

Komplementerende informasjon til vårt innspill 7.2 og presiseringer 9.2 og 10.2

Mål

- Skaffe nye innbyggere til Osterøy kommune og skape aktivitet og optimisme på Bruvik.
- Bidra til å løse utfordringer angående attraktivitet, demografi, miljø og klima omtalt i kommuneplanens samfunnsdel.
- Bygge ut feltet Bruvik Aust med 39 – 44 boenheter som økolandsby.

Oppgave

- Bygge ut feltet ut feltet Bruvik Aust med 39 – 44 boenheter
- Utfordringer: Dårlig veistandard (avvisningseffekt for kjøpere; lav kapasitet; logistikk i anleggsfasen)

Løsning

- Trinnvis utbygging/finansiering: Planlagt utbygging av de forskjellige boliggruppene i hele feltet omtalt i reguleringsplanen. Utbyggingstakten for hvert byggetrinn er knyttet opp til salget av tomter/boliger for det enkelte byggetrinn

En utbyggingsavtale må være gjenstand for drøftelse med kommunen/ BØL/planleggere og arkitekter i samarbeid. Det samme må gjelde for rekkefølgekravene i reguleringsplanen

Oppstart av bygging av de enkelte delfelt er som nevnt knyttet opp mot salg av tomter og boliger. Dette er i samsvar med lignende utbyggingsprosjekt av samme skala.

BØL planlegger for å legge til rette for husbankfinansiering av tomter/boliger.

Prosjektleder har lang erfaring med å forhandle med finansieringsinstitusjoner og tilknyttede underleverandører (megler, grunnentreprenør osv)

Ressurser

- Utviklet tidsmessig konsept for økolandsby med arkitekttegnede modulbaserte eneboliger og tre størrelsesvarianter av rekkehus i effektiv utførelse.
- Ryddet tomteområde (ca 3 daa) med opparbeidet kjørbare adkomstvei med snuplass, opparbeidet hustomt med oppført tett råbygg 40 m², påbegynt uthus (tett tak), anlagt midlertidig drikkevannskilde.
- Opparbeidet kundegrunnlag (1500 på sosiale medier, dokumentert interesse fra salgsframstøt). Etterspørsel etter sosiale og naturnære boløsninger. Ønske om bildeling reduserer press på fylkesvei.
- Utviklingselskap opprettes av BØL (når avtale m/ kommunen); innskutt startkapital av BØL og enkeltpersoner: kr 2,2 mill (1,2 mill kontanter, 1 mill investert i veianlegg og tomteopparbeiding). Danner grunnlag for finansiering av BG1 med kjøp av tomt 7,6 daa som første steg.
- Deltakelse i nettverk som MED Osterøy og andre
- I motsetning til dette demonstrerer Grunnarbeid Vest kun kompetanse innen grunnarbeid.

Kompetanse

- **Ledaal Eiendom AS** er engasjert som prosjektleder og skal bistå BØL med utvikling, planlegging og prosjektering/ rammesøknad av boligene på Bruvik aust. Videre skal LE forestå prosjekt- og byggeledelse av boligene. Salg og oppføring av boligene foretas gjennom eget utbyggingselskap eller lignende som BØL skal etablere, forutsatt videre samarbeid med Osterøy kommune. LE vil bistå også på dette området.

Ledaal Eiendom ble etablert i 2003. Siden den gang har selskapet gjennomført flere vellykkede prosjekter i Stavanger- og Bergensregionen. Våre prosjekter omfatter alt fra utvikling/bygging av eneboliger på "eplehagetomter" og infill-prosjekter i sentrumsnære områder, til større leilighetsbygg. Vår portefølje av gjennomførte prosjekter inneholder også kontor, næringsbygg og kombinasjonsbygg. **Vi er sentralt godkjent som ansvarlig søker for alle typer tiltak**, prosjekterende innen arkitektur og utførende i tiltaksklasse 2, samt prosjekterende og kontrollerende i tiltaksklasse 1 (se dibk.no). Prosjektleder og eier Per Gunnar Ottosen har jobbet for de største utbyggingsaktørene i Norge: Selmer, Skanska, Kruse Smith etc.

- **BØL SA** (etablert 2005) har som formål å fremme økologisk boligbygging i kommunale planer og initiere økologiske utbyggingsprosjekter. Lang erfaring med bærekraftige og sosiale boløsninger, samt kunnskap om kjøpermarkedet.

- **OPAFORM AS**. Prisbelønt arkitektkontor som har utviklet boligene i prosjektet. Særlig kjent for innovative og bærekraftige løsninger med vekt på innpasing i tradisjonelle bygg og kostnadseffektivitet.

Virkninger

Prosjektet har gode forutsetninger:

- for å skaffe nye innbyggere til kommunen og Bruvik.
- som tiltrekningskraft på personer og familier som etterspør grønne løsninger
- å danne grobunn for næringer innen lokalbasert aktivitet og opplevelser og annet
- for å bli et synlig bidrag til å oppfylle kommunens samfunnsdel av kommuneplann
- sette Osterøy på kartet som trivsels- og bærekraftkommune, med ytterligere styrket attraktivitet.
- å demonstrere innovative løsninger, som bildeling i et ruralt område mm.
- for å øke befolkningen på Bruvik og styrke grunnlag for nærbutikken, barnehage o l, samt utbedring av fylkesvei.

Referanser

www.ledaaleiendom.no

www.bergenokologiskelandsby.no

www.opaform.no

Kommuneplanens samfunnsdel https://www.osteroy.kommune.no/siteassets/innhald/plan-bygg-og-eigedom/planar/kommuneplanen-sin-samfunnsdel_hs-vedtak-13.10.21.-vedteke-plan.pdf

MED Osterøy <https://www.facebook.com/MEDOsteroy/>