



Kva er framtidens bustader langs Sognefjorden?

Notater frå paneldebatten, 26.3.2019

Om kommunen sine roller i aktivisering av bustadmarknaden?

Nye buformer på nye plassar krev god samordna planlegging. Kva rolle kan kommunen ta og korleis kan kommunen vere proaktiv?

Kommunane må leggje til rette for tomter og vere med å dele på risikoen i prosjekta. Til dømes er dette eit viktig tema i Bergen for tida. Bergen har stort bustadbehov som aktørane ikkje klarer å løyse kvar for seg, og kommunen ønskjer meir privat og offentleg samarbeid. Samarbeid og kommunikasjon er stikkord.

På Vegårdshei eigde kommunen ei tomt som dei la ut ope for interessantar med nokre gitte rammer. Men ingen melde seg. Derfor gjekk kommunen til 3-4 utbyggjarar, og betalte kvar kr 100 000 for å lage eit konsept og ei løysing for tomta. Kommunen definerte eit rammeverk, der dei ønskte næring, bustad og butikkar. Dei fekk inn tre gode prosjekt og kommunen kunne velje ein vinnar som fekk utvikle tomta. Kommunane må gjera meir av dette, ikkje berre leggje tomt ut for sal.

Kommunane har planverktøyet og dei må bli enno tøffare med å følgje planane. Etter at reguleringsplanen er vedteken så kjem det ein søknad om dispensasjon. Viss kommunen gjer seg til sau, blir næringa fort til ulv. På den andre sida er det positivt at ein har tilgang til dispensasjon fordi planane kanskje er utdaterte og behova endrar seg. Dispensasjon opnar for dynamikk og endringsvilje.

Blant anna i Sogndal har ein gode erfaringar frå kommuneplanverkstad: inviterte breitt inn til verkstaden (studentar, eldre, grunneigarar, politikarane). Viktig å ha slike fellesarenaer for å få fram meiningane om løysingar.

Om korleis få til den gode aldersblandinga i bustadområde?

Vanskeleg spørsmål. God aldersblanding er viktig for å få god bukvalitet. Gravdalgruppa lagar prosjekt med ulike prisklassar, storleiker, variasjon, få med både førstegangsetablerarar og eldre. Bør få med fleire innvandrarar. I Angedalsvegen-prosjektet i Førde er kommunen inne for å kjøpe nokre bustader for å hjelpe til med integrering.

Skeptisk til å vende seg til ei spesiell gruppe, til dømes anten ungdomsbustader eller eldrebustader. Det er viktig å unngå dette. Bør marknadsføre seg mot alle aldersgrupper.

Om minihus

Minihus har fire yttervegger og får relativt høge kvm-kostnader. I blokker har du mange einingar innafor ytterveggane og det vil vere rimelegare. Kjem an på kor du er her, behov og tomtepris. Det er dyrt å byggje.

Dansk minihus - der kan kven som helst kjøpe og plassere det i bakhagen eller på tomten. Fortettingsgrep som danskane synest er interessant. Begynte for å integrera innvandrarar. Etterkvart er det mange som ser moglegheiter for fortetting i sine store hagar.

Produktet er ikkje eit problem, men haldningane til det er utfordringa. Småhus vart teikna inn i Lofoten, men det vart ramaskrik.

Kva er det i plan og bygningslova som er utfordrande i høve minihus. Minihus er utfordrande å få til med tanke på universell utforming, men kan teiknast om slik at det kan gjerast tilgjengeleg t.d. for rullestol. Elles er det krav til bodareal, krav til volum til rom. Viss ein har eit godt prosjekt og god dialog med kommunen er det mogleg å få til.

Om dei gode intensjonane i bustadprosjekt som blir skjært vekk etterkvart

Kjem inn på prosjekt med mange gode intensjonar, men dei gode kvalitetane blir skjært vekk? Svaret må vere god planlegging, og holde det ein lover, elles er det vi som blør. Sel vi store uteareal så må vi halde det vi lover.

Kommunen kan sikre dette med garantiar – t.d. utbyggingsavtaler som fordeler ansvar mellom kommunen og privat aktør.

I større grad ein før bør ein gå saman og byggje fellesareal ilag, som gir eigenansvar og som sikrar at ein får gode uteområde.

Vieåsen var eit godt prosjekt i Førde som hadde sterk styring og gode fellesløysingar. Kvifor er ikkje modellen brukt meir.

Om byggeskikk

Estetikk – det er mykje einsformigheit og det blir mykje boksar med store glasflater. Kor blir det av estetisk kvalitet? Etterlyser litt variasjon.

Byggeskikken forandrar seg tiår for tiår. Hustenkinga er tradisjonell, men det handlar om økonomi, og rasjonalitet, skape enklare planløysingar som skal vera tilgjengeleg for alle. Byggjer for alle, men kanskje byggjer vi i verste fall for ingen. Saknar debatten om å tørre å snakke om stygt og pent.

Fjordbygdene har sin byggeskikk. Visit Sognefjord viste korleis vi marknadsfører oss og korleis det faktisk ser ut. Om kommunane vil ta vare på nokre stadeigne kvalitetar, må ein snakka i lag på tvers og involvera breiare enn før. Kommunen kan leggje til rette for dette.

Kor byggjer vi bustader. Fylket har eit stabilt folketal og slik sett skulle det vere nok bustader her. Framleis byggjer vi ned landbruksareal. Kan vi tenkje nytt om dei bustader vi alt har, som står tomme. Finst mange ledige bustader som er i bruk eller ikkje i bruk.

Avslutning

Korleis forsyne folk med dei bustadane dei treng og kanskje ikkje veit at dei treng? Dette er ei utfordring som vi bør kunne løyse saman. Utfordringa kan vere at det ikkje er godt nok samarbeid mellom kommunane og næringslivet. Hamarøymodellen er eit døme på godt samarbeid mellom byggenæring, kommunen og staten.

Frå regionrådet si side er vi spente på vegen vidare. Vonar det i dag er skapt nye tankar og nye kontaktpunkt som tek oss vidare. Takk for god deltaking!