

Sluttrapport



FOLK I FLEIRE HUS

2010-2013

Heilårsbruk av hus på gard og i grend



Luster Kommune

Tekst med blå farge er utdrag frå prosjektplanen. Resultat frå arbeidet i prosjektet er skrive med svart tekst.

1 Mål og ramer

Føremål:

Føremålet med prosjektet er at det skal verta fast busetnad i fleire av dei husa som i dag står tomme i Luster kommune.

Målsetnaden er at dette skal skje gjennom sal, men dersom me oppnår at hus vert tekne i bruk til langtids utleige, ser me det som positive bidrag i høve føremålet med prosjektet.

Prosjektet rettar seg primært mot landbrukseigedomar, men inkluderer også bustadhus på andre eigedomar.

Overdraging av landbrukseigedom til ein person med odelsrett tener føremålet dersom overdraginga medfører at eit tomt hus vert tekne i bruk eller at drifta på ein gard vert teken opp att etter å ha vore nedlagd.

Prosjektet skal ha fokus på dei områda av kommunen som i dag har størst fråflytting, og som er prioritert i høve spreidd busetnad, jf. arealdelen av kommuneplan for Luster. Dette er Sørsida, Fortun, Jostedal og Veitastrond. I desse områda vil også utskiljing av større bustadtomter tena føremålet i ein vidare forstand ettersom det medfører tilflytting til grenda.

Hovudfokus i prosjektet har vore å få til fleire fast busette i disse grendene, men i realiteten har auka tilflytting i samband med prosjektet gått føre seg i andre bygder.

1.1 Hovudmål og delmål for prosjektet

Hovudmål for prosjektet:

Det skal i prosjektperioden vera minst 10 eigedomsskifte i Luster kommune der prosjektet har vore involvert.

Føremålet "å få til fast busetnad i fleire av dei husa som står tomme", vart det etter kvart viktig å ha som utgangspunkt i arbeidet med prosjektet. Mange eigarar reagerte med motvilje og skepsis når prosjektet vart presentert med minst 10 eigedomsskifte som hovudmål.

I kontakt med eigarar har vi forsøkt å starta med fokus på eigarane sin situasjon. Kva skal til for å få eigar, eller nokon i eigaren sin familie til å busette seg på eigdommen? I neste omgang vart temaet sal eller utleige.

Prosjektet har vore involvert i eigedomsskifte på 8 gardsbruk, 3 hus, ei leiligheit og ei stor tomt. I tillegg er ein gard leigd ut og vi har formidla 13 husvære til leige.

Delmål:

- Gjennomføra ei kartlegging av alle tomme bustadhus i Luster kommune.

Det er systematisk registrert tomme bustadhus i alle bygder unnateke Hafslo og Gaupne. Dette for å ha mest mogleg fokus på dei delane av kommunen som har negativ folketalsutvikling. Registrering av ledige bustadhus i tillegg til våningshuset på gardar er ikkje gjort systematisk, det vart vurdert som ekstra arbeidskrevjande. Eigedommane vart ført opp i ei matrise der ein finn, namn og adresse til eigar og stikkord slik at ein kan vurdere kva som er mogleg å få til når det gjeld busetting.

Det vart i alt registrert 336 "tomme hus", sendt 229 brev til eigarar og 193 telefon/e-post-kontaktar med eigarar.

Det vart registrert 46 som ikkje svara (på telefonoppringing). 10 var avvisande til kontakt. 94 opplyste at dei nyttar eigedommen, hovudsakeleg til fritidsføremål. 28 vurderer utleige eller sal. 7 vurderer å flytte slik at eigedommen vert heilårsbustad. 27 opplyste at dei hadde planar for sal eller allereie var i gong med eigedoms-overdraging (dei fleste innan familien).

Ca. 1 av 10 tek kontakt sjølv etter å ha motteke brev, fleire har førebudd seg, snakka med familien og har kome fram til konklusjon når eg snakkar med dei. I hovudsak har vi motteke positive tilbakemeldingar, men nokre reagerer negativt og seier at dei ikkje føler seg verdsett som eigar av fritidsbustad i kommunen.

- Få til eit opplegg som kan vidareførast etter prosjektperioden er over. Eit slikt opplegg må kunna driftast med små ressursar, og det må definerast kva oppgåver som inngår.

Det er diskutert korleis dette kan driftast i eit samarbeid mellom servicetorget, næring og landbruk. Alle detaljar er ikkje klare enno. «Folk i fleire hus»-sidene på heimesida leggst inn i sidene «Velkommen til Luster»/«Flytte til Luster» slik at det kan vere lett å finne linkar til eigedommar til sals eller utleige. Ein person bør ha overordna ansvar for vedlikehald av informasjon. Inntil vidare vert det Valborg Heløy, som har ei vikarstilling på landbruksavdelinga.

- Dokumentera kva som er årsakene til at mange vel å behalda eigedomar utan fast busetting. Få fram eigarane sine egne synspunkt på kva verkemiddel som eventuelt kan påverka desse til å vurdere sal.

I kontakt med eigarane kjem det fram at viktigaste årsaken til å ikkje selge er:

- Ynskjer å bruke eigedommen til fritidsbustad.
- Familietilknyting til eigedommen og området.
- Dei ynskjer å ha ein stad der storfamilien møtast.
- Det er viktig å ha kontakt med røtene sine.
- Attraktiv natur.
- Jaktrettane, jaktinteresse.
- Planar for framtida - eigen bustad som pensjonist.
- Mogleg (fritids-) bustad til barn.

Vi fekk også desse svara:

- Andre har bruksrett til huset.
- Ueinigheit eller handlingslamming i sameige, som oftast ein søskenflokk.
- Eigedommen er ikkje attraktiv, trur ikkje nokon vil kjøpe den.
- Trur ikkje ein vil få ein akseptabel pris.
- Brukar stølshusa til fritidshus, dei andre husa vert lite/ikkje brukt.
- Treng ikkje pengar.
- Vil ikkje nokon så vond som å slita seg ut på brattlendt og tungdrive småbruk.

Årsaker til at dei ikkje vel å bu på eigedommen sjølv:

- Yrkesval som bind dei til å bu andre stader.
- Ektefelle som ikkje vil flytta.
- Barn i skulealder.
- Ikkje relevante stillingar ledig i nærleiken av eigedommen.
- Vil bu i nærleiken av der barna har etablert seg.

Kva folk oppgjer som grunn for å selje:

- Klarar ikkje å halde ved like bygningar og jord.
- Sleppe til neste generasjon.
- Vere med på å oppretthalde busetnaden i bygda.
- Har ikkje forhold til eigedommen (som t.d. avdød ektefelle kjem frå).
- Gjere opp skifte etter foreldre.

Moment for å vurdera utleige:

- Kan gje inntekter som kan dekke opp kostnader med å ha huset.
- Tilsyn og stell av eigedommen.
- Hjelp til når dei vert kontakta ang. folk som er i husnaud.

1.2 Råmer

Midlar frå næringsfondet, kr 400.000,- utgjer saman med løyvinga frå fylkeskommunen på kr 350.000,- det økonomiske grunnlaget for prosjektet.

Prosjektet skal gå over 2 år.

Ein prosjektleiar/-medarbeidar i 50% stilling skal ha ansvar for den daglege framdrifta med støtte frå ei prosjektgruppe som er utnemnd av ordførar i samråd med rådmannen.

Inger Moe vart tilsett som prosjektleiar og tok til i arbeidet den 01.09.2010. Ho gjekk inn i ny stilling i juni 2011 og prosjektet hadde ein kvileperiode fram til januar 2012, då Valborg Heløy vart tilsett som prosjektleiar.

Kvileperioden var nyttig for prosjektet som då ga ekstra tid til mogningsprosessen der eigarar vurderer kva dei ynskjer å gjere med eigedommen sin.

I desember 2012 vart det søkt om forlenging av prosjektet slik at det til saman har vore i drift over to sommarsesongar. Det vart då løyvd ekstra midlar, kr.45 000,- frå Fylkeskommunen og kr.45 000,- frå Luster kommune.

Både på vårparten og etter sommarferien har det vore god pågang både frå folk som en interesserte i å flytte til kommunen og av eigarar som ynskjer å leige ut eller selje.

Prosjektgruppa har bestått av ordførar, nærings sjef, fire representantar frå ulike deler av kommunen, med verv i politikk, medlem i Bondelag, grendalag, leiar av tilflyttingsprosjekt. I tillegg har fylkeskommunen hatt ein representant i gruppa. Deltakarane har vore ei god ressursgruppe og aktivt i utvikling av arbeidet i prosjektet.

Informasjonsarbeid med sikte på å gjera prosjektet kjent for ålmenta vil vera viktig særleg i ein tidleg fase av prosjektet.

Her er døme på "Folk i fleire hus" i media:

- Luster nærradio tidleg i 2012: Ordførar Ivar Kvalen på besøk hos Andreas Wiese på garden han har flytta til på Skjolden.
- Luster nærradio: To telefonintervju, 2012 og 2013.
- Sogn Avis: Fleire oppslag
- Lustranytt: Presentasjon, nytt om prosjektet, presentasjon av nye innbyggjarar/potensielle nye innbyggjarar. Lustranytt vert distribuert til alle innbyggjarane i kommunen og utflytte lustringar. Vart ofte nytta som referanse i kontakt med prosjektet.
- Heimesidene til Luster kommune: Litt bortgjømt stad, men liste over alle eigedommer til sals og utleige leggst ut der, samt link til finn.no, m.m.
- Luster kommune si Facebook-side: Ca 300 treff på eit oppslag på eit døgn.

Anna utadretta aktivitet:

- Oppstartmøte hausten 2010
- Informasjon i fleire møter i ulike grender.
- Arrangert kurs, «Eigarskifte i landbruket» med Jostein Angedal, hausten 2012. 29 deltakarar.
- Medarrangør for Bulystkonferansen 2010-2013
- Innlegg i seminar, Bygdeforum i Fresvik.
- Møte med andre som arbeider med liknande prosjekt.
- Samarbeid med bygdelag, reklamera for hus til sals/leige, ledig næringslokale.
- Innlegg i samband med studietur for tysk landbruksdepartement og to gonger for Sogn Jord- og Hagebruksskule.

1.3 Interesse for gardar/småbruk/eigedommar som kjem på fritt sal i Luster

Då prosjektet starta opp var det ca. 20 på ei liste som var interessert i å busetje seg i kommunen. Ved prosjektslutt var det 42, og på lista over ex-interesserte var det 15. Av desse 15 var det 5 som kjøpte og 4 som leigde eigedom i kommunen, 3 kjøpte eigedom ein annan stad og resten ga melding om at dei ikkje lenger var aktuelle som eigedomssøkjjarar.

Av dei 42 som framleis er interessert i å busetje seg her, ynskjer 32 å kjøpe, 12 å leige. Dei opplyser at dei er interessert i landbruksdrift, restaurering av bygningar, natur- og friluftstilbod og god plass. 4 opplyser at dei vil flytte heimatt. Dei fleste er yngre par i etableringsfasen, nokre godt vaksne par der ungane er ute av reiret.

Å ha denne lista over interesserte har vore viktig i prosjektet, det skapte ein dynamikk i arbeidet. Eigarane av dei "tomme" husa fekk konkrete eksempel på kven som ynskjer å busetje seg her, og det vart ein kanal for å gå "rett på sak" i samtale med eigarane. Dei fyrste nyinnflytte som har vore i kontakt med prosjektet har bidrege særst positivt i lokalsamfunnet. Dei har bidrege til heldige ringverknader og meir interesse både frå eigarar og potensielle nye tilflyttarar.

Det er verdt å merke seg at dei fleste som ynskjer å kjøpe gard/småbruk, og nokre av dei som ynskjer å kjøpe hus, er interessert i bygningar i dårleg stand, oppussingsobjekt.

Andre tema det er arbeidd med i prosjektet.

- Gjennomgangsbustader.
- Samarbeid med skule for å få «Lustra-nytt» på nett.

Kjekt å jobbe med! Takk for meg!

Gaupne 01.09.2012

Valborg Heløy