

Nord-Fron kommune

Politisk sak

Endring av reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde etter forenkla prosess pbl § 12-14

Utval	Saksnr	Møtedato
Utval for miljø, landbruk og areal (MLA)	46/24	28.05.2024

Saksbehandler	Journalpost
Kristin Wiig Larsen	24/15379

Vedlegg:

Eksisterende bestemmelser
Forslag til endringer

Kommunedirektøren legger saka fram for utvalget for miljø, landbruk og areal med slik

Innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd blir endring av reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde etter forenkla prosess godkjent.

Formålet med endringene er å presisere og tydeliggjøre bestemmelsene rundt utnyttingsgrad, utforming og tilpasning til omgivelsene.

2. Saken oversendes til overordna, berørte myndigheter og berørte parter i saken på høring i minimum 30 dager.
3. Dersom det ikke kommer inn innsigelse fra overordna myndigheter eller vesentlige merknader fra parter i saken får kommunedirektøren myndighet til å fatte endelig vedtak i saken.

Utval for miljø, landbruk og areal (MLA) 28.05.2024

Behandling i møte:

Endring av reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde, foreslått av Terje Sørлие, Arbeiderpartiet

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd blir endring av reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde etter forenkla prosess godkjent.

Endringene framgår av vedlegget med forslag til endringer samt som vurdert i dette saksdokumentet.

Formålet med endringene er å presisere og tydeliggjøre bestemmelsene rundt utnyttingsgrad, utforming og tilpasning til omgivelsene.

2. Saken oversendes til overordna, berørte myndigheter og berørte parter i saken på høring i minimum 30 dager.

3. Dersom det ikke kommer inn innsigelse fra overordna myndigheter eller vesentlige merknader fra parter i saken får kommunedirektøren myndighet til å fatte endelig vedtak i saken.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Opprinnelig forslag: 0 stemmer (0%)

Endring av reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde: 7 stemmer (100%) - AP 3, H 1, SP 3

MLA - 46/24 Vedtak

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd blir endring av reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde etter forenkla prosess godkjent.

Endringene framgår av vedlegget med forslag til endringer samt som vurdert i dette saksdokumentet.

Formålet med endringene er å presisere og tydeliggjøre bestemmelsene rundt utnyttingsgrad, utforming og tilpasning til omgivelsene.

2. Saken oversendes til overordna, berørte myndigheter og berørte parter i saken på høring i minimum 30 dager.

3. Dersom det ikke kommer inn innsigelse fra overordna myndigheter eller vesentlige merknader fra parter i saken får kommunedirektøren myndighet til å fatte endelig vedtak i saken.

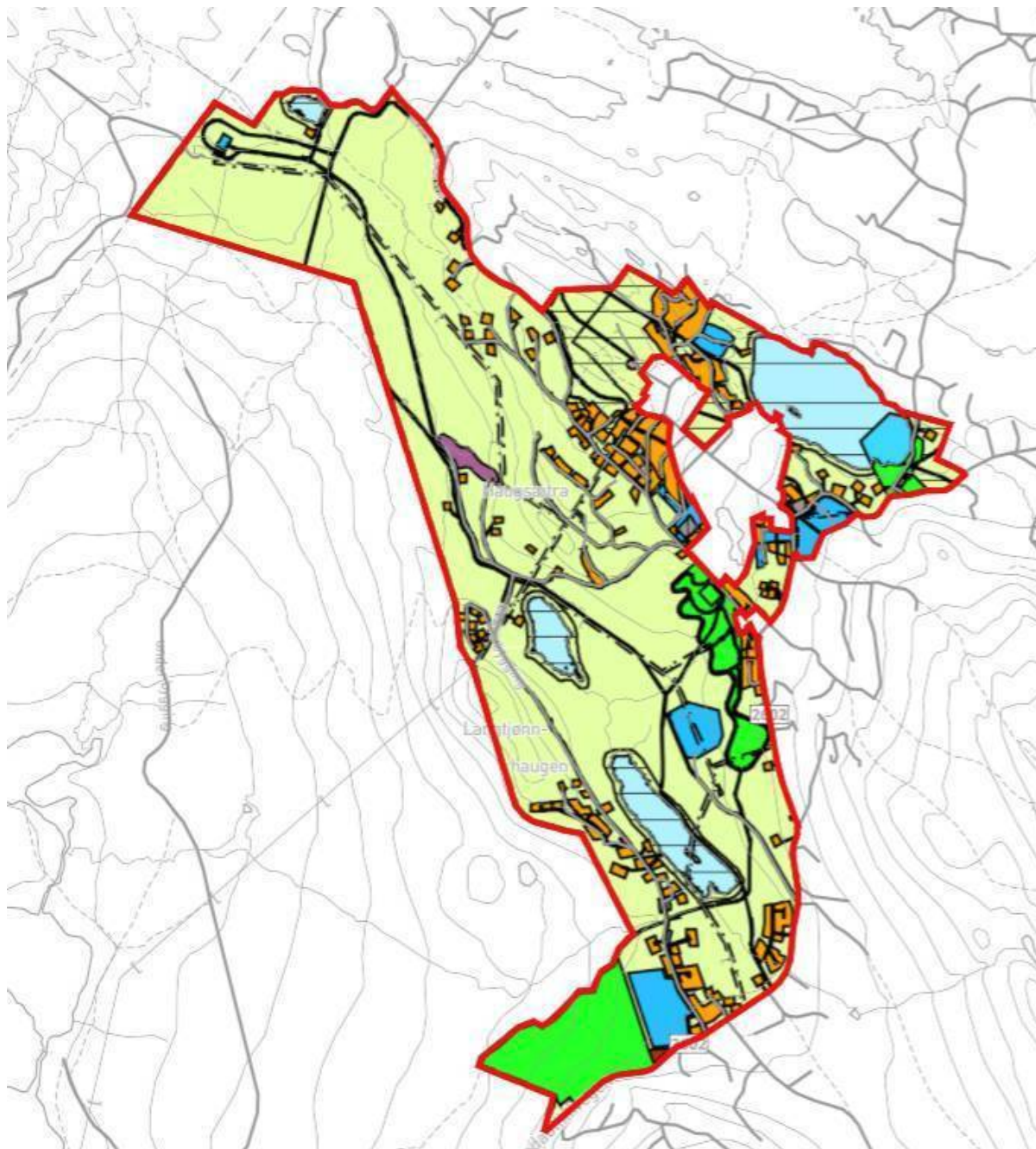
Bakgrunn for saka:

I forbindelse med vedtak om midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1 fra den 13.12.2023 legges det nå fram forslag til endring av reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde (fra nå nevnt som Kvamsfjelletplanen) etter forenkla prosess jfr pbl § 12-14.

Årsaken til nedlagt midlertidig forbud er behovet for en gjennomgang av dagens bestemmelser for fritidsbebyggelse. Arealbestemmelsene innenfor planen tillater at hver fritidseiendom bebygges inntil 180 m² BRA hvorav 30 m² er avsatt til ikke-overbygd parkeringsareal. Den 22.01.2019, i PU-sak 3/19, vedtok daværende planutvalg å oppdatere eksisterende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i tråd med gjeldende arealdel av kommuneplan 2018-2029. %-BYA i Kvamsfjellet nærings- og hytteområdeplanen ble dermed endra fra 15% til 20%.

De nye bestemmelsene skal føre til at intensjonen med planen ikke tilsidesettes slik administrasjonen idag opplever dagens arealbestemmelser å gjøre. De nye bestemmelsene legger fremdeles til rette for en utvikling av fritidseiendommene, men gjennom å nytte m² BYA i kombinasjon med m² BRA. Nye bestemmelser skal ivareta området særpreg og hindre uønska utbygging av området. De nye forslagene til reguleringsbestemmelser ligger vedlagt som «**Forslag til endringer**». Eksisterende og nåværende bestemmelser ligger vedlagt som «**Eksisterende bestemmelser**». Denne saken vil

punktvis ta for seg de nye forlagene til endring og vurderingene som er gjort i forbindelse med arbeidet.



I forbindelse med høringsrunde om midlertidig forbud beskrev overordna myndigheter vedtaket som fornuftig for å gjennomgå reguleringsbestemmelsene og ivareta intensjon med planen. Dersom overordna myndigheter har innsigelser på at endringen tas som forenkla prosess etter pbl §12-14 er dette brevet å anse som et oppstartsvarsel etter pbl § 12-8.

Saken ble meldt opp til regionalt planforum den 13.02.24 og drøftet med representanter fra Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren i Innlandet. Det ble vist til tenkte endringer og at det blant annet av villreinhensyn ikke er intensjonen å åpne opp for større hytter. Kommunen har ikke mottatt referat fra dette møtet, men oppfattet overordna myndigheter som positive til foreslåtte endringer.

Følgende endringer foreslås:

Utnyttingsgrad - fra m² BRA til kombinasjon av m² BRA og m² BYA:

Administrasjonen mener at kombinasjon av BRA og BYA vil hindre at fotavtrykkene pr eiendom blir større enn intensjonen. Større fotavtrykk kommer spesielt av ikke-måleverdige bygninger som føres opp og som dermed ikke medregnes i BRA.

Det er lagt inn 210 m² BYA hvorav 30 m² er avsatt til ikke-overbygd parkeringsareal som ny bestemmelse for arealutnyttelse. Fritidseiendommene vil dermed kunne bebygges med inntil 180 m² BYA, men ikke større enn 150 m² BRA. Det vurderes til at en kombinasjon av BRA og BYA vil være nødvendig for å hindre økning av arealer utover dagens bestemmelser. I forarbeidene til denne saken har planavdelingen gjennomgått 21 godkjente fritidsboliger i nyere tid på Kvamsfjellet, samt fritidsboligtyper fra flere ulike leverandører. Dette som grunnlag til utforming av nye arealbestemmelser.

Tomteutnytting og antall bygninger pr tomt:

Dagens bestemmelse rundt tomteutnyttelse åpner opp for at det kan bygges en hytte og ett eller flere mindre bygg som til sammen er 150 m² BRA. «Flere mindre bygg» vurderes å være en generell og lite konkret ordlyd som regulerer oppføringen av bygninger på en mindre god måte. Særlig trekker en her fram oppføring av ikke-målverdige bygninger som ikke medregnes i eiendommers BRA.

Administrasjonen ønsker å presisere bestemmelsen om maks antall tillatte bygninger, samt definisjon av anneks. Presiseringen resulterer i at det kan føres opp maks tre bygninger pr eiendom. Dette inkluderer hovedhytte. Anneks presiseres å kun være en tilleggsdel til hoveddelen og skal ikke innredes med kjøkken eller andre rom som gjør det til en selvstendig enhet.

Gesims- og mønehøyde:

Eksisterende gesims- og mønehøyde følger de generelle bestemmelsene i gjeldende kommuneplan for alle hytteområder i kommunen, henholdsvis 4 m og 6 m gesims- og mønehøyde. Byggehøyder bør defineres for å bevare estetikken i et område og for å unngå store visuelle forstyrrelser i landskapet, særlig i områder med lite vegetasjon eller typisk høyfjellterreng med relativt flate tomter.

Administrasjonen ser at makshøydene med fordel bør reduseres og foreslår dermed å endre gesims- og mønehøyde til henholdsvis **3,6 m** og **5,3 m**. For uthus og anneks er forslaget å endre gesims- og mønehøyde på henholdsvis **3 m** og **4 m** da disse bør framstå som naturlige tilleggsbygninger på eiendommene.

Andre endringer:

Det legges inn et forslag på bestemmelser for terrengfylling/skråning. Dette for å hindre unødige terrenginngrep som store fyllinger eller skjæringer. Temaet lysforurensning er også aktuelt å ha med i forbindelse med endring av plan og det foreslås å begrense utelys til to stk. for hovedhytte og ett pr resterende bygg. Dette for å hindre unødig belysning til sjenanse for omgivelsene.

Planfaglig vurdering av bruken av plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan etter forenkla prosess:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd har kommunestyret i gjeldende delegeringsreglement gitt administrasjonen myndighet til å vedta endringer av reguleringsplaner når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, går utover hoveddrammene eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Planmessig vurderes det dit hen at endringene vil konkretisere bestemmelser rundt utnyttingsgrad, utforming og tomteutnyttelse. Før den generelle saken nevnt innledningsvis trådte i kraft var det differensierte bestemmelser for de ulike feltene innenfor Kvamsfjelletplanen. Administrasjonen kan ikke se at foreslåtte endringer påvirker gjennomføringen av planen på en negativ måte. Det er fremdeles tillatt med hytter i samme størrelse som i dag, men utregning og tomteutnytting gjør at blant annet oppføringen av mindre ikke-måleverdige bygninger vil kunne begrenses.

De foreslåtte endringene vil ikke berøre hensynet til natur- og friluftsområder på en negativ måte. Kvamsfjelletplanen er innenfor utviklingszone i regional plan for Rondane-Sølnkletten. Det vil si at det skal kunne legges opp til utvikling i denne sonen. Endringen ses på som positiv opp mot dette temaet da det vil kunne regulere oppføringen av ikke-måleverdige bygninger, og dermed fotavtrykket på en bedre måte enn gjeldende bestemmelser. En vil presisere at eventuelle nye bestemmelser gjelder for nye tiltak innenfor planområdet og vil ikke ha tilbakevirkende kraft på eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren sin vurdering:

Med bakgrunn i vurderingene som er gjort ovenfor vil kommunedirektøren anbefale at det gjøres endringer i reguleringsplanen for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde som vist i vedlegg «Fordrag til endringer» og som vurdert ovenfor.

Videre saksgang:

- Saken legges fram til utvalget for miljø, landbruk og areal.
- Saken oversendes til overordna, berørte myndigheter og parter i saken for uttale i minimum 30 dager.
- Samtlige merknader/innsjill blir kommentert og vurdert. Med bakgrunn i merknader og innsjill gjøres det endelig delegert vedtak i saken iht plan- og bygningsloven § 12-14 så sant det ikke er kommet inn vesentlige merknader.
- Dersom det kommer inn innsjill fra overordna myndigheter med bakgrunn i at kommunen legger ut saken etter forenkla prosess jf. plan- og bygningsloven § 12-14 vil dette brevet anses som oppstartsvarsel etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Kommunedirektøren i Nord-Fron
Elin Sofie Fjeldberg