



Advokat Vegard Nataas  
Kaigaten 1 B  
5015 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 18/447 - 18/4062

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@radoy.kommune.no

Dato:  
19.03.2018

## Delingssak Gbnr 28/123 Kvalheim Nedre - ny grunneigedom - Delingsløyve

Delegasjonssak nr.: 060/2018

### Saksutgreiing:

#### Heimelsavar

Heimelshavar er Svein Inge Kvalheim. Søkjar og rekvirent av oppmålingsforretning er Adv. Vegard Nataas.

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om delinga av parsell for sjøbuer. Det er ønskeleg at det vert etablert ei tomt med teigar.

#### Planstatus

Eigedomen ligg innanfor det som er regulert til spesialområde - privat småbåtanlegg og delvis i privat småbåtanlegg i sjø i reguleringsplan for Kvalheim nedre, gnr.28 bnr.1, Planid:12602006000100.

#### Nabovarsling

Det ligg føre 4 merknader frå naboar. Desse går i følgje søkjar på at kjøparane av tomter i feltet har tinglyst rett til å bruke fellesområda som vist i reguleringsplankartet. Dette omfattar også området regulert til privat småbåtanlegg.

Søkjar kommenterer desse merknadane slik:

Det gjøres gjeldende at retten til å bruke fellesområdet må forstås i lys av reguleringsplanen. I bestemmelsene pkt 7.4 står det følgende:

#### 7.4 Privat småbåtanlegg

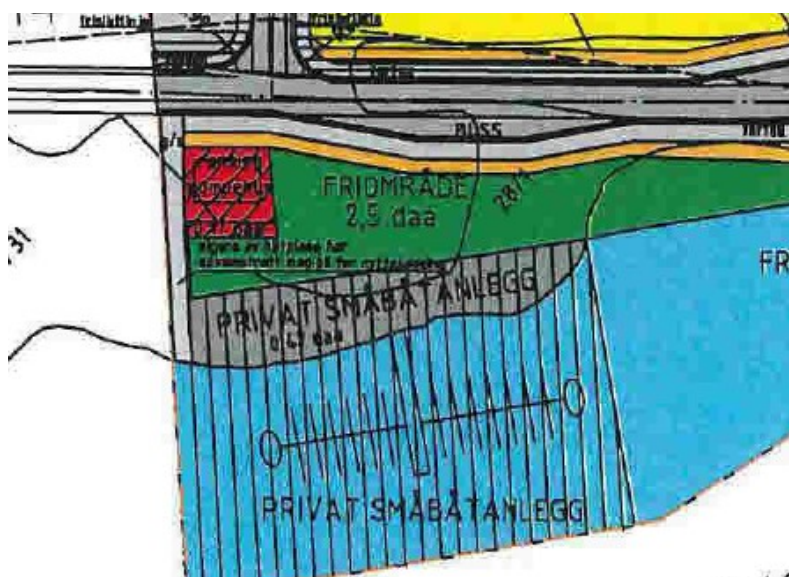
7.4.1 På land kan byggverk og anlegg som legg til rette for oppbevaring og vedlikehold av båtar oppførast innafør regulert område. Det er også avsett tilkomstveg langs tomt for pumpehus og ned til småbåtanlegget.

Vi mener derfor at en fradeling av tomtene og senere utbygging av de aktuelle sjøbodene er i samsvar med planformålet og den enkeltes bruksrett til området. Jeg understreker også at alle i feltet har fått tilbud om å kjøpe andel i prosjektet.

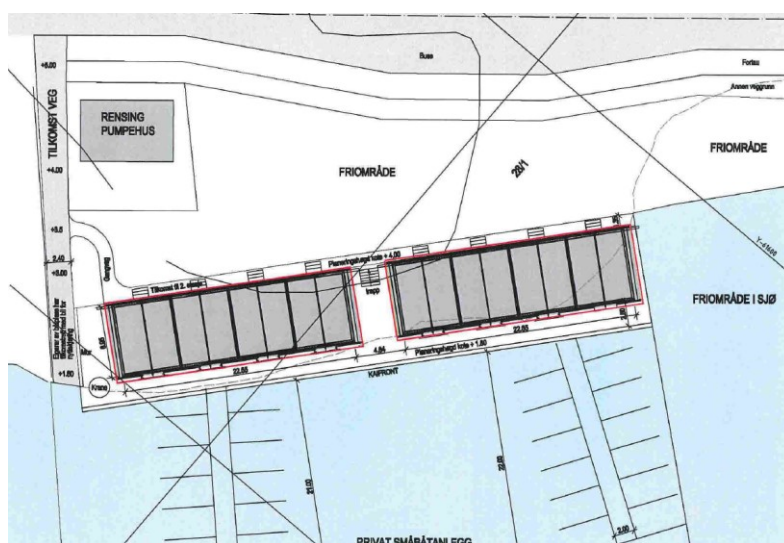
### Andre styresmakter

Søknaden er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og treng ikkje høyring i høve til regionale styresmakter.

### Plassering



Utsnitt av reguleringsplan for Kvalheim nedre, gnr.28 bnr.1



Utsnitt av situasjonsplan vedlagt søknad.

Parsellen som vert søkt frådelt er det som er merka med raud farge på situasjonsplanen.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er i søknaden opplyst at tomta er tilknytt anna privat vassforsyning. Det er vidare opplyst at sjøbuene ikkje får innlagt vatn.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Tomat er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg gjennom regulert gang-/ sykkelveg.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Det er ikkje avdekka tilhøve om auka risiko for naturskade.

I samband med utbygging på tomten skal grunntilhøva undersøkjast.

## **VURDERING**

Plassering:

Plassering av parsellen i vedlagte situasjonsplan syner at delar kjem i område regulert til småbåtanlegg i sjø. Dersom reguleringsplanen hadde vore utarbeidd etter dagens standard hadde det ikkje vore forskjell mellom formåla for småbåtanlegg på sjø og land. Ved oppmåling av parsellen vil ein likevel berre dele frå landareal. Arealet som kjem i sjø vil verta markert som sjøareal tilhøyrande frådelt parsell. Kommunen vurderar at tiltaket er i tråd med plan.

Vatn og avlaup:

Det er i søknaden opplyst at parsellen er tilknytt anna privat vassforsyning og at det ikkje vert innlagt vatn. Det er lagt fram offentleg vatn til parsellen. Kommunen føreset at det ikkje vert lagt inn vatn i sjøbuene og at det derfor ikkje trong for utsleppsløyve.

Tilkomst:

Tilkomst til parsellen er via regulert gang-/ sykkelveg. Det er ikkje tilkomst med bil til parsellen. I situasjonsplan vedlagt delingssøknaden er gangveg vist gjennom friområdet, og i strid med plan. I samband med søknad om løyve til tiltak for oppføring av sjøbuer må gangveg vere plassert i tråd med reguleringsplanen.

Nabomerknader:

Nabomerknadane går på at kjøparane av tomter i feltet har tinglyst rett til å bruke fellesområda som vist i reguleringsplankartet. Ut frå merknad frå styret i Kobbevågen vel, som representerer eigarane av tomter i bustadfeltet, tolkar me det slik at styret ikkje har innvendingar mot frådelinga dersom det er slik at framtidig oppførte sjøbuer på frådelt arealet kun skal forholdas eigarane av tomter i bustadfeltet. Kven som kjem til å verta eigar av frådelt areal er av privatrettsleg karakter. Kommunen kan ikkje sjå at frådelinga av parsellen er i konflikt med arealføremålet i godkjent reguleringsplan. Frådeling av ny eigedom endrar ikkje arealformålet.

## Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova §§ 8-12.

### VEDTAK:

Det vert gjeve løyve til deling av grunneigedomen gbnr 28/123 slik det er beskrive i søknad journalført 26.02.2018.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i Plan og bygningslova § 20-1 d m og naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova § 33

Vedtaket vert gjeve på følgjande vilkår:

- Det er kun areal på land som skal delast frå. Eventuelt areal i sjø vert registrert som sjøareal tilhøyrande frådelt parsell.

## Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### Klage på vedtak

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast saksområde om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jfr forvaltningslova § 27b.*

Dersom det ikkje vert klaga på vedtaket vert saka sendt til oppmålingsavdelinga i kommunen som tek kontakt for oppmålingsforretning.

## 1. Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
------	-----------	-----	-----

---

11.1.2	Deling i samsvar med arealføremål, men:  a) Der grensene ikkje er fastsett i godkjent plan	1	5900
	Totalt gebyr å betala		5900

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

### Klage på gebyr

*Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt oppmålingsingeniør Kjartan Medaas.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Kjartan Medaas  
oppmålingsingeniør

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

### Kopi til:

Oppmåling - Teknisk forvaltning  
Radøy kommune

### Mottakere:

Advokat Vegard Nataas

Kaigaten 1 B

5015

BERGEN