

Temadag – kalde og varme senger

Bykle samfunnshus

26. august 2021

Til stade: Hans Blattmann, Merethe Hjemdal, Roy Bakke, Tommy Vatslid, Steinar Haugen, Åsmund Hoslemo, Agnes Hovden, Kari Nomeland Strømsø, Espen Mikkelsen, Tone Lise Avdal, Else Gyro Rysstad, Tor Martin Sagedal, Anne Blix Grimestad og Jon Rolf Næss.

Frå administrasjonen deltok; Karina Sloth Grindland, Vegard Vatnedalen, Ida Reinsviki, Eivind Ilje Tveit, Trine Tharaldsen, Ann Ebeltoft, Anne Lislevand og Signe Sollien Haugå.

Tone Lise Avdal ønskja velkomen.

Hans Blattmann – innleia om føremålet med temadagen som har som mål ny kunnskap og innsikt i tema og grunnlag for gode avgjerder i saker som kjem framover.

Arealforvaltning og destinasjonsutvikling

Nils Olav Berge – WSP – divisjonsleder WSP Norge innleia om trendar i utvikling av stader, arbeidsmønster, reisemønster osv som peiker i retning reduserte arbeidsreiser, større fleksibilitet og heimekontor /nærkontor i ein tettstad der ein kan ha eit arbeidsmiljø. Vil hytta bli hyppigare og meir nytta. Kanskje er hytta og nærkontoret er ein god kombinasjon framover. Oslo opplev utflytting og 21 % oppgir at høve til heimekontor påverker avgjerd/planer om flytting. Hygienefator og attraksjonsfaktorar. Arealforvaltning og utbyggingspolitikk – må henge med måla i bustad- og næringspolitikken. Både fastbuande, tilreisande og hyttefolk verdset dei same kvalitetane. Samarbeid om å kanalisere verdiskaping tilbake til aktiviteter. Varme senger er viktig for å halde liv i attraksjonane – som kommersiell destinasjon heile året, og at ein har naudsynt kapasitet på sikt.

Utviklingstrekk, det blir bygd færre varme senger, varme senger blir kalde, vanskeleg å handheve. Fleire ønskjer sjølvhushald saman med varme senger, og det er fleire utleigeformer AirB&B. Kan behova dekkast på annan måte?

Råd:

- Fastsette mål som grunnlag for samarbeid og aktiv arealforvaltning.
- Sikre arealreserver og avgrense soner med tydeleg fordeling av varme og kalde senger.
- Vurdere privat utlegie gjennom bruk av planbestemmingar og privatrettslege avtaler.
- Sikre tiltak, kvaliteter og finansiering gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.

Spørsmål, sikre aktivitetsutvikling framfor å halde på reguleringsføremålet konsekvent.

- *Aktivitertane og attraktivitet trekker til seg aktørar og turistar. Lykkast ein med å det til – kjem turistane til senger som er eigna for utleige.*

Varme og kalde senger – og jus

Tone Gjertsen –orienterte om plan og bygningsrett og plangjennomføring, utbyggingsavtaler mv.

Fritidsføremål – kalde senger. Varme senger blir gjort om til kalde senger. Fritidsbustad – definisjon – annan bruk krev bruksendring. Utleige / næringsmessig utleige i gule område er ikkje lovleg, -må bruksendrast til næringsmessig bruk (omfattar ikkje «hobby-utleige»).

Gult tilrettelagt for utleige – er ein mellomløsning som kan vurderast. Farga på kartet er ein ting – like viktig er utdjupeing/presisering i føresegnene – ev vurdere kombinerte føremål for å gi eigar moglegheitene.

Varme senger – organisert utleige – næringsføremål – fritids og turistføremål krev min 9 mnd bruk pr år. All annan bruk er i strid med pbl. Kommunen kan ikkje nekte at det er ulike individuelle eigarar og det er organisert utleige er avgjerande – At eininga blir stilt til disposisjon for utleige. Kan ikkje pålegge drift – men kommunen kan nekte annan bruk (fritidsbruk av eigarane) . Mrk – utfordringar i høve sal og tilbakeleige . Utleige gjennom felles driftsorganisasjon er kravet.

Grensegang mellom utleigeplikt og utleigerett – mellomløsning der det er aktuelt.

Krav til fysisk tilrettelgging for utlegie. (t.d. like einingar, storleik plassering mv.) - incitament for utleige. Enkelt og attraktivt å drive utleige for proff aktør. Vil og gjer det enklare for private eigarar å få til utleiga – Styring gjennom privatrettslege avtaler mellom utleigar og eigar/utbyggjarar.

Sanksjonssystemet – ressurskrevjande å følgje opp ev brot på lovgjeving utover bagatellmessige tilhøve. T.d. pålegg om opphør av bruk til privat for å framtvinge utleige. Umogleg oppdrag å følgje opp på einskildsaker og sjekke kven som bruker einingane. Viktig å tenkje gjennom i reguleringane. Legge til rette for / inspirere til at einingen blir brukt i samsvar med plan/føremål.

Ein kan tydeleg gjere t.d. kva tider av året utleigeplikta skal gjelde. Dersom ein veit at det ikkje er grunnlag for mange blå områder i kommunen – heller avgrense til viktige område som er mogleg/viktig å følgje opp.

Aktøren står fritt til å velge kva utleigeselskap ein vil nytte. Dersom det ikkje finst utleigeaktørar, bør kommunen legge til rette for slik etablering i kommunen.

Destinasjonsutvikling er meir enn arealplanlegging og reguleringsplanlegging. Offentlegrettslege og privatrettslege tilhøve må underbygge destinasjonsutviklinga. Gode avtaler – privatsrettslege forhold. Synergjar og kopling mellom aktørar med fleire interesser i same retning som understøtter kommersielle omsyn). Kvar bør ev reine blå områder ligge - utleigeområder rundt heisområder e.l. Langsiktig arealreserve / ekspansjonsmoglegheiter over tid.

Spørsmål om gule områder – dersom det er hipp som happ med utleige – frivillig utleige kanskje mest egna føremål

Spørsmål vdr avvik frå overordna planer – endring gjennom plan eller gjennom enkeltsaker –

Helst endre overordna plan – ev strategi som mellomsjikt – strategi for blå områder – tydleg kommunisert haldning til aktørar. Ein kan ikkje styre marknaden og andre tilhøve enn det kommunen rår over.

Idear til prosess for ev strategi-utvikling – utkast til høyring og fastsetting politisk.

Sp.m ev endringar i høve igangsatte planarbeid i tråd med overordna plan – tilpassing undervegs.

Historisk utvikling – mange blå områder er i praksis blitt gule.

Torkjell Tofte – Go Driv – Hovden fjellstoge

To år egedomsutvikling på staden. Kalde / varme einingar – reguleringsendring fleire varme einingar enn kalde jf føresegnene. Definisjon av eining – stoge, kjøkken og sov. Planrealisering i tråd med føresegnene vil ha ført til utbygging av einingar som det ikkje var kommersielt grunnlag/etterspørsel etter. Tal sengeplassar vart i vareteke i tilpassa konsept/tilbod – sovesal og mindre einingar – Rekkefølgekravet vart teke bort – og nytt krav om sovesal. Resten er mogleg å bygge som fritidsbustader. Vanskeleg å forutsjå alle utfordringar og behov fram i tid – tilpassing til marknad.

Presse igjennom ei utbygging som ikkje er økonomisk levedyktig vil bli ei utfordring for kommunen. Rekkefølgekrav som hindrar utbygging vil vere vanskeleg å stå i over tid.

I går; 120 einingar til leige på Finn – over 100 av desse i privat utleige. Finansiering av hyttekjøp gjennom utleige blir meir og meir aktuelt for fleire. Blå einingar må vere eit supplement til dei som har kjøpt hytte og leiger ut – Sjå det som positivt at det er ein del utleige. Kva treng ein ev i tillegg som supplement.

BK har både nytta varme senger / varme einingar.

Kommersielt driftsgrunnlag vs tal einingar kommunen ønskjer at Fjellstoga skal ha.

Dersom kommunen er «overivrig» på reguleringsføremåla kan ein som konsekvens drepe planen.

Tovegs supplement blått og gult med utleigerett – felles tilbod servering osv.

Råd: Gjennomtenkt strategi – ta utgangspunkt i behov / kva treng ein av utleigeeiningar som ein ikkje har i dag etter modell «marknadsanalyse» - Spørje aktørar som kan besøke Hovden – sjå behovet og vurdere kvar det ev bør ligge. Utvikle eigen strategi som og er nyttig i høve investorar og kan kommuniserast til andre. Der ein er open for endra konsept kan regulerast. PBL har opning for endringar og behov som kjem over tid. Arealreserver – kvifor og kvar...

Konsekvens av alternativ rekkefølge krav -

Viktig med tillitsfull samhandling mellom aktørar og kommunen.

Liten kommune og tett på planprosessar – positivt og handlingsretta.