



## **Videre fremdrift for utbyggingsprosjektet Bruvik Aust 2022**

Først og fremst er vi glade for at Heradsstyret vil ta stilling til videre fremdrift for utbyggingsprosjektet Bruvik Aust.

I forbindelse med dialogen med Osterøy kommune om utbygging av boligfeltet på Håhaugen på Bruvik, vil vi her presentere en statusoppdatering for prosjektet. Ledaal Eiendom AS (LE) har i samarbeid med Bergen Økologiske Landsby (BØL) utarbeidet en plan for en trinnvis utbygging av hele feltet. LE har også laget en fremdriftsplan for BG1 og BG2 som kan videreføres for de resterende trinnene i utbyggingen (se s. 8 nedenfor). Dette er i samsvar med rådmannens visjoner for utbygging av Håhaugen og kommunens reguleringsplan. I møte 5. januar 2022 informerte rådmannen at kommunen ville samarbeide med utbyggere som viser interesse og evne til å realisere boligfeltet. Rådmannen var også tydelig på at utbyggingen måtte skje trinnvis, og at en del av kjøpesummen skal betales kontant og resterende beløp skal betales i takt med utbyggingen over en 10-15-års periode.

Samarbeidet mellom LE og BØL gjør det mulig å ferdigstille BG1, og vi vil på lik linje med andre utbyggere presentere en plan for trinnvis utbygging av hele feltet Bruvik Aust. Vi hadde i oktober 2021 nok interessenter til å starte med BG1, og BG2 kan komme raskt i gang, som det fremgår av fremdriftsplanen (se s. 8). LE vil være prosjektleder for utbyggingen.

Utbyggingen er tenkt finansiert trinnvist ved salg av planlagte boliger. Vi legger til rette for mulighet til å søke husbankfinansiering og støtte fra ENOVA og andre instanser.

Kr 1.200.000 har i flere måneder stått klar på konto for betaling av BG1-området (i alt 7,6 dekar) i henhold til tilbud fra Osterøy kommune, mai 2020. BØL har også investert vel 1 million kroner til vei, snuplass og grunnarbeid og hatt utgifter til visningshus (tett råbygg), arkitekter og konsulenter mm. Prosjektet er utviklet i samsvar med intensjonen i gjeldende reguleringsplan, særlig hva gjelder 1) arealeffektivitet, 2) sosiale kvaliteter – sju tun inspirert av Havråtunet – og 3) landskapstilpasset bygging. Dette er også i tråd med universelle økologiske prinsipper. Husene er inspirert av vestnorsk byggeskikk, og det er lagt vekt på bærekraft og økologi med minimale inngrep i terreng og natur. Tegninger for boligene er utarbeidet av de prisbelønte arkitektene i OPAFORM AS i Bergen.

LE og BØL kan møte på kort varsel hvis det er ønske om flere opplysninger.

Med vennlig hilsen

Ledaal Eiendom AS og Bergen Økologiske Landsby SA

# 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

Tun 1 er inspirert av Havråtunet og kan bestå av to deler, av ulik størrelse, og evt. med et sammenbindende mellombygg.

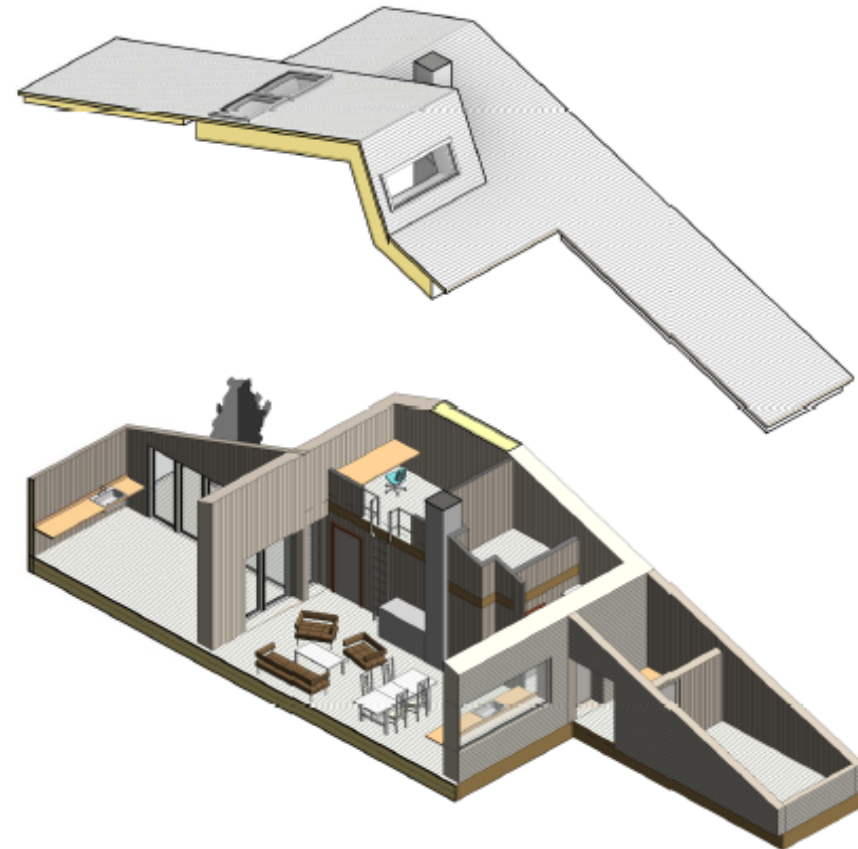
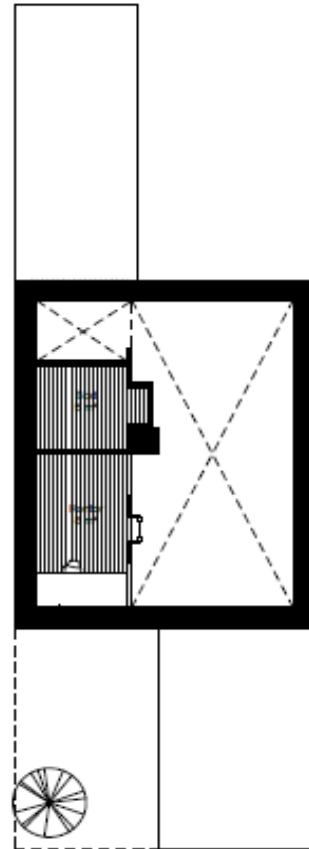
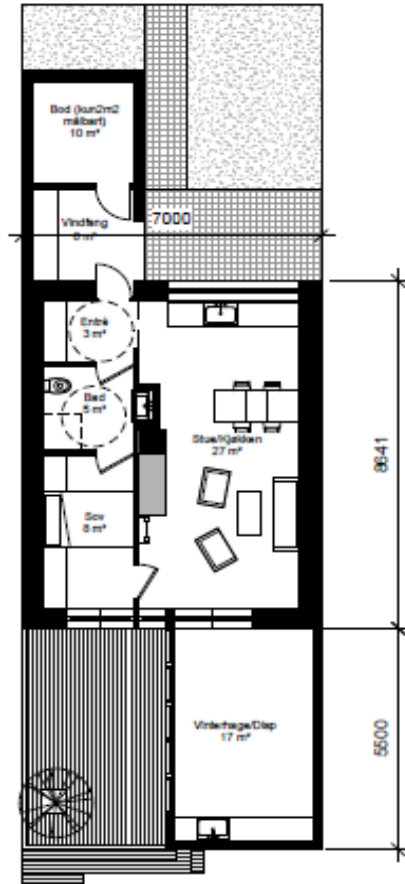
Hoveddelen har en teknisk kjerne, for vann-, el- og varme-anlegg.

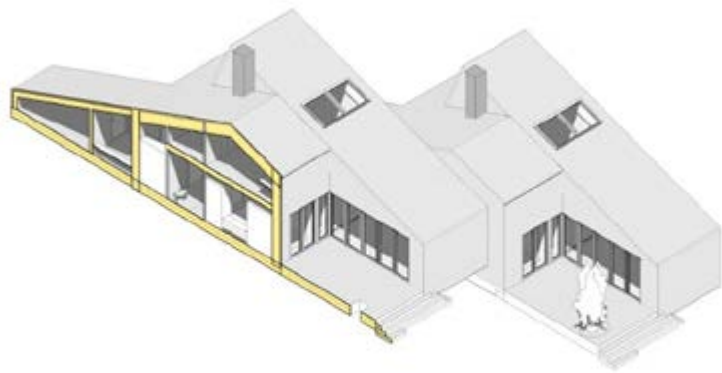
Hovedelementer er hel- og halvklimaliserte soner, i varierende omfang. Husene har tradisjonelt vestlandsk takutstikk.

Husplasseringen er tilpasset terreng- og naturforhold.

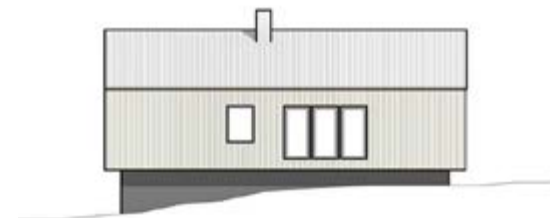


## Utsnitt av rekkehus i BG2





Skisser til planer og  
fasader BG1 og BG2



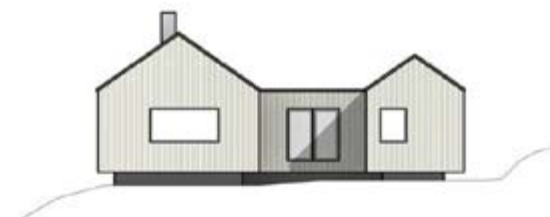
Fasader af enebolig,  
tegnat av OPAFORM



95m<sup>2</sup> klimatisert  
14m<sup>2</sup> halvklimalisert  
14 m<sup>2</sup> overbygget



55m<sup>2</sup> klimatisert  
40m<sup>2</sup> halvklimalisert  
24m<sup>2</sup> overbygget





## Hovedfremdriftsplan - Utvikling og oppføring av boliger på Bruvik i Osterøy kommune

19.01.2022 pgo ,rev.A 01.02.2022

	2022										2023								2024							
	mars	april	mai	juni	juli	aug	sept	okt	nov	des	jan	feb	mar	april	mai	juni	juli	okt	nov	des	jan	feb	mar	april	mai	juni
<b>Kjøpekontrakt kommunen (01.03.2022)</b>																										
- avklaringer/forh. utb.avtale. BG1-2	■																									
-oppmåling/overtakelse tomt BG1 og 2																										
<b>BG1-2 Forprosjekt</b>																										
-BØL Byggherreprogram, utv.boliger		■	■																							
<b>Forprosjektering boliger, tekniske anl.</b>																										
- ark. utvikling boliger			■	■																						
- vann/avløp, vei og elektro.			■	■																						
-kommunal vannledning? koordinere			■	■																						
<b>Salg BG1 (5 tomter)</b>																										
-kontrakter kjøpere	■	■	■	■	■																					
<b>Salg BG2 ved 80% salg BG1</b>																										
-kontrakter kjøpere BG2																										
<b>Beslutning om byggestart BG1</b>																										
-søknad om rammetillatelse					■	■	■	■																		
-detaljprosjektering tekniske anlegg					■	■	■	■																		
-detaljprosjektering ark.fag					■	■	■	■																		
-anbud, kontrahering, kontrakter																										
- avklaringer entreprenør og kommune																										
-IG BG1 gitt																										
<b>Byggestart BG1</b>																										
-grunnarbeider/ fremføring tekniske anl.																										
-oppføring av boliger/ ferdigstillelse eksist.																										
-innflytting overtagelse BG1 boliger																										
<b>Byggestart BG2</b>																										
- forutsetter 80% solgt av BG2																										
<b>Kjøp av BG3-4</b>																										
-salg av BG3-4																										
<b>Andre aktiviteter:</b>																										
-etablere B/L																										
-søke om husbankfinansiering																										
-økonomi																										
- investeringsanalyse																										
- finansieringsplan																										
- kalkulere boliger																										
- budsjett																										