Fyresdal kommune

Arkiv:	35/7
Saksmappe:	2026/857-2
Saksbeh.:	Mona Gundersen
Dato:	06.10.2026

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon Væting Øvre - riving og oppføring av hytte

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutvalet for plan og miljø.

Dokument i saka:

Vedlegg
1 9_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_disp.pdf
2 4_KART_Situasjonsplan_sitplan.pdf

Bakgrunn for saka:
Fyresdal kommune har motteke søknad om dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på eigedomen Væting øvre, gnr. 35 bnr. 7.
Eigedomen ligg i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel 2014–2026.

Eksisterande hytte ligg ved Litjønn og har ukjent byggjeår. Etter opplysningar frå søkjar har hytta ikkje vore nytta som fritidsbustad dei siste om lag 20 åra. Søkjar har hatt ønskje om å setje bygningen i stand, men ved synfaring med byggfagleg kompetanse vart det vurdert at bygningen har så omfattande skadar at ei større restaurering ikkje vert tilrådd. Det er mellom anna opplyst om råteskadar i golvbjelkar og i takkonstruksjonen rundt pipe.
Søknaden inneber at eksisterande hytte vert riven og erstatta med ei ny laftehytte på same tomt. Eksisterande hytte er opplyst å vere om lag 9,5 x 4 meter, medan ny hytte vil vere om lag 8 x 5 meter. Grunnflata vert dermed om lag 40 m² for ny hytte mot om lag 38 m² for eksisterande hytte.
Tiltaket er nabovarsla, og det er ikkje kome merknader frå naboane.

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sitt LNF-formål. Søknaden må vurderast etter plan- og bygningslova § 19-2.

Planstatus
Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel vist som LNF-område.
LNF-formålet skal ivareta landbruks-, natur- og friluftsinteresser. Utgangspunktet er at fritidsbusetnad ikkje skal etablerast i slike område utan at dette er særskilt fastsett gjennom plan.
Eigedomen er ikkje omfatta av område for spreidd fritidsbusetnad. Det ligg heller ikkje føre reguleringsplan for eigedomen.
Det aktuelle tiltaket må derfor vurderast som dispensasjon frå LNF-formålet.

Vurdering:
Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal forvalte og nytte areal og utmarksressursane sine på ein berekraftig måte

Byggegrense mot vassdrag
Eksisterande hytte ligg om lag 16 meter frå Litjønn.
Kommuneplanen har ei generell byggegrense mot vassdrag på 50 meter, med 100 meter for nærmare angitte verna vassdrag og andre særskilt nemnde vassdrag. Kommuneplanen har samtidig ei særskilt føresegn for situasjonar der eksisterande bygg ligg nærare vassdraget enn byggegrensa. Etter pkt. 5.1.3 gjeld byggeforbodssona då området mellom det eksisterande inngrepet/tiltaket og vassdraget.
Den eksisterande hytta ligg allereie om lag 16 meter frå Litjønn. Den omsøkte nye hytta skal førast opp på same tomt og erstattar eksisterande bygg.
Det vert lagt til grunn at den nye hytta ikkje skal plasserast nærare Litjønn enn eksisterande hytte. Tiltaket inneber dermed ikkje at byggeforbodssona mot vassdraget vert utvida.
På denne bakgrunnen vert det ikkje vurdert som nødvendig å gi dispensasjon frå kommuneplanen si byggegrense mot vassdrag, føresett at nybygget vert plassert innanfor same område som eksisterande hytte og ikkje nærare Litjønn.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2
Etter plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova.
Det kan ikkje gis dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, omsyna i lova sitt formål eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene.

Omsynet bak LNF-formålet
LNF-formålet skal mellom anna sikre areal for landbruk, natur og friluftsliv og hindre ei tilfeldig utvikling av fritidsbusetnad i område som ikkje er avsett til dette.
I denne saka er det ikkje tale om å etablere ei ny fritidshytte på eit ubygd areal. Det står allereie ei hytte på eigedomen, og den omsøkte nye hytta skal erstatte denne.
Sjølv om eksisterande hytte ikkje har vore nytta som fritidsbustad dei siste om lag 20 åra, ligg bygningen framleis fysisk på staden. Eigedomen er dermed allereie påverka av fritidsbusetting.
Tiltaket medfører heller ikkje noko vesentleg utviding av bygningsmassen. Eksisterande hytte har ein BRA på om lag 38 m², medan ny hytte får ein BRA på om lag 40 m².
Kommunen legg derfor vekt på at tiltaket i hovudsak inneber ei fornying og erstatning av eksisterande fritidsbusetting, og ikkje etablering av ein ny fritidsfunksjon i eit tidlegare ubygd LNF-område.
Kommunen vurderer etter dette at omsyna bak LNF-formålet ikkje vert vesentleg tilsidesette.

Landbruksinteresser
Tiltaket skal gjennomførast på same stad som eksisterande hytte. Tiltaket vil ikkje medføre tap av dyrka eller dyrkbar mark, eller at det på annan måte vil vere til vesentleg ulempe for landbruksdrifta.
Det vert lagt vekt på at tiltaket ikkje inneber at eit nytt areal vert teke i bruk til fritidsbusetting.
Kommunen vurderer at tiltaket ikkje vil vere til vesentleg hinder for landbruksinteressene.

Natur- og friluftsinteresser
Tiltaket skjer på ein allereie etablert hyttetomt. Naturinngrepet ved tiltaket vil derfor vere avgrensa samanlikna med etablering av ei ny fritidshytte i eit ubygd område.
At ny hytte skal oppførast på same stad som eksisterande hytte, og ha om lag same grunnflate, talar for at tiltaket ikkje vil føre til vesentleg auka privatisering eller fragmentering av området.
Avstanden til Litjønn er om lag 16 meter, men eksisterande bygg ligg allereie på denne avstanden. Kommuneplanen har særskilt regulert situasjonen der eksisterande bygg ligg nærare vassdrag enn den generelle byggegrensa.

Det bør ved byggjesakshandsaminga leggjast til grunn at ny hytte ikkje skal trekkjast nærare Litjønn enn eksisterande hytte.
Etablert topptur til Søtdalsvarden går på motsettside av tjønna.

Landskap og byggjeskikk
Den nye hytta skal oppførast som laftehytte. Dette er ei tradisjonell byggjeform som etter kommunen si vurdering kan vere godt tilpassa landskapet og byggjeskikken i området.
Nybygget får om lag same grunnflate som eksisterande hytte. Endringa i volum og visuell verknad vert derfor vurdert som avgrensa.
Det må ved den etterfølgjande byggjesaka sikrast at plassering, høgde, takform, materialbruk og farge vert tilpassa terrenget og omgjevnadene.

Naboar
Tiltaket er nabovarsla utan merknader.
Det at tiltaket ikkje har utløyst nabomerknader, understøttar at tiltaket ikkje er vurdert å medføre vesentlege ulemper for nærliggande eigedomar. Manglande nabomerknader er likevel berre eitt av fleire moment i dispensasjonsvurderinga.

Naturmangfaldlova §§ 8–12
Tiltaket skal gjennomførast på ein eksisterande hyttetomt og inneber i hovudsak utskifting av eksisterande fritidsbustad.
Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfaldlova § 8 er tilstrekkeleg til å ta stilling til dispensasjonssøknaden. Tiltaket er avgrensa i omfang og skjer på eit areal som allereie er påverka av eksisterande busetting.
Det er ikkje kome fram opplysningar i saka som tilseier at tiltaket vil kunne medføre vesentleg skade på naturmangfaldet.
Føre-var-prinsippet i § 9 vert derfor ikkje vurdert å få avgjerande betydning. Det er heller ikkje grunnlag for å gjere særskilde vurderingar etter §§ 10–12 utover dette.

Samla vurdering etter § 19-2
Kommunen legg særleg vekt på at:
- det allereie står ei fritidshytte på eigedomen,
- eksisterande bygning er i dårleg teknisk stand,
- det er opplyst at byggfagleg vurdering har tilrådd riving framfor omfattande restaurering,
- ny hytte skal førast opp på same tomt,
- ny hytte får om lag same grunnflate som eksisterande hytte,
- tiltaket ikkje medfører etablering av ny fritidsbusetting på eit tidlegare ubygd areal,
- tiltaket ikkje inneber ei vesentleg auke i arealbeslaget,
- det ikkje er kome nabomerknader,
- avstanden til Litjønn ikkje vert redusert, slik at tiltaket ikkje medfører ei ytterlegare forskyving av busettinga mot vassdraget.

Etter kommunen si vurdering vil omsyna bak LNF-formålet ikkje bli vesentleg tilsidesette ved å gi dispensasjon.
Fordelen ved dispensasjon er at ein kan erstatte ein forfallen eksisterande fritidsbustad med ein ny og funksjonell bygning på same etablerte tomt, utan å ta i bruk eit nytt areal til fritidsbusetting. Ulempene ved tiltaket er avgrensa, då tiltaket i hovudsak vidarefører eksisterande situasjon.
Kommunen vurderer etter dette at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Konklusjon:
Kommunen vurderer at vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylte, og at det kan gis dispensasjon frå LNFR-formålet for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 35 bnr. 7.
Dispensasjonen omfattar ikkje eventuelle andre avvik frå kommuneplanen eller anna regelverk som måtte bli avdekt ved den etterfølgjande byggjesakshandsaminga.

Kommunen har lagt avgjerande vekt på at tiltaket inneber ei erstatning av eksisterande fritidsbustad, og ikkje etablering av ei ny fritidshytte på eit ubygd LNF-areal. Eksisterande hytte er i dårleg teknisk stand, og søkjar har opplyst at byggfagleg vurdering har tilrådd riving framfor omfattande restaurering.
Ny hytte får om lag same grunnflate som eksisterande hytte og skal førast opp på same tomt. Tiltaket inneber derfor avgrensa endringar i arealbruk og landskap.
At eksisterande hytte ligg om lag 16 meter frå Litjønn, medfører ikkje i seg sjølv behov for ytterlegare dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag når kommuneplanen sitt punkt 5.1.3 vert lagt til grunn. Føresetnaden er at ny hytte ikkje vert plassert nærare vatnet enn eksisterande bygg.
Kommunen vurderer samla at omsyna bak LNFR-formålet ikkje vert vesentleg tilsidesette, og at fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-4 vert det gitt dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 35 bnr. 7.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

1. Eksisterande fritidsbustad skal rivast før eller i samband med oppføring av ny fritidsbustad.
2. Ny fritidsbustad skal oppførast på same etablerte hyttetomt som eksisterande fritidsbustad.
3. Ny fritidsbustad skal ikkje plasserast nærare Litjønn enn eksisterande fritidsbustad.
4. Ny fritidsbustad skal ha ei plassering og utforming som er tilpassa terreng og landskap.
5. Dispensasjonen gjeld riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad som omsøkt. Eventuelle andre tiltak må vurderast etter gjeldande plan- og bygningsregelverk.
6. Det må søkjast om og givast byggjeløyve før tiltaket kan gjennomførast.

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år, eller stoppast for lengre tid enn 2 år, etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort, jfr. plan- og bygningslovas § 21-9.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør