

Fyrstikk bakken¹⁴

Man får (til) mer sammen...

Et prosjekt fra Birk & Co og AF-Eiendom

Mars 2024



Banebrytende
bokvalitet og
deling (m^D)

Klimasmarte
boligblokker
i massivtre

56%
redusert
klimagass-
utslipp



Kort om prosjektet

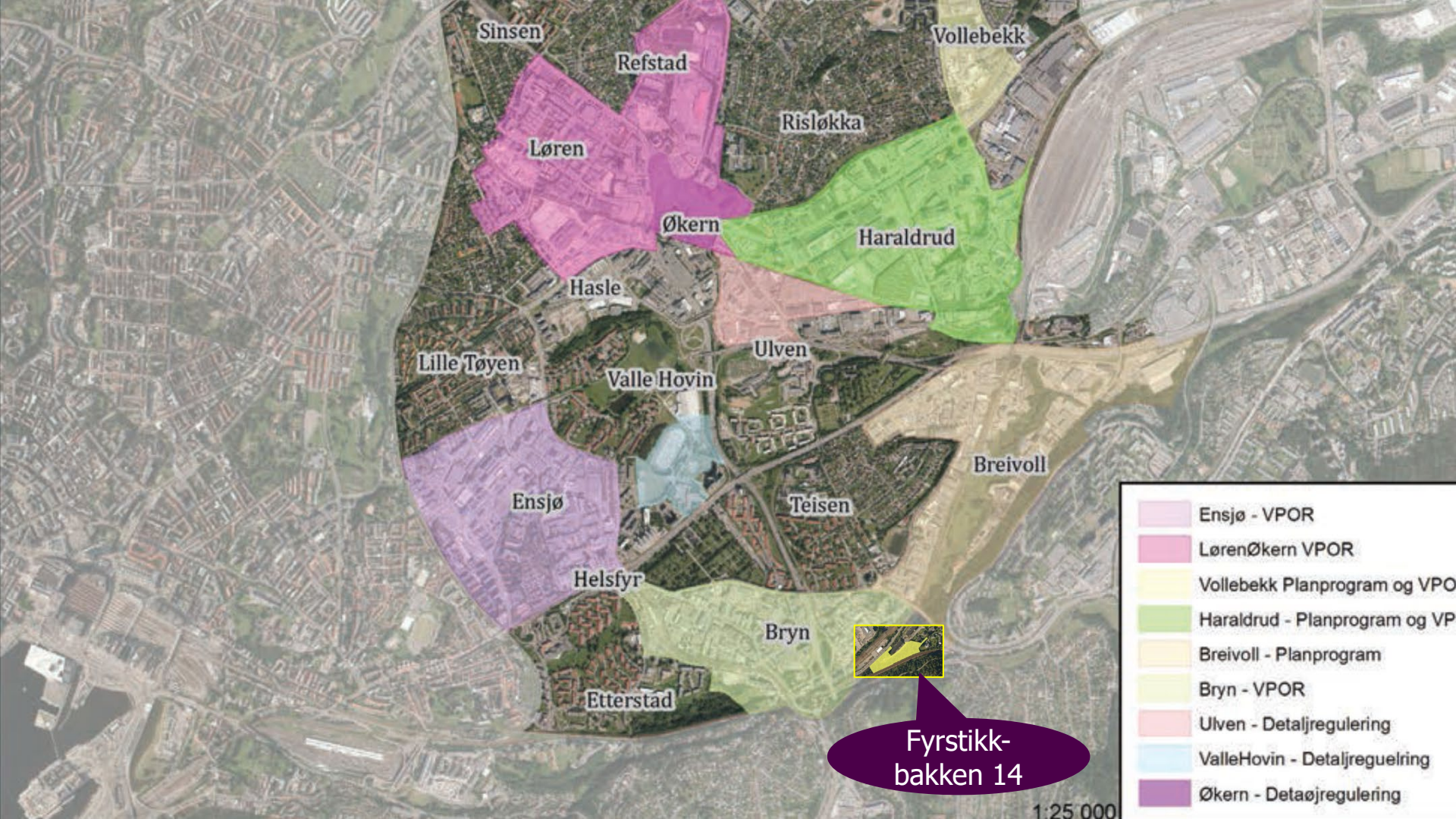
- 163 leiligheter på Bryn i Oslo
- 50/50 borettslag og selveier
- Massivtre som hovedbyggemateriale (8 – 10 etasjer)
- Ca 36 p-plasser og 400 sykkelplasser
- Reguleringsprosess utført av Birk & Co og LINK
- FutureBuilt / BREEAM
- 50/50-samarbeid med AF-Eiendom
- Bygget av AF Bygg Oslo



Utgangspunktet

Eventyret startet i 2016...





Utgangspunkt: en tomt full av forurensning og skrot



5 rekkehus + 35 leiligheter - ikke realiserbart



Løsningen

Link Arkitektur ble med, støttet av mange gode rådgivere...



Runde 1: 5 blokker og ørten disper



Runde 2: 119 leiligheter i 5 blokker (omregulering)



Runde 3: 130 leiligheter i 4 blokker



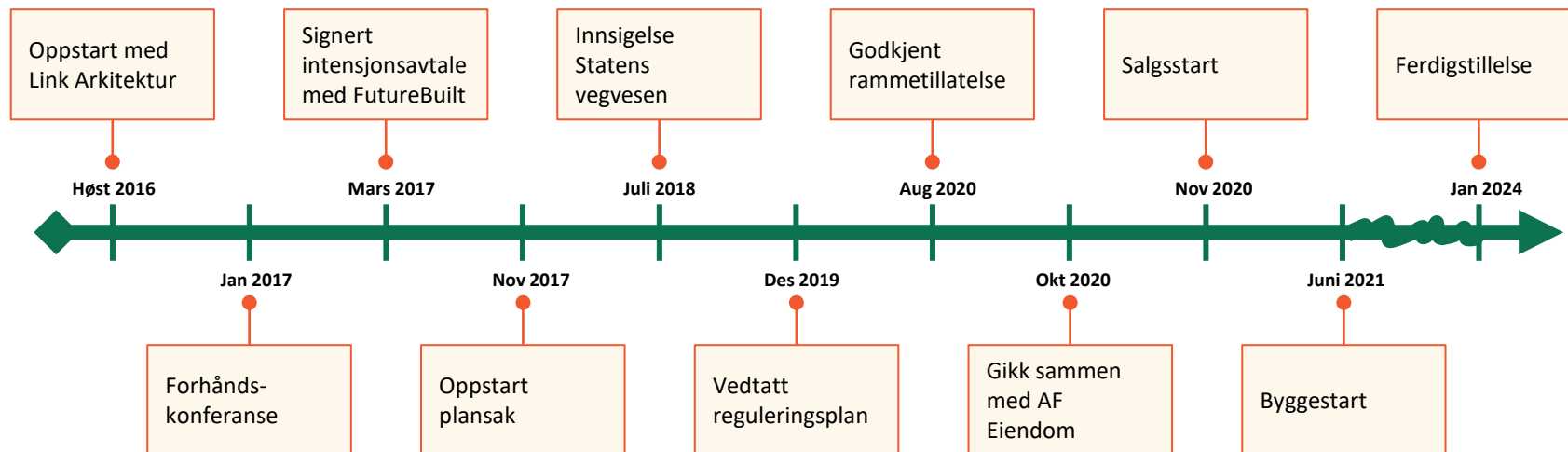


«Unge miljøbevisste mennesker i alle aldre...»





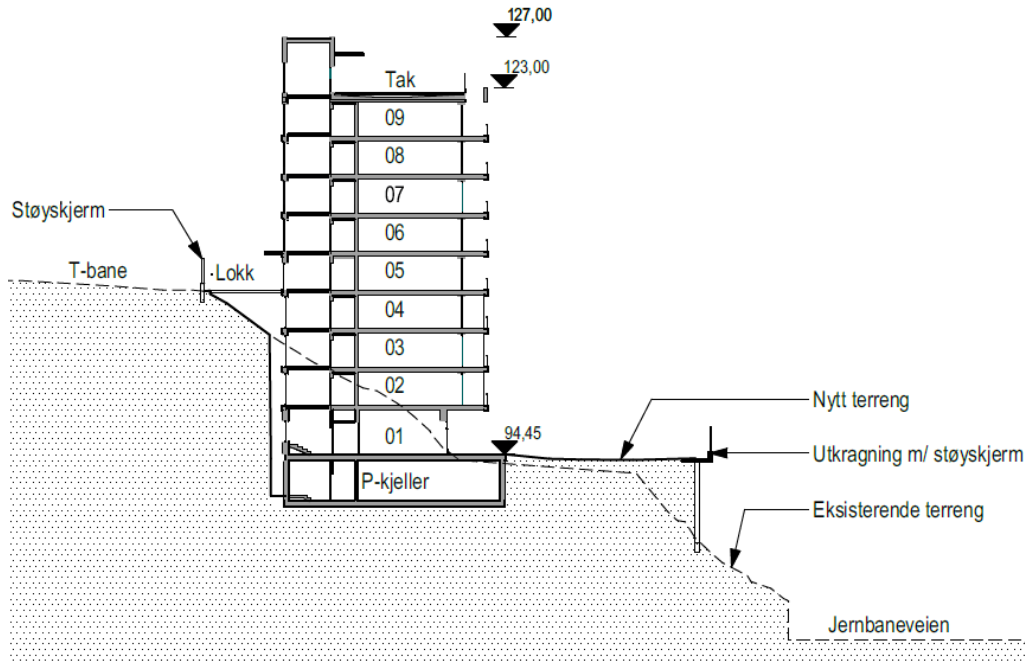
Tidslinje fra 2016-2024



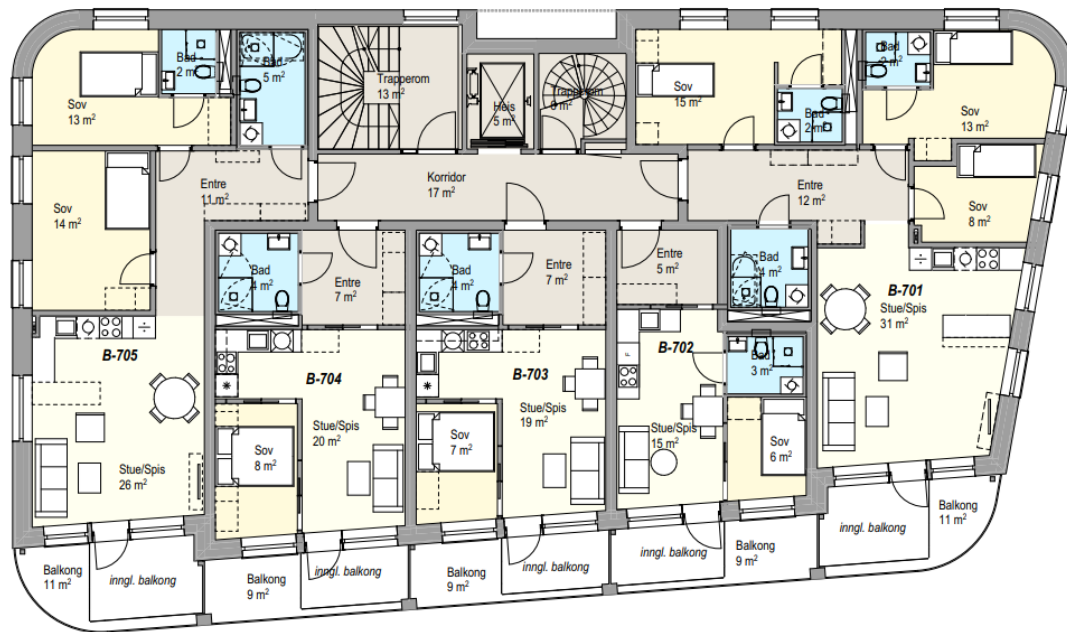
En liten kikk på detaljene...



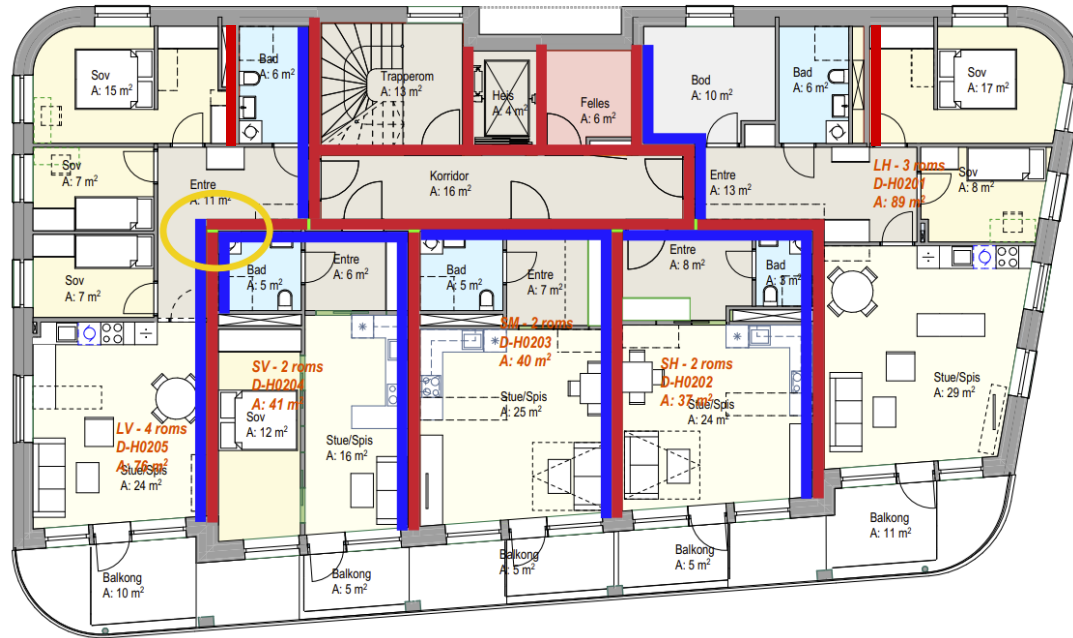
Snitt – utganger plan 1 og plan 5 (lokk = gangbro)



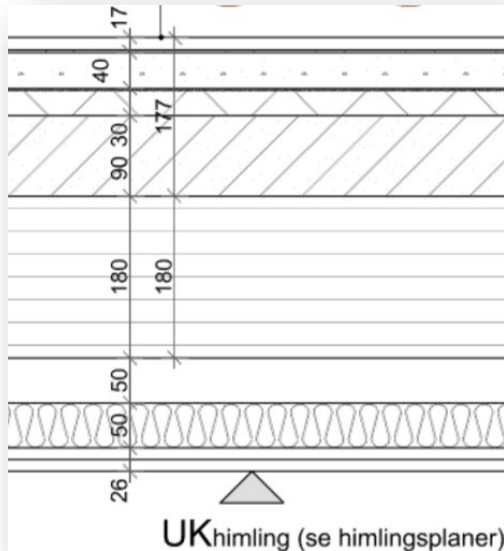
Typisk etasjeplan



- Massivtrevegg
- Frittstående påforingsvegg med gips / kabinvegg
- Foreløpig vurdering av behov for lagre / splitt i massivtrevegger



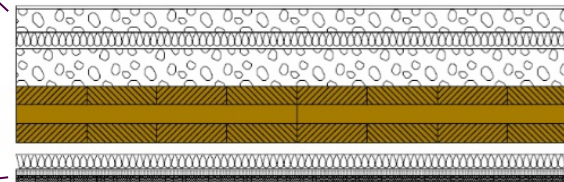
Dekkeoppbygging med puk



483 mm

Dekkene fra plan 2 og oppover skal bygges med bærende CLT-elementer. CLT-elementene har en tykkelse 180 mm. Som overgulv er det planlagt med følgende oppbygning:

- 40 mm fiberarmert avrettingsmasse
- 30 mm mineralull trinnlydsplate
- 90 mm puk med fraksjon 6/12

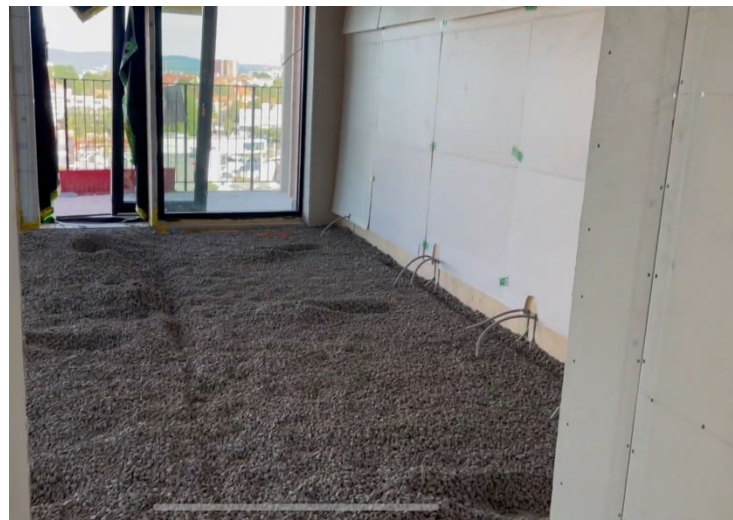


- 40 mm fiberarmert avrettingsmasse
- 30 mm mineralull trinnlydsplate
- 90 mm Pukk 6/12
- CLT
- Lydhimling med 50 mm min.ull og 2x13 mm gips. Byggehøyde 100 mm

Lydmålinger generelt: Godt innenfor kravene

Innenfor klasse C for trinnlyd ved måling KUN på massivtre og puk

Pukk: særlig godt egnet for å redusere trinnlyd



Massivtre som hovedbyggemateriale



Bevaring til glede og besvær...



Der ingen kunne tru...



Boliginnovasjonene



Et nytenkende prosjekt på mange områder

- **Delemeter (m^D)**
- **Planvalg**
- **Nye bokonsepter**
- **Høy grad av brukermedvirkning**
- **Fleksibel og smart parkering**
- **Heldigitalt salg – ikke papirprospekt og ikke visningssenter**
- **En enkel og smart app som støtter opp om hele konseptet (Heime)**



Delemeter (m^D)



Hva er Delemeter (m^D)?

- Delemeter er (innendørs) arealer i boligprosjektet som både...
 1. Utgjør felles goder man kan benytte alene, eller sammen med andre;
 2. Representerer en avprivatisering (vs. f.eks. et privat boligareal)
 3. Er klart til bruk (møblert gjesterom, bod med verktøy, kjøkken med utstyr);
 4. Er lett tilgjengelig (f.eks. booking via app og kodelås på døra);
 5. Tåler høyfrekvent bruk (og samtidig vektlegger estetiske kvaliteter);
 6. Er «koblet» med andre delearealer på en god måte (takterrasse, lek, opphold);
- Og som «sjøsettes» av byggherren (gjennom brukermedvirkning)



Våre 265 m^D

- Sauna, lekerom, kreativitetsrom, treningsrom
- Selskapslokale, lounge og kjøkken
- 2 stk gjesterom (familie og vanlig)
- Sykkel- og hundevask (i garasjen)
- Fikse- og delebod
- Alt styres i Fyrstikkbakken-appen



Hvorfor delemeter?

- Det gir MYE høyere bokvalitet
- Man får goder man ellers ikke ville hatt råd eller plass til
- Det er sosialt (og bidrar til å kurere ensomhet)
- Man kan klare seg med en mindre leilighet
- Det er miljøvennlig og bærekraftig (hvor ofte bruker du hammer'n din?)





Planvalg



Fra boligvelger til planvalg



B-801

Denne leiligheten kan du tilpasse! Trykk på «Tilpass» for å se hvilke muligheter du har og hvilke planvalg du kan ta.

Tilpass leiligheten



Organisering

Borettslagsleilighet



Etasje

8.



BRA m²

102



P-rom m²

96



Balkong/ markterasse m²

11



Bokonsept



Antall køpere



1. Velg base

2. Bad

3. Lagring

4. Se sammendrag



En leilighet med en åpen stue/kjøkkenløsning, fire soverom, ett bad og stor garderobe.

I denne leiligheten har du flere valgmuligheter.
Trykk "Neste" for å se mer!

5 roms

4 roms

3 roms

3 roms med utleiedel

+250 000,-

1. Velg base

2. Bad

3. Kjøkken

4. Lagring

5. Se sammendrag



En leilighet med åpen stue/kjøkkenløsning, tre soverom, ett bad og stor garderobe.

I denne leiligheten har du flere valgmuligheter.
Trykk "Neste" for å se mer!

5 roms

4 roms

3 roms

3 roms med utleiedel

+250 000,-

1. Velg base

2. Bad

3. Kjøkken

4. Lagring

5. Se sammendrag



En leilighet med stor åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom, ett bad og stor garderobe.

I denne leiligheten har du flere valgmuligheter.
Trykk "Neste" for å se mer!

5 roms

4 roms

3 roms

3 roms med utleiedel

+250 000,-

1. Velg base

2. Lagring

3. Se sammendrag



En leilighet med stor åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom, ett bad, samt en utleiedel.

I denne leiligheten har du flere valgmuligheter.
Trykk "Neste" for å se mer!

5 roms

4 roms

3 roms

3 roms med utleiedel

+250 000,-



1. Velg base

2. Bad

3. Kjøkken

4. Lagring

5. Se sammendrag



En leilighet med stor åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom, ett bad og stor garderobe.

I denne leiligheten har du flere valgmuligheter.
Trykk "Neste" for å se mer!

5 roms

4 roms

3 roms

3 roms med utleiedel

+250 000,-



1. Velg base

2. Bad

3. Kjøkken

4. Lagring

5. Se sammendrag



Ingen endring

Ekstra bad, lite (3m²)

+160 000,-

Ekstra bad, stort (5m²)

+185 000,-

1. Velg base

2. Bad

3. Kjøkken

4. Lagring

5. Se sammendrag



Ingen endring

Ekstra bad, lite (3m²)

+160 000,-

Ekstra bad, stort (5m²)

+185 000,-



1. Velg base

2. Bad

3. Kjøkken

4. Lagring

5. Se sammendrag



Ingen endring

Separat kjøkken (8m²)

+40 000,-

1. Velg base

2. Bad

3. Kjøkken

4. Lagring

5. Se sammendrag



Ingen endring

Ekstra bod (2m²)

+19 000,-



Dine valg

Basis enhetspris	8 115 614,-	
Velg base - 3 roms		
Bad - Ekstra bad, stort (5m²)	185 000,-	🗑️
Kjøkken - Separat kjøkken (8m²)	40 000,-	🗑️
Lagring - Ekstra bod (2m²)	19 000,-	🗑️

Total 8 359 614,-



«Laila med knekk»

eller

skyvevegger





Fra idé...



...til virkelighet



Nye bokonsepter



Deleleiligheter

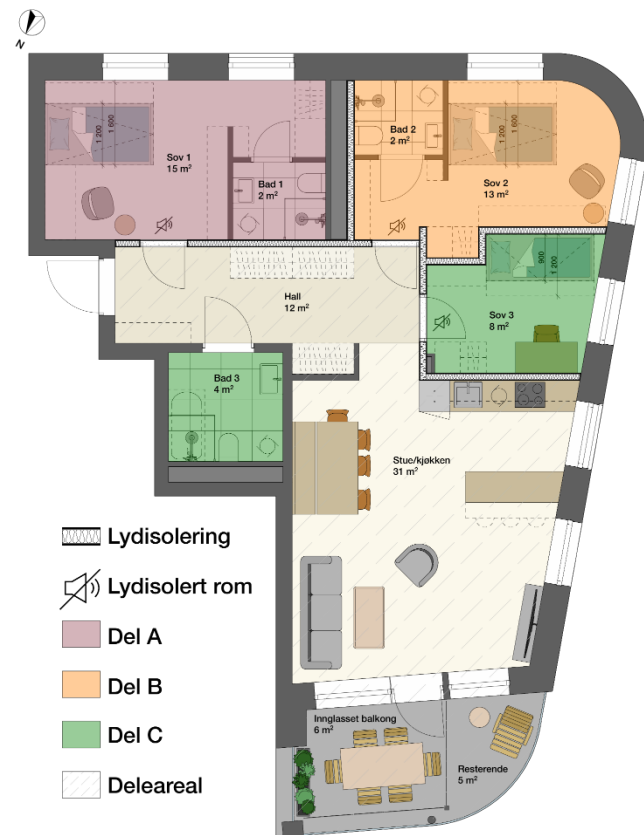
– egne soverom med lydisolering

Triplett: Deles av tre personer

Alle har egne soverom og bad

Deler stue og kjøkken

- Kjøp en del av en leilighet
- Angrerett i 6 mnd
- Deleie Oslobolig eller Coo



Tvillingleilighet

For venner som vil bo sammen,
men også hver for seg

- Hver sin leilighet med alle funksjoner
- Delearealet er utformet med et åpent kjøkken/stue løsning



Tvillingleilighet

Deleareal med ekstra soverom

- Hver sin leilighet med alle funksjoner
- Delearealet er utformet med et gjesterom/kontor og en stor stue



Tvillingleilighet

«Skillsmisse»-leiligheten

- Hver sin leilighet med alle funksjoner
- Delearealet er utformet med to soverom



E24

Utbygger prøver ut «skilsmisseboliger»

Et nytt boligprosjekt i Fyrstikkbakken gir folk flere bomuligheter: - Vi har fått henvendelser fra søsken som ønsker hver sin leilighet med felles stue

Boligprosjektet i Fyrstikkbakken gir folk flere bomuligheter: - Vi har fått henvendelser fra søsken som ønsker hver sin leilighet med felles stue



2 Nyheter

→ TV 2 Play

Logg inn



Slik vil de såkalte «skilsmisseboligene» bli seende ut. Foto: Birk & Co

Utbygger prøver ut «skilsmisseboliger»

I et nytt boligprosjekt i Oslo planlegges boliger hvor barna bor i midten, mens mor og far har en leilighet på hver sin side.

130 BOLIGER: Prosjektet i Fyrstikkbakken 14 består av 4 blokker med totalt 130 leiligheter. Ill: Link Arkitektur

Lanserer «delemeter» som ny måleenhet i boligprosjekt

Olav Birkenes i Birk & Co mener det blir feil å prise kvadratmeter, som boligkjøpere deler med andre, til null. Han sier at kjøperne får med ved å dele med andre.



Fyrstikkbakken 14. Foto: Link Arkitektur

i Oslo tester ut fremtidens boformer. De tre- og fireroms, men i tillegg til egen med andre. Utbygger kaller disse arealene



Brukermedvirkning

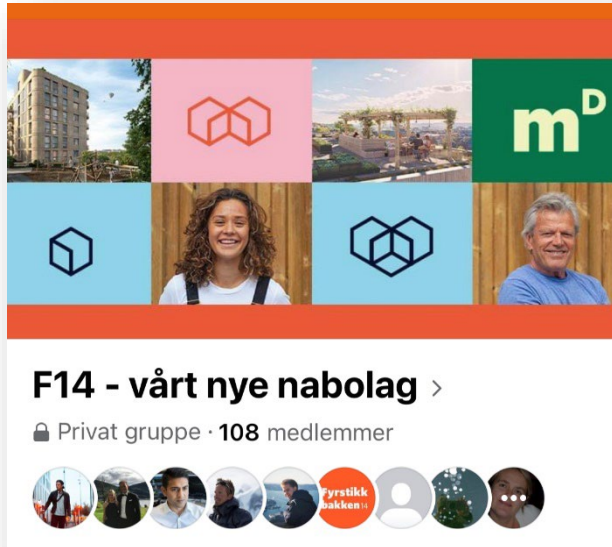


Brukerstyrt boligutvikling skaper bedre boliger!

- Fokusgrupper
- Spørreundersøkelser
- Medvirkningworkshops
- Skape det folk vil ha!
- Bygge tidlig eierskap og tilhørighet
- Grobunn for et godt naboskap
- Se behov og skape innovative løsninger
- Treffe markedet bedre – øke salgstakt og lønnsomhet



Digital medvirkning med kjøperne



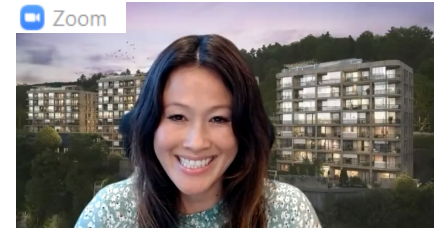
Egen Facebookgruppe
for kjøperne for å
«varme opp» og skape
entusiasme om deling
og fellesskap



Digital WS med kjøperne i Miro



Miro oppslagstavle der alle kjøperne hengte opp digitale post-it lapper med forslag



Zoom-webinar for å fasilitere digital WS med kjøperne

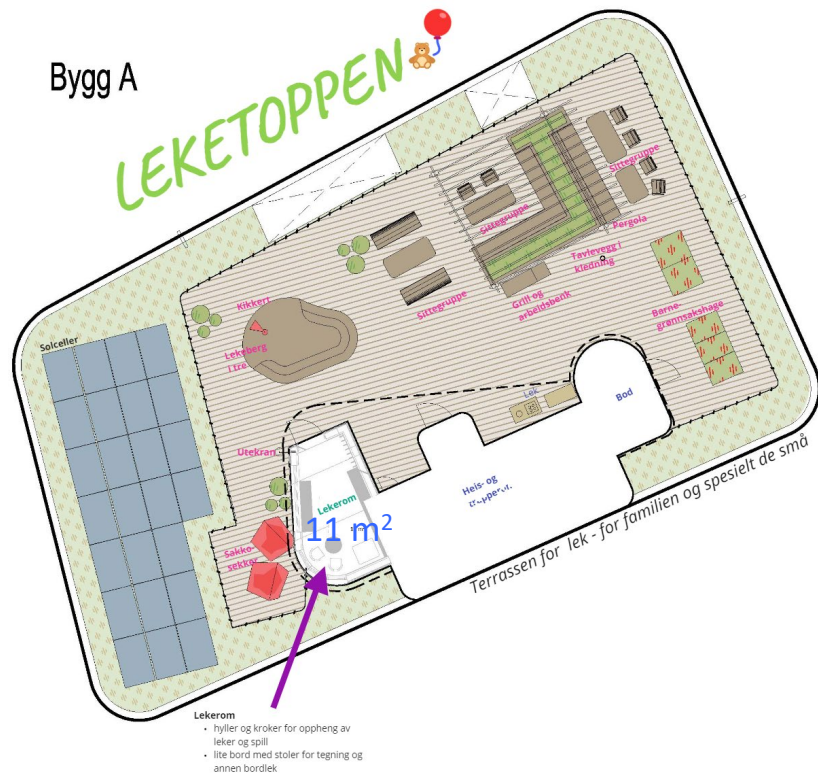
Fyrstikkbakken appen: medvirkning slutter aldri!



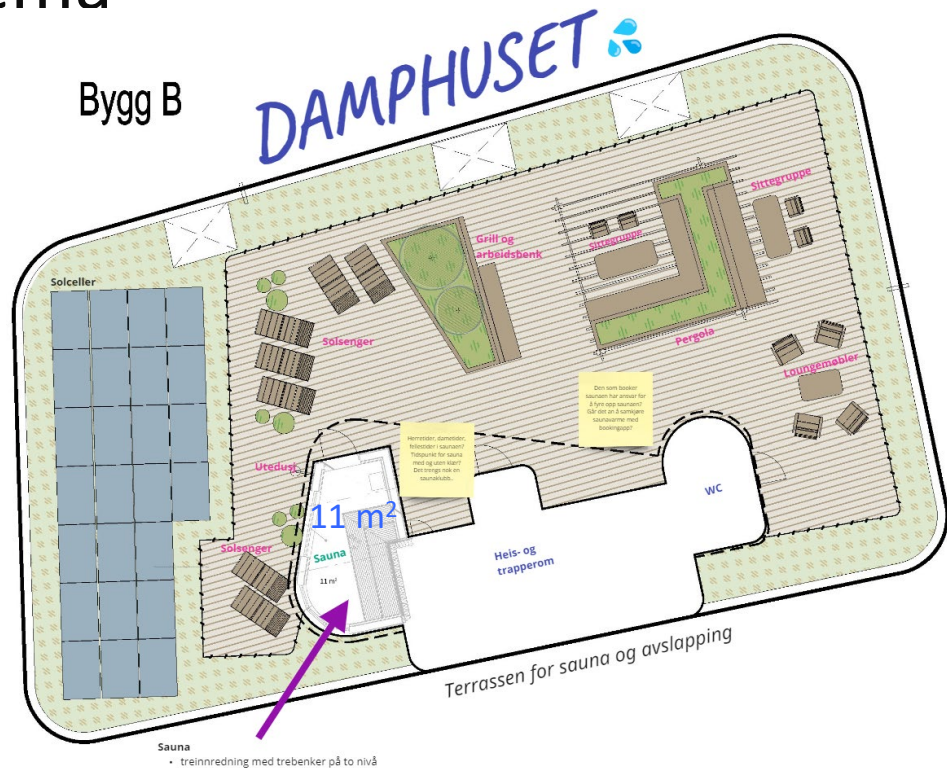


Takterrasser med ulike tema

Bygg A



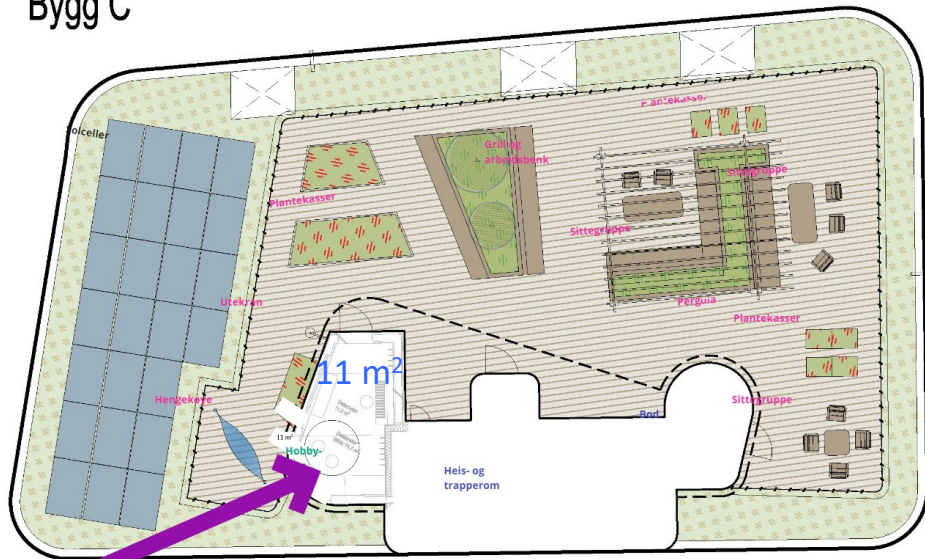
Bygg B



Takterrasser med ulike tema

OASEN

Bygg C



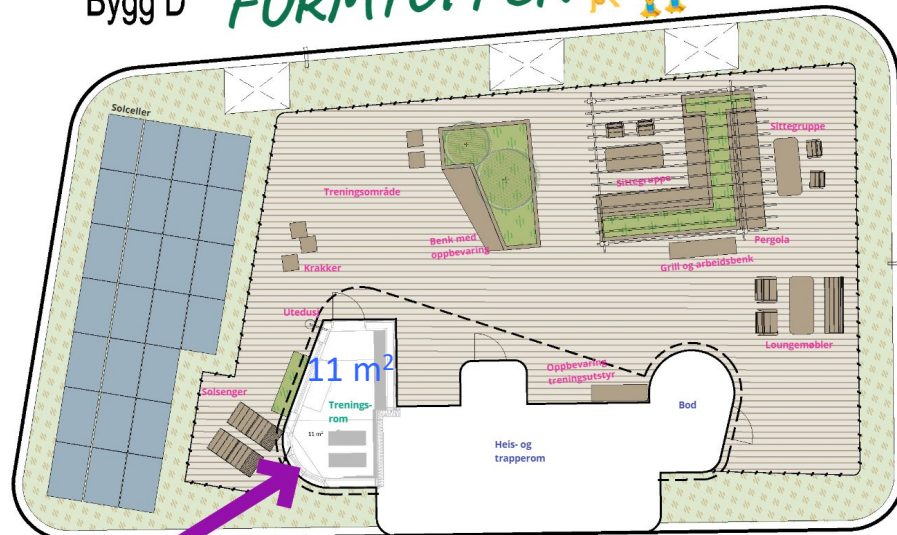
Hobbyrom

- syng, spill piano eller annet instrument
- tegne, male eller dyrke en annen hobby som ikke krever mye plass

Terrassen for kreativitet og dyrking

Bygg D

FORMTOPPEN



Treningsområde og -rom

- lett trening med egen kroppsvekt (typ slynger, strikk, yoga etc.) som ikke lager for mye støy
- tung trening og de heftigste spenstoppene bør gjennomføres nede på bakken

Terrassen for lett trening i fantastisk utsikt

Fleksibel og smart parkering



Noen tanker om mobilitet



Mobilitet / transportårer



Reguleringskrav som påvirker mobilitet



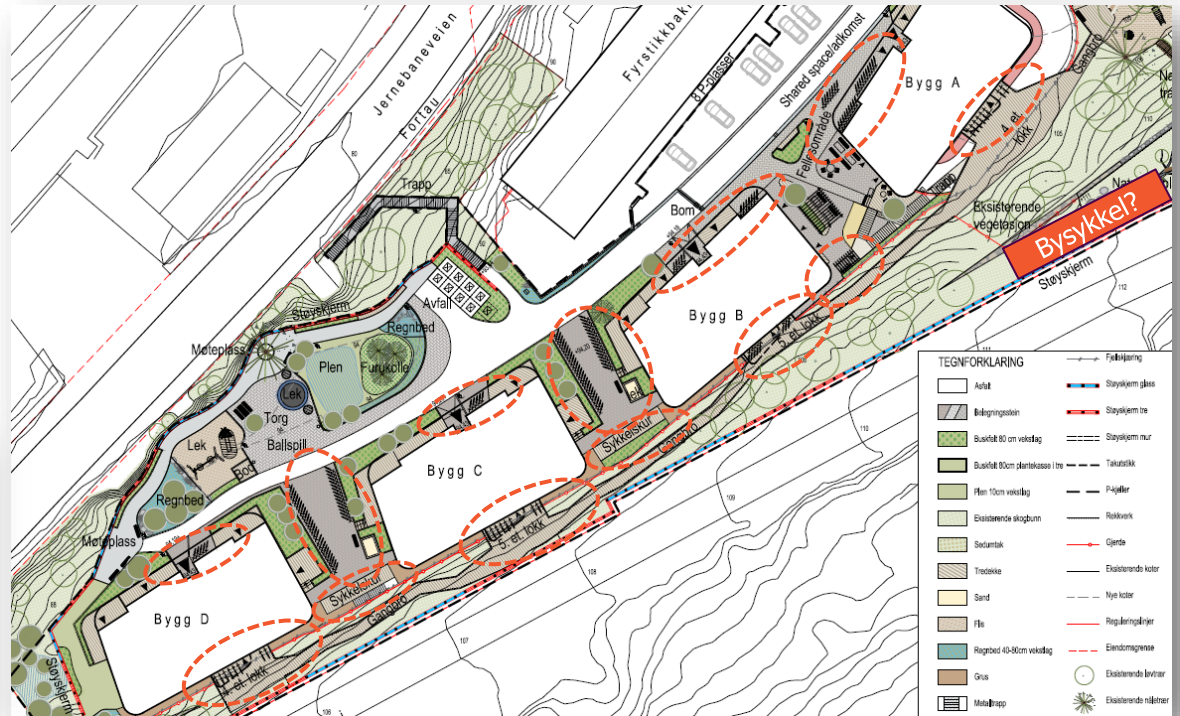
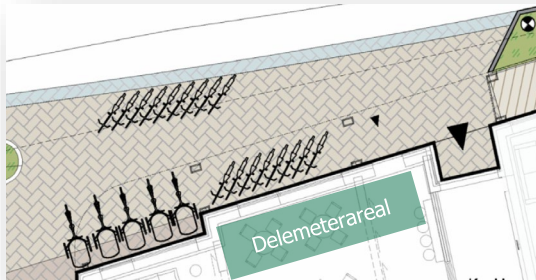
1. Maks 39 parkeringsplasser for bil (0,2 – 0,3 / 100 BRA)
2. Min 400 parkeringsplasser for sykkel (3 per 100 BRA)
3. Min 33 parkeringsplasser for laste- og transportsykler (0,25 per 100 BRA)

Strømuttak for 75% av alle p-plasser til bil

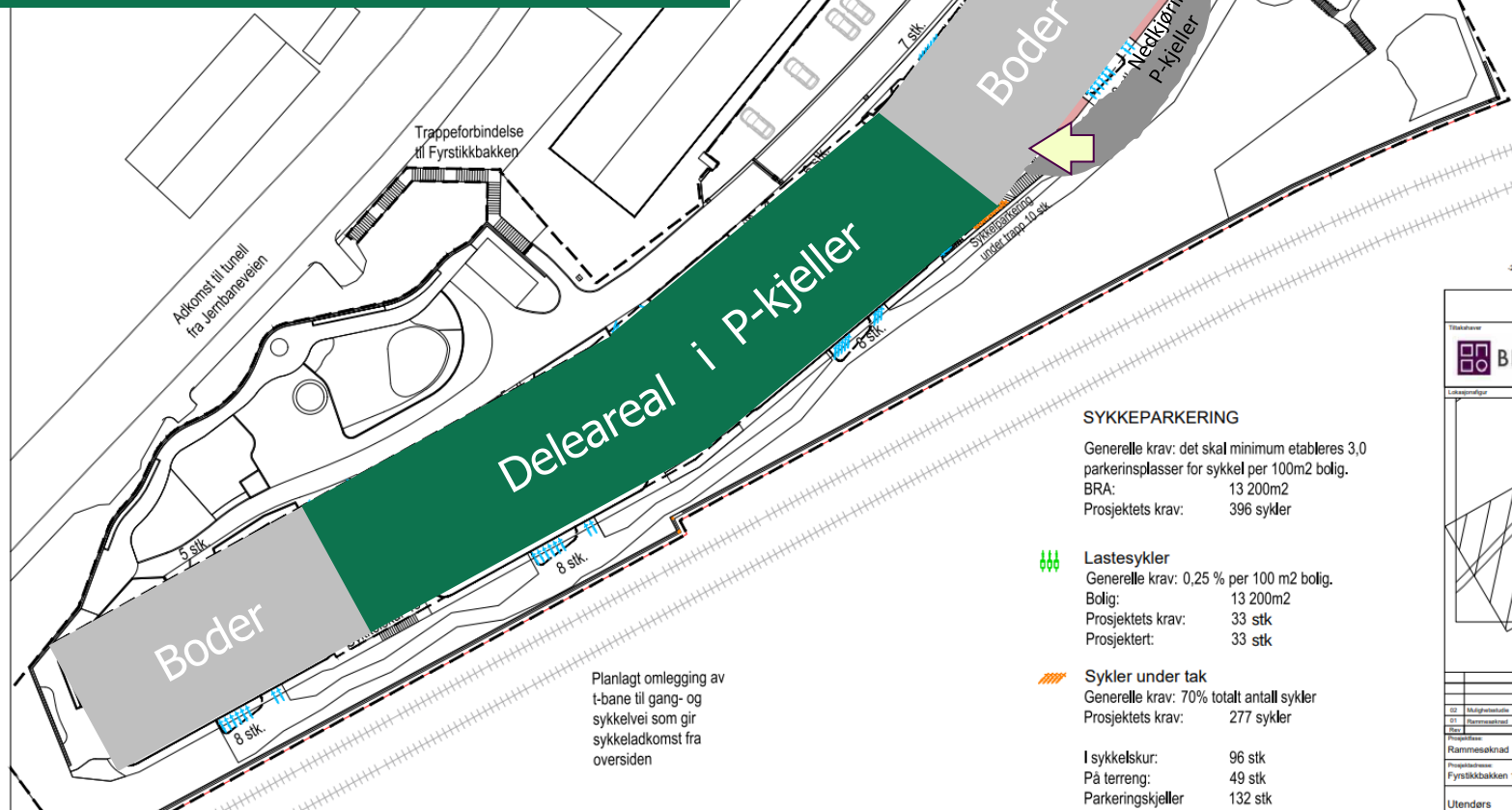
Rekkefølgekrav knyttet til utbedring av skolevei mot Bryn skole, samt etablering av nye gangforbindelser/snarveier

Sykkelparkering der folk ferdes

- Ved inngangspartier
- Skur mellom byggene
- Ved “delemeterområde”
- Under byggene



P-kjeller på deling



SYKKEPARKERING

Generelle krav: det skal minimum etableres 3,0 parkeringsplasser for sykkel per 100m² bolig.
 BRA: 13 200m²
 Prosjektets krav: 396 sykler



Lastesykler
 Generelle krav: 0,25 % per 100 m² bolig.
 Bolig: 13 200m²
 Prosjektets krav: 33 stk
 Prosjektet: 33 stk

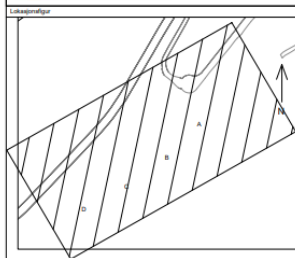


Sykler under tak
 Generelle krav: 70% totalt antall sykler
 Prosjektets krav: 277 sykler

I sykkelkur: 96 stk
 På terreng: 49 stk
 Parkeringskjeller: 132 stk



FYRSTIKKBAKKEN 14



02	Multigraustule	AVV	50	18.12.20	
03	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
04	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
05	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
06	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
07	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
08	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
09	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
10	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
11	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
12	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
13	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
14	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
15	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
16	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
17	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
18	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
19	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
20	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
21	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
22	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
23	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
24	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
25	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
26	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
27	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
28	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
29	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
30	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
31	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
32	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
33	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
34	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
35	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
36	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
37	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
38	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
39	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
40	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
41	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
42	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
43	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
44	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
45	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
46	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
47	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
48	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
49	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
50	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
51	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
52	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
53	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
54	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
55	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
56	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
57	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
58	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
59	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
60	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
61	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
62	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
63	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
64	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
65	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
66	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
67	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
68	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
69	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
70	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
71	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
72	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
73	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
74	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
75	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
76	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
77	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
78	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
79	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
80	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
81	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
82	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
83	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
84	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
85	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
86	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
87	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
88	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
89	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
90	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
91	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
92	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
93	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
94	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
95	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
96	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
97	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
98	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
99	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	
100	Rammeskrad	AVV	50	18.12.20	

Uttersers



Restkapasitet = plasser til
besøk og varelevering

Mulig å sjekke ledig
kapasitet real time
via Heime

Lading på alle plasser
tilknyttet Easypark

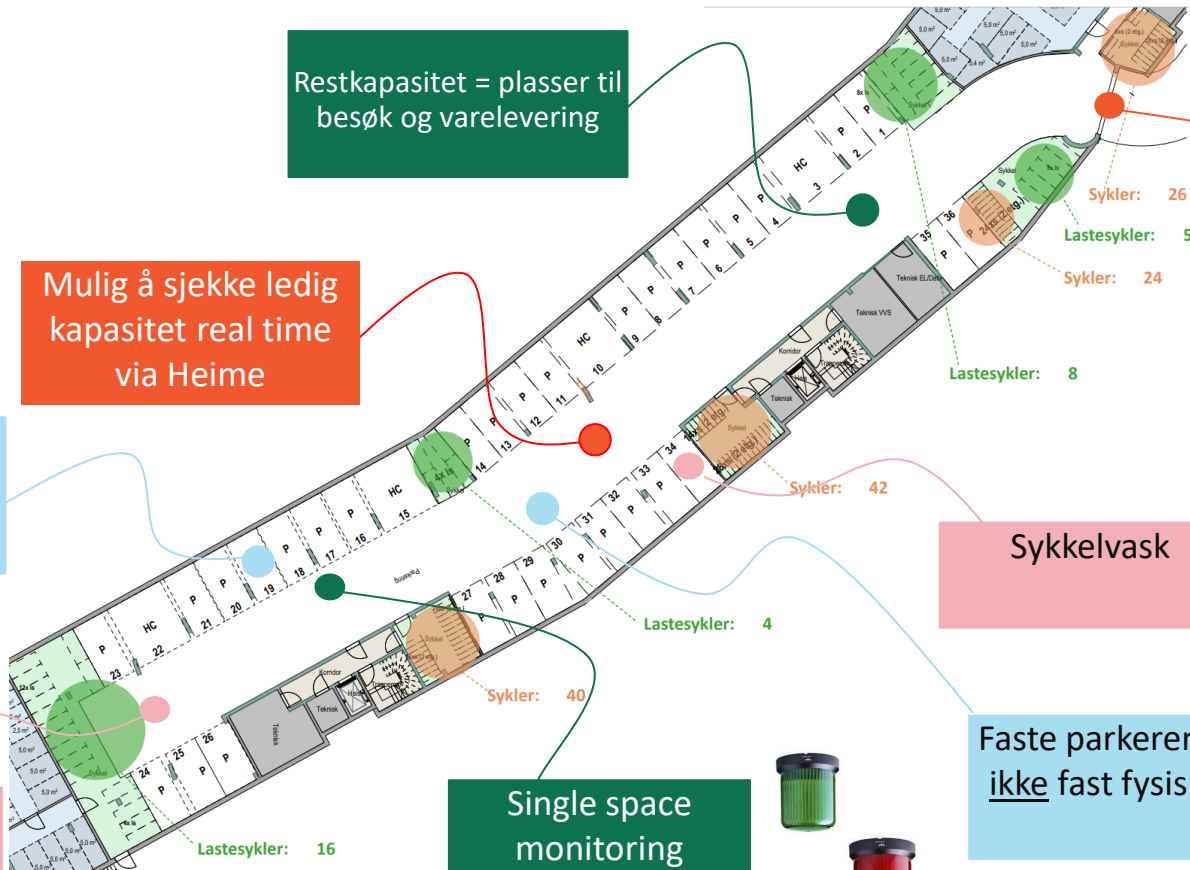
Dynamisk elbilpool
(kapasitet og utvalg
tilpasset behov)

Single space
monitoring

Sykkelvask

Faste parkerende har
ikke fast fysisk plass

Portåpner basert på
telefon (Keyfree) og
skiltgjenkjenning



**85 %
booker igjen
etter
førstegangs-
bookingen**

**Utnyttelses-
grad på
delebiler fra
Hyre = 47%**

**Gjennomsnittlig
antall bookinger
per unike
bruker er 8,5**

(Start innflytting i nov '23, siste i feb '24 – antall unike brukere er 164)

**Mobilitetskjelleren
med 36 plasser har
på en måned over
120 unike biler
parkerende**

Over 3 ganger flere får glede av parkering
sammenlignet med tradisjonell tilnærming



FutureBuilt

Vi ble tatt opp i programmet i 2017...



Hva har FutureBuilt betydd for oss?

- *Blitt smittet av det grønne...*
- Ga oss «drive" til å bli innovative
- Nettverk og innovasjonsarena
- Møte med likesinnede
- Støtte for nye idéer
- Ga oss scenetid (i beste sendetid...)



Utdrag fra kvalitetsprogrammet

- Vi ønsker gjennom byreparasjon å forvandle/utvikle en krevende tomt til et attraktivt og inkluderende bomiljø med grønne soner og et helhetlig og effektivt lydlandskap.



Godt samspill mellom ARK, LARK og RIAku

- Vi vil etterstrebe å sikre at prosjektets utforming fortoner seg som en direkte konsekvens av naturgitte muligheter og begrensninger i eiendommen. Eksempelvis starter prosjektet med kartlegging av hovedutfordringer som f.eks støy, solforhold, topografi og massebalanse. Deretter utformes strategier for å møte disse utfordringene, slik at den endelige løsningen blir et «tilsvar» på disse utfordringene. Strategiene gjennomgår en kost/nytteanalyse der blant annet faktorer som miljø, økonomi og gjennomførbarhet vurderes opp mot hverandre før endelig løsning besluttet.



Faktabasert boligutvikling

Utdrag fra kvalitetsprogrammet

- Prosjektet skal vurdere bruk av naturlige materialer, innovasjon og miljøvennlige byggemetoder, herunder;
 - Vurdere muligheter for bruk av massivtre, hybrid ventilasjon og innovativ støyskjerming (støyabsorberende jordvoller og vegetasjon)
- Prosjektets utforming skal etterstrebe å reflektere et fremtidsrettet levesett. Vi vil herunder se på muligheter for å legge til rette for elementer av delingsøkonomi basert på vurderinger av kjøpernes preferanser for tilgang versus eierskap
- Prosjektet skal invitere til en fremtidsrettet og klimasmart livsstil for beboerne og naboer:
 - Solcellefangst på bygning og støyskjerm (i den grad dette er mest hensiktsmessig)
 - Vurdere Solcelledrevet el-bil og el-sykkelkollektiv
 - Vurdere moderne bokollektivløsninger tilpasset personer som har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet, være seg førstegangsetablerere og/eller enslige med og uten barn
 - Vurdere «Mitt borettslag»-app eller nettside med oversikt av energiforbruk, tilgjengelig transportmidler og fellesrom



Bruk av massivtre der det egner seg



Delemeter, delebod, takterrasser verksted og gjesteleiligheter som kan bookes med Fyrstikkbakken-appen



Solcellene ble plassert på taket



Etablering av venneleiligheter



Samarbeid og innføring av Fyrstikkbakken-appen med Heime

Noen veletablerte sannheter...

- Kunden *må* få kjøre parkeringsplass
- Lav parkeringsdekning gjør prosjektet mye mindre attraktivt
- Det er viktig å lage papirprospekt
- Det er *enda* viktigere å ha et fleksibelt visningssenter (særlig for de over 55)
- Massivtre som byggemateriale må uansett pakkes inn i gips
- En fleksibel planløsning (planvalg) for boligkjøper er ikke mulig å få til i en totalentreprise
- Man får ikke betalt for delearealer (Delemeter) eller fellesarealer
- Megler og vi vet best

Eller...?

Fyrstikk bakken¹⁴



Man får mer sammen.