



«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

«UtlandsAdresse»

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Natalie Martins Sæberg	990 83 943	2026/2437-5	«REF»	02.07.2026

## Referat frå førehandskonferanse - 75/4

<b>Tiltak</b>	Førehandskonferansens tema var i hovudsak deling av eigedom pbl. § 26-1 (§20-1 første ledd bokstav m)  Det vart òg stilt spørsmål om tiltak på eksisterande bygg, eit gardshus med SEFRAK registreringar. Her var tema i hovudsak omsyn til kulturminne.
<b>Tiltakshavar</b>	Nina Klette og Hans Olav Leganger
<b>Ansvarlig søkjar</b>	-----//-----
<b>Møtestad</b>	Møterom rådhuset
<b>Møte dato/ tid</b>	Torsdag 4.juni 2026 13:00 – 14:00
<b>Til stades</b>	Nina Klette og Hans Olav Leganger  Frå kommunen: Natalie Martins Sæberg, juridisk rådgjevar arealforvaltning Erick Trondsson Alvarado Kjellevoid, sakshandsamar arealforvaltning Torleif Bakke Haavik, rådgjevar næring og landbruk

<b>Søkjars/tiltakshavar spørsmål stilt ved tinging av førhandskonferansen</b>	<i>Vi ynskjer å avklara korleis søkje om å få skilje ifrå eigen tomt til hus bygd i 2005 som har adresse Løfallstrand 151 og er plassert på eigedom 74/5 som er eit småbruk eigd av Olger Leganger. Vi ynskjer også å setje i stand det gamle gardshuset (deler frå 1800-talet (SEFRAK)), kva må vi søkje om i samband med det?</i>
---	---

<b>Søkjar/tiltakshavar orientering om tiltaket i møtet</b>	Tiltakshavar opplyste at grunna familie som vil flytte heim, vurderast det alternativ for å få plass på garden ved å dele frå eit av husa.
<b>Planstatus</b>	Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 – arealdelen(KPA) er gjeldande.
<b>Plannavn</b>	Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 – arealdelen(KPA)
<b>Føremål</b>	LNF – landbruk, natur og friluftsliv. Delar av eigedomen er i strandsona.

<b>Dispensasjon</b>	<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>Søkjar/tiltakshavar må grunngje søknaden om dispensasjon. Dispensasjon kan bare innvilges om kommunen finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt. Søknad om deling av eigedom krev i denne saka dispensasjon frå LNF-føremålet, byggeforbod langs sjø § 1-8 og avhengig av omfang/plassering, dispensasjon frå føresegn 7.1.4 i kommuneplanens arealdel. Sjå utheva tekst på slutten av dokumentet for innhald i føresegna.</p>
---------------------	---

<b>Sakstype</b>	<p>Deling av eigedom: Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl § 20-2 og 26-1.</p> <p>Ombygging av eldre bustadhus: Krav om ansvarleg føretak, jf. Tiltaket er søknadspiktig etter pbl § 20-2 med krav om bruk av ansvarlig føretak jf. pbl § 20-3.</p>
-----------------	--

<b>Ansvarsforhold/kontroll</b>	<p><b>Ansvarssystemet</b>  <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. Ansvarlig</i></p>
--------------------------------	---

	<p><i>søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.</i></p> <p><i>Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.</i></p> <p><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></p> <p><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>
<b>Naboforhold</b>	<p>Naboar og gjenbuara skal varslast, jf. pbl § 21-3 og SAK10 § 5-2.</p> <p>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>
<b>Vann- og avløp</b>	<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> <p>Det vart opplyst i førehandskonferansen at ved deling av allereie bebygd eigedom må ein likevel dokumentere det som trengs ved deling av ubebygd eigedom. Kommunen skal sjå til at det ved deling ikkje «... oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan, eller på en måte som ikkje kan matrikkelføres etter matrikkelova. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter regelen i denne lov.»</p>
<b>Atkomst</b>	<p>Eigedomen har i dag tilkomst via fylkesveg. Det er ikkje vurdert som naudsynt med løyve til utvida bruk av avkjørsel frå fylkeskommunal veg når det vert delt frå bebygd eigedom.</p> <p>Det vart diskutert alternative tilkomstvegar for eventuell deling. Dersom tilkomst skjer via annan avkjørsel frå fylkesveg, må det sikrast løyve til utvida bruk.</p>

Tilkomstveg for frådelt tomt skal òg vere sikra privatrettsleg avtale, på lik linje med eventuell framføring av rør og leidningar over annan manns grunn.

### Situasjonsplan / utomhusplan

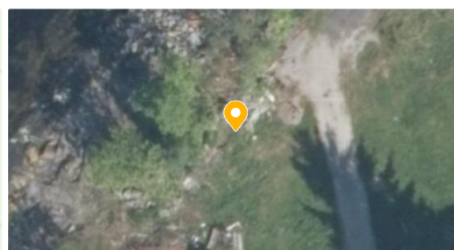
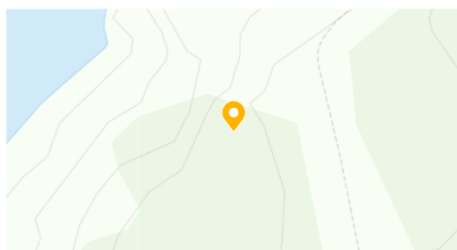
Opplyst at det ved søknad må sendast inn situasjonsplan som visar grenser, vatn og avløp, tilkomst ++. Sjølv om det er deling av bebygd eigedom, skal dokumentasjonen sikrast som om det er tomt utan bygg. Kommunen skal sjå til at private rettar er sikra for veg, vatn og avløp. Tilkomst skal vere sikra. Kommunen skal òg vurdere tilstrekkeleg uteareal på tomten og plass til parkering i tråd med kommuneplanen.

### Andre aktuelle forhold

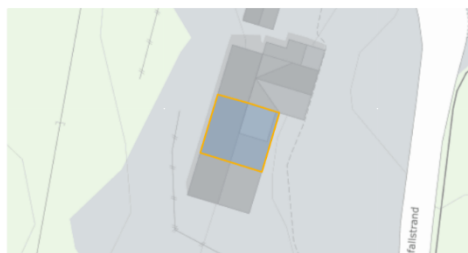
(vegopparbeidelse, avstand til veg, VA-leidningar og høgspent, grunn- og miljøforhold, radon, ras, flaum, støy, overvatn, trafikkforhold, SPB (tidligere RPR), verneinteresser, hefte, utvalgte naturtypar, avfallsplan jf. TEK17 § 9-6, miljøsaneringsbeskrivelse, kommunens praksis i tilsvarende saker osv.)

Som avtalt i møte, legg kommunen her inn oversikt over registreringane på eigedomen:

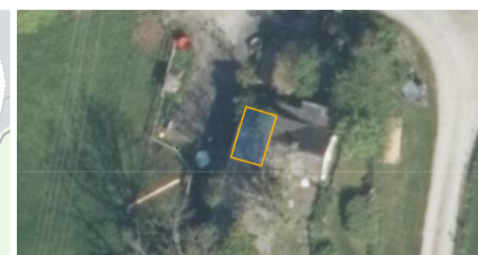
1. Bygningsnummer 174488975 Kulturminnereferanse 12240008082  
- Ser ut til å registrering av bygg som ikkje er på staden.



2. Bygningsnummer 174488983 Kulturminnereferanse 12240008080  
- Del av anlegg, løe

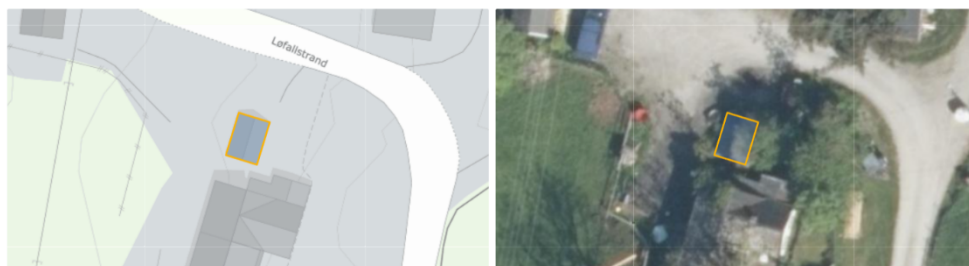


3. Bygningsnummer 174488967 Kulturminnereferanse 12240008079  
- del av anlegg, bustadhus



4. Bygningsnummer 174495467 Kulturminnereferanse 12240008081

- Eldhus



5. Bygningsnummer 174488991 Kulturminnereferanse 12240008084

- Do til skulehus

- Bygning registrert revet / brent 16.06.2006



**Krav om uttalelse /  
godkjenning fra andre  
myndigheter, jf. pbl § 21-5 og  
SAK10 § 6-2**

Landbruksmynde - Deling av eigeedom.  
Bygningsmynde – deling av eigeedom og tiltak på eldre bustadhus.  
Vegmynde – Dersom bruk av avkjørsle vert endra / utvida samanlikna med  
dagens løysing.

**Kommunen har  
gitt informasjon  
om**

Fullmakt: Tiltakshavarar vart informert om at dersom det vert søkt om tiltak, må det  
leggjast ved fullmakt frå grunneigar.

Kommunen informerte om at det er vanskeleg å få gjennom deling som krev  
dispensasjon frå LNF og 1-8 grunna strandsona. Det vart òg opplyst at jo meir areal ein  
tek med i eventuell tomt, for eksempel naust og uteareal som går av garden, jo meir  
negativt er det.

Det vart i slutten av møte diskutert at det kanskje er meir teneleg å dele frå  
bustadhuset dei ønskjer å gjere tiltak i. Dette er lengre vekke frå strandsona og krev  
ikkje tilkomst over eigedommen slik som det nyaste huset på garden.

Ved bygging av det nyaste huset var del av vurderinga den gong at det skulle vere nytt  
våningshus på garden og styrke bruket.

Prosess og krav til søknad etter plan og bygningslova:

### Deling av eigedom - Kvinnherad kommune

<https://www.kvinnherad.kommune.no/tenester/plan-bygg-og-eigedom/kart-og-oppmaling/aktuelle-skjema>

Skjema:

- Søknad om tiltak utan ansvarsrett (Deling), når dette vert sendt til kommunen vil kommunen vurdere rekkefølge på handsaming etter plan og bygningslova og jordlova.
- Søknad om dispensasjon, grunngjeving på eige skjema.

Frå landbruk i uttale 4.mars 2026:

Denne typen frådelling treng godkjenning etter både jordlov og plan- og bygningslova og saka vert difor vurdert etter litt ulike premisar.

For jordlova er det omsynet til landbrukseigedom som er sentralt. I dette høvet vil det frådelt huset vera tett på gardstunet og vil truleg få vegtilkomst gjennom tunet på garden. Dette vert sett på som ulemper for gardsbruket. Det er likevel mogleg at delinga kan verta godkjent etter jordlova, særleg sidan delinga vil gagna busetnaden i området.

For vurdering etter plan- og bygningslova vil nok plasseringa av ny tomt i nærleiken av sjø (sjølv om det ikkje er nybygg) og avstand frå driftsbygning ha stor betydning.

Det er ikkje uråd å få til ei deling, men det vil verta nokre hindringar på vegen. Hør gjerne med nokon på byggesak om korleis dei vurderer saka.

Prosess og krav til søknad etter jordlova:

<https://www.landbruksdirektoratet.no/nn/ordningar/eiendom/sokje-om-deling-av-landbrukseigedom>

Søknad om tiltak og dispensasjon må nabovarslast, om det er spørsmål kan dei rettast til kommunen.

**Kommunens svar på spørsmål stilt i bestillingen ut over det som allerede er besvart**

Tiltakshavarar stilte spørsmål om pris på søknadsprosess. Dette skulle supplerast inn som del av referatet. Ved søknad om deling av landbrukseigedom er det fleire gebyr, det er gebyr for byggesaksbehandling (tiltak og dispensasjon), gebyr for behandling etter jordlova (konsesjons- og delingssaker) og gebyr for oppmålingsforretning. Eksakt pris er avhengig av storleik på eigedom og behandlingsprosess, men det må reknast med at søknad om deling som omtalt her krev politisk behandling etter både jordlov og plan- og bygningslov.

#### Matrikulering og oppmåling

Gebyr	Eining	Sats 2026	Endring i %	Trendpil	Merknad
2.9.1 a) Etablering av matrikkelleining - Areal til og med 1000 m2		25 621	4%	.....	For samtidig matrikulering av fleire tomter i regulert område på same grunneigedom, vert prisen frå og med den 4. tomta redusert med 30 %.
2.9.1 b) Etablering av matrikkelleining - Areal 1001 - 2000 m2		33 186	4%	.....	For samtidig matrikulering av fleire tomter i regulert område på same grunneigedom, vert prisen frå og med den 4. tomta redusert med 30 %.
2.9.1 c) Etablering av matrikkelleining - Areal 2001 - 20 000 m2 (20da)		41 481	4%	.....	For samtidig matrikulering av fleire tomter i regulert område på same grunneigedom, vert prisen frå og med den 4. tomta redusert med 30 %.
2.9.1 c1) tillegg pr. påbegynt 2 da:		2 490	4%	.....	

## Konsesjons- og delingssaker

Gebyr	Eining	Sats 2026	Endring i %	Trendpil	Merknad
2.11 a) Konsesjons- og delingssaker - delegerte saker		2 134	4%	....	*statleg justering. Det skal betalast eitt gebyr sjølv om søknaden gjeld fleire parsellar eller tomter får same eigedom. Det same gjeld stripeervv til vegføremål og liknande frå fleire eigedommar.
2.11 b) Konsesjons- og delingssaker - Politiske saker		5 335	4%	....	*Statleg justering. Det skal betalast eitt gebyr sjølv om søknaden gjeld fleire parsellar eller tomter får same eigedom. Det same gjeld stripeervv til vegføremål og liknande frå fleire eigedommar.
2.11 c) Konsesjons- og delingssaker - Behandling deling		2 134	4%	....	*Statleg justering. Det skal betalast eitt gebyr sjølv om søknaden gjeld fleire parsellar eller tomter får same eigedom. Det same gjeld stripeervv til vegføremål og liknande frå fleire eigedommar.

## Delingssøknader

Gebyr	Eining	Sats 2026	Endring i %	Trendpil	Merknad
2.8. c) Deling uregulert område		7 606	4%	....	
2.8. d) Deling uregulert område		3 802	4%	....	
2.8. a) Deling regulert område		4 975	4%	....	
2.8. b) Deling regulert område		2 487	4%	....	

## Dispensasjon

Gebyr	Eining	Sats 2026	Endring i %	Trendpil	Merknad
2.5 a) Dispensasjon m/ høyring - politisk behandling		20 620	4%	....	Dispensasjon frå arealdel kommuneplan, reguleringsplan og/eller byggjeforbod i strandsona. Politisk behandling med høyring
2.5 b) Som a) med politisk behandling utan høyring		10 916	4%	....	
2.5 c) Som a) utan politisk behandling med høyring		8 100	4%	....	
2.5 d) som a) men delegert behandling utan høyring		5 287	4%	....	

### Annet / ev. uavklarte forhold

Det vart stilt spørsmål om borettar knytt til eigedomen som ikkje lenger er aktive. Her opplyste kommunen at tiltakshavar med fullmakt / eigar må rette seg til Kartverket med naudsynt dokumentasjon for å få dei sletta.

Det var kort diskutert dokumentavgift ved salg / overføring av eigedom, dette må tiltakshavar sjekke nærare opp i sjølv, kommunen er ikkje rette instans for korrekt svar knytt til dette.

Spørsmål knytt til konsesjon: Svar frå landbruk at ved overføring av eigedom internt i familien er det ikkje konsesjon.

Oppfølging med kulturminnemynde: Det er sjekka i etterkant av møte, kva ein rådar til i forkant av søknad om tiltak knytt til bustadhuset som er kombinert med løe og sefrak-registrert.

Ved søknad om tiltak må kommunen sende denne på høyring til fylkeskommunen som rette instans, men det er positivt om tiltakshavar gjer eiga vurdering/innhentar sjølv og legg dette ved søknaden. Kommunen som lokal kulturmynde har ikkje ressursar til å gjere undersøkingar og gje lokal uttale. Imidlertid har kommunen samarbeidsavtale med Sunnhordland museum, som frå hausten av vil ha tilgjengeleg bygningsvernrådsgjevar for uttale i slike byggesaker.

Informasjon i etterkant av møte. Vil her vise til føresegner som er relevant frå kommuneplanens arealdel:

### *2.11. Tilpassing og tomtestorleik*

*2.11.1. Ved fortetting i eksisterande utbygde område for bustader, skal nye bygningar tilpasse seg nabobygg, terreng og landskap, samt som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder (jf. pbl. § 11-9, nr. 5). 2.11.2. Ved fortetting i eksisterande utbygde område for bustader, kan kommunen med omsyn på tilpassing og estetikk setja krav om arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 3.*

#### *Retningslinjer*

*2.11.3. Minste tomteareal for einebustader bør ikkje vere mindre enn 650 m<sup>2</sup> og for fleirmannsbustader 500 m<sup>2</sup> per bustadeining.*

### *6.1. Felles føresegner (felles for LNF og LNFS)*

*6.1.1. I område for landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) er det tillate med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (jf. pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a).*

*6.1.2. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1) (område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet): - Fasadeendring (jf. pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c) Arealdel til kommuneplan Føresegner og retningslinjer 22 - - Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6 Etablering av vass- og kloakkanlegg*

*6.1.3. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).*

*6.1.4. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1). Det generelle bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 andre ledd, gjeld for alle LNF føremål. Oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs kan likevel tillatast i 100-metersbeltet langs sjøen (jf. pbl. § 11-11 nr. 4) om lokaliseringa vert nærare avklara i ei konkret strandsonavurdering godkjent ved byggesakshandsaming.*

*6.1.5. Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging blir tillate.*

*6.1.6. Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gjer levestad for planter og dyr. Difor skal breidda på kantvegetasjonen vurderast ved tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevje at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jamfør vassressurslova § 11.*

*6.1.7. På alle holmar, skjær og mindre øyar i fjorden skal natur- og friluftsiinteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.*

*Retningsline 6.1.8.*

*Naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur må vurderast i høve til rettleiaren «Garden som ressurs» som definerer bygge- og anleggstiltak og bruksendringar i samband med landbruksdrift. Ordinære akvakulturanlegg er vist som eigne akvakulturføremål i kommuneplanen og ikkje konsekvensutgreidd for LNF- og LNFS-føremål.*

*7.1.4. Det skal ikkje byggjast på dyrka mark, dette gjeld òg vegtilkomst. **Det må ikkje delast frå bustad- eller fritidstomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld avstand frå driftsbygning i tradisjonell drift, eller som venteleg kan koma i drift, som kan gje lukt- eller støyplager. Frådeling eller byggetiltak skal ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun og skal ikkje liggja nærare enn 50 meter frå automatisk freda kulturminne.** Avkøyrslar skal òg vere i samsvar med Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).*

Kommunen gjer merksam på at førerhandskonferansen 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 sakshandsamingsstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

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

Med helsing  
KVINNHERAD KOMMUNE

Natalie Martins Sæberg  
Saksbehandlar

*Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.*