



Saksmappe: 2022/779
Sakshandsamar: ILR
Dato: 15.08.2023

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
102/23	Planutval	28.08.2023
66/23	Kommunestyret	31.08.2023

Endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense for Bykle kommune

Kommunedirektøren si tilråding:

Bykle kommune godkjenner endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, Bykle kommune.

Planutval si handsaming av sak 102/2023 i møte den 28.08.2023:

Handsaming

Saka vart drøfta og tilrådinga samrøystes vedteke

Vedtak

Bykle kommune godkjenner endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, Bykle kommune.

Kommunestyret si handsaming av sak 66/2023 i møte den 31.08.2023:

Handsaming

Saka vart drøfta

Det vert fremma utsettingsforslag frå Jan Dagfinn Dalen (AP)

Saka vart samrøystes utsatt

Vedtak

Saka vart utsatt

Saksutgreiing

Samandrag/ konklusjon

Som følgje av tidlegare vedtak om endring av detaljregulering for Stussli bustadfelt, der fleire felt blei endra frå bustad til bustad/næring, er det trong for oppdatering av lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense. I tillegg er det behov for å endre på teksten i forskrifta, då fleire av planane som blir referert til er utgåtte og erstatta av nyare planar.

I Bykle kommune er det buplikt i kommunale bustadfelt. Endring av lokal forskrift gjeld i praksis berre innanfor Stussli bustadfelt, for dei felte som er omregulert frå bustad til bustad/næring. Saka er ei oppfølging av tidlegare vedtak i kommunestyret attende i 2021, sak 19/21, der det om anna blei bestemt at lokal forskrift skulle endrast i tråd med endringar i bustadfelt angående buplikt.

Bakgrunn for saka

Bykle kommune har vedteke buplikt i kommunale bustadfelt på Hovden og i Bykle. Bykle kommunestyre vedtok i møte den 18.02.2021, sak 19/21, å endre lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, Bykle kommune. Endringa kjem på bakgrunn av eit kommunestyrevedtak som omhandla om anna endring av fleire felt innanfor detaljregulering for Stussli bustadfelt, frå bustad til bustad/næring. I tillegg er det behov for å endre på teksten i forskrifta, då fleire av planane som blir referert til er utgåtte og erstatta av nyare planar.

Forskriftsendringa blei lagt ut til offentleg ettersyn den 19.12.22, med frist for merknader den 31.01.23.

Formelt grunnlag

- [Konsesjonsloven § 7](#)
- Gjeldande forskrift for Bykle kommune: <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2019-08-27-1086>
- Endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense skal fastsetjast av Landbruksdirektoratet, etter vedtak i kommunestyret

Vurderingar og konsekvensar

Det kom inn 4 merknader til endring av forskrifta. Dei ligg i si heilheit med som vedlegg til saka. Dei er oppsummert og kommentert under:

Åmund Nesland, Øyvind Dale, Andreas Arbakk, Liv Hilde Holm, Bykle:

Meiner dei ikkje er omfatta av gjeldande forskrift, medan endringa vil føre til at dei får buplikt på sine eigedomar, som dei vidare meiner vil svekke eigedommane deira. Kritikverdige at dei ikkje har fått skriftleg informasjon om dette.

Kommentar:

Då saka blei lagd ut til offentleg ettersyn blei det ved ein feil, lagd inn fleire bustadtomter som ikkje ligg innanfor gjeldande forskrift. Dette er no retta opp. Det gjelder om anna bustadene til dei fire som har sendt inn merknad over. I praksis gjeld endringa berre dei tomtene i Stussli bustadfelt som er omregulert frå bustad til bustad/næring. Sjå og vedlagt notat (vedlegg 10) for meir informasjon.

Randi Steinsholt, Belglii:

Meiner felt KBA3 og KBA4 i Stussli bustadfelt ikkje er eigna til kombinert bustad/næring. Leilegheiter for utleige fører ofte til korttidsleige og hyppig utskifting, som fører til ustabilitet. Kommunen bør ikkje blande slik utleige med bustadar med buplikt.

Spør om endring av forskrifta vil kunne føre til utleige til turistformål i bustadområda – vil føre til negativ belastning i etablerte bustadområde.

Trafikale utfordringar når mange utleigeeiningar komprimerast på små område/tomter. Mykje trafikk i område som ikkje er tilrettelagt for dette og utfordringar med brøyting.

Kommentar:

Syner til klagesak for detaljregulering for Stussli bustadfelt som er sendt til Statsforvalteren i Agder for endeleg avgjerd. Klagen går på mykje av dei same tilhøva. Statsforvalteren har meldt attende at klagen vil bli avgjort innan oktober 2023. Endringa av sjølve forskrifta er ei oppfølging av vedtak om endring av detaljplan for Stussli bustadfelt. Det blei ikkje vedteke utsett iverksetjing av tiltak. Soleis er dette ei oppfølging av tidlegare vedtak.

Bente Lien, Vidar Johnsen, Stussli:

Saken om endring er ikkje nok belyst og kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet i bustadfelt Stussli. Mangel på utleigeeiningar på Hovden, og for utleigeeiningar for folk som kan/vil vere folkeregistrert i kommunen. Utleigeeiningar for dei som ikkje vil/kan melde flytting bør løysast andre plassar enn i bustadfelt med buplikt. Fjerning av buplikt fører til at kommunen mister kontrollen for bruk av områda som ikkje har buplikt. Det er uklart kva bustad/næring kan innebere. Stiller spørsmål kring lengde/kort utleige, kor små bustader, vidaresal, fortetting. Det er stabilitet og kontroll som er utgangspunktet for buplikt.

Brutt buplikt og endring av bruk over tid bør ikkje bli lønna med fritak frå buplikt. Korttidsutleige er belastande for bumiljøet rundt. Stor utskifting av folk, tett med folk og bilar, stor trafikk, parkeringsutfordringar, søppelproblem, brøyteproblem og bråk. Dette påverkar tryggleik, trivsel og bulyst for fast busette. Ber om at forskrifta blir som i dag.

Kommentar:

Syner til kommentar over. Forskriftsendringa er ei oppfølging av tidlegare vedtak.

Stussli velforening:

Endringa er ikkje nok belyst, og det er ikkje sagt noe om kvifor det er naudsynt med endring av forskrifta. Fleire bebuarar har uttrykt skepsis til endringa. Ingen andre ski-destinasjonar på austlandet med buplikt, har regulert område for bustad/næring inne i eit bustadområde med buplikt. Konsekvensane av kommersiell utleige i ettertid er uklare. Uklare grenser mellom kort- og langtidsutleige. Ikkje utgreidd konsekvensar for privatpersonar eller distriktsutvikling.

Kommentar:

Syner til sak om reguleringsendring i Stussli bustadfelt. Etter ei gjennomgåing av regulerte bustadfelt i kommunen attende i 2021, blei fleire hybelbygg og liknande omregulert frå bustad til kombinert bustad/næring. Desse utleigebygga er mykje nytta av sesongarbeidarar og andre som ikkje er folkeregistrerte i kommunen. Desse vil ikkje kunne oppfylle buplikta. I praksis omhandlar endringa av reguleringsplan og forskrifta desse bygga, samt at planane det blir synt til i forskrifta, blir endra slik at

den syner til dagens gjeldande planar og ikkje utgåtte planar. Det er ikkje opna for at bustader kan nyttast eller omdisponerast til fritidsbustader.

Gjeldande forskrift

Bykle kommune har buplikt innanfor kommunale bustadfelt. Gjeldande forskrift for nedsett konsesjonsgrense for Bykle kommune seier at det i Bykle kommune er buplikt på:

- *bebygd eigedom som er eller har vore i bruk som helårsbustad.*
- *Eigedom med bebyggelse som ikkje er teke i bruk som helårsbustad, herunder eigedom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningslova er regulert til bustadsformål.*

Forskrifta gjeld desse områda i Bykle kommune:

1. Bykle sentrum stadfesta reguleringsplan av 27. april 1995:

- a) Øvre Sarv bustadfelt godkjent 10. februar 1977 nemnt A14 og A15*
- b) Nedre Sarv bustadfelt (godkjent reguleringsplan) nemnt A9 og A10*
- c) Bjårlii bustadfelt (omfattar også Myri og Kyrkjelii) godkjent 7. mars 1984 nemnt A4, A5, A6 og A7*
- d) Bykle sentrum godkjent 20. mai 1997, nemnt A13*
- e) Kviforbakkane bustadfelt godkjent 7. oktober 1980 nemnt A16*
- f) Tussefjødd bustadfelt godkjent 19. april 2010.*

2. Hovden sentrum stadfesta reguleringsplan av 10. september 1997 for Hovden del II:

- a) Stussli I bustadfelt (godkjent reguleringsplan) nemnt A2*
- b) Stussli II bustadfelt (godkjent reguleringsplan) nemnt A2*
- c) Stussli II utviding godkjent 15. juni 1989 nemnt A2*
- d) Austmannlii bustadfelt godkjent 27. oktober 1994 nemnt A1*
- e) Kvennebekken bustadfelt godkjent 26. august 2002 nemnt A9*
- f) Røyrvikåsen bustadfelt godkjent 6. september 1999 nemnt A3*
- g) Hartesyni bustadfelt godkjent 30. mai 2018.*

Framlegg til endringar i lokal forskrift

I Bykle sentrum syner forskrifta til ein utgått plan; *Bykle sentrum reguleringsplan vedteken 27. april 1995. Områderegulering for Bykle sentrum, planID 201012, vedteken 22.06.2013, erstattar denne.* Alle Bustadfelta i Bykle sentrum ligg inne i denne planen.

På Hovden syner forskrifta til *reguleringsplan for Hovden del II, planID 199701, vedteken 10. september 1997.* Det har i det seinare blitt utarbeidd egne reguleringsplanar for alle bustadfelta på Hovden.

Forslag til endringar blir difor:

Forskrifta gjeld desse områda i Bykle kommune:

1. Områderegulering for Bykle sentrum planID 201012, vedteken 22.06.2013:

- a) ABB_10-12*
- b) ABB_14-16*
- c) ABB_21-23*
- d) ABB_17-20*
- e) ABB_24 unnateke gnr./bnr. 15/93*
- f) ABB_25*
- g) ABB_28-32*

h) ABB_33-36

2. Hovden:

- a) Detaljregulering Stussli bustadfelt planID 201308, sist endra 30.05.2022, gjeld felt B1-B21, BL2,BL7, nye bustader innanfor felt KBA6
- b) Detaljregulering Austmannlii bustadfelt planID 199401, vedteken 27.10.1994
- c) Detaljregulering Kvennebekken bustadfelt planID 200206, vedteken 26.08.2002
- d) Detaljregulering Røyrvikåsen bustadfelt planID 200607, vedteken 26.04. 2007
- e) Detaljregulering Hartesynt bustadfelt planID 201604, vedteken 30.05.2018

Sjå vedlegg 10 for meir detaljar kring endringane i forskrifta og rettingar etter offentleg ettersyn. Vedlegg 6-8 sin synar utsnitt av områdeplanen for Bykle sentrum, der områda som ligg i lokal forskrift er merkt i kartet. Vedlegg 9 er den utgåtte planen for Bykle sentrum som syner feltnamna i gjeldande forskrift.

Bykle,

Kommunedirektør

Vedlegg:

- 1 Offentleg ettersyn - endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense for Bykle kommune
- 2 INNSIGELSE TIL ENDRING AV FORSKRIFT OM NEDSATT KONSESJONSGRENSE
- 3 merknad vedr. endring av konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, Bykle Kommune.docx
- 4 Innspill til Offentleg ettersyn - endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 for Bykle kommune
- 5 Merknader til endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 for Bykle kommune fra Stussli Velforening
- 6 Kart over Bykle sentrum1
- 7 Kart over Bykle sentrum2
- 8 Kart over Bykle sentrum3
- 9 Bykle sentrum - utgått plan
- 10 Notat

Melding om vedtak blir sendt til:

Landbruksdirektoratet