



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Solliåsen nord

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 1_Skjema.pdf
- 2 4_KART_Situasjonsplan_Oppdeling av tomt 23.pdf
- 3 Plankart revidert 23.03.2021
- 4 Reguleringsbestemmelser Solliåsen Nord 23.03.2021

Bakgrunn for saka:

Fagbo Eigedom AS søker om dispensasjon frå punkt 3.1.1 d) (rett skal vere c) for å kunne dele tomt 23 i reguleringsplan for Solliåsen Nord i to mindre tomter. Dette er ynskeleg for å kunne byggje to mindre hytter på tomta.

Utnyttingsgraden av dei to mindre tomtene vil vere lik som den ville vore for den eksisterande tomta. Det vil sei at bygningsmassen på dei to nye tomtene vil vere det same som den ville vært for den opphavlege tomta.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Legge til rette for vidare utbygging av eksisterande og vurdere nye område for fritidsbustad.

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 og 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.

Frå føresegnene til planen les vi:

3.1.1. c) Det er tillate å føre opp inntil ei hytte med ein bueining og 2 sekundær bygg (garasje, bod, anneks) pr. tomt.

3.1.1. e) Maksimalt bygd areal pr tomt, BYA = 200m²

3.1.1. f) Maksimalt bygd areal pr fritidsbustad, BYA = 150 m²

3.1.1. g) Maksimalt bygd areal pr. frittstående sekundærbygg, BYA = 40 m²

Reguleringsplanen for Solliåsen Nord vart vedteken 14.05.2020. Planen inneheldt ved vedtak 17 eksisterande hytter og 68 nye tomter for fritidsbustader.

Tomt 23 ligg i den sør vestre delen av planområdet som i hovudsak inneheld nye tomter. Innafor ein avstand på om lag 150 m frå tomte, er det bygd eller under utbygging totalt 5 hytter. Tomt 23 er markert raudt på kartutsnitt.



Grunngjevinga for den skriftlege søknaden er at det er ønskeleg å byggje to mindre hytter på tomte. Byggevolumet for dei to nye tomtene vil halde seg innafor dei krava som er sett til ei tomt i føresegnene til planen. Det vil sei at på kvar av dei nye tomtene vil ein få eit maksimalt BYA på 100 m². Tilsvarande vil maksimalt bygd areal pr fritidsbustad bli 75 m².

Søkjar har før innsending av søknad om dispensasjon hatt eit diskusjonsmøte med avdeling for plan og teknikk i kommunen. I dette møtet kom det fram at bakgrunn for dette ønske om å byggje mindre einingar, er ein marknad som står stille der ein ynskjer å gjere eit forsøk med eit mindre og rimelegare alternativ.

Søknaden vil ikkje medføre endring av formåla i planen. Det vil ikkje føre til endring av utnyttingsgraden på opphavleg tomt. Endringa vil kun dreie seg om endring i kravet til kunn ei bueining pr tomt.

Ein kan ikkje sjå at ei slik deling vil gjere at føresegna det dispenserast frå blir vesentleg tilsidesett. Fordelen ved å gje dispensasjon i dette tilfellet vil vere at ein oppnår ei betre utnytting av eit areal som allereie er avsett til utbygging.

Konklusjon:

Ut i frå ei vurdering av krava for å kunne gje dispensasjon i Pbl §19-2, meiner vi at begge vilkåra er tilstades. Reguleringsplanen er vedteken i 2020 og salet av tomter har stoppa litt opp. Deling av tomt 23 vil ikkje gje endring i formål i planen. Delinga vil gje ei betre utnytting av området og ikkje føre til ulemper for andre tomter.

Innstilling frå kommunedirektøren:

I medhald av Plan- og bygningslova § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå punkt 3.1.1 c) i føresegnene til reguleringsplan for Solliåsen nord til å dele tomt 23 i to einingar som omsøkt. Maksimalt bygd areal på dei nye tomtene blir BYA = 100m², maksimalt bygd areal pr fritidsbustad blir 75 m².

Etter Plan- og bygningslova § 21-9 1. ledd er vedtaket gyldig i 3 år frå vedtaksdato. Om tiltaket settast i gang men innstillast i meir enn 2 år fell også tillatinga bort.

Det må søkjast om frådeling og byggjeløyve på vanlege måte, jfr. Pbl. § 20-1.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør