«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

| Vår ref. | Dykkar ref. | Saksbehandlar | Dato |
|---|---|---|---|
| 2026/1074-1 | «REF» | Mona Gundersen | 09.10.2026 |

# Varsel om oppstart - reguleringsendring Tøddebakkane nord planid. 201304

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-8 og 12-14 vert det varsla oppstart av arbeid med endring av detaljregulering for **Tøddebakkane nord, plan-ID 201304**, i Fyresdal kommune.

**Bakgrunn for planendringa**
Fyresdal kommune opplev stor auke i aktivitet når det gjeld bygging av bustader. Dette skyldast utbygging av datasenter i kommunen, som igjen fører til eit auka behov for arbeidskraft og bustader. Kommunen jobbar aktivt med tilrettelegging for nye bustader i eksisterande bustadfelt og utvikling av nye bustadfelt.

Reguleringsplanen for Tøddebakkane nord, legg til rette for leilegheitsbygg i 2 etasjar på totalt 4 tomter, der ei er utbygd. I 2024 vart det gjennomført ei planendring der det vart lagt til rette for frittliggande småhusbusetnad i ein etasje med moglegheit for sokkeletasje i et område nedst i feltet med påskrift BF. I denne planendringa vart tilkomst vegen til felt justert i nedre del, da den ikkje var bygt som den var planlagd.

Med den auka etterspurnaden etter bustader er det nå eit ynskje om at arealet nemnt BF også kan nyttast til same type busetnad som resten av planområdet; leilegheitsbygg i inntil to etasjar. Ein ynskjer samstundes og føre tilkomstvegen tilbake til opphavleg plassering. Ein ynskjer og å justere formålsgrensa rundt tun 2 sørover mot eigedomsgrensa for å halde arrondering av tomta (slik som skråningsfot og liknande, innafor formålsgrensa. Område Ln, naturformål, mellom tun 1 og dagens BF område ynskjast også innlemma i byggjeområde. Område inneheld ikkje nokon særskilde naturverdiar.

## Formål med planendringa

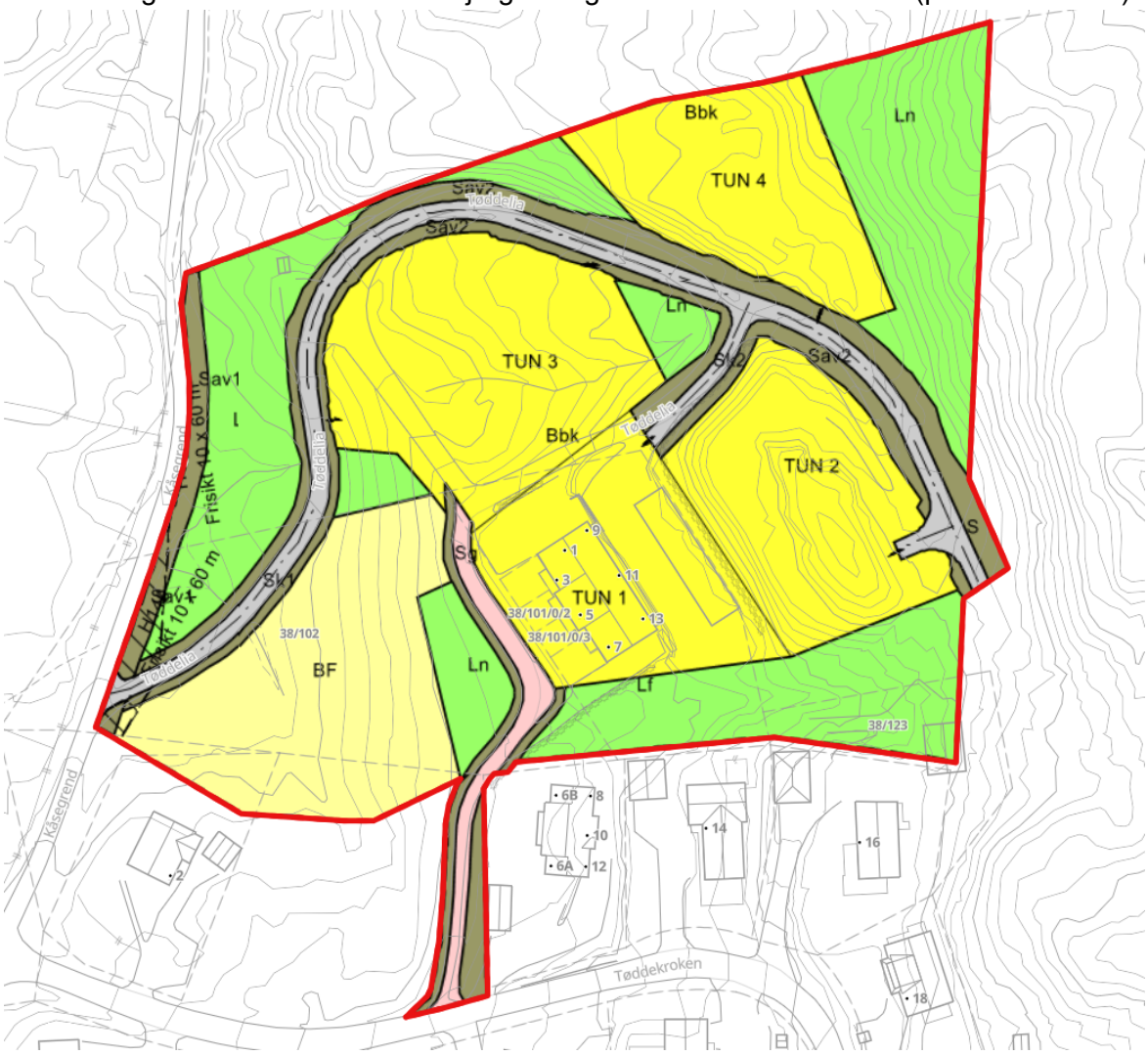
Per i dag har ikkje kommunen nok areal regulert til bustadformål til å dekke forventa etterspørsel, fortetting i eksisterande områder er derfor ei moglegheit til å møte noko av det forventa behovet. Tøddebakkane nord ligg nært sentrum, skule og barnehage og samstundes med kort veg til Molandsmoen industri og næringsområde.

Planendringa skal:

- leggje til rette for oppføring av leilegheitsbygg i staden for småhusbusetnad
- tilpassing av føresegner knytt til BYA frå fast kvadratmeter til % BYA, det foreslåast 50%
- bidra til eit meir variert bustadtilbod i området,
- tilpasse vegløysinga til opphavleg reguleringsplan,
- utvide bustadføremålet rundt tun 2 sørover for å oppnå ei meir tenleg arrondering av tomt og uteområde.

## Planområde

Planendringa omfattar delar av detaljregulering for Tøddebakkane nord (plan-ID 201304).




*Figur 1 Gjeldande plankart*

**Forholdet til forskrift om konsekvensutgreiingar**
Planarbeidet er vurdert etter Forskrift om konsekvensutgreiingar av 21. juni 2017.

Den varsla reguleringsendringa omfattar endring av arealføremål frå BF (småhusbusetnad) til BBK (konsentrert bustadbygging/leilegheitsbygg), justering av intern vegløysing og mindre utviding av bustadføremålet innanfor eit område som allereie er regulert og avsett til utbyggingsføremål.

Planendringa fell ikkje inn under tiltak nemnde i forskrifta §§ 6 eller 7, jf. vedlegg I og II, som utløyser krav om konsekvensutgreiing eller vurdering etter forskrifta.

Planområdet er allereie regulert til bustadføremål, og endringa inneber ikkje vesentleg endra arealbruk eller utbygging i område med kjende særlege miljø- eller samfunnsinteresser. Tiltaket er vurdert til ikkje å kunne få vesentlege verknader for miljø eller samfunn etter kriteria i forskrifta § 10.
På dette grunnlaget er det vurdert at planendringa ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

**Risiko- og sårbarheitsanalyse**
I samsvar med plan- og bygningslova § 4-3 vil det bli gjennomført ei vurdering av risiko og sårbarheit som del av planarbeidet.

Den varsla reguleringsendringa omfattar avgrensa endringar innanfor eit allereie regulert bustadområde, og inneber i hovudsak endring av bustadformål frå BF til BBK, justering av intern vegløysing samt mindre utviding av bustadføremålet.

Det er ikkje registrert forhold som tilseier særleg risiko knytt til naturfare eller teknisk infrastruktur i planområdet. Området ligg innst i eit etablert bustadområde utan gjennomgangstrafikk. Den føreslegne endringa er ikkje venta å medføre vesentlege trafikale utfordringar eller negative konsekvensar for trafikktryggleiken i området.

Grunnforholda består i hovudsak av morenemassar med gode føresetnader for lokal infiltrasjon av overvatn. Planendringa er ikkje venta å medføre vesentlege endringar i avrenningsforhold eller auka risiko knytt til overvasshandtering samanlikna med gjeldande regulering.
Kommunalt vatn- og avløpsnett er etablert fram til planområdet, og området er såleis tilrettelagt med nødvendig teknisk infrastruktur for den føreslegne arealbruken.

På bakgrunn av planendringa sitt omfang og karakter er det førebels vurdert at endringa ikkje vil utløyse nye eller vesentleg endra risiko- og sårbarheitsforhold samanlikna med gjeldande reguleringsplan.

**Medverknad og innspel**
Grunneigarar, naboar, offentlege styresmakter og andre interesserte vert inviterte til å kome med innspel eller opplysningar som kan vere relevante for planarbeidet.
Skriftlege innspel kan sendast til: Fyresdal kommune, Klokkarhamaren 6, 3870 Fyresdal eller til postmottak@fyresdal.kommune.no

Frist for å sende inn merknader er sett til **30. oktober 2026**
Alle innkomne merknader vil bli vurderte og kommenterte som del av det vidare planarbeidet før planforslaget tas til behandling.

Med venleg helsing

Mona Gundersen
*avdelingsingeniør*

*Dokumentet er sendt elektronisk og har derfor ikkje underskrift*

Vedlegg
1 Føresegner Tøddebakkane Nord19112024
2 TøddebakkaneNordPlankart15102013