



Saksframlegg

Klage - avslag på søknad om dispensasjon sanitær standard gbnr. 25/63

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 Anke avslag kommuneplanens arealdel 1.4.docx
- 2 Samla saksprotokoll - Søknad om dispensasjon - sanitær standard gbnr. 25/63

Bakgrunn for saka:

Kommunestyret gjorde 19.06.2025 sak 46/25 slikt vedtak:

Fyresdal kommune ser ikkje at ein her kan dispensere i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.4 for oppgradering til høg sanitær standard på eigedomen til Anita og Leif Arne Rønning, gnr/bnr 25/63. Ein finn at omsynet bak føresegnene vert sett vesentleg til side og at det kan skape presedens i liknande saker. Alle 6 hyttene i området skal med i planverket.

Vedtaket vart oversendt sækjar 25.06.2025. 30.06.2025 mottok kommunen klage på vedtaket frå grunneigarar Leif Arild og Anita Rønning. Klagen er motteken innanfor klagefristen.

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.

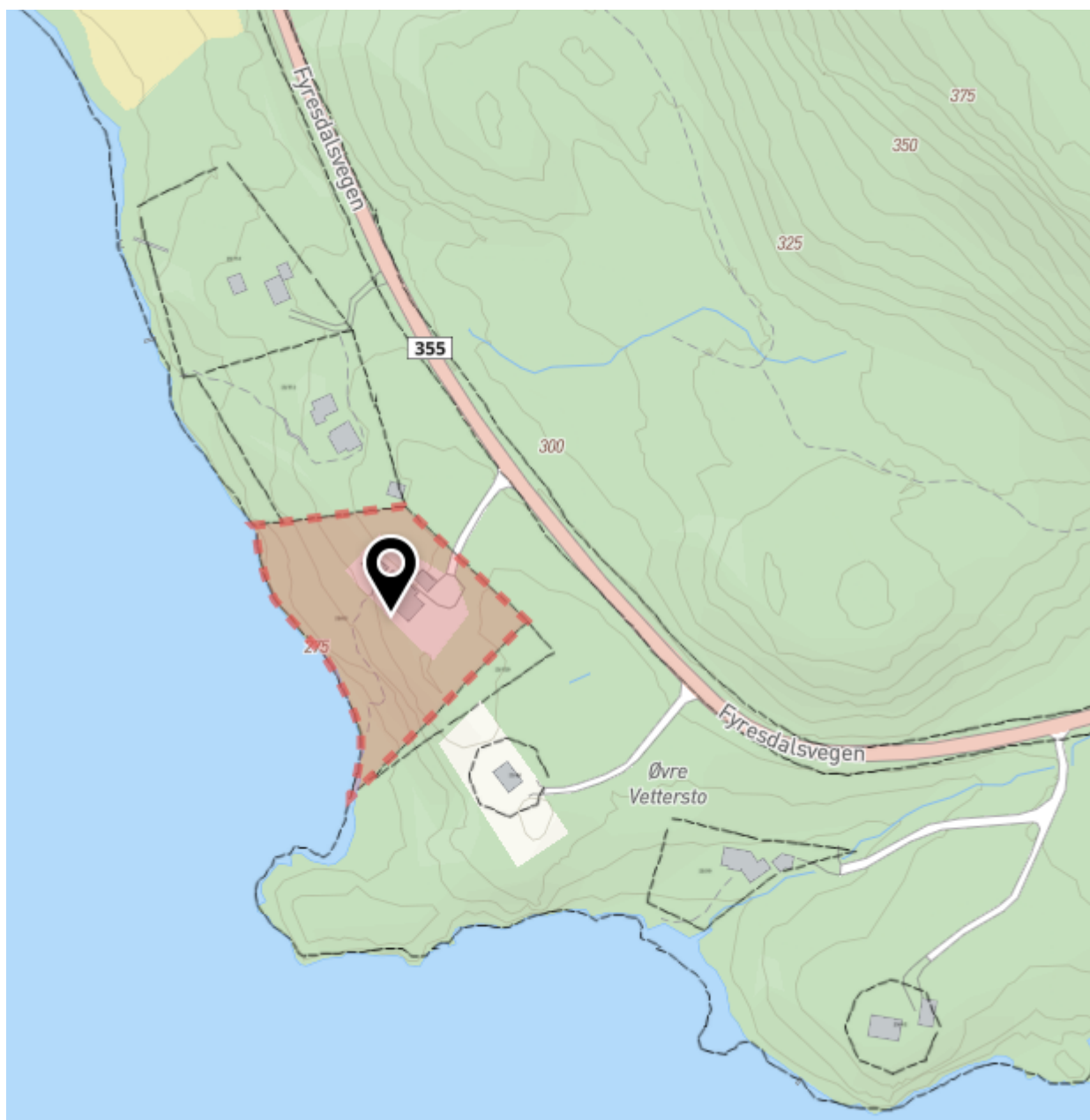
Klager stiller seg ueinig i at føresegnene det sækjast om dispensasjon frå blir sett vesentleg tilside. Dei meiner også at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Som også var administrasjonen si innstilling til saka.

Det visast vidare til historikken i saka:

- I 2021 vart det i delegert vedtak gitt avslag på søknad om utsleppsløyve for utslepp av svartvatn med bakgrunn i kravet til reguleringsplan og VA-plan i kommuneplanen sin arealdel. Vedtaket vart påklaga og det vart sækkt om dispensasjon får føresegn 1.4 i kommuneplanen sin arealdel, med avslag som resultat.
- I 2022 vart det sækkt kommunen om å lage reguleringsplan for berre 25/63 og 25/129, med mål om oppgradering av sanitær standard. Søknaden hadde bakgrunn i at grunneigar på 25/4 ikkje ønskjer ein reguleringsplan for Sønderland, sjølv om denne vil verte dekt av hytteeigar. Søknaden vart avslått

Grunneigar meiner dette syner at dei ikkje prøver å undra seg kostnader eller ta snarvegar. Om andre søkjarar har vore gjennom same prosess, kan dei vere med på at det skapar presedens.

Etter en gjennomgang av tidlegare saksbehandling ser ein at saka med søknad om godkjenning til å lage reguleringsplan for berre eigedom 25/63 med tilleggsareal i 2022, er behandla som ein dispensasjonssøknad for utslepp av svartvatn. Det er ikkje i tråd med søknaden som bad om godkjenning til å lage reguleringsplan for å imøtekomme kommunens krav i arealdelen. Plan- og bygningslova har inga begrensing på storleik for å kunne utarbeide reguleringsplan, det er ikkje uvanleg å utarbeide reguleringsplanar for kun ei tomt om nødvendig. Ein reguleringsplan for kun ei tomt vil ikkje føre til presedens for liknande saker, den vil for å imøtekomme krav til reguleringsplanar måtte innehalde vurderingar knytt til miljø, naturmangfold, forureining o.s.v.



Klagar påpeikar opplysningar gitt av ein representant i møtet som dei meiner er uriktige. Dette handlar om tal nye dispensasjonssøknader som har kome inn i seinare tid. Det påpeikast også forureiningsfare frå spreiegrøfter til borehol.

Administrasjonen har ikkje behandla andre dispensasjonssøknader knytt til utslepp i seinare tid. Forureiningsfare skal vere vurdert av fagperson i ein kvar søknad om utslepp.

Dei meiner også at området for hytte på Sønnerland burde vore definert som LNF med spreidd hyttebygging, ikkje som reint LNF område i kommuneplanens arealdel.

Hyttene i området er alle angitt å vere utbygd etter ein eldre disposisjonsplan. I tidlegare arealdelar til kommuneplanen har også området vore definert som LNF med spreidd hyttebygging. Kva som er årsaka til at området ikkje vart definert som LNF med spreidd hyttebygging ved siste rullering av kommuneplanens sin arealdel er uklart. Men gitt at området inneheld eksisterande hytter oppført i tråd med disposisjonsplan, vil det pr definisjon vere eit LNF område med spreidd hyttebygging.

Dette medfører at føresegn 4.2.2 knytt til spreidd hyttebygging i LNF området vil gjere seg gjeldande. Siste punkt i avsnitt om plankrav i denne er ei retningsline og seier: *Ved tilrettelegging av hytter med høg sanitær standard, skal plankrav vurderast.* I denne saka er det tidlegare gjort fleire forsøk på å få grunneigar og naboar med på ein reguleringsplan utan og lykkast. Områdets topografi gjer det ikkje egna for bygging av felles anlegg. Og ein snakkar om oppgradering og utviding av eit eksisterande gråvassanlegg, godkjent av kommunen i 2018.

Det er i klagen og nemnt at det er lite sannsynleg at det vil bli fortetting i området.

Dagens hytter ligg om lag 35 meter frå strandlinja og om lag det same frå Fylkesvegen, dette gjer til at ytterlegare hyttebygging i dette området ikkje vil la seg gjere.

Det stillast også spørsmål om korleis forureining vart vurdert ved godkjenning av vatn og avlaupsplanane på Revesanden og Ångås. Anlegga er av same type som er ønskja av Rønning og avstanden mellom hytter og borehol er særleg i Revesanden mindre enn hyttene 25/63 på Sønnerland. Dei minner om at dei søknad dreier seg om oppgradering av eksisterande gråvassanlegg til svartvatn.

Konklusjon:

Det er eit nytt moment i saka at området i tidlegare arealdel har vore regulert til område for spreidd hyttebygging i LNF. Det er her snakk om eit område som er utbygd med totalt seks hytter, fire av hyttene ligg på eigedomstomter og to på feste tomter. Området er i kommuneplanen sin arealdel avsett til LNF område. Men har i tidlegare arealdelar vore definert som LNF område med spreidd utbygging, noko som etter dagens bruk av området vil vere korrekt definisjon også i dag. Dette gjer til at plankravet ikkje er absolutt, men noko som skal vurderast.

Området er ein smal teig mellom Drang og Fv 355, der det på grunn av dagens byggjegranser til vatn og veg ikkje vil vere teknisk mogleg å byggje ut ytterlegare. Alle hyttene i området har vegåtkomst frå fylkesvegen. Alle desse parametraner tilseier at ein reguleringsplan i dette området ikkje vil bidra med noko ny informasjon, anna enn ei føresegn som seier at det er tillatt med høg sanitær standard. Det er ikkje ein reguleringsplan aleine som opnar for auka sanitær standard. Ein kan derfor ikkje sjå noko grunnlag for å kunne krevje reguleringsplan for dette området. Ein søknad om utsleppsløyve skal innehalde vurdering knytt opp mot blant anna eignaheit for infiltrering i området og eventuell fare for forureining av drikkevatn. Noko søknaden her gjer og konkluderer med at massane er eigna for infiltrering og det ikkje er fare for forureininga av drikkevatn.

Vi snakkar om oppgradering og utviding av eit eksisterande gråvassanlegg som fungerer som det skal. Undersøkingar gjort ved søknad om svartvassanlegg i 2021, syner at lausmassane i området tilfredsstiller krav som gjeld for infiltrasjon av svartvatn og ikkje vil påverke drikkevasskjelder i nærleiken. Anlegget det er søkt om der tilsvarande anlegg som er planlagt og godkjent for Ångås og Revesanden. Den innsatsen som er gjort for å få med grunneigar og naboar på ein plan viser at dei ikkje er interessert i høgare standard, dette gjer til at det ikkje vil vere naturleg å krevje reguleringsplan og vass og avløpsplan for oppgradering av dette tiltaket.

Om det i ettertid viser seg at naboane likevel ønskjer å oppgradere til høgare standard, vil det kunne krevjast ein felles vass og avløpsplan.

At kommunedirektøren foreslår å kome klagar i møte, byggjer på vurderingar som viser at området eigentleg burde vore definert som LNF-område med spreidd utbygging. Denne erkjenninga gjer at dei søknadskrava som tidlegare har vore lagt til grunn, framstår som for strenge. Klagar har lagt ned stor innsats i å imøtekome dei kommunale krava utan å lukkast, noko som tydeleggjer at regelverket har vore handtert på ein for streng måte.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kommunestyret finn grunn til å ta klagen frå Anita og Leif Arild Rønning til følgje med bakgrunn i at området er LNF- område med spreidd hyttebygging.

I medhald av Plan- og bygningslova § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå punkt 1.4 i føresegnene til kommuneplanens arealdel, jf. punkt 4.2.2 - plankrav skal vurderast, for å oppgradere sanitær standard til svartvatn på gbnr 25/63.

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 utsleppsløyve på vanleg måte.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør