



ARKITEKTUR & BYGGEMENSKAPER

Projektlotsutbildning
2020

MARIA BLOCK **BLOCKARK AB**



Vem/vad bestämmer arkitekturen?

**KOMMUNEN
&
ARKITEKTUR**

**REGLER + EKONOMI
&
ARKITEKTUR**

**BYGGEMENSKAPS-
GRUPPEN
&
ARKITEKTUR**

**BG-ARKITEKTEN
&
ARKITEKTUR**



**Böcker om Hållbart Byggande –
Maria Block & Varis Bokalders**
Även publicerade på engelska, lettiska, ryska och kinesiska.


Grönbo's koncept



Byggkoncept där 90 % är förnyelsebart material med 5D projektering och industrialiserat system.



Foto:
Maria Block



Grönbo's Träbyggande Södra Karlgård Skellefteå

Foto:
Maria Block

*Senaste mötet
Tantolunden Sthlm
Aug 2020*



Hållkollbo Stockholm 2011 –
Projektledare Nils Söderlund
Ansvarig arkitekt Maria Block

Arbetspaket 4
Byggemenskapernas processer
Ansvarig: Nils Söderlund
i samverkan med Maria Block
– 2020



**BYGGEMENSKAPER
FÖR MÅNGFALD I
STADSBYGGANDET**

Berättelser om byggemenskaper.

Testbäddar.



Hållkollbo Sustainable Cohousing – Förhandskopla 2020-02-17
Hållbar bygg- och byggemenskap Stockholm

<https://hallkollbo.se>

Beskrivning bygger på arkitekten Maria Blom & Nils Söderlund erfarenheter med Hållkollbo.



Byggemenskapsen Hållkollbo önskar om plats för markanvisning i Stockholm. (Karta från Esri.)

Målbild

Bygg- och Bogenemskapens Hållkollbo mål är att tillsammans med sina medlemmar planera och låta bygga 25-50 lägenheter samt gemensamma ytor i ett flerbostadshus strax söder om Stockholms innerstad, exempelvis i närheten som Bogemissen eller Skärpnäsk, alternativt i ex Skärholmen. Hållkollbo-gemenskaper vill vara ekologiska, ekonomiska och socialt hållbara. Månsödetor ska skapas och med olika bostyper är välkomna. När huset står färdigt önskar man interagera med kringliggande lokalsamhälle genom till exempel olika typer av odlingar, diverse kultur-evenemang, öppet café och verkstäder.

Gården Byggemenskap Uppsala

Förhandskopla MB+NS 2020-08-14

<https://byggemenskapogarden.com>

Efter intervju med projektledaren Staffan Schanzer, samtal med byggemenskapsrepresentant **Förhagen Fångarö (älskade)** • webb-information m.m.



Enns ögon

"Et hållbart förhållande med egna lägenheter och gemensamma utrymmen för social umgängel Central i Uppsala"



Målbild

"Byggemenskapen Gården är en förening för människor som vill bo socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Från inredning bygger vi tillsammans ett boende som är flexibelt, där varje hushåll har sin egen lägenhet men där de gemensamma ytområden är många och utgör en del av varus och ensa boende. Kärnan är det sociala. Det ska vara läga trösklar för umgänge, utan ett stort lärokrav." (Källa: <https://byggemenskap.se/omsjukt/garden/>)

Röda oasen, Sege Park, Bygg- och byggemenskap Malmö

Förhandskopla 2020-02-17

<https://kollektivhuset.rodaoasen.com>

Efter intervju med Ludvig Haav & Sofie Persson, Malmö, 2020-01-24 • webbodlingar.



• KOLLEKTIVHUSET RÖDA OASEN • SEGE PARK •



Röd markering visar området Sege Park, där byggemenskapen Röda Oasen fått markanvisning, några kilometer från Malmös centralstation. (Karta från Esri.)

Målbild

Målbilden för Röda Oasen är att som byggemenskap och boendekollektiv för personer, som kan ha ett sådant intresse, ålder och livsfas, bygga om, förvalta och leva i en befintlig byggnad från 1930-talet i Sege Park i centrala Malmö. Det handlar om ett 40-tal personer och boende i cirka 15 bostadsrätts- och hyreslägenheter. Till en början kommer två av lägenheterna att vara som enkla utrymmen med gemensamt kök/badrum/vardagsrum/sofaköket. Malmö stad har varit tillmötesgående och har gett en fint belaggen plats på markanvisning. Målet är att låta tillvara så mycket som möjligt av det som finns i det befintliga huset, det ska även testas på återbruk samt på klimatsmart material.

R:Ekobyn, Röstånga Byggemenskap Svalöv

Förhandskopla 2020-02-17

<https://www.rekobyn.se>

Efter intervju med Ann och Göran Samer vid DiverCity-stift, Malmö 2020-01-25 • webb-information m.m.



"Vi vill skapa ett hållbart liv i gemenskap för att berika vår värld"



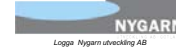
Målbild

"R:Ekobyns mission är ett boende för alla åldrar, som tillsammans skapar förutsättningar för ekologisk, social och ekonomisk regeneration och hållbarhet. R:eko står för att "rekonstruera" det traditionella och gemensamma livet i modern tappning. R:ekobyn är dock mer en gemenskap - community - än bara en by och den bygger på en gemenskap vision. Här kombineras en varm boendeliv och social gemenskap och kontakt med varandra, med skapande, engagerande verksamheter, med naturen och det omgivande samhället. I R:ekobyn finns plats för gemensamma aktiviteter, hållbart föreläsande, skapande, skönlitteratur och konst. Plats för lärande och praktik, att producera och dela med sig av kunskap, metoder och varor som bidrar till gemenskap och till positiv inverkan och regeneration i byn, i lokalsamhället, i vår region och i världen." (Citat från byggemenskapsen R:ekobyns webbplats <https://www.rekobyn.se>)

Östergarn Byggemenskap Gotland

Förhandskopla 2020-02-17 NS (07-10-27-12 MB)

Efter workshop 2020-05-26 på Östergarn, Gotland, där syftet var att diskutera möjligheten och förutsättningarna för en byggemenskap, utreda möjlighet till en tomt för byggemenskapsen och diskutera vidare process • webb-information m.m.



Lögga Nygarn utveckling AB

Målbild

"Ärvtidat, och behovsdriven utveckling genom lokal utvecklingsbolag"

Östergarnslandet ska vara en attraktiv plats att bo och leva på. Östergarnslandet (cirka 500 invånare) ska vara en bygd som kan locka boende, arbete och fritidsresvälsättningar, där många olika intressen kan tagit vara och där det finns en mängd kontaktpunkter och påverkansmöjligheter för de människor som bor och verkar här.

Målbildning med workshop i maj 2020:

Diskutera möjligheten och förutsättningarna för en byggemenskap på Östergarn.

Utreda möjlighet till en tomt för byggemenskapsen.

En målgrupp är just sommargäster som drömmer om att flytta till Östergarn. En annan målgrupp är studenter på Gotland.

Frågeställningar att lösa:

- Hur kan man locka barnfamiljer att flytta till och kvar i Östergarn? Odling/möjligheter, generationsboende?

- Hur kan man säkerställa att de nya lägenheterna i byggemenskapsen bebos av återboende och inte av tillflykts?



Östergarns läge på Gotland. (Ur FÖP 2025)

Villa Mälärhöjden Byggemenskap Stockholm

MB+NS+HK 2020-08-30

Intervju med Karin Kjellson 2020-03-17, samt digital intervju om br Villa Mälärhöjden för nya intressenter 2020-05-19. Karin Kjellson är arkitekt SARMA och driver företaget TIP, Theory Into Practice, i Stockholm tillsammans med Magnus Blöckner, Anna Sundman och Maja Westman. Karin är engagerad i Föreningen för Byggemenskaper och ordförande i Bostadsrättsföreningen Villa Mälärhöjden.



Målbild

Villa Mälärhöjden - testbädd för medskapande bostadsutveckling. Initiativtagare Mark Robinson och Karin Kjellson beskriver bakgrunden till föreningen och byggemenskapsen.

"Flera år ledde vi efter ett litet hus på en stor tomt, där vi kunde förverkliga idén om en liten bostadsförläggning med god ekonomi och hög bostadskvalitet. Att skapa våra egna boenden som en del i en levande trädgårdsstad. 2016 hittade vi det perfekta stället, bara 200 meter från tunnelbanan i Mälärhöjden."

Grundtanken var att behålla det befintliga huset, ett egghämshus från 1923 som ursprungligen innehöll två bostäder, och dessutom de fullväxta träden som bär rikligt med äpplen och annan frukt. Huset utgör lämplig bostad för en barnfamilj. Man bygger dessutom två nya hus på tomten.

Vid utförningen av de två nya husen på tomten har man försökt jobba i enlighet med områdets karaktär i skala och material, samtidigt som de nya byggnaderna ges moderna kvaliteter, till exempel i form av stora glaspartier. Det har också varit viktigt att skapa en egen huskänsla och trovärdighet genom att alla bostäderna får egna entréer, har egna utgångar till trädgården och bostäder i flera plan. Inne-ute-sambandet ska vara starkt, så att trädgården blir en naturlig förlängning av bostaden.

- Hållkollbo, Sthlm
- Röda Oasen, Malmö
- R:ekobyn, Röstånga
- Gården, Uppsala
- Östergarn, Gotland
- Villa Mälärhöjden, Sthlm
- Ärlan, Göteborg
- Ev Kolmården

ARKITEKTUR & BYGGGEMENSKAPER

**KOMMUNEN
&
ARKITEKTUR**

Målsättningar:

- Markanvisning för experimentbyggande och boende
- Presumtiva boendes möjligheter till påverkan av byggregultatet genom byggemenskap
- Byggherre/byggsamfund (byggaktör)
- Ny teknik/nya material i relation till hälsa och miljö
- Utvärdering av ekologisk - ekonomisk - social hållbarhet
- System för stadsodling
- Kommunal vinst- fördröjd hemtjänst, kulturmöten, osv
- Kombinerad bostad och arbetsplats
- Interaktion med omgivningen
- Internationellt samarbete



Viktiga möten och händelser/skeenden (förutom ett stort antal interna):

- Studiebesök kollektivhuset Färdknäppen, med ciceron boende och arkitekt Kerstin Kärnekull, 2010-11-21.
- Studiebesök i långtgående ekologisk villa i Sollentuna som arkitekt Maria Block har ritat och projektlett, 2011-05.
- Möte med Regina Kevius, ordförande i Stockholms stadsplanenämnd, 2011.
- Möte med Karolina Keyser, stadsarkitekt Sthlm, 2011-11-07. Tipsade om att kontakta Folkhem.
- Möte med Sven-Harry Karlsson, grundare Folkhem, 2011-11-29.
- Möte med Arne Olsson, VD Folkhem, 2011-12-19.
- Möte med Maria Östberg Svanelind, (S) tidigare vice ordf i Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden, omnämnd i protokoll 2012-01-28.
- Möte med BoTrygg Sthlm, VD Adam Coccozza, 2012.
- Möte med Anders Nordstrand, VD Micasa, 2012-06.
- Markanvisningsansökan Djurgårdsstaden, 2012.
- Möte med Olov Ask, Projekt affär kundansvarig Skanska & Robert Astrologo, ansv Grön utveckling Skanska, 2012-10-17 + ett möte till.
- Möte med Peter Olevik Dunder(fp), stadsbyggnadsnämndens ordförande Haninge 2012-11-29.
- Studiedag på ABF-huset, Stockholm, med bl a workshop genom SWOT-metoden. Under ledning av arkitekter Nils Söderlund och Maria Block. Plus föredrag av företrädare för Magnus Frank, JAK-banken och Kristoffer Lüthi, Ekobanken. 2013-01-20.
- Kostnadsuppskattning projekt, genomförd av JAK + arkitekter Maria Block och Nils Söderlund, 2013-12-06.
- Margareta Catasús. Region Ytterstad. Markbyrån. Exploateringskontoret Sthlm, 2013-01-30
- Hållkollbo-folder om fyra sidor utarbetas och trycks, 2013. Innesseansökan markanvisning ekologiskt kollektivhus i Sundbyberg, 2013-02.
- Förfrågan markanvisning Bagarmossen/Skarpnäck, 2013-02-28.
- Möte med Hans Lind, Professor Bygg- och fastighetsekonomi KTH, 2013-08-20
- Ansökan Innovativ Kultur, Tema: Varandemiljö och Hållbarhet, Utlysning 2013-09-20. (Ej beviljat.)
- Kontakter med Magnus Frank, bankchef, JAK.
- Kontakter med Kristoffer Lüthi, vice VD Ekobanken, kreditansvarig.
- Möte med Eva-Lotta Johansson Thunqvist, universitetslektor Centrum för hälsa och byggande KTH, 2013-12-05.
- Möte med Harald Rohrer Professor Tema Teknik och social förändring, Linköpings universitet, 2013-08-20.
- Årstadsträffar. Permakultur–Akvaponi–Inomhusodling–Stadsodling, 2013/2014.
- Anders Svensson, VD HSB Stockholm, 2014-03-27.
- Jonas Erkenborn, VD HSB Stockholm Fastighetsutveckling, 2014.
- Meddelande från Anders Svensson, VD HSB Stockholm, att de inte kan åta sig en samverkan med Hållkollbo då de hade så mycket annat, 2014-06-24.
- Möte med Kristin Qvistgaard, projektledare Exploateringskontoret för Hammarbyhöjden/Björkhagen, 2015-02-05.
- Markanvisningsansökan Hammarbyhöjden-Björkhagen, 2015/16.
- Möte med Kerstin Kärnekull Kollektivhus och Seniorboende, 2015-03-23.
- Samtal med Lars Malmgren Kooperativ hyresrätt, 2015-04-13.
- Samtal med Rolf Malm, Coompanion, Kooperativ hyresrättsförening, 2015-04-13.
- JAK bank. Hjälp med kalkyl, 2015.
- Möte med Ann-Margarethe Livh (V), bostads- och demokratiborgarråd, Stockholm, 2015-05-15.
- Studiebesök Akvaponik-anläggning vid Berga Naturbruksgymnasium, mellan Stockholm och Nynäshamn. Visning av Björn Oliviusson, 2015-12-11.
- Möte med Anders Henriksson, Celon, 2016-01-14.
- Möte med Anders ... , Byggvesta, 2016-01-21.
- Möte med Stefan Norberg, BTH Bostad, 2016-01-27.
- Markanvisningsansökan Skarpa by, tillsammans med Slättö (2016-02).
- Markanvisningsansökan Bagarmossen, tillsammans med Celon (2016-02).
- Möte med Maria Jansson, projektledare projektutveckling (bl a Skärholmen) exploateringskontoret, 2016-06-21.
- Möte med stadsbyggnadsborgarråds Roger Mogert (S) sekreterare Felix Antman Debels, 2016-06-30.
- Möte med Johan Berring, Stadsbyggnadskontoret. JB efterfrågade faktorer viktiga att få in i detaljplaner och som gäller byggemaskaper, 2016-09-05. Hållkollbo återkopplade med uppgifter per mejl 2016-09-28.
- Möte med Charlotta Szczepanowski, Riksbyggen, 2016-09-19.
- Möte med Gunnar Jensen, Avdelningschef Projektutveckling, bitr. förvaltningschef, Exploateringskontoret, 2016-09-19. (Var behjälplig till att Hållkollbo senare fick vara med i jämförelseförfarande för träkvarter i Årsta tillsammans med Slättö.)
- Möte med Elin Olsson (MP), ordförande Exploateringsnämndens strategiutskott, Ledamot Exploateringsnämnden, Ledamot Fullmäktige, 2016-09-04.
- Arkitekt Maria Block håller föreläsning för föreningen Hållkollbo om ekologiskt byggande. 2016-10-24.
- Möte med Lars Edlund, jurist, 2016-11-30.
- Johan Rapping (flertalet telefonsamtal), projektledare Exploateringskontoret, angående markanvisningar i Bagarmossen och Skarpnäck, 2015/2016.
- Slättö, Johan Karlsson, VD Slättö Förvaltning; m fl. Gemensam markanvisningsansökan, Årsta-fältet, 2016.
- Möte med Louise Bergman, ansvarig på Exploateringskontoret för Fokus Skärholmen efter Maria Jansson (som man har träffat tidigare), 2017-02-24.
- Hållkollbo blir part som testbädd i forskningsprojektet DiverCity (om byggemaskapers processer och genomförande i Sverige), 2017–2020.
- Workshop i Föreningen för Byggemaskaper "Affärsmodell/Affärsplan för en byggemaskap" hållen av Jens Albraaten, 2017-09. (Ingår i Divercity.)
- Jämförelseförfarande fem olika förslag, Stockholm Stad, Årstafältet. Hållkollbo är med i förslag "Grön gemenskap – Ett förslag till trähus" i samverkan med Slättö, Adept och Mandaworks. 2017. (Ej vinnande.)
- Möte med Roger Mogert, Socialdemokratiskt stadsbyggnadsborgarråd, Stockholms stad, 2017-02-13.
- Möte med Oscar Lavelid, borgarrådssekreterare för Jan Valeskog (frågor exploateringsnämnden), finansroteln, Stockholm, 2017-03-24.
- Ett antal möten med SKB, Johan Jarding, fastighetsutvecklingschef, kommunikation, 2017 och 2018.
- Info-möte om Fokus Skärholmen, med Karin Ahlzén, Sara Heppling; Trygg Social hållbarhet i Fokus Skärholmen, Carlos Rojas Aktuella detaljplaner; Joel Berring Jämförelseförfarande inför direktanvisning, Louise Bill. 2017-09-13.
- En intresseanmälan om markanvisning lämnades till Exploateringskontoret, 2017-09-27 med komplettering 2017-12-20. Ett antal möten hölls mellan Stockholm stad och Hållkollbo under hösten 2017, bl a med Johan Jarding, SKB; Karin Ahlzén, projektledare Fokus Skärholmen; och Anders Hallberg, bostadssamordnare Exploateringskontoret, med särskilt



- uppdrag för markanvisning till byggemenskaper, angående direktanvisning mark i Skärholmen, exempelvis 2017-12-13.
- Möte med Louise Bill, Projektledare, Exploateringskontoret, Avdelningen för projektutveckling, angående markanvisning i Skärholmsdalen. 2018-01-23.
 - Möte med Ekobanken, Eva Karlsson och Kristoffer Lüthi, 2018-06-12
 - Möte på stadshuset med Karin Ahzén, Fokus Skärholmen och Louise Bill, Exploateringskontoret. Mötet var positivt och kommunen var öppna för att Hållkollbo kan få en markanvisning med tomträtt, 2018-10-15.
 - Fortsatt samverkan och intentionsavtal med SKB under hösten 2018.
 - Fortsatt kommunikation med Anders Hallberg, bostadssamordnare, Exploateringskontoret, Förvaltningsledningen, 2018.
 - Möte Fokus Skärholmen, Filmvisning Skärholmen 50 år. Glöggfukost och mingel med byggaktörer, 2018-12-19.
 - Komplettering och förtydligande av Markanvisningsansökan tomt nr 15, Skärholmsdalen. Tillsammans med SKB. 2019-03-01.
 - Besked 2019-03-15 om att markanvisningsarbete tillsammans med SKB avstannar på grund av SKBs styrelsebeslut 2019-03-12.
 - Infomöte Stockholm Stad, "Godmorgon Skärholmen". Tema: Bygglogistik och samordning under genomförandeskedet. Med Karin Ahlzén (Projektchef, Sthlm Stad), Per Lunde (projektledare Trafikverket) och Sven Brodin (byggprojektledare, Sthlm Stad), 2019-05-29.
 - Möten angående möjligt samarbete med Svea Fastigheter. Först intresse, därefter avslag i SvF's styrelse. Senare positiv återkoppling för en bogemenskap gällande tomt nr 15, Skärholmsdalen. Sen vår 2019.
 - Möte med fastighetsutvecklingsledningen Stena Fastigheter gällande möjligheter för byggemenskap(er) och socialt ansvarstagande (hållbarhet). Personer från Stena Fastigheter: Pia Krook, Niclas Melander, Sarah Pettersson och Ragnar Stenport, 2019-09-21.
 - Samverkan med Svea Fastigheter, Harry McNeil, hållbarhetschef SvF Bostad; Svante Jernberg, VD; Lars Gärde, Vice VD. Gemensam markanvisningsansökan för bogemenskap, Skärholmen, 2019.
 - Även en dialog med Svea Fastigheten gällande ett kollektivhusboende på Nytorps Gärde: "Co-working och co-living", 2019.
 - Hållkollbo skickar in en egen markanvisningsansökan för tomt i Skärholmsdalen – förutom den gemensamma med Svea Fastigheter, 2019.

To be continued ...

Ansökningar markanvisning

- Ansökan markanvisning Djurgårdsstaden (reg 2012-06-29).
- Intresseanmälan markanvisning Sundbyberg (positivt svar 2013-02-22).
- Intresseanmälan markanvisning Bagarmossen/Skarpnäck (2013-03-28).
- Förfrågan markanvisning Hammarbyhöjden-Björkhagen, Hållkollbo tillsammans med arkitekter Maria Block och Nils Söderlund (2014-10-24).
- Ansökan markanvisning Skarpa by, tillsammans med Slättö (2016).
- Ansökan markanvisning Bagarmossen, tillsammans med Celon (2016).
- Ansökan markanvisning Årstafältet, tillsammans med Slättö (2016).
- Skärholmsdalen. Samarbete med SKB och deras fastighetsutvecklingschef Johan Jarding. En intresseanmälan om markanvisning lämnades till Exploateringskontoret, 2017-09-27.
Ett antal möten hölls mellan Stockholm stad och Hållkollbo under hösten 2017.
- Komplettering 2019-12-20.
- Ansökan markanvisning Skärholmsdalen, "Fokus Skärholmen", en tillsammans med Svea Fastigheter, samt en egen fristående (2019).

Stockholm den 21 oktober 2019

Markanvisningsansökan - Ekholmsvägen Fokus Skärholmen

Hällkollbo ansöker härmed om markanvisning på Ekholmsvägen (tomt nr 15). Vi ansöker att få genomföra en bygghemska i samverkan med en framtida tilltänkt Partner som bygger hyresbostäder och förvaltar i egen regi.

Samverkan Hällkollbo (HKB) och framtida tilltänkt Partner

Två separata projekt. Markanvisning till HKB som villkoras med att 50% av projektet ska tilldelas framtida tilltänkt partner som bygger hyresbostäder och förvaltar i egen regi.

Partner

När HKB har fått markanvisningen söker de en partner. HKB och Partnern tar fram ett gemensamt samverkansavtal där det regleras vissa gemensamma delar som t.ex. medverkan i planprocess, parkering, upphandling av stomme mm.

Kommunen ges insyn i framtagande av samverkansavtalet och kommunen ska godkänna valet av partner. På så sätt säkras genomförandet av exploateringen av markanvisningen.

Upplåtelseform

Vid markanvisningen sätts upplåtelseformen till kooperativa hyresrätter med ägarmodell på tomträtt till HKB. Partner bygger hyresbostäder och förvaltar i egen regi.

Gällande HKB: I syfte att säkerställa upplåtelseformen kooperativ hyresrätt på tomträtt föreslås:

Alternativ 1: Ett tillägg upprättas i avtalet för tomträttsavgäld där en ändrad upplåtelseform ger Exploateringskontoret rätt till skadestånd/vite för pengaförlust. Alternativ 2: Tomträttsavgälden sätts i nivå som om den vore upprättad för BRF och ett sidoavtal upprättas om en avgäldsrabatt som gäller om upplåtelseformen är kooperativa hyresrätter. Detta förutsätter att specialavtal beslutas om i kommunfullmäktige.

Program – Innehåll

HKB: På de uppskattningsvis 1500 kvm BTA ämnar HKB bygga 20 mindre bostäder samt 2 st boenheter med fem separata sovrum vardera. Gemensamt kök, matsal, tvättstuga, verkstäder och odling. De gemensamma ytorna är flexibla med t.ex. café och andra öppna verksamheter där grannar i området bjuds in att delta. Partnern: Hyresbostäder med förvaltning i egen regi. 100 % av bostäderna förmedlas av Bostadsförmedlingen.

HKB

HKB har 27 betalande medlemmar 2019. Föreningen, som efterlever demokratisk beslutsordning, är välfungerande och man har månatliga medlemsmöten, arbetsgrupper, kösystem, stadgar och styrelse. Arbetsgrupperna är för närvarande: Ekonomigrupp, Social grupp (inkl demokrati-frågor), Informationsgrupp och Hus/Odlingsgrupp. För planering och genomförande av projektet har HKB en ansvarig projektgrupp samt arkitekterna Nils Söderlund (projektledare) och Maria Block (ansvarig arkitekt). <http://hallkollbo.se/>



HKB bildar en ekonomisk förening som blir byggaktör. Staden ger en markanvisning till HKB som villkoras med att 50% av projektet ska tilldelas framtida tilltänkt partner som bygger hyresbostäder och förvaltar i egen regi.

Medlemmar i HKB kooperativ hyresrättsförening tecknar kontrakt och erlägger en upplåtelseinsats enligt affärsplan.

Val av Partner som ges 50 % av tomträtten enligt optionsavtal.

HKB ersätter Partner för sina kostnader i projekt enligt samverkans avtal. Om inte HKB kan betala övergår projektet i sin helhet till Partner.

Partner står som garant för byggnationen av båda projekten.



När får jag besked?

Normalt sett kommer du som byggherre att få besked om en markanvisning kan ges inom tre månader efter det att ansökan kommit in till kontoret. Tiden beror bland annat på de eventuella frågeställningar som kan behöva utredas och hur lång tid det tar att genomföra eventuella markprövhandlingar. Kontoret strävar alltid efter att ge besked så snabbt som möjligt.



MARKANVISNINGSPOLICY



Årstafältet 2016



Gunnar Jensen, Avdelningschef Projektutveckling,
Bitr förvaltningschef, Exploateringskontoret Stockholms
stad hjälpte Hållkollbo till deltagande i ett parallellt
jämförelseförfarande.

Samverkan och ansvar

SLÄTTÖ™

SLÄTTÖ FÖRVALTNING AB



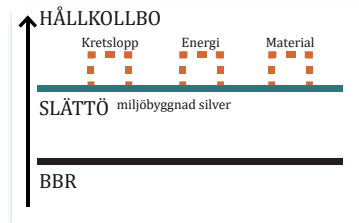
Markanvisningsansökan för Årstafältet etapp 4 är inlämnad i samverkan mellan Slättö Förvaltning AB och Hållkollbo Sustainable Cohousing. Ansökan är produkten av diskussioner mellan parterna som resulterat i en tydlig samsyn om projektets mål och ambitioner. Samverkan och ansvarsfördelning har reglerats i avsiktsförklaring.

Ambitionen är att genom vårt samarbete i detta projekt bidra till ett mer diversifierat, hållbart och tidsenligt utbud av bostäder i olika storlekar på Årsta fältet. Vi vill genom kreativa strategier och lösningar flytta fram positionerna för vad ett ekologiskt och socialt hållbart byggande kan innebära för framtiden.

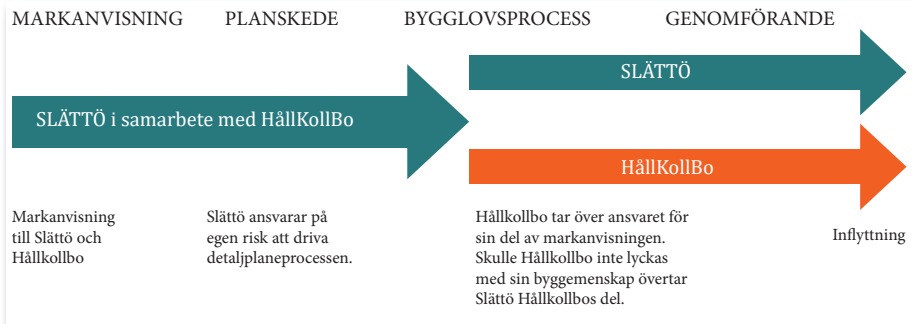
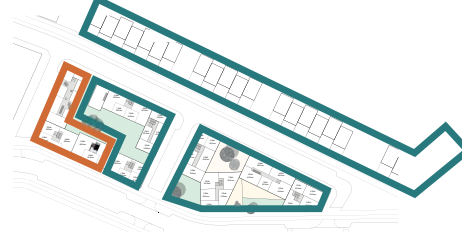
Parterna är överens om att dela upp byggrätten i två delar, där cirka 50 lägenheter med lokaler i bottenvåning kommer att uppföras som en byggemenskap av Hållkollbo. Slättö ansvarar och bygger på resterande del av markanvisning.

Enligt avtal kommer Arkitektkontor Nils Söderlund AB och Block Arkitektkontor att bistå Hållkollbo med arkitektarbete och projektledning.

Miljö kriterier



Fördelning av markanvisning



Johan Karlsson, Ordinarie ledamot och VD
Slättö förvaltning ab org.nr. 556920-6724

Margareta Jaric, Ordförande
HållKollBo Sustainable Cohousing org.nr. 802458-0592

*Träkvarter, Årsta
Slättö,
Mandaworks/Adept
2016*



Arkitekturavde tävling 100 000 kr. Vid vinst => Bra betalt.

Grön gemenskap

Ett förslag till trähus av Slättö och HållKollBo i samarbete med Adept och Mandaworks



Slättö och HållKollBo föreslår en bebyggelse med varierade volymer i flerbostadshuskvarteren. Man har genomgående trä i fasader med olika motiv och färgsättning, samt indrag för infällda terrasser och grönska. Det östra flerbostadshuskvarteret är utformat som ett superblock där terrasser har ersatt innergården. Samarbetet mellan ett etablerat byggbolag och en byggemenskap är tänkt att utnyttjas i att byggemenskapen får en mindre del av projektet där byggemenskapens medlemmar får stor möjlighet att påverka projektet genom att de själva ska kunna förfoga över planerings- och byggprocessen.

Grön gemenskap har följt och utvecklat ambitionerna i Årstafältsprogrammet väl och angett en hög ambitionsnivå. Förslaget redovisar grönska på gårdar, fasader och tak, alternativa färgsättningar och har det gröna som en tydligt sammanhållande gestaltningsidé.

Förslaget har en stadsmässighet med väl utvecklade mötesplatser och förhåller sig till Enskedefältets bebyggelse i uttrycket med staplade trävillor. Det finns en väl utvecklad vertikalitet och horisontalitet i volymer och fasader.

Den kanske mest intressanta innovationen ligger i samarbetet mellan ett etablerat byggbolag, Slättö, och en byggemenskap, HållKollBo.

Processen blir lika viktig som produkten för att skapa ett socialt hållbart projekt. Samtidigt som boendeperspektivet och engagemanget från framtida boende stärks i en del av projektet garanterar byggbolaget genomförbarheten och de kommersiella åtagandena.

Grön gemenskap har en hög ambition att utveckla träbyggandet främst genom att visa träbyggandets stora flexibilitet och variationsmöjligheter, men i grunden ligger en känd och beprövad träbyggnadsteknik bestående av massivträelement i väggar och bjälklag. Det finns en påtaglig känsla av trä.

Samtidigt som förslaget erbjuder en delvis spännande och varierad gestaltning finns en risk att man inte klarar att genomföra projektet med det redovisade utförandet. Det finns många svåra tekniska detaljer att lösa. Graden av prefabricering är låg och det krävs mycket arbete på plats. Samarbetet mellan byggbolag och byggemenskap är intressant, men även komplicerat. Det finns erfarenheter från tidigare redovisade projekt där processen och resultatet inte motsvarat de ställda förväntningarna. Ambitionen för det offentliga rummet är hög men det kommer att ta mycket lång tid att etablera tallar i den storlek som redovisas och som en bärande tanke för gatumiljön.

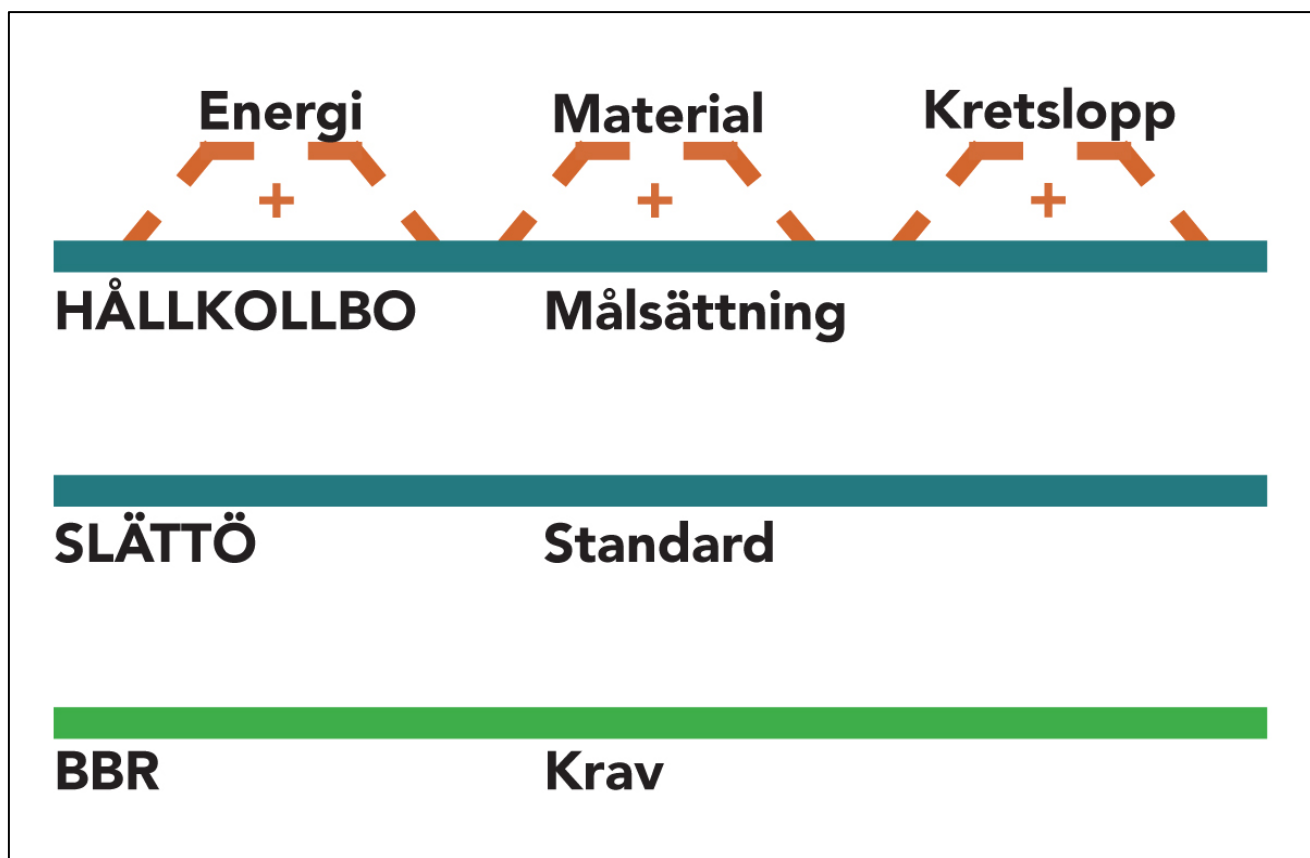
MARKANVISNING ÅRSTA 1:1 ETAPP 4

INTRESSEANMÄLAN AVSEENDE
KVARTER B, D OCH E
OKTOBER 2016



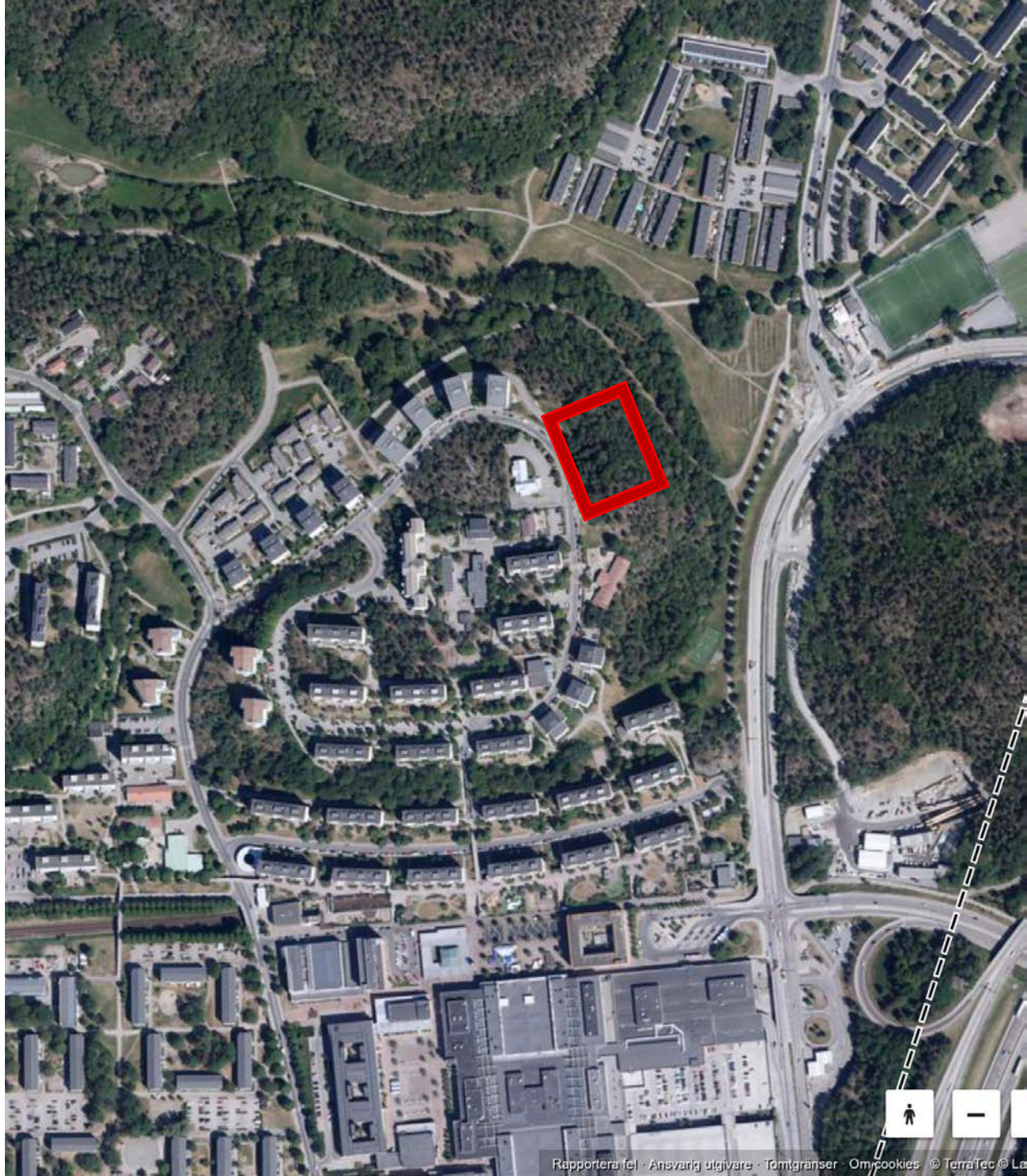
SLÄTTÖ
ARKITEMA ARCHITECTS

UR UTVÄRDERING
AV
STOCKHOLM STAD

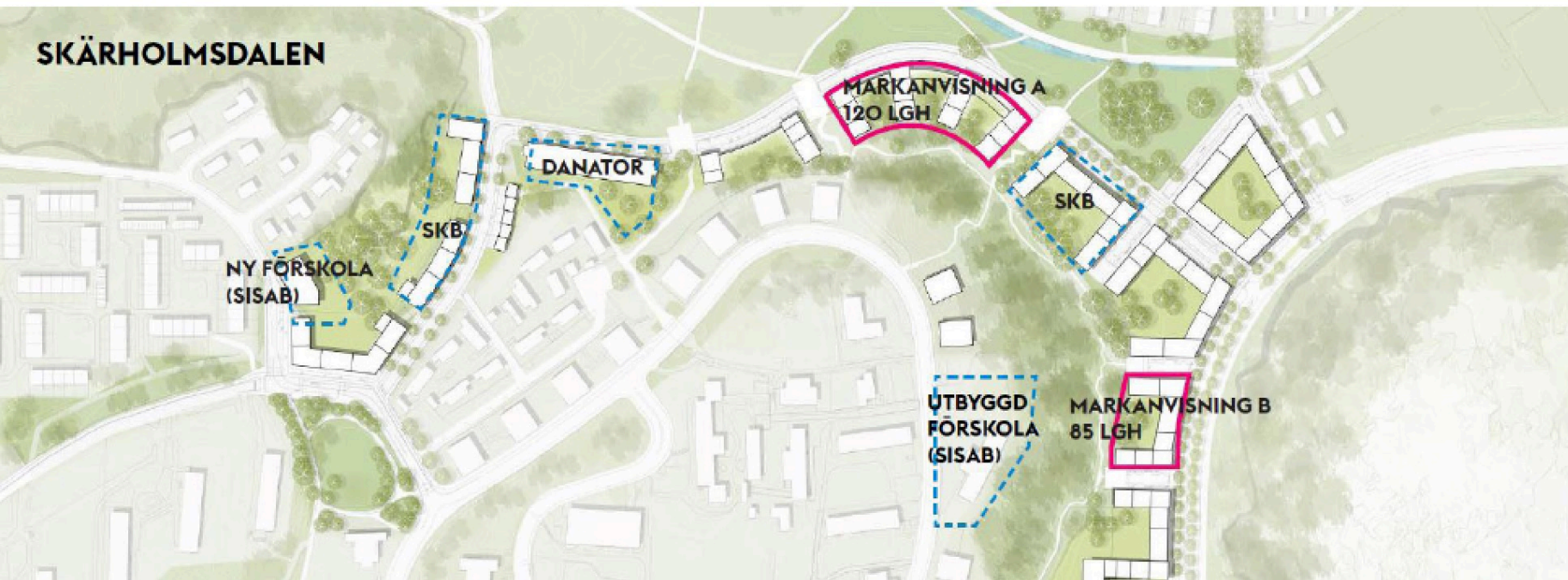


Markanvisa på kvalitetsaspekter, inte lika mycket på det visuella.
Stiftelse i stället för förening som sökande?

Skärholms dalen



Tilldelningsområde Skärholmsdalen A & B



A: ca 14 000 kvm BTA ovan mark (ca 120 bostäder)

B: ca 9 000 kvm BTA ovan mark (ca 85 bostäder)

Staden efterfrågar främst bostadsrättsbyggare

Pris: 9 000 kr/kvm ljus BTA (fast pris)

Knäckfrågor: parkering/garage, krav på centrumändamål/bostadskomplement för del av bottenvåningar, bebyggelse delvis i sluttning

Genomförandetid (prel): 2020-22

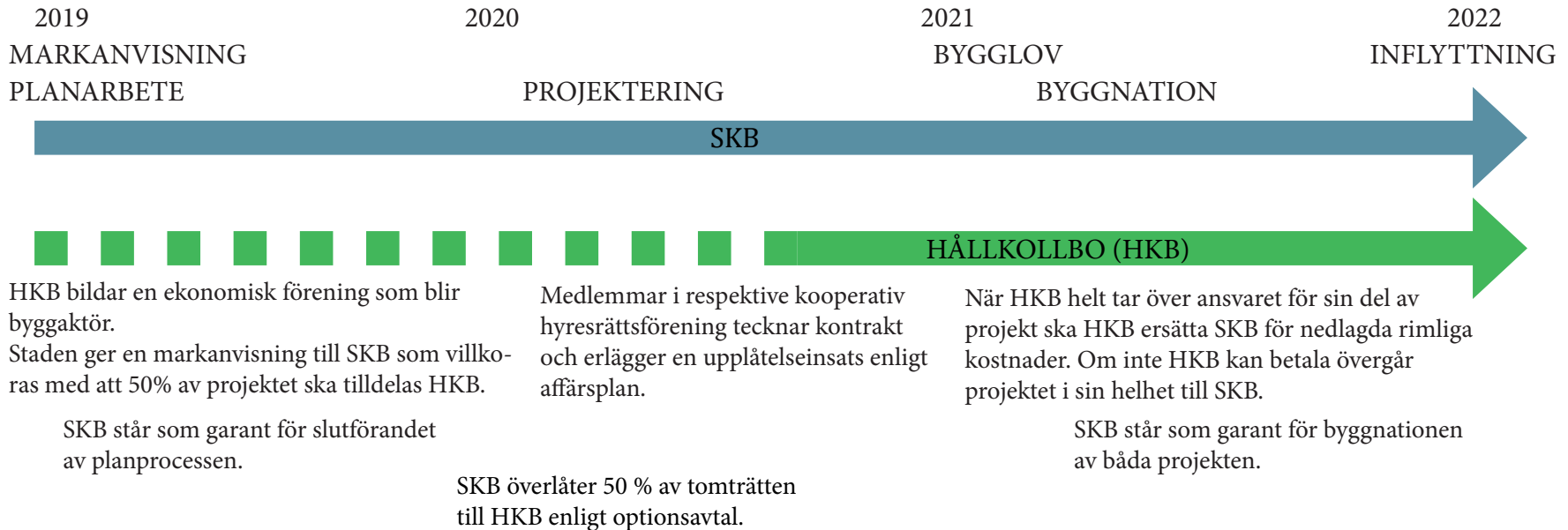


Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

SKB

Johan Jarding
Fastighetsutvecklingschef
&
Eva Nordström, vd

+



Se till att samarbetspartners ärende och beslut snabbt tas upp i styrelser.



SÖDERORT
SKÄRHMOLMEN

TISDAG
13 november
Nr 46
Årgång 31
www.mitti.se

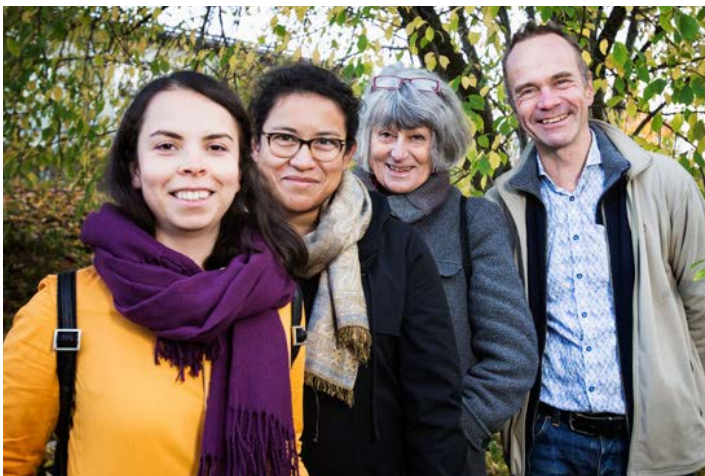


ALEXANDRA
OCH ORTENS
MAMMOR
PROTESTERAR

SIDAN 9

De vill ta makten från byggbolagen

Byggemenskap. Föreningen Håll Koll Bo vill bygga ett kollektivhus med ett 50-tal lägenheter i nya området Skärholmsdalen. /4



Entusiastiska: Alejandra Silva, Valentina Gonzales, Margareta Järlic och Nils Söderlund.

Foto: DANIEL DZÅ

Ännu fler vakter på gång

SATSNING I dag är de mobila ordningsvakterna 18. Nu vill Stockholms grönbåla styre antälla ytterligare 82.

SIDAN 5



Iva Tatic.

Foto: ANNA ZEK

TJEJERNA JOBBAR MED SJÄLV-KÄNSLAN

Här blir det nya fartgränser i stadsdelen

TRAFIK Elva gator i Skärholmens stadsdel får nya fartgränser. Arbetet inleds nästa år.

SIDAN 8

SIDAN 6



"Stockholms växtvärk" del 3.



Byggemenskapen Håll Koll Bo söker markanvisning i Stockholm sedan sju år tillbaka. 2017 sökte man tillsammans med Slättö på Årstafältet.
Illustration: Mandworks Adapt

Kollektiv på marknadens villkor

I en växande stad tvingas vi att dela på ytorna och i Stockholm har det nu blivit exklusivt att bo i kollektiv. Det skriver **Annica Kvint**, redaktör på tidskriften Arkitektur, i del 3 av artikelserien "Stockholms växtvärk".

"Co-living är kanske inte något för familjer, men för unga, yrkesverkamma människor kan det vara en fortsättning på det korridorliv de levtt som studenter."

Mattias Hansson, tidigare chef för en co-working-klubb och numera konsult.

Byggemenskap, Bo ihop, Co-living. Ju mer skriande Stockholmens bostadsbrist blir, desto fler namn får det som förr kallades kollektivboende.

Men det är sällan 1930-talskollektiv å la Alva Myrdal eller 1970-talskollektiv som i filmen "Tillsammans" det handlar om. Kollektiva lösningar av i dag handlar oftare om bostadsrättsföreningar som lockar med gemensam övernattningslägenhet, lobby eller vinterträdgård.

"Bo litet. Lev stort" som en fastighetsutvecklare har uttryckt det. Och just retoriken kring det kollektiva är intressant. På 30-talet ansågs trångbodhet leda till ohälsa och kriminalitet. Nästan hundra år senare framställs det snarare som kvadratsmart och ytteffektivt att bo litet.

Ytterst handlar det om två saker: marken i Stockholm blir dyrare och staden mer digitaliserad. Stockholm blir en av de första städerna i världen att få 5G-nätverk och vårt digitala leverne påverkar allt från kontor och varuhus till bostäder.

I dag är det många som startar eget och under de senaste åren har Stockholm fått fler co-working spaces, där framför allt mindre företag delar på kontorsyta. Nästa steg i den utvecklingen är Co-living spaces, menar Mattias Hansson, tidigare chef för co-working-klubben Epicenter och numera konsult: "I en växande stad måste vi dela på ytan. Om Stockholm ska kunna attrahera arbetskraft måste det också finnas bostäder. Co-living är kanske inte något för familjer, men för unga, yrkesverkamma människor kan det vara en fortsättning på det korridorliv de levtt som studenter."

Co-working-klubben Alma på Nybrogatan i Stockholm räknar med att inviga ett Co-living space på Östermalms i februari 2019. Verksamhetsansvarige Fredrik Carlström berättar att man planerar ett stort, gemensamt kök men också 12 individuella lägenheter, varav den minsta är 20 kvadrater och den största 50.

Men Co-living är mer för en ung, välbärgad medelklass än för den

med tunn plånbok. På Tech Farm, ett annat Co-living space i Stockholm, kostar ett eget krypin på fem kvadrater 6 500 kr i månaden.

Har man inte möjlighet att bo i lyxkollektiv är det betydligt svårare att hitta kollektivboende i Stockholm. I Tyskland är det vanligt med bygg- och bostadsföreningar, där medlemmarna själva är aktiva i byggprocessen och därmed kan välja ett boende anpassat till egna behov och plånböcker. I städer som München går i dag drygt 20 procent av markanvisningarna till byggemenskaper, som ofta också är bostadsföreningar.

Håll Koll Bo är en byggemenskap som vill bygga ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart kollektivhus. Under sju års tid (t) har föreningen ansökt om markanvisningar på sex olika ställen i Stockholm. Nu ser det ut som att den kanske kan få en direktanvisning i Skärholmen.

Maria Block, ansvarig arkitekt för Håll Koll Bo, berättar att byggemenskapen vill ha en tomtträtt för kooperativa byresätter men att

Stockholms stad vill sälja marken. Den skulle kosta ca 30 miljoner kronor och sådana summor är det svårt för en byggemenskap att hosta upp. Bankerna är ovana och oförstående inför den här typen av projekt och regelverken är inte anpassade.

"Till saken hör att SKB, som är ankarbyggare i Skärholmenprojektet och bygger kooperativa byresätter, kräver att få kommentera med argumentet att man annars inte får ekonomiskt projektet. Staden kräver alltså mer av stora SKB, säger Maria Block.

Håll Koll Bo har ändå inte gett upp hoppet. Nu söker byggemenskapen, i samarbete med bland andra Stockholms Stad, ett försättningslag från Vinnova för att kunna låta finansiella specialister förenkla processen för byggemenskaper i Sverige.

"Nya, kreativa regelverk är nödvändiga om vi ska kunna utveckla nya bygg- och byggemenskaper, konstaterar Maria Block.



Annica Kvint
kvint@ds.se

Läs tidigare delar av "Stockholms växtvärk" på dn.se/kultur

TOMAS MÄKLARBYRÅ

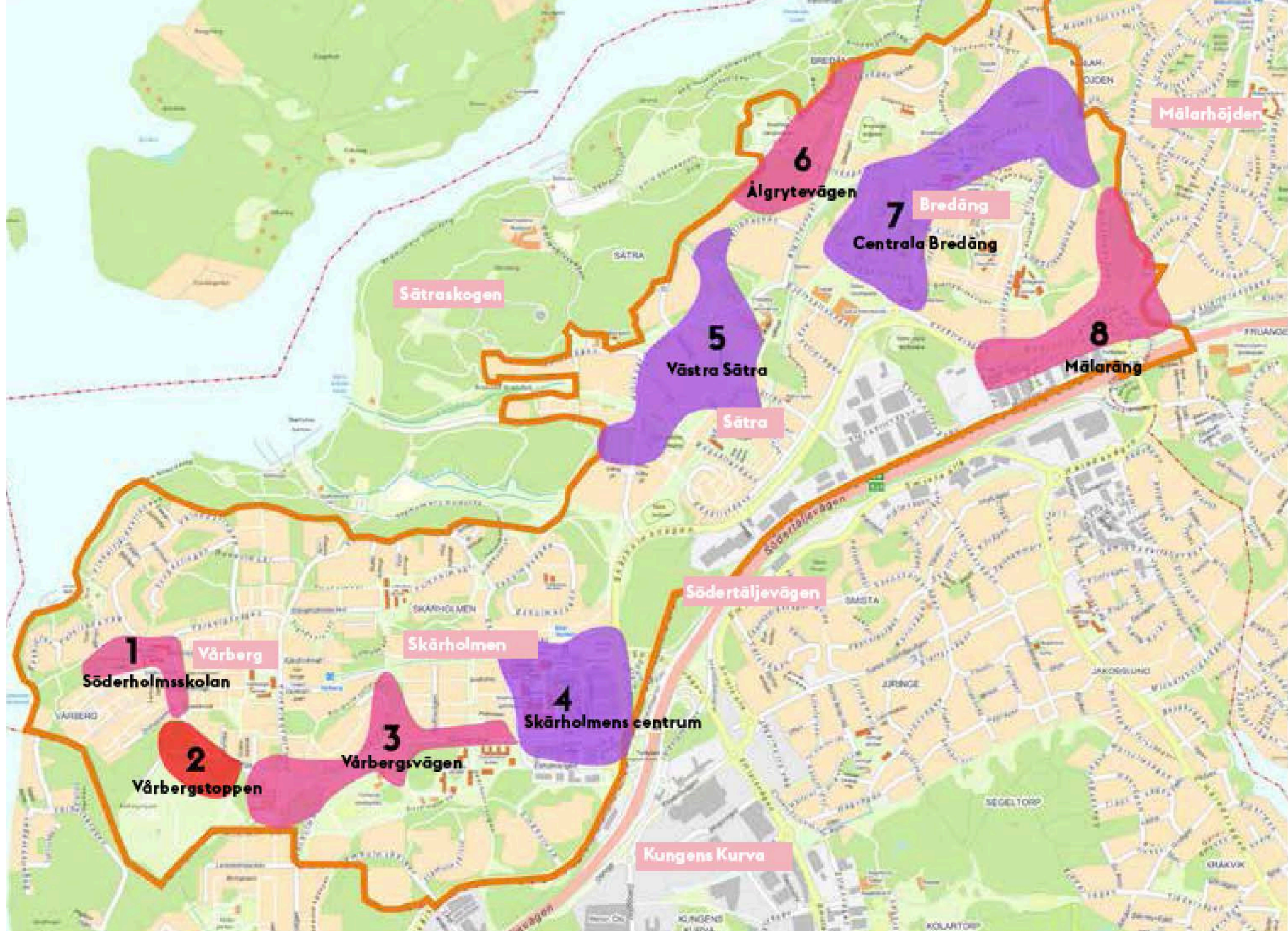
Din lokala mäklare i Söderort

Ring oss för kostnadsfri värdering!
08-646 57 00, 08-97 17 50. www.tomasmaklarbyra.se

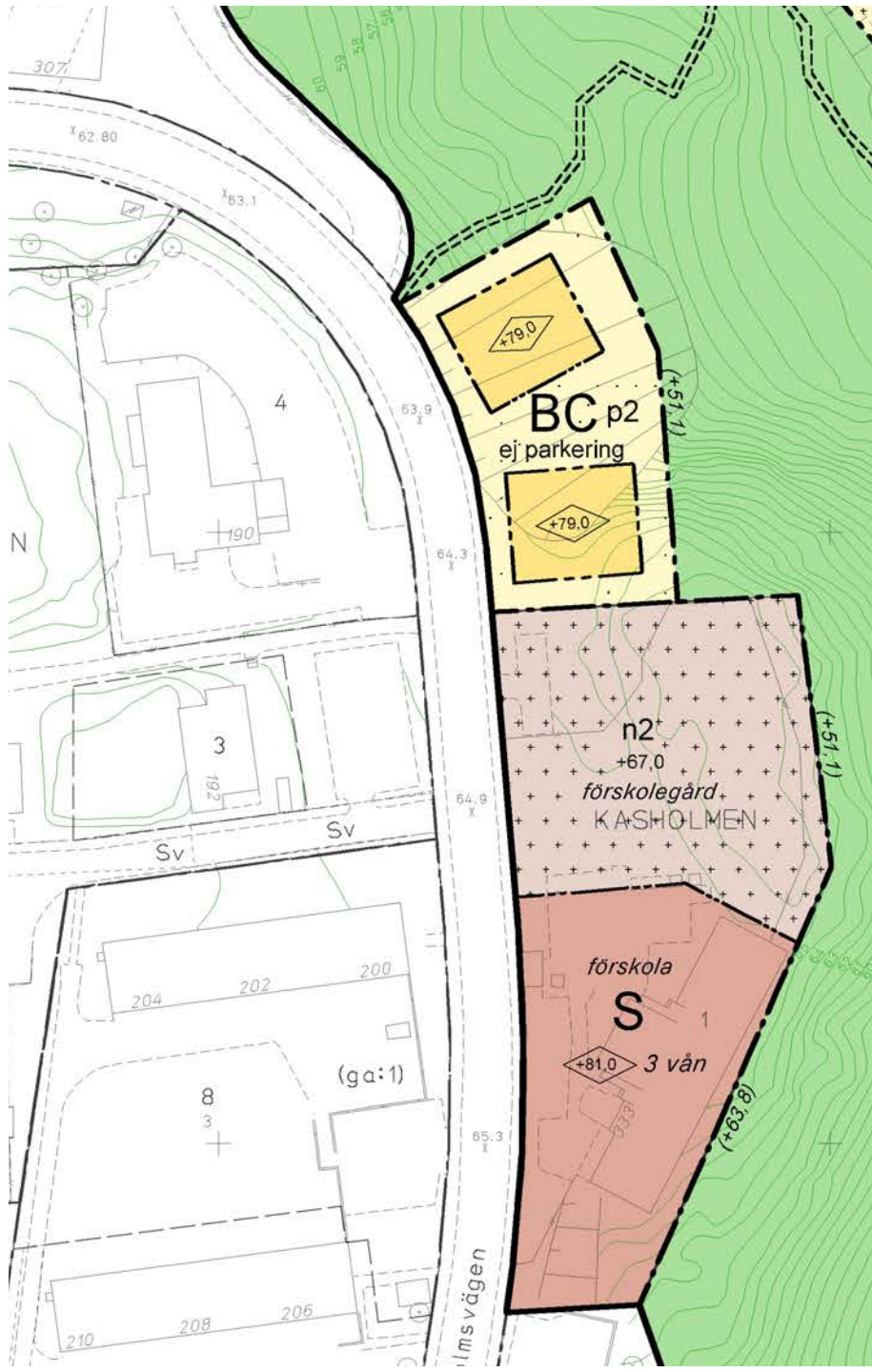


ARKITEKTUR & BYGGGEMENSKAPER

**REGLER + EKONOMI
&
ARKITEKTUR**



Karta över projektområdet för Fokus Skärholmen samt de utpekade fokusområdena som redovisades i start-PM december 2016



Vid färdig detaljplan

*(ofta ett
önskemål
för byggemensker)*

*Detaljplanen
styr form och storlek
på arkitekturen.*

*Kan även styra
materialval och
färger.*



Träbyggande kan ta större mått i anspråk:

bjälklagshöjder (totalmått 500mm), ytterväggar (tot 400-500mm), tak (tot 600-800mm). Tillåt detta i DP.

Vissa kommuner:
Extra procent byggrätt beviljas vid träbyggande.

I Finland:
Endast 250mm YV räknas in. Resten får gå ut över byggrättslinjen.

EXEMPEL INVERKAN & PÅVERKAN EKONOMI

”Boverket garanterar endast för bostadsyta och inte för kompletterande ytor, typ gemensamma lokaler.”

(Ur berättelsen om Gården, Uppsala)

”Det finns en stor lägenhet på 133 kvm där barn kan bo intill. Lägenheten är uppdelad i tre delar, vilket medför problem med beräkning av andelstal. Ytorna för boarean (BOA) blir annorlunda på grund av lägenhetsskiljande väggar.”
(Ur berättelsen om Gården, Uppsala)

”För den del av huset som innehåller hyresrätter borde man få betala mindre för tomten än för den del som blir bostadsrätter.”

(Ur berättelsen om Gården, Uppsala)

”De statliga stöden för hyresbostäder gäller endast till 50 procent för kollektiva ytor (de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation), vilket är till nackdel för bogemenskaper där egen lägenhetsyta kan avstås för att i stället bilda gemensamma ytor. Stöden är större om man endast bygger individuella lägenheter.”
(Ur berättelsen om Hållkollbo)

***FINANSIERINGSARBETE
TAR TID***

***BEHÖVER LÖPA PARALLELLT
GENOM PROJEKTPROCESSEN***

=> PÅVERKAN ARKITEKTUR

ARKITEKTUR & BYGGEMENSKAPER

**BYGGEMENSKAPS-
GRUPPEN
&
ARKITEKTUR**



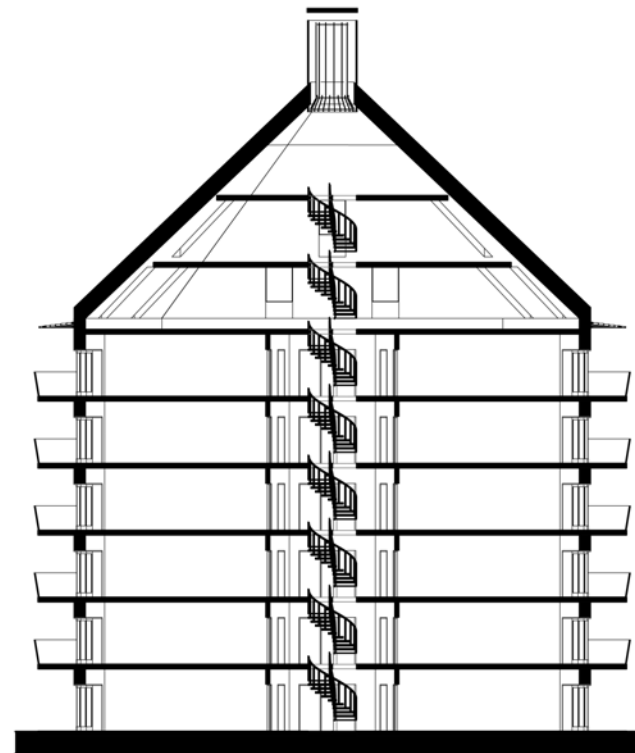
Byggemenskapen
HållKollbo Stockholm





Kollektivhus i trä ETT AKTIVHUS

I ett passivhus handlar det bara om att spara energi. Här skall vi hus-hålla med alla flöden i huset, skapa ett sunt inomhusklimat och se till att den energi som ändå behövs tillgodoses med förnybar energi. Avfall skall naturligtvis sorteras. Det organiska avfallet samt näringsämnen från avloppsslam skall kunna återföras till odlingsmark. Utgångspunkten är att bygga ett hus som bidrar till ett hållbart samhälle.



Arkitekter SAR/MSA:

Maria Block och Varis Bokalders,
specialister och författare till BYGGEKOLOGI,
Kunskaper för ett hållbart byggande
Nils Söderlund,
stadsplanering och brukarmedverkan
www.blockark.se
www.arkitektkontor-soderlund.se

Kontakter Hållkollbo:

Margareta Jaric, 076 – 37 59 459, mjaric@datamedia4f.se
Mygg Hellbom, 070 – 417 64 36, mygg.hellbom@gmail.com
www.hallkollbo.se





HÅLLKOLLBO

en byggemenskap med visioner





Byggemenskapsgruppens påverkanspotential på arkitekturen



- **Hållkollbo, Sthlm** *DP & Kooperativa hyresrätter*
- **Röda Oasen, Malmö** *Befintlig byggnad & ett (h)järngäng*
- **R:ekobyn, Röstånga** *Är med i DP-process & Sociokrati*
- **Gården, Uppsala** *Känd konceptarkitekt+Staffan Schartner & BRF/HR*
- **Östergarn, Gotland** *I vardande. F d stadsarkitekt har skissat*
- **Villa Mälarhöjden, Sthlm** *Arkitekt och tillika BG-medlem har arbetat fram*
- **Ärlan, Göteborg** *Arkitektkontor Inobi har ritat – medlemmar sökes*
- **Ev Kolmården** *I vardande*



ARKITEKTUR & BYGGEMENSKAPER

**ARKITEKTEN
&
ARKITEKTUR**



24 HUSHÅLL
PARHUS

”Arkitekterna tog på sig ett stort ansvar och utökade sitt traditionella arbetsområde från ren projektering till att även ikläda sig rollen som byggherrar och ansvarat för planering, utformning av tekniska system, kontroll på bygget och all upphandling av entreprenader samt ordnat med finansiering, försäljning och förvaltning av bostadsrättsföreningen det första året.”

Ekobyn Smeden, Jönköping 1991–1996
Ansvariga arkitekter P-O Oskarsson & Jan Moeschlin



Etsarvägen, Årsta
Stockholm – ett
flerbostadshus med 23
lägenheter.
Hyresgästerna fick rita
sina egna lägenheter i
samråd med arkitekt.



Etsarvägen, Årsta ≈ 1995
Ansvarig arkitekt Martin Wulff



Initiativ från
Hyresgästföreningen
och Arkitektföreningen.
De boende i fokus. 39
blivande hyresgäster fick
vara med och påverka
utformningen av huset
och lägenheterna.

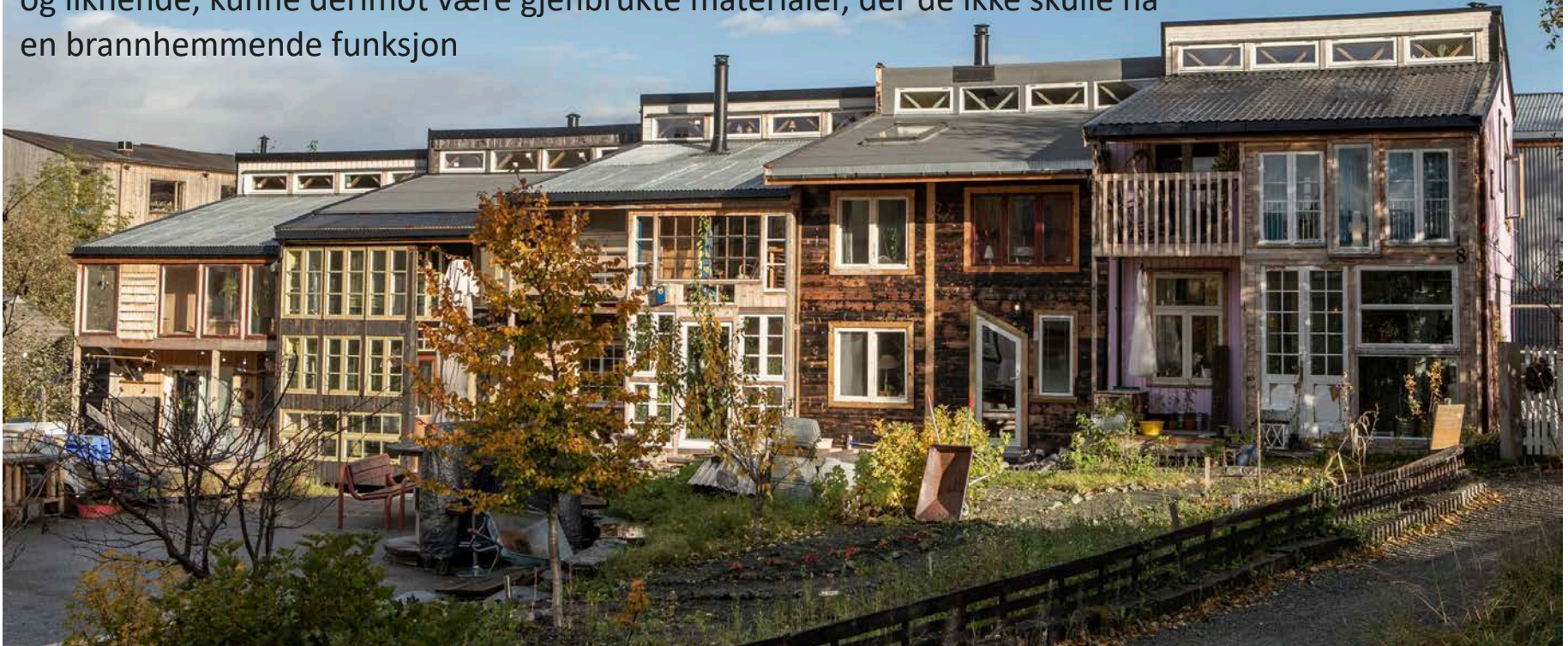
”... för dyrt med så
många olika
fönstertyper som
önskats, till slut skärs
de ner till 40 olika
fönsterformer,
fördelat på husets
totalt 323 fönster.”



BO 100, Malmö 1987-1991

Ansvarig arkitekt Ivo Waldhör

...den bærende konstruksjonen, stenderverket, skulle lages av nye, kvalitetssikrede materialer. Kledning på tak og vegger, vinduer og dører, trapper og liknende, kunne derimot være gjenbrukte materialer, der de ikke skulle ha en brannhemmende funksjon



Svartlamoen, Trondheim, inflytt 2016

Varje bostad 50-60 kvm BOA

Ansvarig arkitekt Nøysom Arkitekter

Total kostnad för fem radhus:
3 miljoner kr.

Per bostad:

Stomme ca 500 000 kr +
50 000 kr ytmaterial.

SAMMANFATTNING Viktigt

- *Bevaka rollen som lots/arkitekt. Särskilt vid långdragna projekt. Stå t ex med i markanvisningsansökan, visionsbeskrivningar etc.*
- *Gruppens egna demokratiska beslutande-processer viktiga. Förändringar i gruppen. Avhopp och nytillkomna. Medlemmar kan börja dra åt olika håll.*
- *Kommunikation byggemenskapsgrupp <—> lots/arkitekt. Vem står t ex med på sändlistor för mejl.*
- *Allt tar längre tid än vad man tror. "Ta gånger pi"*
- *Det dyker alltid upp oväntade saker/skeenden.*
- *För mycket jobb = risk att arkitekten/lotsen blir överbelastad.*
- *Se till att ev samarbetspartners ärende och beslut snabbt tas upp i styrelser.*

TACK

B L O C K A R K A B

Maria Block

www.blockark.se