

Forprosjekt for Vikje-grenda boligområde, Veggli i Rollag kommune

Fagrappport fra forprosjektet

Utarbeidet av prosjektleder Kjetil Heitmann
Versjon 12.04.2011
Behandlet av prosjektansvarlig Gjermund Otterholt



Innhold:

1. Bakgrunn
2. Vikje-grenda som konsept med målgrupper og miljøkrav
3. Tomtene i Vikje-grenda
4. Organisering av tunene
5. Intern infrastruktur
6. Utredning av lokal energisentral for Vikje-grenda
7. Avklare organisering av utbygging
8. Utbyggingsøkonomi
9. Markedsføring og salg av tomter i Vikje-grenda
10. Reguleringsbestemmelser

1. Bakgrunn

Vikje er en tidligere husmannsplass som ligger i utkanten av Veggli sentrum i Rollag kommune. Rollag kommune eier eiendommen. Det har i mange år vært snakk om å bygge ut Vikje som boligområde, og flere har henvendt seg til kommunen for å kjøpe Vikje. 60 dekar av Vikje-eiendommen ble godkjent for boligformål i kommuneplanen for Rollag fra 2004.

Rollag kommune er en typisk distriktskommune i Numedal i Buskerud. I løpet av de ti siste årene har folketallet gått ned fra ca. 1500 til 1400 innbyggere. Industri og hyttebygging er de viktigste bransjene ved siden av kommunal tjenesteyting. Til tross for nedgang i folketallet er det interesse blant yngre mennesker for å bosette seg i kommunen. Det er bl.a. en stor etterspørsel etter småbruk, noe som viser seg å være en drøm som er vanskelig å realisere for de fleste. Rollag deltar i prosjektet "Lys i alle glas" som har dokumentert etterspørselen etter småbruk.

Utvikling av Vikje som boligområde er godt forankret i Rollag kommunes planer. I Strategisk næringsplan for Rollag er utvikling av Vikje som et annerledes bomiljø med store tomter et eget tiltak. Rollag kommune deltar i Kongsberg-regionen der bolyst og bærekraftig utvikling av småsamfunn er sentrale fokusområder. Kommunen har også hatt møte med Husbanken om temaet.

Reguleringsplan

Sommeren 2009 tok naturforvalter Kjetil Heitmann kontakt med Rollag kommune for å planlegge Vikje-eiendommen som et spesielt og unikt boligområde. Arkitektstudent Sigrid Rostad ble engasjert til å bistå med planarbeid og konseptutvikling. Planforslag ble behandlet av Rollag kommune i april 2010 og sendt til høring. Statens vegvesen hadde innsigelse til foreslått adkomst fra fylkesveg 40, og adkomstveg måtte legges om. Oppdatert planforslag for Vikje er klar til sluttbehandling i Rollag kommune i mars 2011. Etter forventet sluttbehandling i Rollag kommune i mai er det mulig å starte utbygging av Vikje-grenda.

Vikje-eiendommen er planlagt som et boligområde bestående av store tomter og tunløsninger med felles fasiliteter. Det gamle tunet på Vikje er planlagt som en egen tomt. Det er i reguleringsbestemmelsene lagt inn krav til byggeskikk for å oppnå en god helhet. Det er også stilt krav om at terrenginngrep skal være så små som mulig.

2. Vikje-grenda som konsept med målgrupper og miljøkrav

Boligområdet er gitt navnet **VIKJE-GRENDA** for å understreke den lokale profilen.

Det er videre ønskelig å benytte **husmannshistorien** i Vikje aktivt i profilbygging.

Moderne botilbud forankret i gamle tradisjoner

Målet er å tilby et annerledes og spennende botilbud i tråd med det mange etterspør i dag. Vi vil videreføre det beste fra husmannshistorien til Vikje med drømmen om det gode livet på landet. Boligtilbudet skal ha moderne infrastruktur.

Romslige og varierte bolig tomter med

Boligtomtene i Vikje-grenda er romslige og utgjør et tilbud mellom vanlige boligtomter og småbruk. Tomtenes areal ligger mellom 1,5 og 5,8 mål.

Boliger i tun

Det er planlagt boliger i tre tun i Vikje-grenda. Formålet er å tilrettelegge for nye og spennende arkitektoniske løsninger. Tuntomtene har et areal fra 3,8 til 9,4 mål. Ved siden av at tomtene er romslige er det regulert inn grønncorridor mellom tomtene for å sikre framkommelighet.

Gamle Vikje som småbruk med tømmerbygninger

Tunet i Vikje med de gamle tømmerbygningene skilles fra med til sammen ca 25 mål på oversiden og nedsiden av fylkesveg 40 slik at denne framstår som et småbruk. Det er krav om bevaring av bygningene på tomta.

Vikje-tunet

Det store Vikje-tunet ligger midt i Vikje-grenda (tun A) og er planlagt etter modell av et tradisjonelt gårdstun i Numedal. Rundt et romslig fellesareal er det planlagt fem moderne boenheter som er utformet etter gamle gårdsbygninger. "Våningshuset" og "Kårboligen" er naturligvis bolighus. "Fjøset" er planlagt med to rekkehusleiligheter mens "Stabburet" er en liten bolig i to etasjer. "Stallen" består av garasjer for bilene mens "Høylåven" over er forsamlingslokale (grendehus) for hele Vikje-grenda. Hver bolig får utskilt egen tomt med mulighet for å plassere et mindre uthus etter eget ønske.

Infrastruktur

Det er planlagt med (kommunal) veg, vannforsyning og avløp fram til hver tomt. Det legges også ned strømkabel og fiberkabel til alle tomter. Alle kabler og ledninger legges i felles kabelgrøfter. Det er planlagt gang- og sykkelveg fra Vikje-grenda til fylkesveg 107, for tilkobling til eksisterende gang- og sykkelveg til Veggli sentrum. Internt i Vikje-grenda er det planlagt grusbelagte stier for å legge til rette for ferdsel fram til gang og sykkelveg.

Naturtomter i pakt med naturen

Det er ønskelig å bevare de naturlige omgivelsene og terrenget mest mulig under utbygging av Vikje-grenda. Det er krav til minst mulig terrenginngrep når tomter og infrastruktur skal opparbeides. Graden av opparbeiding vil bli langt lavere i Vikje enn i tradisjonelle boligfelt slik at tomtene skal framstå som naturtomter. Vegetasjonen må skjøttes bevisst for å bevare et naturlig preg. Alle tomtene ligger skjermet og lunt i terrenget og har svært gode solforhold. Flere av tomtene har i tillegg flott utsikt.

Byggeskikk

Det er ønskelig å oppnå et helhetlig og tiltalende grendemiljø som bygger på lokale byggetradisjoner. Numedal er kjent for sine mange og gamle trehus, flere av disse er fra middelalderen. Den lokale byggeskikken er solid og nøktern, noe som er ønskelig å videreføre i Vikje-grenda gjennom krav til byggeskikk. Samtidig må det gis rom for et mer moderne uttrykk innenfor en tradisjonell ramme.

Fellesskapet er viktig

Et pre ved å bo på landet er at forholdene er mindre og en kan få bedre kontakt med sine naboer. I Vikje-grenda vil forholdene være så små at alle kan bli kjent med alle. Det legges opp til å stimulere et godt fellesskap i Vikje-grenda. Det er avsatt plass for naturnært lekeområde der det også kan settes opp en naturmøteplass i orm av gapahuk el.l. Det er laget plan for Vikje-tunet med felles forsamlingslokale (grendehus) for hele Vikje-grenda.

Barnevennlig

Vikje-grenda utvikles og markedsføres som et boligområde særlig godt egnet for og tilrettelagt for barn, med god plass i naturlige omgivelser. Det er planlagt et stort lekeområde i skogen sentralt i Vikje-grenda, og det planlegges et eget tun spesielt med tanke på barnefamilier og unge etablerere. Nærhet til idrettsplass, badedam og trafikkikker gang- og sykkelveg til Veggli sentrum underbygger barnevennligheten.

Sentrumsnært

Vikje-grenda ligger 1 km fra Veggli sentrum langs gang- og sykkelvegen som også går over et flott parti av Numedalslågen. Tomtene i grenda ligger solrikt til og skjermet i forhold til vær og vind. Flere av tomtene har fantastisk utsikt mot Numedalslågen og Veggli sentrum.

Bærekraftig tenkning for et godt miljø

Miljøet står sentralt i Vikje-grenda. Det er tatt hensyn til terreng og omgivelser ved planlegging av Vikje-grenda, og det stilles krav til bevaring av mest mulig av natur og miljø ved utbygging. Med gang- og sykkelavstand til Veggli sentrum er behovet for bruk av bil i hverdagen redusert. Det er også kort veg til bussholdeplass ved fylkesveg 40. Det er gode muligheter for arbeidspendling med buss til Kongsberg og Rødberg. Det kan bygges med vannbåren varme basert på jordvarme på det enkelte tun.

Målgrupper

Alle som ønsker å etablere seg i Vikje-grenda er velkomne, med planlegging og markedsføring spisses spesielt med tanke på barnefamilier og unge etablerere:

- Barnefamilier og unge med lokal tilknytning
- Barnefamilier og unge uten lokal tilknytning og som ønsker seg ut på bygda (mange av disse ser seg om etter småbruk eller tilsvarende)
- En konkret målgruppe er personer som pendler til Kongsberg-industrien og som kan tenke seg å bosette seg på bygda. Disse har allerede jobb i pendleravstand

3. Tomtene i Vikje-grenda

Tomtetilbudet i Vikje-grenda består i:

Tomt / tun	Areal
Gamle Vikje	Ca 25 mål
2	3 069 m ²
3	2 803 m ²
4	4 004 m ²
5	3 551 m ²
6	3 457 m ²
7	2 657 m ²

Tomt / tun	Areal
8	3 532 m ²
9	5 813 m ²
10	1 537 m ²
11	1 456 m ²
Tun A	9 482 m ²
Tun B	6 255 m ²
Tun C	3 859 m ²

På det enkelte tun kan det bygges 3-6 boenheter. Det kan være realistisk å kalkulere med tre boenheter i snitt pr. tuntutomt. Da vil antall boenheter i Vikje-grenda være 11 + 9 = 20 boenheter.

4. Organisering av tunene

Det er planlagt fire tunløsninger for boenheter i Vikje-grenda. Boliger i tunformasjon gir mulighet for spennende løsninger. Samtidig krever utbygging av flere boenheter i et tun en form for organisering både for utbyggingsfase og for bruk av enhetene. Dess større grad av fellestiltak som planlegges på det enkelte tun dess større krav stilles det til organisering og koordinering.

Organisering av utbygging av tun

Hvert tun bør bygges ut etter en helhetlig plan for tunet. Det må være en ansvarlig aktør som planlegger og koordinerer utbyggingen av det enkelte tun.

Det kan enten være Rollag kommune som lager en plan med tilhørende organisering av tunet, Rollag boligstiftelse eller en privat aktør (eller sammenslutning av flere private) som påtar seg ansvaret for utbygging av tunet. Ved bygging av den første tomte/boenheten på tunet må også infrastruktur på felles-delen av tunet bygges.

Organisering av tun i bruksfase

Løpende drift av fellesareal og felles infrastruktur på hvert tun må organiseres. En løsning er å danne et sameie for det enkelte tun, som ivaretar ansvar for drift og finansiering av løpende kostnader. Et alternativ er at Rollag kommune evt. Rollag boligstiftelse påtar seg ansvar for drift av fellesarealer og felles infrastruktur og sørger for inndekning av kostnadene.

Eksempel: Utbygging av Vikje-tunet

Det foreligger en plan for utbygging av Vikje-tunet etter modell av et tradisjonelt Numedalstun. Tunet inneholder fem boenheter med hver sin tomt, felles garasje for tunet og grendehus for hele Vikje-grenda i andre etasje over garasjene.

Dersom Rollag kommune som utbygger ønsker å legge planen for Vikje-tunet til grunn for utbygging lages det et detaljert prospekt for tunet. Infrastruktur og fellesanlegg kostnadsberegnes og bakes inn i prospekt og salgsoppgave for tomter i Vikje-tunet.

Kommunen bygger ut infrastruktur inne på tunet fram til den enkelte tomt. Tomter legges ut for salg med vilkår om at kjøper bygger ut egen tomt i henhold til overordnet planløsning for hele tunet. Det settes eventuelt strengere rammer for byggeskikk etter behov.

Vikje-tunet kan bygges ut etappevis etter som interessenter melder seg for de ulike tomtene. Eventuelt vertikaldelt tomannsbolig må føres opp samlet, enten ved at to interessenter går sammen eller at en part bygger den ene delen for videresalg.

Organisering av eventuelt grendehus i Vikje-tunet

I forslag til planskisse for Vikje-tunet er det lagt inn felles forsamlingslokale (grendehus) for hele Vikje-grenda i andre etasje, over garasjeanlegget for tunet. Grendehuset eies av et grendelag organisert som et sameie blant alle boenhetene i Vikje-grenda. Kostnader ved bygging og drift av grendehuset fordeles på alle tomter i Vikje, der alle plikter å delta. Det kan vedtas at huset ikke skal bygges før et visst antall tomter er bygd for å unngå at kostnader fordeles på et lite antall sameiere. Det er trolig mulig å søke eksternt tilskudd til etablering av grendehus som et inkluderende boligtiltak. Dette er prioritert i Bolyst-satsingen for 2011.

Aktuelle konsept for tunene

Hvert tun kan planlegges og bygges ut med et bestemt formål (konsept) for øye. Vikje-tunet er planlagt som et tradisjonelt Numedalstun.

Det er registrert en viss interesse for boliger for godt voksne mennesker i et eget tun. Tun C ligger skjermet med god utsikt og gode solforhold og kan være egnet til et slikt formål.

Det er utallige muligheter for planlegging og utbygging av det enkelte tun. Markedsføring av tunene må appellere til drømmer og følelser blant aktuelle kjøpere.

5. Intern infrastruktur

Anleggsplan AS er engasjert for å planlegge og kostnadsberegne fysisk infrastruktur i Vikje-grenda. Planleggingen har omfattet følgende fysisk infrastruktur:

Adkomstveg til Vikje-grenda. Reguleringsplan for Vikje-grenda avklarte i møter med naboer og Rollag og Veggli IL at adkomstveg for Vikje-grenda vil ta av fra fylkesveg 108 øst for Mogan Idrettsplass og gå nord for idrettsplassen fram til Vikje-grenda. Veggen vil også kunne utløse et framtidig boligområde nord for Idrettsplassen (ikke godkjent i gjeldende kommuneplan). Lengde på adkomstvegen er ca 350 meter, fram til Vikje-grenda. Veggen er regulert med inntil 5,0 m bredde og bygges med god, kommunal standard. Adkomstveg ligger på morenemasser og er lettbygd. De siste metrene av adkomstveg ligger på fjell med tynt løsmassedekke. Det er ikke kalkulert med legging av asfalt på adkomstveger.

Interne veger i Vikje-grenda. Det er regulert interne veger fram til den enkelte tomt. Vegene er forsøkt plassert i terrenget slik at de ikke medfører store terrenginngrep. Også interne veger er regulert inntil 5,0 m bredde, men bredde på de interne veger vil avtrappes etter i henhold til trafikkmengde for å ikke være unødig brede.

Felles kabelgrøfter. Vannforsyning, avløpsledninger og kabler for strøm og fiber er forsøkt lagt til felles kabelgrøfter, så langt som mulig. Det er generelt tynt løsmassedekke over fjell i Vikje-grenda, og kabelgrøftene er søkt lagt så lavt i terrenget som mulig. Det må påregnes en betydelig del sprengning av grøfter for å få disse ned i frostfri dybde.

Interne vannledninger i Vikje-grenda. Det planlegges med vann fra felles, kommunal vannforsyning for hele Veggli. Rollag kommune må legge vannledning fra vestsiden av Numedalslågen og til østsiden. I reguleringsplanen for Vikje er det avsatt areal borebrønner med pumpehus, men disse er ikke tenkt brukt.

Interne avløpsledninger. Avløpsledninger i Vikje-grenda er så langt som mulig lagt i felles kabelgrøfter og med selvføll. Fra laveste punkt på selvføllsledning ved tomt 5 er det planlagt gjennom boring i fjell med selvføll ca 200 meter mot Mogan Idrettsplass der avløpsledning kan legges i morenemasser videre fram til felles kommunalt renseanlegg. For Gamle Vikje kan det vurderes egen renseløsning som alternativ til å pumpe avløpet ca 125 m fram til felles avløpsledning.

El-forsyning. El-forsyning er planlagt i samråd med Rollag everk. Det er planlagt nettstasjon (transformator) ved tomt 7. Eksisterende høyspentlinje som går i lufta over

tun C og tomt 10 og 11 sør i Vikje-grenda vil legges ned i den interne vegen, forbi nettstasjon og videre til eksisterende transformator ved Myllestad. Fra nettstasjon ved tomt 7 vil lavspentkabler legges i felles grøfter fram til fordelingssskap som plasseres i nærheten av tomtene. Alle el-forsyningskabler vil trekkes gjennom rør som legges i grøftene.

Fiber. Bredbånd til alle boliger i Vikje-grenda vil besørges med fiberkabel som legges av Numedal Fiber. Fiberkabel vil legges i trekkerør som legges parallelt med el-forsyning.

Gang og sykkelveg. Fra Vikje-grenda til fylkesveg 107 er det planlagt ny gang- og sykkelveg på ca 200 meter. Herfra er det eksisterende gang- og sykkelveg over Numedalslågen og videre fram til Veggli sentrum. Stigning på gang- og sykkelveg fra fylkesveg til Vikje-grenda vil være på ca. 5,5 %. Internt i Vikje-grenda er det planlagt grusbelagte, enkle stier i korridorer mellom boligtomtene.

Belysning. Det er planlagt med belysning langs gang- og sykkelveg fra Vikje-grenda til fylkesveg 107, og langs de viktigste interne stiene i Vikje-grenda.

Kostnader til infrastruktur

Vedlagt rapporten ligger kalkyleskjema for infrastruktur i Vikje-grenda. Samlede kostnader er beregnet til 4,3 mill. kr eks mva. Fordelt på 20 enheter (11 tomter og tre tun à tre boenheter) er kostnad for infrastruktur i gjennomsnitt ca kr 215.000 pr. tomt/boenhet eks mva.

Fellestiltak i Vikje-grenda

En viktig del av foreslått konsept for Vikje-grenda er å legge til rette for et godt fellesskap blant beboerne i grenda. Dette er tenkt gjort i form av:

- felles lekeplass i naturlige omgivelser
- i tilknytning til lekeplassen kan det etableres en gapahuk som felles samlingssted (naturmøteplass) for Vikje-grenda
- på Vikje-tunet er det utarbeidet planløsning med felles forsamlingslokale for hele Vikje-grenda. Forsamlingslokalet kan brukes som grendehus for hele Vikje og som selskapslokale for beboerne. Lokalet med tilhørende fasiliteter organiseres som et sameie med pliktig deltakelse for alle tomteeiere i Vikje-grenda.

For å underbygge en egen profil og kvalitet for Vikje-grenda bør det vurderes å lage noen enkle men iøynefallende elementer som:

- Velkomst- og informasjonsskilt ved innkjøring til Vikje-grenda
- Sjøppel- og postkassestativ

Slike tiltak vil være med å skape en profil for Vikje-grenda samtidig som det gir tomtekjøpere en følelse av å være velkommen til grenda.

Det er ikke utarbeidet detaljert plan med kostnadsoverslag for fellestiltak i Vikje-grenda. Dette må gjøres i neste fase dersom kommunen velger å gå for fellestiltak som viktig del av konseptet for Vikje-grenda. I kalkyler for utbygging av Vikje-grenda settes det av et beløp pr. tomt for fellestiltak. Det er trolig mulig å søke ekstern støtte for å etablere fellestiltak i Vikje-grenda som tiltak for å inkludere nye tilflyttere.

6. Utredning av lokal energisentral for Vikje-grenda

Forprosjektet har utredet mulighet for å etablere en lokal energisentral for Vikje-grenda som skulle levere vannbåren varme til alle boligene.

Siv.ing. Kjell Gurigard, Lillehammer, har vurdert løsning for felles energisentral for Vikje-grenda. Vurderingen foreligger i en egen rapport som ligger vedlagt rapporten fra forprosjektet for Vikje-grenda.

Konklusjonen i rapporten er at en lokal energisentral kan levere vannbåren varme til boligene for kr 133,4 øre/kWh eks mva. Denne prisen forutsetter 35 % investeringsstøtte fra Enova, full varmeleveranse fra dag 1 (dvs levering til alle husstander i Vikje-grenda) og ingen fortjeneste på investeringer. Forutsetningene er med andre ord så optimistiske at de ikke er realistisk.

Til sammenligning har gjennomsnittlig pris på strøm de siste årene ligget på kr. 66,7 øre/kWh eks mva, medregnet energiavgift og linjeleie. Konklusjonen er at energi fra en lokal energisentral i Vikje-grenda vil være så dyr at det ikke er gjennomførbart.

Det bør vurderes lokale løsninger med vannbåren varme basert på jordvarme for boliger i det enkelte tun.

7. Organisering av utbygging

Investeringskostnadene i Vikje-grenda er relativt høye sett i forhold til det relativt begrensede markedet for boligtomter i Rollag og Veggli. Det er lite sannsynlig at en privat aktør ser mulighet til å bygge ut og selge tomter ut fra bedriftsøkonomiske kriterier. Det vil være for stor økonomisk usikkerhet knyttet til utbygging av infrastruktur sett i forhold til investeringer og mulighet for forutsigbart tomtsalg.

Det anbefales at Rollag kommune selv bygger ut og selger tomter etter en økonomisk forsiktig utbyggingsmodell. Rollag kommune kan legge samfunnsøkonomiske kriterier til grunn for lønnsomhet i utbyggingen. Kommunen har sterkere økonomisk ryggrad til å avvente salg etter utførte investeringer.

Rollag kommune kan engasjere prosjektleder og byggeleder for gjennomføring og bygge ut infrastruktur etappevis etter innhenting av tilbud fra entreprenører.

8. Utbyggingsøkonomi

Samlede kostnader for utbygging av infrastruktur i Vikje-grenda er beregnet til 4,3 mill. kr eks. mva. Fordelt på 11 boligtomter og tre tun à tre boenheter er kostnad for infrastruktur pr tomt kr 205.000. Dersom tuntomtene skal ha en lavere andel av infrastrukturkostnad fordeles total kostnad på $(11 + 3 \times 2) = 17$. Da er infrastrukturkostnad kr 253.000 pr tomt og 169.000 kr pr. tomt i tun hvis tre tomter.

Utfordringen ved utbygging og salg av tomter i Vikje er å redusere den økonomiske risikoen for gjennomføring. Investering i infrastruktur utsettes i tid samtidig som

tomter legges ut for salg så raskt som mulig. Erfaringer viser at det er salgsfremmende å bygge ut infrastruktur før tomtene selges.

Anbefalt utbyggingsmodell

Trinn 1: Tomter legges ut for salg. Vegtrasseer og kabelgrøfter ryddes for vegetasjon og det bygges anleggsveg fram til alle tomter.

Trinn 2: Når det er interesse for tomter bygges infrastruktur ut videre:

- Høyspentledning over tun C og tomtene 10 og 11 legges i bakken og kobles til ny trafo ved tomt 7.
- Det etableres felles kabelgrøfter (vann, avløp, strøm, fiber) for tomtene som prioriteres først i tid

Trinn 3: Parallelt med at de første boliger føres opp bygges infrastruktur ut videre:

- Gjennom boring i fjell for avløpsledning mot Myllestad
- Ferdigstilte prioriterte vegstrekninger internt i Vikje-grenda
- Tilkobling til kommunal vannforsyning

I en slik modell utsettes tunge investeringer så lenge som mulig i tid, samtidig som en søker å få forutsigbare inntekter fra tomtesalg så tidlig som mulig.

Prising av tomter

Dersom Rollag kommune vil bygge ut Vikje-grenda vil prising av tomter være et politisk spørsmål. Aktuelle vurderinger er:

- ønsker en å selge tomter i Vikje-grenda til selvkostpris eller skal tomter subsidieres i forhold til infrastruktur og andre kostnader?
- hvordan skal salg av grunn i Vikje-eiendommen beregnes?
- skal det legges opp til en flat prismodell for tomtene eller skal tomtene differensieres i pris etter beliggenhet, sol, utsikt osv?
- fordeling av kostnader mellom tuntomter og andre tomter
- skal det beregnes kostnader til fellestiltak (lekeplass, grendehus osv)

Det foreslås at tomter selges til selvkost mht infrastruktur. Tomtene ilegges en andel av "prosesskostnader" (planlegging, forprosjekt, markedsføring og salg osv).

Det foreslås at salg av grunn prises relativt lavt, men slik at grunnpris differensieres for å få fram ulike tomtepriser som gjenspeiler tomtenes attraktivitet.

Tuntomtene bør ha en lavere infrastrukturkostnad enn andre tomter for å gjenspeile en mer rasjonell utbyggingskostnad. Infrastruktur til et tun tilsvarer to andre tomter.

Det legges til et fast beløp for investeringer i fellestiltak som lekeplass og grendehus.

Forslag til tomtepriser (for tunene gjelder pris for hele tunet)

Tomt	Kost prosess	Infra- kost.	Areal m ²	Areal- tillegg	Faktor belig- genhet	Tillegg pris be- liggenhet	Utjevning av pris ¹⁾	Andel felles- tiltak	Sum pris avrundet
Gml Vikje	30 000	250 000	25 000	120 000	1	30 000	-100 000	60 000	390 000
2	30 000	250 000	3 069	10 345	3	90 000	-100 000	60 000	340 000
3	30 000	250 000	2 803	9 015	5	150 000	-100 000	60 000	400 000
4	30 000	250 000	4 004	15 020	3	90 000	-100 000	60 000	345 000
5	30 000	250 000	3 551	12 755	2	60 000	-100 000	60 000	315 000
6	30 000	250 000	3 457	12 285	3	90 000	-100 000	60 000	340 000
7	30 000	250 000	2 657	8 285	4	120 000	-100 000	60 000	370 000
8	30 000	250 000	3 532	12 660	2	60 000	-100 000	60 000	310 000
9	30 000	250 000	5 813	24 065	2	60 000	-100 000	60 000	325 000
10	30 000	250 000	1 537	2 685	4	120 000	-100 000	60 000	365 000
11	30 000	250 000	1 456	2 280	4	120 000	-100 000	60 000	360 000
Tun A	30 000	500 000	9 482	42 410	4	120 000	-2000 000	180 000	670 000
Tun B	30 000	500 000	7 680	26 275	5	150 000	-200 000	180 000	695 000
Tun C	30 000	500 000	3 859	14 295	3	90 000	-200 000	180 000	615 000
Sum	420000	4 250 000	77 900	319 500		1 350 000	-1 700 000	1 200 000	5 840 000

¹⁾ Utjevning av pris er ment å kompensere for arealtillegg og tillegg for pris beliggenhet, slik at summen av disse går i null.

9. Markedsføring og salg av tomter i Vikje-grenda

Rollag kommune kan selge tomtene selv eller benytte eiendomsmegler eller advokat med godkjenning for eiendomssalg.

Det er anbefalt at Rollag kommune selv står for salg av boligtomter i Vikje-grenda. Forprosjektet har laget grunnlag for markedsføring av tomtene, og som enkelt kan oppdateres når de nødvendige avklaringene er foretatt. Dersom en skal nå målsettingen om å utvikle Vikje-grenda til et unikt boligområde må dette følges opp gjennom bevisst markedsføring.

Tomtene kan legges ut for salg så snart reguleringsplanen er godkjent og kommunen har tatt stilling til følgende forhold:

- Tomtepris
- Hvilken infrastruktur skal være inkludert i tomtepris
- Hvilke fellestiltak skal være inkludert i tomtepris
- Når kan de første tomtene være byggeklare?
- Når skal de første tomtene være klare til å tas i bruk?

Som grunnlag for markedsføring og salg av boenheter i Vikje-grenda er det gjennom forprosjektet laget:

- Overordnet profil med salgsargumenter for å bygge og bo i Vikje-grenda

- Et kortfattet og salgsrettet prospekt som presenterer Vikje-grenda og tomtene, Veggli sentrum, Rollag kommune, Numedal og Kongsberg samt skole og barnehagetilbud, arbeidsmuligheter og fritidstilbud
- Flybilde med inntegnede tomter, adkomstveg og gang- og sykkelveg til Veggli sentrum
- Plantegning over Vikje-grenda med inntegnede bygninger og veger for å illustrere det ferdig utbygde boligfeltet
- 3-dimensjonal kartmodell som viser terrengformasjoner, bebyggelse og veger i og rundt Vikje-grenda
- Planskisse og tegninger for Vikje-tunet
- Salgsoppgave med all nødvendig informasjon som gjør at kjøper kan ta stilling til kjøp av tomt: Teknisk beskrivelse av Vikje-grenda og tomtene, infrastruktur, tomtestørrelser og tomtepriser, reguleringskart og reguleringsbestemmelser som viser rammene for utbygging av tomter
- Internettside for Vikje-grenda, www.vikje.no

Det må avklares hva som skal være kontaktinformasjon for Vikje-grenda. På nettside, i prospekter og i annen informasjon må det være en kontaktperson med e-post-adresse og telefonnummer som interesserte kan kontakte. Kontaktperson må være interessert og ha kapasitet til å holde seg oppdatert og å ta imot og være imøtekommende ved henvendelser fra interesserte etablerere.

Vikje-grenda bør markedsføres gjennom:

- Egen internettside www.vikje.no der all relevant informasjon legges inn
- Linker til hjemmesida fra Rollag kommune egen nettside og andre aktuelle sider
- Eneklit papirprospekt (eks. 4 A4-sider, brettet dobbeltsidig A3) med oversiktlig informasjon, kart og bilder
- Utfyllende tomteprospekt i egen mappe for interesserte kjøpere
- I tillegg bør det legges opp aktivt bruk av PR ved mediaomtale osv om Vikje-grenda
- Dersom de som er ansvarlige for markedsføring av tomter har kapasitet til det kan det være interessant å følge opp interesserte gjennom egen facebook-side.

www.vikje.no er utarbeidet med forslag til overordnet profil, bilder, salgs- og markedsrettet informasjon.

10. Reguleringsbestemmelser for Vikje-grenda

Forventes vedtatt av kommunestyret i Rollag 5. mai 2011.03.24

B. REGULERINGSBESTEMMELSER VIKJE BOLIGFELT, VEGGLI ØST, ROLLAG KOMMUNE

§ 1. Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er på planen markert med reguleringsgrense.

§ 2. Reguleringsformål

Planområdet er avsatt til følgende arealformål:

PBL § 12-5, nr. 1: Områder for bebyggelse og anlegg

- Område for boligbebyggelse
- Nettstasjon (transformator)
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Lekeplass

PBL § 12-5, nr. 2: Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg
- Gang og sykkelveg
- Energinett

PBL § 12-5, nr. 3: Områder for grønnstruktur

- Friområde

PBL § 12-5, nr. 5: Områder for landbruks-, natur og friluftsmål

- Landbruks- natur og friluftsområde (LNF)
- Vern av kulturminner og kulturmiljø

§ 3. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet. Bebyggelse og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Anlegg skal utføres så skånsomt som mulig med hensyn til inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Alle typer rør og kabler skal følge veitrase der dette er praktisk mulig, eventuelt samordnes til felles grøfter. Forstøtningsmurer i planområdet skal utføres i naturstein eller annet naturmateriale.

Etter ferdigstilling av bygninger og anleggsarbeider skal utearealet så snart som mulig ryddes og tilbakeføres til et naturlig utseende. Det tillates ikke omfattende opparbeiding av terreng på tomter. Ved tilbakefylling skal benyttes toppdekke av stedlige masser.

§ 4. Områder for bebyggelse og anlegg

Felles bestemmelser for utforming av bygg

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en detaljert situasjonsplan for hver enkelt tomt eller hver tuntuomt. Situasjonsplanen skal vise plassering av

bygninger med høyde, adkomst og oppstillingsplasser for bil, terrengbearbeiding med inngrepsfrie soner, forstøtningsmurer og andre anlegg. Tillatt utnyttelsesgrad for hver tomt er TU = 20 %, medregnet oppstillings-plasser for bil. Maksimal gesimshøyde er 6,0 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter.

På hver tuntomt kan det bygges 1 - 6 boenheter som frittliggende bolig eller som leiligheter. Hver boenhet kan fradeles egen tomt. Det resterende areal disponeres av alle boligene i tunet i fellesskap. For tuntomter skal situasjonsplanen vise utnyttelse av hele tuntomta med grenser mellom den enkelte boligtomt og fellesareal. På tuntomt B som ligger høyt i terrenget er maksimal gesimshøyde er 4,0 m og maksimal mønehøyde er 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. På tuntomter skal det etableres felles biloppstillingsplass i utkanten av tuntomta med mindre terrenget tilsier noe annet. Hver bolig skal disponere to oppstillingsplasser.

Bebyggelsen skal ha en enhetlig arkitektur med hensyn til størrelse, form, takvinkel, vindusinnstilling og utvendig materialbruk herunder taktekkning. Bygningene skal i størst mulig grad plasseres med hensyn til terreng, landskapsforhold og vegetasjon. Bygninger skal oppføres i tre eller natursteinmaterialer og tilpasses landskap og eksisterende bygninger. Byggestil skal ha utgangspunkt i lokale byggetradisjoner fra Numedal. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 - 30°. Flate tak, pulttak og valmet tak er ikke tillatt. Hovedmøneretning skal tilpasses nærliggende bygninger. Hovedmøneretning skal normalt følge høydekurvene i terrenget.

Som taktekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes torv, skifer, takstein, tre eller mørk papp. Blanke metallplater godkjennes ikke. Det skal benyttes farger i svart/grå/bruntoner eller ubehandlet tre. Farger på dører, vinduer, vindskier og andre detaljer skal være i samspill med øvrig bebyggelse i planområdet. Hvite og lyse farger godkjennes ikke.

Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen. Flaggstenger tillates ikke. Alle bygninger med innlagt vann kan pålegges tilkobling til felles renseanlegg.

I hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal det tas særlige hensyn til bevaring av eksisterende bygningsmiljø ved videre utvikling av tomta. De gamle bygningene på tunet i Vikje skal bevares på stedet.

I hensynssone for støy (støysone) kan det ikke gis byggetillatelse for støyømfintlige formål.

Nettstasjon

Det kan etableres nettstasjon (transformator) på arealet.

Vannforsyningsanlegg

Det kan bygges pumpehus for vannforsyning i boligfeltet.

Avløpsanlegg

Det kan etableres renseanlegg for avløp etter godkjent utslippstillatelse. Renseanlegg skal ikke medføre setninger i fv 107. Før bygging skal Statens vegvesen godkjenne detaljplaner.

Lekeplass

Det skal opparbeides lekeplass for mindreårige barn.

§ 5. Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur

Veg

Alle interne veger i planområdet kan opparbeides med vegbredde inntil 5,0 meter medregnet vegskulder. I tillegg kan det etableres grøft med skjæring og fylling. Det kan legges fast dekke på veger. Det kan etableres belysning langs veg. Frisiktsone ved avkjøring til riksveg 40 skal holdes fri for vegetasjon og innretninger som kan hindre sikt. Regulert vegbredde på fv 40 er 8,25 fra senterlinje (5,25 m vegbredde + 3,0 m annet trafikkareal). Regulert, samlet bredde på fv 107 er 12,5 m (6,5 m vegbredde + 3,0 m annet trafikkareal på hver side).

Gang og sykkelveg

Gang og sykkelveg kan opparbeides med vegbredde inntil 3,0 meter medregnet skulder. I tillegg kan det etableres grøft med skjæring og fylling. Det kan legges fast dekke på og det kan etableres belysning langs gang- og sykkelveg. Kjøring fra fv 107 til eiendommene gbnr 9/3, 9/14 og 9/78 er tillatt. Før bygging av avkjøring til Vikje fra fv 107 skal Statens vegvesen godkjenne detaljplan.

Energianlegg

Reguleringsbestemmelsene er ikke til hinder for fjerning av vegetasjon under eksisterende høyspentlinje. Dersom høyspentlinje fjernes eller legges i kabel i bakken skal arealet disponeres som friområde – grønnstruktur.

§ 6. Områder for grønnstruktur

Friområde

I friområde skal vegetasjon så langt som mulig bevares. Skogen i friområde kan skjøttes og tynnes av hensyn til sol- og utsiktsforhold for boliger i planområdet. Etter søknad kan det opparbeides turveg med belysning i traseer som inngår i gjennomgående ferdselskorridorer.

§ 7. Områder for landbruks-, natur og friluftsmål

Område for landbruk, natur og friluftsliv
Landbruksvirksomhet kan foregå etter regelverk i landbrukslovgivning.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

Gang og sykkelveg og lekeplass skal være opparbeidet før ferdigstillelse av de første boliger.

§ 9. Andre bestemmelser

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller en sikringssone på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene slik at disse kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt vilkår for dette.