

Nord-Fron kommune

Politisk sak

Midlertidig forbud mot tiltak etter pbl § 13-1 - Kvamsfjellet nærings- og hytteområde

Utval	Saksnr	Møtedato
Utval for miljø, landbruk og areal (MLA)	73/23	19.10.2023

Saksbehandler	Journalpost
Kristin Wiig Larsen	23/21786

Kommunedirektøren legger saka fram for MLA med slik

Innstilling:

1. Utvalg for miljø, landbruk og areal nedlegger med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd for eiendommer innenfor reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde med omtalte unntak:

Forbudet gjelder til enten:

1. MLA opphever det midlertidige forbudet,
2. Reguleringsendring blir vedtatt, eller
3. 4-årsfristen i pbl § 13-2 går ut.

2. Saken oversendes til berørte parter og overordna myndigheter for uttale i minimum 30 dager.

3. Dersom det ikke kommer inn vesentlige merknader delegerer MLA myndighet til kommunedirektøren å fatte endelig vedtak i saken.

Utval for miljø, landbruk og areal (MLA) 19.10.2023

Behandling i møte:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 6 stemmer (100%) - AP 5, SP 1

Mot: 0 stemmer (0%)

MLA - 73/23 Vedtak

1. Utvalg for miljø, landbruk og areal nedlegger med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd for eiendommer innenfor reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde med omtalte unntak:

Forbudet gjelder til enten:

1. MLA opphever det midlertidige forbudet,

2. Reguleringsendring blir vedtatt, eller
3. 4-årsfristen i pbl § 13-2 går ut.

2. Saken oversendes til berørte parter og overordna myndigheter for uttale i minimum 30 dager.

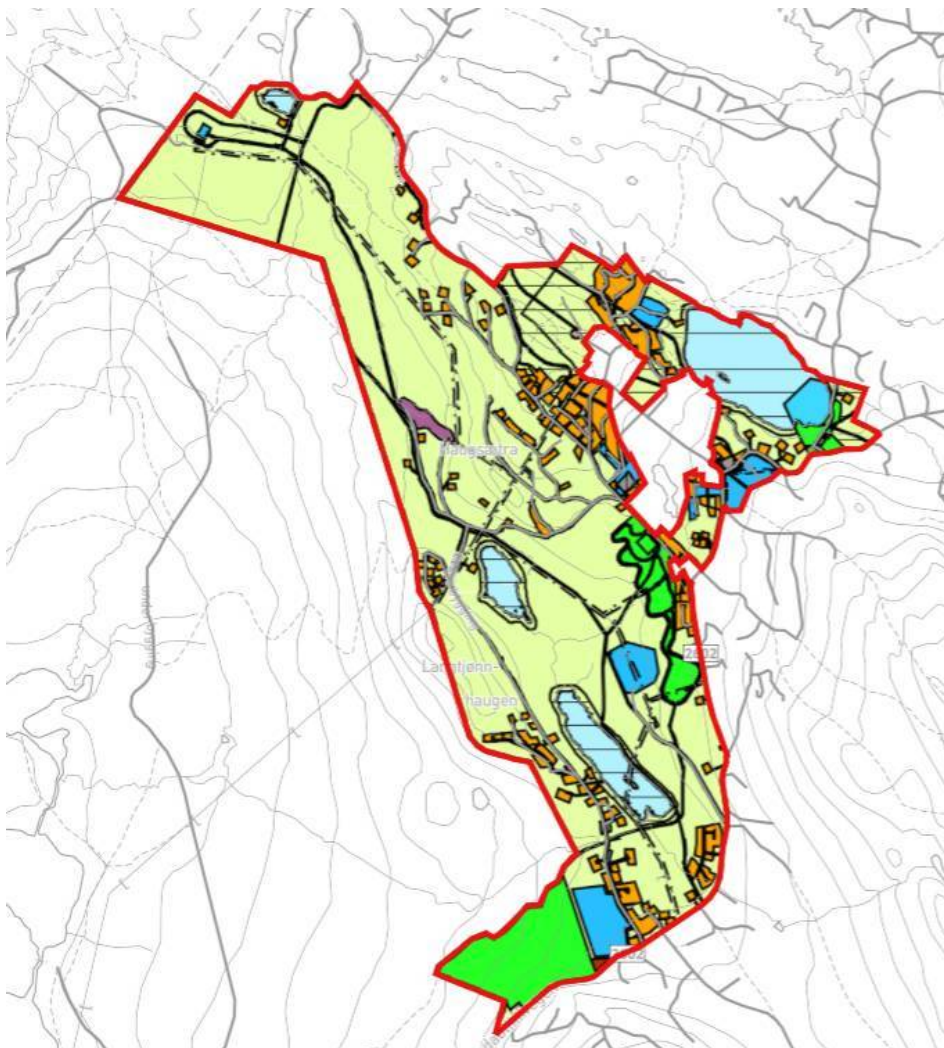
3. Dersom det ikke kommer inn vesentlige merknader delegerer MLA myndighet til kommunedirektøren å fatte endelig vedtak i saken.

Bakgrunn for saka:

Administrasjonen fremmer et forslag om et midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1 for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde, planid: 3436_051620080003.

Forslag om midlertidig forbud mot tiltak etter pbl § 13-1 kommer i lys av at administrasjonen ser de samme problemstillingene innenfor Kvamsfjellet nærings- og hytteområde som i Afstjønna-planen hvor det i MLA-sak 5/23 ble nedlagt et midlertidig forbud mot tiltak.

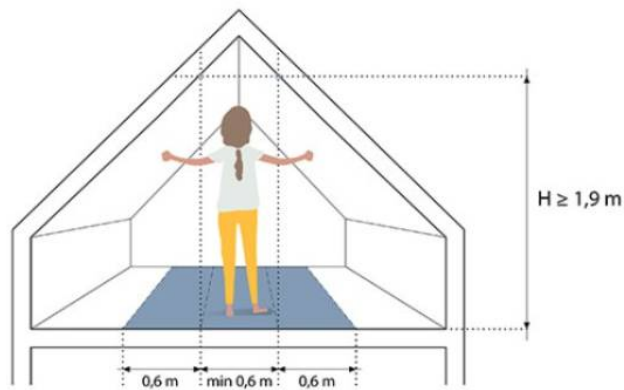
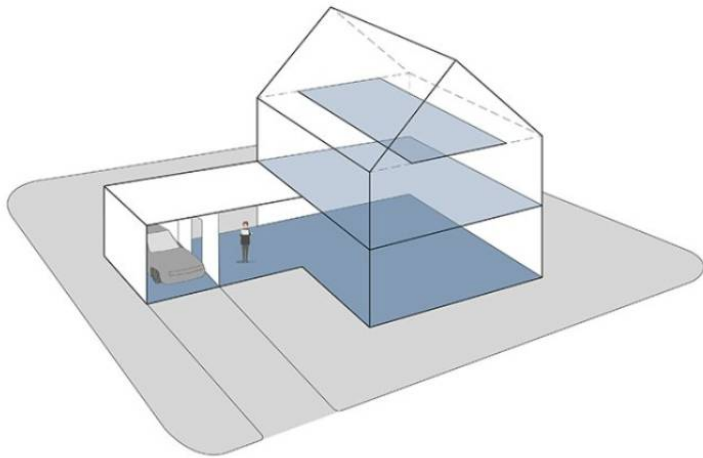
Arealbestemmelsene innenfor planen tillater at hver fritidseiendom bebygges inntil 180 m² **BRA** hvorav 30 m² er avsatt til ikke-overbygd parkeringsareal. Den 22.01.2019, i PU-sak 3/19, vedtok daværende planutvalg å oppdatere eksisterende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i tråd med gjeldende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



Link til kommunekart: <https://kommunekart.com/klient/midtgudbrandsdalen/kart?urlid=92e42d19-633e-4330-85db-b4685625eac1>

Målereglene:

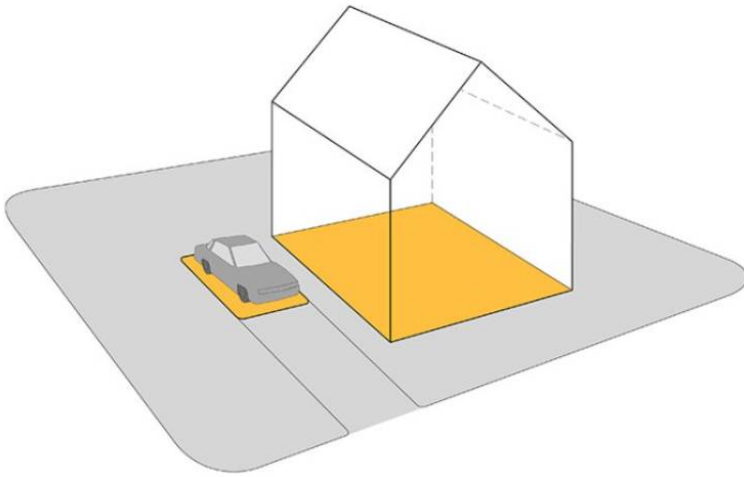
BRA, bruksareal: Skrives i m² og er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner på en eiendom, inkl. åpent overbygd areal og parkeringsareal. I bruksarealet medregnes innvendige vegger, rør, ledninger, sjakter, søyler osv. Det er bygningsvolumer som har fri høyde over gulv på 1,9 m eller mer i minst 0,6 m bredde som skal medregnes i BRA.



Figur fra DIBK.no

%-BYA, bebygd areal: Angir den prosentvise størrelsen en bygning utgjør på en tomt og hvor stor del av tomten som er ubebygd. Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig parkeringsareal inngår i BYA. %-BYA fastslår dermed en øvre grense for tillatt bebygd areal på en tomt.

$$\% \text{-BYA} = \frac{\text{Bebygd areal for en tomt}}{\text{Tomtearealet}} \times 100$$



Figur fra DIBK.no

Administrasjonen vurderer at den generelle bestemmelsen for arealutnyttelse er romslig nok for å kunne bygge hensiktsmessige fritidsboliger med tilhørende underordna deler (uthus, anneks osv.). Likevel ser administrasjonen at det til stadighet føres opp *ikke-måleverdige* bygninger der takhøyde er maks 1,89 m. Slike bygninger kan ikke brukes til varig opphold og skal heller ikke medregnes i eiendommens m² BRA. Administrasjonen ser på denne utviklingen som uheldig og vurderer dit hen at en slik utvikling ikke kan sies å være intensjonen med planen.

Vurdering:

Midlertidig forbud mot tiltak kan nyttes i de tilfeller kommunen finner at et område bør undergis ny planlegging eller gjeldende plan bør revideres. Midlertidig forbud mot tiltak er en slags sikkerhetsventil for å hindre endringer og utvikling som ikke er ønskelig. I dette tilfellet vil det trolig være nødvendig med en revidering av reguleringsplanen. Jf. pbl § 1-1 skal planlegging og vedtak sikre åpenhet og forutsigbarhet. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Administrasjonen ønsker ikke at denne planleggingen skal trekke ut i tid mer enn nødvendig.

Fra et planfaglig ståsted ser en at det er et reelt behov for å vurdere bruken av BRA som utnyttingsgrad. På dette stadiet kan det ikke stilles krav om at kommunen har tatt stilling til hva som bør være utfallet av en eventuell planendring, men midlertidig forbud mot tiltak innebærer at det ikke kan gis tillatelse til tiltak innenfor planen som kan vanskeliggjøre planarbeidet.

Det vil i dette tilfellet også innebære tiltak slik som ikke-målverdige rom eller bygninger på eiendommer, samt tiltak etter pbl § 20-5 (unntatt søknadsplikt). Dersom forbudet innføres har man ikke rett på å få innvilget byggesøknad som er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Kommunen kan likevel godkjenne tiltak hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen. Dette vil bero på en konkret vurdering. Unntak fra det midlertidige forbudet kan være innvendige endringer, bruksendring av eksisterende rom, fasadeendringer, fradeling, vesentlige reparasjoner og byggteknisk installasjoner.

Etter dagens regelverk kan det bygges ei hytte på maks 150 m² BRA, eller hytte og ett eller flere mindre bygg som sammen er 150 m² BRA.

Gesims- og mønehøyde er i tråd med gjeldende arealdel av kommuneplan på henholdsvis maks 4 m og 6 m. Det vil også være behov for å se på om gesims- og mønehøyde bør justeres ned for hovedhytte og for underordna bygninger som uthus og anneks. En vil se på høydereglene og vurdere hvorvidt de skal justeres ned for å harmonere med omkringliggende hytteområder /bebyggelse, tradisjonell byggeskikk, eksisterende terreng, vegetasjon og tomtstruktur.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til den planfaglige vurderingen gjort ovenfor. For å få mulighet til å gjennomgå reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde er det fornuftig at det nedlegges et midlertidig forbud mot tiltak etter pbl § 13-1 slik at planavdelingen kan få gjort de vurderingene som er nødvendig.

Kommunedirektøren i Nord-Fron
Arne Sandbu