



Saksframlegg

Utviding av Moghus bustadfelt

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		19.02.2026

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:

Vedlegg

1 Reguleringsplan Moghus_rev1

Bakgrunn for saka:

Fyresdal kommune opplever, og vil i aukande grad oppleve, eit betydeleg press på kommunalt bustadareal. Dette heng tett saman med pågåande og planlagde etableringar av planlagde etableringar av datasenter i kommunen, noko som medfører tilflytting av arbeidskraft og ein betydeleg auke i etterspurnaden etter bustader.

Allereie i dag er det merkbar interesse for bustadtomter i kommunen, og alt tilseier at denne interessa vil auke vesentleg i åra som kjem. For å møte denne utviklinga på ein føreseieleg og planmessig måte, er det viktig at kommunen tek ei aktiv rolle i tilrettelegginga av nye bustadområde.

Moghusfeltet er eit etablert bustadområde med god lokalisering og attraktiv plassering. Det ligg til rette for ei vidare utviding av feltet, omtala som del 2, der det kan etablerast opp mot 15 nye bustadtomter. Desse tomtene er vurderte som svært attraktive og vil truleg vere etterspurde over tid.

Kommunedirektøren meiner at tidspunktet no er rett for å starte arbeidet med vidare utbygging av Moghusfeltet, slik at kommunen kan møte framtidig bustadbehov på ein planlagt og berekraftig måte.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for attraktive bustadområde

- *Kommunen skal ha tilgjengelege bustadtomter.*
- *Kommunen skal ha tilgjengelege utleigebustadar.*

Behov for bustadareal

Etablering av datasenterverksemd og tilhøyrande ringverknader vil føre til auka etterspurnad etter bustader i Fyresdal kommune. Dersom kommunen ikkje tek grep no, kan det oppstå mangel på eigna tomter, noko som kan føre til urimeleg press på prisar, redusert tilflytting og svekt attraktivitet som bustadkommune.

Ved å utvikle Moghusfeltet del 2 kan kommunen bidra til å sikre eit tilstrekkeleg og variert tilbod av bustadtomter i nær framtid.

Kommunedirektøren vurderer at det kan vere formålstenleg å sjå på moglegheita for å leggje til rette for fleire tomter enn det gjeldande plan syner, mellom anna ved å vurdere mindre tomtestorleikar enn tidlegare lagt til grunn.

Kommunen si rolle

Det er viktig at kommunen sit i førarsetet når det gjeld bustadetableringar. Ei aktiv rolle gir betre styring med arealbruk, kvalitet, infrastruktur og utviklingstakt. Dette bidreg til heilskapleg samfunnsutvikling og reduserer risiko for uheldig eller usystematisk utbygging.

Utbygging av Moghusfeltet del 2 vil vere eit tydeleg signal om at kommunen tek ansvar for bustadutviklinga og legg til rette for vekst.

Skulle det kome private planar om utvikling av bustadområde vil kommune sjå positivt på slike tiltak.

Økonomi

Kommunedirektøren har gjort eit førebels og grovt kostnadsoverslag for utbygging av Moghusfeltet del 2. Det er anslått at kostnaden vil liggje på om lag 3,5 millionar kroner ekskl. mva.

Det skal vere eit mål for denne og kommande investeringar i kommunale bustadområde at sal av bustadtomter i størst mogleg grad skal finansiere utbygginga.

Kostnader knytt til utbygging av vass- og avlaupsinfrastruktur (VA) kan ikkje inngå i grunnlaget for sjølvkostprisen på bustadtomtene. Desse kostnadene skal dekkjast gjennom tilkoplingsgebyr for VA, i tråd med gjeldande regelverk.

I utbygginga på Århusjordanet regna kommunedirektøren seg frem til at ca. halve kostnaden far knytt til VA.

Skulle dette samsvare med utbygginga nå på Moghusfeltet ville eit grovt anslag gje følgande tomtepris:

Kr. $3.500.000/2 =$ kr. 1.750.000 +mva = kr. 2.187.500/ ca. 15 tomter = kr.145.833.pr. tomt.

Dette anser kommunedirektøren som å være godt innafor det ein framleis kan kalle rimelege tomter. Kommunen får ikkje meirverdiavgiftskompensasjon for kostnader som ikkje er knytt til VA-anlegg.

Utbygginga må sjåast på som ei investering i framtidig utvikling, der sal av tomter på sikt vil kunne gi inntekter til kommunen.

Langsiktig perspektiv

Denne saka vert vurdert som første del av ei rekkje framtidige saker knytt til realisering av bustadareal i kommunen. Utviklinga i bustadmarknaden tilseier at det vil vere behov for fleire tiltak over tid.

Ved å starte med Moghusfeltet del 2, etablerer kommunen ein modell og ein praksis for vidare bustadutvikling.

Konklusjon:

Fyresdal kommune står framfor eit aukande behov for nye bustadtomter som følgje av samfunnsutvikling og næringsetableringar.

Utviding av Moghusfeltet med inntil 15 nye tomter framstår som eit føremålstenleg, framtidsretta og strategisk viktig tiltak.

Trass i at kostnadsoverslaget på om lag 3,5 millionar kroner er grovt, vurderer kommunedirektøren at prosjektet har stor samfunnsmessig verdi og bør prioriterast.

Ei utbygging no vil bidra til å sikre kommunen naudsynt handlefridom i møte med framtidig bustadpress.

Innstilling frå kommunedirektøren:

- Kommunestyret vedtek å setje i gang prosjektering og bygging av Moghusfeltet del 2, for etablering av nye bustadtomter.
- Utbygginga av Moghusfeltet del 2 vert lånefinansiert innanfor ei ramme på inntil 4 millionar + mva.
- Kommunedirektøren får fullmakt til å gjere justeringar i planløyising og teknisk utforming som følgje av prosjektering, grunnforhold eller andre faglege vurderingar. Dette for å legge til rette for nokon fleir tomter enn kva gjeldande plan tilseier.
- Plan- og miljøutvalet får fullmakt til å godkjenne justeringar som nemnt i punkt 3.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Halvor Homme
	kommunalsjef plan og teknikk