



BOPILLOT

KOMMUNEN SOM PÅDRIVER FOR **ALTERNATIVE** BOLIGLØSNINGER

FutureBuilt, Sosial Bærekraft, frokostmøte 10. november 2020

Tina Larsen, seniorarkitekt, prosjektleder BOPILLOT
Byarkitekten, Bergen kommune

Boligprosjektet «1912» i Bergen, Tag arkitekter Foto: Tina Larsen, 2019



BERGEN
KOMMUNE

MÅL

BOPILLOT

- **Større innovasjon** og mangfold i boligsektoren
- **Større kunnskap om / interesse** for **alternative boligvalg**
- **Trygge utbyggere** på at det finnes et marked for alternative boligmodeller og **boliger med dele- og sambruksløsninger**



BOPILLOT

Trondheim og Bergen kommune - ulike innfallsvinkler, metoder og piloter

Bergen



Grønneviken, Bergen | EUROPAN 13: OUR CITY / OUR COMMUNITY (Lala Tøyen & Kåmmån)

Pilot Grønneviken - et fremtidsrettet byutviklings- og boligprosjekt med fokus på delekultur, bærekraft og inkludering.

Trondheim



Svartlamon, Trondheim | EUROPAN 10: Proscenium (Point Supreme Architects & Alexandros Gerosis)

Samarbeid med kommunale stiftelser om en tredje boligsektor



BERGEN
KOMMUNE

BOPILLOT BERGEN

Case: Grønneviken- pilotbydel for deling



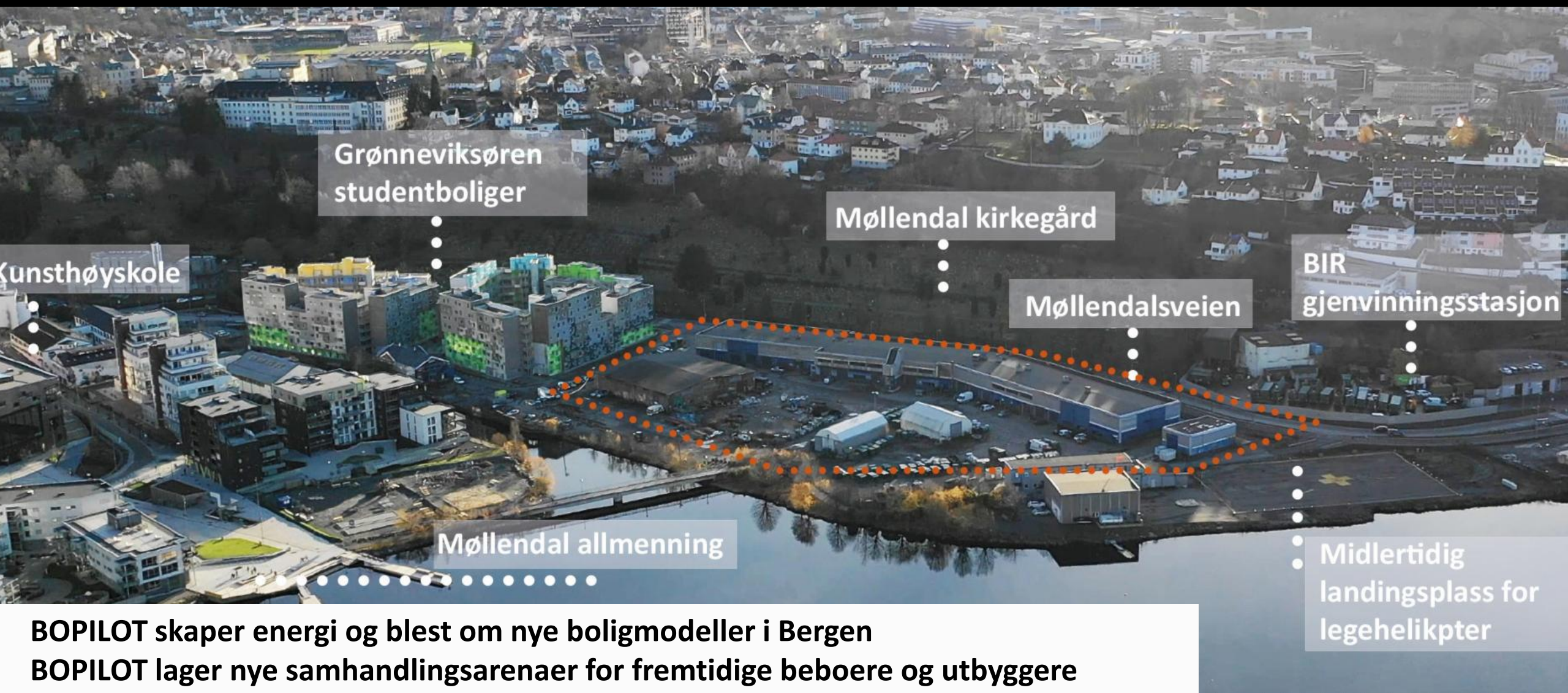
VIEW FROM THE EAST SIDE OF MØLLENDALSELVEN

Vinnerforslag European 13 Lala Tøyen og Kåmmån



BERGEN
KOMMUNE

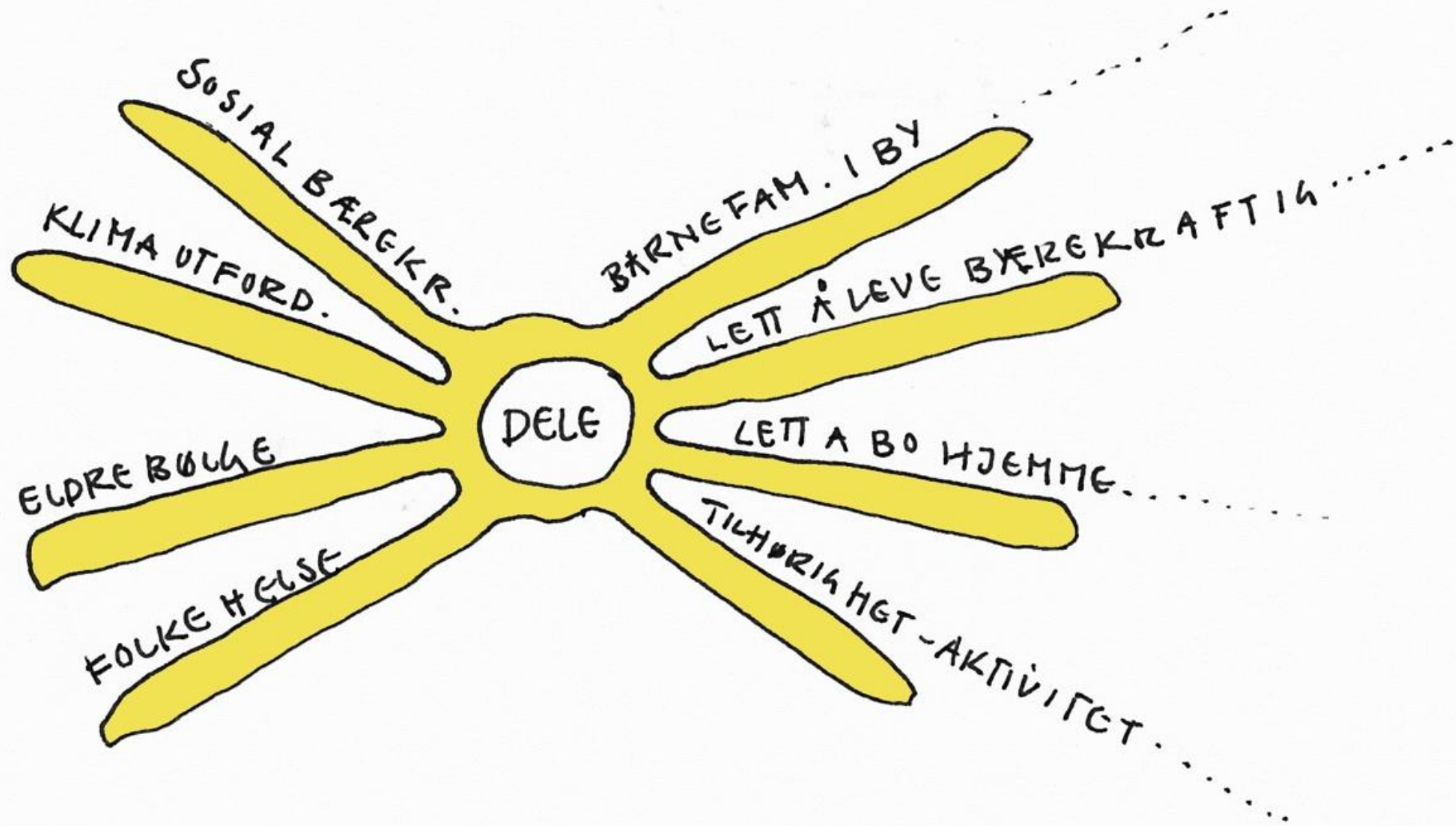
BOPILOT viser muligheter for det kommende Pilot Grønneviken



BOPILOT skaper energi og blest om nye boligmodeller i Bergen

BOPILOT lager nye samhandlingsarenaer for fremtidige beboere og utbyggere

Pilot Grønneviken muliggjør en konkretisering av BOPILOT



Deling- Løser samfunnsutfordringer og kommunale utfordringer



BERGEN
KOMMUNE

06

NY ARKITEKTUR SKAL BIDRA TIL

SOSIALT BÆREKRAFTIGE NABOLAG

PRINSIPP FOR
UTFORMING

Skap bygg og byrom som gir alle mulighet til å være aktive deltakere i felleskapet, og som stimulerer til sambruk



28

DETTE GJØR VI VED Å:

- Tilrettelegge for likeverdighet.
- Skape møteplasser.
- Fremme alternative boformer
- Varierte boligtyper.
- Bruk offentlige programmer



BERGEN
KOMMUNE

HVORDAN KAN KOMMUNEN VÆRE **PÅDRIVER** FOR ALTERNATIVE BOLIGLØSNINGER ?

Blest!

Interesse!

Oppmerksomhet!



BERGEN
KOMMUNE

NYE METODER

Vi tester ut aktiviteter som kan skape reell interesse for "deleboliger"
- forskere følger med: «vil aktivitetene gi positive ringvirkninger?»

Digital
medvirkning

Design-
sprint

Hackathon

Utstilling



BERGEN
KOMMUNE



B O P I L O T

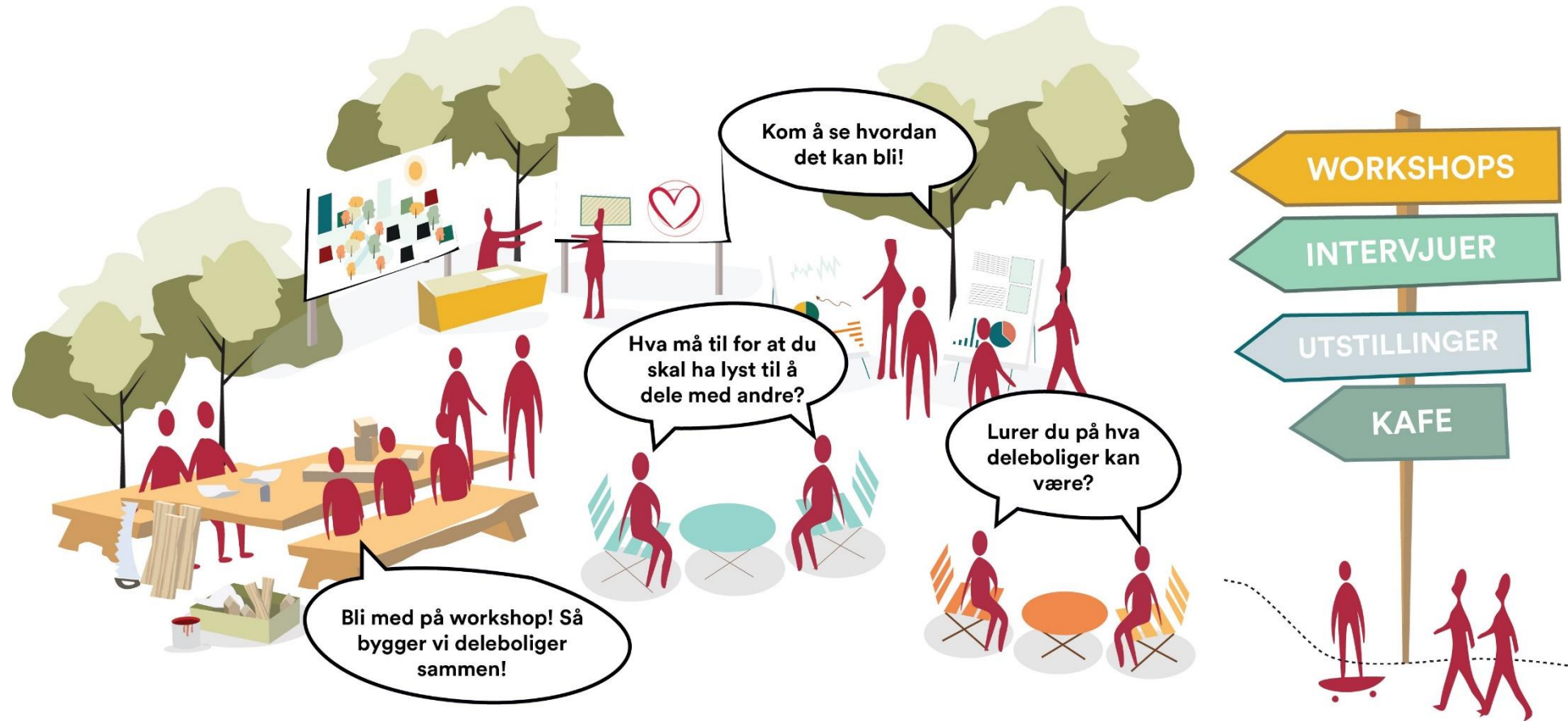
Resultater fra
innledende digital medvirkning

Oppsamlingsrapport 01.11.2019

BYARKITEKTEN I BERGEN, BERGEN KOMMUNE

LÉVA URBAN DESIGN

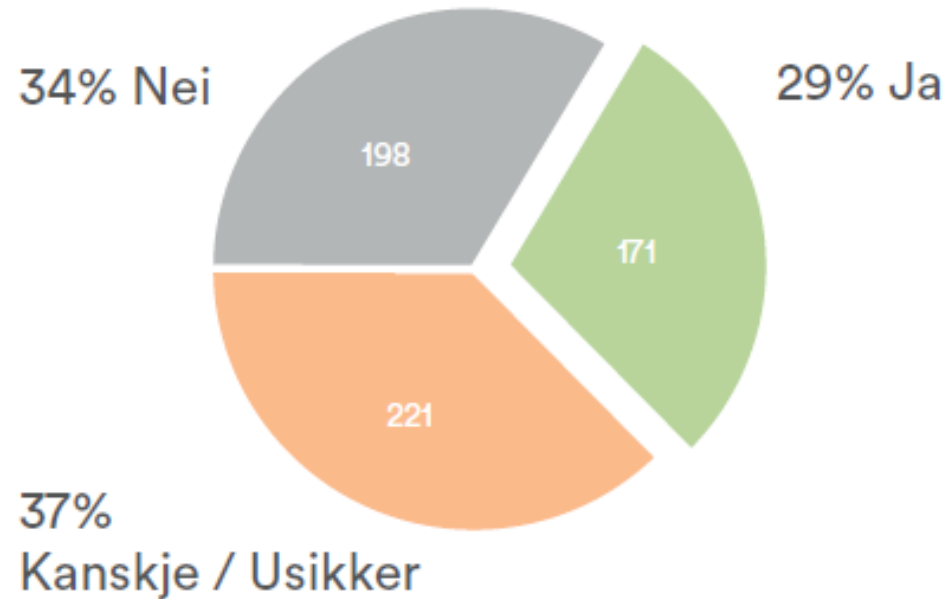
MEDVIRKNING



- Hvilke boligfunksjoner kunne du tenke deg å dele?

INTERESSE

Interesse for å flytte til Grønneviken med
deleløsninger



Prosentvisfordeling av besvarelser N= 590
(N= antall som besvarte spørsmålet)

**Digital
medvirkning**

Respondenter

766 respondenter
har valgt å delta i undersøkelsen.



BEHOV

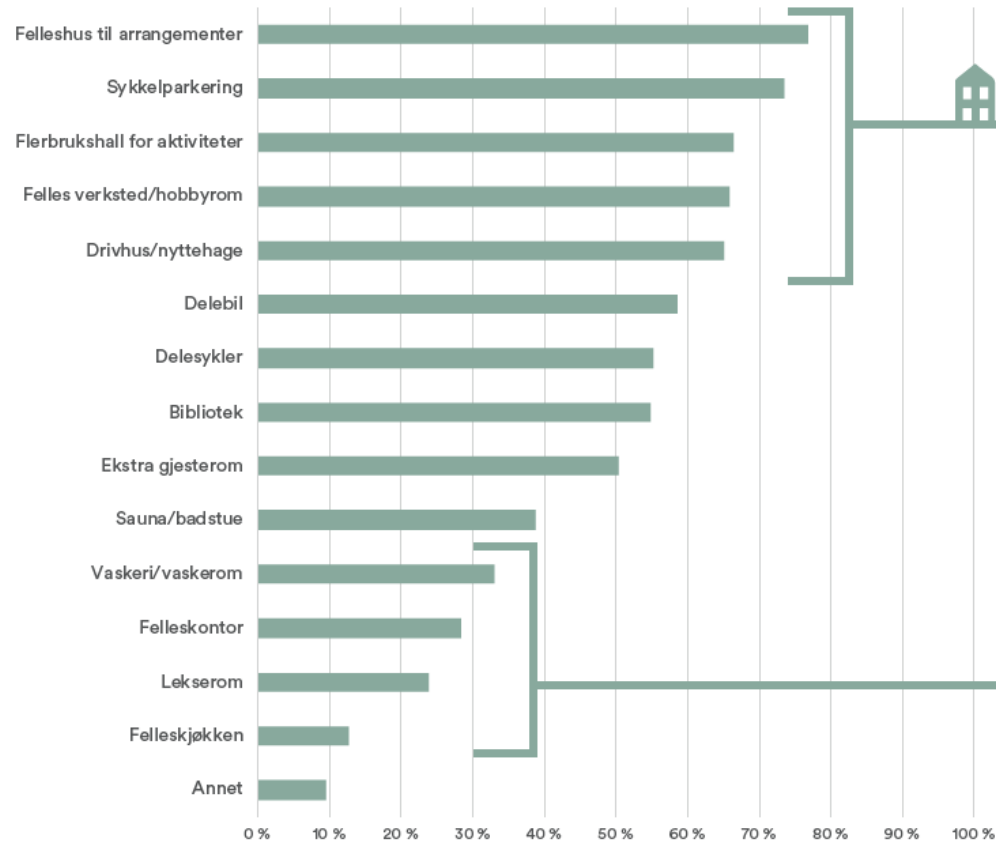
HVILKE FUNKSJONER VILLE VÆRT AKTUELT FOR DEG Å DELE MED ANDRE?

Alle respondentene ble spurt om hvilke funksjoner de kunne tenke seg å dele med andre. Her fikk de listet opp funksjoner som tradisjonelt sett er boligfunksjoner, nabolag- og bydelsfunksjoner.

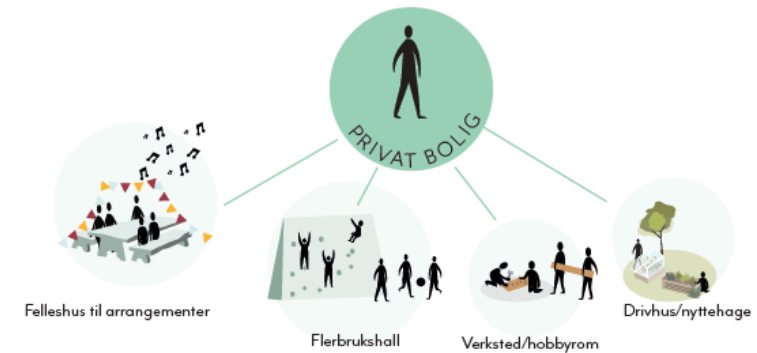
Les rapport fra Bopilot digital medvirkning på

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byarkitekten>

ALLE BESVARELSER



Attraktivitet handler om hva som finnes i nærmiljøet/naboslag-miljøet. Funksjoner som tradisjonelt sett er tilgjengelig i det offentlige er ønskelig på nabolagsnivå.



Funksjoner som tradisjonelt sett er tilknyttet boligen er folk mindre villig til å dele.

Grafen viser % fordeling av hvilke funksjoner som respondentene ser på som aktuelle å dele med andre. Her var det mulig å krysse av på flere alternativer og det var i alt 558 personer som svarte på dette spørsmålet.



BOPILLOT — Designsprint

Oktober — november 2019



**BOPILLOT — kommunen som pådriver
for alternative boligløsninger**



BERGEN
KOMMUNE

Byarkitekten

HALTENBANKEN



VILL URBANISME

Les rapport fra Bopilot designsprint på
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byarkitekten>

BOPILOT DESIGNSPRINT



**TEAM LALA TØYEN
+MAD OG OBOS**



**TEAM HELEN&HARD
+TAG OG BOB**



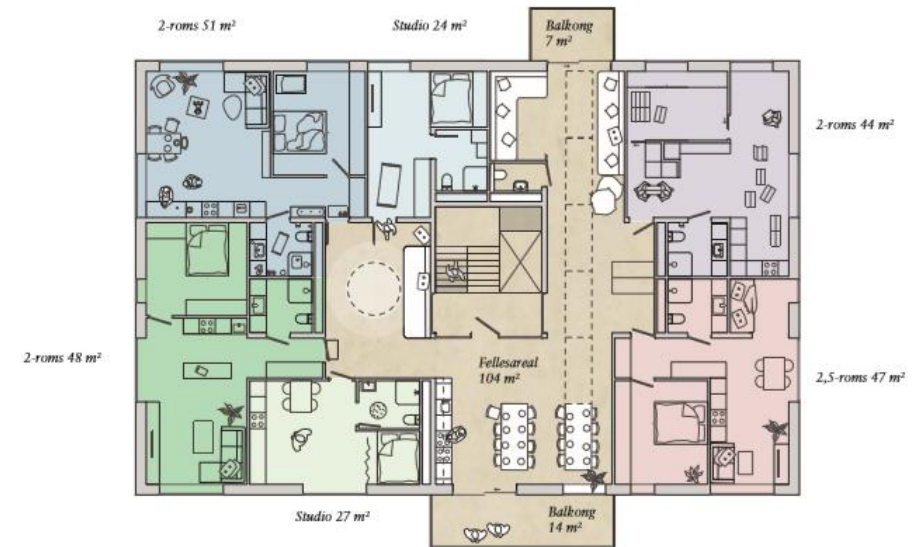
**TEAM HAUGEN/ZOHAR
+RAMBØLL OG VEIDEKKE**

KONKRET BOFELLESKAP

**TEAM LALA
TØYEN
+MAD OG
OBOS**



*Fasade mot nordvest
1:200*



*5. etasje 1:200
"Kollektivet"*

Mindre leiligheter, ettroms og større fellesarealer

PROSESSER

TEAM
HELEN&HARD
+TAG OG BOB

BOLIGPRODUKSJON ER ET FELLES SAMFUNNSANSVAR!

kommune

Risiko:

- at vi ikke får en tydelig bestilling og målformulering!
Hvis vi ikke får det så vil vi ikke ha mulighet til å måle løsningen.

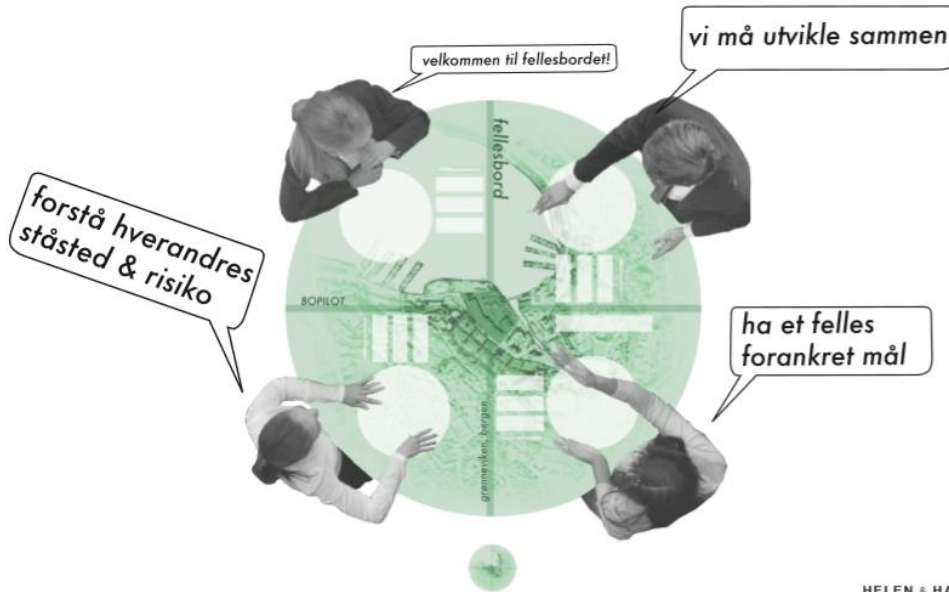
RÅD til reguleringsfase:

- ta bort unødvendige krav som ikke gavner overordnet målsetning
- gi rom for fleksibilitet, still funksjonskrav ikke arealkrav
- vær nøye med hvordan tomtene selges ut (eget punkt)

Ingen vil ta ballen!



HELEN & HARD



HELEN & HARD

arkitekt

Behov:

- klare retningslinjer for kommunens krav mht. fellesløsninger
- klare konkurranseregler ved tomtebud for entreprenørene.

Det er for mange baller!

RÅD:

- la arkitekt finne løsninger - ikke regule for stramt feks. krav til gjennomgående boliger og krav til 80m²
- fokus og prioritering; ikke løse alt i alle prosjekter



HELEN & HARD

utbygger

Risiko:

- Betingelser. Utnyttelsesgrad og fleksibilitet blir avgjørende for om det er mulig å lykkes.
Det er vanskelig å nå ambisiøse bærekraftsmål og skape boliger for alle grupper dersom tomteprisen blir for høy.

Ballen er for stor og tung!

RÅD til reguleringsfasen:

- ta bort unødvendige krav
- ta bort rekkefølgekrav med avhengighet i andre aktører eks. 4.3.3 felleshus.
- avklar tomtekostnad ift. muligheter
- gulrot : eks. fellesareal regnes ikke med i utnyttelse
- to-trinns ferdigattest kan gis hvis arealer overleveres med grad av selvbygging



HELEN & HARD

VINDMØLLEBAKKEN; REALISERT PROSJEKT!



HELEN & HARD

beboer

Risiko:

- Økonomi/ finansiering

UOPPNÅELIG ?

RÅD: strategi for prisreduserende tiltak

- gi beboere mulighet til å påvirke og ift behov og betalingsmulighet
- mulighet for selvbygging eller velge billigere overflater
- noen leiligheter dyre og finansiere billigere
- gi utbygger gulrot for prisreduserende tiltak

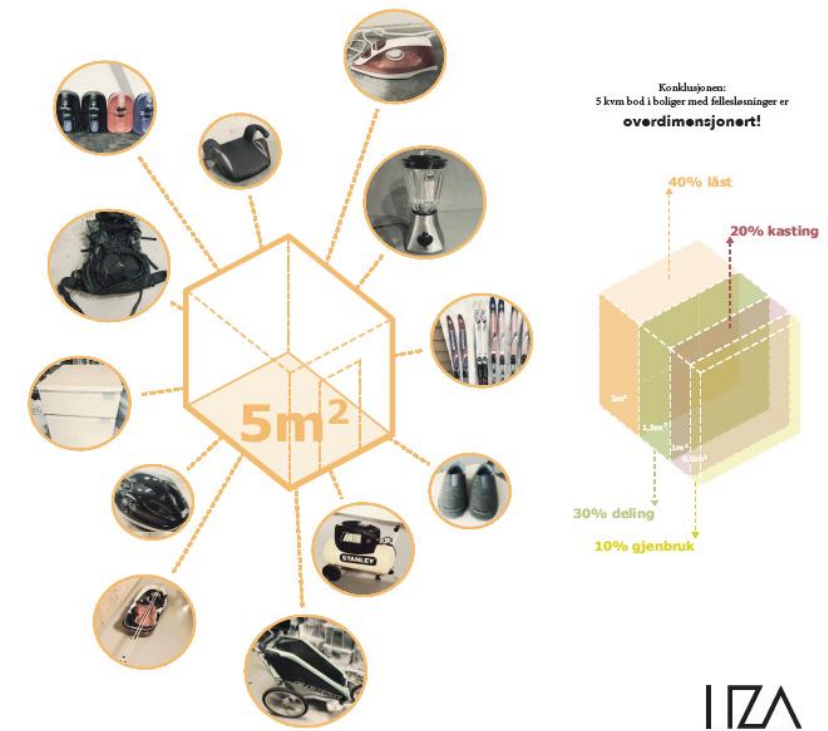


HELEN & HARD

BODEN SOM DELINGSARENA

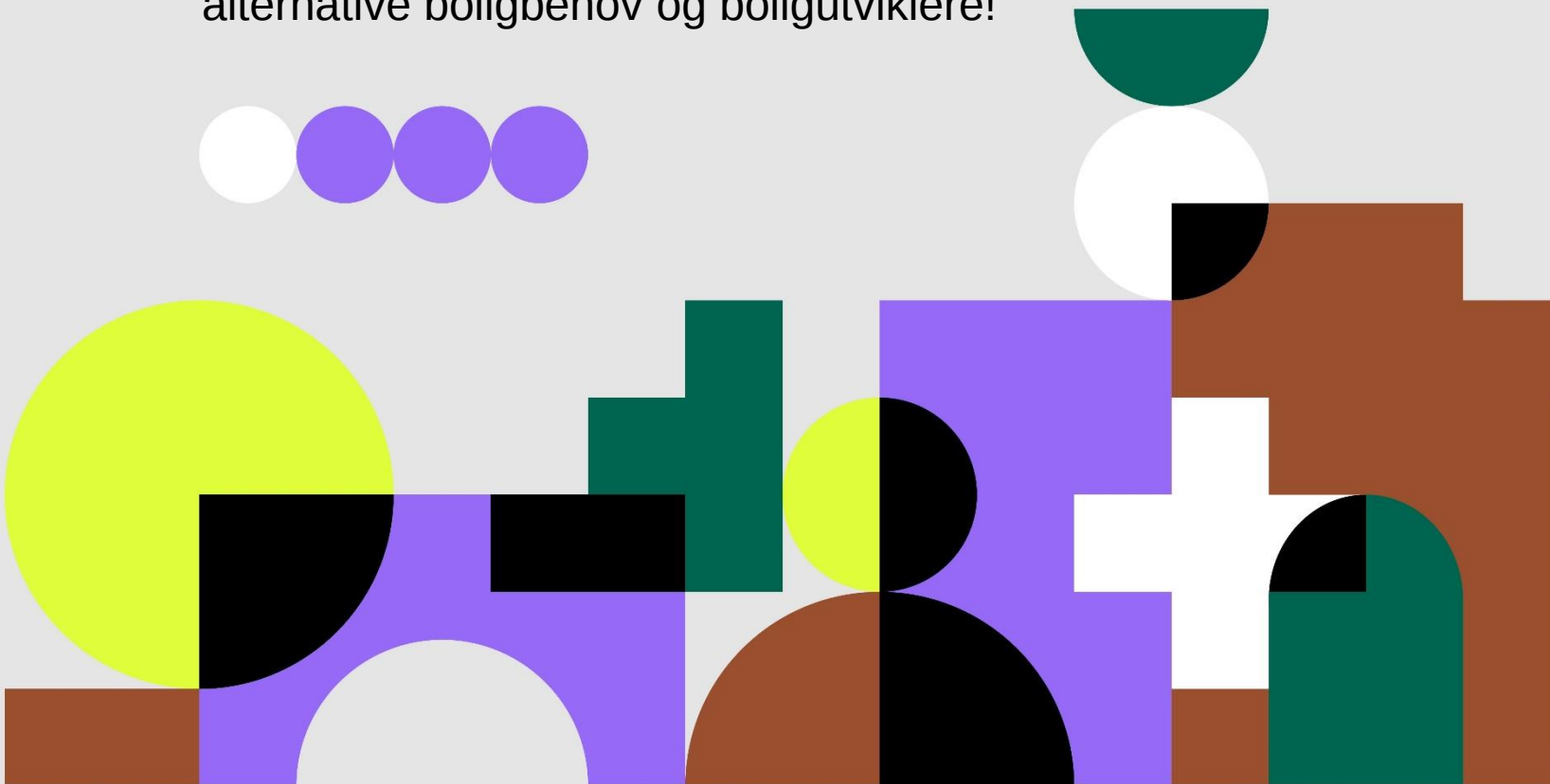
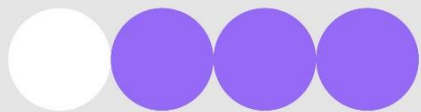


TEAM
HAUGEN/ZOHAR
+RAMBØLL OG
VEIDEKKE



Bopilot Hackathon

- en 24 timers online idékonkurranse for å skape en **digital møteplass** for folk med alternative boligbehov og boligutviklere!



Bopilot Hackathon

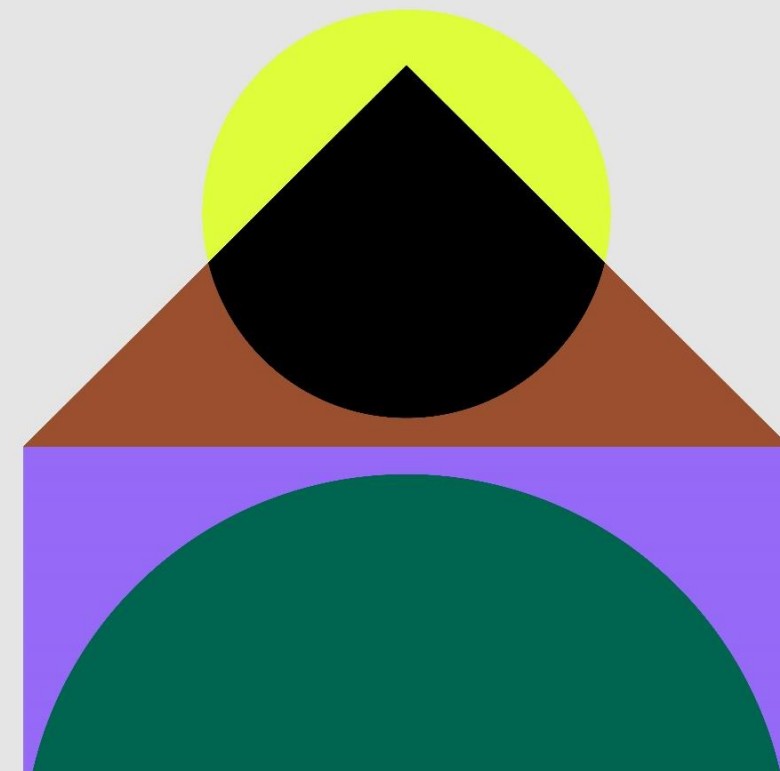
16–17 juni
24 timer / online

Idékonkurranse for å skape en digital møteplass som kobler alternative boligbehov og boligmarkedet i hele Norge.

Hvordan kan boligkjøpere som ønsker seg dele- og fellesskapsløsninger og boligutviklere som kan tilby dette enkelt finne frem til hverandre?

Sett sammen ditt team og bli med!

Finn ut mer
bopilothackathon.no →





Studio Byarkitekten – bilder fra direktesending



Film og streaming: Aventura

Vinner

Prosjektet «SAMDELT»
v/ Sweco, 3RW, BKK

Bopilot Hackathon 16. – 17. juni 2020.
En 24 timers online idékonkurranse for å skape en digital
møteplass for folk med alternative boligbehov og boligutviklere.

**Les mer om Bopilot Hackathon
se vinnerfilmen
og de fem finalistene på
www.bopilothackathon.no**



Gruppe 14

samdelt

saman deler vi på dei gode lesingane!



hva ønsker du å dele?



Byrådssak /20

Saksframstilling

Vår referanse: 2019/06004-6

Pilot Grønnevik – testområde for nytenking i boligproduksjonen, med fokus på barnefamilier og delekultur

Hva saken gjelder:

Det har fra 2014 pågått et samarbeidsprosjekt for å utvikle kommunens og BIRs eiendom i Grønneviksøren (heretter kalt Pilot Grønnevik).

Prosjektet er kommet til et veiskille, noe som gjør det naturlig å vurdere det videre arbeidet, herunder målene for prosjektet, strategiene, videre organisering og oppgavefordeling, hensett til kommunens overordnede mål om bærekraftig utvikling.

Saken fremmes for å gi avklaring og forankring for det videre arbeidet med å realisere Pilot Grønnevik.

Bakgrunn

Pilot Grønnevik ble etablert for å utvikle et område på 18,4 dekar, som har et utbyggingspotensial på ca. 35 000 m² BRA, som kan gi ca. 375 boenheter og 2 000-10 000 m² næringsareal (BRA).

Området eies av Bergen kommune (62 %) og Mellendalsveien AS (38 %), som er et heileid datterselskap av BIR. Det var ønskelig å se helheten i området og det ble derfor laget en samarbeidsavtale mellom Bergen kommune og BIR.

I avtale av 10.6.2014 mellom kommunen og Mellendalsveien 40 AS heter det at «Et viktig premiss for samarbeidet er at området skal utvikles som et byutviklingsprosjekt med høy kvalitet som også vil gi en økonomisk merverdi.



Samarbeidet tar utgangspunkt i at Grønnevik skal være et testområde for nytenking i bolig-produksjonen, med fokus på barnefamilier og delekultur.» Avtalen angir at kommunen og BIR har lik stemmevekt ved beslutninger underveis i prosjektet, og at kostnadsfordeling ved videre utvikling av tomten og fordeling av inntekter ved salg fordeles etter eierbrøken.

PILOT GRØNNEVIKEN

Testområde for nytenking i boligproduksjonen, med fokus på barnefamilier og delekultur

Salgsstrategi skal vurdere hvordan det kan utformes vilkår for salg som supplerer reguleringsplanens krav og kan bidra til:

- variert boligsammensetning
- boliger til ulike prisnivå - over tid
- å stille krav til disposisjonsform (borettslag/sameier, eie og leie)
- tilrettelegging for fellesskapsløsninger
- å utvikle forbildeprosjekt – ved at noen utvalgte tomter selges med en forutgående design- og priskonkurranse for.

(Fra byrådssak 1260/20 om Pilot Grønnevik. 24.9.2020 Les mer på www.bergenkommune.no)



♥ Takk for meg!

 <https://www.facebook.com/bopilotbergen/>

 <https://www.facebook.com/byarkitektenibergen/>

tina.larsen2@bergen.kommune.no