

## Utviklingsprosjekt Håhaugen, moderne klyngetun på Bruvik på Osterøy

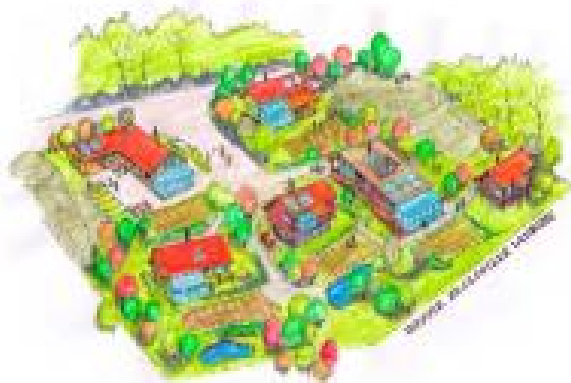
Ved Bergen Økologiske Landsby SA

### Introduksjon

*Vi ønsker å bygge en økologisk landsby, inspirert av Havråtunet, og med tradisjonelle boligløsninger, tilpasset landskap og naturforhold. Det var slik mange bodde i Norge før jordskifteprosessen endret landet fra slutten av attenhundretallet. Vi ser i dag en endret holdning i befolkningen om hvordan man i fremtiden ønsker å bo og å leve. Økologisk tankegang er ikke lenger for spesielt interesserte, og interessen for et slikt prosjekt har økt sterkt de senere år. Etter hvert som klimautviklingen har bevisstgjort behovet for samfunnsendringer og godt hjulpet av de internasjonale prosesser i disse dager, ser vi nå økt interesse for vårt prosjekt på Osterøy, fra alle samfunnslag. Vi ønsker å få til et mønsterprosjekt, som kan inspirere andre.*

*Vi har den praktiske og formelle kompetanse og erfaring for å gjøre et slikt prosjekt levedyktig, og tror at vi kan skape begeistring og grobunn for flere slike prosjekter i kommunen i årene som kommer. Vi har Ledaal Eiendom AS, erfaren eiendomsutvikler, med på laget og har nylig trukket til oss svært ressurssterke nye medlemmer. Betaling for tomten har lenge ligget klar. Med klarsignal fra kommunen og innvilget byggetillatelse vil her stå fem hus helt ferdig seinest på nyåret 2023 og kommunen vil ha fått 12 nye innbyggere.*

*Det uroer oss at prosjektet nå foreslås solgt til annen aktør, og at visningshuset (som planlegges endret til en av boligene) skal fjernes. Fra vår side er vi likevel klar til å starte opp og komme videre, så snart politikerne gir sin godkjenning. Pengene ligger på bordet, og forberedelsene er gjort. Vi kommer imidlertid ikke videre med salget før slik avklaring foreligger.*



Tun 1 med fem eneboliger på Håhaugen, håndtegnet mulighetsjisse. Rammesøknad for tun 1 er klar til å sendes inn. Illustrasjon: Vidar-Rune Synnevåg (2017).

*Drivkraften hos interessentene ligger nettopp i interessen for det økologiske, for naturen på Osterøy og for den passende avstand til by og urbanitet. Nettopp derfor vil vårt prosjekt kunne generere vekst i Osterøy kommune. Vi vil tilføre beboere utenfra kommunen og gjerne også fra Osterøy, beboere som vil ta vare på natur og kultur og ikke motarbeide stedsidentiteten. Vi er også opptatt av kulturminnevern og ønsker å bidra til å skape arbeidsplasser og næringsvirksomhet gjennom samarbeid med lokale aktører. Vi vil hevde at prosjektet vårt mer enn oppfyller intensjonene i gjeldende reguleringsplan når det gjelder terrengtilpasning, arealeffektivitet og klyngetunkonseptet.*

*Prosjektet har potensial for å skape ny interesse i befolkningen for bygdene, som både er bærekraftig og tilpasset lokale forhold. Avtalen med Osterøy kommune om kjøp av et område på 7,6 dekar er starten på prosjektet, som vi ønsker å utvide, i samsvar med opprinnelig utbyggingsavtale, gjerne sammen med andre aktører som har tilsvarende kompetanse som oss.*

*Vi har også den markedskontakt som skal til for å gjennomføre et viktig pilotprosjekt som dette. Vi har 2000 følgere på Facebook og er nært knyttet til det velkjente samfunnsprosjektet Bærekraftige liv på Landås (som har oppnådd stor suksess), Fremtiden i våre hender, og Hardangerakademiet. I disse nettverkene finner vi folk med god spredning i livsstil og yrkessammensetning.*



Utsikt mot øst, mot landsbyområdet (oppe til venstre). Landsbyen får disponere dyrkningsareal i det kommunale friområdet (til høyre. Foto: Kristian Flo. Billedmontasje: Rå design studio (2018) )

*Vi har nå en god del interessenter til prosjektet på Osterøy, herunder unge par og familier fra Bergen og omegn, andre steder i Norge og Tyskland. Blant disse er folk som ønsker å drive næringsvirksomhet. Vi ser at interessen blant folk, fra alle samfunnslag, øker i takt med medieoppmerksomheten omkring klimautviklingen. Eksempelvis er et ungt par i ferd med å skrive kontrakt på tomt, hvor den ene er seriegründer innen IT. Begge er interessert i dyrking, matforedling og sirkulærøkonomi. Annonsering har gitt oss 10 sterkt interesserte familier til de 5 tomtene (noen av disse har foreløpig trukket seg pga den uavklarte stillingen med kommunen). Vi har et jevnt tilsig av nye mulige kjøpere på e-post.*

## Nærmere om nettverket

Fra dette nettverket henter vi inspirasjon og erfaringer og kan engasjere både praktisk og profesjonell bistand:

- [Bærekraftige Liv](#) Landås/ Matskogen Landås
- [Framtiden i våre hender](#) og herunder Framtidshagen
- [Norsk permakulturforening](#) (BØL har tidligere vært engasjert i styret)
- Eide økogrend (Hyllestad), ref. Ing. Magnar Eide
- [Mikkelstjenn Økogrend](#) (Sigdal), ref. Siv. Øk. Anders Næss
- [Terra Libera Økogrend](#) (Holmestrand; tømrer/ ing. Sascha Böhme)
- Prof. Ove D. Jakobsen, Nord Universitet (økologisk økonom)

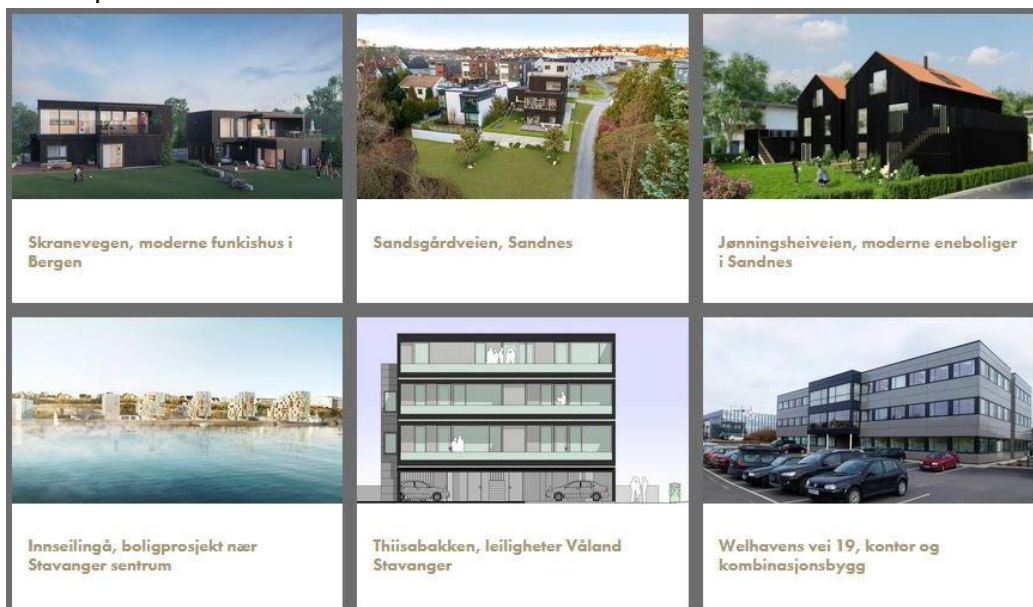
## Kompetanse

Vår kompetanse på klimaøkologi og prosjektutvikling er oppbygget og utviklet gjennom 20 år. Organisasjonens styremedlemmer har internasjonalt godkjent sertifisering innen permakultur, dvs. økologisk dyrkning, design og bygging i praksis og teori. Styremedlem, dr. scient. Kjetil Lygre har også mastergrad i økologisk økonomi (sirkulærøkonomi) fra Nord Universitet. Planen er å utvide styret med personer med kompetanse innen byggfag og prosjektledelse

## Sentrale samarbeidsaktører

Disse aktører bruker vi eller har vi brukt i vårt prosjekt på Osterøy:

- [Ledaal Eiendom AS](#), Bergen og Stavanger, driver med eiendomsutvikling og har kompetanse innen alle faser i utviklings- og byggeprosesser og har den senere tid orientert seg mot økologiske / fellesskaps-løsninger. Ledaal Eiendom har inngått avtale med BØL om konsulentbistand og prosjektledelse og er vår viktigste aktør i den videre prosessen



Eksempler på Ledaal Eiendom AS's nylige prosjekter. Virksomheten nylig flyttet til Bergen (Fra <https://www.ledaaleiendom.no/prosjekter/>)

- [Opaform AS](#), prisbelønnet arkitektkontor i Bergen, også kjent fra TV-serien «Arkitektens hjem». Opaform har tegnet og utviklet [boliger til flere tun i prosjektet](#)
- Arkitekt Vidar Rune Synnevåg, spesialist på økologisk, landskapstilpasset og tradisjonsbasert arkitektur
- [Stracon AS](#) / ing. Magnar Eide, konsulent arealplanlegging og prosjektering. Utarbeidet reguleringsplan for Eide Økogrend, Hyllestad.

Entreprenører og leverandører og andre fra Osterøy og Bergens-området:

- [Solberg sagbruk](#) (materialer)
- [Tonny Tufte AS](#), Lonevåg (naturstein)
- [OMC Bygg](#), Nesttun (bygging av visningshus)
- [Bjørnars Transport](#), Skogsvåg (transport og masser)
- [Steinsenteret Åsane Sand og Singel AS](#)
- Anlegg AS v/ R. Tyssebotn (grunnarbeid)
- Dessuten andre lokale grunntreprenører, tømrere og andre håndverkere
- Bruvik gendaråd og beboere på Bruvik

### Kort historikk

Sommeren 2013 ble BØL via, dværende rådmann Øvregard, tilbudt det regulerte arealet tilpasset 44 (senere redusert til 39) boenheter. En kjøpsavtale og deretter utbyggingsavtale ble så underskrevet, revidert i 2015. Det var aldri noen presserende mhet betaling, verken fra kommunen eller BØL sin side. Rådmann og seinere konstituert rådmann, Jostein Førre, var svært aktive i prosessen disse første årene med å tilrettelegge. I 2014 samarbeidet BØL og Bruvik grenderåd om en LivOgLyst-søknad til fylkeskommunen, for å invitere til samarbeid mot en felles horisont (ressurskartlegging- og mobilisering (natur, kultur-verdier mm); riktig nok ikke finansiert). Siden 2013 har BØL samarbeidet tett med Opaform AS og fått utviklet fleksible enebolig- og rekkehustyper, spesielt tilpasset vestlandslandskap og inspirert av Havråtunet, samt skissert felleshus. I 2014/2015 ble mye tid, ressurser og arbeid lagt ned i mindre omregulering av BG1 (5 hus) med vekt på sosial bokvalitet og landskapsbevaring. Denne ble nedstemt av kommunen – dette “satte oss ut” noe en tid. I 2015 ble mindre omregulering av et større areal forberedt og påbegynt, men lagt til side i første omgang. I 2016 ble det besluttet å først reise et visningshus for å øke tiltrekningen på mulige kjøpere, for å sikre grunnlaget for økonomi osv. Omtrent i samme tidsrom arbeidet vi med innspill til kommunens kystsoneplan, med vekt på Neset. 2017 utarbeidet forslag kommentert av kommunen, til bruksavtale for Neset, angående jorbruksaktivitet tilknyttet landsbyen, koordinert med grendarådet og aktive lokale lag og foreninger. Vinteren 2019: Visningshus oppført (ikke innredet). 2019-2020: Ny reforhandling av tomtekjøp med utskillelse av et mindre areal som et første steg; reduserte rekefølgekrav, i tråd med eksisterende utbyggingsavtale. Avtale klar i mai 2020. Pga tilbud / pålegg fra kommunen om nesten dobbelt så stort areal som nødvendig til de første 5 hus, ønsket BØL noe lemping på betalingsbetingelsene. I mellomtiden fikk vi en CO19 situasjon hvor bl a 2 av de 5 interessentene måtte trekke seg og usikkerhet mht arbeidsforhold og helseproblem i nær familie. Uten noe inntrykk av press og i tilsynelatende forståelse, fikk vi betalingsutsettelse først til mars 2021, siden august 2021. Jobbet i denne tiden med bank og finansiering, samt nødvendig omorganisering av selskapet.

## Status og fremdrift

Kr 1.200.000 har en god stund stått klar på konto for betaling av 7,6 dekar tomtareal i henhold til tilbud fra Osterøy kommune, mai 2020.

Bergen Økologiske Landsby SA har investert mer enn 1 million kroner til vei, snuplass og grunnarbeid og hatt utgifter til påbegynt visningshus og arkitekter og konsulenter mm. I tillegg er her investert ca. 2000 timer dugnad på stedet og noen tusentalls planleggings- og utviklingstimer.

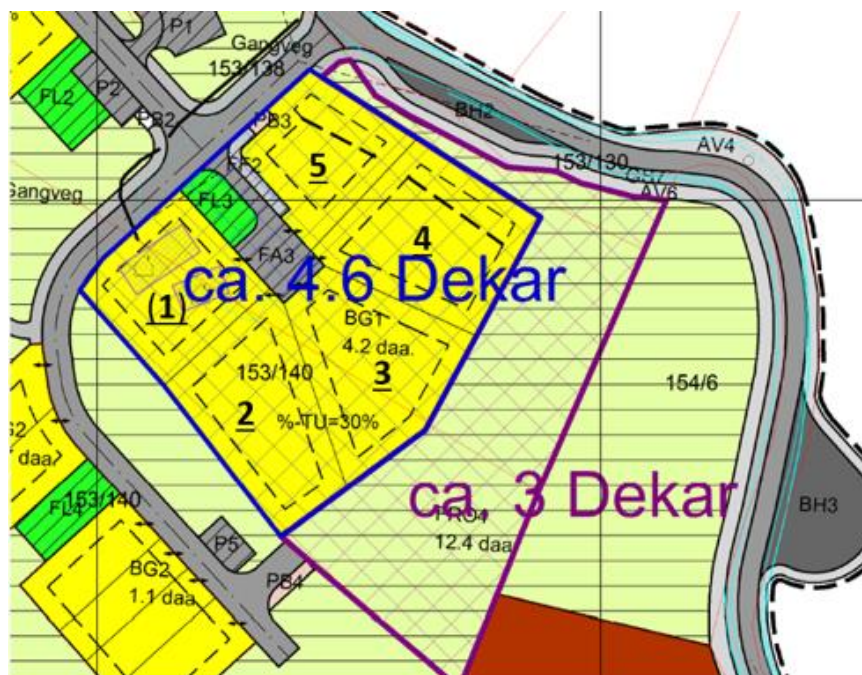
Det er derfor nedslående for BØL og alle interesserte kjøpere dersom tomten nå selges til annen aktør og at visningshuset anmodes fjernes, uten økonomisk kompensasjon (inkl. utgifter til anleggning av vei og snuplass). Aktivitet på Bruvik vil slik også forsinkes betydelig.

Fra vår side er vi, som nevnt, klar til å starte opp og komme videre, så snart politikerne har gitt sin godkjenning. Vi kommer imidlertid ikke videre med salget før slik avklaring foreligger.

## Budsjett

Tomt og opparbeidet infrastruktur (inkl. andel til fellesbygg) er stipulert til kr 850.000,- per parsell i gjennomsnittsnitt. Vi kalkulerer med husbygg på 80-100 kvm, enkel standard, til kostnad kr 3,5 mill., forutsatt ingen egeninnsats og eks. tomt og infrastruktur.

Eksisterende tomt og allerede opparbeidet infrastruktur danner egenkapitalgrunnlag for finansiering av byggelån, som skal tas opp av nytt borettslag (under opprettelse). Borettslaget vil så overta Bergen økologiske landsbys aktiva og eiendom tilknyttet grunnen og prosjektet. Selskapet vil søke finansiering gjennom Husbanken, med Ledaal Eiendom som rådgiver. Medlemmer av borettslaget må i tillegg stille nødvendig egenkapital, f.eks. ved realisering av eksisterende bolig.



Kart som viser området som erverves i 1ste byggetrinn: BG1 boligformål (4,6 daa, gult) og et tilleggsareal (LNF, 3 daa, grønt, rutet skravur; følger omtrent eksisterende matrikelgrenser)

Prosjektet er utviklet i samsvar med intensjonen i gjeldende reguleringsplan, hva gjelder 1) arealeffektivitet, 2) sosiale kvaliteter – ved klyngetun-bebyggelse – og 3) landskaps-tilpasset bygging. Dette er også i tråd med økologiske prinsipper. Tegninger for boliger i BG1, BG2 og BG3 og rammeplan for BG1 er utarbeidet av prisbelønte Opaform arkitekter, Bergen. De aktuelle materialer, byggetekniske løsninger, vannforsyning, renseanlegg, avløp, energiforsyning er undersøkt og vurdert av styret i samråd med fagfolk. Boligkalkyler er beregnet med utgangspunkt i priser i *Norsk Prisbok* (2020).

Bergen

Dato 1.12.2021

Bergen Økologiske Landsby SA

Ved styret

---

Randi Benedikte Brodersen

Kjetil Lygre

Kristian Flo

## Plan for fremdrift

Forutsatt at prosjektet nå kommer videre og vanlig saksbehandlingstid i kommunen, med byggetillatelse innen rimelig tid, vil en fremdriftsplan kunne se ut som følger (tider angitt i måneder (M) i forhold til tidspunkt for byggetillatelsen):

Andre forutsetninger: Tegning av tilstrekkelig andeler i hvert byggetrinn, finansiering innvilget (banker); slik det er vanlig i denne type prosjekt.

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Des. 2021                | Erverv av tomt fra Osterøy kommune for BG1-området, start fradeling og tinglysning  |
| Des. 2021                | Salg av parseller til interessenter fortsetter  |
| Mar. 2022                | Godkjent rammesøknad på 5 hus i BG1, inkl VA-plan (planen foreligger ferdig forberedt i dag)  |
| Mnd. 2 etter rammeløype: | Grunnarbeid 4 boliger BG1 (brønnboring, renseanlegg, grøfter (rør, kabler), veier, sentralt solcelle-energisystem)                                      |
| M 2 e. RL                | Erverv BG2-grunnen, forhåndssalg 6 ferdigtegnede rekkehus; om mulig: opsjonsavtale på hele feltet   |
| M 3 e. RL                | Start byggefase for boliger i BG1   |
| M 4 e. RL                | Rammesøknad BG2; salg BG2; deretter grunnarbeid osv   |
| M 6 e. RL                | Avtale om disposisjon av areal til hagebruk/ park på Neset.   |
| M 7 e. RL                | Innsending mindre reguleringsernding (inndeling av byggeområder, veibredder, endring fellesformål fra noen byggeformål)                                 |
| M 9 e. RL                | Start byggefase BG2   |
| M 12 e. RL               | Ferdigstillelse boliger i BG1   |
| M 14 e. RL               | Erverv av og rammesøknad på BG3+4+5   |
| M 14 e. RL               | Start utvikling av tiltak på Neset (f beplantning, jordopparbeidelse, felling av trær og kratt)   |
| M 18 e. RL               | Beslutning om videre erverv av BG6+7-8 (+ BG9 dersom tilgjengelig. BG6 er kun ½ parsell, mens Tore Brudvik har 2 ½, omfattet av opprinnelig utb.avtale) |
| M 22 e. RL               | Ferdig 6 hus i BG2  |

Videre:

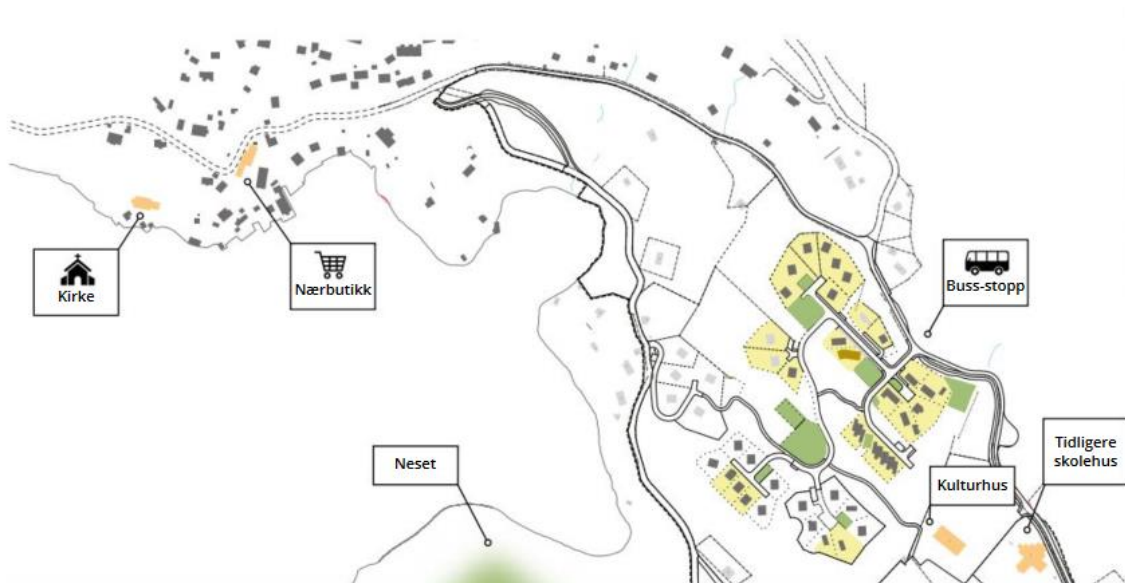
1. Prosjektet er tenkt delt opp i flere byggetrinn (et byggetrinn = et delfelt / bg i reg. planen).
2. For hvert byggetrinn skal skisse/forprosjektet, gå over i en prosjekteringsfase, hvor en i samarbeid med kommunen og de prosjekterende (arkitekt, rådgivende ing., og BØL), prosjekterer de tekniske anlegg (vei, vann, avløp, elektro, ) i hht. gjeldende reguleringsplan og bestemmelser.
3. Når det gjelder hver tomtekjøpers ønske om boligtype, vil dette også koordineres og tas med i planleggingen for byggetrinn 1 (tilsvarende for påfølgende byggetrinn).
4. Det skal utarbeides en mer detaljert fremdriftsplan for ovennevnte aktiviteter. Videre utarbeides en **utbyggingsveileder** for hele feltet i samarbeid med kommunen.

### Bilder og illustrasjoner



Tun 1 med fem prosjekterte eneboliger og tun 2 med rekkehus på Håhaugen, tegnet av OPAFORM. Klyngetun-inspirert prosjekt på Bruvik. Rammesøknad for tun 1 utarbeidet og klar for innsendelse  
Foto av modell: OPAFORM Arkitekter AS (2017)





Håhaugen klyngetun- og utviklingsprosjekt, uthøvet med farge til høyre i bildet. Bruvik sentrum til venstre (vest). Montasje: Rå design studio og K. Lygre



Vinterkveldestemning, Håhaugen. Foto: Turid Velle

#### Lenker:

- Bergen Økologiske Landsby SA: <https://www.facebook.com/bergenokolandsby/>
- Ledaal Eiendom AS: <https://www.ledaaleiendom.no/>
- OPAFORM AS: <https://www.opaform.no/>
- Stracon AS: <https://www.stracon.no/>
- [Bærekraftige Liv](https://www.barekraftigeliv.no/) Landås/ Matskogen Landås: <https://www.barekraftigeliv.no/>
- [Norsk permakulturförening](https://www.permakultur.no/): <https://www.permakultur.no/>
- [Mikkelstjenn Økogrend](https://evjegaard.no/okogrend/) (Sigdal), ref. Siv. Øk. Anders Næss: <https://evjegaard.no/okogrend/>
- [Terra Libera Økogrend](http://terra-libera.no/) (Holmestrand; tømrer/ ing. Sascha Böhme): <http://terra-libera.no/>

