssysler utendørs.



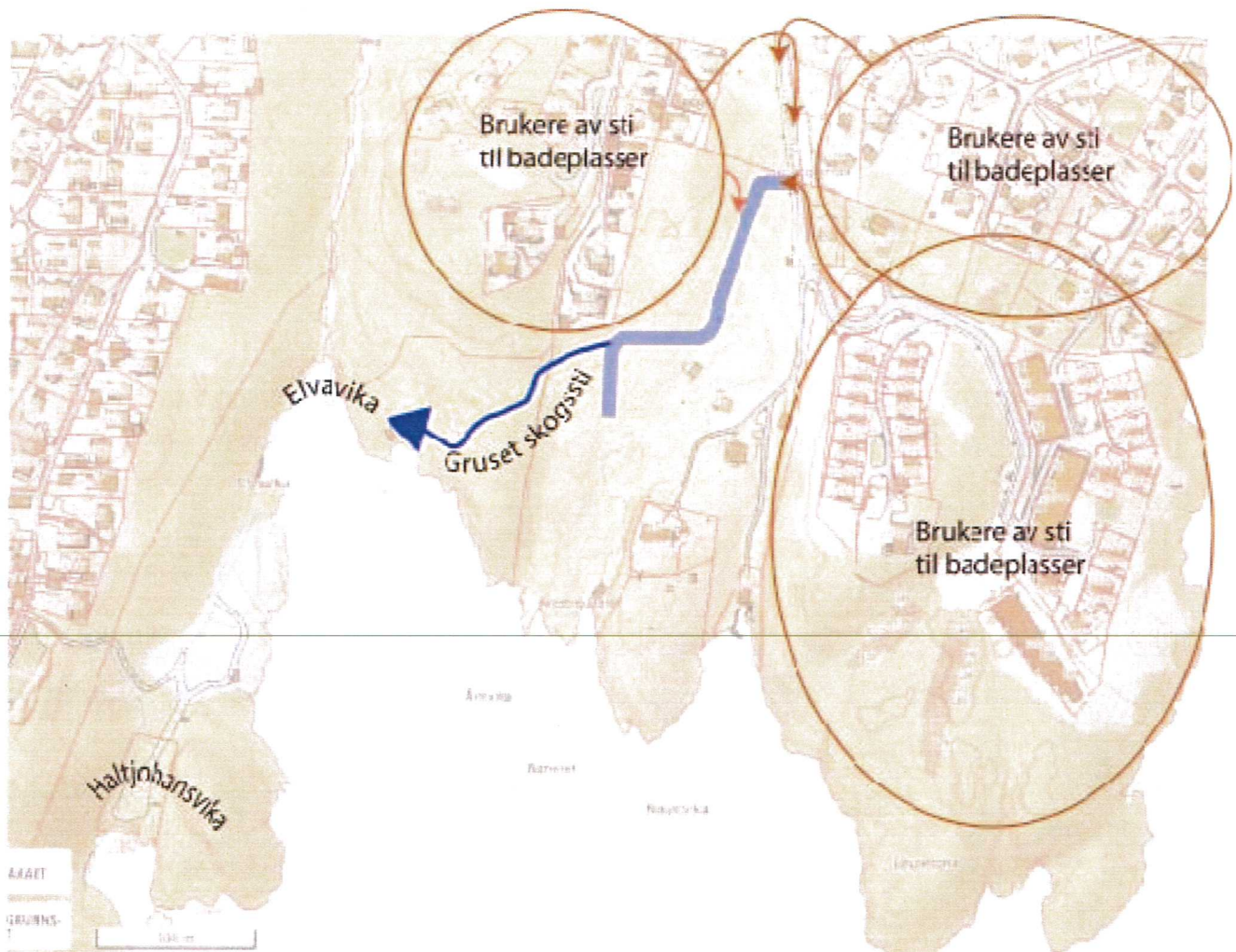
Det er flere utbyggingsområder i nærheten, både Løypetona og Elveåsen, som sikkert ser en fordel i å ha en ballbinge i nærheten til både store og små.



Vi vil også bruke en del av arealet på gården til lekeområder og rekreasjon for beboerne i nærheten.



## Opparbeidelse av skogssti



Tilkomst til badeplasser og rekreasjonsområder ved sjøen har vært vanskelig å få til over gården, da det tidligere har vært dyrket mark og beiteområde som man måtte gå over. Tidligere har det vært tilkomst i en skogssti som går langs steingarden. Tilkomst til denne stien er ødelagt grunnet utbygging av Elveåsen. Den gamle stien er delvis tilgrodd, samt at det er vanskelig tilkomst til Elvavika i nedre del, grunnet bratt terreng.

Derfor ønsker vi å få til, i samarbeid med grunneiere av 23/3 og 23/1, en gruset skogssti, med trapper nederst i viken, som skissert over, der alle beboere i nærheten får en god tilkomst til Elvevika og Heltjohansvika.

*Alle disse momentene som er skissert over, mener vi er med på å skape gode oppvekstvilkår for barn, samt er med på å skape gode sosiale forhold, beboere imellom og er i tråd med de kriterier Meland Kommune har lagt for et godt oppvekstmiljø.*

Med vennlig hilsen

**Bjørn Steffen Thorsen**

*Bjørn Steffen Thorsen*  
[bsthorsen1@gmail.com](mailto:bsthorsen1@gmail.com)

**Villanger & Sønner AS**

*Rune Kristoffersen*  
 Rune Kristoffersen  
[rune.kristoffersen@villanger.no](mailto:rune.kristoffersen@villanger.no)