



KVINNHERAD KOMMUNE  
Rosendalsvegen 10  
5470 ROSENDAL

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Fredrik Arnesen, 5557 2155

## Uttale - Kvinnherad - 146/4 - deling av eigedom og oppføring av tomannsbustad - dispensasjon

Vi viser til brev frå Kvinnherad kommune av 13.09.2022. Saka gjeld uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen 2.3.3 om krav til reguleringsplan plan for eigedomar med plass til meir enn to bueiningar.

### Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegn det dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Området er i kommuneplan for Kvinnherad avsett til bustadføremål. Det er søkt om å dele frå ein parsell frå gbnr. 146/4. Grunneiegdomen er på 3132m<sup>2</sup>, og arealet som skal delast frå er 850 m<sup>2</sup>. Frådelt areal skal nyttast til oppføring av ein tomannsbustad.

Arealet er ein del av eit større område som er sett av til bustadformål i kommuneplanen. Området er i nær tilknytning til Husnes og ein må difor anta at dette er eit attraktivt bustadområde. Det er fleire tilsvarande areal i dette området som kan fortettast. Det kan difor vere grunn til forvente ytterlegare press på fortetting i dette området over tid. Ein dispensasjon kan skape forventning om likebehandling og gje ein uheldig presedensskapande verknad.

Manglande regulering i området vil føre til at viktige overordna omsyn i planlegginga ikkje vert ivaretekne. Formålet med ein reguleringsplan er å fastsetje bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader. I sakspapira peikar kommunen på at det kringliggande nærområde stort sett er utbygd, og at mange av dei omsyna ein reguleringsplan ville gjeve avklaring på som til dømes veg, vatn og avløp er allereie ivaretekne. Vi vil likevel peike på at det er mange andre viktige avklaringar



som må utgreiast i ein reguleringsplan. I dette området kan det til dømes vere utfordringar knytt til mellom anna leikeareal/leikeplassar, sikring av trygg skuleveg, grønstrukturar, driftsulemper for landbruket, uavklarte risiko- og sårbarheitstilhøve mv. Desse avklaringane er ikkje gjort i området.

Kommunen grundig vurdere om det er grunnlag for å gje dispensasjon i denne saka. Omsyn bak krav om reguleringsplan er mellom anna å sikre at viktige planmessige vurderingar vert gjort og sikre forsvarleg planlegging av areala.

Vi ber vidare kommunen i denne samanheng særleg vurdere utvikling av området i eit langsiktig perspektiv. Ein dispensasjon kan gje forventning om likebehandling og eventuelt gje presedensskapande verknader.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*