



SAKSFRAMLEGG

Klagebehandling rammetillatelse - Gnr. 209/1/70 - Mountain Lodge

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	06.02.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Klagene tas ikke til følge. Godkjent rammetillatelse består og saken sendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Begrunnelse:

Klagene retter seg dels mot bestemmelser i reguleringsplanen og dels mot forhold som skal avklares i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Deler av klagene er etter administrasjonens vurdering fremmet på uriktig grunnlag. For de delene av klagene som ikke gjelder bestemmelser i reguleringsplanen, forhold som skal avklares i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse og er fremmet på uriktig grunnlag viser administrasjonen til begrunnelsen som fremgår i rammetillatelsen. Kommunedirektøren mener klagene skal avvises og sendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger:

Tiltakshaveren søkte den 4. juni 2024 om rammetillatelse til oppføring av leilighetsbygg på eiendommen 209/1/70. Det omsøkte bygget består av 53 leiligheter (hvorav 9 er leiligheter med utleieklausul), underjordisk parkeringskjeller i to etasjer og en etasje (i tillegg til leilighetene med utleieklausul) avsatt til næring.

I løpet av prosessen har administrasjonen blitt klar over at én bestemmelse i reguleringsplanen var i strid med kommunestyrets vedtak om reguleringsplanen. Administrasjonen har derfor foretatt retting av bestemmelsen. Ved en inkurie ble det lagt inn feil tall, og administrasjonen foretok dermed en ny retting.

Administrasjonen sendte den 2. juli 2024 varsel om avslag på grunn av at søknaden var mangelfull og ikke i tråd med den gjeldende reguleringsplanen. Administrasjonen varslet også om mulig nedleggelse av midlertidig byggeforbud i påvente av vurderingen av om planen i nødvendig grad var oppdatert, jf. plan og bygningsloven § 12-4 femte ledd. Tiltakshaveren sendte supplerende opplysninger til søknaden den 30. august 2024, noe som medførte at søknaden var i tråd med bestemmelsene i reguleringsplanen.

Selv om administrasjonen var i tvil om det var nødvendig å foreta en vurdering av om planen i nødvendig grad var oppdatert, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 femte ledd, valgte administrasjonen å gjennomføre de relevante vurderingene for å sikre at tiltaket er i tråd med den ønskede utviklingen i kommunen.

Administrasjonens vurderinger fremgår i rammetillatelsen. Konklusjonen er at planen i nødvendig grad er oppdatert.

Videre sendte tiltakshaveren inn supplerende opplysninger den 22. oktober 2024 (uavhengig kontroll av trafikkanalyse) og 14. november 2024 (tomteareal og utnyttingsgrad).

Etter å ha vurdert den opprinnelige søknaden med de etterfølgende opplysningene er administrasjonens konklusjon at søknaden oppfyller vilkårene i reguleringsplanen og godkjente søknaden den 27. november 2024, med følgende vilkår:

- Brannprosjektering skal følges, som beskrevet i rapport datert 26.09.2023- med konkretisering fra DRBV i e-post vedlagt
- Det må søkes om igangsettingstillatelse før arbeider kan påbegynnes
- Godkjent søknad fra NVA om tilkobling til vann og avløp, skal følge med til søknad om IG
- I fbm igangsettingssøknad må det innsendes avfallsplaner som viser avfallsdeponering og lagring/bortkjøring av overskuddsmasser.
- Overvannsplan skal følge med til søknad om IG
- Uavhengig kontroll av bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet skal følge med sammen med søknad om IG
- Geoteknisk redegjørelse/undersøkelse av byggegrunn, ihht. geoteknisk rapport skal følge med til søknad om IG
- Plan for ivaretagelse av parkering/skilting/sikring av byggegrøp/plass under byggeperioden og en fremdriftsplan for arbeidene- skal følge med til søknad om IG
- Avklaring med Norefjell Nett om flytting av transformator(er) skal følge med til søknad om IG
- Oppfølging av punkter i Uavhengig kontroll av trafiksikkerhet: om ut/innkjøring av garasje/parkering, snødeponi og fremkommelighet for brannbil- skal følge med til søknad om IG.
- Fysisk befaringsavtale og gjennomføres før/ til søknad

Administrasjonen har mottatt ni klager. Den ene klagen ble mottatt etter at klagefristen utløp, men administrasjonen mener at denne klagen kan behandles. Det er disse klagenes formannskapet skal behandle.

Klage 1 – dokumentnummer 24

Klager har i hovedsak anført følgende klagegrunner:

- Planen er ikke i nødvendig grad oppdatert og at administrasjonens vurderinger er snevre. Vurderingene av om planen fortsatt er et relevant og et godt plangrunnlag er ikke tilstrekkelig utført.
- Beskrivelser av de faktiske forhold og videre tenkt utvikling i den opprinnelige reguleringsplanen stemmer ikke overens med dagens situasjon.
- Høyden på bygget og at administrasjonen ikke har fortatt noen reeldrøftelse av dette punktet.
- Tiltaket er massivt, vil virke dominerende på naboer og det skal bygges tett på nabogrensen.

Klage 2 – dokumentnummer 25

Klager har i hovedsak anført følgende klagegrunner:

- Planen er ikke i nødvendig grad oppdatert, og er i strid med bestemmelser i Kommunedelplan for Norefjell.
- Bygget er ikke tilpasset området og eksisterende bebyggelse.
- Arealutnyttelsen er ikke forsvarlig.

- Parkeringsplasser for eksisterende hyttebebyggelse blir sterkt redusert.
- Høyden på bygget.
- At det kreves dispensasjon for å bruke bygget til «Prøvebo».
- Geotekniske forhold er ikke kartlagt.
- Trafikksituasjonen.

Klage 3 – dokumentnummer 26

Klager har i hovedsak anført følgende klagegrunner:

- Parkeringsplasser for eksisterende hyttebebyggelse blir ikke ivaretatt.

Klage 4 – dokumentnummer 27

Klager har i hovedsak anført følgende klagegrunner:

- Parkeringsplasser for eksisterende hyttebebyggelse blir ikke ivaretatt, og at det legges opp til parkering på annen eiendom.
- Trafikksituasjonen.

Klage 5 – dokumentnummer 28

Klager har i hovedsak anført følgende klagegrunner:

- Viser til klage nummer 2 – dokumentnummer 24.

Klage 6 – dokumentnummer 29

Klager har i hovedsak anført følgende klagegrunner:

- Viser til klage nummer 2 – dokumentnummer 24.

Klage 7 – dokumentnummer 30

Klager har i hovedsak anført følgende klagegrunner:

- Viser til klage nummer 2 – dokumentnummer 24.

Klage 8 – dokumentnummer 31

Klager har i hovedsak anført følgende klagegrunner:

- Kommunedelplanen for Norefjell har opphevet reguleringsplanen for Mountain Lodge.
- Høyden på bygget og antall etasjer.
- Parkeringsplasser for eksisterende bebyggelse blir ikke ivaretatt.
- Avstand til naboeiendommer.
- Tvilsom saksbehandling og at rammetillatelsen er gitt på feil grunnlag.

Klage 9 – dokumentnummer 32

Klager har i hovedsak anført følgende klagegrunner:

- Parkeringsplasser for eksisterende bebyggelse blir ikke ivaretatt.
- Trafikksituasjonen.

Administrasjonen viser for øvrig til klagene i sin helhet, som ligger som vedlegg til saksframlegget.

Tiltakshaveren har sendt inn følgende kommentarer til klagene (dokumentnummer 33):

- Klagene gjelder stort sett innsigelser til reguleringsplanens bestemmelser og ikke rammetillatelsen.

- Atkomstvei, parkering og trafiksikkerhet.
 - Rekkefølgekrav vil bli ivaretatt før igangsettingstillatelse og brukstillatelse gis, slik normalt er.
 - Atkomstveien sørøst er allerede opparbeidet og prosjektet påvirker eksisterende vei i liten grad. Siste del av atkomstveien skal justeres noe i forbindelse med utbyggingen, men veien vil etter justering fortsatt ha en bredde på 5 meter. Parkeringen er i dag på andre siden av atkomstveien og denne parkeringen berøres i utgangspunktet ikke av utbyggingsprosjektet. Dette forholdet er uansett privatrettslig, ligger utenfor planområdet og kommenteres derfor ikke nærmere. Tiltaket har lovlig atkomst på atkomstveien sørøst.
- Oppdatering av plan.
 - Reguleringsplanen er vedtatt og den er fortsatt gjeldende. Det medfører ikke riktighet at den gjennom kommuneplanen/kommunedelplanen er opphevet.
 - For å sikre at tiltaket er i tråd med den ønskede utviklingen har kommunen valgt å vurdere om planen avklarer aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forhold, nye arealpolitiske føringer og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå. Tiltakshaver mener kommunens konklusjoner er korrekt og at det er utøvet et forsvarlig skjønn i vurderingene.
 - Når det gjelder vurdering av søknaden hva angår bygningsutforming, vises til kommunens konklusjoner om at tiltaket er i tråd med planbestemmelsene.
 - Bestemmelser i reguleringsplanen er ikke gjenstand for behandling i denne klagesaken, og vi vil derfor ikke gå nærmere inn på innsigelser hva angår bestemmelsene.
- Øvrige forhold.
 - Det vises for øvrig til det som er referert fra tiltakshaver og ansvarlig søker i rammetillatelsen vedrørende sol-, utsyn- og utsikt, høyder, volum, støttemur, parkering og trafikk, samt formgivning. Tiltaket er utformet i tråd med de bestemmelser for planområdet som er vedtatt i reguleringsplanen.

Administrasjonen viser for øvrig til tiltakshaverens kommentarer i sin helhet, som ligger som vedlegg til saksframlegget.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektørens vurdering er at klagen ikke reiser nye problemstillinger. For de delene av klagen som ikke gjelder bestemmelser i reguleringsplanen, forhold som skal avklares i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse og er fremmet på uriktig grunnlag har administrasjonen begrunnet vurderingen i rammetillatelsen. Klagen tas ikke til følge. Saken sendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg

- 1 Bestilling av forhåndskonferanse med vedlegg
- 2 Bekreftelse av forhåndskonferanse
- 3 Referat fra forhåndskonferanse
- 4 Klage på retting av reguleringsplanen
- 5 Anmodning om forhåndskonferanse for nytt byggetrinn
- 6 Referat forhåndskonferanse - 20 juni 2023
- 7 Rammesøknad

- 8 Bekreftelse på mottatt søknad
- 9 Brannkonsept og trafikkanalyse
- 10 Ytterligere nabomerknader - Hytteeierforeningen Norefjell Alpinlandsby
- 11 Merknad - oppdatering av reguleringsplanen - Hytteeierforeningen Norefjell Alpinlandsby (1)
- 12 Foreløpig svar på rammesøknad - varsel om avslag
- 13 Forespørsel om utsatt frist
- 14 Svar på forespørsel om utsatt frist
- 15 Supplering av søknad 30. august 2024
- 16 Forespørsel om uavhengig kontroll på trafiksikkerhetsanalyse
- 17 Uttalelse fra Naturvernforbundet
- 18 Saksprotokoll og saksdokumenter - drøftingssak
- 19 Bekreftelse på brannprosjektering
- 20 Supplering av søknad 22. oktober 2024
- 21 Supplering av søknad 14. november 2024
- 22 Tilsvaer til nabomerknad
- 23 Rammetillatelse
- 24 Klage på vedtak datert 28. november 2024 - Vestenfortunet 3
- 25 Klage på vedtak datert 2. desember 2024 - Hytteeierforeningen Norefjell Alpinlandsby
- 26 Klage på vedtak datert 3. desember 2024 - Snippen 3
- 27 Klage på vedtak datert 3. desember 2024 - Snippen 2
- 28 Klage på vedtak datert 11. desember 2024 - Leiken 6
- 29 Klage på vedtak datert 11. desember 2024 - Gamle Fjellhvilveien 52
- 30 Klage på vedtak datert 12. desember 2024 - Gamle Fjellhvilveien 7
- 31 Klage på vedtak datert 18. desember 2024 - Vestafortunet 13
- 32 Klage på vedtak datert 28. desember 2024 - Orrelia 12
- 33 Tiltakshaverens kommentarer til klagen
- 34 Orientering om tiltakshavers tilsvaer til klagen