



Johannes Romar heim  
Modalvegen 44  
5994 VIKANES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1706 - 16/22711

Saksbehandlar:  
Eli Bjørklid  
Eli.Bjorklid@lindas.kommune.no

Dato:  
05.09.2016

## Gbnr 217/3 Romarheim. Arealoverføring til gbnr 217/57.

Eigedom: Gnr.217 bnr.3 Romarheim  
Adresse for eiged.: Modalsvegen 44, 5994 Vikanes  
Type tiltak: Deling av grunneigedom  
Heimelshavar: Johannes Romarheim  
Søker: Johannes Romarheim

### Saka gjeld:

Det vert søkt om å få dele frå ein parsell på om lag 380m<sup>2</sup> frå gnr.217 bnr.3. Parsellen skal overførast til gbnr 217/57. Dette er ein bustadeigedom som ligg i Romarheim «sentrum». Føremålet med arealoverføringa er at bustadeigedommen skal få høve til å plassere ein garasje og mogeleg kunne arrondere vegen til eigedommen noko betre.

### Plansituasjon/dispensasjonar:

Tiltaket ligg i område som i kommuneplanen er sett som LNF område. Sjølve bustadhuset/gbnr 217/57 er sett av til bustadføre mål, men parsellen som ein vil dele frå er LNF område. Det er eit område som er markert som rasutsett, men tiltaket gjeld ikkje bygging, berre at bustadeigedommen får meir areal. Huset står alt på staden i dag.

Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF føremålet.

Gbnr.217/3 er landbruk og tiltaket må vurderast i høve jordlova §12.

### Tilkomst/vassforsyning og avløp:

Tiltaket fører ikkje til at det trengs ny tilkomst, nytt avløp eller ny vassforsyning.

### Nabovarsel:

Det er ingen direkte naboar til tiltaket. Tiltaket er ikkje varsla då det ikkje er bustadar i nærleiken som vert råka av tiltaket.

### Uttale frå andre mynde:

Dispensasjonssaker skal rutinemessig sendast på høyring til fylkesmann og fylkeskommune.

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733



Denne saka gjeld frådeling av eit mindre areal i ein bratt nordvend skråning i eit område der ingen samfunnsmessige interesser vert råka. Kommunen vurderer difor at det ikkje er naudsynt å sende denne søknaden på høyring.

Dispensasjonsspørsmålet vert vurdert og interessene i saka vert synleggjort.

### **Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:**

#### Om gnr.217 bnr.3:

Eigedommen har eit samla areal på vel 1200da. Av dette er 29,2 da fulldyrka areal, 5,5da overflatedyrka areal og 295da er skogsmark av høg bonitet. Resten av arealet er grunnlendt mark eller jorddekt fastmark. Eigedommen har tunet sitt ved Modalsvagen. Eigedommen er i drift.

Arealet som er søkt delt frå er jorddekt fastmark. Det er bratt skråning. Arealet ligg langt frå tunet og frå slåttemark i drift. Parsellen er på 380m<sup>2</sup> og skal nyttast som tillegg til alt eksisterande bustadeigedom, for at det skal verte plass til garasje og betre tilkomst.

#### Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk på ein slik måte at arealet ikkje lenger kan nyttast til jordbruk, kan samtykke til deling ikkje givast utan at samtykke til omdisponering etter §9 er gjeve.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal ein legge vekt på bruksstrukturen i landbruket, vern av arealressursane, driftsmessige gode løysingar og drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Omsynet til busetting kan tilleggast vekt.»

Omdisponering: Det gjeld 380m<sup>2</sup> jorddekt fastmark. Løyve til omdisponering er ikkje naudsynt.

Bruksstrukturen i landbruket og vern av arealressursane: I dei siste par åra har det vorte delt frå fleire parsellar frå denne eigedommen. Det gjeld parsellar med eldre bygningar som ligg i Romarheim «sentrum», og det gjeld eit areal til bustadtomt som ligg i nærleiken av det tiltaket det her vert søkt om.

Desse tiltaka har eit samla omfang på 8,3da. Desse delingane har ikkje endra bruksstrukturen, men ført til ryddigare grenser og betre arrondering av tettstaden Romarheim. Det nye tiltaket endrar ikkje på dette. Jordbruksareala ligg på ein heilt annan stad og vert ikkje råka.

Driftsulemper: Sidan tunet for dette bruket er flytta dit jordbruksareala ligg, vil drifta av eigedommen ikkje verte råka av tiltaket. Andre bruk i drift har framleis sine tun i «sentrum». Men sidan areala er bratte og vegløyning til bustadeigedommen ikkje går gjennom noko tun, fører tiltaket ikkje til driftsulemper. Bustadhuset står alt på staden, og føremålet med tiltaket er å sikre betre tilkomst til bustaden.

Busetting: Romarheim er ei grend heilt aust i Lindås kommune. Staden hadde før både skule og butikk, men desse tilboda er lagde ned. Det er difor viktig at dei som bur i Romarheim får høve til å ordne bustadtilhøva slik at dei framleis vil bu på staden. Bustting er eit viktig argument for å gje løyve til deling i dette høvet.

Det ligg til rette for å gje løyve til deling etter jordlova §12.

### **Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:**

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggst særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt.»

Det gjeld frådeling av 380m<sup>2</sup> jorddekt fastmark. Tiltaket ligg i LNF område i kommuneplanen og det er naudsynt med dispensasjon.

I dei siste åra har det vore fleire delingssaker på denne eigedommen. Disse har vore på høyring hjå overordna mynde, og dei har ikkje gjeve uttale. No gjeld det eit mindre areal som skal overførast til alt eksisterande bustadeigedom. Kommunen har vurdert at det ikkje er naudsynt å sende saka på høyring.

Føremålet med tiltaket er å legge til rette for å kunne bygge garasje på eigea grunn, samt å gjere tilkomsten sikrere. Tiltaket fører difor til at tilgjenge og tryggleik vert betre.

Tilgjenge og tryggleik for almenta vert ikkje endra av tiltaket. Tilhøva for miljøet, for dyre- og fuglelivet vert ikkje endra. Tiltaket fører ikkje til auka utslepp. Tilhøva for helse vert dei same. Sikrere tilkomst kan til og med føre til betre helse.

Konklusjonen er at dei omsyna som ligg bak LNF føremålet i planene ikkje vert råka av tiltaket. Dispensasjon vert tilrådd. Det er overvekt av fordelar ved tiltaket.

### **Vurdering av deling – pbl §20-1 jf. §26-1:**

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld å dele frå 380m<sup>2</sup> jorddekt fastmark for å overføre arealet som tillegg til eksisterande bustadtomt. Ovanfor er tiltaket drøfta i høve til jordlova §12 og pbl §19-2. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med landbruket sine interesser og heller ikkje med føremåla som LNF området i kommuneplanen skal take i vare.

Det ligg såleis til rette for deling.

Sidan det berre gjeld eit tilleggsareal vil det ikkje oppstå trong for kloakk, vassforsyning eller avløp av tiltaket, og storleiken på parsellen har mindre å seie då den ikkje skal nyttast til bygging.

### **VEDTAK:**

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå om lag 380m<sup>2</sup> jorddekt fastmark frå gnr.217 bnr.3 slik det er søkt om og synt på kart vedlagd søknad motteke i kommunen 26.05.2016.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen slik det er søkt om. Den frådelte parsellen skal føyast saman med den eksisterande eigedommen – gnr.217 bnr.57.
- Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå om lag 380m<sup>2</sup> jorddekt fastmark frå gnr.217 bnr.3 slik det er søkt om.
- Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf.§21-9 i pbl.

Søknad om deling er vurdert og løyve gjeve etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova. Det kan hefte servituttar ved eigedommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyvet til deling av eigedommen gjeve av kommunen med heimel i pbl.

**Gebyr:**

Etter gebyrregulativet til kommunen, vedteke i desember 2015 gjeldande for 2016, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan	kr. 9200,-
Deling som ikkje er i samsvar med arealføremålet	kr. 8500,-
Deling etter jordlova §12	kr. 2000,-
Sum	kr.19700,-

**Mynde:**

Saka er handsama og avgjort av Planavdelinga i høve til delegert mynde.

**Klage:**

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine reglar. Partane kan klage til overordna mynde over vedtaket innan tre veker etter at ein fekk vite om vedtaket.

Med helsing

Frøydis Ones  
konst. avdelingsleiar

Eli Bjørklid  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Johannes Romar heim

Modalvegen 44 5994

VIKANES