

Referat fra førehandskonferanse – 87/3.

Tiltak	Hytte
Tiltakshavar	Mari Mehl og Runar Braut
Ansvarlig søkjar	Snøhetta As
Møtestad	Teams
Møte dato/ tid	26.08.2024 kl. 1300
Til stades	Mari Mehl(tiltakshavar) Gaute Simonsen(Snøhetta) Ingebjørg Skaare(Snøhetta) Arve Aarhus(Kvinnherad kommune) Svein Marken (Kvinnherad kommune)
Søkjars/tiltakshavar spørsmål stilt ved tinging av førehandskonferansen	Oppføring av nytt gjestehus i laftekonstruksjon. Bygget skal brukes til overnatting for familie og besøkende, og inneholde oppholdsrom, bad, enkelt kjøkken og soveplass. Tiltaket plasseres separat fra eksisterende tømmerstove, som tiltakshaver ønsker å renovere etter originale tegninger.
Søkjars/tiltakshavar si orientering om tiltaket i møtet	Gaute Simonsen innleia møte med ei kort orientering om prosjektet så langt, der ein skulle utarbeida påbygg til den gamle tømmerstova, og at dette vart stoppa etter at kulturminnemynde hos Vestland Fylkeskommune var negativ til ombygginga. Det er no ynskje om å bygge ei hytte ,men då men annan plassering. Mari Mehl orienterte om driftsgrunnlag på garden, og det vart presisert at ny hytte skal nyttast til utleige for å styrkje driftsgrunnlaget. Ingebjørg Skaare spelte inn at det er mogeleg at den gamle tømmerstove vert sett i stand og kunne då evt. inngå som del av utleigekonseptet.
Planstatus	Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 – Arealdelen(KPA) er gjeldande.
Plannavn	Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 – Arealdelen(
Føremål	Areal føremålet der bygningar står er Landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar (LNFS-område) jf. pbl. § 11-11 nr. 2 (LNFS) Områdenavn i KPA er LNFS-04-11.
Planbestemmelsar	arealplaner.no 20140002 > Beskrivelse
Utbyggingsavtalar	Det føreligg ikkje kjente utbyggingsavtalar for det aktuelle området

Dispensasjon	<p>Plassering av utleige hytte i LNF vil krevje dispensasjon frå føremålet. Det er kvote for tilleggsnæring i LNFS, og ei førebels vurdering er at ei plassering innom LNFS vil ikkje krevje dispensasjon.</p> <p>Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd: <i>“Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.”</i></p> <p>Søkjjar/tiltakshavar må grunngje søknaden om dispensasjon. Dispensasjon kan bare bli gjeve om kommunen finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>
Sakstype	Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl § 20-2
Tiltaksklasse	<p>Tiltaksklasse 1</p> <p>Tiltaksklasse valgt på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen.</p>
Ansvarsforhold/ kontroll	<p>Tiltaket er søknadspiktig etter pbl § 20-2 med krav om bruk av ansvarlig føretak jf. pbl § 20-3.</p> <p>Slik tiltaket er skissert er det ikkje krav om obligatorisk uavhengig kontroll i tiltaket.</p> <p>Kommunen kan stilla krav om uavhengig kontroll av andre fagområder.</p> <p>Ansvarssystemet <i>Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar. Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest. Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2. Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.</i></p>
Naboforhold	<p>Naboar og gjenbuarar skal varslast, jf. pbl § 21-3 og SAK10 § 5-2. Ved bygging nærare nabogrensa enn 4 meter, eller bygningens halve høgde, må det innhentast skriftleg samtykke frå eigar av naboeigedom jf. pbl § 29-4 a). Dersom samtykke ikkje kan innhentast, må det søkjast om dispensasjon jf. pbl § 19-2.</p>

Vann- og avløp	<p>Privat vass løysing (Rosendal og Omland vassverk)</p> <p><i>Ved privat avløp må det søkes om utslippstillatelse jf. forurensningsloven, dersom utslippstillatelse ikke foreligger. Kommunen kan ha egne bestemmelser vedrørende dette. Ved privat vannforsyning må tilfredsstillende vannmengde og vannkvalitet dokumenteres.</i></p> <p><i>Private vann- og avløpsledninger og tilknytningspunkt til offentlig ledning må tegnes inn på situasjonskart som vedlegges søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentlig nett) og ev. utslippssøknad.</i></p> <p><i>I krav om tilfredsstillende vannforsyning ligger også krav om tilstrekkelig brannvatnkapasitet.</i></p>
Atkomst	<p>Avklaras og vert vist når plassering er bestemt</p>
Visuelle kvaliteter og plassering	<p><i>Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf pbl § 29-2.</i></p>
Unntak fra krav i TEK17, jf. pbl § 31-4 , for tiltak på eksisterende bygg	<p>Ikkje aktuell.</p>
Situasjonsplan / utomhusplan	<p>Plassering av tiltaket i horisontal og vertikalplan, atkomst, parkering, m.m.</p>
Universell utforming (UU) og krav til tilgjenge	<p>Bestemmelsane legg til grunn at tilgjenge til bygninger, utearealer, atkomst og planløsningar skal ivaretakast på ein god måte. Forskriftskrav (TEK17) og ev. plankrav må ivaretakast.</p>
Andre aktuelle forhold (vegopparbeidelse, avstand til veg, VA-leidningar og høgspent, grunn- og miljøforhold, radon, ras, flaum, støy, overvatn, trafikkforhold, SPB (tidligere RPR), verneinteresser, hefte, utvalgte naturtypar, avfallsplan jf. TEK17 § 9-6, miljøsaneringsbeskrivelse, kommunens praksis i	<p>Ras/skred – eksisterande hytte ligg innom skredfaresone og utløpsområde steinsprang. Tiltaksområde ligg inn aktsemdsområde for snøskred. Område var del av skredfare kartlegging i 2014; https://publikasjoner.nve.no/rapport/2015/rapport2015_33.pdf</p>

tilsvarende saker osv.)	
Krav om uttalelse / godkjenning fra andre myndigheter, jf. pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2	Kulturminne – tiltaket ligg innom KULA område – saka lyt til Vestland Fylkeskommune for uttale.
Kommunen har gjeve informasjon om	
Kommunens svar på spørsmål stilt i bestillingen ut over det som allerede er besvart	Det er etter møte avklara at det kan nyttast ein av dei tilgjengeleg kvotane i LNFS -04-11 til ei utleigehytte om denne då vert plassert innom arealføremål LNFS.
Annet / ev. uavklarte forhold	Det er laga særskilt LNFS føresegn for enkeltområde(Skarvelandsfjellet).Hyttestorleiken er her avgrensa til BYA 60m ² og mønehøg 5m. BRA kring 50m ² og mønehøg/BYA som vist til over bør kunne nyttast som rettesnor. De finn meir om krav til tiltak m. a utforming og visuelle kvalitetar i plan og bygningslova kap.29

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen kun er ei gjensidig orientering, og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Nabomerknad, uttale frå offentlege myndigheiter og politiske vedtak mv. vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, forlenga sakshandsamingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Søkjjar/tiltakshavar skal leggja referatet ved når ev. søknad om rammeløyve / løyve til tiltak vert sendt inn.

Dei frammøtte partane er einige om referatets innhald.

Referatet er sendt ut i etterkant av møtet etter avtale med møtedeltakarne.

Stad/dato: Rosendal 24.06.2025

For kommunen; Svein Marken

Tiltakshavar: Mari Mehl og Runar Braut

