



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon frå Reguleringsføresegner Tøddebakkane

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 21_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-1-20250929-INGER-BERIT-NEDREBØ-LIE.pdf
- 3 23_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1-til-nabomerknad-KJELL-OVE-HOMME-T%C3%B8ddebakkane%2030.docx
- 4 24_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-1-20251003-ANNE-FJÅGESUND.pdf
- 5 TøddebakkaneFøresegner
- 6 5_KORR_Annet_Solstudie sommersolverv 2025.pdf
- 7 6_KORR_Annet_Solstudie vårjevndøgn 2026.pdf
- 8 8_TEGN_TegningNyFasade_031 Fasade sør.pdf
- 9 9_TEGN_TegningNyFasade_033 Fasade vest.pdf
- 10 10_TEGN_TegningNyFasade_034 Fasade øst.pdf
- 11 2_KART_Situasjonsplan_015 Situasjonsplan.pdf

Bakgrunn for saka:

Hjorth Arkitekter AS har på vegner av tiltakshavar Stian Aasbak sendt inn rammesøknad for byggetiltak i Tøddebakkane 30. Rammesøknaden inneheld og ein søknad om dispensasjon frå andre ledd i § 3 i føresegnene til *Regulerings- og bebyggelsesplan for boligområdet Tøddebakkane*.

Tiltaket gjeld påbygg og garasje. Påbygget vil medføre at bustaden vil stå fram med tre etasjar på terrengets lågaste side gesimshøgda vil haldast under 6,5 m. Utnyttingsgraden vil vere uendra da fotavtrykket til bygget ikkje endrast. Den nye etasjen vil innehalde ei ny bueining.

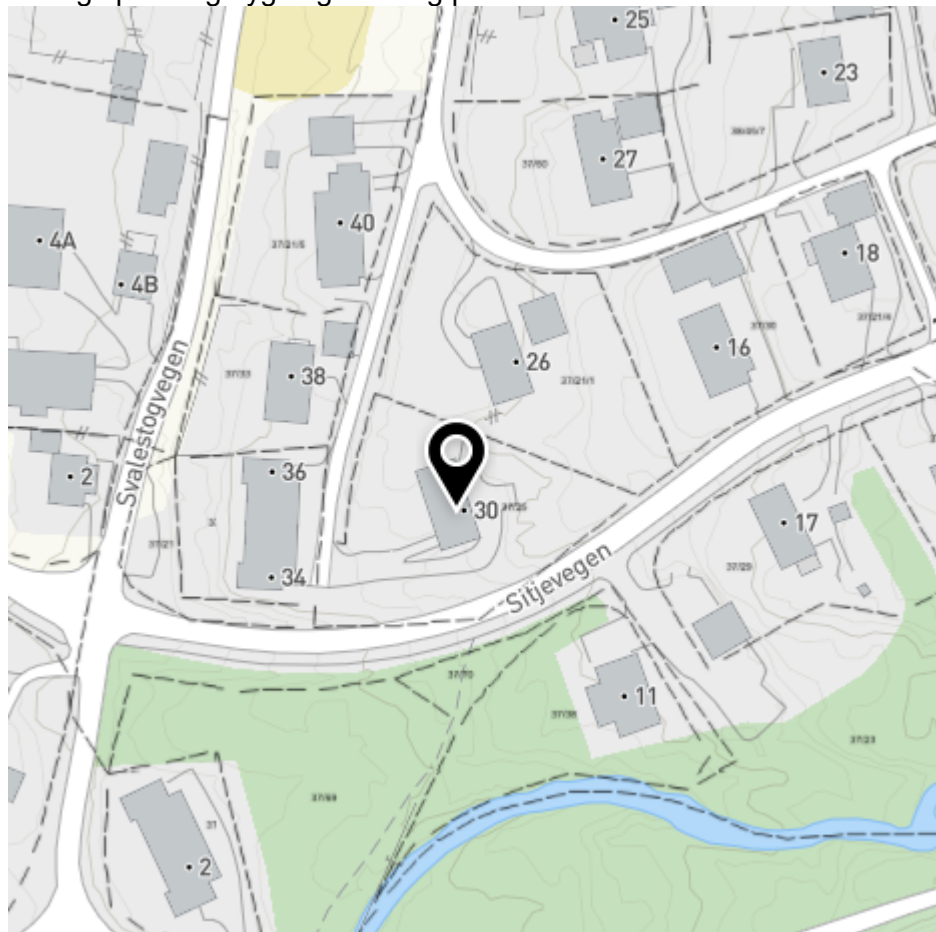
Føresegna § 3 andre ledd som det søkast dispensasjon frå, har slik ordlyd: *Bygningene skal ha maksimum 2 etasjer på terrengets laveste side.*

I tillegg har siste ledd i § 3 slik ordlyd: *Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 m for 1-etasjes hus og 6,5 m for 2-etasjes hus, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglinj.*

Tiltaket er nabovarsla..

Nabomerknader

Det har komme inn tre merknader til varselet. Ingen har innvendinger mot garasjen, men alle er bekymra for høgda på bustaden. Det er peika på tap av utsikt, estetikk og eigedomsverdi. Ansvarleg søkjar har vurdert merknadane og konkludert med at tiltaket ikkje vil medføre vesentlege ulemper, med bakgrunn i avstand til nabohus, høgdeforskjell og terrengsituasjon. Det er vist til at tiltaket ikkje vil overskride tillat gesimshøgde, og at planens intensjon dermed ivaretakast. Det er og synt til at tap av utsikt aleine ikkje sjåast som sjølvstendig grunn til å gje avslag i plan- og bygningsrettsleg praksis.



Kartutsnittet syner kor bygget er plassert i nabolaget.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for attraktive bustadområde.

Eigedommen ligg i område som er regulert til bustad i *Regulerings- og bebyggelsesplan for boligområdet Tøddebakkane*. Tiltaket utfordrar føreseigna som omhandlar tal etasjar, men held fastsette høgder og utnytting av tomta.

Vurdering etter plan- og bygningslova § 19-2

Det kan gis dispensasjon dersom:

1. Omsynet bak føreseigna ikkje blir sett vesentleg til sides og
2. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Omsynet bak føreseigna om maksimalt to etasjar på terrengets lågaste side har som formål å sikre busettingas tilpassing til terrenget og framstå med eit moderat volum, slik at ljostilhøve, sikt, terrengtilpassing og overordna estetiske omsyn takast i vare. Føreseigna skal også bidra til eit samanhengande småhuspreg i området.

Utføring av påbygg på bustaden vil heve mønehøgda med om lag 2 meter, til 6,2 m. Det betyr at det absolutte høgdekravet i planen på gesimshøgda 6,5 m framleis overhaldast. Gesimshøgda er det mest presise og formålstenlege styringsverktøyet for bygningsvolum og visuelt uttrykk. Når høgderamma er respektert, sikrar det at tiltaket ikkje står fram dominerande, uavhengig av tal synlege etasjar frå ein enkelt fasade.

Føresegna om tal etasjar kan i skrånande terreng gje utilsikta utslag, kor eit bygg med fullt tillate høgde likevel utløyser dispensasjons behov fordi sokkel er synleg. Dette vil ikkje alltid føre til auka belastning på naboar eller nærområde. Avviket skyldast i dette tilfellet topografi, ikkje at byggets volum overstig det planen legg opp til.

Tiltaket fører ikkje til auke i grunnflate eller utviding i retning nabogrense, utnyttingsgraden for tomte aukar med garasjens grunnflate og er elles uendra. Utnyttingsgraden etter tiltak vil vere 12,29%, godt under tillate 30% som tilseier at tomte forsett vil ha eit opent å lite fortetta preg. Takvinkel, møneretning og materialval vil vidareførast og bygget vil visuelt stå fram som ein del av den eksisterande strukturen på tomte og i området.

Naboanes utsiktsbetraktningar er forståelege, men vurderast å ha avgrensa vekt da tiltaket ligg lågare i terrenget enn fleire av naboeigedommane og har god avstand til desse. Samstundes vil ikkje soltilhøva endrast vesentleg. Det følgjer av forvaltningspraksis at utsikt aleine ikkje er tilstrekkeleg grunnlag for å avslå tiltak når høgderamma overhaldast og ulempene ikkje er vesentlege.

Det ligg føre betydelege fordelar ved tiltaket. Det legg til rette for energimessig oppgradering av eldre bustad, livsløpsvennleg bruk og etablering av ny bueining nær sentrum der ein der behov for å styrke bustad og utleige marknaden. Tiltaket er i tråd med nasjonale prinsipp om areal- og ressursutnytting i eksisterande bustadstruktur og bidreg til god samfunnsutvikling utan å ta i bruk nye arealer.

Konklusjon:

Ein kan ikkje sjå at omsyn bak føresegnene blir vesentleg sett til side og fordelane vurderast som klart større enn ulempene. Det er totalt sett ikkje identifisert uforholdsmessige negative konsekvensar for naboar eller omgjevnader. Kommunen kan derfor gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

Innstilling frå kommunedirektøren:

I medhald av plan- og bygningslova §19-2 blir det gjeve dispensasjon frå §3 i føresegnene til *Regulerings- og bebyggelsesplan for boligområdet Tøddebakkane*, for påbygg på bustad i Tøddebakkane 30. Påbygget som medfører tre synlege etasjar på terrengets lågaste side, tillatast under føresetnad av at gesimshøgda ikkje overstig 6,5 m og takform oppretthaldast som synt i søknad.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er tilstades:

- Tiltaket held seg under regulert gesimshøgda
- Grad av utnytting er lågare en tillate
- Tiltaket inneber oppgradering og fornying av eksisterande bustad
- Tiltaket gir auka kapasitet for utleige bustader

Søknaden behandlast vidare i medhald av pbl. kap. 20.

Det skal dokumenterast at gesimshøgda overhaldast før igangsetjingsløyve.
Fasadeutforming og materialbuk utførast i samsvar med godkjende teikningar.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør