

Saksutskrift

Arkivsak-dok. 14/01866-1
Arkivkode. 047
Saksbehandler Annette Karterud

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kommuneplanutvalget	15.05.2014	7/14
2 Kommunestyret	28.05.2014	29/14

Retningslinjer for "Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie"

Saken avgjøres av:

Kommunestyret

Dokument i saken:

Se kommunestyresak 5/14

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok i prinsippsak 5/14, 26.03.14 en ny « Arealpolitikk for varme og kalde senger». Prinsippaken var basert på blant annet rapport om kalde og varme senger, datert 11.06.13. Et hovedgrep i kommunestyrets vedtak var å følge rapportens anbefalinger, og åpne for en ny type bebyggelse i kommunen som heter «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie». Dette for å kunne frigjøre en del områder/bebyggelse som er regulert til /avsatt til turistformål/utleieformål til en mer frivillig utleievirksomhet.

I prinsippvedtaket ble det vist til kartvedlegg, hvor det ble vedtatt et kjerneområde for turistbedrift sentralt på Geilo, og nye soner for «fritidsformål tilrettelagt for utleie». I kjerneområdet på Geilo er hovedmålet at eksisterende næringsarealer til turistbedrift skal opprettholdes og utvikles med langsiktige mål.

Det ble videre åpnet for at 15 % av eksisterende turistbedrifter, innenfor kjerneområdet, skal kunne omreguleres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Dette for å gi bedriftene bedre rammebetingelser for videre utvikling.

I soner med «fritidsformål tilrettelagt for utleie» er det åpnet for at reiselivsområder og regulerte næringsarealer til turistbedrift skal kunne reguleres om til «fritidsformål tilrettelagt for utleie».

Kommunestyrets vedtak er overordnede prinsipper for arealpolitikken til områder avsatt/regulert til turistbedrift. Det gir føringer for hvordan Utvalg for plan og utvikling og administrasjonen skal vurdere og saksbehandle forslag til reguleringsplaner for endring av disse områdene. Prinsippvedtaket er likevel så overordnet at det vurderes å være behov for presiseringer og mer detaljerte retningslinjer for hvordan disse prinsippene i praksis skal følges opp.

Behovet for presisering knytter seg mot prinsippvedtakets punkt 2c, hvor det ble vedtatt at «arealene skal bygges med krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.» og punkt 2d som sier «seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke på tomt».

Saken fremmes for å gi en tolkning av disse punktene og for å få politiske retningslinjer for hvordan regulering til formålet «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» skal skje i praksis.

Forhold til overordnet plan:

Retningslinjene fremmes som oppfølging av «prinsippsak – arealpolitikk for varme og kalde senger»

Miljøkonsekvenser:

Retningslinjene vurderes å ikke ha direkte miljøkonsekvenser, men de må vurderes i den enkelte reguleringsplan/byggesak

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Retningslinjene vurderes å ikke ha direkte konsekvenser for helse -/miljø eller beredskap, men de må vurderes i den enkelte reguleringsplan/byggesak

Økonomiske konsekvenser:

Skriv inn vurdering her

Vurdering:

Rådmannen vurderer det til å være et behov for presiseringer og mer detaljerte retningslinjer for hvordan prinsippene for «varme og kalde senger» skal følges opp. Under vil det fremmes et sett med hovedmål og retningslinjer for hvordan vedtaket skal følges opp og vurderinger av disse.

Hovedmålsettinger

Med bakgrunn i prinsippsaken vurderer rådmannen det til å være et hovedmål at bebyggelse «fritidsformål tilrettelagt for utleie» skal fremstå som utleieenheter. Dette for å bygge oppunder ønsket om at disse fritidsenhetene i størst mulig grad skal være en del av det kommersielle utleiemarkedet. Bygninger bør bygges og fremstå på en slik måte at det er ønskelig for eier å leie ut og ønskelig for størst mulig andel av markedet å leie, dvs for folk flest.

Det vurderes også som viktig for fremtidig utvikling av disse turistbedriftsområdene, at Hol kommune, utbygger/selger, kjøper alle har en felles forståelse av rammebetingelsene. Det er en forutsetning at alle har et felles mål om å utvikle disse områdene til beste for reiselivet i Hol kommune.

Planløsning

For å nå målene bør det i reguleringsplaner planlegges løsninger som legger til rette for at enhetene legges mest mulig ut på det kommersielle markedet. Det bør derfor være utbyggere eller kommersielle aktører som bygger ut områdene felt for felt, for deretter å selge de enkelte boenheter til private hender. Det er ikke ønskelig at områdene deles opp i tomter, for så å selges for oppføring av private hytter. Dette vil medføre en større privatisering av områdene, og gi færre enheter ut i det kommersielle markedet. Rådmannen anbefaler at byggeområdene

reguleres i mindre felt for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, og at utnyttelsesgraden angis for det enkelte felt. Feltene bør fremstå som ensartet både med tanke på type bygg og utforming, slik at bebyggelsen best mulig kan tilpasses terreng og omgivelser. Med dette menes det at det er ugunstig å f.eks mikse større leilighetsbygg og mindre hytter innenfor samme felt.

Type bygg

Innenfor de enkelte felt bør det bygges ensartet bebyggelsestype basert på underformålene til fritidsbebyggelse i sosi – standarden. Det skiller mellom underformålene frittliggende fritidsbebyggelse, konsentrert fritidshusbebyggelse eller blokkbebyggelse, og det vil være de to siste formålene som er aktuelle i disse områdene som tåler noe høyere utnyttelsesgrad enn de tradisjonelle hytteområdene med frittliggende bebyggelse. Vurderingene av hvilke bygningstyper feltene skal ha, må gjøres i reguleringsplanen basert på vurdering av blant annet terrenget, tilliggende områder og ikke minst markedet.

Størrelser

Basert på rapporten om varme og kalde senger, er det vurdert som vesentlig for videre utleie av boenhetene at størrelsen på enhetene er tilpasset et bredest mulig marked. Dersom enhetene er svært store og prisen ved innkjøp tilsvarende, vurderes ønsket om /viljen til å ville leie ut enhetene på det kommersielle markedet som mindre. Det er et begrenset marked som ønsker større enheter/hytter for utleie, og disse hyttene ligger allerede i de eksisterende hytteområdene rett utenfor arealsone for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Hovedandelen av boenhetene (80 %) i områder for fritidsbebyggelse tilrettelagte for utleie bør ha en størrelse på mellom 30-100m². Disse størrelsene henvender seg til et bredt kjøpermarked og til et bredt utleiemarked.

Servicefunksjoner

Bebyggelsen i disse områdene bør fremstå som utleieenheter, dvs enten utleiehytter eller utleieleiligheter, men de skal kunne eies privat og brukes som private fritidsenheter med mulighet for utleie. Det vil derfor ikke bli stilt krav til etablering av felles servicefunksjoner eller felles innendørs arealer som i turistbedrifter.

Skal likevel boenhetene fungere som utleieenheter, bør de tilknyttes en sentral booking- og serviceløsning. Da vil det kunne inngås avtaler om henting av nøkler, renhold av enheter, booking av heiskort osv. Dette vil gjøre boenhetene mer tilrettelagt og tilgjengelig for kommersiell utleie, og det vil være enklere for den enkelte eier å legge sin hytte/leilighet ut for utleie.

Seksjonering

For å fremstå som utleieenheter er det en forutsetning at det ikke skjer en stor grad av privatisering av uteoppholdsarealer. Arealer rundt bygningene bør derfor reguleres til felles arealer for alle enhetene i de enkelte feltene eller flere felter. Disse arealene bør eies av fellesskapet, og ikke den enkelte enhet. Det må innarbeides i bestemmelsene at seksjonering kun kan skje på bygning, og ikke på arealer.

Infrastruktur

Hele innføring av en ny arealsone innebærer et ønske om en hyppigere bruk av bebyggelse i områder for fritidsbebyggelse enn tradisjonell regulering. Det er derfor svært viktig at all infrastruktur inn til og i områdene dimensjoneres og tilrettelegges for dette. Det må være

tilstrekkelig vegkapasitet, parkering, VA, renovasjon, tilgang til grøntstruktur/løypenett m.m. Dette må vurderes i den enkelte reguleringsplan.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen understreker at saken gjelder innføring av en ny arealsone i forhold til det som ligger i plan- og bygningsloven i dag. Det vurderes som utfordrende å se alle mulige konsekvenser av denne nye retningen på forhånd. Det må nok fortløpende vurderes om retningslinjene gir de ønskede effekter for den nye arealsonen. Rådmannen mener likevel at de foreslåtte retningslinjene vil gi føringer for en helhetlig utvikling av ny bebyggelse til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, og vil kunne styrke reiselivet i Hol kommune slik prinsippssaken legger til rette for.

Rådmannens innstilling:

Kommuneplanutvalget vedtar følgende innstilling til Kommunestyret:

Kommunestyret legger følgende mål og retningslinjer til grunn for behandling av reguleringsplaner som fremmes med grunnlag i Kommunestyrets prinsippvedtak saksnr 5/14 om arealpolitikk for «varme og kalde senger»:

Hovedmål

Det er et hovedmål at fritidsenheter tilrettelagt for utleie i størst mulig grad skal være en del av det kommersielle utleiemarkedet. Dette skal være et hovedmål både for Hol kommune, utbygger/selger og kjøper. Hyttene/leilighetene i disse områdene skal fremstå som utleieenheter, og kjøper skal være inneforstått med rammebetingelsene. Hovedforskjellene fra tradisjonelle utleieenheter er at enhetene kan selges som private fritidsenheter, og at utleie er helt frivillig etter plan- og bygningsloven. (Selger og kjøper kan inngå privatrettslige avtaler med krav om utleie.)

For eksisterende turistbedrifter er det et hovedmål at de skal opprettholde og videreutvikle sin kommersielle drift. For å styrke bedriftene gis de en mulighet for å omregulere 15 % av BRA til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Punktene under gjelder også for disse 15 %.

Retningslinjer

1. Formålet i reguleringsplanen for «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» skal ha sosikode 1120. (underkode 1122 konsentrert fritidshusbebyggelse eller 1123 fritidsbebyggelse blokk).
2. Det skal fremgå av reguleringsbestemmelsene at fritidsenheter skal være tilrettelagt for utleie.
3. Bygningene kan reguleres til 100 % fritidsformål/selveierenheter.
4. Utleie av enhetene er frivillig, og det kan ikke settes noen utleieplikt fra kommunen. Utbygger/selger kan inngå privatrettslige avtaler om utleieplikt/tilbakeleie med kjøper.
5. Enhetene bør tilknyttes en booking- og serviceløsning.
6. Enhetene skal være tilpasset selvhushold, og være av en slik størrelse at de henvender seg til en bred målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie.
7. Byggeområdene deles inn i felt for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.
8. For feltene skal det innarbeides følgende:
 - a. Utnyttelsesgraden for feltene angis i %BYA. Det tillates høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder.

- b. Utnyttelsesgrad for enhetene angis i BYA m2 pr bygning/enhet.
 - c. Hovedandelen av boenhetene i feltene (minst 80 %) skal ha en størrelse på mellom 30-100m2 BRA.
 - d. Enhetene i det enkelte felt skal ha ensartet bebyggelse.
 - e. Arealer rundt bygningene skal reguleres til fellesarealer.
 - f. Utomhusarealene i feltene skal være felles. Det skal innarbeides følgende reguleringsbestemmelse: «Det kan ikke fradeles areal innenfor feltene, kun seksjoneres på bygning»
9. Det skal legges til rette for ski-inn/ski-ut der det er mulig.
10. Infrastruktur må dimensjoneres for en hyppigere bruk enn tradisjonell fritidsbebyggelse. Dette gjelder blant annet renovasjon, VA, parkering, adkomst til stier og løyper.
11. I eksisterende turistbedrifter skal arealer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, så langt det er mulig ligge samlet i eget bygg eller etasje.

1. Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 15.05.2014 sak 7/14

Behandling:

Solveig Håtveit Markegård foreslo følgende tillegg:
Enheden oppfordres til å betale bidrag til sti og løyper.

Votering

Tilleggsforslaget fra Solveig Håtveit Markegård falt med 8 mot 1 stemme (Krf)

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Kommuneplanutvalget vedtar følgende innstilling til Kommunestyret:

Kommunestyret legger følgende mål og retningslinjer til grunn for behandling av reguleringsplaner som fremmes med grunnlag i Kommunestyrets prinsippvedtak saksnr 5/14 om arealpolitikk for «varme og kalde senger»:

Hovedmål

Det er et hovedmål at fritidsenheter tilrettelagt for utleie i størst mulig grad skal være en del av det kommersielle utleiemarkedet. Dette skal være et hovedmål både for Hol kommune, utbygger/selger og kjøper. Hyttene/leilighetene i disse områdene skal fremstå som utleieenheter, og kjøper skal være inneforstått med rammebetingelsene. Hovedforskjellene fra tradisjonelle utleieenheter er at enhetene kan selges som private fritidsenheter, og at utleie er helt frivillig etter plan- og bygningsloven. (Selger og kjøper kan inngå privatrettslige avtaler med krav om utleie.)

For eksisterende turistbedrifter er det et hovedmål at de skal opprettholde og videreutvikle sin kommersielle drift. For å styrke bedriftene gis de en mulighet for å omregulere 15 % av BRA til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Punktene under gjelder også for disse 15 %.

Retningslinjer

1. Formålet i reguleringsplanen for «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» skal ha sosikode 1120. (underkode 1122 konsentrert fritidshusbebyggelse eller 1123 fritidsbebyggelse blokk).
2. Det skal fremgå av reguleringsbestemmelsene at fritidsenhetene skal være tilrettelagt for utleie.
3. Bygningene kan reguleres til 100 % fritidsformål/selveierenheter.
4. Utleie av enhetene er frivillig, og det kan ikke settes noen utleieplikt fra kommunen. Utbygger/selger kan inngå privatrettslige avtaler om utleieplikt/tilbakeleie med kjøper.
5. Enhetene bør tilknyttes en booking- og serviceløsning.
6. Enhetene skal være tilpasset selvhushold, og være av en slik størrelse at de henvender seg til en bred målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie.
7. Byggeområdene deles inn i felt for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.
8. For feltene skal det innarbeides følgende:
 - a. Utnyttelsesgraden for feltene angis i %BYA. Det tillates høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder.
 - b. Utnyttelsesgrad for enhetene angis i BYA m² pr bygning/enhet.
 - c. Hovedandelen av boenhetene i feltene (minst 80 %) skal ha en størrelse på mellom 30-100m² BRA.
 - d. Enhetene i det enkelte felt skal ha ensartet bebyggelse.
 - e. Arealer rundt bygningene skal reguleres til fellesarealer.
 - f. Utomhusarealene i feltene skal være felles. Det skal innarbeides følgende reguleringsbestemmelse: «Det kan ikke fradeles areal innenfor feltene, kun seksjoneres på bygning»
9. Det skal legges til rette for ski-inn/ski-ut der det er mulig.
10. Infrastruktur må dimensjoneres for en hyppigere bruk enn tradisjonell fritidsbebyggelse. Dette gjelder blant annet renovasjon, VA, parkering, adkomst til stier og løyper.
11. I eksisterende turistbedrifter skal arealer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, så langt det er mulig ligge samlet i eget bygg eller etasje.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 28.05.2014 sak 29/14

Behandling

Høyre v/Jon Andreas Kolderup fremmet følgende endringsforslag til innstillingens pkt. 8 e og 8 f:

Pkt. 8 e tas ut.

Pkt. 8 f, siste setning slettes. Derved vil pkt. 8 bestå av foreslåtte punkter 8 a – 8d og nytt pkt. 8 e, som vil lyde:

Utomhusarealene i feltene skal være felles.

Votering

Endringsforslaget fra Jon Andreas Kolderup ble vedtatt med 13 mot 8 stemmer (1V, 1 Krf, 2 Sp, 4 Ap).

Kommuneplanutvalgets innstilling med vedtatt endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret legger følgende mål og retningslinjer til grunn for behandling av reguleringsplaner som fremmes med grunnlag i Kommunestyrets prinsippvedtak saksnr 5/14 om arealpolitikk for «varme og kalde senger»:

Hovedmål

Det er et hovedmål at fritidsenheter tilrettelagt for utleie i størst mulig grad skal være en del av det kommersielle utleiemarkedet. Dette skal være et hovedmål både for Hol kommune, utbygger/selger og kjøper. Hyttene/leilighetene i disse områdene skal fremstå som utleieenheter, og kjøper skal være inneforstått med rammebetingelsene. Hovedforskjellene fra tradisjonelle utleieenheter er at enhetene kan selges som private fritidsenheter, og at utleie er helt frivillig etter plan- og bygningsloven. (Selger og kjøper kan inngå privatrettslige avtaler med krav om utleie.)

For eksisterende turistbedrifter er det et hovedmål at de skal opprettholde og videreutvikle sin kommersielle drift. For å styrke bedriftene gis de en mulighet for å omregulere 15 % av BRA til «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Punktene under gjelder også for disse 15 %.

Retningslinjer

1. Formålet i reguleringsplanen for «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» skal ha sosikode 1120. (underkode 1122 konsentrert fritidshusbebyggelse eller 1123 fritidsbebyggelse blokk).
2. Det skal fremgå av reguleringsbestemmelsene at fritidsenheter skal være tilrettelagt for utleie.
3. Bygningene kan reguleres til 100 % fritidsformål/selveierenheter.
4. Utleie av enhetene er frivillig, og det kan ikke settes noen utleieplikt fra kommunen. Utbygger/selger kan inngå privatrettslige avtaler om utleieplikt/tilbakeleie med kjøper.
5. Enhetene bør tilknyttes en booking- og serviceløsning.
6. Enhetene skal være tilpasset selvhushold, og være av en slik størrelse at de henvender seg til en bred målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie.
7. Byggeområdene deles inn i felt for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.
8. For feltene skal det innarbeides følgende:
 - a. Utnyttelsesgraden for feltene angis i %BYA. Det tillates høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder.
 - b. Utnyttelsesgrad for enhetene angis i BYA m² pr bygning/enhet.
 - c. Hovedandelen av boenhetene i feltene (minst 80 %) skal ha en størrelse på mellom 30-100m² BRA.
 - d. Enhetene i det enkelte felt skal ha ensartet bebyggelse.
 - e. Utomhusarealene i feltene skal være felles.
9. Det skal legges til rette for ski-inn/ski-ut der det er mulig.
10. Infrastruktur må dimensjoneres for en hyppigere bruk enn tradisjonell fritidsbebyggelse. Dette gjelder blant annet renovasjon, VA, parkering, adkomst til stier og løyper.
11. I eksisterende turistbedrifter skal arealer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, så langt det er mulig ligge samlet i eget bygg eller etasje.

RETT UTSKRIFT

DATO 2.juni.2014