



Vår ref. 26/917 - 1
Saksbehandler Finn Roar Bruun
Dato 17.04.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
32/26	Formannskapet	28.05.2026
46/26	Kommunestyret	11.06.2026

Forslag til forskrift om boplikt

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonsloven § 4 første ledd nr 2 og 4 settes konsesjonsfriheten ut av kraft for ubebygde tomter, bebygd eiendom som er eller har vært brukt til helårsbolig og eiendom som ikke er tatt til bruk som helårsbolig eller er under oppføring på områder som i reguleringsplan er regulert til boligformål, i et belte på 500 ca meter fra sjø i grunnkretsene Valle, Kjørstad, Brevikstrand og Stein, jfr vedlagte kart. Dette betyr at de angjeldende bygg innenfor denne sonen får upersonlig boplikt.
2. Vedtaket stadfestes i vedlagte forskriftsforslag som oversendes Landbruksdirektoratet for godkjenning og kunngjøring

Bakgrunn for saken

Kommunestyret behandlet 12.06.25 i sak 63/25 prinsippet om boplikt i kommunen, såkalt null-konsesjon. Det ble da fattet følgende vedtak:

- Kommunestyret ønsker at boplikt etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense oppheves for deler av kommunen.
- Kommunedirektøren bes komme tilbake til kommunestyret med et forslag til hvordan en slik deling kan utformes. Det er områder med eksisterende høy andel fritidsboliger hvor konsesjonsgrensen skal opprettholdes, og det skal også vurderes å inkludere sentrale deler av kommunen.
- Saken forventes klar for endelig behandling innen juni 2026.

Saken er nå utredet, bla. med en ekstern rapport fra Vista Analyse AS som ser på virkningene av boplikt og hvordan den best kan innrettes i Bamble for å ivareta hensikten som ligger i vedtaket fra kommunestyret.

Referanser i saken

Konsesjonsloven

Lokal forskrift om null-konsesjonsgrense

Rundskriv M-2/2021 fra Landbruksdirektoratet

Vedtak som innstilling fra Formannskapet, 28.05.2026 - 32/26

1. Med hjemmel i konsesjonsloven § 4 første ledd nr 2 og 4 settes konsesjonsfriheten ut av kraft for ubebygde tomter, bebygd eiendom som er eller har vært brukt til helårsbolig og eiendom som ikke er tatt til bruk som helårsbolig eller er under oppføring på områder som i reguleringsplan er regulert til boligformål, i et belte på 500 ca meter fra sjø i grunnkretsene Valle, Kjørstad, Brevikstrand og Stein, jfr vedlagte kart. Dette betyr at de angjeldende bygg innenfor denne sonen får upersonlig boplikt.
2. Vedtaket stadfestes i vedlagte forskriftsforslag som oversendes Landbruksdirektoratet for godkjenning og kunngjøring

Kommunestyret 11.06.2026

Behandling

Virksomhetsleder Finn Roar Bruun svarte på spørsmål om høring. Alle forskrifter skal på høring, også denne. Forskrift om boplikt vedtas endelig og kunngjøres av Landbruksdirektoratet. Kommunestyret kan vedta at saken legges på høring før endelig vedtak fattes.

Jenny Marie Savio (SV) fremmet følgende utsettelsesforslag på vegne av SV:

- Forslaget ble trukket.

Utsettelsesforslag fremmet av Jenny Marie Savio (Sosialistisk Venstreparti)

Saken sendes på offentlig høring før endelig vedtak fattes. Etter gjennomført høring legges saken fram for kommunestyret til ny behandling og endelig vedtak. Høringen bør særlig rettes mot berørte innbyggere, næringsliv, frivillige organisasjoner, velforeninger, kulturverninteresser og andre relevante aktører. Kommunestyret mener at spørsmål om boplikt har betydning for bosettingsutvikling, boligmarked, kulturmiljø og lokalsamfunnsutvikling, og at det derfor er ønskelig med bred medvirkning før endelig beslutning fattes. Forslag til høringsfrist: 31.08.2026. Saken behandles på nytt i KS i oktober 2026

Karsten Tønnevoll Fiane (Sp) fremmet følgende forslag på vegne av SP:

- Forslaget ble ikke realitetsbehandlet.

Forslag fremmet av Karsten Tønnevoold Fiane (Senterpartiet)

- 1) Forslag til endring i forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense for Bamble kommune sendes på offentlig høring iht. Forvaltningsloven § 37.
- 2) Kommunedirektøren kommer tilbake til Kommunestyret med saken for endelig vedtak når høring er gjennomført og innspillene er vurdert.

Jenny Marie Savio (SV) fremmet følgende forslag på vegne av SV:

Saken sendes på offentlig høring før endelig vedtak fattes. Etter gjennomført høring legges saken fram for kommunestyret til ny behandling og endelig vedtak. Høringen bør særlig rettes mot berørte innbyggere, næringsliv, frivillige organisasjoner, velforeninger, kulturverninteresser og andre relevante aktører. Kommunestyret mener at spørsmål om boplikt har betydning for bosettingsutvikling, boligmarked, kulturmiljø og lokalsamfunnsutvikling, og at det derfor er ønskelig med bred medvirkning før endelig beslutning fattes. Forslag til høringsfrist: 31.08.2026. Saken behandles på nytt i KST når høring er gjennomført

Votering

Det var 32 stemmeberettigede til stede

Formannskapetets innstilling ble satt opp mot forslaget fremmet av Jenny Marie Savio (SV) på vegne av SV

Forslaget fremmet av Jenny Marie Savio (SV) vedtatt mot 1 stemme (Nils Jacob Bleikelia, FrP)

KST - 46/26 vedtak

Saken sendes på offentlig høring før endelig vedtak fattes. Etter gjennomført høring legges saken fram for kommunestyret til ny behandling og endelig vedtak.

Høringen bør særlig rettes mot berørte innbyggere, næringsliv, frivillige organisasjoner, velforeninger, kulturverninteresser og andre relevante aktører.

Kommunestyret mener at spørsmål om boplikt har betydning for bosettingsutvikling, boligmarked, kulturmiljø og lokalsamfunnsutvikling, og at det derfor er ønskelig med bred medvirkning før endelig beslutning fattes.

Forslag til høringsfrist: 31.08.2026. Saken behandles på nytt i KST når høring er gjennomført.

Formannskapet 28.05.2026

Behandling

Gro Grenager (SV) fremmet følgende forslag:

Boplikt opprettholdes som hovedregel i hele kommunen.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslaget fremmet av Gro Grenager (SV).
Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer.

Resultat av voteringen:

Forslag fra SV (5/ 11)

Sosialistisk Venstreparti (1/1)

Gro Grenager

Arbeiderpartiet (2/2)

Hege Braathen

Tom Rune Olsen

Senterpartiet (1/1)

Karsten Tønnevold Fiane

Venstre (1/1)

Line Markussen

Kommunedirektørens innstilling (6/ 11)

Kristelig Folkeparti (1/1)

Atle Johnsen Gyllensten

Fremskrittspartiet (3/3)

Monica Arntzen

Petter Jørgensen

Rolf Gunnar Thommessen

Høyre (2/2)

Hans Per Heistad

Lars Inge Rønholt

FSK - 32/26 vedtak

1. Med hjemmel i konsesjonsloven § 4 første ledd nr 2 og 4 settes konsesjonsfriheten ut av kraft for ubebygde tomter, bebygd eiendom som er eller har vært brukt til helårsbolig og eiendom som ikke er tatt til bruk som helårsbolig eller er under oppføring på områder som i reguleringsplan er regulert til boligformål, i et belte på 500 ca meter fra sjø i grunnkretsene Valle, Kjørstad, Brevikstrand og Stein, jfr vedlagte kart. Dette betyr at de angjeldende bygg innenfor denne sonen får upersonlig boplikt.
2. Vedtaket stadfestes i vedlagte forskriftsforslag som oversendes Landbruksdirektoratet for godkjenning og kunngjøring

Saksfremstilling

Kommunestyret behandlet 12.06.25 i sak 63/25 prinsippet om boplikt i kommunen, såkalt null-konsesjon.

Saken kommer nå til behandling. Administrasjonen har hatt hjelp fra Vista Analyse AS som har utarbeidet en rapport basert på tilgjengelig statistikk og vurderinger av situasjonen i Bamble.

Sammendrag av rapporten fra Vista Analyse AS (Ligger vedlagt til saken i sin helhet):

Vista Analyse har på oppdrag fra Bamble kommune gjennomført en vurdering av hvordan bopliktordningen i kommunen bør videreføres eller eventuelt avgrenses til bestemte områder. Oppdraget er gitt med bakgrunn i kommunestyrets vedtak om å utrede muligheten for å oppheve boplikten i deler av kommunen, samtidig som boplikt skal vurderes videreført i områder med høy andel fritidsboliger og i utvalgte sentrale områder. Rapporten bygger på en kombinasjon av eksisterende empiriske analyser av boplikt i kystkommuner, statistikk for Bamble kommune og faglige vurderinger knyttet til lokale forhold.

Analysen viser at boplikt som virkemiddel har begrenset betydning for bosettingsutviklingen i områder som allerede er attraktive for helårsboliger, men kan ha en klar effekt i områder hvor attraktiviteten knyttet til fritidsbruk er høyere enn attraktiviteten som ordinært bosted. Særlig gjelder dette mindre sentrale kystområder der nærhet til sjøen gir en sterk etterspørsel etter fritidsboliger, mens avstand til skole, arbeidsplasser og daglige tjenester gjør området mindre attraktivt for fast bosetting. Vista Analyse bygger sin vurdering på tidligere økonometriske analyser, blant annet fra Færder kommune, som viser at boplikt generelt ikke gir utslag i økt samlet bosetting i kommuner i samme sentralitetsklasse som Bamble, men at boplikt kan bidra til å påvirke hvem som bosetter seg, snarere enn hvor mange.

I Bamble er det særlig de fire grunnkretsene Stein, Brevikstrand, Kjørstad og Valle som skiller seg ut. Disse områdene har omtrent 2 000 fritidsboliger og i overkant av 500 helårsboliger, noe som innebærer at fritidsboligene dominerer bygningsmassen. Den høye fritidsandelen gjør områdene spesielt sårbare for omgjøring av boliger til fritidsbruk dersom boplikten fjernes. Samtidig ligger områdene relativt langt fra kommunens sentrale tjenester, noe som ytterligere svekker attraktiviteten for fast bosetting. Vista Analyse vurderer derfor at oppheving av boplikt i disse delene av kommunen vil kunne gi en gradvis reduksjon i antall registrerte bosatte og dermed bidra til økt press mot helårsboligbestanden. Rapporten peker på at risikoen for slik utvikling er minst i områdene nærmest Langesund og størst i de mer perifere områdene, og foreslår derfor at boplikt opprettholdes i store deler av disse grunnkretsene, med særlig vekt på Valle, Kjørstad, Brevikstrand og den sørlige delen av Stein.

I kommunens sentrale områder, Stathelle og Langesund, er situasjonen en annen. Her er boligmarkedet mer stabilt, og andelen ubebodde boliger er lavere enn i kommunen som helhet. Analysen viser at boplikten i disse sentrale områdene i liten grad påvirker bosettingsutviklingen. Boligene er i utgangspunktet attraktive til helårsbruk, og det finnes få indikasjoner på at en oppheving av boplikten vil utløse omfattende omgjøring til fritidsboliger. Samtidig viser rapporten til at enkelte eiendommer med særlig høy fritidsattraktivitet, typisk boliger med direkte tilgang til sjøen eller eldre boliger med lav standard, kan være mer utsatt for endret bruk ved oppheving. Vista Analyse konkluderer likevel med at boplikt som hovedregel ikke er et nødvendig virkemiddel i de sentrale delene av kommunen, og at boplikten derfor kan avvikes i størstedelen av Stathelle og Langesund.

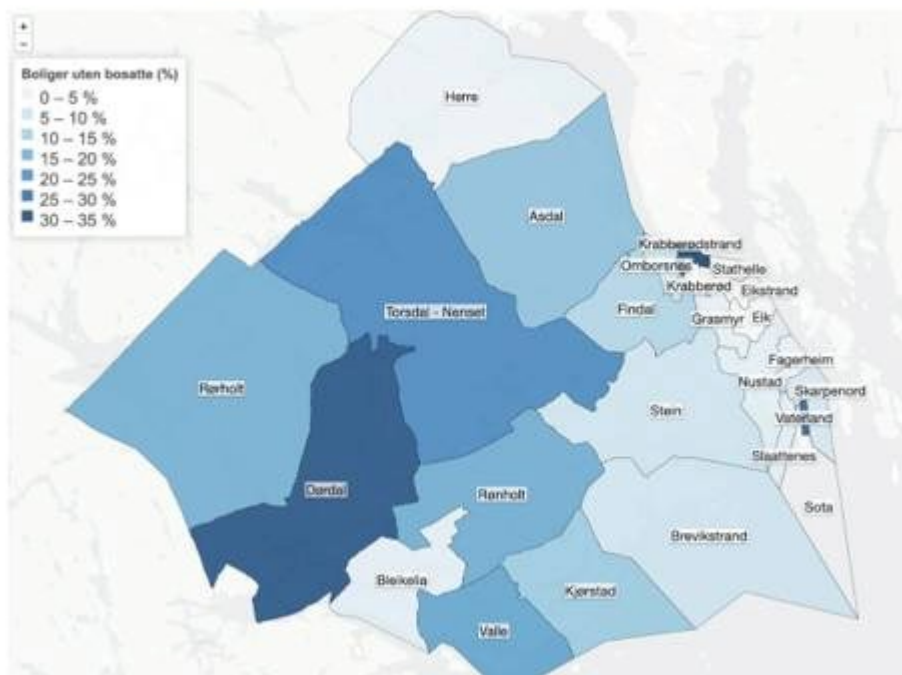
Krabberødstrand og Vaterland utgjør et særskilt vurderingsområde. Begge grunnkretsene har høy andel ubebodde boliger og består i stor grad av eldre trehusbebyggelse med nærhet til sjøen. Dette er områder som historisk og kulturmiljømessig er viktige, og samtidig svært

attraktive som fritidsboligområder. Rapporten vurderer at en oppheving av boplikt i disse delene av kommunen kan føre til ytterligere økning i andelen boliger som tas i bruk som fritidsboliger, noe som kan svekke grunnlaget for helårsbosetting og samtidig utfordre hensynet til en aktiv og levende bygnings- og kulturarv. Vista Analyse anbefaler derfor at boplikten videreføres i avgrensede, kystnære deler av både Krabberødstrand og Vaterland.

Samlet sett konkluderer rapporten med at en differensiert videreføring av boplikten gir den beste balansen mellom hensynet til bosetting, boligmarked og lokal samfunnsutvikling. Full oppheving av boplikten vil etter vurderingen innebære risiko for svekket bosetting i flere sårbare områder, mens full videreføring ikke anses som hensiktsmessig i sentralt beliggende boligstrøk. En målrettet og geografisk avgrenset boplikt anses som det mest faglig forsvarlige virkemiddelet. Denne løsningen innebærer at boplikt videreføres i de mest fritidsutsatte områdene langs kysten og i utvalgte deler av Krabberødstrand og Vaterland, mens boplikt kan oppheves i store deler av Stathelle og Langesund, der risikoen for fritidsomgjøring vurderes som lav.

Rapportens overordnede anbefaling er dermed at boplikt primært opprettholdes som et styringsverktøy i de delene av kommunen hvor det er mest sannsynlig at fritidsinteresser ellers vil overstyre hensynet til helårs bosetting. Gjennom en slik differensiert tilnærming legger kommunen til rette for en balansert utvikling der både boligpolitikk, kulturmiljø og langsiktig bosettingsstruktur ivaretas.

Figur 5-1 Andel boliger uten registrert bosatte i grunnkretsene i Bamble kommune, 2021



Kilde: Vista Analyse basert på data fra Statistisk sentralbyrå

Overordnet konklusjon

Rapporten anbefaler en målrettet og geografisk differensiert boplikt, der formålet om å sikre helårsbruk av boliger og opprettholde et robust bosettingsmønster ivaretas i de mest sårbare områdene. Boplikten funksjon som virkemiddel anses som tydeligst der fritidsboligpresset er høyt og bostedsattraktiviteten lav.

Boplikt og folketall i nabokommuner :

Kragerø: boplikt i hele kommunen. Folketall 1993: 11011 innb., 2024: 10445 innb.

Porsgrunn: Boplikt på hele Sandøya og deler av Brevik på gårdsnummer 80, 81, 82 og 83. Folketall: 1990: 31300 innb. 2019: 36216 innb.

Drangedal: Bolighus som ligger innenfor 100m beltet rundt Toke, Bjorvann, Tveitvann og Oseidvann. Områdene Neslandsvatn, Henseid, Prestestranna, Bostrak og Bø som var omfattet av eiendomsskatt i 2007. Områdene som omfattes av reguleringsplanene for Juvassåsen, Harkjærbråten og Åkre i Kjosens og framtidige kommunale byggefelt utenfor områdene i punkt 2. Folketall 1990: 4336 innb. 2025: 4056 innb.

Larvik: Boplikt i Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Ula, Kjerringvik og Farrisbygda. Folketall 1990: 40310 innb. 2025: 49022 (slått sammen med Lardal, ca 2300 innb. i 2018)

Sandefjord har boplikt på Melsomvik og Bogen. Folketall i 1990: 35500 innb. 2025: 67062 innb. Etter sammenslåing med Andebu (5937 innb.) og Stokke (11657 innb.) i 2017.

Skien: Har ikke boplikt. Folketall 1990: 47679 innb. 2025: 56906 innb.

Risør: Risør kommune opphevet sin lokale boplikt i starten av 2023, etter å ha hatt denne ordningen i 45 år. Dette betyr at det ikke lenger er krav om helårsbosetting i vanlige boliger som kjøpes i kommunen. Fjerning av boplikten har ført til økt interesse og prisrekorder i eiendomsmarkedet, spesielt for ferieboliger. Folketall 1990: 6995 innb. 2025: 6687 innb.

Tvedestrand har boplikt på Lyngør, Sandøya og Borøya. Folketall 1990: 5885 innb. 2025: 6430 innb.

Arendal: boplikt på Flosta, Kolbjørnsvik og Sandvigen. Folketall 1990: 37059 innb. 2025: 46601 innb.

På bakgrunn av disse tallene er det ikke mulig å fastslå at boplikt gir et høyere antall innbyggere i kommunene alt annet likt. Pr. 2021 har 40 kommuner boplikt i Norge.

Saksgang på enkelteiendommer og antall saker

Hvert år mottar kommunen mellom 500-600 meldinger om konsesjonsfri overtagelse av eiendom. Dette er rutine for alle eiendomsoverdragelser. Alle disse behandles, og legges inn i matrikkelen (grunnboka). Dette gjør servicetorget i dag. Skjemaene som skal fylles ut er kompliserte. Dette medfører at søker ofte må kontaktes for å få rettet feil eller mangler. Det anslås at arbeidet med oppfølging og saksbehandling utgjør ca. 0,5 årsverk. En reduisering i antall eiendommer som omfattes av boplikt vil frigjøre disse ressursene på servicetorget.

Årlig føres tilsyn med 10 til 15 saker som gjelder null-konsesjon og upersonlig boplikt i Bamble. Dette omfatter både konkrete tips, og risikobasert tilsyn etter konkrete vurderinger i hvert enkelt tilfelle. Dette kan være tilfeller der administrasjonen fatter mistanke om mislighold av boplikt. Det kan være søknad om fritak, manglende tegn på bosetting, søknad om tiltak, etc. Saksbehandlingen følger retningslinjer i rundskriv M-2/2021 fra Landbruksdirektoratet. Dette arbeidet er anslått å utgjøre ca 10% av jordbruksrådgivers tidsbruk.

Saksgangen omfatter følgende trinn:

Melding om erverv: Erverver av eiendom som omfattes av boplikt må sende konsesjonssøknad eller egenerklæring om konsesjonsfrihet til kommunen.

Tilsyn og oppfølging: Kommunen har ansvar for å påse at boplikten overholdes. Dette

innebærer kontroll av faktiske boforhold og oppfølging ved mistanke om brudd på boplikt. Brudd på boplikt må være vedvarende over 6 mnd. og må være dokumentert av kommunen. Reaksjoner ved brudd: Dersom boplikten ikke overholdes, skal kommunen fatte vedtak om tvangssalg etter konsesjonsloven § 13, jf. rundskriv M-2/2021. Før dette kan iverksettes, skal eier gis anledning til å uttale seg.

Klageadgang: Vedtak om avslag på konsesjon eller tvangssalg kan påklages til Statsforvalteren, som vurderer både saksbehandlingen og innholdet i vedtaket.

Utfordringer i oppfølging og håndhevelse av upersonlig boplikt

Det vært flere kjente måter å omgå boplikten på, noe som har ført til utfordringer i håndhevelsen av regelverket:

- Fiktiv folkeregistrering: Enkelte kjøpere registrerer seg formelt bosatt i boligen, men uten reell bosetting, noe som kan være vanskelig for kommunen å kontrollere.
- Utleie til nærstående/andre: Eiendom kan leies ut til familie/venner/andre uten at det foreligger reell bosetting.
- Unntak for nær slekt: Slektskapsprinsippet i konsesjonsloven innebærer at nære slektninger kan overta eiendommer uten konsesjonsplikt og boplikt. Dette kan svekke bopliktens effekt i kommunen, da en del eiendommer kan overføres innen familien uten krav om faktisk bosetting, så fremt overdrager har konsesjonsforholdet sitt i orden.
- Bruksendring: Noen eiere søker om bruksendring fra bolig til fritidsbolig, og får innvilget dette gjennom dispensasjon, noe som kan redusere antallet helårsboliger. Kommunen har begrensede ressurser til å følge opp disse tilfellene, og en svak håndhevelse av boplikten kan føre til en gradvis uthuling av formålet med nullkonsesjonsforskriften.

Saksgang på forskriften:

Etter vedtak i KST skal forskriften på høring. Det legges ut i minst en lokalavis, samt kommunens hjemmesider. Høringsfrist: Det er ikke lovfestet krav til høringsfristens lengde. Iht. utredningsinstruksen, som statlige organer mv. følger når det utferdiges forskrifter, skal høringsfristen normalt være tre måneder. Landbruksdirektoratet meddeler at det kan være fornuftig å legge seg på samme linje i en sak om forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Kunngjøring: Lovdata står for kunngjøring i Norsk Lovtidend. Landbruksdirektoratet oversender forskriftsvedtaket og selve forskriftsteksten til Lovdata. Kommunen må selv følge med på om forskriften er gjort tilgjengelig i lovdata.no, noe som normalt skjer samtidig med kunngjøring. Se for øvrig forvaltningsloven §§ [38](#) og [39](#).

Effekten av saken (sett kryss)

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt		x		
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt		x		
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		x		
Konsekvens for folkehelsen		x		

Saken har medført ekstern innhenting av rapport til kostnad kr. 100 000,- I tillegg har det gått med ca 2 uker saksbehandlingstid internt, dva 80 timer, til en kostnad på kr 1570/timen iht. selvkostregnskapet, dvs til sammen kr 225 600,-

Om boplikten konsentreres om grunnkretsene som foreslått, vil en kunne anta at ressursbruken på servicetorget kan reduseres med minst 0,25 årsverk som da frigjøres til annen service til innbyggerne.

Vurdering av eksterne tilskuddsmidler

Ikke relevant

Kommunedirektørens vurdering

Boplikt med nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7 vil sannsynligvis ikke gi større inntekter for kommunen og heller ikke gi større folketall. Antall innbyggere i kommunen har vært stabilt på ca. 14000 innbyggere siste 35 år. En kan da fastslå at Bamble fram til i dag ikke har hatt høy nok bostedsattraktivitet til å øke innbyggertallet. Boplikt kan bidra til å unngå nedgang i folketallet der fritidsboliger utgjør en stor andel av boligene og det er stor attraktivitet for fritidsboliger, dvs. nær sjøen. De økonomiske konsekvensene vil først og fremst være at boliger med boplikt får en klart lavere markedsverdi, og boplikten sånn sett representerer et privatøkonomisk tap for de som eier slike boliger. Dette tapet kan dreie seg om over 10 millioner for attraktive eiendommer.

Rapporten til Vista Analyse AS viser at det er liten økonomisk gevinst for kommunene med boplikt og heller ikke økt bosetting totalt.

Kommunens administrasjon bruker i dag mellom 0,5 og 1 årsverk på å administrere ordningen (servicetorget og landbruk) og kontrollere den med oppfølging av boplikten. Det er ikke ledig kapasitet til økt tilsyn. En reduksjon i antall boliger som er omfattet av boplikt vil kunne gjøre tilsyn mer målrettet og effektivt.

Boplikten er først og fremst et virkemiddel som sikrer beboelse på desentrale deler av kommunen. I kommuneplanens arealdel legges det vekt på at nye boligområder skal legges nært til offentlig infrastruktur og servicetilbud. Boplikt på alle eiendommer følger altså ikke samme prinsipp fordi man tar sikte på beholde bosetting i desentrale deler av kommunen.

Oppdraget fra Kommunestyret var: Kommunestyret ønsker at boplikt etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense oppheves for deler av kommunen. Det er områder med eksisterende høy andel fritidsboliger hvor konsesjonsgrensen skal opprettholdes, og det skal også vurderes å inkludere sentrale deler av kommunen. Det anses at dette oppdraget er gjennomført med den foreliggende rapport og de vurderinger som ligger i saken.

Rapporten fra Vista Analyse AS drøfter ulike sider ved boplikten og hvordan den påvirker bosetting i Bamble, med referanse til bestillingen fra kommunestyret i vedtakspunkt 2. Det er i mindre grad vektlagt økonomiske konsekvenser.

Størst effekt vil fortsatt boplikt ha i grunnkretser med stor andel fritidsboliger. Dette samsvarer med kommunestyrets bestilling, dvs langs kysten fra Langesund til Valle.

Oppheving av boplikt i Stathelle og Langesund vil få mindre effekt på bosetting, kanskje med unntak av noen områder. Grense foreslått i rapporten fra Vista Analyse viser et begrenset område og det vil nok oppfattes som noe kunstig og skape store forskjeller som vil oppfattes urettferdig. Fritak fra boplikt kan også medføre høyere eiendomsverdier på noen boliger som gjøre det mer attraktivt å investere i bygningene og dermed bedring av vedlikehold slik at bevaring av gammel trehusbebyggelse blir bedre ivaretatt.

En oppheving av boplikt for deler av kommunen vil nødvendigvis medføre forskjellsbehandling. Boplikt er også en begrensning av råderetten på egen eiendom.

Opphevelse av boplikt vil gi økte eiendomspriser der det er et attraktivt marked for fritidseiendommer, slik det er i Bamble. Dette vil gi en økonomisk gevinst for de som kan selge slike eiendommer.

Boplikt i seg selv vil ikke føre til økt attraktivitet og dermed økt tilflytting til kommunen. Ingen flytter til Bamble fordi kommunen har boplikt. Men boplikt kan ha en virkning for å beholde eksisterende bosetting, spesielt der det er attraktivt med fritidsboliger. Det er andre faktorer som er avgjørende for bostedsattraktivitet, for eksempel; nærhet til infrastruktur og kommunale tjenester, samt bomiljø og beliggenhet. Nærhet til arbeidsplasser betyr mindre enn før fordi man har vent seg til pendling, ikke minst med store infrastrukturutbygginger med mål om å skape felles bo- og arbeidsmarkeder. Bamble har i dag mange regulerte boligtomter langs kysten som det er liten interesse for å bygge ut, til tross for god beliggenhet. Dårlig eller manglende infrastruktur og lang vei til kommunale tjenester kan være en årsak. Dette gjenspeiles også i kommunens arealstrategi i nåværende planverk: samfunnsdel og planprogram for ny arealdel. Boliger skal fortrinnsvis legges til områder med nærhet til skole og helseinstitusjoner og der det er kommunal infrastruktur og kollektivtilbud. Kommunal infrastruktur som skal vedlikeholdes gir direkte og målbar effekt på kommunens kostnader til drift og vedlikehold. Videre vil desentral bosetting gi mindre effektivitet til bl.a. hjemmetjenesten, som da vil bruke mer av tiden i bil.

Rapporten har vurdert boplikt for kystområdene og anbefaler dette. For byene Langesund og Stathelle er anbefalingene delte og ikke så entydige. Det er administrasjonens vurdering at det blir enklere oppfølging og større effekt ved å begrense boplikten til kystområdene på de grunnkretsene rapporten først og fremst peker på. Her vil boplikten i større grad bidra til å opprettholde bosetting, mens i byene vil opphevelse av boplikt sannsynligvis føre til økte eiendomspriser og bedre vedlikehold/bevaring av gammel trehusbebyggelse i tråd med intensjonen i reguleringsplanene og vernebestemmelsene for disse områdene. Her vil effekten på bosetting i mindre grad avhenge av boplikt fordi bostedsattraktiviteten er høyere. De foreslåtte avgrensingen av mulig boplikt i Langesund og Stathelle vurderes som mindre hensiktsmessige.

Dispensasjon:

Kommunen kan dispensere fra boplikten gjennom reguleringsplan, bruksendring eller direkte dispensasjon fra lokal forskrift. I så fall kan dispensasjonsbestemmelser vurderes tatt med i forskriften. Ved dispensasjon etter konsesjonsloven er det flere forhold som skal vurderes: Hvor lenge er det siden det var fast bosetting på eiendommen, hvilken teknisk standard har bygget, er det innlagt vann og avløp, avstand til skole og helseinstitusjoner, veiforhold og hvordan bosetting i kommunen blir påvirket. Bamble kommune har i dag et mindre antall boliger som har teknisk standard som ikke er i tråd med gjeldende regelverk, dårlig eller ingen veiadkomst, og ikke løsninger for vann og avløp. Ingen andre kommuner har slike dispensasjonsbestemmelser og kommunedirektøren anbefaler derfor at disse momentene vurderes i behandlingen av søknader om bruksendring. Man må da gjøre en vurdering av ulempene med lav standard, miljø og forurensing, veistandard/manglende vei opp mot hensynet til bosetting. Kravet til begrunnelse bør være høyt.

Konklusjon:

Utforming av boplikt i aktuelle grunnkretser bør nyanseres slik at kun de områdene med høy andel fritidsboliger og lav boligattraktivitet bør inkluderes i boplikten. Kommunedirektøren har gjort den vurdering av eiendommer som ligger langt fra sjøen i mindre grad er attraktive som fritidseiendommer og har tatt utgangspunkt i en avstand på ca 500 meter fra sjøen for å

bestemme en sone med boplikt. Her vil også majoriteten av boligene ligge fordi man tradisjonelt har bosatt seg med tilgang til sjøen. Med noen justeringer er dette synliggjort i vedlagte kartforslag.

Det konkluderes med at boplikt anbefales for deler av grunnkretsene Valle, Kjørstad, Brevikstrand og den sørlige delen av Stein. Det er rapporten fra Vista Analyse er klarest i konklusjonen. Det ligger et forslag til ny forskrift som vedlegg til saken. Det anbefales at forskrift sendes på høring før kunngjøring. Administrasjonen vurderer etter høring om det har framkommet nye opplysninger som gjør ny behandling i KST nødvendig. I motsatt fall sendes forskriften direkte til Landbruksdirektoratet. Landbruksdirektoratet godkjenner forskriften, kunngjør den og sørges for innlegging på lovdata.no etter anbefaling fra kommunen. Forskriften trer i kraft straks den er godkjent og kunngjort av Landbruksdirektoratet.