



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan Kjeddingsteinen

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring gbnr. 17/8

Bakgrunn for saka:

Det søkast om dispensasjon frå føresegn punkt 3.2 til bebyggelsesplan for hyttegrenda Kjeddingsteinen på del av gbnr 17/2, 4 7 og 8 i Birtedalen.

I føresegn 2.2 første line heiter det: Storleiken på kvar tomt kan vere inntil 2 daa.

Eigarar av tomt gbnr 17/77, Mats og Morten Sølyst Holm, ønskjer tilleggsareal til si tomt (markert lilla i kartutsnitt).



Vurdering:

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

Det ligg føre to vilkår for å kunne gje dispensasjon etter Plan- og bygningslova (Pbl) § 19-2:

- Dispensasjonen kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnar 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.

Tomta ligg sentralt i reguleringsplanen for Kjeddingsteinen og har per i dag eit areal på 1597,8 m².

Grunngjevinga for søknaden vurderer endringa av tomte grensa som ei naturleg og føremålstenleg justering av eksisterande eigedomsgrense. Tilleggsarealet følgjer dei øvrige grensene i feltet og bidreg til å unngå smale, uhensiktsmessige teigar som elles ville bli liggande att. Tiltaket vil medføre ei betre og meir ryddig arealforvaltning både for tiltakshavar og grunneigar og vil ikkje vere til hinder for reguleringsplanen sitt føremål. Det peikast særleg på areal som ligg ovanfor det eksisterande arealet som består av stor stein kratt og bratt terreng.

I utgangspunktet hadde reguleringsplanen for Kjeddingsteinen ei maks grense på 1 daa tomt. Det vart søkt om ei mindre endring av planen for å auke tomtestorleiken til 2 daa i 2021. Det vart gjort eit administrativt vedtak om mindre endring av planen, til 2 daa store tomter. Gbnr 17/77 vart frådelt i 2006 med eit areal på ca 1,6 daa.

Med ynskja tilleggsareal vil tomta med gbnr. 17/77 bli om lag 3,3 daa, derav om lag 785m² på opp sida og om lag 930m² på nedsida av eksisterande tomt.

Storleiken på ny tomt vil klart overstige maks tomtestorleik i føresegnene til reguleringsplanen. Denne føresegna har vore gjenstand for ei endring tidlegare for å tillate 2 dekar tomter. Tilleggsareala vil ikkje påverke eksisterande eller attverande tomter i planen negativt, men det vil klart sette føresegna vesentleg til side om ein tillèt tilleggsarealet. Ei slik endring bør gjennom ein prosess for mindre reguleringsendring. Nasjonale føringar legg opp til at vi skal utnytte areal som er tatt i bruk betre, ved fortetting og transformasjon, før vi tek i bruk nytt areal. Ei tomt for fritidsbustad på over 3 daa vil vere i strid med nasjonale føringar. Tilleggsareala det her er snakk om er av ein slik storleik at dei kunne vore eigen tomter, gitt at terrenget er byggbart. Arealet på nedsida av eksisterande fritidsbustad tilfredsstiller krava til byggegrunn og arealet er stort nok for ein fritidsbustad, om det skulle vere aktuelt.

Fordelane ved å gje dispensasjon vil innebere ei ryddigare tomtearrondering. Ein ser ikkje dette som ein fordel som er klart større enn ulempene ved å tillate ei så stor tomt. Tomtearrondering kan løysast på andre måtar, f.eks ved endring av eksisterande tomt og noko tilleggsareal som ligg innanfor reglane i føresegn.

Konklusjon:

Omsøkt tiltak vil gje ei tomt som er over 1,5 gonger så stor som reguleringsplanen opnar for, dette er klart i strid med føresegnene til reguleringsplanen og nasjonale føringar om bruken av areal. Ein finn ingen fordelar ved auke av tomtestorleiken som er vesentleg større enn ulempene. Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er derfor ikkje tilstades.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2, avslåast søknad om dispensasjon frå føresegn 2.2 angående tomtestorleik større ein 2 daa.

Tiltaket fører til ei tomt som blir over 1,5 gonger så stor som planen opnar for. Det føreligg ikkje tungvegande samfunnsinteresser i saka som tilseier at det bør gis dispensasjon. Ein ser ikkje at det er fordelar ved å gje dispensasjon som er klart større enn ulempene. Plan- og bygningslovas vilkår for å kunne gje dispensasjon er derfor ikkje oppfylt.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør