



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for bygging av badstoge og platting gbnr. 32/6

Utval	Utvallsak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon for bygging av badstoge gbnr. 32/6
- 2 IMG 9377.jpg
- 3 IMG 9374.heic
- 4 IMG 9371.heic
- 5 Dispensasjon til byggegrense og tillatelse til ny avkjørsel - Fv. 355 - Fyresdalsvegen 2476 - gbnr. 32-6 - Fyresdal kommune.PDF
- 6 Bekreftelse på ny avkjørsel.PDF
- 7 Søknad om dispensasjon for bygging av badstoge, gbnr 32/6 - etterspurte tilleggsplysningar
- 8 Ingen uttalelse - dispensasjon - Fyresdal 32 6 - Fyresdalsvegen 2476 - oppføring av badstue og platting.pdf
- 9 Førehandsuttale - Fv. 355 - Fyresdalsvegen 2476 - gbnr. 32-6 - dispensasjon for bygging av badstoge og platting - Fyresdal kommune.PDF
- 10 Nabovarsel badstoge gbnr 32/6
- 11 IMG_9925
- 12 Innspel til PS 10/2026: Søknad om dispensasjon for bygging av badstoge og platting gbnr. 32/6
- 13 Fwd: Søknad om dispensasjon for bygging av badstue

Bakgrunn for saka:

Grunneigarar på gbnr. 32/6, Åsne Gro og Vidar Sandvik søker om å få sette opp ei badstoge på ca 15 m² på sin eigedomsteig mellom FV 355 og Fyresvatn. Dei søker og om dispensasjon frå plan og bygningslova § 1-8 byggjegrænse til vatn og kommunedelplan for sentrum, arealføremål LNF.

Kommunedelplan for sentrum har 50 m byggjeforbodssone til Fyresvatn.

Føremålet med tiltaket er å skape eit tilbod for rekreasjon, helse og friluftsliv. Badstoga vil vere både for privat bruk og til utleige.

Området inneheld og ein platting som ikkje tidlegare er søkt om, denne vil også bli handsama i denne søknaden.

Tiltaket vart varsla til naboar 7.april 2026.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; legge til rette områder for ulike næringer og fritidsaktivitetar

Gbnr 32/6 ligg i sørbygda innafor plangrensa til kommunedelplan for sentrum. Eigedomsteigen ein ynskjer å byggje badstoge på ligg plassert mellom FV 355 og Fyresvatn. Teigen har ingen avkøyring frå fylkesvegen pr. i dag. Grunneigar har derfor søkt Fylkeskommunen om etablering av ny avkøyring og tiltak innafor byggjegrensa til fylkesvegen. Fylkeskommunen ga løyve til dette i brev datert 15.01.2026.

Eigedomsteigen er om lag 50m brei i nord og 25 m brei i sør.

Plattingen var ikkje del av opphavleg søknad og det vart derfor bedt om at denne også vart ein del av søknaden. Søker skriv at denne er ei opprusting av ein eldre platting brukt til båtopptrekk. Eldre platting er ikkje synleg på eldre ortofoto. Etablert platting er på om lag 50 m². Plattingen vil vere eit tilrettelagt uteareal for badstoga og gje tilgang til bading i Fyresvatn.

Eigedomsteigen ein ynskjer å bygge på ligg sør for ein eigedom med bustadhus. På sørsida av teigen er strandteigen på naboeigedommen nytta til beite for hest. Dette, i tillegg til at strandsona i dette området stadvis er veldig smal mellom Fyresvatn og fylkesvegen, fører det til begrensa naturleg ferdsel langs strandsona i området.

Nabomerknad

Det har kome inn merknad frå naboar, Oddbjørn Valentin Remen Svendsen og Liv Nærum:
Kort oppsummert:

- Utleige badstove bør ikkje etablerast så langt frå sentrum og avgjerast via dispensasjon.
- Det jobbast med forprosjekt for friluftsbad, badstove bør inngå i dette.
- Etablering bør avvente ny arealplan med soneinndeling av strandsona, ikkje vedtakast ved dispensasjon
- Tiltaket vil føre til ulemper for fri ferdsel og naboar, utan at fordelane er større. Innsyn, økt trafikk, ikkje planlagt toalett, trafikk tryggleik - auka trafikk pga. utbygging, område med hag fart
- Tiltakshavar er ikkje fastbuande
- Det påpekes at det er allmenn ferdsel langs Fyresvatn i området, særlig ved låg vasstand om våren.
- Ber om skjerming av negative effektar som innsyn og avfallsproblematikk.

Tilleggsopplysningar frå søkar

- Det vil fastbuande på eigedomen.
- Badstova skal vere vestvendt med vindauge mot vatnet
- Badstova skal ikkje leigast ut utan tilsyn, da den vil vere fyrst med ved.
- Det vil ikkje drivast utstrekt utleige
- Vedr. Støy er deiers erfaring at badstove er ein stad for stillheit og meditasjon
- Toalett vil vere tilgjengeleg i bustad ved behov

Det ligg føre to vilkår for å kunne gje dispensasjon etter Plan- og bygningslova (PBL) § 19-2.

- Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegner det dispenserast frå vert vesentleg tilsidesett.
- Fordelane ved å gje dispensasjon skal vere vesentleg større enn ulempene.

Om vilkåra for å kunne gje dispensasjon ligg føre, har søkjar likevel ikkje krav på dispensasjon. Då kan det gjevast dispensasjon.

Plan og bygningslova §1-8 1. ledd

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Og 5. ledd

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter §11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

Langs Fyresvatn innafor planområde for kommunedelplan for sentrum er det sett ei byggjeforbodssone på 50 m. Byggjeforbodssona er oppretta for å sikre ålmentas tilgang til strandsona. Denne delen av strandsona langs Fyresvatn blir noko brukt til allmenn ferdsel pr i dag, særleg på låg vasstand. Tiltaket det her er søkt om skal tilretteleggast for moglegheit for utleige. Det er og nemnt moglegheit for retreat arrangement knytt til mindfulness. Aktiviteten vil truleg ikkje medføre støy og uro til området utover tilkomst i bil. Badstover har høgast bruksfrekvens i den kalde årstida da anna bruk av strandsona er mindre. Sona mellom Fylkesvegen og strandsona er ganske smal, på nordsida av eigedomen ligg eit bustadhus og på sørsida brukast arealet til hestekve.

Omsyna bak føresegn om 50 m byggjeforbodssone til Fyresvatn er å gje ålmenta tilgang til strandsona. Det er per i dag noko allmenn bruk av strandsona i dette området. Strandsona nordover frå tiltaket kan sjå ut til å vere bratt og smal og lite tilgjengeleg ved normal sommar vasstand. Tiltaket med badstoge til utleige kan privatisere delar av området, men ikkje i særleg større grad en dagens platting.

Det er og søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for sentrum, i føresegn punkt 3.1 står det: *I LNF-områda kan det ikkje gjevast løyve til andre tiltak enn dei som er knytt til stadbunden næring (tradisjonelt landbruk).*

Eigedommen det er snakk om er på om lag 6 daa og er å rekne som ei stor bustadtomt med strandlinje, som er delt av fylkesvegen. Inga utbygging på denne eigedomen kan dermed seiast å vere knytt til stadbunden næring.

Fylkeskommunen som vegmynde ga i brev av 15.01.2026 løyve til oppretting av avkøyrsløse til området og tillating til etablering av badstoge minimum 30m frå senterlinja til fylkesvegen.

Saka har vore til førehandsuttale til Fylkeskommunen i Telemark og Statsforvaltaren. Fylkeskommunen har ingen merknadar, Statsforvaltaren har ikkje kapasitet til og gje tilbakemelding og ber om å få vedtaket tilsendt.

Konklusjon:

Ut i frå vurderinga over kan ein ikkje sjå at LNF – føremål blir sett vesentleg til side da eigedomen er å definere som bustad eigedom. Føresegn om byggjeforbodssone skal sørgje for ålmentas tilgang til strandsona. Etablert platting ligg godt plassert og tilpassa terrenget, det er god moglegheit til å passere mellom denne og vatnet ved låg vasstand. Etablering av badstove kan verke privatiserande på området i nokon grad, men stengjer ikkje for ålmentas tilgang til strandsona. Det vil framleis ver plass til å passere langs vasskanten ved låg vasstand. Det er

påpeikt at tiltaket kan føre til støy og uro, men graden av utleige skal haldast på eit lågt nivå og bruk av badstove er ei roleg og avslappande aktivitet.

Ein kan ikkje sjå at det vil vere store ulemper ved tiltaket, men det kan bli noko auka trafikk på eigedomen.

Fordelen ved å gje dispensasjon vil vere at det blir gitt noko tilgang til badstove og strandsone i form av utleige. Bruk av badstove er i mange samanhengar sett som positivt for folkehelsa. Badstover fungerer også som sosiale møteplassar.

Ein kan ikkje sjå at omsyna bak føresegnene blir vesentleg tilsidesett. Om fordelane er vesentleg større enn ulempene kan vere vanskeleg og avgjere. Pågåande arbeid med rullering av kommuneplanen sin arealdel som og skal innføre soneinndeling av strandsona heller i retning av at ein bør avvente dette tiltaket til aktivitet i strandsona er sett meir i system.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Hovudutval for plan og miljø avslår søknaden om dispensasjon frå LNF- føremålet i kommunedelplan for sentrum og frå byggegrensa til vatn for etablering av badstove, jf. Plan- og bygningslova § 19-2. Det innvilgast dispensasjon for platting.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Etter plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom:

1. omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå, eller omsyna i lova si føremålsføresegn, ikkje blir vesentleg tilsidesette, og
2. fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Begge vilkåra må vere oppfylte for at dispensasjon kan givast.

Det er her noko uklart om fordelane er klart større enn ulempene av tiltaket. Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er dermed ikkje tilstades.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør