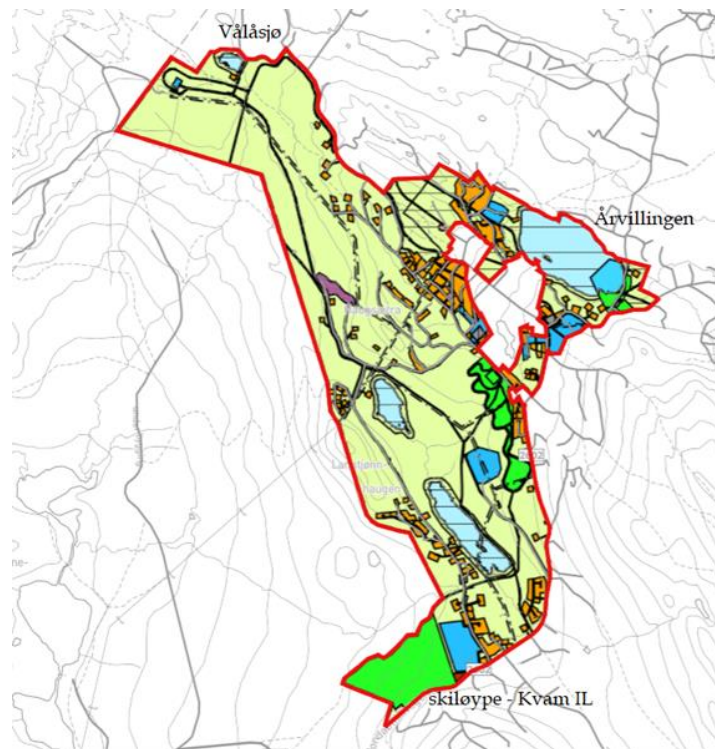




Informasjonsskriv angående endringer i reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde.



Det vises til tidligere nedlagt forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1 den 19.10.2023 i MLA sak 73/23. Den 28.05.24 behandlet MLA forslag til nye bestemmelser for hytteeiendommer innenfor reguleringsplanen. Dette informasjonsskrivet går ut til berørte parter i forbindelse med høringsperioden på 30 dager. Hensikten med dette skrevet er å informere om de endringene som er vedtatt og hvilken betydning det har for eiere av fritidseiendommer.

Det er mulig å komme med merknader og innspill til saken. Ytterligere informasjon om dette finnes på oversendelsesbrevet og på kommunens hjemmeside: <https://www.nord-fron.kommune.no/>



Årsaken til endringen:

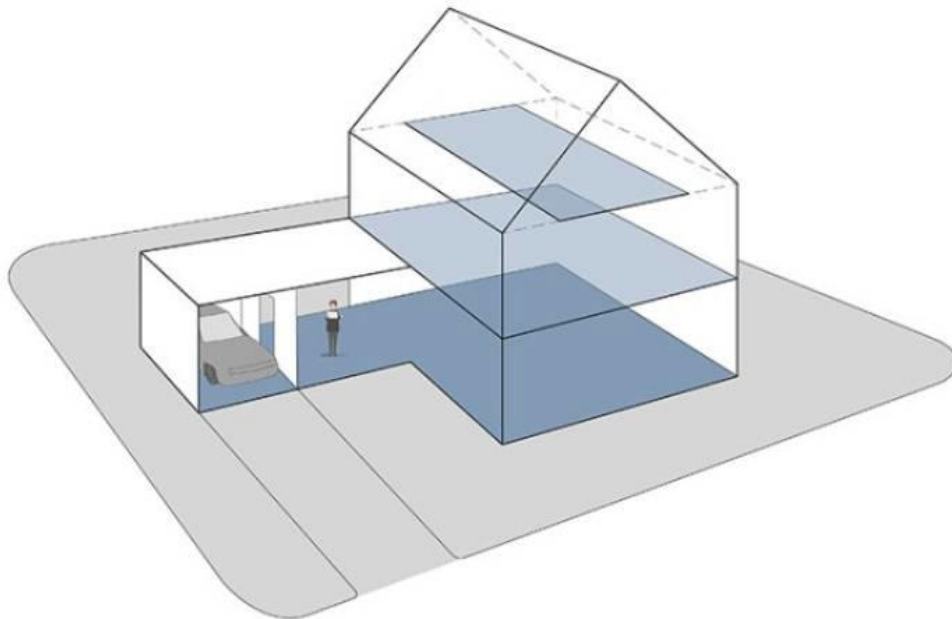
Årsaken til nedlagt midlertidig forbud var behovet for en gjennomgang av dagens bestemmelser for fritidsbebyggelse. Arealbestemmelsene innenfor planen tillater at hver fritidseiendom bebygges inntil 180 m² BRA hvorav 30 m² er avsatt til ikke-overbygd parkeringsareal. %-BYA i Kvamsfjellet nærings - og hytteområdeplanen er 20% BYA.

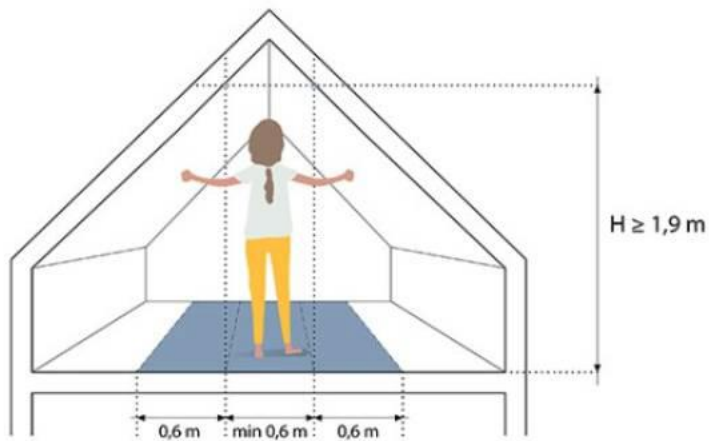
De nye bestemmelsene legger fremdeles til rette for utvikling av fritidseiendommer, men gjennom bruk av m² BYA i stedet for %- BYA. Nye arealbestemmelser og høyderegler vurderes til å ivareta områdets særpreg i større grad enn eksisterende bestemmelser.

Hva betyr BRA og BYA?

BRA, bruksareal:

Skrives i m² og er summen av innvendig areal for alle bygninger og konstruksjoner på en eiendom, inkl. åpent overbygd areal og parkeringsareal. I bruksarealet medregnes innvendige vegger, rør, ledninger, sjakter, søyler osv. Det er bygningsvolumer som har fri høyde over gulv på 1.9 m eller mer i minst 0,6 m bredde som skal medregnes i BRA.





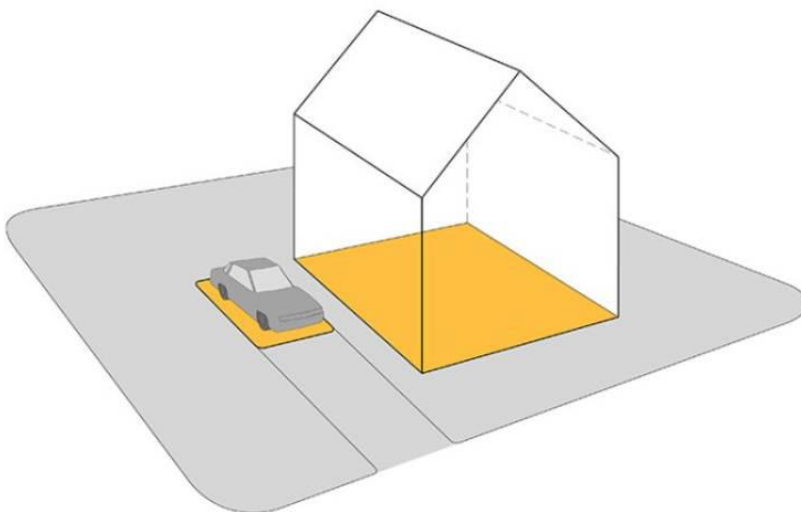
Hentet fra dibk.no

BYA, bebygd areal:

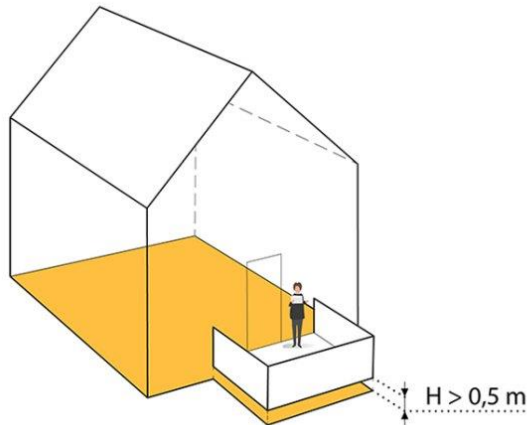
Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av utvendig areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten. Bebygd areal på en tomt skrives m^2 BYA og angis i hele tall.

Følgende arealer inngår i m^2 BYA:

- Det arealet som bygningen opptar av terrenget
- Åpent overbygd areal
- Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 meter.
- Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå.
- Parkeringsareal.



Hentet fra dibk.no



Hentet fra dibk.no

%-BYA har fram til nå vært nyttet som reguleringsbestemmelse i Kvamsfjellet nærings-og hytteområdet men erstattes nå av m² BYA.

Hva har endringene å si for min eiendom?

Så lenge det ikke er planlagt byggetiltak vil ikke endringen direkte berøre din eiendom. I tilfeller der det er ønskelig med nye byggetiltak skal de nye bestemmelsene legges til grunn ved prosjektering og planlegging. Merk at endringen ikke har tilbakevirkende kraft, så dersom du har bygninger på eiendommen som fraviker de nye bestemmelsene vil ikke kommunen pålegge retting/ending.

Det man imidlertid kan legge merke til er at det er foretatt noen ytterligere konkretiseringer av bestemmelser. For eksempel er det lagt inn en tydeliggjøring av hva et annekst pr. definisjon er.

Det blir retta et større fokus på lysforurensning i hytteområder nå enn tidligere og for å redusere unødig lysforurensning er det dermed lagt inn bestemmelse om maks antall lys pr bygning. Belysningen skal lyse nedover. Bestemmelse om belysning har ikke tilbakevirkende kraft, men kommunen oppfordrer hytteeiere å rette fokus på unødig belysning på egen tomt.

Tabellen under viser tidligere og nye bestemmelser for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde:

Tidligere bestemmelser	Nye bestemmelser
Prosent bruksareal pr tomt kan vera inntil 20% BYA. Bruksarealet pr. tomt skal ikkje vera over 180 m ² medrekna ikkje overbygd parkeringsareal på 30 m ² . I alle delområda av planen kan heile bruksarealet brukast på eitt bygg. I områda H1, H2 og H4 kan det ikkje byggjast oppstugu eller ark.	Eigedomen kan bebygges inntil 210 m ² BYA medrekna ikkje overbygd parkeringsareal på 30 m ² . Bruksarealet skal ikkje vera større enn 150 m ² BRA. Det er ikkje tillatt med oppstugu eller ark.
-	Eventuelt annekst skal fungere som eit utvida opphaldsrom i tilknytning til hovedhytta, men skal ikkje innredes med kjøkken eller andre rom som gjer annekset til ein sjølvstendig enhet.

<p>Utbygginga kan skje ved at det blir bygd ei hytte eller ei hytte og mindre bygg.</p>	<p>Utbygginga kan skje ved at det blir ført opp ei hytte og to mindre bygningar. Bygningane skal i det siste tilfelle plasserast i tunform med maksimalt 8 meter mellom bygga. Heile bruksarealet kan brukast på hovudhytta.</p>
<p>Maksimal mønehøgde kan vera 6,0 meter og maksimal gesimshøgde 4,0 meter, målt frå gjennomsnittsnivået på det planerte terrenget omkring bygningen.</p>	<p>Maksimal mønehøgde kan vera 5,3 m og maksimal gesimshøgde kan vera 3,6 m. Anneks og uthus kan ha ein maksimal mønehøgde på 4,3m og gesimshøgde på 3,3 m.</p>
<p>-</p>	<p>Gode estetiske løsnings er en forutsetnad og dette må dokumentast grundig i søknadsmaterialet. Store utfyllingar foran den enkelte hytte er ikkje akseptabelt. Høgde på skjæring/fylling skal ikkje overstige opprinneleg terreng med meir enn 1,5 m. Grunnmurshøyden skal målast i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget, og skal ikkje overstige 0.5 m.</p>
<p>Ingen tidligere fellesbestemmelse angående belysning for å hindre unødig lysforurensning.</p>	<p>Utendørs belysning er tillatt for å sikre trygg tilkomst til egedomen og hytta, og avgrensast til to utelys på hovedhytta og eit utelys pr resterande bygg på egedomen. Belysninga skal lyse nedover. Det er ikkje tillatt med lys som blender eller lyser utover. Det er ikkje tillatt med belysning av veg eller parkeringsplass.</p>

