



Saksframlegg

Søknad om omregulering av friluft- og naturformål på gbnr. 38/102 i reguleringsplan for Tøddebakkane nord

Utval	Utsalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø	41/24	19.11.2024

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 Søknad om omregulering av LNF område.pdf
- 2 Reguleringsplan Tøddebakkane Nord.pdf
- 3 Nabovarsel - Endring av reguleringsplan Tøddebakkane nord
- 4 Endring av reguleringsplan Tøddebakkane nord
- 5 08312012xBest

Bakgrunn for saka:

Grunneigar på gbnr. 38/102 Bendik Momrak har søkt kommunen om omregulering av eigedom frå Friluft- og naturformål til bustadformål. Søknaden grunnleggast med at det er mangel på bustader i Fyresdal. Momrak ynskjer å utvikle bustader som er moderne og rimelege, som vil gje unge ein moglegheit til å kome inn i bustadmarknaden. Han vil så langt det lar seg gjere nytte lokal arbeidskraft og leverandørar under utbygginga. Han påpeikar at området er svært godt eigna til utbygging, og teknisk infrastruktur ligg lett tilgjengeleg i området.

Forslag til tomteoppdeling:



Fyresdal kommune sendte ut nabovarsel om omsøkt planendring 04.10.2024 med frist for innspel 28.10.2024. Det har kome inn eit innspel innan fristen.

Vurdering:

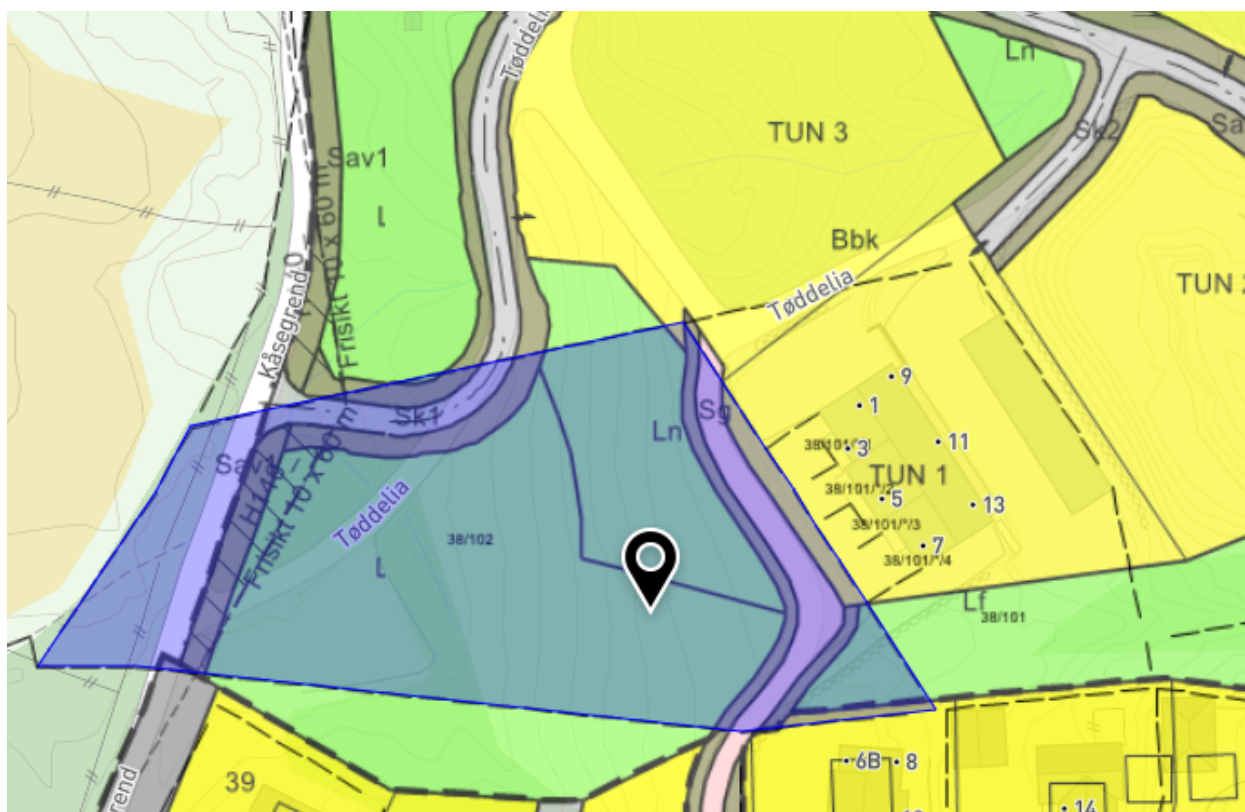
Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for attraktive bustadområde.

Plan og bygningslova § 12-14 seier:

Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Eigedommen som ynskjast omregulert er ein del av reguleringsplanen for Tøddebakkane nord, i øvre del av området er det ein gangveg og areal regulert til naturformål (Ln). Nedre del av teigen er regulert til Friluftsmål, åtkomstveg til Tøddelia går skrått over teigen i nedre del.



Eigedommen som ynskjast omregulert er skrånande, gangvegen øvst i området ligg på kote 316,5 moh, Kåsegrendvegen ligg på kote 308 moh. Det gir ein intern høgdeforskjell på 8,5 m innafør området.

Vegetasjon i området består av gras og noko kratt i nedre del. Lausmassene i området ligg i overgang mellom morene materiale med stor mektigheit og breelavsetning. Det er utført kontroll mot nasjonale databasar for naturfare (NVE-Atlas) og naturmangfald (naturbase og artskart) utan å ha avdekkja registreringar av noko slag. Terrenget på teigen er utfyllt og endra i samband med utbygging av Tøddelia.

Reguleringsplanen for området vart vedteken 2013 og området avsett til friluftsmål har ingen tilrettelegging pr i dag og ber heller ikkje preg av bruk til friluftsmål.

Innspelet som har kome inn etter nabovarselet ytrar bekymring for at utsikta frå eksisterande leilegheiter i Tøddelia skal bli forringa. Det har også vore munnleg kommunikasjon med busette

i Tøddelia som har uttrykt at dei er bekymra for å miste utsikt. Utover det er innstillinga til omregulering av området positiv.

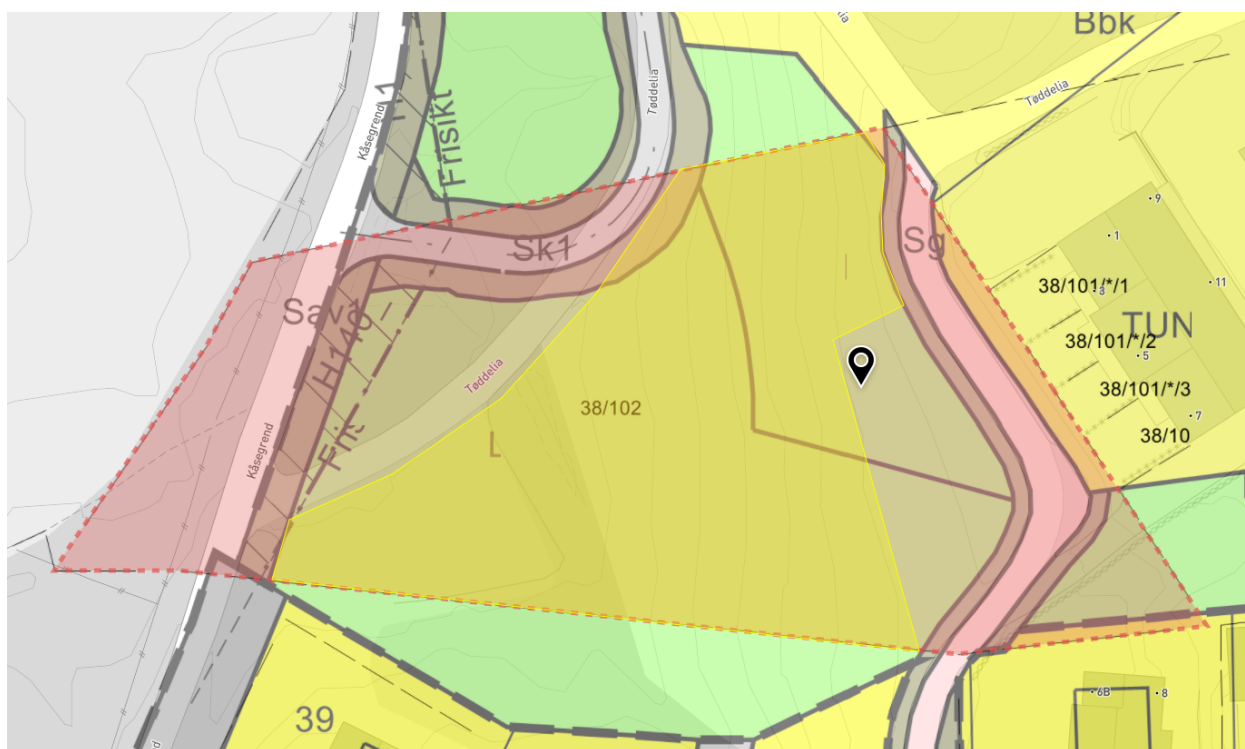
Heile området Tøddebakkane er etablert som bustadområde over lengre tid. Behov og utvikling vil kunne forandre seg over tid og ein ser at høgare utnytting av eksisterande infrastruktur vil vere lønnsam. Det er mangel på bustader i Fyresdal og ein ønskjer initiativ til utvikling av nye bustader.

Det er ikkje avdekkja konflikter i området utover bekymring for å miste utsikta. Ved å ivareta søraustre hjørne av teigen som friareal og sette maks kote for mønehøgde til 315,5moh, vil ein unngå å stele utsikt frå leilegheitene i Tøddelia 1-7.

Konklusjon:

Etter vurdering ser ein at omregulering av deler av gbnr.38/102 til bustadformål- frittliggende småhusbusetnad (BF) er mogleg. Det er vurdert at reguleringsendringa i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen elles, den vil heller ikkje gå utover hovuddrammene til planen eller røre ved viktige natur- og friluftsområde. Saken har vore varsla til naboar som er direkte berørt av forslaget.

Området har ikkje registreringar av naturmangfald eller naturfarer. Område som omregulerast er avgrensa mot eksisterande vegar og gangveg, samt trekt noko ned i området framom eksisterande bygg, sjå gult område innafør raud avgrensing i kartutsnitt. Området er om lag 2,5 daa.



Føresegnene tilførerast nytt punkt 6.3.2 Bustadbusetnad – frittliggende småhusbusetnad(BF) med under punkt

a) i området kan det oppførast småhusbusetnad i 1. etg. Sokkeletasje kan tillatast der terrenget ligg til rette for det.

b) felles situasjonsplan for heile teigen skal utarbeidast og leggjast fram for kommunen for godkjenning.

c) samla BYA pr tomt skal ikkje overstige 30%.

d) Maks mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige 6m. Ingen mønehøgde kan overstige kote 316 moh på arealet i rett linje foran Tøddelia 1- 13.

Punkt a)-g) i § 6.3.1 flyttast direkte under § 6.3 for å gjelda all busetnad i planen.

Innstilling frå kommunedirektøren:

I tråd med Plan og bygningslova § 12-14 blir omregulering av areal Ln og Lf til areal for busetnad – småhusbusetnad BF i reguleringsplan for Tøddebakkane nord vedtatt. Plankart og føresegner blir endra som omtalt under konklusjon.

Behandling i Hovudutvalet for plan og miljø - 19.11.2024

Votering: Samrøystes for kommunedirektøren sin innstilling.

Vedtak i Hovudutvalet for plan og miljø - 19.11.2024

I tråd med Plan og bygningslova § 12-14 blir omregulering av areal Ln og Lf til areal for busetnad – småhusbusetnad BF i reguleringsplan for Tøddebakkane nord vedtatt.

Plankart og føresegner blir endra som omtalt under konklusjon.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør