



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon Fyresdalsvegen 1850 gbnr. 41/1

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 Varsel om feilopplysninger av søknad for driftbygning på gbnr 41/1
- 2 Varsel om ulovlegheit og lovbrøtgebyr på gbnr. 41/1
- 3 Ulovlighetsoppfølging 41-1
- 4 Vedtak om lovbrøtsgebyr, driftsbygning gbnr 41/1
- 5 9_KORR_Dispensasjonssoeknad_Dispensasjonssøknad 4. juli 2025 411.pdf
- 6 8_TEGN_TegningNyPlan_Plan 1 etg rev 08072025.pdf

Bakgrunn for saka:

Kommunen oppdaga i mai i år at det var annonsert leilegheiter til utleige i den nye driftsbygningen på gbnr. 41/1, Fyresdalsvegen 1850. Ved gjennomgang av tidlegare byggesøknad vart det avdekt at desse leilegheitene ikkje var ein del av byggjesøknaden, og av den grunn ikkje godkjent. Tiltakshavar, Olav Veum, vart varsla om dette og at det ville bli utført ei ulovlegheitsoppfølging av saka.

Med bakgrunn i dette har kommunen mottatt ein ny byggjesøknad for bruksendring for leilegheitsarealet i driftsbygninga, med søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Stimulere til utvikling av overnattingskapasitet og tilbod.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel for etablering av 2 leilegheiter i driftsbygningen på Brokke, gbnr 41/1.

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 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.

Eigedommen Brokke (41/1) er ein landbrukseigedom med kombinert jord, skog- og utmarksnæring. Det har ikkje vore husdyr på garden sidan 1981. Driftsbygningen på garden

brann i oktober 2022. Ved oppføring av ny driftsbygning var utgangspunktet å oppretthalde uttrykket på garden og oppføre eit bygg som utvendig var mest mogleg likt det som brann. Innvendig skulle bygget dekke gardens behov med nåverande drift. Dagens drift på Brokke går noka utover tradisjonell gardsdrift, men baserast på gardens jord-, skog- og utmarksressursar.

I den nye driftsbygninga er det etablert to leilegheiter for utleige, primært korttidsutleige. Samla areal for leilegheitene er 120m², heile bygget er på om lag 950m².

Bygget er oppført i massivtre og er fullisolert, med sentralvarme. Det er lagt særleg vekt på branntryggleik. I samband med ny byggjesøknad er det utført ei brannteknisk utgreiing av rådgjevingsselskapet AFRY, som rår til to tillegg som vil gjer at ein oppfyller alle krav i TEK 17 for bueiningar.

Leilegheitene er fullt integrert i bygningskroppen og endrar slik sett ikkje uttrykket på bygningen. ved å vere fullt integrert i bygningskroppen har leilegheitene ingen påverknad på natur- og kulturlandskapet, naturmangfald, friluftsliv, kulturminne, vassforvaltning eller trafikk. Bruken av leilegheitene er tenkt som ein integrert del av den samla drifta på garden og vil ikkje gå utover anna landbruksdrift på garden eller nærområdet. Utleige av leilegheitene i samband med jaktutleige vil kunne definerast inn under landbruksformålet som utnytting av gardens ressursar. Utleige av leilegheitene vil styrke gardens næringsinntekt.

Brokke gard ligg i eit område med god avstand mellom gardstuna og utleige av leilegheiter i samband med jaktutleige eller generell turisme i bygda vil ikkje føre til ulemper for naboar i området.

Konklusjon:

Ut i frå vurderingane over kan ein ikkje sjå at bruk av deler av driftsbygning til utleigeleilegheiter vil sette omsyna bak LNF føremålet vesentleg til side.

Ein kan ikkje sjå at utleigeleilegheiter vil føre til noka ulemper for garden eller nærområdet. Utleigeleilegheitene vil styrke inntektsgrunnlaget til garden og tilføre bygda auka kapasitet på utleigemarkedet for korttidsleige.

Innstilling frå kommunedirektøren:

I medhald av Plan- og bygningslova § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet i kommuneplanen sin arealdel, for etablerte utleigeleilegheiter i driftsbygning på Brokke gbnr 41/1, som angitt i søknad.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er tilstades, tiltaket vil ikkje påverke området negativt og tilfører bygda auka kapasitet på korttids leigemarkedet.

Tiltaket må vere i tråd med krav i TEK 17.

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 byggjeløyve på vanleg måte, jfr. Pbl §20-1

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør