

Referat fra førehandskonferanse – 99/1

Tiltak	Bygging av utleige eining for overnatting
Tiltakshavar	Eivind Tvedt
Ansvarlig søkjar	-
Møtestad	Rådhuset
Møte dato/ tid	20.01.2026 kl.0900
Til stades	Eivind Tvedt (Tiltakshavar) Arve Aarhus(Kvinnherad kommune) Svein Marken(Kvinnherad kommune)

Søkjars/tiltakshavar spørsmål stilt ved tinging av førhandskonferansen	Bygging av utleie enhet for overnatting med meir. Vilkår og begrensingar
---	--

Søkjars/tiltakshavar orientering om tiltaket i møtet	Det er i 2021 gjeve løyve for bruksendring for lòa til selskapslokale. Det blir arrangert 15-20 selskap iåret, då i hovudsak bryllaup, bursdagar og konfirmasjonar. Det vart i 1987 gjeve løyve til utleigehytte, og i 1989 tilbygg til denne. Denne hytta brann ned og det er ynskje om oppføring av ei ny utleige eining på same stad , då fleire av dei som nyttar selskapslokale også etterspør overnatting.
---	--

Planstatus	Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 – arealdelen(KPA) er gjeldande.
Plannavn	Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 – arealdelen(KPA)
Føremål	Landbruks-, natur- og friluftsområde(LNF)
Planbestemmelsar	arealplaner.no 20140002 > Plandokumenter

Utbyggingsavtalar/planarbeid	Ingen kjente
-------------------------------------	--------------

Dispensasjon	Bygging av utleige eining krev krev dispensasjon frå føremål LNF. 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> Søkjar/tiltakshavar må grunngje søknaden om dispensasjon. Dispensasjon kan bare innvilges om kommunen finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt.
---------------------	--

Sakstype	Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl § 20-2.
-----------------	---

Tiltaksklasse	<p>T.kl..1</p> <p>Tiltaksklasse vert 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 søknadspliktig etter pbl § 20-2 med krav om bruk av ansvarlig føretak jf. pbl § 20-3.</p> <p>Kommunen kan stilla krav om uavhengig kontroll .</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.</i> <i>Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.</i> <i>Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.</i> <i>Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.</i> <i>Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.</i> <i>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 varslas, jf. pbl § 21-3 og SAK10 § 5-2. Ved bygging nærare nabogrensa enn 4 meter, eller bygningens halve høgd, 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>Det er planlagt for borehol. Det lyt søkjast om utsleppsløyve.</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> <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> <i>I krav om tilfredsstillende vannforsyning ligger også krav om tilstrekkelig brannvatnkapasitet.</i></p>
Atkomst	Uendra.
Visuelle kvaliteter og	<i>Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens</i>

plassering	<i>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>
Unntak fra krav i TEK17, jf. pbl § 31-4 , for tiltak på eksisterende bygg	Uaktuell
Situasjonsplan / utomhusplan	Målsett plassering av tiltaket i horisontal og vertikalplan
Universell utforming (UU) og krav til tilgjenge	Bestemmelsane legg til grunn at brukbarheiten for bygninger, utearealer, atkomst og planløsninger skal ivaretakast på ein god måte. Forskriftskrav (TEK17) og evt. plankrav må ivaretakast.
Andre aktuelle forhold (vegopparbeidelse, avstand til veg, VA-leidningar og høgspenst, 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 tilsvarende saker osv.)	<p>-Skredfaresone –Det er utarbeid rapport</p> <p>-Føresegner i KPA for bustad og fritidsbustad set avgrensing på bruksareal(BRA) og BYA på høvesvis 400/250m² og 150/100m².</p> <p>-Det er ikkje søkt ferdigattest for rivinga etter brann, ref. sak 2021/1698. Dette lyt gjerast før evt. nye tiltak på same stad.</p> <p>-Det vart opplyst at det også var plassert 2 brakker tilknytt hytta som brann. Det er ikkje funne byggesaksdokumentasjon i kommunen sitt arkiv knytt til desse brakkene.</p>
Krav om uttalelse / godkjenning fra andre myndigheter, jf. pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2	<p>- Ved dispensasjon til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune.</p> <p>-Miljøretta helsevern for utsleppsløyve</p>

Kommunen har gitt informasjon om	
Kommunens svar på spørsmål stilt i bestillingen ut over det som allerede er besvart	
Annet / ev. uavklarte forhold	<p>Gebyr regulativet for 2026; https://www.kvinnherad.kommune.no/tenester/okonomi---faktura-skatt-lan-og-gebyr/prisar-og-gebyr/prisar-og-gebyr-for-2026</p> <p>Skredrapport frå 2021 oversendt frå tiltakshavar og lagt på saka(2026/517)</p>

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.

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

Stad/dato: Rådhuset, 29.01.2026

For kommunen; Svein Marken

Tiltakshavar: Eivind Tvedt