



Saksframlegg

Høyring mindre endring reguleringsplan for Moghusfeltet

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø	30/25	09.09.2025

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 Føresegner Detaljreguleringsplan for Moghusfeltet

Bakgrunn for saka:

Administrasjonen er gjort oppmerksom på at reguleringsplanen for Moghusfeltet kunn tillèt saltak med takvinkel på 25°. Reguleringsplanen for Moghusfeltet vart vedteken 29.10.2015 og det er behandla seks byggjesaker i feltet i etterkant.

Føresegn 7.3.1 c) har slik ordlyd: *Busetnaden skal ha takvinkel på 25 grader. Det tillatast ikkje flate tak.*

I tillegg gir føresegn 7.3.1 d) føringar for tak, *Gesimshøgda må ikkje overstige 4,0 m for 1-etasjes hus og 6,5 m for 2-etasjes hus, målt frå planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv.*

Vurdering:

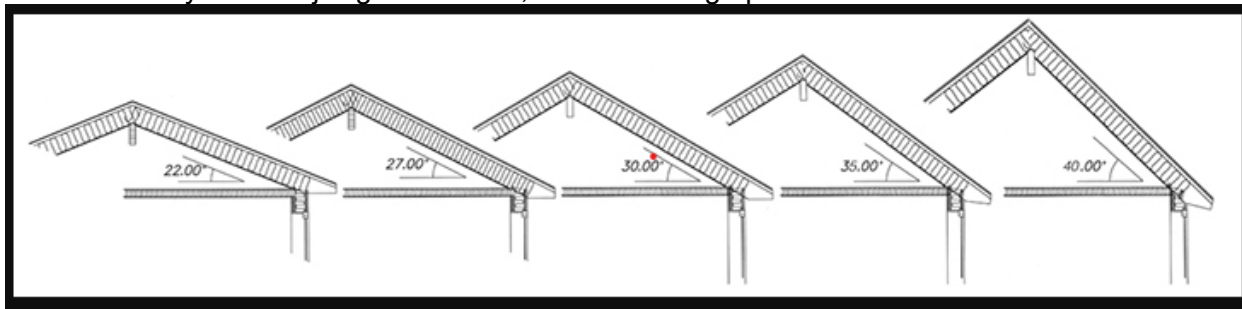
Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal lege til rette for attraktive bustadområder.

Ein ser at føresegna for takvinkel gjev lite spelerom for val av bustadtypar. Det er og gjort ein gjennomgang av dei seks byggjesakene som er handsama i Moghusfeltet. Det syner seg at to av dei har takvinkel på 25°, to på 26°, ein på 27° og ein på 10°. Dette har ikkje vorte fanga opp i byggjesaks handsaminga av uvisse årsakar.

Forskjellen frå 25° til 27° vil ikkje medføre at bygga skil seg nemneverdig frå kvarandre. Bygget med 10° takvinkel vil ein tydleg kunne sjå at har ein anna takvinkel.

Ein har også gjort ein kontroll av andre reguleringsplanar for bustad i kommunen og ein ser at fleire av dei har sett at takvinkel skal vere 25°. Kynjushamaren har tillate takvinkel mellom 22°-32° og Århusjordet har takvinkel mellom 35°-45°.

Bilete under syner forskjellige takvinklar, som er vanlege på bustader.



Det finns fleire metodar for å styre høgder på bygg og takvinklar.

- Det kan settast føring for takvinkel saman med enten gesimshøgde eller mønehøgde.
- Det kan settast føringar for maks gesimshøgde og maks mønehøgde. Da vil bredda på bygget avgjere takvinkelen.
- Det kan settast maks høgde for enten gesims- eller mønehøgde og i tillegg at takvinkel skal tilpassast nærområdets eksisterande busetting.

I Moghusfeltet er det angitt maks gesimshøgde for ein og to etasjes bygningar og takvinkel på 25°. Ut i frå byggesakene i feltet ser ein at dette ikkje er behandla like strengt heile vegen, og ein har forstått at takvinkel føresegna kanskje er i strengaste laget.

Alternativa vil vere å fjerne takvinkel føresegna og legge til maks mønehøgde, eller endre takvinkel til at den skal vere mellom to verdiar eller tilpassa nærområdet. Ein vil da foreslå å legge som føring at ein kan her ha ein takvinkel mellom 10°-32°. Dette vil gi relativt slake tak som ikkje skil seg stort frå kvarandre.

Konklusjon:

Ein foreslår å endre føresegn 7.3.1 c) slik: Busetnaden skal ha takvinkel mellom 10°-32°.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Forslaget om å sende endring av føresegn 7.3.1 c) i reguleringsplan for Moghusfeltet busetnaden skal ha takvinkel mellom 10°-32°, sendast på høyring.

Behandling i Hovudutvalet for plan og miljø - 09.09.2025

Samrøystes vedteke

Vedtak i Hovudutvalet for plan og miljø - 09.09.2025

Forslaget om å sende endring av føresegn 7.3.1 c) i reguleringsplan for Moghusfeltet busetnaden skal ha takvinkel mellom 10°-32°, sendast på høyring.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør