



HALSNØY TRELAST AS
Toftevåg

5454 SÆBØVIK

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Saksnummer	Dykkar ref.	Dato
Svein Marken	952 12 653	2025/10271		06.02.2026

DELEGERT DISPENSASJON OG IGANGSETJINGSLØYVE - EITT- TRINNSSØKNAD – delegert vedtak

Tiltak:	Vertikaldelt tomannsbustad m/carport
Gnr/bnr:	191/369
Byggestad/adresse:	Olahagen 12, 5455 Halsnøy Kloster
Tiltakshavar:	Halsnøy Trelast AS, Toftevåg, 5454 Sæbøvik
Ansvarleg søkjar:	Halsnøy Trelast AS, Toftevåg, 5454 Sæbøvik
Matrikkel:	Eining A:BYA:132m ² BRA: H01:102m ² carport:22m ² BTA:132m ² Eining B:BYA:126m ² BRA: H01:100m ² carport:20m ² BTA:126m ²

Delegert vedtaks nr.: 2026/39

Dispensasjon:

Med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrensa mot veg i reguleringsplan Sandvikjo, Halsnøy – Gnr 191/10 og frå § 3.1.2 i Kommuneplan for Kvinnherad 2018-arealdelen(KPA) frå BYA 250m² til BYA 267m² for oppføring av tomannsbustad med carport. Ein finn ikkje at dispensasjonen vil komme i vesentleg strid med lova og dei interessene denne skal ivareta. Vidare finn ein at fordelane er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Igangsetjingsløyve:

Med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 20-3 vert søknad journalført 25.09.2025/19.01.2026 og tilhøyrande planar og teikningar godkjent. Godkjenninga omfattar òg tiltaksklassar, gjennomføringsplan og ansvarsrettar for:

- Halsnøy Trelast AS:SØK,PRO(plassering, grunnarbeid og fundament, tre arbeid).T.kl.1
UTF(Grunnarb. og fundament, tømmer og snikkararbeid, golv/membran våtrom, pipe/eldstad, innmåling).T.kl.1.

- Into Røyr AS: PRO/UTF(Røyr og sanitærøplegg).T.kl.1
- Rune Kvernenes Byggmeister; Uavhengig kontroll(våtrom og lufttettheit).T.kl.1

Vilkår:

1. Innmålingsdata for oppdatering av kart må sendast inn straks tiltaket er plassert, seinast ved søknad om bruksløyve/ferdigattest.
2. Sjå vilkår i tilknytingsløyve frå Eining for Vatn og Avløp, datert 05.02.2026.

Tiltaket kan igangsetjast straks klagefrist på 3 veker er gått, og det ikkje føreligg klage

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, etter denne tid fell løyvet bort. Dersom føresetnadane vert endra i høve til dette løyvet, må det søkjast om endring av løyve.

Dette løyvet er eit enkeltvedtak som ein kan klaga på etter vilkåra i forvaltningslova § 28 og PBL § 1-9. Klagefristen er 3 veker i frå løyvet vert motteke.

Kartutsnitt med kartlag reg. plan på. Markør på eigedomen. Tiltaket med si plassering slik vist i situasjonsplan



Grunnlag for løyvet

Planstatus:

Reguleringsplan Sandvikjo, Halsnøy – Gnr 191/10(#A plan) gjeld saman med Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 - arealdelen(KPA).Arealføremler er bustad både i reguleringsplan og i KPA. Ved motstrid gjeld kommuneplanen framføre reguleringsplanar merka med føresegnsonne #A.

Tiltaket:

Bygging av vertikaldelt tomannsbustad med carportar. Det er søkt dispensasjon for plassering 1m over byggegrensa mot veg slik denne er sett i reguleringsplan. Det er også søkt dispensasjon frå maks BYA 250m² i KPA til BYA 267m².

Eigedomen:

Bustadtomt på 960m² i regulert felt Olahagen, Halsnøy.

Eigar av eigedomen har gjeve samtykke til at ansvarleg søkjar kan søkje om byggeløyve på eigedomen.

Nabovarsel:

Naboar og gjenbuarar er varsla. Det føreligg ingen merknad merknader.

Naturmangfald:

Der tiltak råkar naturmangfaldet er det etter naturmangfaldslova § 7 stilt krav om at prinsippa i §§ 8-12 vert lagt til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. I tråd med § 8 skal saka vurderast etter eksisterande og tilgjengeleg kunnskap. Kommunen legg på bakgrunn av undersøkinga til grunn at det på staden ikkje er naturmangfald som krev nærare vurdering etter §§ 9-12.

Veg, vatn og avløp:

Det er 05.02.2026 gjeve tilknytingsløyve offentleg vass og avlaupsnett. Avkøyrse til eigedomen frå regulert veg i feltet.

Estetikk:

Tiltaket har god utforming i høve til rimelege estetiske omsyn.

Kulturminne:

Det er ingen registreringar knytt til eigedomen.

Ansvar:

Alle deler av tiltaket er dekkja av ansvar med tilhøyrande ansvarsrett til ansvarlege føretak.

Støy:

Tiltaket ligg ikkje innom støysone

Natur fare:

Det er laga geoteknisk vurdering (Sweco, 04.06.2020) som avklarar områdestabiliteten i byggefeltet, ref. sak 2019/1708. Prosjekterande/utførande lyt vera merksam på den lokale stabiliteten på kvar tomt, og ivareta dette ved utbygginga på tomta.

Uttale:

Saka har ikkje vore sendt Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Vedtaket blir sendt for klagevurdering.

Aktuelle lovheimlar:

Det planlagde tiltaket krev dispensasjon frå *Reguleringsplan Sandvikjo, Halsnøy – Gnr 191/10* og frå § 3.1.2 i *Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 - arealdelen (KPA)*. Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ref. pbl. §19-2.

Grunngjeving frå søkjar:

Søklar dispensasjon frå byggegrensa mot veg i gjeldande reguleringsplan. Byggegrensa er sett til 5,0 meter frå veg, og søklar ønskjer å plassere tiltaket 4,0 meter frå veg. Vegen det gjeld er ein internveg i eit etablert bustadfelt med låg trafikkmengd og låg fartsgrense. Tomta ligg langs ein rett og oversiktleg vegstrekning, utan svingar eller andre forhold som reduserer sikta. Carport i samband med bustaden er ei plass- og arealeffektiv løysing for parkering av bil. Ei samla løysing som heng saman med bustaden reduserer behovet for større, frittstående garasjebygg. Ein framtidig frittstående garasje vil, ut frå tomta si utforming, mest sannsynleg måtte plasserast endå nærare vegen enn det som no er omsøkt, noko som ikkje vil vera ei betre løysing verken visuelt eller trafikksikkerheitsmessig.

Bygget ligg under tillaten prosentvise utnyttingsgrad, og er elles i tråd med intensjonen i planen og plan føresegnene. Omsynet bak byggegrensa mot veg er i hovudsak trafikktryggleik, siktforhold og drift av vegen. Desse omsyna blir ikkje vesentleg sett til side ved omsøkt plassering, då tiltaket ligg langs ein rett og oversiktleg internveg med låg trafikkmengd og låg fartsgrense. Carporten vil ikkje redusere sikt, skape uoversiktlege trafikale situasjonar eller hindra snørydding og ordinær drift av vegen.

Fordelane ved å gje dispensasjon er mellom anna at det blir mogleg å etablere ei funksjonell og arealeffektiv parkeringsløyning i direkte tilknytning til bustaden. Dette reduserer behovet for større, frittstående garasjebygg og bidreg til ei betre og meir ryddig disponering av tomte. Ein frittstående garasje vil, ut frå tomte si utforming, mest sannsynleg måtte plasserast endå nærare vegen enn det som no er omsøkt, noko som ikkje vil vere ei betre løysing verken visuelt, trafikkikkerheitsmessig eller med omsyn til vegdrift.

Reguleringsplanen opnar for utnyttingsgrad på 35% og tiltaket har samla BYA på 27,9%. KPA har maksimumsgrense på 250m². Tiltaket er totalt BYA 267m². Det er vurdert at tiltaket ikkje vesentleg sett til side dei omsyna som ligg bak BYA avgrensinga.

Bygget tilpassar seg tomte og reguleringsplanen og sikrar moderne og funksjonelt bummiljø. Søkjar vurderer at det ikkje er ulempe knytt til ei mindre overskriding av BYA.

Administrasjonen si vurdering:

Reguleringsplan Sandvikjo, Halsnøy – Gnr 191/10 gjeld saman med Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 - arealdelen(KPA).

Det er søkt dispensasjon frå byggegrensa mot veg i reguleringsplanen og søkt dispensasjon frå BYA 250m² til BYA 267m² for oppføring av tomannsbustaden med tilhøyrande carportar.

Det er uheldig at tomannsbustaden med carport må plasserast i konflikt med byggegrensa, men det er i dette området etter ei planending (vedtak 2015/102) godkjent ei høg tomteutnytting, og det vil såleis vere ei utfordring å finne ei betre tenleg utnytting av tomte.

Omsøkt løysing med alle funksjonar på eit plan er framtidsretta, men krev noko meir areal enn om bygget hadde vore i 2 høgder. Etter ei samla vurdering finn ein ikkje at dei omsyna som ligg bak byggegrensa og avgrensing BYA vert vesentleg sett til sides. Trafikkmengda i feltet når ferdig utbygd vil vera lita og sikt tilhøva ved eigedomen sjølv med del av carport over byggegrensa vil vera god. God tomteutnytting i felt avsett til bustad, og der tomannsbustad med carport har planløyning som tilrettelegg for at ein kan nytta bustaden i heile livsløpet er vurdert som fordelar. At tiltaket slik omsøkt krev dispensasjon er uheldig, men fordelane er vurdert som monaleg større.

Det følgjer av plan og bygningslova at kommunen kan gje dispensasjon om vilkåra i pbl. § 19-2 er oppfylt. Kommunen har ikkje ei plikt til å gje dispensasjon, men skal foreta ei særskilt vurdering av om det er hensiktsmessig å innvilge søknaden. Hensiktsmessighetsvurderinga er eit forvaltningskjønn der politiske vurderingar er relevant. Ein skal ta omsyn til lokalt sjølvstyre, men det frie skjønnet er avgrensa av forbod mot usakleg forskjellsbehandling. Administrasjonen vurderer i denne saka at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Praxis i Kvinnherad kommune er at det vert gjeve dispensasjon om vilkåra er oppfylt. Frå administrasjonen si side kan det vere aktuelt å rå frå å gje dispensasjon sjølv om vilkåra er oppfylt, særskilt i sakar der det er pågåande planarbeid eller særskilte omsyn/brukarinteresser som gjer seg gjeldande. Administrasjonen finn

ikkje at det er tilfelle i denne saka. Saka er ikkje av prinsipiell karakter og det er i tråd med praksis å gje dispensasjon der vilkåra er oppfylt.

Merknader

- Dette løyvet er sendt til ansvarleg søkjar som skal varsle utførande og, der det er krav til uavhengig kontroll, kontrollerande om løyvet og vilkåra til dette. Likeins skal han saman med ansvarleg kontrollerande leggja til rette for gjennomføringa av kontrollen.
- Rekning for saksbehandlorgebyr ifølge vedtekne gebyrregulativ vert sendt frå Økonomikontoret til tiltakshavar.
- Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan og sluttdokumentasjon må sendast kommunen i samsvar med PBL § 21-10 når tiltaket er ferdig. **Bygningen må ikkje takast i bruk før ferdigattesten eller mellombels bruksløyve ligg føre.**
- Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker. Ref. PBL § 25-1. Kvinnherad kommune har utarbeidd og godkjent eigen tilsynsstrategi. Kommunen kan føre tilsyn kva tid som helst i løpet av byggesaka og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Alle lovtilvisingar i dette løyvet kan ein finna under internettportalane: www.dibk.no eller www.lovdatab.no

For kommunedirektøren i Kvinnherad

Svein Marken
Rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift

Kopi til:

Referatsak forvaltningsutvalet
Matrikkelen
Eining for vatn og avløp v/Egil Eide
Statsforvaltaren i Vestland.

Vedlegg:

Søknad
Søknad om dispensasjon frå byggegrense