

# Århusjordet

Fyresdal kommune

2025

Bustadtiltak i distrikta

---



Fyresdal

## Sidehenvisning

<b>Oppsummering .....</b>	<b>3</b>
<b>Bakgrunn .....</b>	<b>3</b>
<b>Om prosjektet .....</b>	<b>4</b>
Prosess før søknad om tilskot.....	4
Prosess etter tilsegn om tilskot.....	5
<b>Resultater.....</b>	<b>5</b>
Bustadtyper .....	5
Sals-/eigarskapsmodell .....	6
Utbyggingsstrategi .....	7
<b>Erfaring og læringspunkter.....</b>	<b>10</b>

## Oppsummering

Fyresdal har ei utfordrande bustadsituasjon med høge byggekostnader, låg prisutvikling og lite tilgjengelege einingar. Prosjektet på Århusjordet fekk tilskot frå Husbanken for å utvikle berekraftige og attraktive buformer.

Prosjektet har utvikla ulike bustadeiningar i storleik og buform nokre einingar med deleareal som er ei utradisjonell buform i bygdesamanheng. Prosjektet har ei berekraftig utforming. Bustadene er prosjektert i massivtre med solceller på tak. Utearealet gjer rom for møteplassar, leik og dyrkingsmoglegheiter. Open overvasshandtering er ein integrert del av utforminga av utearealet.

Organisering av eigarskapsmodell og utbyggingsstrategi er ikkje endeleg avgjort, men det føreligg nokre strategiar for vidare avgjerder.

Organisering som burettslag og moglegheit for leige til eige kontraktar sjåast som ein moglegheit for å legge til rette for eit godt bumiljø og deling av fellesressursar.

Det vurderast to strategiar for utbyggingsmodell, reint offentleg eigarskap eller offentleg – privat samarbeid.

Det har vore mykje kompetanse utveksling gjennom samtidig deltaking i prosjektgruppe knytt til bygdeveksttalen.

Elles ser ein viktigheit av god struktur for å halde framdrift i prosjekt. Og at politisk forankring og inkludering er viktig for kontinuitet i avgjerder.

## Bakgrunn

Fyresdal har ei utfordring med at det er få nye bustader som blir bygd, og at det berre er eldre bygningsmasse tilgjengeleg. Ein ser at dei høge byggekostnadane og liten til ingen prisstigning, gjer at det er få som tør å investere i nybygg i bygda. Bustadmarknaden i Fyresdal kommune er svært sårbar, både for kjøp og leige. Det er lite eller ingenting tilgjengeleg. Det er etterspørsel etter attraktive einingar nær sentrum.

Fyresdal har svært spennande planar på gang knytt til det kommunale industriområdet nord i kommunesenteret. Planane er estimert til minimum 100 nye arbeidsplassar i bygda innan 3 år. Om

ein ikkje legg til rette for nye bustader vil det potensielt bli mange som pendlar inn til kommunen frå regionen. Dette er i tråd med regional transportplan, men for kommunen er det mest fordelaktig og utnytte kapasiteten i skule og barnehage. Arbeidstakarar busett i eigen kommune gjev «mest i kassa» for satsinga på næringsliv, arbeidsplassar og tenester. Dersom det skulle lykkast med planane på industriområdet, vil Fyresdal ha stort behov for nye bustader. Uavhengig av desse planane og potensial for folketalsauke, er det allereie eit behov for fleire einingar til sal og til leige.

Tilskotet skal brukast til få fram attraktive buformer med fokus på fortetting og berekraft. Det skal utviklast ulike bukonsept, der ein klarer å halde låge kostnader men fortsett høg kvalitet.

## Om prosjektet

Fyresdal kommune er prosjekteigar og har prosjektleiar ansvar, samt rapportering.

Arkitektfirma skal ha ansvar for prosjektering og detaljplanlegging av buformene, inkludert medverknadsprosess og målgruppedefinering.

Kommunen vil saman med næringslivet etablere ein attraktiv eigarform og salsmodell.

## Prosess før søknad om tilskot

Prosjektet er godt forankra i kommunen og bustadområdet har vore gjennom ein lang prosess med moglegheitsstudiar og plan- og arkitektkonkurranse. Århusjordet er eit sentrumsnært areal som var dels eigd av kommunen og dels av Århusjordet burettslag. I kommunedelplan for Fyresdal sentrum 2006-2020 vart området avsett til framtidig sentrumsformål. I samband med at Fyresdal kommune kom med i omstillingsprogrammet med bakgrunn i tap av arbeidsplassar, vart det sett i gang ei moglegheitsstudie i 2015 for å sjå på utvikling av sentrum. Studien peika på ulike område for bustad og næring eller kombinerte område. Moglegheitsstudien hadde ein enkel medverknadsprosess. Med bakgrunn i moglegheitsstudien vart det utarbeid ei konseptskisse for Århusjordet, som vart grunnlaget for utlysing av plan og arkitekt konkurranse for å utvikle eit nytt bustadområde på Århusjordet knytt opp mot Folkestadbyen. I prosessen med konkurransen vart det gjennomført to folkemøte der delar av møta var informasjon og noko hadde meir form som arbeidsverkstad. I siste møte som berre var med konkurranse vinner, Arkitema og Dronninga landskap, vart det gjennomført eit gruppearbeid for å finne kva slags bustadtypar som var mest aktuelle i området. Ut ifrå resultatet frå dette møte utarbeide Arkitema og Dronninga Landskap ein reguleringsplan for området.

## Prosess etter tilsegn om tilskot

Fyresdal kommune fekk tilsegn på tilskot frå Husbanken 3. august 2024.

Tilskotet frå Husbanken ga Fyresdal kommune moglegheit til å legge meir arbeid ned i bu konsept for område og prosjekteringa har jobba fram eit område med eit variert bustadtilbod. Arkitektane hadde eit utgangspunkt for bustadtypar frå tidlegare prosess. Tilskotet gjorde at dette utgangspunktet kunne gjennomgå ein større vurdering og bearbeiding, for å tilpasse det mest mogleg til lokale tilhøve samtidig som ein tenkte litt nytt når det gjaldt buformer og da særleg i form av deleareal.

Utforming av dei forskjellige bustadtypane har Arkitema hatt hovudansvaret for. Utomhusanlegg er det Dronninga landskap som har vore ansvarleg for. VVA er prosjektert av Aquapartner.

Størstedelen av tilskotet har blitt bruka til ekstern kompetanse.

## Resultater

### Bustadtyper

Det er totalt planlagt 26 bueiningar på Århusjordet, der i underkant av to tredjedelar er universelt utforma. Bumiljø og korleis skape sosiale møteplassar har vore eit viktig punkt i korleis området og bustadane er utforma. Utomhus arealet ligg sentralt i området med bustadene som ein krans rundt. Det er laga ein plan med fleire forskjellige møteplassar, leikeplass, grillområde og dyrkingsareal. Overvassanlegg er planlagt som overflateanlegg med open flaumbekk og ein fordrøyningsdam/våtmark.

Alle bustadene er planlagt kompakte og nokre med deleareal, dette er litt utradisjonelt i bygde Norge.

Bustadeiningane har ulike storleikar og ulike buformer.

- 01 - Einebustad – 2 bueiningar, uu
- 02 - Tomannsbustad – 2 bygg, 4 bueiningar, 2 små uu
- 03 - Rekkjehus– 3+2, 5 bueiningar
- 04 - Leilegheitsbygg på 1. plan med deleareal 3 roms – 3 einingar, uu

- 06 - Leilegheitsbygg 2. etg + sokkeletg. med deleareal, heis og 3 og 4 roms leilegheiter – 4 einingar, uu
- 07 - Leilegheitsbygg 2.etg med 1. og 2. roms leilegheiter – 8 einingar, 4 uu

Totalt er det planlagt 26 bueiningar og av desse er 15 universelt utforma. Bygga er teikna i massivtre isolert og kledd utvendig og med solceller på tak.

I bustadtype 04 er det tre leilegheiter, desse har felles entre, felles opphaldsrom med kjøkken og felles vaskerom. Alle einingane har også eit eige opphaldsrom og kjøkken.

I bustadtype 06 er det deleareal i sokkel etasjen som dels er tenkt tilgjengeleg for heile området. Her er det fellesvaskeri særleg tiltenkt leilegheiter i bygg 07 som er veldig små. Det er også eit felles opphaldsrom og eit gjesterom samt eit sykkelbod. Sokkeletasjen har også bodar for bygg 06 og 1.etg. i bygg 07.

I prosjekteringsprosessen har Arkitema vore i kontakt med meir og mindre lokale leverandørar for å gjere prosjektet tilgjengeleg for lokal leveranse i byggefasen.

Teikningar og designmanual er vedlagt.

## Sals-/eigarskapsmodell

Korleis organisere Århusjordet for å oppnå eit best mogleg bumiljø er eit spørsmål som har vore diskutert i fleire rundar når det gjeld salsmodell. Fordelar og ulemper knytt til eige og leige er sett opp mot kvarandre.

Leige	Eige
<b>Gjennomtrekk</b> Leigetakarar bur kortare tid → utryggleik for skule, barnehage, frivillige lag.	<b>Stabilitet i folketalet</b> Eigarar blir oftare buande lengre enn leigetakarar. Gjev tryggleik for barnehage, skule og lokale tenester.
<b>Manglande eigarskap</b> Mindre interesse for å investere i lokalsamfunn, dugnad eller politiske prosessar.	<b>Sterkare lokalt engasjement</b> Eigarar investerer tid og ressursar i nærmiljøet. Aukar deltaking i frivillige lag, dugnad og lokalpolitikk.

<p><b>Kapitallekkasje</b></p> <p>Husleige går kanskje til ein gårdeigar utanfor bygda → verdiskaping flyttar ut.</p>	<p><b>Kapital og lokal verdiskaping</b></p> <p>Eigarar byggjer eigenkapital som ofte blir reinvestert lokalt.</p> <p>Hindrar kapitallekkasje til eksterne utleigarar.</p>
<p><b>Rykte og attraktivitet</b></p> <p>Bygder med mykje utleige kan bli oppfatta som mellombels stad å bu, ikkje ein stad å slå rot.</p>	<p><b>Attraktivitet for tilflytting</b></p> <p>Tilflyttarar og familiar ser eigarbustad som ein føresetnad for å slå rot.</p> <p>Bygda blir oppfatta som ein stad å busette seg, ikkje berre ein mellombels bustadstad.</p>
<p><b>Leiekontrakter</b></p> <p>Leigetakar mister verdiskapingspotensiale</p>	<p><b>Betre og meir langsiktig vedlikehald</b></p> <p>Eigarbustader blir betre tekne vare på enn reine utleigebustader.</p> <p>Bidreg til å oppretthalde høg standard og godt omdøme for bygda.</p>

Utifrå dette kan ein sjå at eige vil gje eit betre bomiljø. Men det er også eit behov for utleige bustader fordi ikkje alle har moglegheit til å kjøpe eller er usikre på om det er her dei skal slå rot. Derfor vil ein i dette prosjektet sjå nærmare på ein kombinasjon av einingar for sal og einingar for leige. Og det vil jobbast vidare med utvikling av kontraktar for leige til eige, der ein kan starte med å leige bustad og leiga går inn som nedbetaling av bustaden om ein vel å kjøpe etter ei bestemt tid.

Fordi uteområdet i stor grad er fellesområde og det også finns fellesareal innandørs er det vurdert korleis området best kan organiserast for at ein skal ivareta desse areala.

Burettslag og sameige har vist seg som to moglegheiter. Vurdering av regelverk for sameiger og burettslag er vurdert opp mot kvarandre. Næraste nabo til området er organisert som burettslag og ein har sett det som best og mest naturleg og organisere det nye området som burettslag. Ein vil da kunne ha eit samarbeid om ressursar for drift og vedlikehald av fellesareal.

## Utbyggingsstrategi

Fyresdal kommune er del av «Bygdevestavtale for Vest Telemark» der *Fleire eigna bustader* er eit av delmåla. Som deltakarar i arbeidsgruppa for dette temaet har det vore diskutert korleis ein skal få bygd fleire bustader. Dette er eit spørsmål om attraktivitet, risiko og bustadmarknad. Det inneber

ein risiko å bygge bustad i Fyresdal fordi byggekostnaden ligg høgare enn marknadsverdien. Dette medfører at verdien på bustaden går ned når nøkkelen settast i døra. Dette fører og til at risikoviljen blant utbyggjarar er låg, med bakgrunn i at gevinsten i eit utbyggingsprosjekt er marginal.

Val av utbyggingsstrategi vil å avhenge av om det blir ei datasenter etablering i kommunen eller ikkje, da dette vil utgjere store forskjellar i korleis folketalet og bustadetterspørselen utviklar seg.

#### 100 % Offentleg utbyggjaransvar

- Kommunen tar heile risikoen
- Full styring på kven som bor
- Full kontroll på bustadreserven – alltid et tilbod til tilflyttarar med god standard
- Lågare finansielle kostnader - lågare rente?

#### 100 % privat utbyggjaransvar

- Ingen risiko for kommunen
- Kommunen har ingen styring eller påverking
- All verdiskaping går til eksternaktør – kan være utanfor kommunen

#### Delt offentlig/privat utbyggjaransvar

- Delt risiko
- Større sannsyn for eige/leige kontraktar
- Betre forankring og integrering av nyetableringar

### Hovudstrategiar for eigarskaps- /salsmodell og utbygging strategi

#### 1. Strategi utan datasenteretablering – Låg folketalsvekst og begrensa etterspørsel

##### Utgangspunkt:

- Låg folketalsvekst
- Stabil eller svakt synkende etterspørsel etter bustadar og næringsareal
- Avgrensa investeringsvilje frå private aktørar

##### Eigarskapsmodell:

- **Kommunal eigarskap/utbyggjaransvar** eller samarbeid via utviklingselskap (t.d. eigedomsutvikling gjennom kommunalt AS)
- Offentleg initiering og eventuelt subsidiering for å sikre utvikling av bustadar eller bygg for tenesteyting/næring (bygdevekstavtale/Husbanken)

- Langsiktig tenking med fokus på samfunnsnytte og busetjing (pleie/heimesjukepleie, bu lenger heime)

**Sals-/bruksmodell:**

- **Sosial bustadpolitikk**, tilrettelegging for unge, barnefamiljar og eldre
- Sal eller leige med låg margin for å gjere det økonomisk attraktivt
- Etablering av tomtebank og fleksibel bruk (t.d. tilpassa heimekontor, kombinasjonsbygg)

**Risikobilde:**

- Risiko for låg etterspørsel
- Lang horisont for avkastning
- Høg offentleg eksponering

**2. Strategi med datasenteretablering – Forventa folketalsvekst og sterkare etterspørsel****Utgangspunkt:**

- Ny næringsetablering gir 150 faste arbeidsplassar og 300 i utbyggingsfasen
- Forventa folketalsvekst og tilflytting
- Økt behov for bustadar, tenester og næringslokale

**Eigarskapsmodell:**

- **Offentleg–privat samarbeid (OPS)** eller sal til private eigedomsutviklarar
- Kommunen spelar ei tilretteleggjarrolle med regulering, infrastruktur og evt. tomter
- Etablering av eigedomsutviklingssselskap der kommunen går inn som medeigar

**Sals-/bruksmodell:**

- **Marknadsbasert salsmodell**, prisjustert i takt med etterspørsel og verdiutvikling
- Satsing på bustader for arbeidstakarar, korttidsleige, modulbygg
- Delar av prosjekt kan øyremerkast til strategiske formål (t.d. rekruttering, tenesteyting, eller integrering)

**Risikobilde:**

- Risiko for overetablering viss etterspurnaden ikkje materialiserer seg raskt nok
- Behov for tett samspel mellom utbyggjarar, kommunen og datasenteraktør
- Gevinst: høgare verdiutvikling og større investeringsvilje

For å sikre god balanse mellom stabil folketalsutvikling, lokal verdiskaping, sterkare nærmiljø og økonomisk risiko vil ein kombinasjon mellom offentleg og private modell vere ein god løysing. Gitt at det er organisert som burettslag og at utleige einingar har "leige til eige" utleigekontrakter.

I eit burettslag kan kommunane eige inntil 10 % av bustadane. Ved å inngå eit samarbeid med utbyggar kan kommunen garantere for kjøp av ein gitt del av bueiningane. Organisering som burettslag gjer moglegheit til å tilsette vaktmeister som sørger for vedlikehald av fellesareal både ute og inne.

Eige til leige kontraktar i kombinasjon med startlån frå Husbanken kan vere ein moglegheit til å komme seg inn på bustadmarknaden, både for unge nyetablerarar og for dei som av andre orsakar har blitt ståande på utsida av bustadmarknaden.

## Erfaring og læringspunkter

God struktur og ei godt definert arbeidsgruppe er viktig. dette har vore litt varierende gjennom arbeidet.

Ein må jobbe fram god innsikt for at politikarane skal holde stø kurs i sine avgjerder.

Ein ser at politikarane kanskje skulle ha fått meir informasjon undervegs i prosjektet også for å minnast på kva avgjersler dei har tatt tidlegare.

Vi har ikkje endeleg landa sals- og eigarskapsmodell for utbygging av bustadene. Dette er noko politikarane skal ta stilling til og som krev ein tydeleg framstilling av alternativa. Vi ser at prosjektet har stort sannsyn for å bli gjennomført, men at framdrifta i stor grad vil avhenge av ei eventuell datasenteretablering. Denne avhengigheita gjer at prosjektet i periodar blir hengande i påvente av andre avgjerder og at rett tidspunkt for å fremme sak vil vere avgjerande for resultatet.

Samhandlingsmøte med lokalt næringsliv for å om mogleg å kunne tilpasse anbudsutlysning slik at mindre lokale verksemder har moglegheit til å delta i konkurransen, vart veldig godt mottatt.

Vi erfarer at framdrifta i slike kommunale prosjekt er i stadig endring, med bakgrunn i kva som elles skjer i kommunen.