

GRØNNEVIKEN

BOPILOT
DESIGNSPRINT



HELEN & HARD

BEHOV FOR NYE BOLIGFORMER

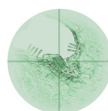
jeg vil dele mer

hvor skal vi bo i byen?

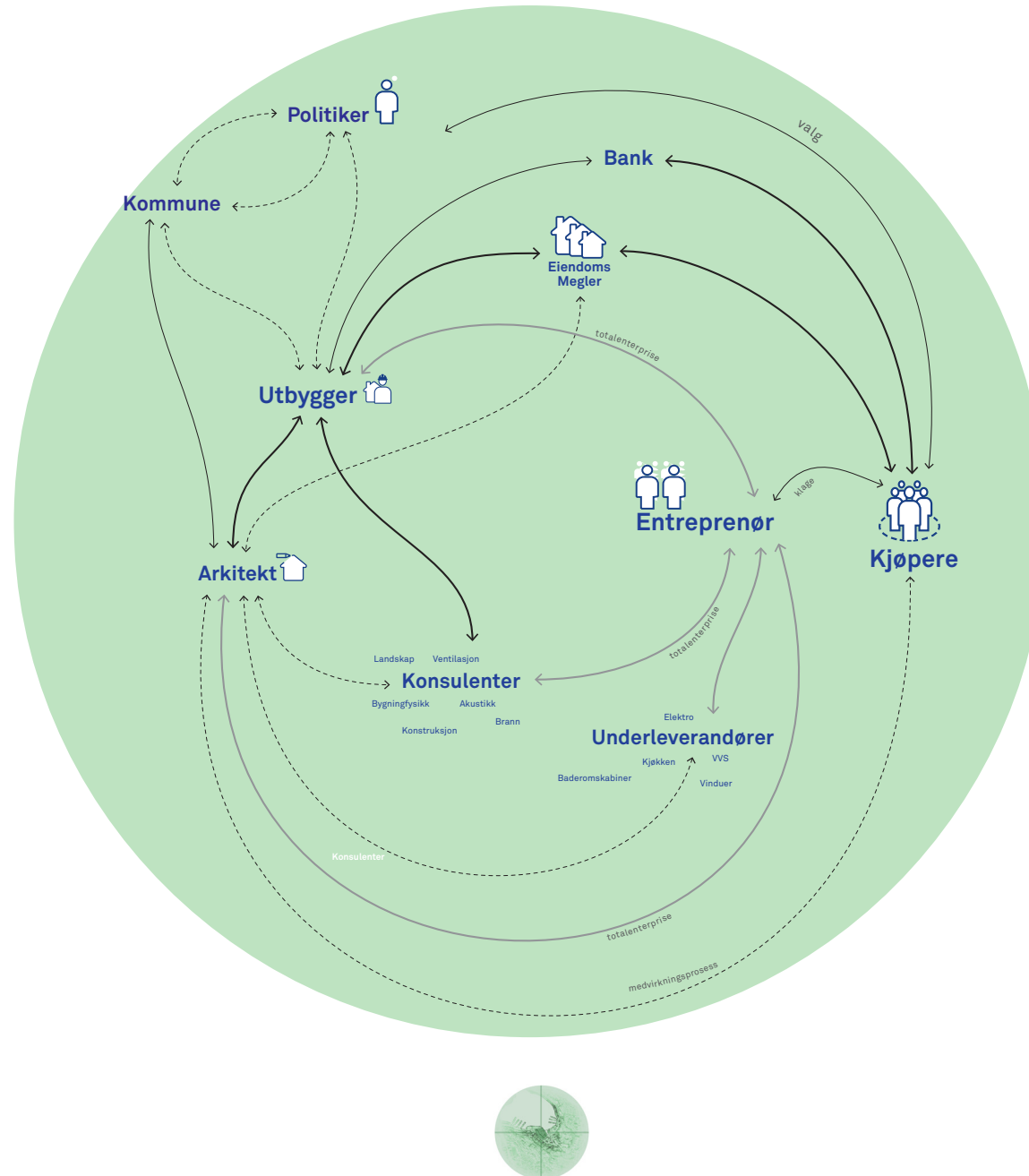


et HJEM jeg har råd til

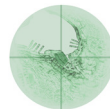
*vi har lett etter tomt for
bofellesskap i 3 år*



HVEM BESTEMMER HVILKE BOLIGER VI BYGGER?

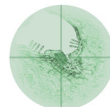
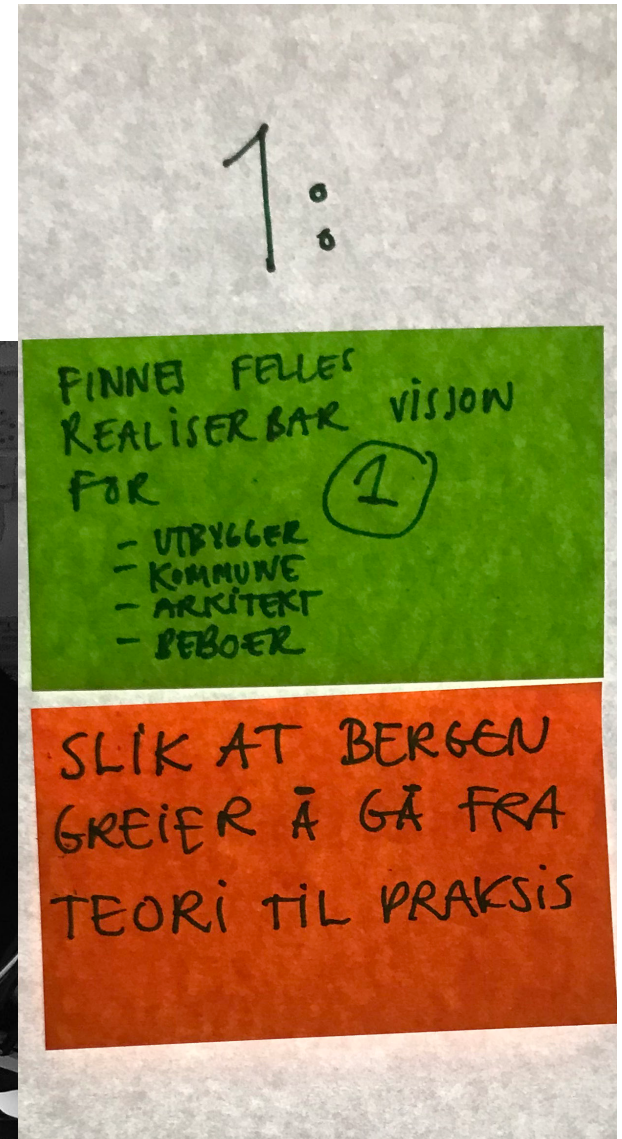


VINDMØLLEBAKKEN; REALISERT PROSJEKT!



DESIGNSPRINT

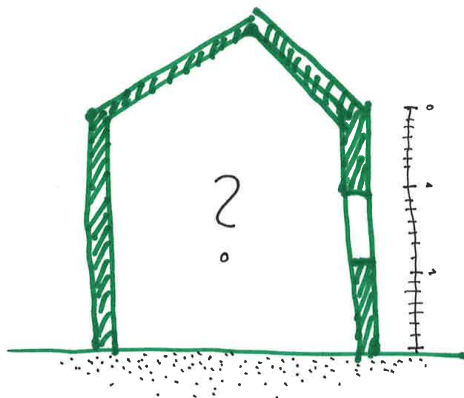
VI VIL !



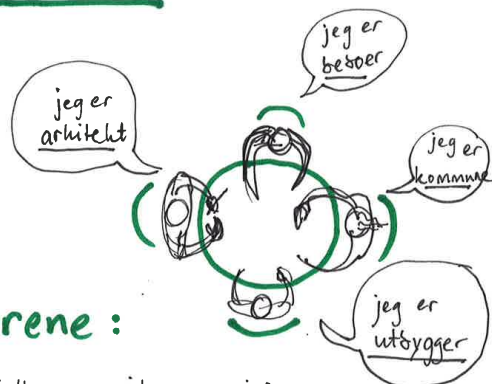
FOKUS PÅ REALISERBART PROSJEKT!

2019:

Belsenhuset i
Grønneviksøen



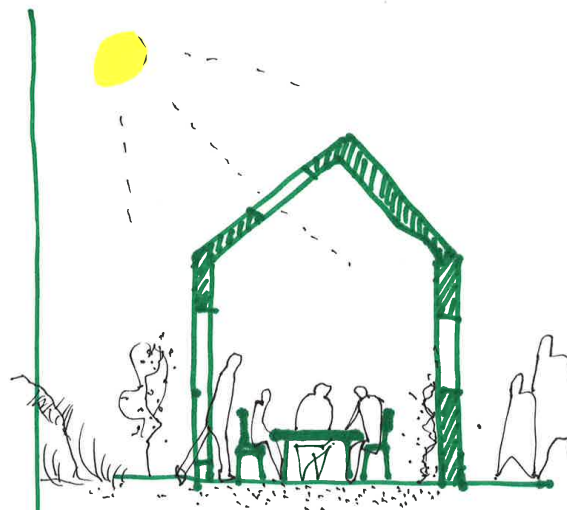
Felles bord



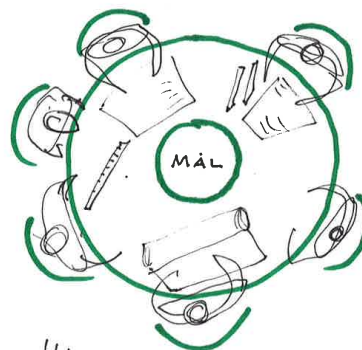
Aktørene:

Felles mål og visjon
= avtale

2020:

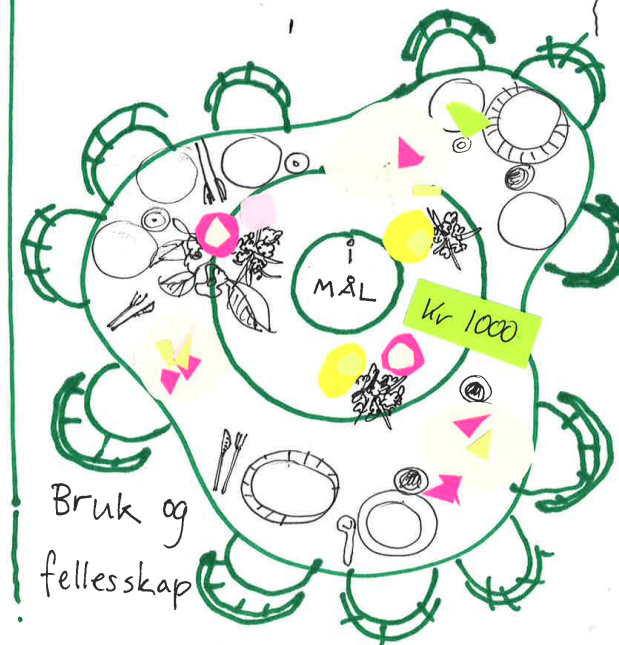
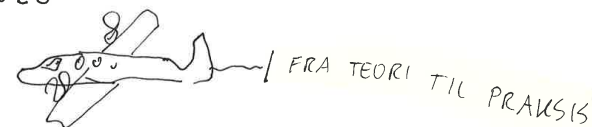


Bordet vokser

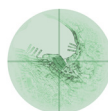


Forhandling
og utvikling

2023:



Bruk og
felleskap



VISJON GRØNNEVIKEN

4.3 Fellesbestemmelser for felt Grønnevikken (S3-S8)

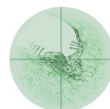
1. Overordnede målsettinger for områdets utvikling:

*I gjennomføringen av planen skal prosjektene vektlegge **deling** av funksjoner, bymessige **familieboliger**, **varierte arkitektur og beboersammensetning**, **medvirkning** og **bærekraftig** boligbygging.*

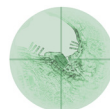
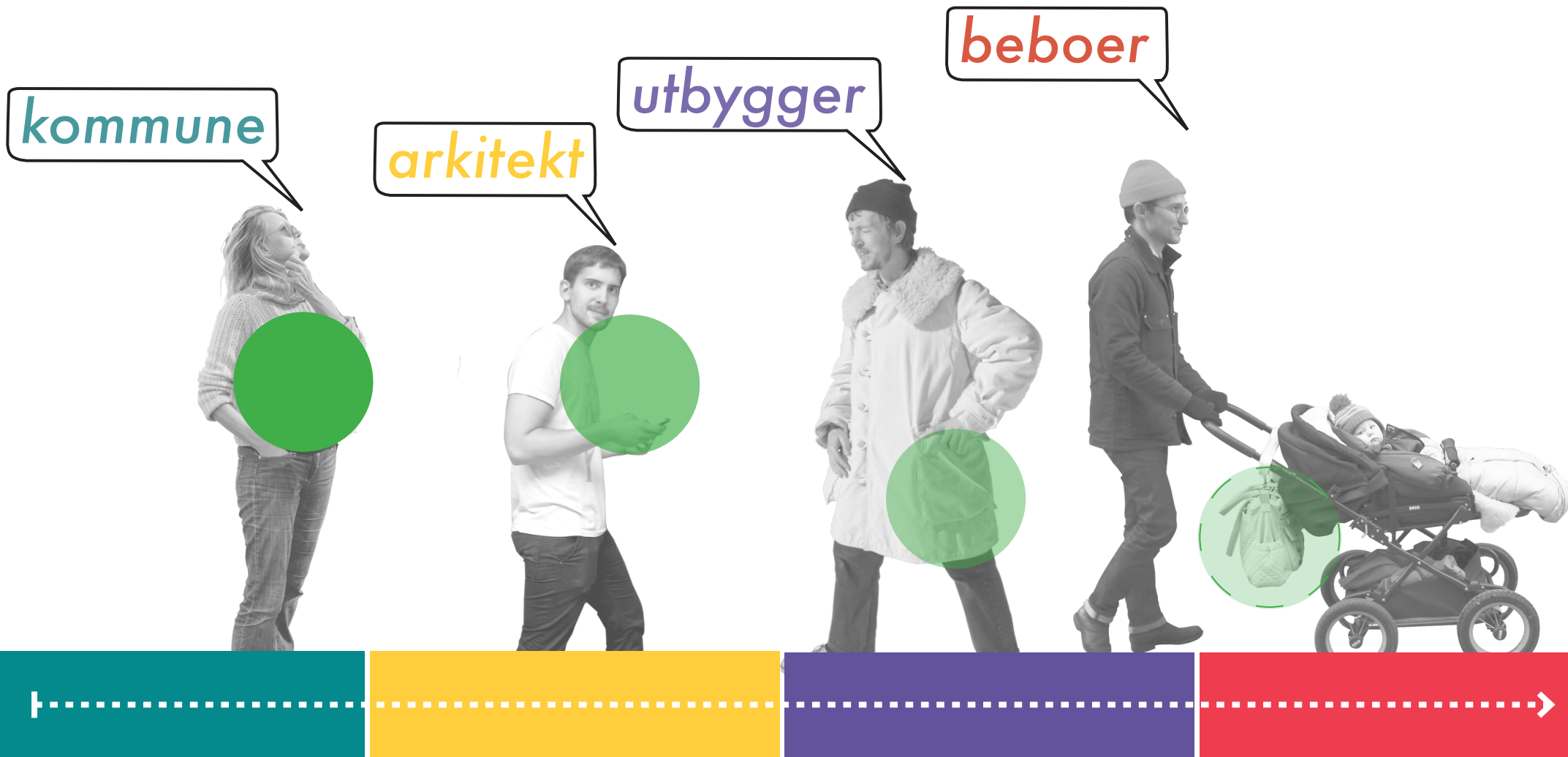
BRA!

Særlige ambisjoner innenfor disse feltene vil vektlegges ved evt. søknad om dispensasjon fra bestemmelsene.

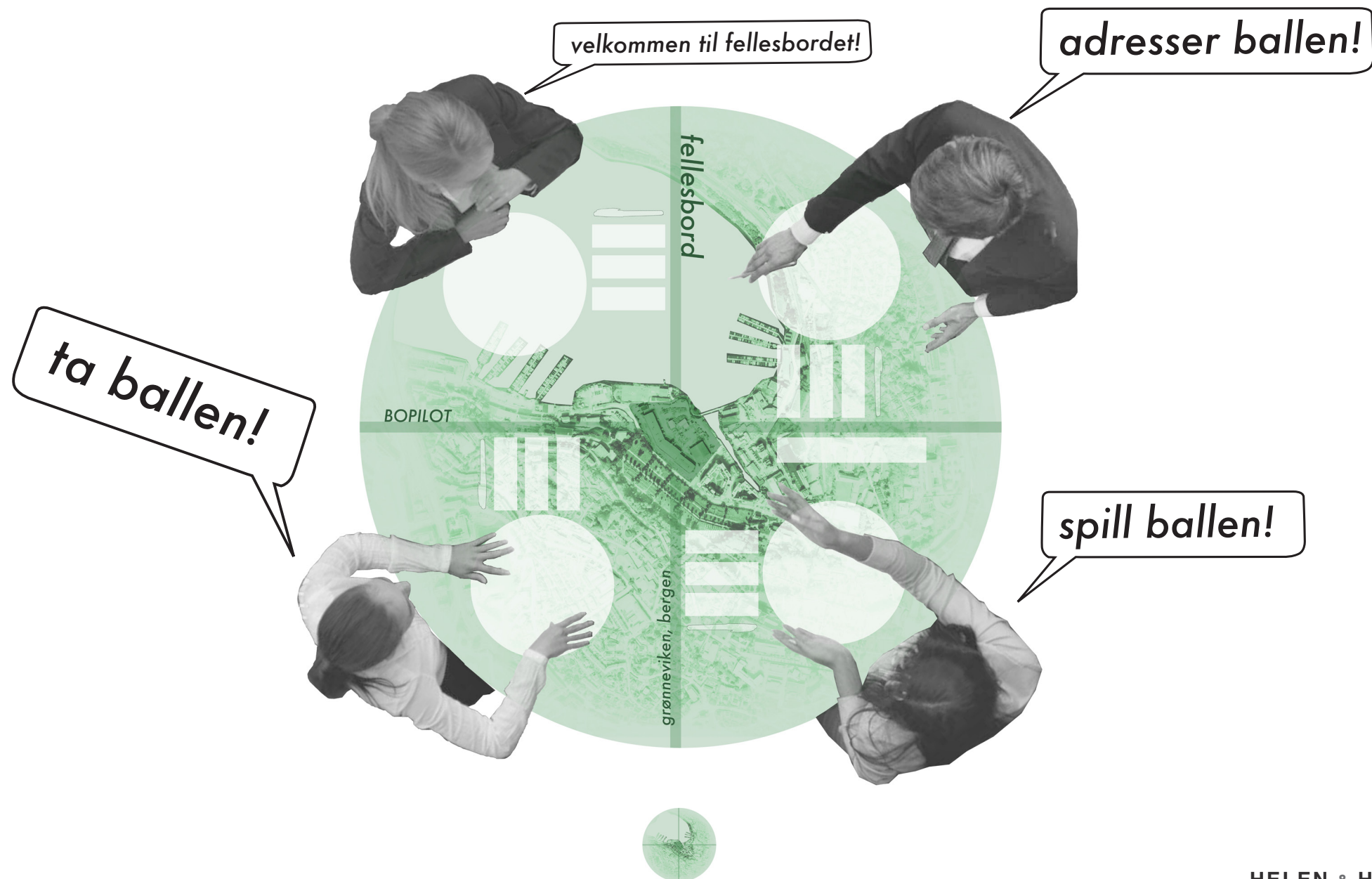
BRA!



DAGENS SITUASJON



FELLESBORD FOR ØKT SAMHANDLING



KOM TIL DEKKET BORD!



METODE:

Velg møteleder!

1. BIDRA

- alle rundt bordet fyller inn sin ball

2. UNDERSØKE

- alle deler sitt innhold og undersøker fellesnevnerne

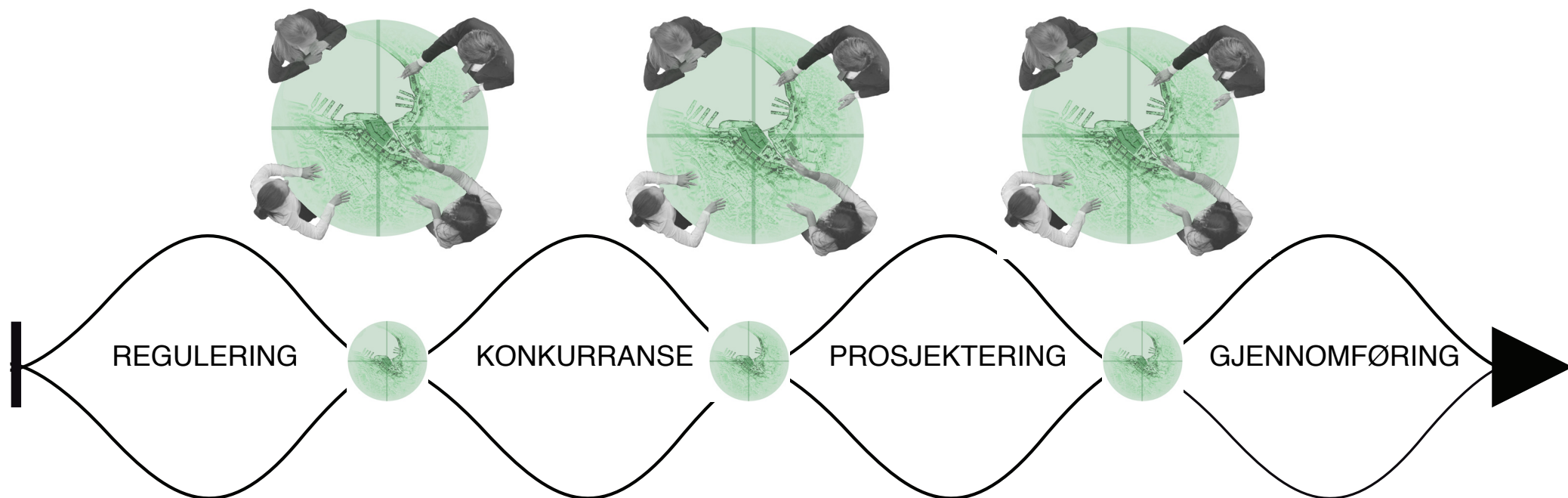
3. BYGGE PÅ

- alle trekker ut de tre viktigste punktene fra sin ball og bygger på med forståelsen fra de andre aktørene og henger på stammen i midten.

4. BYGGE SAMMEN

- en felles visjon eller målsetning bygges sammen og plasseres på toppen av stammen. Samles som en bok.

ET VERKTØY I UTVIKLING

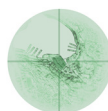


MÅL:

- økt samhandling og forankring og avklart realiserbar ambisjon

RÅD:

- kan resultere i prioritering pr. prosjekt feks selvbygging, lavkost, dyrking etc
- avklaringer, forpliktelser og mer forutsigbarhet
- gulrot: skasbehandler rundt bordet? (fast track)



kommune

Risiko:

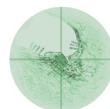
- at vi ikke får en tydelig bestilling og målformulering!
- Hvis ikke får det så vil vi ikke ha mulighet til å måle løsningen opp mot dette.

Ingen vil ta ballen!



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)



utbygger

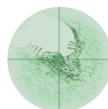
Risiko:

- 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.

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

Ballen er for stor og tung!





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 regulere for stramt feks. krav til gjennomgående boliger og krav til 80m²
- fokus og prioritering; ikke løse alt i alle prosjekter

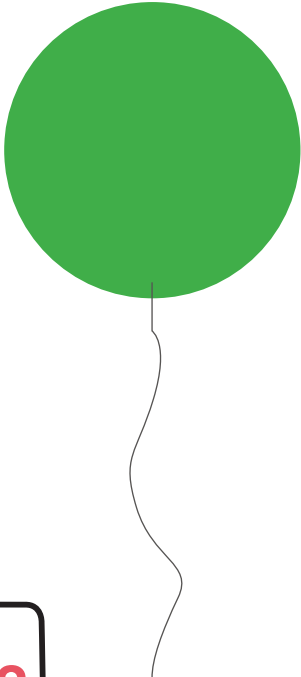




beboer

Risiko:

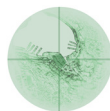
- Økonomi/ finansiering



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 (ref VMB)
- gi utbygger gulrot for prisreduserende tiltak (men hvordan selge til de som trenger det, - ikke bare la markedet styre)





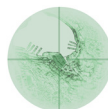
beboer



HVA TRENGER FAMILIER?

ERFARING FRA VINDMØLLEBAKKEN

- overkommelig pris
- arealer til lek ute og inne
- trygg skolevei og barnehage
- utebelysning og opplevd trygge uteområder
- rom til bursdag og fest - lov til å bråke
- nærhet til buss/ kollektiv
- rom tilpasset ulike behov - ikke kjøpe mer m2 enn nødvendig



HVORDAN SIKRES FAMILIEBOLIGER I PLANEN?

EKSEMPEL:

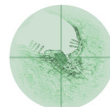
10. Boligstørrelse og -kvalitet:

a. Boenhetene skal ha varierte størrelser, for å tilrettelegge for større mangfold i beboersammensetning, med et spesielt fokus på barnefamilier.

BRA !

d. For prosjekter med 15 boenheter eller mer, skal minimum 40% av boenhetene ha BRA over 80 m² og minst 3 soverom. For prosjekter med mindre enn 15 boenheter skal minimum 20 % av boenhetene ha BRA over 70m². For prosjekter med mindre enn 6 boenheter kan avvik fra dette aksepteres.

HVORFOR DET? LITE FLEKSIBELT.



MEDVIRKNING AVGJØRENDE FOR FELLESSKAPET!

EKSEMPEL:

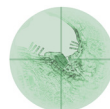
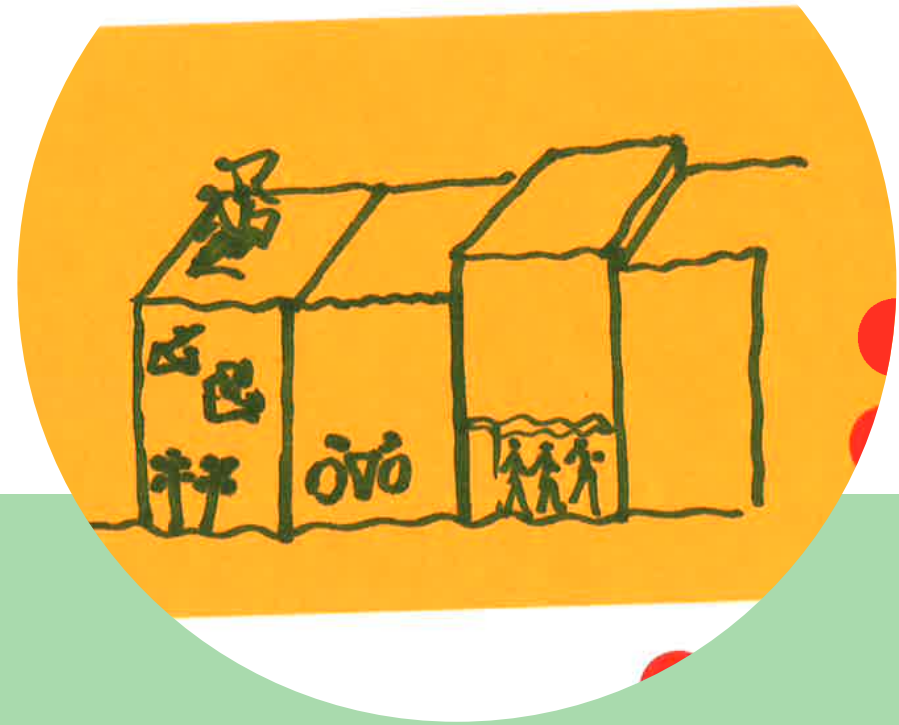
§4.3.3.

d. For hvert byggeområde skal fellesareal inneholde en gjesteleilighet og et fellesrom eller møtested for alle boenheter. Utover dette fastsettes bruken av fellesarealene av eierne og brukerne

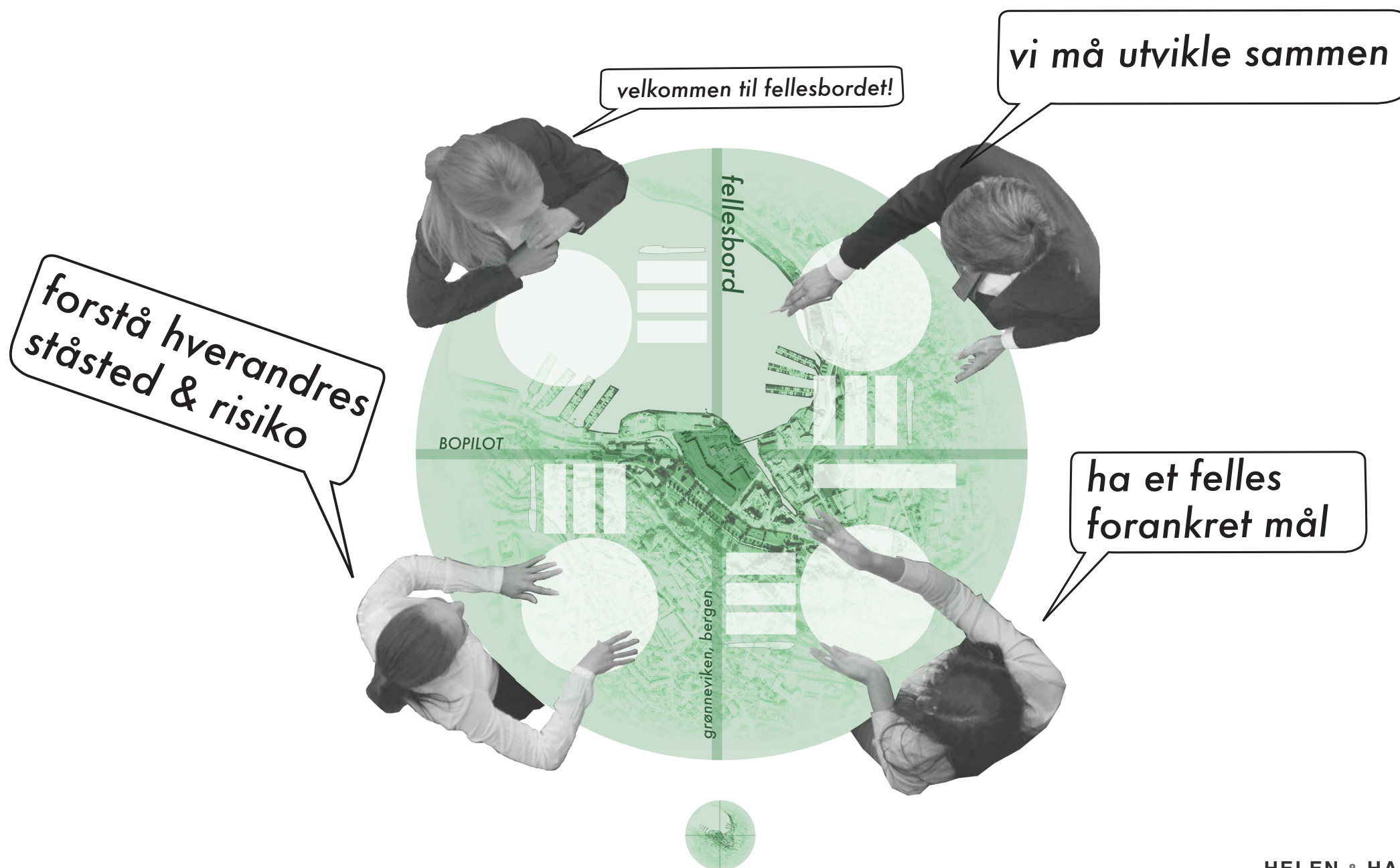
PLANEN SLIK DEN FORELIGGER IDAG STILLER IKKE ET REELT KRAV TIL BEBOERMEDVIRKNING I PROSESS.

RÅD:

- still krav til medvirkningsprosess etter salg for sluttbruker.

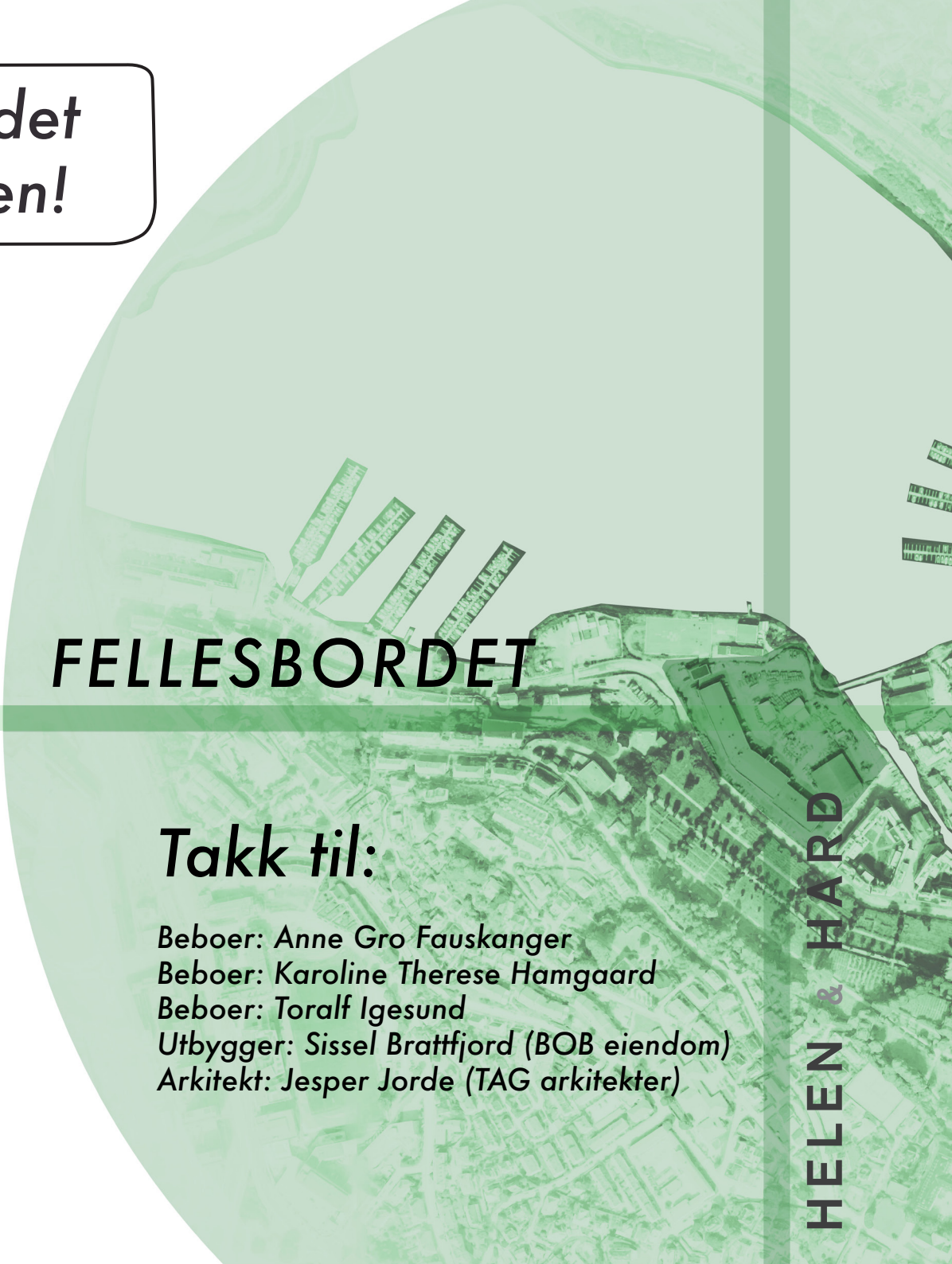


BOLIGPRODUKSJON ER ET FELLES SAMFUNNSANSVAR!





**Book fellesbordet
hos byarkitekten!**



FELLESBORDET

Takk til:

Beboer: Anne Gro Fauskanger

Beboer: Karoline Therese Hamgaard

Beboer: Toralf Igesund

Utbygger: Sissel Brattfjord (BOB eiendom)

Arkitekt: Jesper Jorde (TAG arkitekter)