



*Sluttrapport for Prøvebustad og bustadfeltet i Øyfjell i
Vinje kommune*



2011



Bygdeutviklingsprosjektet Øyfjell City (2006-2009) blei etablert etter lokalt initiativ i Øyfjell med målsetting om å auke aktivitet, attraktivitet og for å få fleire barnefamiliar til bygdi fordi elevtalet i skulen var på veg ned.

Prøvebustaden i Øyfjell er eit pilotprosjekt og eit av fleire tiltak i Vinje kommunes arbeid med å stabilisere, eventuelt auke folketalet i kommunen.

Ide og mål:

For Øyfjell City og kommunen:

Ideen med ein "prøvebustad" (rekryteringsbustad), er å minske risikoene ved å flytte til ein ny stad. Ein kan leige prøvebustaden i inntil tre år medan ein finn ut om Øyfjell eller Vinje er staden å bu og medan ein bygger eller venter på å kjøpe seg eige hus.

Derfor er leigeprisen slik at ein kan "ha råd til" å flytte midlertidig og t.d. kan leige ut den bustaden ein alt måtte ha i staden for å selje før ein veit. Ein får standard husleigekontrakt med ei leigetid på maks 3 år. Pr. 2010 er eiga er kr. 7.000,- pr. mnd.

For arkitektane var utgangspunktet for prosjekteringsoppgåva er todelt;

- 1) Å søke nye arkitektoniske svar gjennom ein moderne reformulering av den lokale byggetradisjonen/ arkitektoniske dialektar
- 2) Prosjektere pilotbustad som reiskap i kommunens arbeid med til- / fråflyttungsproblematikk

Målgruppa:

I dette tiltaket vender ein seg til unge, etableringsklare menneske, anten tilflyttarar eller kommunens eigen ungdom som er på veg heim. I utlysningsteksten viser ein kva målgruppe ein ynskjer.

Tomtefelt i Øyfjell:

Tomtegruppa i Øyfjell City hadde arbeidde mykje med den største utfordringa i Øyfjell City -prosjektet: å gjere noko med bustadmangelen i Øyfjell. Skulle ein få fleire folk til bygdi måtte det leggast betre til rette for etablering av nye bustader.

I Øyfjell er det sjeldan bustader til sals og vanlegvis ingen brukbare til leige. I kommune - sentra finst det byggeklare og subsidierte tomter, opparbeidd med asfaltert veg, vatn, avløp og gateljos. Det skal ein god del til for at utkantane kan konkurrere med dette. Øyfjell City meinte difor det var naturleg at kommunen bidrog til tilrettelegging av tomter også i Øyfjell. Ein fann tomtefelt i Heimigardsåsen og kommunestyret løyvde kr. 600.000,- til opparbeiding av tomter (tenkt som eit tilskott på kr. 150.000,- pr. tomt x 4).

Teikningar på ein tradisjonell bustad var ferdig og utan kostnadsrekning blei det løyvd kr. 1.300.000,- til ein prøvebustad.

Arkitektane, Husbanken og byggjestil:

Gjennom kontakt med Husbanken knytt til mogleg finansieringsstøtte, dukka det så opp eit uføresett tilbod. Arkitektane Sverre Sondresen, Dagur Eggertsson og Sami Rintala søkte etter tomter i Telemark. Tankane og ideala arkitektane presenterte høvde særskilt godt med visjonane Øyfjell City hadde for prøvebustaden og ble presentera i "Mulighetsstudiet".

Alle kommunane i Telemark var inviterte til å bli med i pilotprosjektet til dei unge arkitektane, men Øyfjell og Vinje stilte sterkt fordi ein hadde planlagt å byggje, hadde eit tomtefelt og hadde grunnfinansiering på plass.

Utsiktene til eit spennande pilotprosjekt, moglegheiter for fleire hus, drahjelp og goodwill frå Husbanken med både økonomisk støtte og medverknad frå sakshandsamar, samt gratis mediemarksemd, gjorde at både tomtegruppa og kommunen såg dette prosjektet som særleg interessant.

Med prosjekteringstilskott frå Husbanken blei det utarbeidd ein ideskisse om bruk av moderne arkitektur og tradisjonelle materialar, men med bruk av gamle prinsipp: rekkjetunet. Ikkje berre er rekkjetunet viktig for å trekke liner tilbake til tradisjonell byggeskikk, men tanken om å skape ein huskrull og eit bamiljø er sentral. Som tilflyttarar kan ein bu i nærleiken av andre og soleis lettare få kontakt og etablere nettverk.

Vidare var ideen med å byggje ein særeigen bustad å sjå om det kunne tiltrekke seg folk. At prosjektet fekk status som nasjonalt pilotprosjekt, førte til at ein og fekk tilskott frå Landbruks - og matdepartementet (LMD).

I samarbeidet med tomtegruppa i Øyfjell, kom arkitektane fram til utforming av bustadfelt og hus.

Det var semje om at alle som ynskte å bygge i denne huskrullen, måtte forplikte seg til å byggje i denne stilen av omsyn til heilskapen og ideen. Dei kunne likevel gjere endringar inne i sine hus, slik at dei fekk dekt sine behov.

I utgangspunktet hadde ein tenkt seg 4 bustader, men for å få nok plass mellom byggja, blei det lagt ut 3 tomter i huskrullen. Området blei regulert, ein utbyggjar kjøpte ei tomt, kommunen kjøpte ei tomt til prøvebustadformålet og forskotterte ei tomt, slik at grunneigar kunne få oppgjer for salet. Denne blei seinare vidareselt til ein utbyggjar.

Eigarskap:

I utgangspunktet tenkte ein at Øyfjell Utvikling (utviklingsselskapet) skulle stå som utbyggjar og eigar og utleigar av bustaden, kommunen skulle gje tilskott. Kort gjengjevisa det seg vanskeleg juridisk, og konklusjon frå jurist tilsa at kommunen måtte stå som byggherre og eigar. Dette førde til at kommunen måtte ta på seg fleire arbeidsoppgåver og måtte ha ansar for byggjeleiing.

Teknisk drift og vedlikehald i Vinje kommune ville vanlegvis gjere dette, men hadde ikkje kapasitet, og ein leigd inn ekstern byggjeleiari.

Lokale handverkarar/lokale materiale:

Bustaden skulle ha lokal og miljøvennleg profil og så langt råd vera "kortreist"; kortreiste materialar og kortreiste handverkarar.

Både grunnarbeid og bygg blei sett ut på anbod på Doffin og ein kom i mål med både lokale handverkarar/entreprenørar og bruk av lokale materialar.

Utlýsing av tomter og prøvebustaden:

Bustadgruppa i Øyfjell City lyste ut dei 2 ledige tomter. Fleire melde sin interesse for tomtene. 2 nyleg tilflytte familiar, som var interessert i både konseptet og i å etablere seg i Øyfjell, kjøpte kvar sin tomt. Pr. i dag er både bustadane ferdig og 2 familiar med 4 born har flytta inn.

Prøvebustaden vart lyst ut, her var det og fleire interesserte og i august 2011 flytte det inn ein familie med 3 born i skulealder.

Bustadens bruksareal (BRA):

Bustad	133,0 m ²
Loft og Bur	45,6 m ²
Til saman	178,6 m ²

Kommunens kostnader:

Infrastruktur bustadfeltet; veg, vatn, avløp:	1.850.000
Arkitektkostnader (- husbanktilskott 266.000-)	300.000
Tomt og bustad	2.650.000
Advokatkostnad	25.000
Konsulent bygg	150.000
<u>Andre utgifter kommunen</u>	<u>120.000</u>
<u>Samla kostnad</u>	<u>5.095.000</u>

Tilskott frå andre:

Husbanken	266.000
Landbruks - og mat departementet	150.000

Summane er inkl. mva. Kommunen fekk ikkje at mva, fordi dette er ein utleigebustad. Summane inkluderar kostnader for både prøvebustaden og opparbeiding av bustadfeltet samt vatn(avløp)/veg til alle dei 3 tomtene. Tomtekjøp (prøvebustaden), arkitektkostnader for heile feltet, avgifter, advokatutgifter i samband med anbodsutlysing og utleigevilkår, byggeleiing og kostnader for kommunens eigne tilsette.

Tomtearbeidet var blei dyrare enn rekna:

Bygga var i utgangspunktet tenkt å stå på pålar for å redusere inngrep i naturen (fortavtrykk). Dette visa seg å vere umogleg pga av grunnforholda og ein måtte sprengje bort masse både i tomtene og i vegen og grunnarbeida blei mykje dyrare enn først tenkt. Kostnadene knytt til prosjekteieren i Øyfjell City (som kommunen finansierte) og den store eigeninnsatsen frå medlemmene i tomtegruppa er ikkje medrekna.

Samarbeid med andre:

Forutan samarbeid mellom bustadgruppa, arkitektar, lokale handverkarar, Husbanken og kommunen, har ein hatt samarbeid med Høgskulen i Telemark. Dette var knytt til ein konkurranse om utsmykking. Studentar på HIT avd. Rauland laga forslag til vindusskoddar. Ein vinnar blei utpekt. Framleis arbeider ein med å finne materiale som tåler ver og vind, så dette er ikkje ferdig.

Utfordringar og erfaringar sett frå kommunens side:

Plan og miljøutvalet har heile tida vore positive til den moderne utforminga, sjølv om det til tider kom mykje kritikk mot at ein ikkje valde tradisjonell byggjestil og følgde krav - spesifikasjonane for andre bygg i kommunen.

Men eit pilotprosjekt er ein risikosport fordi meiningsa med slike prosjekt nettopp er å prøve ut uprøvde ting.

Dette har kravd mykje arbeid frå dei som driv prosjektet (tomtegruppa og prosjektleiar), men og frå kommunens side.

Pga av formalitetar gjekk prosjektet frå å vere idealistisk drive og med bistand frå kommunen, til at kommunen skulle vere ansvarleg byggherre. Her fekk ein brynt seg på ulike forventningar og krav.

Det at kommunen måtte overta eigarskapen undervegs, stilte krav til avklaringar av formalitetar, sakhandsaming, søknadsarbeid og påfølgande rapportering, oppfølging og kvalitetssikring. I tillegg var uvissa knytt til sluttsum vanskeleg med tanke på budsjettinger.

Er ein etterpåklok kan ein sei at det hadde vore enklare og kanskje billigare å velje andre arbeidsmåtar:

1. Kommunen kunne brukt avsette midlar til å kjøpe ein bustad som var på sal i Øyfjell da arbeidet starta og brukten som prøvebustad.
2. Kommunen kunne vore byggherre frå starten. Slik kunne ein hatt kontroll over planlegging og økonomi og dermed på førehand kjenne samla kostnad og budsjettere for dette. Kommunalt eigarskap ville og gjeve tydlegare ansvarstilhøve i dei ulike fasane av prosjektet.

Spørsmålet er om ein ville oppretthalde det same engasjementet lokalt, noko som er ein viktig føresetnad for at tiltaket med prøvebustaden skulle fungere. Det handlar om lokalt engasjement og vilje til å ta imot dei som kjem til bygdi. Slik sett er lokalt engasjement i eit slikt prosjekt særskilt viktig.

Vidare drift i prøveperioden:

Vinje kommune eig altså bustaden, men det er laga rutinar som regulerer samarbeidet mellom Øyfjell Utvikling og Vinje kommune for korleis seinare utlysing og val av leigetakrar til Prøvebustaden skal skje.

Bebuarane i dei to andre bustadene har teke på seg ettersyn av fellesanlegget for vatten og avløp.

Har tiltaket med prøvebustaden hatt effekt på tilflyttinga?

Effektar er vanskeleg å måle. I Øyfjell har det, samstundes som prosjektet har vore gjennomført, vore eit stort generasjonsskifte der mange av bygdis unge har etablert seg med familiar. Inkludert prøvebustaden, og de to andre bustadene i feltet, har heile 10 hus blitt ferdigstilt eller er under bygging.

Eit generasjonsskifte er eit sjølv sagt utviklingstrinn i ein populasjon, men det er ikkje like sjølv sagt at dei unge vel å slå seg ned i Øyfjell/heimbygdi.

Dette vitnar om at unge folk opplever Øyfjell som ein god og attraktiv stad å bu og etablere seg på. Det unge miljøet og den gode trenden bygdi er inne i no, trur ein vil ha ringverknader for nyetableringar også på sikt. Øyfjell City har ikkje teke æra for denne utviklinga, men håpar og trur at nokre av dei prosessane og aktivitetane som er sett i gang, har vore med på å auka attraktiviteten i bygdi for dei unge som vel å slå seg til her. Konkret er 3 nye heimar (8 personar) i Heimigardsåsen etablert som direkte følgje av prosjektet.

Elevtalet er i dag omtrent som då prosjektet starta, men i 2014 vil det vera 36 elevar, noko som er eit høgt elevtal i Øyfjell, og ei auke på heile 80% i høve til ved prosjektstart. I barnehagen går det i dag 26 ungar, og det er ei auke på 160% i høve til ved prosjektstart. I tillegg har 12 husstandar (22 personar) også flutt/kome heim til Øyfjell i prosjektperioden. Til saman utgjer dette 30 personar. Øyfjell og Vinje kommune har fått mykje og positiv mediemarksemd, noko som distriktskommunar er avhengig av viss dei vil trekke folk til seg.

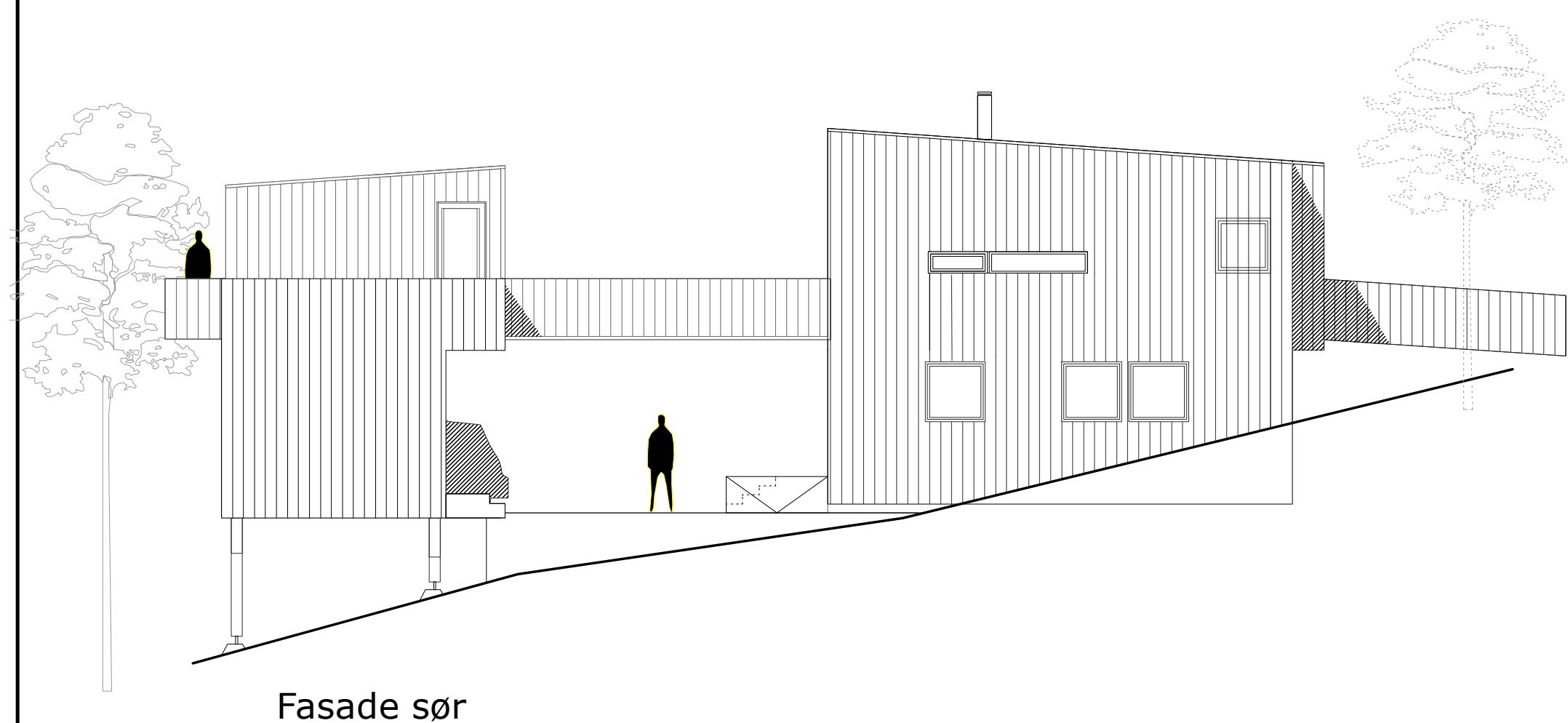
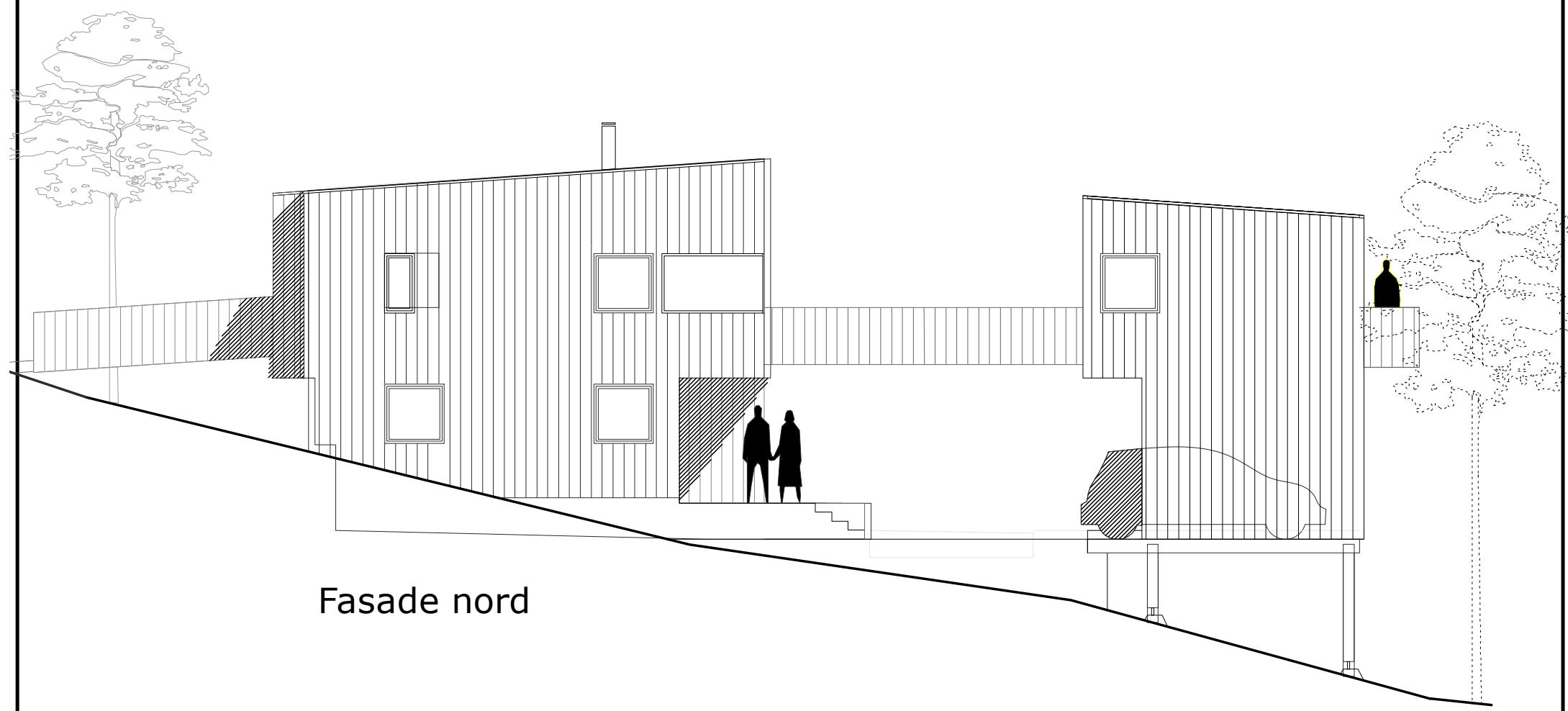
Konklusjon er at Øyfjell City –prosjektet og tiltaket med prøvebustaden har vore ein monaleg kostnad for kommunen, men har vore ein suksess. Tida vil vise om det er fleire som ynskjer å prøvebu når bustaden på ny er ledig i 2012 og om dette faktisk fører til at enda fleire etablerar seg.

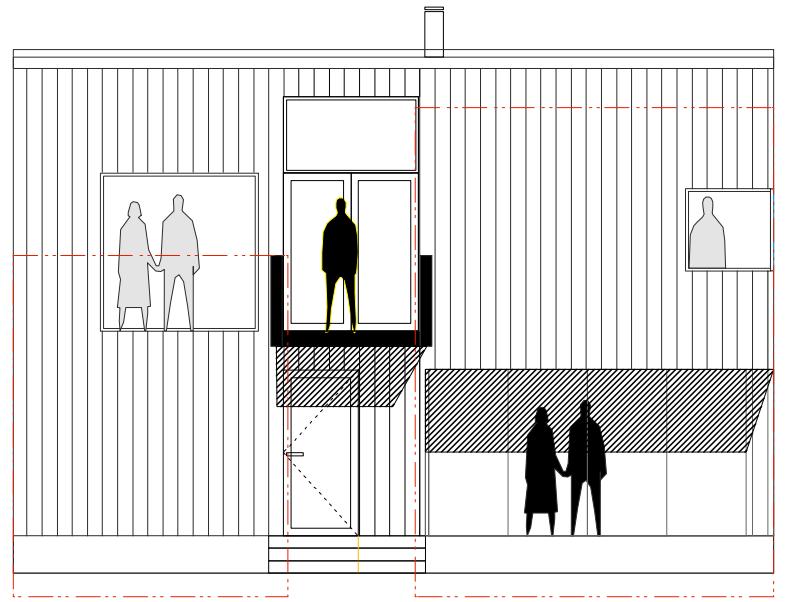
Meir informasjon:

<http://www.vest-telemark.no/Aktoer/OEyfjell/Proev-OEyfjell/Proevebustaden2>

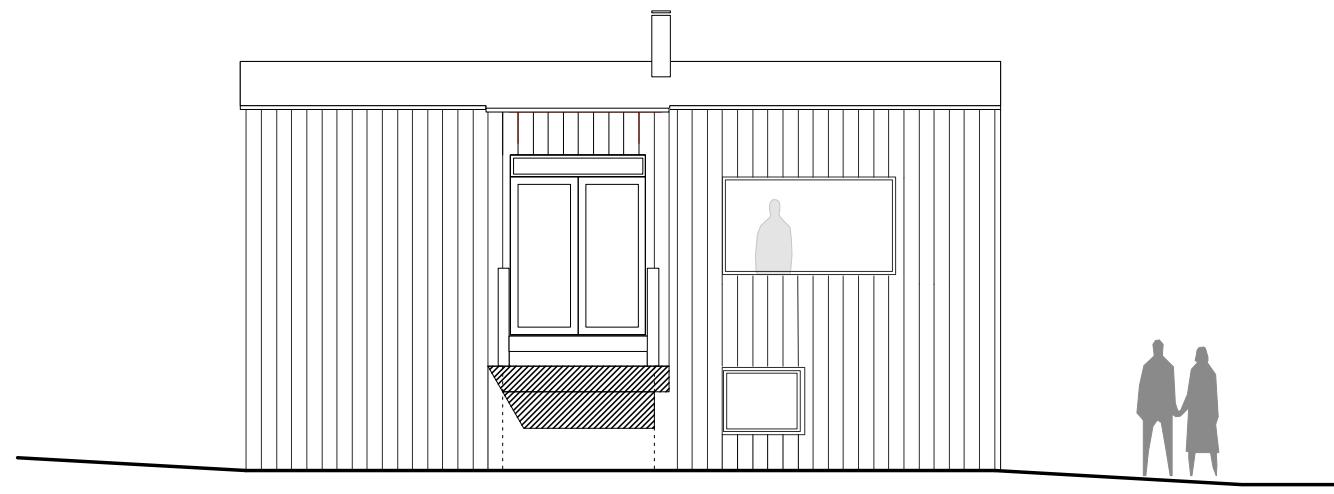
Januar 2011

Dorthe Huitfeldt
Vinje kommune

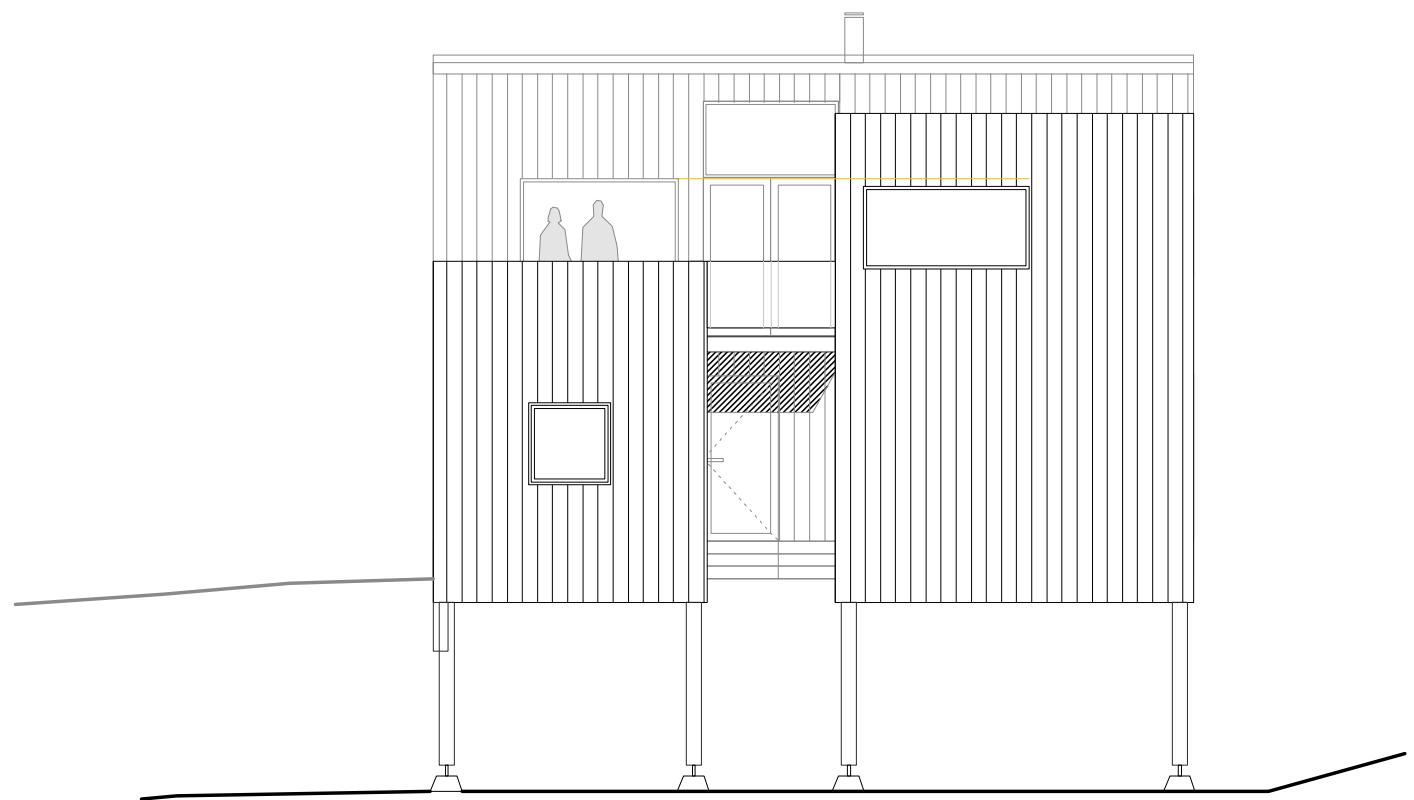


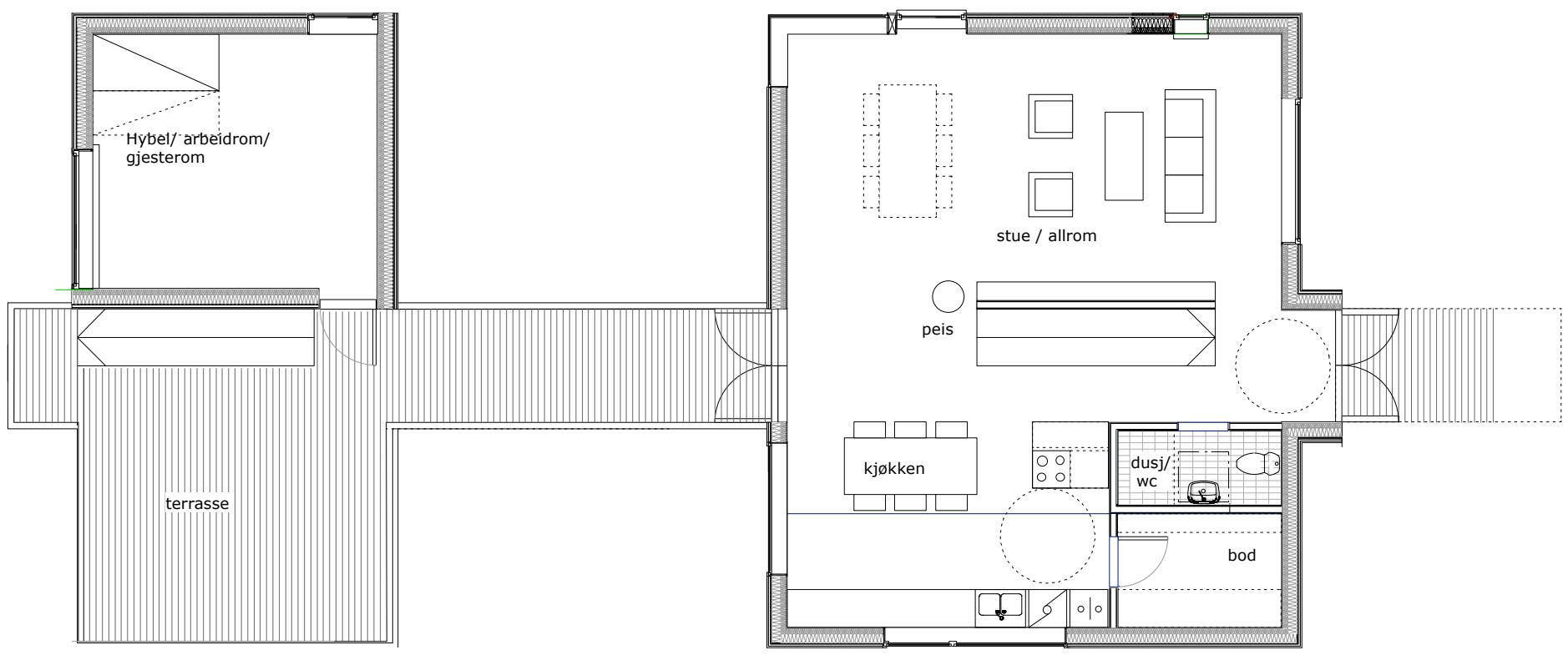


Fasade vest

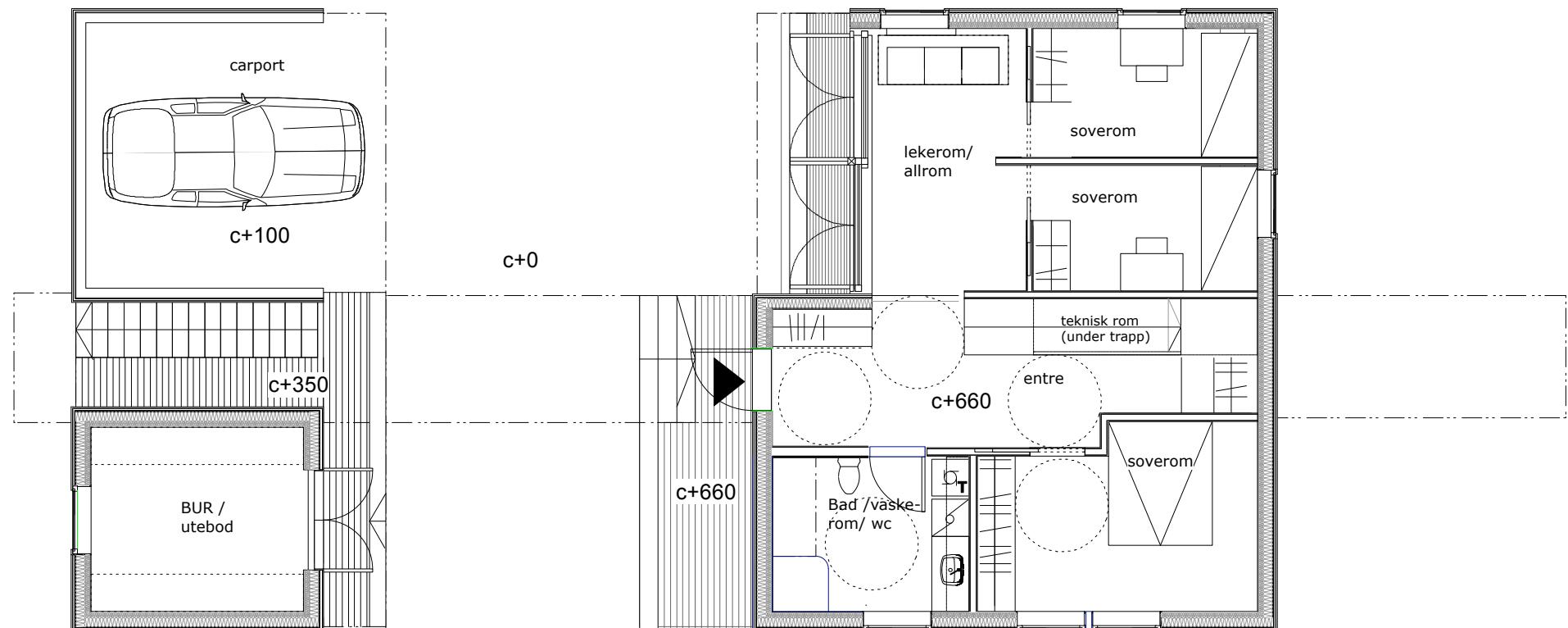


Fasade øst





plan 2 etasje



plan 1 etasje

