



Saksutredning

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
103/09	Formannskapet	29.09.2009
114/09	Formannskapet	06.10.2009

Kommunedelplan Bjorli - Drøfting planbestemmelsene pkt.3.3 og 3.4 - Andel utleiehytter

Bakgrunn:

Ved behandling i planutvalget (sak 35/09) av reguleringsplan for Kjønnsletten hytteområde; H9 i kommunedelplan Bjorli i sak 35/09 ble fattet vedtak om at plankart og bestemmelser skulle endres slik at det er i tråd med rådmannens vurdering før planen sendes ut på høring.

Et av momentene her var om utbygger skulle måtte bygge 20% utleiehytter på området og til hvilket tidspunkt. Planbestemmelsene pkt 3.4 i kdp.Bjorli angir følgende:

"3.4. Bestemmelser for hytteområde H7, H9 og H10 angående utleieenheter

Der det ikke foreligger allerede godkjent reguleringsplan, gjelder følgende:

Minimum 20% av nye boenheter innenfor de enkelte utbyggingsområdene skal bygges ut til utleieenheter.

Det skal i reguleringsplaner fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at utleieenheter er bygd og klargjort før mer enn 60% av eiertomtene kan fradeles.

Enheter for utleie skal markeres som næring i reguleringsplan.

Kravet om utleieenheter kan løses gjennom etablering av tilsvarende antall nye utleieenheter på annet godkjent næringsareal innenfor kommunedelplanen"

Samme forhold angående andel utleieenheter gjelder for område H1, H2, H3, H4, H5 og H6 i pkt.3.3 i planbestemmelsene.

Saken tas nå opp som en drøftingssak der planutvalget må ta stilling til hvilket prinsipp som skal gjelde dersom kommunen skal endre planbestemmelsene.

Endring av kommuneplan hjemles i ny pbl. I §11.17 som lyder:

"For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig § 1-9."

Kommunestyret delegerte i sak 51/09 myndighet til planutvalget når det gjelder mindre endringer i kommuneplan.

Planmyndigheten kan vedta reguleringsplan som avviker fra kommunedelplan, men dette betinger at avviket konsekvensvurderes. Da denne bestemmelsen gjelder til sammen 9 utbyggingsområder innenfor planområdet må en derfor vurdere om det er mer ryddig og hensiktsmessig å endre planen (bestemmelsene)

Vurdering:

Rådmannen foreslo ved behandling av reguleringsplan Kjønnsetten at en kunne vedta planen med krav om 10% utleieenheter og at justering av planbestemmelsene skulle tas opp i egen sak. Planutvalget fattet annet vedtak, men ønsket en prinsippdiskusjon om andel utleieenheter i hytteområdene på Bjorli.

En ser for seg 4 alternative løsninger på dette spørsmålet:

1. Planbestemmelsene endres slik at kravet om utleieenheter strykes.
2. Planbestemmelsene endres slik at en reduserer antallet til 10% utleieenheter.
3. En vurderer om det er riktig å ha samme kravet for alle ni utbyggingsområdene, eller om en skal differensiere dette slik at en på arealene nær sentrum og alpinanlegg må regulere utleieenheter og samtidig sløyfer dette i mer perifere områder.
4. Planbestemmelsene beholdes som i dag og håndheves som forutsatt i planen.

Mulige konsekvenser ved de forskjellige senariene:

Alternativ1: Dette vil kanskje medføre færre utleieenheter og dermed mindre belegg på Bjorli utenom høysesongene. Det er på den annen side mulig at markedet likevel er godt nok i lavsesong og at en i realiteten oppnår flere bruksdøgn dersom de bygges som private hytter.

Alternativ2: Med dette forslaget vil en redusere kravet til utbygger og redusere utleiemarkedet betydelig. Situasjonen på Bjorli er imidlertid endret noe siden planen ble vedtatt i 2007 og rådmannen ser at det kan være behov for en slik endring for å holde utbyggingsvolumet oppe.

Alternativ3: Dette alternativet vil gi tilgang på flere utleieenheter i de sentrale områdene som og dermed styrke grunnlaget for næring og servicefunksjoner i tettstedet Bjorli. En vil gi et bedre tilbud til den delen av markedet som ikke selv ønsker å eie fritidsbolig. Rådmannen er imidlertid usikker på hvor stort dette markedet er og om allerede avsatte arealer til næringsvirksomhet vil dekke dette behovet.

Alternativ4: En mulig konsekvens av dette er at utbyggingstakten bremses noe med utgangspunkt i at det er kostnadskrevende å realisere disse utleieenheterne. Planutvalget må vurdere hvorvidt dette er en vesentlig ulempe for Bjorli slik at en bør lempe på bestemmelsene.

Det er ikke mulig ved bruk av plan- og bygningsloven å kreve at alle utbyggerne bidrar til bygging av utleieenheter på sentrumsnære områder. Utviklingen styres av marked og investeringslyst der kapitalen finnes. Dersom kommunen ønsker å bidra til en økt satsing i dette markedet må nok andre virkemidler tas i bruk.

Å ha forskjellige bestemmelser for områder avhengig av avstand til sentrumsfunksjoner og alpinanlegg vil være vanskeligere å håndheve. Dette vil kunne medføre vanskelige prosesser ved behandling av reguleringsplanene. Utbyggerne i de sentrumsnære områdene vil hevde rett til likebehandling med de områdene som unntas fra kravet.

Rådmannen foreslår at en gjennom endring av planbestemmelsene lemper på kravet om utleiehytter på 20% ved å redusere til 10%. Det er svært viktig med "varme senger"/utleiemuligheter i hytter.

Endring av planbestemmelsene betinger etter pbl. §11-17 at endringen kunngjøres og forelegges berørte myndigheter før det treffes vedtak.

Vedlegg

- 1 PLANBESTEMMELSER godkjent av kommunestyret 07.10.07
- 2 Særutskrift - Reguleringsplan Kjøsletten hyttefelt - førstegangs behandling

Rådmannens innstilling

Formannskapet som planutvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §11-17 å ta kommunedelplan Bjorli, planbestemmelsene §3.3 og §3.4 opp til endring.

Følgende prinsipper legges til grunn for endringen:

- Planutvalget mener det er riktig å vurdere bestemmelsene i pkt. 3.3 og 3.4 på nytt.
- Det er ønskelig å kunne styre utbyggingen av utleieenheter gjennom plankravet, Hytteområdene skal utbygges med 10% utleieenheter.
- Planbestemmelsene pkt 3.3 og 3,4 slås sammen til et punkt da ordlyden er den samme for begge punktene.

Planendringen kunngjøres og sendes berørte myndigheter til uttalelse før endelig vedtak fattes.

Stein Løkken

Saksprotokoll i Formannskapet - 29.09.2009

Behandling

På grunn av tidsnød tas saken opp til behandling i neste formannskapsmøte den 6. oktober 2009.

Saksprotokoll i Formannskapet - 06.10.2009

Behandling

Per Dag Hole satte fram følgende endringsforslag:

”Saken sendes over til juridisk vurdering hos kommuneadvokaten med følgende tillegg:

En ønsker å differensiere plankrav i bestemmelsenes pkt. 3.3 og 3.4 og ønsker å opprettholde kravet om 20 % næringsareal i sentrumsnære områder. I de andre områdene skal andelen næringsareal avklares i utbyggingsavtaler med krav om næringsareal inntil 20 %.”

Per dag Hole sitt endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken sendes over til juridisk vurdering hos kommuneadvokaten med følgende tillegg:
En ønsker å differensiere plankrav i bestemmelsenes pkt. 3.3 og 3.4 og ønsker å opprettholde kravet om 20 % næringsareal i sentrumsnære områder. I de andre områdene skal andelen næringsareal avklares i utbyggingsavtaler med krav om næringsareal inntil 20 %.