

Stanghelle 24.05.2015.

Vaksdal Kommune

Kommunestyret.

Utbyggingsprosjekt – Stanghelle Vest.

Vi viser til artikkel i Vaksdalposten og Hordaland 23.04.15, samt foreliggende rapport fra Faveo Prosjektledelse AS av 12.03.15.

Som mange andre her på Stanghelle har vi stilt spørsmål til realismen i kommunens satsing på boligutbyggingen på Stanghelle Vest når det gjelder forventet befolkningsutvikling hensett til faktisk boliggetterspørsel og utbyggingsøkonomi.

Hovedinnvendingen har vært at kommunen lett kan komme i en situasjon der de flotte natur- og fritidsområdene går tapt samtidig som kommunen settes i et økonomisk uføre ettersom utbygging i dette området alltid har fremstått svært krevende sett med manges øyne.

Fakta er nå at reguleringsplanen for lengst er vedtatt og at kommunen, med basis i foreliggende utbyggingsforslag fra Faveo AS, synes å være rede til å fatte et forpliktende utbyggingsvedtak i kommunestyremøtet før ferien med igangsetting i marken til høsten.

Etter å ha lest Faveo's rapport, stiller vi oss fortsatt undrende til at kommunen ser ut til å love byggestart på Stanghelle Vest alt i år!

Vaksdal kommune har som så mange andre små kommuner, en aldrende befolkning og liten /ingen folkevekst. Det bekymrer, men uansett hva det er lokket med av bynært bygdelig og fin natur/fjell, har det ikke lyktes å få endret flyttestrømmen / øke tilflyttingen.

Likevel satser Vaksdal kommune på en storstilt utbygging på Stanghelle Vest. 120-140 boenheter skal det bygges, noe som tilsvarer 400-500 nye innbyggere i kommunen (10% befolkningsøkning). For det satses hovedsaklig på innflytting av unge i etableringsfasen. Dette i konkurranse med kommuner som Voss, Osterøy Indre Arna og Bergen m.fl.

Av rapporten som Faveo AS har utarbeidet går det frem at om Vaksdal skal "vinne" denne konkurransen, må en bygge boliger som har en kvalitet og funksjonalitet utover det som kan tilbys rundt Bergen, og som må ligge vesentlig under i pris.

Sitat fra rapporten:

1. *"Enhetene må oppleves som mer funksjonell og med mer anvendelige planløsninger enn det man normalt finner på markedet i de store byene, skal Stanghelle være konkurransedyktig med disse. "*
- 2 *"De må ha en konkurransedyktig pris, der prisnivået ligger 20 – 30% under prisnivået i Indre Arna og Voss, og nærmer 40% under Bergenspriser.*

Men rapporten sier at *"Kostnaden med utbygging av infrastruktur er svært dyr i dette feltet. Årsaken er det brattlendte terrenget med relativt stort behov for terrengbearbeiding, samt den store spredning av de enkelte feltene "*. Skal en få konkurransedyktige priser må det derfor bygges billige modulbaserte boliger, hovedsaklig rekkehus og lavblokker, som vil gi opp til 80 m. lange bygningsformer.

Modulbaserte boliger krever flatt terreng, som igjen medfører mer sprengingsarbeid med store skjæringer i terrenget og relativt høye støttemurer , dvs. nesten ingen terrengtilpasning .

Rapporten konkluderer også med at *" terrengtilpasning ikke lar seg gjøre innenfor de rammene som ligger i prosjektet "*.

Endringene i utbyggingsplanene er store og det kreves reguleringsendringer før igangsetting. Når økonomien i prosjektet er så stram , kan det også være stor fare for at en får enkle/lettvindte løsninger når det gjelder fellesareal, opprydding av store sprengingsmasser mv. Det som kunne vært et konkurransefortrinn for Stanghelle Vest (fin natur/fine tomter) vil trolig her være ødelagt .

Vi er svært usikre på at dette var drømmen til de unge som tilbake i tid var positive til dette prosjektet.

Det fremgår av rapporten at det også ligger stor usikkerhet med hensyn til fremdrift av salg av boligene, og at usikkerheten med hensyn til etterspørsel etter bolig vil øke etter hvert som prosjektet ferdigstilles (markedet mettes) . Kommunen har derfor av Faveo AS fått sterk anbefaling om å gjennomføre en **markedsundersøkelse som omfatter hele utbyggingsområdet før prosjektet settes i gang**, for å få bedre kontroll på hva kundene faktisk etterspør. En slik markedsundersøkelse må nødvendigvis omfatte konkurrerende kommuner / områder .

Videre må en for all del merke seg at når Faveo anbefaler at kommunen står som prosjektutvikler gjennom et kommunalt foretak-KF, betyr det at det vil være Vaksdal kommune som gjennom sin ordinære budsjettprosess finansierer og garanterer for alle utbyggingskostnader.

Å starte opp et prosjekt som er kostnadsberegnet til totalt ca 380 millioner , uten mer sikkerhet enn det som ligger i prosjektet nå , må kalles risikosport . Like risikofylt vil det være allerede nå å fatte vedtak om å starte første byggtrinn med en investering på ca. 50 millioner .

Prosjektet må sees under ett og før vedtak fattes må følgende være på plass:

- Markedsundersøking for hele utbyggingsområdet / + usikkerhetsanalyse.
- Avklare hele reguleringsendringsspørsmålet

Med grunnlag i dette, er det først naturlig å fremme sak til kommunestyret om selskapsform og påfølgende oppbemanning.

Det er med en viss bekymring vi spør om at det er vel ikke slik at tjenestetilbudet til Vaksdal sine nåværende 4500 innbyggere helt og fullt er lagt i hendene på suksessfaktoren i dette prosjektet ?

Om det kommer en sak til kommunestyret i juni, håper vi at den blir avvist med påtegning om krav til bedre faktagrunnlag enn det som synes å foreligge nå.

Å fatte utbyggingsvedtak /igangsettingsvedtak alt i junimøtet vil , folkelig sagt, være galskap.

Med vennlig hilsen

Terje Olsnes