



SAKSFRAMLEGG B-sak

Reguleringsplan for Mountain Lodge - Drøfting

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	24.10.2024

Kommunedirektørens innstilling:

Saken ble drøftet i møtet hvor administrasjonen fikk innspill til videre fremdrift. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere utredning.

Saksopplysninger/vurderinger:

1 Begrunnelse

Krødsherad kommune har mottatt en rammesøknad om utbygging av Mountain Lodge. Den gjeldende reguleringsplanen er fra 2006. I følge plan- og bygningsloven § 12-4 er kommunen forpliktet til å vurdere om reguleringsplaner som er eldre enn ti år – og hvor det ikke er påbegynt arbeid – i nødvendig grad er oppdatert. Dette innebærer blant annet å vurdere om planen er oppdatert i forhold til de stedlige forhold, holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå og om planen er i tråd med arealpolitiske føringer.

Kommunen kan nedlegge et midlertidig byggeforbud i påvente av at reguleringsplanen er tilstrekkelig vurdert, men Kommunedirektøren mener at det er tilstrekkelig med tid til å få gjennomført de nødvendige vurderingene før fristen for å behandle søknaden utløper.

Kommunedirektøren ber om at politikerne drøfter om Reguleringsplan for Mountain Lodge datert 18. mai 2006 er i tråd med arealpolitiske føringer. For at drøftingsgrunnlaget til saken skal være tilstrekkelig vil det i saksframlegget bli foretatt en gjennomgang av sakshistorikken.

2 Saksopplysninger:

2.1 Sakens faktiske side

Den 9. juni 2005 i sak 0054/05 ble det gitt dispensasjon fra da gjeldende reguleringsplan fra 1981 til Mountain Lodge AS. Dispensasjonen innebar at Mountain Lodge AS kunne påbegynne arbeidet med utbygging innenfor det aktuelle området.

Sameiet Vestenfortunet klagde på dispensasjonsvedtaket den 27. september 2005. På tross av at klagefristen ble oversittet omgjorde Fylkesmannen vedtaket. Begrunnelsen var at kommunen hadde begått en rekke saksbehandlingsfeil, og fordi at dispensasjonen var for omfattende.

Kommunestyret valgte deretter å starte et planarbeid for å lage en ny reguleringsplan for området.

Vedlegg 1: Politisk behandling - 2006

I dokumentene fra den politiske behandlingen av reguleringsplanen fremkommer det at det var politisk uenighet. I formannskapet den 11. mai 2006 ble innstillingen til Kommunedirektøren (Rådmannen) tiltrådt med tre mot to stemmer.

Kommunestyret vedtok reguleringsplanen for Mountain Lodge den 18. mai 2006.

Vedlegg 2: Gjeldende reguleringsplan for Mountain Lodge – 2006

I reguleringsbestemmelsene fremkommer det blant annet følgende:

«Kombinerte formål er næring/fritidsleiligheter/privat parkering.

Innen området skal det oppføres fritidsleiligheter og utleieleiligheter i en kombinasjon. Med utleieleiligheter menes fritidsleiligheter med en kommersiell utleieklausul».

I den tilhørende planbeskrivelsen er det gitt en mer detaljert beskrivelse av hva som er omfattet av begrepet «[k]ombinerte formål».

Vedlegg 3: Planbeskrivelsen – 2006

Her fremkommer det blant annet:

«Det planlagte leilighetshotellet skal romme 36 leiligheter, hvorav 26 skal leies ut med næringsklausul – dvs. at eier kan benytte leiligheten 40% av tiden. Den øvrige tiden plikter man å stille leiligheten til disposisjon til utleie. 10 leiligheter er uten utleieklausul. 19 av leilighetene er delbare med vegg slik at de kan brukes som adskilte leiligheter ved behov.

Hotellet skal også romme en sportsbutikk på ca. 200 m2 og en ca. 350 m2 stor konferansesal. Sportsbutikken vil ha skiutleie og hovedsakelig betjene hotellets gjester og øvrige beboere i Alpinlandsbyen. Brukere av konferansesalen vil hovedsakelig være overnattende gjester på hotellet.»

Den 15. juni 2006 mottok kommunen søknad om rammetillatelse for utbygging. Kommunens vurdering var at søknaden var i samsvar med reguleringsplanen. Søknaden ble godkjent, men det ble ikke iverksatt byggearbeid på eiendommen.

Den 11. november 2021 vedtok kommunestyret Kommunedelplan Norefjell 2021-2037.

Vedlegg 4: Kommunedelplan Norefjell 2021-2037

I planbestemmelsene fremkommer det også at for utviklingsområdene (f.eks. # 2 Norefjellbyen) skal det vedtas områderegulering før detaljregulering kan behandles.

Vedlegg 5: Planbeskrivelse til Kommunedelplan Norefjell 2021-2037

I bestemmelsene fremkommer det også at:

«Områder innen gangavstand (ca. 450 m) fra basestasjon for heisanlegg defineres som basesoner.

Basesonene skal være fotgjengerorienterte og ha en høyere utnyttelse med konsentrert bebyggelse og allment tilgjengelige torg og gater. Bebyggelsen skal ha aktive fasader på bakkeplan mot viktige offentlige rom.

Basesoner skal defineres i områdeplan for de enkelte utviklingsområdene.»

Slik administrasjonen forstår intensjonen var det forventet at områdereguleringen skulle gjennomføres i nær framtid etter at kommunedelplanen ble vedtatt. Arbeidet med områdereguleringen for området er fortsatt ikke påbegynt.

Den 4. juni 2024 mottok kommunen en ny rammesøknad for leilighetsbygg på MNL. For ordens skyld påpekes det at det kun er enkelte dokumenter av den komplette søknaden som er inntatt i vedlegg 6.

Vedlegg 6: Rammesøknad - 4. juni 2024

I søknaden fremkommer det blant annet følgende:

«Bygningen vil ha seks etasjer med boligareal over en første etasje som skal brukes til næringsarealer eller forretninger. Bygningen består av totalt 36(55) leiligheter. Boligene vil være en blanding av fritidsleiligheter i forskjellige størrelser for å imøtekomme ulike behov i markedet.

Første etasje vil være designet for å tiltrekke butikk, restaurant eller andre næringsvirksomheter som kan berike nærmiljøet. Underjordisk garasjeanlegg vil strekke seg over to plan for å tilby tilstrekkelig parkeringskapasitet til beboere og besøkende.»

Kommunen avga et foreløpig svar den 2. juli 2024 med varsel om at rammesøknaden blir avvist.

Vedlegg 7: Foreløpig svar på rammesøknad – 2. juli 2024

Begrunnelsen var som følger:

«Søknaden er ikke i tråd med reguleringsplanen på følgende punkter:

- *I søknaden er det lagt opp til frivillig utleie av leiligheter. Dette er i strid med reguleringsplanens bestemmelser og planbeskrivelsen om dette kravet.*
 - *Det er ikke søkt om dispensasjon fra kravet til kommersiell utleie.*
- *I søknaden er det uklart om det etableres 36 eller 55 leiligheter, og det er uansett ikke angitt en fordeling av selveier og utleieleiligheter som er forutsatt i planen.*
- *I søknaden er det angitt et betydelig mindre areal til næring enn planen forutsetter og som den opprinnelige tillatelsen gikk ut på.»*

I tillegg påpekte kommunen at det i søknaden var lagt opp til et mindre antall parkeringsplasser enn det som følger av reguleringsplanen, at vurderinger om snødeponiene tilstrekkelighet ikke fremkom i rammesøknaden, at det i situasjonsplanen var utydelig hva avstanden til nabogrensen var, og at det ikke var målsatt høyde og lengde på murer i tiltaket.

Kommunen varslet også at kommunen vurderer å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. Begrunnelsen var som følger:

«Gitt at kommunen er usikker på om reguleringsplanen for Mountain Lodge er tilstrekkelig oppdatert med tanke på kommunens arealdisponering, offentlige og private hensyn, varsler kommunen med dette om at kommunen vil vurdere om den skal fatte vedtak om midlertidig forbud mot tiltak i planområdet.

Plan- og bygningslovens § 13-1 gir kommunen hjemmel til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i et område dersom kommunen mener området bør undergis ny planlegging.

Grunnlaget for at kommunen er av den oppfatning at dette kan være nødvendig er at reguleringsplanen slik den er vedtatt bygger på tidligere gjeldene kommuneplaner/kommunedelplaner, og ikke tar innover seg at f.eks ny KDP for området fastsetter at også dette planområdet skal inngå i en ny samlet områderegulering før detaljregulering kan behandles. Dette begrunnet i ønsket/behovet for å se det større geografiske området samlet hva angår videre utvikling av området. Det er ikke med dette sagt at kommunen ikke ønsker videreutvikling av området, men det vurderes å være et behov for en oppdatering av plangrunnlaget for slik videreutvikling.»

Den 30. august 2024 mottok kommunen supplerende dokumenter til søknaden av 4. juni 2024. For ordens skyld påpekes det at det kun er enkelte dokumenter av de supplerende dokumentene som fremkommer av vedlegg 8.

Vedlegg 8: Supplerende dokumenter til søknaden

I søknaden fremkommer det at antall parkeringsplasser er justert slik at antallet samstemmer med antallet som fremkommer i reguleringsplanen, antall leiligheter ble avklart, avstand til nabogrense og lengde/høyde på murer ble avklart. Videre står følgende om antall leiligheter, utleieleiligheter og næringsareal:

«Det er videre et spørsmål om forholdet mellom varme eller kalde senger, og kommersiell utleieklausul.

Varme senger defineres i kommunedelplanen som overnatting som en destinasjon kan tilby personer som ønsker å besøke destinasjonen uten å eie et eget overnattingssted. Disse er senger i hoteller og pensjonater, samt leiligheter og hytter som er gjort tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

Kalde senger defineres her som private hytter og leiligheter, eller bedriftshytter som ikke er tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

I bestemmelsene fremgår følgende mht utleieklausul; Med utleieleiligheter menes fritidsleiligheter med en kommersiell utleieklausul. Leiligheter med utleieklausul vil

tilfredsstille kravene til varme senger og der dermed i tråd med intensjonen i kommunedelplanen.

Prosjektet bidrar til å oppfylle destinasjonens målsetting i Masterplan og Kommunedelplan for Norefjell, når det gjelder oppføring av næringsarealer og fordeling mellom varme og kalde senger i et sentrumsområde.

Vi minner om at det i kommunedelplanen står følgende:

I forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringer vil Krødsherad Kommune vurdere fordelingen av varme og kalde senger i forhold til de økonomiske og markedsmessige muligheter som foreligger.

Dette innebærer at det etter en regulering vil bli hensyntatt andre forhold enn bare fordelingen varme og kalde senger, eksempelvis når man som her tilbyr næringsarealer i kombinasjon med varme senger.

Det er en viktig forutsetning i destinasjonsplanleggingen, at det skal bygges samlingsplasser med næringsarealer for å tilby en attraktiv destinasjon til gjestene som kommer.

Når det gjelder fordeling mellom næring, varme senger og kalde senger, vises til redegjørelsen fra ansvarlig søker.

Det vil innenfor område være mer enn 50 % næringsareal (inkludert areal for varme senger), enn arealer for kalde senger (fritidsboliger).»

I redegjørelsen fra ansvarlig søker fremkommer det også at det er lagt opp til at 9 av de 53 leilighetene skal være leiligheter med kommersiell utleieklausul.

2.1.1 Kort om de andre vurderingene administrasjonen foretar

Som en del av arbeidet i å vurdere om reguleringsplanen for Mountain Lodge er tilstrekkelig oppdatert har administrasjonen i samarbeid med tiltakshaver startet arbeidet med å innhente relevant dokumentasjon. Dette gjelder blant annet dagens løsning for stigebil i forbindelse med brannutrykning er tilstrekkelig, og om trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt. Kommunen har også vedtatt at det skal gjennomføres en uavhengig kontroll av:

- fremkommelighet forbi allerede oppsatte leiligheter,
- innkjøring og utkjøring fra garasje i forbindelse med større trafikkmengde, samt bredde på eksisterende veg forbi inn/utkjøring, og
- innvirkningen de foreslåtte snødeponiene vil ha for fremkommelighet og sikt på vinterstid, samt fremkommelighet i tilknytning til brannutrykning og brannoppstillingsplass.

Administrasjonen har fortsatt ikke fått tilbakemelding fra DRBV eller svar på den uavhengige kontrollen.

2.2 Sakens rettslige side

Innholdet i en reguleringsplan er bindende fra det tidspunkt den blir vedtatt. Dette innebærer at det i utgangspunktet ikke kan gjennomføres tiltak som er i strid med arealformålet og bestemmelsene til planen. Innholdet i reguleringsbestemmelsene må forstås etter en alminnelig ordlydstolkning.

Planbeskrivelsen skal beskrive planens mål, hovedinnhold og virkninger, og tilpasses omfanget i den enkelte plansaken. Bestemmelsene til planen kan utdypes og begrunnes nærmere i planbeskrivelsen. Det er viktig at planbeskrivelsen er dekkende for selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket. Dette er fordi planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning og vedtatt plan.

For reguleringsplaner som er eldre enn ti år må kommunen blant annet vurdere om reguleringsplanen er i tråd med arealpolitiske føringer, jf. plan og bygningsloven § 12-4. I forarbeidene til loven (prop. 121 L (2013-2014)) står følgende i punkt 3.1.3:

«Formålet med en slik løsning er å sikre en prosess og vurdering for å unngå at det bygges etter planer som ikke er oppdatert som formelt plangrunnlag.»

Kommunen kan fatte vedtak om midlertidig byggeforbud, jf. plan og bygningsloven § 13-1, i påvente av at reguleringsplanen er vurdert, men administrasjonens vurdering er at de nødvendige vurderingene kan gjennomføres før fristen for å svare på søknaden utløper.

3 Kommunedirektørens vurdering

Før administrasjonen kan fatte et vedtak i saken anser kommunedirektøren det for nødvendig å undersøke om reguleringsplanen for Mountain Lodge er i tråd med arealpolitiske føringer.

I Kommunedelplan Norefjell fremkommer det at Mountain Lodge ligger innenfor # 2 Norefjellbyen. Før detaljregulering innenfor # 2 Norefjellbyen kan gjennomføres må det først foretas en områderegulering.

I områdereguleringen skal det også defineres hvor basesonene i det aktuelle området skal lokaliseres. Innenfor basesonene er det blant annet lagt opp til at det skal være en høyere prosentandel varme senger, enn utenfor.

I kommunedelplan Norefjell 2021-2037 står følgende om fordelingen av kalde og varme senger innenfor # 2 Norefjellbyen:

«Norefjellbyen skal ha en 50/50 fordeling av kalde og varme senger og varme senger skal konsentreres rundt basesonene. I dag er det ca. 4 150 senger, og det legges opp til en utvikling av ca. 7 000 nye. Ved en full utbygging vil dette gi ca. 11 150 senger i Norefjellbyen»

I reguleringsplanen for Mountain Lodge er det lagt opp til at om lag 70 % av sengene skal være varme senger. Den høye andelen varme senger kan tilsi at Mountain Lodge ligger innenfor en basesone.

Kommunedirektørens innspill til drøfting:

Dersom tiltaket gjennomføres vil dette ha en direkte innvirkning, og i noen grad innsnevre handlingsrommet ved gjennomføringen av områdereguleringen. Kommunedirektøren ber derfor

politikerne drøfte om reguleringsplanen for Mountain Lodge i tilstrekkelig grad er oppdatert i forhold til arealpolitiske føringer.

Vedlegg

- 1 Politisk behandling - 2006
- 2 Gjeldende reguleringsplan for Mountain Lodge - 2006
- 3 Planbeskrivelsen - 2006
- 4 Kommunedelplan Norefjell 2021-2037
- 5 Planbeskrivelse til Kommunedelplan Norefjell 2021-2037
- 6 Rammesøknad - 4. juni 2024
- 7 Foreløpig svar på rammesøknad - 2. juli 2024
- 8 Supplerende dokumenter til søknaden