Fyresdal kommune

Arkiv:	201304
Saksmappe:	2026/1074-4
Saksbeh.:	Mona Gundersen
Dato:	04.11.2026

Saksframlegg

Mindre endring av reguleringsplan Tøddebakkane nord, planid: 201304

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har:

Dokument i saka:

Vedlegg
1 Varsel om oppstart - reguleringsendring Tøddebakkane nord planid. 201304
2 Føresegner Tøddebakkane Nord19112024
3 TøddebakkaneNordPlankart15102013
4 Innspel til reguleringsendring, Tøddebakkane nord.
5 Inga uttale - reguleringsplan - forenkla prosess - reguleringsendring for Tøddebakkane nord - planID 201304
6 Føresegner Tøddebakkane Nord10112026

Bakgrunn for saka:
Detaljregulering for Tøddebakkane nord (PlanID 201304) vart vedteken 15.10.2013. Planen legg til rette for bustadutbygging med fleire tunområde for leilegheitsbygg, interne vegar, friområde og grønstruktur.
I 2024 vart det vedteke ei reguleringsendring der eit større område vart endra frå friluftsformål til frittliggjande småhusbusetnad (BF), og internvegsystemet vart justert.
Etter vedtaket har kommunen opplevd auka etterspurnad etter bustader som følgje av næringsutvikling og etablering av nye arbeidsplassar. Det er på denne bakgrunn fremja forslag om reguleringsendring for delar av planområdet for å leggje til rette for fleire bustader innanfor allereie regulert utbyggingsareal.

Planendringa omfattar følgjande hovudelement:
- endring av bustadføremål frå BF (frittliggjande småhusbusetnad) til BBK (blokkbusetnad/leilegheitsbygg),
- tilbakeføring av intern vegløysing til plasseringa i opphavleg reguleringsplan,
- utviding av bustadføremålet ved tun 2 sørover for betre arrondering,
- innlemming av eit mindre område regulert til naturføremål (Ln) i bustadføremålet,
- endring av utnyttingsgrad frå fast BYA i kvadratmeter til prosentvis BYA, med føreslått maksimal utnytting på 50 %.

Planendringa inneber ingen etablering av nye utbyggingsområde utanfor regulert bustadfelt. Endringane skjer innanfor eit område som allereie er regulert til bustadføremål og teknisk infrastruktur.

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

Planprosess
Oppstart av planarbeidet vart varsla til naboar, grunneigarar og offentlege høyringsinstansar. Det kom inn to merknader innan fristen.

Merknad frå eigar av Tøddekroken 16
Det blir peika på at utviding av byggjeområdet ved TUN 2 vil føre utbygginga nærare eksisterande bustadeigedom enn i gjeldande plan. Det blir vidare bede om at eksisterande vegetasjon mellom eigedomane blir bevart som skjerm.
Administrasjonen si vurdering
Administrasjonen har forståing for innspelet. Den føreslegne utvidinga er likevel avgrensa og skjer innanfor eit område som allereie inngår i regulert bustadfelt.
Utvidinga medfører ikkje ei vesentleg endring av planens karakter eller utbyggingsomfang. Terrenget mellom eigedomane er kupert, og eksisterande vegetasjon vil framleis kunne fungere som ei naturleg skjerming.
Omsynet til vegetasjon og terrengtilpassing kan vidare ivaretakast ved detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
Administrasjonen vurderer derfor at merknaden ikkje gir grunnlag for å endre planforslaget.

Merknad frå Statsforvaltaren
Statsforvaltaren har opplyst at saka ikkje vart prioritert for uttale grunna kapasitetsutfordringar. Kommunen blir samstundes minna om ansvaret for å ivareta nasjonale og regionale interesser i planlegginga.
Administrasjonen si vurdering
Administrasjonen har gjennomgått planforslaget opp mot nasjonale og regionale interesser og kan ikkje sjå at desse vert vesentleg påverka av den føreslegne reguleringsendringa.

Vurdering etter plan- og bygningslova § 12-14
Kommunestyret kan vedta mindre reguleringsendringar når endringane i liten grad påverkar gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går utover hovudrammene i planen og heller ikkje rører ved nasjonale eller viktige regionale interesser.
Administrasjonen vurderer at vilkåra er oppfylte.
Planområdet er frå før regulert til bustadføremål. Endringane omfattar i hovudsak justering av bustadtype, utbyggingsmønster og utnyttingsgrad innanfor eksisterande regulert bustadområde. Planen sin hovudstruktur med bustadtun, internvegar og overordna grønstruktur blir i hovudsak vidareført. Det blir ikkje teke i bruk nye areal til utbyggingsføremål utanfor eksisterande regulert bustadfelt.
Administrasjonen vurderer derfor at saka kan behandlast som reguleringsendring etter plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd.

Utnytting og bustadutvikling
Fyresdal kommune har behov for fleire bustader dei komande åra.
Den føreslegne endringa gjer det mogleg å etablere fleire bustadeiningar innanfor eit område med etablert veg, vatn og avløp. Dette er i samsvar med overordna mål om god arealutnytting og fortetting innanfor eksisterande utbyggingsområde.
Endring frå frittliggjande småhusbusetnad til blokkbusetnad inneber ei meir effektiv utnytting av regulert bustadareal.
Byggehøgder og utbyggingsprinsipp blir framleis styrte gjennom reguleringsføresegnene. Det er framleis krav om tilpassing til terreng og omgjevnader.

Administrasjonen vurderer at fortettinga skjer på ein forsvarleg måte og utan vesentlege negative konsekvensar for omgjevnadene.

Naturmangfald og grønstruktur
Planendringa omfattar mindre justeringar mot areal regulert til naturføremål (Ln).
Dei aktuelle areala representerer avgrensa randsoner mellom bustadområda og grønstrukturen rundt feltet. Administrasjonen vurderer at endringa ikkje medfører vesentleg reduksjon av samanhengande naturområde eller viktige økologiske funksjonar.
Store samanhengande område med friområde, naturføremål og vegetasjon blir oppretthaldne rundt bustadfeltet.
Etter naturmangfaldlova §§ 8-12 vurderer administrasjonen kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkeleg og at tiltaket ikkje vil medføre vesentleg skade på naturmangfaldet.

Samfunnstryggleik og skredfare
Det er gjennomført skredfarekartlegging for området over planområdet, utført av Sweco i 2015. Rapporten viser at området ikkje var registrert i NVE sine aktsomheitskart for steinsprang, snøskred, sørpeskred eller jord- og flaumskred på det tidspunktet.
Kartlegginga konkluderer med at den generelle skredfaren i området er låg, og at hovuddelen av planområdet tilfredsstiller tryggleikskrava for bustadføremål etter byggteknisk forskrift.
Det er identifisert enkelte mindre skråningar og avgrensa område med lokal fare for mindre utglidingar og steinutfall. Rapporten peikar på at slike forhold kan handterast gjennom enkle sikringstiltak som rensk av lausmassar og sikring av enkeltblokker dersom det blir nødvendig ved framtidige byggjetiltak.
Den aktuelle reguleringsendringa inneber i hovudsak endra arealutnytting innanfor allereie regulerte bustadområde. Administrasjonen vurderer derfor at det ikkje er behov for ny overordna skredfarekartlegging som følgje av reguleringsendringa.
Samfunnstryggleiken blir vurdert som tilfredsstillande ivareteken. Eventuelle krav til ytterlegare geotekniske eller ingeniørgeologiske vurderingar kan følgjast opp i byggesaksbehandlinga.

Konsekvensutgreiing
Planendringa er vurdert etter forskrift om konsekvensutgreiingar.
Administrasjonen vurderer at endringa ikkje legg til rette for tiltak som omfattast av forskrifta, og at ho heller ikkje kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.
Det er derfor ikkje krav om konsekvensutgreiing.

Samla vurdering
Administrasjonen vurderer at reguleringsendringa er ei naturleg vidareutvikling av det eksisterande bustadfeltet i Tøddebakkane nord.
Endringane legg til rette for fleire bustader i eit område som allereie er regulert for bustadføremål og som har etablert teknisk infrastruktur. Utbygginga skjer utan vesentleg konflikt med overordna arealbruk, grønstruktur eller samfunnstryggleik.
Skredfare er vurdert gjennom tidlegare fagrapportar, og administrasjonen finn at tryggleikskrava kan ivaretakast innanfor rammene av reguleringsplanen og seinare byggesaksbehandling.
Dei innkomne merknadene er vurderte, men administrasjonen kan ikkje sjå at dei gir grunnlag for å endre planforslaget.
Administrasjonen tilrår på denne bakgrunn at reguleringsendringa blir vedteken.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd vedtek Fyresdal kommune reguleringsendring for Tøddebakkane nord, PlanID 201304, slik det går fram av plankart (oppdaterast etter vedtak) og føresegner datert 10.11.2026.

Kommunestyret vurderer at endringane ikkje går utover hovudrammene i gjeldande reguleringsplan, ikkje påverkar gjennomføringa av planen i vesentleg grad og ikkje rører nasjonale eller viktige regionale interesser.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør