

Et rikt liv med enkle midler

Bergen Økologiske Landsby

BØL bygger landsby
ved Bruvik på Osterøy

Prospekt 2019

www.bergenokologiskelandsby.no
info@bergenokologiskelandsby.no





Bergen Økologiske Landsby

Postadresse: Pinnelien 9, 5053 Bergen

E-post: info@bergenokologiskelandsby.no

<http://bergenokologiskelandsby.no>

www.instagram.com/bergenokologiskelandsby

www.facebook.com/bergenokolandsby

Bankkonto i Cultura Bank: 1254051879 1

Org.nr. 988 148 091

Kontaktpersoner:

Prosjektkoordinator: Kjetil: 98 49 17 92

Mediekontakt: Randi: 55 59 08 10

1. utgave av prospektet, Bergen, 1. februar 2019

Korrektur: Brita og Randi

Foto: Medlemmer av BØL Brita og Kristian, birøker
Alf Helge Søyland og arkitektkontoret OPAFORM AS.

Forsidefoto: OPAFORM.

Håndtegnet illustrasjon av tun 1:

Arkitekt Vidar-Rune Synnevåg.

© Tekst: Bergen Økologiske Landsby

Grafisk design: radesignstudio.no

Innhold

Visjon og fellesskap – et rikt og enkelt liv	4
Det rike liv	5
Bruvik på Osterøy	8
Et sted å bygge og bo	9
39 boliger i sju tun	10
Boligtyper i landsbyen	11
Husene i det første tunet	13
Energi, vann og avløp	15
Jordbruk, selvforsyning og andelslandbruk – og nettverk	17
Økonomi og boligpriser	18
Er du interessert og vil vite mer?	19
Medlemskap, støttemedlemskap, dugnadsvenner og gaver	19





Visjon og fellesskap

«Vi i Bergen Økologiske Landby (BØL) bygger en økolandsby med plass til et mangfold av mennesker, boligformer, arbeidsplasser og aktiviteter. Vi lever et enkelt liv med omtanke for hverandre og naturen, preget av fellesskap, deling og rettferdig fordeling. I landsbyen foregår det dyrking, dugnad og annet arbeid i et blomstrende samspill – og sang, dans, musikk og lek. Vi deler arbeid, erfaringer, gleder og det som kommer til oss. Vi høster det jorden gir oss.»

I BØL jobber vi med økologi og permakultur i praksis og teori – i et samfunn som med tiden blir et fellesskap med ca. 100 mennesker. I landsbyen kan vi leve et rikt og enkelt liv – på naturens premisser.

Sammen dyrker vi jorden, og bidrar til å skape engasjement og arbeidsplasser, f.eks.

innen lokal matproduksjon fra andelslandbruk. Vi støtter utvikling av egne bedrifter og legger til rette for formidlings-, kurs- og foredragsvirksomhet, økoturisme og grønne tiltak.

Mat henter vi fra egen hage, naturen og nærbutikken. Sammen feirer vi årstidene.

Konsensus og kontaktskapende kommunikasjon ligger til grunn når vi fatter beslutninger.

Det rike og enkle liv fører til en bærekraftig livsstil, lavt økologisk fotavtrykk og robusthet, f.eks. i forhold til klimaendringer.



Et rikt og enkelt liv

Nærhet mellom bosted, fritid og arbeid og nærhet til natur er viktig i en økologisk landsby. Naturen på Osterøy er variert og godt egnet for ulike rekreasjon- og fritids-aktiviteter: fotturer, sykkelture, skiturer, padling og fisketurer.

Landsbyen byr på rike muligheter for utvikling av lokal nærings- og kursvirksomhet, som f.eks. økoturisme og matproduksjon. Særlig jordbruks- og skoghageprodukter fra dyrkingsområder på Neset gir råvarer og grunnlag for å foredle produkter som omsettes f.eks. gjennom

nærbutikken, på Bondens marked og i spesialbutikker i Bergen. Også sanking og bearbeiding av mat fra naturens skattkammer er en tradisjonell aktivitet i bygde- og landsbysammenheng.



Landsbyen gir grobunn for et rådgivings- og kurscenter i økologi og permakultur

mm., som kan gi lokale arbeidsplasser og aktiviteter til økolandsbyen. Et slikt senter kan være i landsbyens felleshus – i tun 3 – der også kontorfellesskap og andre felles fasiliteter får plass.

Landsbyens fundament er samarbeid, fellesskap og deling av arbeid, grøder, feiringer mm.

Ta kontakt viss du har tanker, ideer og drømmer om å skape din egen arbeidsplass eller lokale arbeidsplasser!



Bolig-område

Jordbruks-område

Bergen

Bruvik på Osterøy – vitalt lokalsamfunn og storslagen natur


Bruvik ligger på en frodig landskapsstripe langs fjorden og er omkranset av fjell og med nærhet til mangfoldig natur.


Bruvik har i dag ca. 400 innbyggere. Bygden har en sterk dugnadsånd og et rikt lags- og kulturliv. Her er nærbutikk, kulturhus, kirke, gjestebrygge og båthavn – og busstopp: i sentrum ved Nærbutikken og Olsnesskiftet, få minutters gange fra landsbyen.


Folk arbeider innen service, handel, håndverk, industri mm. Jordbruk har vært en tradisjonell levevei.

• Bruvik – Bergen: 42 km.

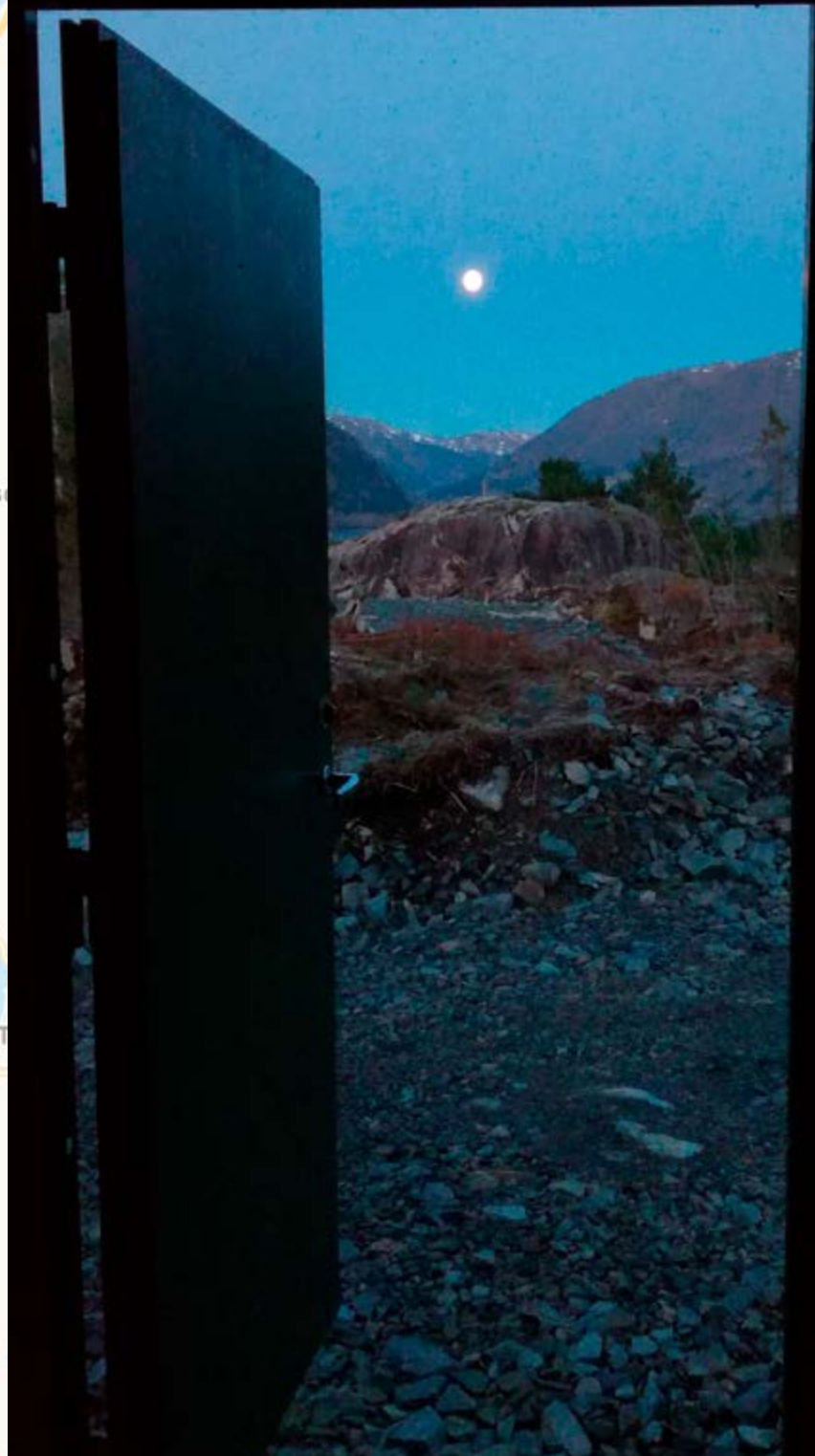
• Offentlig transport:
Bruvik – Bergen: ca. 60 min.

 Buss: Bruvik – Kvisti – Arna:
30–40 min.

 Tog: Arna – Bergen 10 min.

 Bil og tog: Bruvik – Arna og
Arna – Bergen: 50 – 55 min.

Bil: Bruvik – Bergen: ca. 50 min.

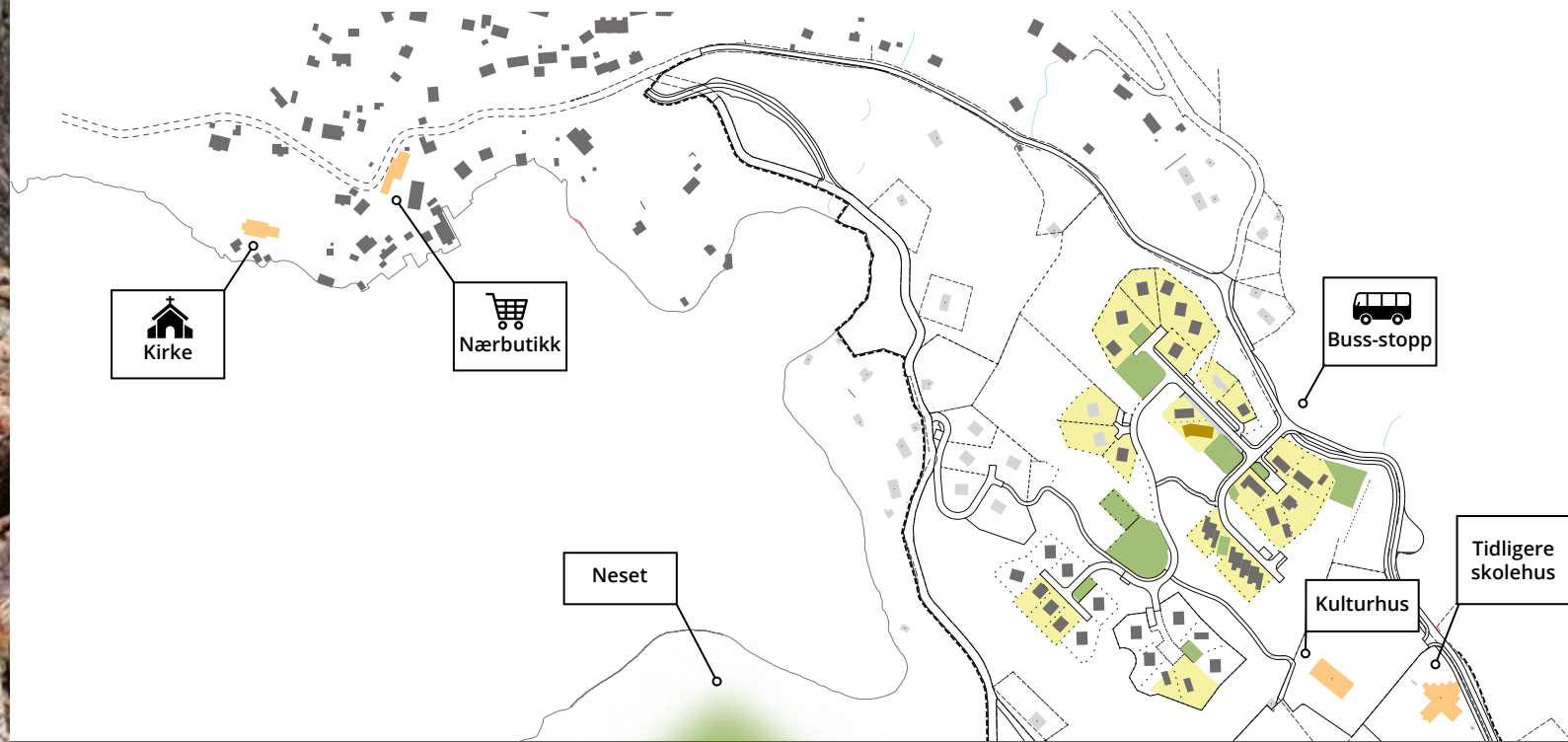




Et sted å bygge og bo

Like sørøst og ca. 800 m fra Bruvik sentrum ligger boligområdet til BØL, på 37 mål, regulert til 39 boenheter, med sydvendt, lett skrånende terreng, tidligere utmark. I tillegg disponerer BØL

et jordbruksområde på Neset – eid av Osterøy kommune – til jordbruk; f.eks. andelslandbruk, parselhager og skoghage.



39 boliger i sju tun

Landsbyen er delt i sju tun, med i alt 39 boliger: eneboliger, rekkehus, leilighetshus, hybelhus og felleshus, som blir bygd av miljøvennlige, bærekraftige og overveiende lokale materialer. I alle tun er mest mulig terreng og natur bevart. Alle tun har møteplasser, hager og lekeområder. Felleshage og stort kombinert leke- og friareal er plassert sentralt i området.

Felleshus og mindre felles uteområde er nær området innkjørsel. Felles parkeringsplass ligger i utkanten av landsbyen. Bildeleordning er planlagt. Livsløpsstandard er et mål i 50% av landsbybebyggelsen, med tilgang til uteområder for alle.

VIKTIGE FELLESTREKK VED BOLIGENE:

Inspirasjonen er det vestlandske klyngetunet, som f.eks. Havrå-tunet, som ligger ved veien til Bruvik.

- Terreng-tilpasning.
- Malmfuru som ytterkledning, med variasjonsmuligheter innen ulike treslag og naturlige materialer som stein
- Miljøvennlige energiløsninger – og rekkehusboligene i tun 2 har naturlig ventilasjon.

- God balanse mellom private, felles og offentlige områder; de private områder er f.eks. skjermede hager og uteområder.
- Felles områder er felleshager, f.eks. ved felleshus, og offentlige områder er lekeplasser, møteplasser og veier.



Boligtyper i landsbyen

I landsbyen er der en miks av boligtyper. Noen er inspirert av og delvis basert på grindbyggkonstruksjon, andre er bygget med reisverk. Tre er hovedmateriale. Noen boliger bygges som nøkkelferdige hus, andre er medbygg eller selvbygg, i varierende grad. Noen av boligene vil ha en utleie-boenhet.

ENEBOLIGER I TUN 1

Tun 1 er utviklet av OPAFORM, prosjektgruppen og arkitekt Vidar-Rune Synnevåg. Her er alle fem hus forskjellige, men med arkitektoniske uttrykk som harmonerer.

De fem tomtene er forskjellige, og hvert hus er tilpasset sin tomt – som du ser på tegningen av tun 1 på side 13.

REKKEHUS I TUN 2

Rekkehuset er tegnet av OPAFORM. Her er seks boenheter med utsikt mot sør, nær tun 1 og med områder til felles og privat hage, dyrking og lek. Rekkehusene har 1,5 etasje, naturlig ventilasjon, ulike muligheter for romløsninger. En tilvalgsmulighet er f.eks. et ekstra rom, en vinterhage

eller et stort uteområde. Boligene finnes i to fleksible grunntyper med variasjon i størrelse og løsningsmuligheter. Den minste typen har soverom i første etasje og hems til arbeidsrom eller ekstra soveplass.

Den største har soverom og hems i andre etasje eller evt. to soverom. Se detaljer

på tegninger på BØLs hjemmeside.

FELLESHUS OG LEILIGHETSHUS I TUN 3

Felleshuset får stort veksthus og felles fasiliteter som storkjøkken, kafé, bibliotek, kontor, gjesteværelse, badstue og flerbruksrom til f.eks. møtelokale, yoga- og meditasjonssal. I leilighetshuset er det planlagt mindre leiligheter.

HYBELHUS I TUN 4

Her er tenkt små hybler med bl.a. felles kjøkken. Her er mulighet for bofellesskap for unge eller seniorer.

ENEBOLIGER I TUN 5

Her er planlagt sju boliger og plass til eksperimentell bygging. Huset ditt kan være et laftet hus, en OPAFORM-enebolig, et minihus ("tiny house"), et kuppelhus (domehus) eller en annen type hus.

BOLIGER I TUN 6 OG 7

Her er plass til 16 boenheter. Planlegging og utforming skjer mens boligene i de fem første tun blir bygget.



Husene i det første tunet

Husene er eneboliger tegnet av arkitektkontoret OPAFORM og arkitekt Vidar-Rune Synnevåg.

Alle hus er tilpasset terrenget. De tre første hus som blir bygget, tilhører Randi, Brita og Kristian. I Randis og Kristians hus inngår tradisjonelle grindbygg-konstruksjoner, bygd i Gamle Bergen av Torbjørn Skjold og medarbeidere. Britas hus er bygd med reisverk. Husene har tradisjonelt vestlandsk tak-utstikk.

De husene som OPAFORM har tegnet til tun 1, er bygget av limtre, eller en kombinasjon av heltre og limtre. Boligene er grindbygg-

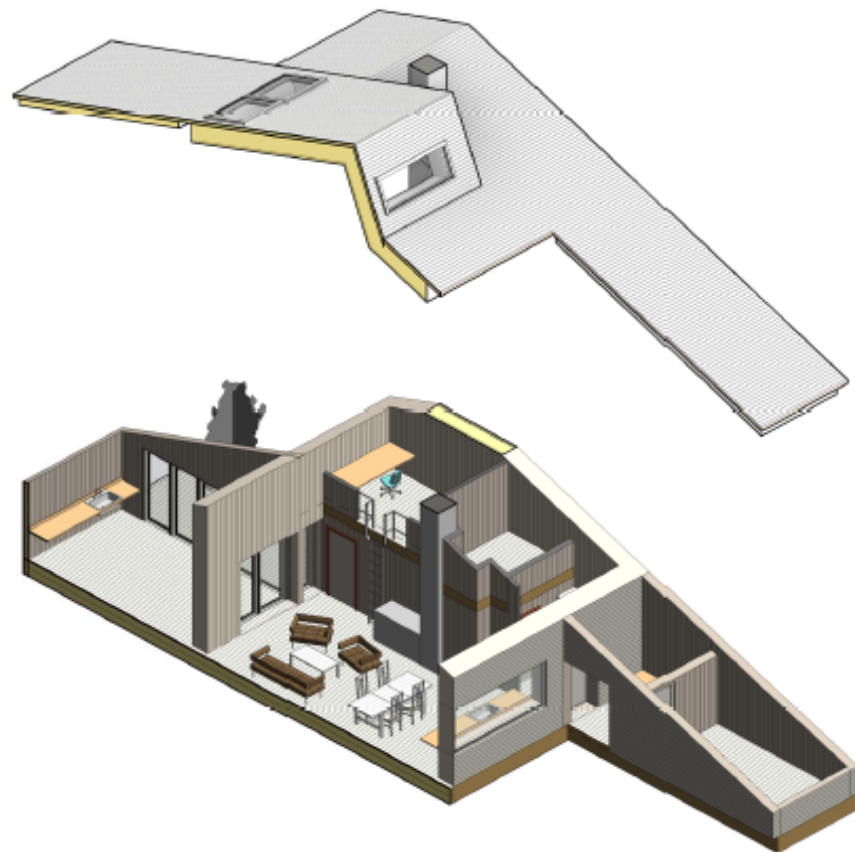
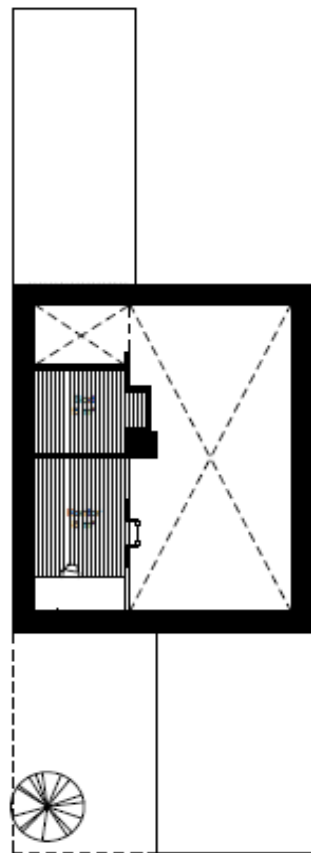
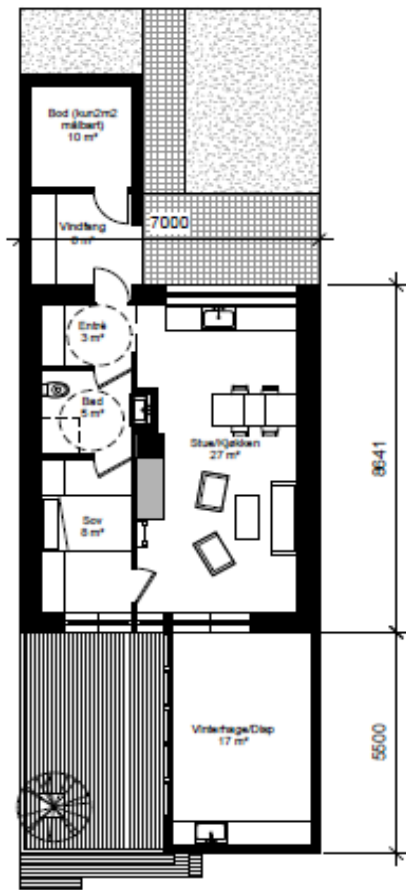
inspirert og kan bestå av to deler, av ulik størrelse, og evt. med et sammenbindende mellombygg. Hoveddelen har en teknisk kjerne, for vann-, el- og varme-anlegg.

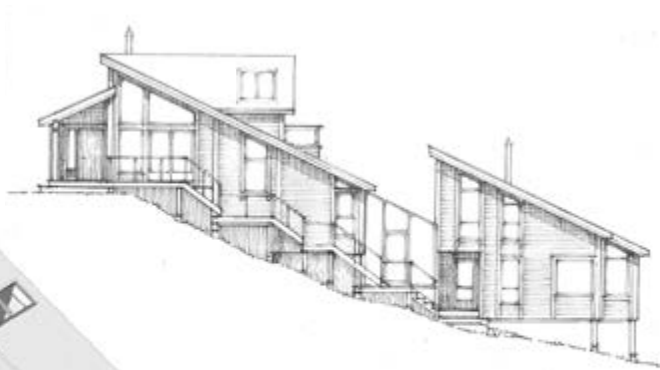
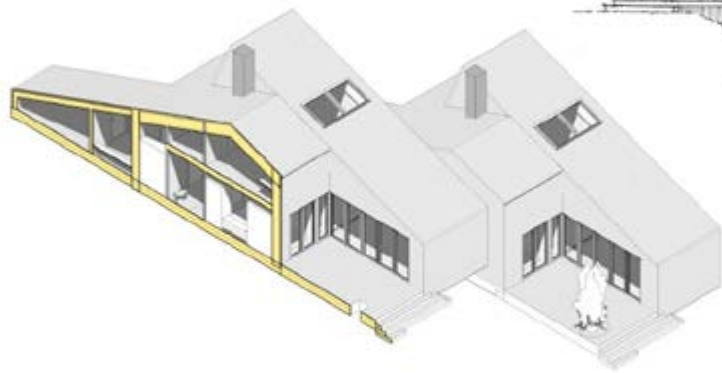
Hovedelementer i disse hus er hel- og halvklimaliserte soner. Huseier kan velge hvor mye som skal være hel- og halvklimalisert.

Se beskrivelse og bilder.

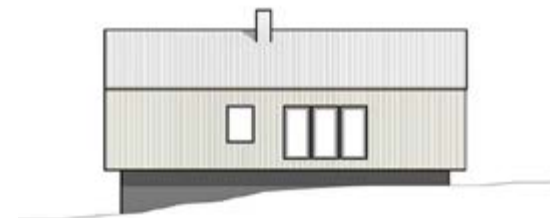
Det er per 1.2.2019 to ledige tomter i tun 1.



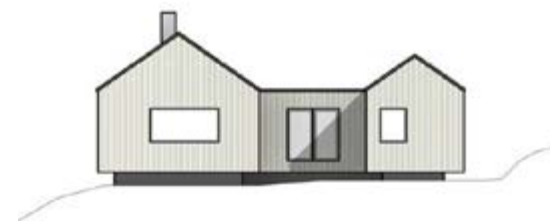




Hus tilpasset terreng og tomt i tun 1



Fasader af enebolig, tegnet av OPAFORM



95m² klimatisert
14m² halvklimalisert
14 m² overbygget



55m² klimatisert
40m² halvklimalisert
24m² overbygget

Selvforsyning og jordbruk



Vi vil dyrke og foredle mat i og i nærheten av landsbyen. Det gir ferske matvarer, mer arbeid lokalt og mindre transport. Det bidrar til økt livskvalitet og mindre økologiske fotavtrykk. I og ved husene vil vi ha vekster vi bruker hver dag; urter og grønnsaker, bær, frukt og andre flerårige matvekster.

Ved fellehuset i tun 3 får vi veksthus og urtehage, og i nærheten parsellhager, hønsegård og bigård. På Neset, nede ved sjøen, 15 minutters gangavstand fra landsbyens boligområde, disponerer vi et dyrkingsareal, som kommunen eier. En del er fulldyrka og overflatedyrka og egnet til bl.a. poteter, grønnsaker, bær, frukt og nøtter. En annen del vil bli brukt til beite og evt. til høsting av gras til vinterfôr til husdyr.

Ved sjøen kan vi høste sjømat, alger, tang og tare. På Øyasetra på Olsnesfjellet kan vi bruke et seterområde, med løe – til utmarksbeite. Jordbruket kan organiseres

som andelslandbruk, som kan være arbeidsplasser for agronomer, gartnere og andre jordbrukskyndige. Andelslandbruket er åpent for alle interesserte.

BØL samarbeider med andre aktører som støtter økologisk dyrkning og drift, som Matskogen Landås i Bergen.

BØL er medlem av Norsk Permakulturforening og registrert i Norske økosamfunn (NØF), i det tyske Eurotopia og i Global EcovillageNetwork (GEN) BØL er også registrert i frivillighetsregisteret.



Energi, vann og avløp

Boligene er lavenergiboliger eller pluss hus og tilnærmet CO₂-nøytrale. Boligene er bygget av tre og trebaserte materialer. Tre kommer godt ut i energi- og ressursstudier.

Husenes el-målere kan registrere både forbruk og produksjon. Egen måling og monitorering av strømforbruk har vist seg å være effektivt for sparing. Energi-effektive husholdningsapparater (A+++), er også et bidrag. På sikt vil bruk av store felles vaskemaskiner og overbygde tørkestativer minske strømforbruket. Hoved-elforsyning blir fra el-nettet, supplert med solceller montert på bygningene.

Takmonterte flate solfangere som fungerer godt i pent vær, kan kombineres med vakuump-rør-solfangere som også fungerer bra i overskyet og kaldt vær. I den kalde årstiden kan systemet bli tilført ekstra varme fra ved-ovner og ved-komfyrer med vannkappe, og evt. back-up fra elektrisk varmekolbe. I tillegg kan varme gjenvinnes fra avtrekksluft til vann, for bruksvann og oppvarming, gjerne i kombinasjon med flere ulike løsninger innen vannbåren varme.

Vanntilførsel til husholdning vil komme fra egen brønn eller kommunalt vannverk. Lokale kilder som tak, bekker og annet overflatevann

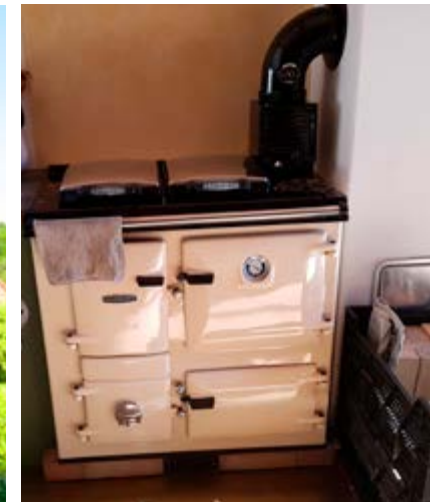
kan brukes til hageformål mm. Vannsparende urinseparerende toaletter er tilvalg. Avløpsvann blir rensert med biologisk minirensanlegg. Rotsoneanlegg e.l. for lokal rensing av gråvann er tilvalg der forholdene ligger til rette. Komposttoalett er tilvalg, og «avfallet» vil bli kompostert etter godkjente regler og senere brukt som gjødsel i utmark.

De valgte energiløsninger passer til stedets naturlige forutsetninger. Stedet har gode solforhold og rik tilgang på ved, og derfor er ved i kombinasjon med elektrisitet fra fastnettet og solfangere og/eller solceller et sikkert



og fleksibelt valg. Valgt løsning i eneboligene i tun 1 er en balansert ventilasjonsløsning med et varme-gjenvinnings-system. Naturlig ventilasjon er valgt i tun 2 og mulig takket være boligenes arkitektoniske utforming.

Lavteknologiske energiløsninger – som f.eks. vedfyrt komfyr med vannkappe – krever normalt mindre kapitalinvesteringer, er brukervennlige og lar seg reparere. Åpne løsninger for vannrør og el-ledninger er derfor å foretrekke. Det er også energibesparende at vi endrer atferd, som ved å dyrke egne grønnsaker og skaffe annen mat fra naturen der vi bor, og ved å ha bildeling og redusere biltransport.



Økonomi og boligpriser

Du blir medlem ved å betale årskontingent og andel på henholdsvis **1200 kr** og **200 kr** og deltar i dugnad – den første lørdag i hver måned og i annet arbeid – som det er vanlig i mange borettslag. Se punktet Medlemskap under og på BØLs hjemmeside.

Alle medlemmer som bygger hus, betaler **kr 50.000** i innskudd og undertegner kontrakt med BØL. Ytterligere innskudd forfaller til betaling etterhvert som bygget modnes og i et fastsatt og rimelig forhold til tidspunktet for levering av boligen.

Kostnadsandelen for en tomt er stipulert til **800.000 kr.**

I dette beløp inngår grunn, vei, vann og avløp, oppgradering av offentlig vei, renseanlegg, prosjektering og bidrag til felleshus som svarer til prisen for 7,5 m² per boenhet. Verdien på boligene vil bli indeksregulert. Kontraktsforholdene for øvrig følger standard krav i henhold til bustadsoppføringslova og norsk standard. BØL som selger tar forbehold om finansiering, tilstrekkelig forhåndssalg og ramme- og igangsettelsesløyver mm.

Grunnlaget for boligbyggingen ligger i kostnads-effektive konstruksjoner og enkel standard. Siktemålet er en

kvadratmeterpris i underkant av dagens gjennomsnitt utenfor pressområdene, dvs. **maksimalt 33.000 kr. per m² for en typisk bolig, alt inkludert (hus og felles infrastruktur).** Prisen avhenger av tilvalg, materialer, våtromsløsning, egenkapital og egeninnsats mm. **En bolig på 60 m² kan koste under 2 millioner kr.**

Landsbyens boliger blir organisert som borettslag.



Er du interessert og vil vite mer?

Ved å engasjere deg i BØL og BØLs arbeide er du med i et sosialt og økologisk fellesskap, og du er med å utvikle prosjektet videre.

Når du er med på dugnad, får du del i kunnskaper om økologi, dyrkning og sjølforsyning, om omsorg for mennesker, natur og jorden, kommunikasjon og konsensus mm.

Informasjon om framdrift mm. finnes og oppdateres på BØLs hjemmeside og gis også på informasjonsmøter og visninger på området og evt. i andre sammenhenger. Se

også Instagram og Facebook. Ta kontakt hvis du vil vite mer, og hvis du vil delta i dugnad og annet arbeide.

Medlemskap, støtte-medlemskap, dugnadsvenner og gaver

Først blir du kjent med gruppen, stedet og med visjon og formål. Du deltar i dugnader og evt. andre aktiviteter og arrangementer. Som medlem betaler du årskontingent på 1200 kr. og en andel på 200 kr. (én gang). Som medlem er du med til å

utvikle prosjektet videre og til å realisere prosjektet.

Som medlem tilslutter du deg BØLs visjon og formål. Du kan også støtte BØLs arbeid ved å bli støttemedlem, og du betaler da 200 kr. i kontingent i året.

Medlemmer og støtte-medlemmer er velkomne til arrangement, informasjonsmøter, dugnad mm. og får tilbud om kurs, seminarer, ekskursjoner og mye mer.

Alle er velkommen til dugnad og som dugnadsvenner! BØL har fast dugnadslørdag den

Du kan støtte BØL ved å gi en pengegave. Merk da gjerne betalingen "Gave til BØL" og ditt navn. Du kan også gi gaver via vipps: 553811.

Kontonr. 12540518791

første lørdagen i hver måned hele året – og sosial fredag på fredager før dugnad, på Studentsenteret i Bergen.

A close-up photograph of several small green seedlings with two leaves each, growing out of dark, rich soil. The background is blurred, showing more soil and some out-of-focus green leaves. The overall tone is natural and earthy.

Bli med og skap fremtidens Økologlandsby!

www.bergenokologiskelandsby.no

info@bergenokologiskelandsby.no

Kontonr. 12540518791