



SAKSFRAMLEGG B-sak

Endring av detaljreguleringsplan - Norefjellstua - PlanId 3318-88 - Drøfting

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	04.06.2026

Kommunedirektørens innstilling:

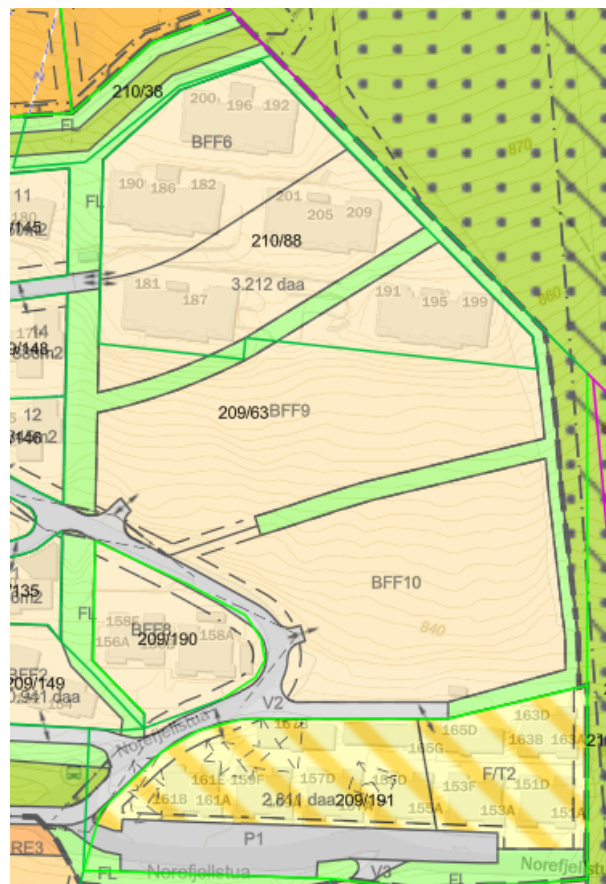
Saken ble drøftet i møtet hvor administrasjonen fikk innspill til videre fremdrift.

Saksopplysninger/vurderinger:

Det vises til vedlagte henvendelse fra Norefjell Prosjektutvikling AS (NPU) vedr. ønske om å gjennomføre endringer i reguleringsplanen for Norefjellstua som ble vedtatt i 2016.

Arealene innenfor reguleringsplanen er i hovedsak ferdig utbygd, foruten områdene BFF9 og BFF10. Områdene er regulert til Leilighetsbygg og eies av NPU. NPU har over en tid forsøkt på utvikling av gjestående arealer, men tidligere rammesøkt prosjekt har ikke vært gjennomførbart pga. markedssituasjon og økonomi. NPU har sett på andre løsninger og har tro på at gjestående arealer kan utvikles med en kombinasjon med frittstående enkelttomter og leilighetsbygg med enheter til utleie. Skisenteret erfarer at etterspørselen av utleieenheter er stor, og både ønsker og trenger flere utleieenheter. Samtidig kan salg av tomter finansiere andre prosjekter.

Hensikten med reguleringsplan for Norefjellstua var å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse, utleieleiligheter og bebyggelse for annen næringsvirksomhet som overnatting, samt nødvendige arealer for skiløype, friluftsområder / ski inn/ut, vegadkomst og parkering. Det var ønske at områder med leilighetsbygg skulle ha høy utnyttelse, og at en andel av leilighetene skulle være utleieenheter. Område regulert for utleie (F/T) er i dag bebygd og gir totalt 55 utleieenheter.



Figur 1: Eksisterende reguleringsplan

De gjenstående områdene BFF 9 og 10 er regulert til et formål for rene leilighetsbygg for salg, og åpner ikke opp for utleie. Planformålet for område må derfor endres hvis det skal bygges leiligheter for utleie ev. gis dispensasjon. Det er heller ikke mulig å bygge mindre fritidsbygg innenfor områdene uten en eller flere dispensasjoner. Mange dispensasjoner er uheldig, og det anbefales heller å endre på reguleringsplanen. Dispensasjoner er også tidkrevende å behandle.

NPU har utarbeidet en skisse over mulig utnyttelse av gjenstående område. De tenker å bruke nedre del nærmest eksisterende utleieenheter til flere leilighetsbygg med utleieenheter, og område ovenfor til enkelttomter.



Figur 2: Skisse over mulig utnyttelse av BFF 9 og 10

Kommunen hadde et sterkt ønske da planen ble utarbeidet at det skulle legges opp til utleieenheter. At det er ønskelig med flere utleieenheter tenker administrasjonen er positivt. Det var i utgangspunktet ønsket en stor utnyttelse av hele område tettest på alpintrasseen, og det er fortsatt et ønske med stor utnyttelse i slike sentrale områder. Administrasjonen ser også utfordringene i dagens marked og skisenterets behov for å skaffe inntekter til videre utvikling av skianlegget. Salg av enkelttomter kan hjelpe med dette. Et alternativ er å se nærmere på antall enheter innenfor enkelttomter, om noen kan være aktuelle for opptil 3 eller 4 enheter. Dette kan ses nærmere på i en ev. endringsprosess.

Kommunedirektørens innspill til drøfting:

Det er ønskelig med formannskapet syn på om de støtter eller ikke støtter en endring av planen i forhold til tidligere vedtatt plan før en ev. prosess med å endre planen settes i gang for å unngå unødvendig tids- og ressursbruk.

Vedlegg

- 1 Forslag om endringer av reguleringsplan Norefjellstua - PlanId 3318-88
- 2 Skisse mulig utnyttelse BFF9 og BFF10 21052026