



Saksnr: 2026/4358

Dato: 16.06.2026

Dispensasjonssøknad – frådelling av bustadtomt – dispensasjon frå krav om reguleringsplan

Det vert søkt om dispensasjon frå Kommuneplan for Kvinnherad 2018, føresegn § 2.3.3 siste ledd, om krav til reguleringsplan på eigedomar med byggeområde der det er plass til meir enn to bueiningar.

Søknaden gjeld frådelling av bustadtomt på om lag 800 m² frå gbnr. 146/4. Tomta grensar i nord til tidlegare frådelt tomt frå same eigedom. På tomta er det planlagt oppført ein vertikaldelt tomannsbustad.

Området er i Kommuneplan for Kvinnherad 2018 avsett til bustadføremål. Ein dispensasjon vil difor ikkje endra arealføremålet, men berre opna for frådelling og vidare handsaming av byggjesøknad utan krav om reguleringsplan.

Det vert vist til at Forvaltningsutvalet i sak 2022/83 tidlegare har gjeve dispensasjon frå same plankrav for frådelling av nabotomt frå gnr/bnr. 146/4. Den omsøkte tomta ligg direkte inntil den tidlegare frådelte tomta, og tiltaket må sjåast som ei naturleg vidareføring av same type fortetting i same bustadområde.

Det kringliggjande nærområdet er i stor grad utbygd med bustader. Mange av dei omsyna ein reguleringsplan normalt skal avklare, som veg, vatn og avløp, er allereie ivaretekne. For omsøkt tomt er vatn, avløp og avkøyrslø etablert og avklart.

Søknaden er nabovarsla, og det er ikkje kome nabomerknader. Det er difor lite truleg at ei vidare varsling gjennom ein reguleringsplan vil gje eit anna resultat.

Når det gjeld leikeområde, vert det lagt til rette for område til leik og opphald på tomta. I tillegg er det gode friluft- og utmarksområde i nærområdet. Omsynet til born og unge sine interesser kan difor etter tiltakshavar si vurdering ivaretakast utan krav om reguleringsplan.

Ein vertikaldelt tomannsbustad vil ikkje medføra stor ekstra trafikkbelastning i området. Tiltaket gjeld berre éi ny bustadtomt i eit allereie etablert bustadområde, og trafikkauken vil vera avgrensa.

Prestnesvegen er sikra med fortau. Når det gjeld fylkesvegen/Kaldestadvegen, er trafikktryggleiken i området også følgt opp gjennom eige offentleg trafikksikringsprosjekt. Kvinnherad kommunestyre har vedteke detaljregulering for Fv. 5028 Kaldestadvegen trafikksikring, og tiltaket er no under gjennomføring i regi av Vestland fylkeskommune. Prosjektet omfattar mellom anna gang- og sykkelveg, fortau, siktutbetringar og tiltak som skal gje eit tryggare og meir oversiktleg trafikkbilete for mjuke trafikantar og bilistar.



Dette viser at trafikktryggleik og omsynet til mjuke trafikantar allereie er vurdert og følgt opp gjennom eige offentleg vegprosjekt. Den avgrensa trafikkauken frå éi ny bustadtomt til tomannsbustad tilseier difor ikkje at det er naudsynt med reguleringsplan for omsøkt frådeling.

Formålet med plankravet er å sikre heilskaplege vurderingar av mellom anna arealbruk, infrastruktur, trafikktryggleik, leikeareal, grøntstruktur og tilpassing til omgjevnadane. I denne konkrete saka er dei sentrale forholda anten allereie etablerte, avklarte eller følgt opp gjennom eigne offentlege plan- og utbyggingstiltak. Tiltaket inneber ikkje etablering av eit nytt bustadfelt, men moderat fortetting i eit eksisterande bustadområde.

Ein reguleringsplan for éi enkelt tomt vil etter tiltakshavar si vurdering vera uforholdsmessig omfattande, både praktisk og økonomisk, sett opp mot tiltaket sitt avgrensa omfang. Det vert også vist til at Forvaltningsutvalet tidlegare har vurdert at det av praktiske og økonomiske omsyn er svært vanskeleg å realisera ein reguleringsplan innanfor dette området som er avsett til bustad i kommuneplanen.

Ein vesentleg fordel med dispensasjon er at det vert lagt til rette for fortetting av eksisterande bustadområde. I dette tilfellet er området godt tilrettelagt med infrastruktur som veg, vatn og avløp. Tiltaket vil bidra til betre utnytting av eit område som allereie er avsett til bustadføremål, utan at nye areal må takast i bruk.

Etter ei samla vurdering vert omsyna bak plankravet ikkje vesentleg tilsidesette. Ein dispensasjon vil heller ikkje i vesentleg grad tilsidesetja nasjonale eller regionale interesser eller føremålet med plan- og bygningslova. Området er avsett til bustadføremål, tiltaket gjeld moderat og naturleg fortetting i eit etablert bustadområde, teknisk infrastruktur og avkøyrsløse er avklart, det er ikkje kome nabomerknader, det er gode forhold for leik og friluftsliv, og trafikktryggleiken er ivareteken gjennom eksisterande fortau og pågåande/offentleg vedtekne trafikksikringstiltak langs Fv. 5028 Kaldestadvegen.

Fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjonen legg til rette for bustadutvikling i tråd med kommuneplanen sitt arealføremål og politiske mål om fortetting i eksisterande bustadområde, utan at det oppstår nye vesentlege planmessige konflikhtar.

På denne bakgrunn vert det søkt om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 frå krav om reguleringsplan i Kommuneplan for Kvinnherad 2018 – Arealdelen § 2.3.3 siste ledd, slik at det kan gjevast løyve til frådeling av bustadtomt og vidare handsaming av byggjesøknad for vertikaldelt tomannsbustad.

Med vennlig hilsen

Kjell Ståle Tofte
Tlf: 95 14 66 15
Mail: kjells@htrelast.no