Fyresdal kommune

Arkiv:	L81
Saksmappe:	2026/1232-1
Saksbeh.:	Halvor Homme
Dato:	18.11.2026

Saksframlegg

Utlysing av prosjekt utvikling av Kynjushamaren bustadfelt

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		26.11.2026

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:

Vedlegg
1 PlankartKynjushamaren
2 F_resegnerkynjushamaren

Bakgrunn for saka:
Fleire private utbyggjarar har vist interesse for å sikre seg areal eller inngå avtalar med kommunen om utvikling av Kynjushamaren bustadfelt. Fyresdal vil ha behov for fleire bustader i åra framover, og kommunen ønskjer å leggje til rette for at private aktørar kan bidra til å møte dette behovet.

Kommunedirektøren ønskjer difor å undersøkje grunnlaget for ein konseptkonkurranse om utvikling av området. Føremålet er å få fram ulike forslag til korleis Kynjushamaren kan utviklast til eit attraktivt bustadområde med eit tydeleg miljøfokus, god arealutnytting og realistisk gjennomføring.

Denne saka gjeld tilslutning til å arbeide vidare med konkurranseform og utlysing. Val av konsept og vilkår for vidare utvikling skal leggjast fram for kommunestyret i ei eiga sak.

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

Kommunedirektøren meiner det er eit naturleg og fornuftig grep å leggje til rette for privat bustadutvikling i Kynjushamaren. Interessen frå utbyggjarar gir kommunen eit godt utgangspunkt for å få fram fleire alternativ og vurdere kva løysingar som best møter behova i Fyresdal.

Ein konseptkonkurranse kan gi forslag til bustadtypar, organisering, utbyggingsomfang og gjennomføring. Kommunedirektøren vil først avklare korleis konkurransen bør innrettast, og kva krav og vurderingskriterium som skal liggje til grunn. Utlysinga må gi aktørane rom til å utvikle eigne løysingar, samstundes som kommunen er tydeleg på kva ein ønskjer å oppnå.

Miljø skal vere eit sentralt kriterium ved vurderinga av konsepta. Forslaga bør vise korleis mellom anna energibruk, materialval, arealutnytting og gode uteområde kan bidra til eit bustadfelt med lågt miljøavtrykk og god bukvalitet. Mogleg bruk av restvarme bør vurderast som ein del av energiløysinga. Dette bør vere ei ønskt retning i utlysinga, utan at tilknyting til restvarme blir sett som eit absolutt krav.

Kommunedirektøren meiner området har potensial for fleire bustader og tettare utbygging enn det som er planlagt i dag. Utlysinga bør difor opne for konsept som føreset endringar i gjeldande reguleringsplan og reguleringsføresegner. Det må gå tydeleg fram at kommunen er positiv til å vurdere slike endringar dersom dei gir betre arealutnytting og gode heilskaplege løysingar. Eventuelle planendringar må følgje ordinær planprosess og vil krevje eiga behandling.

Gjennomføringsevne og framdrift må og vege tungt. Konsepta må innehalde ein realistisk framdriftsplan som viser korleis utbygginga kan møte bustadbehovet i åra framover, eventuelt gjennom ei trinnvis utvikling. Aktørane må dessutan gjere greie for finansiering, føresett rolle- og ansvarsdeling og kva økonomiske eller praktiske bidrag dei ventar frå kommunen.

Etter gjennomført konkurranse vil kommunedirektøren vurdere forslaga samla og tilrå det konseptet som best svarar på behova og føresetnadene i Fyresdal. Saka skal tilbake til kommunestyret med skisser, utbyggingsomfang, miljøløysingar, finansiering, framdrift og eventuelle behov for planendringar. Målet er å leggje fram saka våren eller sommaren 2027.

Konklusjon:
Kommunedirektøren meiner ein konseptkonkurranse vil gi eit godt grunnlag for å velje korleis Kynjushamaren bustadfelt skal utviklast. Konkurransen bør opne for nye løysingar og høgare utnytting av området, med tydeleg vekt på miljø, bukvalitet og gjennomføringsevne.

Kommunestyret tek endeleg stilling til val av konsept og vilkår for vidare utvikling når forslaga og konsekvensane er nærare avklarte.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å utarbeide konkurransegrunnlag og lyse ut ein konseptkonkurranse for utvikling av Kynjushamaren bustadfelt.

Konkurransen skal ha eit tydeleg miljøfokus. Mogleg utnytting av restvarme bør inngå i vurderinga av energiløysingar, utan å vere eit absolutt krav.

Utlysinga skal opne for høgare arealutnytting og konsept som føreset endringar i reguleringsplan og reguleringsføresegner. Kommunen stiller seg positiv til å vurdere slike forslag, med atterhald om ordinær planbehandling.

Konsepta skal vise bustadløysingar, miljøtiltak, finansiering, rolle- og ansvarsdeling og ein realistisk framdriftsplan som møter kommunen sitt behov for bustader.

Kommunedirektøren legg fram tilråding om val av konsept og vilkår for vidare utvikling til endeleg behandling i kommunestyret, med sikte på våren eller sommaren 2027.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Halvor Homme
	kommunalsjef plan og teknikk