



## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner Tøddebakkane - ny behandling

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

#### Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

#### Dokument i saka:

Sak 44/25 11.11.2025, Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner Tøddebakkane m/vedlegg

Sak 4/26 10.02.2026, Klage på vedtak i sak 44/25 angående dispensasjon frå reguleringsplan for Tøddebakkane 30 m/vedlegg

#### Vedlegg

- 1 Statsforvaltarens vedtak i klagesak - gbnr. 37\_25 - Tøddebakkane 30 - påbygg og garasje - Fyresd.pdf

#### Bakgrunn for saka:

Hovudutval for plan og miljø behandla søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegnene til reguleringsplan for Tøddebakkane, for påbygg i Tøddebakkane 30 på møte 11.11.2025.

Dispensasjonen det vart søkt om og gitt dispensasjon frå var andre ledd i § 3 i føresegnene: *Bygningane skal ha maksimum 2 etasjar på terrengets laveste side.*

Vedtaket vart påklaga, klagen vart behandla på møte 10.02.2026 kor klagen ikkje vart tatt til fylgje og sendt vidare til Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark for endeleg avgjerd.

26.03.2026 mottok vi brev frå Statsforvaltaren der dei opphevar vedtaket i saka frå 11.11.2025.

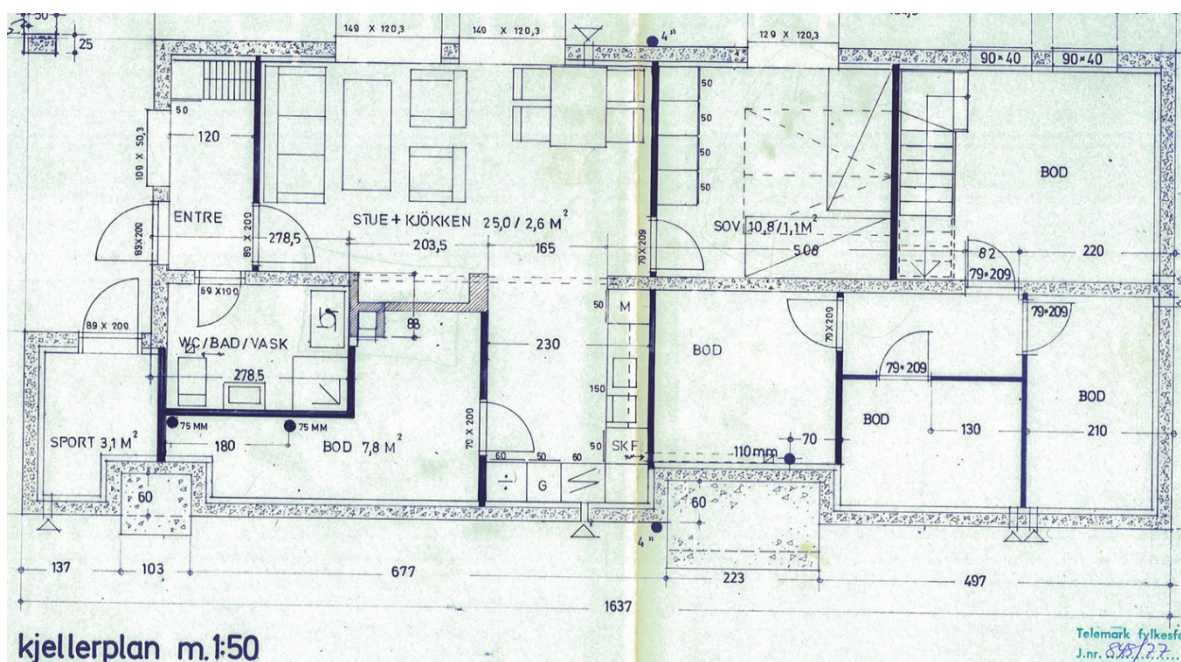
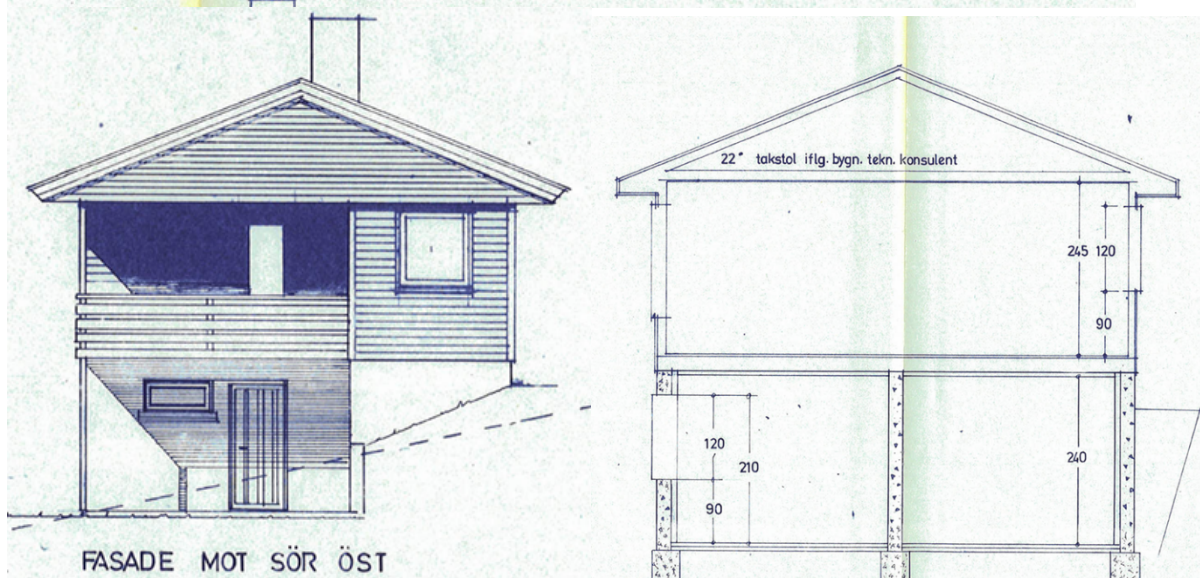
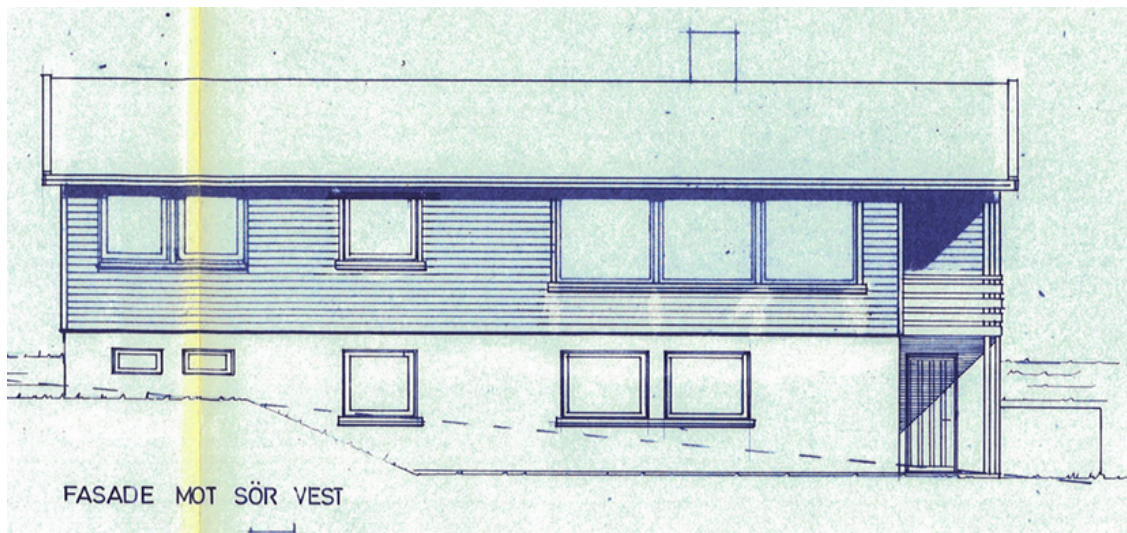
Vedtaket er oppheva med bakgrunn i at det usikkert om kommunen har lagt korrekt utgangspunkt til grunn for si vurdering. Dette gjeld definisjonen av «etasje», som har vore ulik oppgjennom tidene, det er definisjon frå den tid reguleringsplanen er vedtatt som skal brukast.

#### Vurdering:

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

For reguleringsplanar vedtatt mellom 1969 og 1979 er det byggeforskrift 1969 og NS 848 som legges til grunn i byggesaker. For definering av etasjetal og høgde står dette: *Etasje hvor himling er høyere enn 2,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med til etasjetallet. Kjeller og loft regnes hver for seg med i etasjetallet når det er innredet rom*

for varig og kortvarig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.



kjellerplan m.1:50

Telemark fylkesfor  
J.nr. 587/27...



Statsforvaltaren har og i sitt brev påpeika at ved å tillegga føresegna om byggehøgde avgjerande vekt i vurderinga av dispensasjon frå føresegna om tal etasjar, vil ein omgå føresegna om maksimalt to etasjar på byggets lågaste side.

Føresegna om maksimalt to etasjar på byggets lågaste side tek omsyn til variasjon i terreng og topografi og er meint å sikra eit heilskapleg og likearta uttrykk av høgda og volumet på bygga i planområdet.

Ved ny vurdering av saka har ein kome fram til at vi her har eit planområde som i stor grad er ferdig utbygd og der alle husa har maks to etasjar på byggas lågaste side. Eit bygg som vil få tre etasjar på den lågaste sida og to på den høgast , vil bli svært synleg og skilje seg ut.

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.

### **Konklusjon:**

Etter ny vurdering kjem ein fram til at omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå blir vesentleg sett til side, dette med bakgrunn i at bygget vil skilje seg vesentleg i frå dei andre bygga i området og at føresegna om byggehøgde ikkje skal tilleggas vesentleg vekt i denne samanheng.

Når begge vilkåra må vere oppfylt for å kunne gje dispensasjon har ein ikkje sett behov for å vurdere om fordelane er vesentleg større enn ulempene.

### **Innstilling frå kommunedirektøren:**

Hovudutval for plan og miljø avslår søknaden om dispensasjon frå føresegna 2. ledd i §3 *Bygningane skal ha maksimum 2 etasjar på terrengets laveste side.*, jf. Plan- og bygningslova § 19-2.

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.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør