

NYE BOMILJØER I LANDBRUKSOMRÅDER

Innlegg på seminaret "Økt bosetting – økologisk stedsutvikling", Oslo 16. mars 2007

Maria Bjune

Seniorrådgiver, Norges Vel

maria.bjune@norgesvel.no



Bakgrunn

- Ca. 180 000 landbrukseiendommer
- Ca. 50 000 driftsenheter, det er kun 28% av landbrukseiendommene! (2005)

- Sentraliseringen fortsetter – utkantkommunene fortviler
- Mange ønsker å bo landlig – men ikke i vanlige byggefelt



Erfaringer fra forstudien

”Bomiljø i landbruksområder” 2004 - 06

Formål:

- o Fremskaffe kunnskap om Juridiske, Tekniske, Sosiale og Økonomiske forhold ved nye typer bomiljøer i landbruksområder,
- o Formidle disse kunnskapene.

Målgruppe/respondenter:

Beboere, Grunneiere, Kommuner



Delmål:

- Kartlegge erfaringer
- Utvikle mulige modeller
- Bidra til å videreutvikle fagmiljø
- Informasjon / formidling

Arbeidet ble avbrutt høsten 2005, - kan nå fullføres.





KARTLEGGING

11 alternative bo-prosjekter

Intervju med: Grunneierne, Kommunene, Beboere

Juridisk/økonomiske – Tekniske – Sosiale forhold

Målsetting

Prosjektbeskrivelse

Problemer/flaskehals

Framdriftsplan

Grad av måloppnåelse



Eksempel A:

- Selskap med delt ansvar (DA) eier og driver gården
- 3 likeverdige eiere (3 familier). Noen arbeider utenfor gården.
- Eierandel kan arves, overføres til ektefelle, og omsettes. Overdragelse krever samtykke fra alle eierne.

Formål:

Bo på gården.

Drive gården økologisk og flerfunksjonelt.



Eksempel B

- Enmannsforetak - selve gården.
- Selskap med delt ansvar (DA) – driftsselskap gården. 4 eiere
- Utskilt 7 selveiertomter. Noen tekniske fellesløsninger som vann og avløp
- Reguleringsbestemmelser til byggeplanen
- Velforening som arbeider med sosiale fellesløsninger for alle på gården

Formål:

Økologisk bebyggelse knyttet til økologisk gårdsdrift.

Skape arbeidsplasser med gården som arena



Eksempel C

Nå: Enmannsforetak m/ 2 partnere.

Planlegger:

- Andelslag (BA) der hver av de ca.15 boligene eier en andel av hele eiendommen.
- Fellesløsninger for energi, avløp, avfall
- Fellesløsninger for bruk av gården og enkelte felleshus (verksteder, gjesterom, samlingsrom)

Formål: Utvikle bomiljø med miljøkvaliteter, fellestiltak og sosial profil.



Eksempel D

- Andelslag (BA), der andelene er i hele eiendommen.
- Andelene kan ikke fritt omsettes eller arves.
- Ca. 40 boliger fordelt på 5-7 tun

Formål: Eie og drive landbrukseiendommen, og utvikle denne til en økolandsby



Eksempel E

- En stiftelse eier gården m/bygninger, og har driftsansvar inkl. arbeidsgiveransvar
- Stor grad av felles økonomi, sosialt liv og praktiske løsninger.
- Pionerer innen miljøvennlige løsninger

Formål: Understøtte samarbeids- og samlivsformer utgått fra Rudolf Steiners tredelte samfunnsbilde. Opprette og drive landsbysamfunn med familiehjem og vernede arbeidsplasser.



Eksempel F

- En forening eier gården
- Utskilt felles tomt til ca 80 selveiende leiligheter og rekkehus
- Avtale om tekniske fellesløsninger (energi og avløp) i kjøpekontrakten

Formål: Skape et trygt og godt nærmiljø som er tuftet på en økologisk bærekraftig ressursbruk i et forpliktende og inspirerende samspill mellom gård og bomiljø.



Vanlige problemer

- Finne egnet organisering/selskapsform
- Utarbeide avtaler, vedtekter etc. Prosess
- Å få konsesjon
- Tillatelse til nye miljøvennlige tekniske løsninger, og til flere hus på eiendommen
- Gap mellom forventninger og virkelighet



Løsninger

