

UST // UNDER SAMMA TAK

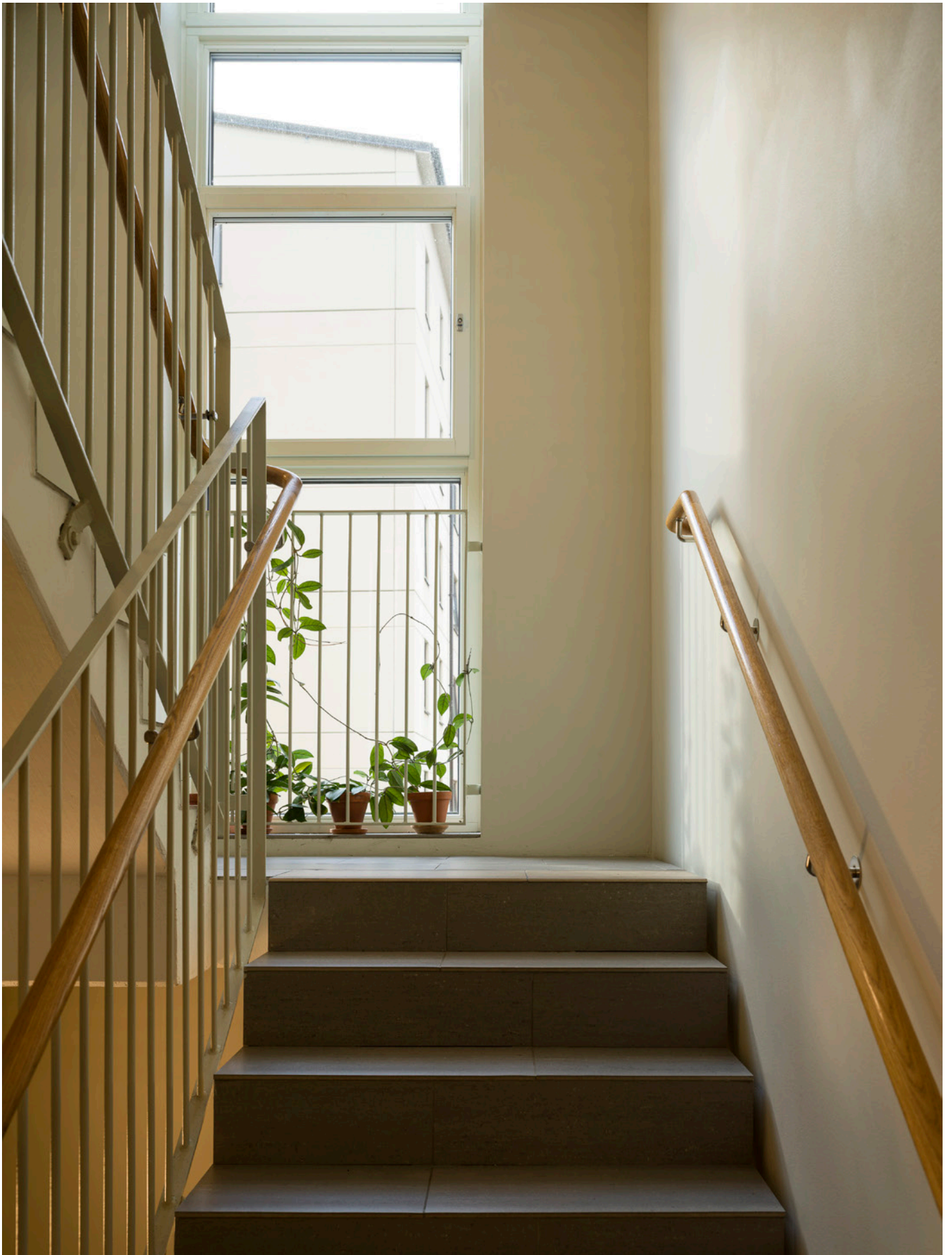


EN BOGEMSKAP I GÖTEBORG PROCESS & GESTALTNING

Arkitektens tankar

text: Helena Westholm, ferrum arkitekter
layout: Susanne Sibinska Taieb, ferrum arkitekter
foto: Hampus Berndtsson

2024-02-29



Det handlar om människor i en förening som ratade det bostadsbestånd som finns på marknaden. De önskade sig ett välkomnande och snyggt hus.

Ett hus som inspirerar till spontana möten mellan människor i olika åldrar och människor från olika håll och med olika förutsättningar. De ville också ha ett energisnålt och miljöanpassat hus, som underlättar en miljövänlig livsstil.

Sommaren 2020 kunde de flytta in på Riksdalergatan 8 i Högsbo, Göteborg. Efter tre år sjuder huset av liv och stämningen är god i denna bostadsförening.

*Hur gick det till när föreningens program förverkligades i en byggnad?
Här kommer en arkitekts personlig berättelse.*



Tomten är belägen i Högsbo, en trevlig och grön stadsdel i sydvästra Göteborg.

Inledning

Det speciella med byggnaden på Riksdalergatan, är att initiativet till projektet kom från en grupp människor i föreningen Under Samma Tak (här kallat UST). Vidare att de deltog i planeringsprocessen och i hög grad påverkade husets utformning. Föreningen organiserade detta brukarinflytande genom sina arbetsgrupper och sina mötesrutiner och sin informationshantering. Det speciella är också samarbetet med ett privat bostadsbolag, som föreningen gav rollen som byggherre, ägare av fastigheten och hyresvärd.

Jag fick förtroendet att tillsammans med kollegorna arkitekterna Catarina Bodin Svensk, Lollo Dahlsten och Lennart Gustafsson på ferrum arkitekter ab att rita huset. Föreningens medlemmar arbetade ända från starten 2009 till inflyttningen 2020 med att bygga en organisation och formulera en värdegrund, värva medlemmar, leta efter en tomt med mera, men det är en annan historia berättad av Turlongh Johnston i boken ”Under samma tak- ett kollektivhus blir till!”.

Kommunen reserverade tomten för föreningen i en ny detaljplan och gav föreningen därmed mandat att välja samarbetspartners. Samarbetet utvecklades i förtroende mellan föreningen, byggherren och oss arkitekter. Vilka var framgångsfaktorerna och var fanns svårigheterna? Vad kan andra startargrupper och andra aktörer i branschen lära av denna historia? Några tankar om detta presenteras sist i artikeln.



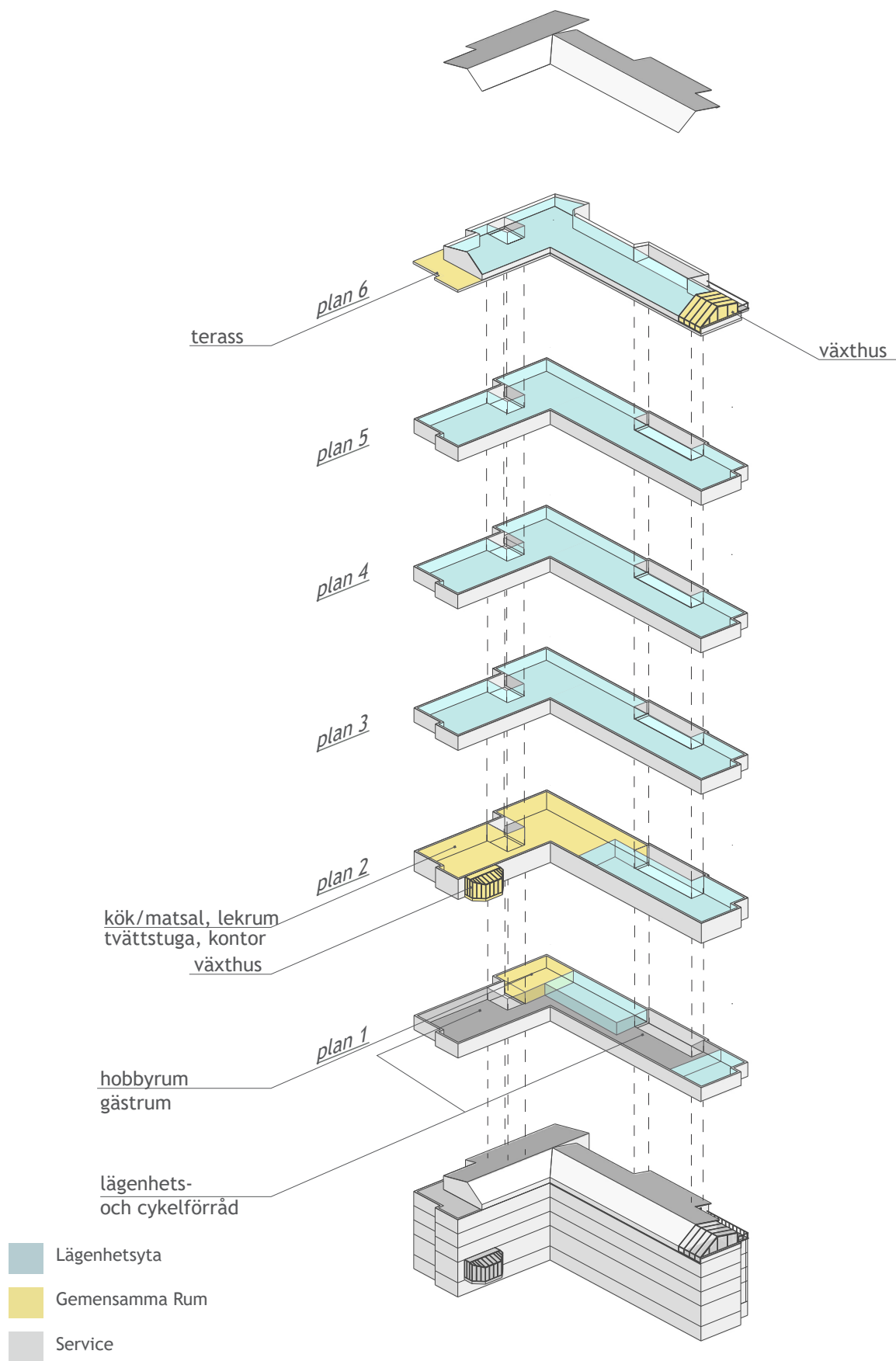
Det lilla växthuset vid köket.

del a // föreningen deltog i planeringsprocessen

Föreningen valde byggherre och arkitekt

Föreningen ville undvika att själv ta den ekonomiska och juridiska risken som finns i ett byggprojekt. Man sökte i stället efter ett företag som skulle bygga, förvalta och långsiktigt äga huset, som man ville hyra. Föreningen skickade därför ut ett utförligt program till sex bostadsbolag 2014. Programmet innehöll sociala, ekonomiska och ekologiska perspektiv samt önskemål gällande huset, gården, lägenheterna, de gemensamma utrymmena samt ett krav på hyresnivå. Projektet var attraktivt för bostadsbolagen. Trollängen Bostad AB levererade ett mycket positivt svar till föreningen och blev antagen som byggherre - den som skulle uppföra huset åt föreningen. Trollängen åtog sig att stå för alla kostnader fram till inflyttning. Trollängen övertog markreservationen och köpte marken från Göteborgs stad.

I samband med att UST gjorde upp med Trollängen i början av 2015 valdes arkitekt. UST och Trollängen var överens om att ferrum arkitekter var en lämplig samarbetspartner. Kontoret kunde visa upp kompetens inom bostadsplanering, inredning, köksutformning, passivhus och byggnadsteknik samt erfarenhet av brukarplanering. Jag hade själv haft uppdrag för Trollängen tidigare och för en byggemenskap i Karlstad. Vi på ferrum arkitekter hade hösten 2014 presenterat kontoret för några styrelsemedlemmar i UST. I mars 2015 fick vi uppdrag av Trollängen att påbörja arbetet med skisser på det nya huset samt senare utföra bygglovshandling och förfrågningsunderlag, det vill säga de ritningar och den beskrivning som Trollängen behövde för att kunna söka bygglov och handla upp en byggare. Jag utsågs till ansvarig arkitekt i detta uppdrag.



Föreningen påverkade detaljplanen

Först 2014 fick UST en tomt att bygga på. Det var en av tre tomter avsedda för bygg- och bogemenskaper vid Riksdalergatan i Högsbo, som reserverades för UST i en ny detaljplan. Kommunen hade vid den här tidpunkten en målsättning att 10 % av kommunens mark skulle gå till gemensamhetsboende. Flera andra byggherrar/bostadsbolag var också inbjudna att bygga inom ”Detaljplan för bostäder vid Guldmyntsgatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg”. Föreningen följde kommunens arbete med detaljplanen genom att under ett par år delta i möten med tjänstemän, konsulter och de inbjudna byggherrarna. Några personer i föreningen lade ner ett stort engagemang i detta skede för att förutsättningarna för deras bogemenskap skulle bli bästa möjliga. Jag satte mig också in i kommunens detaljplanearbete och kunde påverka några viktiga aspekter.

Skisser och förfrågningsunderlag med brukarplanering

Arbetet med skisser och förfrågningsunderlag pågick under perioden mars 2015 till juni 2016 i nära samarbete med UST. Det gick till så att ferrum arkitekter utarbetade förslag som presenterades för föreningens ”byggrupp” bestående av tre personer och Trollängens projektledare. Förslagen gick sedan via föreningens styrelse till föreningens arbetsgrupper för synpunkter. Arbetsgrupperna rapporterade sina synpunkter, relevanta för gruppens område, till byggruppen och föreningens styrelse. Det innebar till exempel att köksgruppen lämnade synpunkter gällande köket. Två veckor senare fick ferrum arkitekter tillbaka kommentarerna och vi jobbade vidare. Dessa möten med föreningens byggrupp, Trollängens projektledare och oss arkitekter hölls på ferrum arkitekters kontor cirka en gång i månaden under perioden augusti 2015 till april 2016. På regelbundna medlemsmöten presenterade vi hur långt vi hade kommit. Alla föreningsmedlemmar och andra intresserade kunde då ställa frågor och framföra synpunkter på delar eller helhet. Vi arkitekter deltog också i möten som olika arbetsgrupper ordnade, till exempel gällande köket.



Fasad mot nordväst.

Möten hölls också med stadsdelsförvaltningen, om det BmSS-boende (boende med särskilt stöd) som skulle integreras i huset. Vi träffade också bland andra en brandkonsult och en specialist på tillgänglighet för att få rätt förutsättningar. Under tiden fanns det många frågor att utreda. När förfrågningsunderlaget var klart sommaren 2016 var huset redovisat i detalj; Husets form, fasader med fönstersättning, balkonger och färgsättning, planlösningar för gemensamma rum, samtliga lägenheter och kommunikationsutrymmen med mera. För min del var det en mycket intensiv men spännande period. Att få en direkt reaktion på arbetet från blivande brukare var både ovanligt och roligt. Att ta till sig brukarnas erfarenheter och idéer och att forma en byggnad för en livsstil som jag tror på var stimulerande

Bygghandlingar på uppdrag av Tornstaden

Det blev entreprenören Byggnads AB Tornstaden som fick jobbet att bygga huset på totalentreprenad, det vill säga ansvara för helheten och anlita egna underentreprenörer. På Tornstadens bekostnad färdigställde alla konsulterna bygghandlingarna under våren och sommaren 2018. Efter påtryckningar från föreningen och Trollängen antogs fem arkitekter av Tornstaden för arkitektuppdraget. Fyra personer på kontoret arbetade i detta skede med bygghandlingen. Många konsulter arbetade parallellt med olika aspekter; VVS, EL, akustik, brand, energi, tillgänglighet etc. Våra handlingar kompletterades med mått och littera, uppställningar av samtliga fönster och dörrar, beskrivningar med mera. För mig var denna period slitsam och fylld av oro för att något skulle bli fel, bland annat i kontakten på engelska med polska ingenjörer som ritade samtliga betongelement i detalj, med håltagningar för elledningar, vatten- och avloppsrör med mera. Nu var det skarpt läge och våra ritningar var underlag för alla andras. Nu fanns inte längre tid för tvekan och eftertanke.

Detaljplanen blev överklagad och vann laga kraft först i maj 2017. Trollängens förhandlingar med Tornstaden och egna kalkyler ledde till en omarbetning av huset, där fler lägenheter tillskapades och ett gårdshus togs bort. Trollängen sökte bygglov först i februari 2018, vilket beviljades sommaren 2018. Byggstart skedde i augusti 2018 och inflyttning kunde ske i april 2020.



Lägenheter för människor i olika ålder och från olika håll.

del b // föreningens program omsattes i en byggnad

Förutsättningar på tomten

Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram som beskriver kvaliteter i stadsdelen Högsbotorp och där kommunen lägger fast viktiga utgångspunkter för gestaltningen av den nya bebyggelsen inom detaljplanområdet. Vi har tagit fasta på följande motiv i kvalitetsprogrammet; gavel mot gatan, puts som fasadmaterial, ljusa jordfärger, sadeltak, nätta balkonger och ytterdörrar av ek.

Tomten har ett mycket bra läge vid Riksdalergatan. Tomten ligger fritt mot sydväst och har goda ljusförhållanden. Den enda möjligheten att angöra byggnaden var från Riksdalergatan på västra sidan om tomten. Det var naturligt att försöka åstadkomma den soliga gård för lek, umgänge och odling som föreningen önskade sig, genom att placera huset i vinkel så långt det gick mot tomtens norra hörn. Det var också så att tomten hade en nivåskillnad mot nordost, så att man kunde få ut en suterrängvåning med entré mot den gångväg som planerades inom området. Vi tänkte också på energi och ekonomi när vi valde att ge huset en enkel geometri. I föreningens målsättning fanns ju ett miljömässigt bra hus och en låg hyra. Stor invändig area i förhållande till ytterväggarnas sammanlagda area ger en låg energianvändning. Också sociala aspekter vägdes in. Lägenheterna med sina balkonger skulle, som princip, vända sig in mot gården och huvudentrén. Gården skulle i sin tur innehålla platser för umgänge och odling.

Mångfald och lägenhetsfördelning

Föreningen ville att alla slags hushåll och människor i alla åldrar skulle bo i huset. Det behövdes lägenheter för människor i olika situationer av livet. Man ville ha små lägenheter som kunde bli



Ett ljust och trevligt kök för amatörer.

billiga att hyra - det skulle ju finnas möjlighet att ha gäster och egna fester i de gemensamma utrymmena, men också större lägenheter för hushåll som växer eller för kollektiv i kollektivet. Föreningen angav i sitt program att man ville ha minst 40 vanliga lägenheter. Personer med olika funktionsnedsättningar bor i allmänhet på gruppboenden utan kontakt med andra hyresgäster. Föreningen menade att sådana personer skulle kunna bidra till mångfalden i huset. Programmet angav att man ville ha minst sex lägenheter i BmSS-boende. Det innebär att det alltid finns personal i huset, vilket i sin tur medför en liten övernattningslägenhet samt personal- och samtalsrum. Totalt finns nu 59 lägenheter från 1 rum och kök till 5 rum och kök i intervallet 28 till 107 m². Sju av dessa är BmSS-lägenheter. De boende här deltar i gemensamma aktiviteter.

Den lägenhetsfördelning som föreningen föreslog i sitt program diskuterades med Trollängen och har i stort sett genomförts. Tre studentlägenheter tillkom i suterrängvåningen. Lägenheterna fördelades till medlemmarna under byggtiden, medan planlösningarna lades fast ett par år tidigare. Någon individuell anpassning eller individuella tillval var därför inte aktuellt. Trollängen hade presenterat sin materialstandard för föreningens styrelse, innan avtalet dem emellan slöts.

Köket och matsalen

Att äta och laga mat tillsammans är centralt i många bostadsföreningar, så också i UST. Det har varit viktigt att skapa ett stort, lättarbetat och trivsamt kök för amatörer, inte ett ”storkök” i den meningen att arbetsmiljöfrågorna dominerar utformningen. Föreningen önskade en köksö som flera personer kan arbeta vid samtidigt, även barn och rullstolsberoende. Köket är utrustat för att klara matlagning för 100 personer. Matsalen kan utöver måltider användas som samlingsrum till exempel vid konserter, filmvisning och fester. Avancerad teknik för filmvisning har installerats.

Möblering och belysning underlättar en flexibel användning. En känsla av restaurang har skapats med färgsättning, möblering och en öppen spis. Stora fönster i både kök och matsal ger dagsljus



Matsalen och en möjlighet att sitta ute och äta.



Entréplan.

och genomsikt. Från matsalen kommer man direkt ut till en uteplats mot nordväst. Från köket kommer man till ett litet växthus där ett mindre sällskap får plats. Från växthuset kan man komma ut på gården.

Andra gemensamma utrymmen

Ett vardagsrum ligger i anslutning till matsalen och huvudentrén. Ett rum för hobbyverksamhet, yoga, bordtennis med mera finns vid piazzan, den centrala hallen på entréplanet. I suterrängvåningen finns två gästrum med gemensam toalett och dusch. På detta våningsplan finns också en stor verkstad med utgång till det fria, cykelrum, lägenhetsförråd med mera. På den översta våningen finns ett stort glasrum för fest, vardagligt umgänge, yoga med mera. Huset har två takterrasser.

Miljöbyggnad

Huset är projekterat för att uppfylla kraven för Miljöbyggnad Guld och Göteborgs miljöprogram. Huset är därmed bättre än normalkraven ur flera aspekter; innemiljö (ljudmiljö, luftkvalitet, fukt, termiskt klimat och dagsljus), energi (energianvändning, effektbehov och energislag) samt material (dokumentation av byggvaror och utfasning av farliga ämnen). På taket finns solceller som beräknas ge den el som krävs för kök och gemensamma lokaler. Byggnaden är nu certifierad som Miljöbyggnad Guld, den högsta nivån enligt Sweden Green Building Council.

Huset är byggt med prefabricerade betongelement. Det var en förutsättning för att klara ekonomin i projektet, menade Trollängens vd inledningsvis. Stomme och ytterväggar är utförda i element som tillverkats av ett företag i Landvetter ”prefab & betong” och som målats med silikatfärg. Det översta våningsplanet med snedtak är utfört i trä, delvis med plåt som fasadmateriäl.



Fasad av prefabricerade betongelement målade med silikatfärg. Färgsättningen är inspirerad av hus i omgivningen.

del c // framgångsfaktorer & problem. en sammanfattning

Markanvisning gav makt

Föreningen har i det här projektet haft stort inflytande över viktiga parametrar i sitt boende utan att äga fastigheten. Genom sin markreservation fick de ett trumfkort så att de kunde välja byggherre. Man kunde också tack vare markreservationen påverka detaljplanen, så att man slapp cirka 30 parkeringsplatser på tomten. Föreningens program har i stort sett genomförts.

Föreningen har kunnat välja upplåtelseform, hyresform och omfattning av självförvaltning. Byggherren gav föreningen olika möjligheter, som kooperativ hyresrätt med insats, blockhyra eller individuella kontrakt. Föreningen valde individuella hyreskontrakt för att slippa jaga varandra, om hyror inte skulle betalas i tid och för att man ville undvika att det skulle krävas en insats, för att flytta in.

Att Göteborgs kommun reserverar mark för en förening är inte vanligt. Det var den rödgröna majoriteten som just då hade makten och ville satsa på bygg- och bostadsmarknader. Genom att UST kunde visa på en samarbetspartner med finansiella muskler gick fastighetskontoret med på att markreservationen omvandlades till en markanvisning och så småningom en försäljning till Trollängen Bostad.

Goda samarbetspartners

Valet av Trollängen som byggherre och fastighetsägare föll väl ut. Föreningen uppfattar bolaget som seriöst, engagerat och generöst. Också samarbetet med oss arkitekter har löpt på i positiv anda.

Kunskap om processer fanns i gruppen

Flera personer som var drivande i arbetet med att få till stånd bostadsmarknaden UST var erfarna processledare. Man hade god tid



Ett stort glasrum på taket används för umgänge och aktiviteter.

på sig att utveckla organisationen inför inflyttning. Medlemmarna lärde känna varandra på möten, studieresor, helgläger och i olika arbetsgrupper.

Ingen ekonomisk insats krävdes före inflyttning

Den privata byggherren stod för alla kostnader, inklusive arkitektarbetet, fram till inflyttning. De som gav sig in i projektet betalade med sin tid, men behövde inte lägga stora pengar på bordet under planeringstiden och innan de såg det färdigbyggda huset. De första utgifterna kom som en hyresavi vid inflyttning.

Den långa planeringstiden

Elva år från idé till inflyttning är en lång tid. Förutsättningarna i livet hinner ändras. Bara två personer följde med hela vägen. Det gick fem år innan föreningen hade en tomt och kunde börja planera. Detaljplanen överklagades vilket fördröjde inflyttningen med ett år. Har projekteringsprocessen förlängts av brukarplanering? Jag menar att processen inte har förlängts nämnvärt av brukarnas deltagande. De möten och kontakter som har skett med brukarna i det här fallet hade behövts med vilken byggherre/brukare som helst. De ritningar som måste upprättas och de steg som måste tas är ungefär de samma oavsett vilken slags byggnad som ska uppföras. Det var ett komplicerat hus med två olika trapphus, suterrängvåning och många lägenhetsvarianter. Anpassningen till Miljöbyggnad Guld innebar också ett merarbete för oss arkitekter.

Boendekostnaden

Det blev inte den hyresnivå som föreningen hade krävt flera år tidigare i samband med förhandlingarna med Trollängen. Hyran förhandlades fram av Hyresrättsföreningen, Trollängen och UST och är satt utefter bruksvärdet och liknande nybyggda lägenheter i området, med en rabatt för självförvaltning. Hyran har alltså inte med produktionskostnaden att göra. Hyran baseras på den egna

lägenhetens storlek. De gemensamma ytorna om 430 m² ingår. Många har valt en liten lägenhet med tanke på de möjligheter som finns i huset. Boendekostnaden har ändå varit en stor fråga som lett till avhopp från projektet under planeringstiden men också efter inflyttning. Det rör sig trots allt om nybyggnadshyror i ett relativt centralt läge i Göteborg. Projektet har inte fått bidrag från samhället.



Min slutsats

För att komma från en vision till ett hus att bo i krävs både kunskap och kapital. Kunskap om planerings- och byggprocesser, om ekonomi, juridik samt om gruppdynamik. Kapital för markköp, utredningar, tillstånd, skissarbete, projektlots med mera redan från början. Exemplet UST visar att det kan gå att få ett stort inflytande utan att startargruppen /föreningen tar på sig rollen som byggherre och driver projektet i egen regi. Det är då viktigt att hitta en samarbetspartner som är villig att pröva nya vägar. Samarbete med ett litet bolag, som i det här fallet, kan kanske vara enklare att genomföra än med ett stort bolag. Det är bra om gruppen kan få en markreservation eller markanvisning som är begärlig för eventuella samarbetspartners. Gruppen har då ett trumfkort gentemot sin partner, som i fallet med UST. Kommuner kan stimulera denna boendeform genom att reservera mark för startargrupper. Väljer gruppen att själv vara byggherre kan det vara värdefullt att anlita en projektlots.

Det är många som vill bo i gemenskap med andra människor. Cirka 130 hushåll står till exempel i början av 2024 i kö för att få vara med i UST's gemenskap. Detta trots att det kostar några hundra kronor att köa. Det finns också ett stort behov av lägenheter med olika former av gemenskap för att minska ofrivillig ensamhet i samhället. Jag är övertygad om att det går att få till detta i stor skala genom samarbeten mellan startargrupper och bostadsbolag, stiftelser och andra som agerar inom bostadssektorn.

Sammanfattande råd till en förening som vill få till en bogemenskap:

- Skriv en värdegrund och ett detaljerat program utifrån en vision.
- Ta hjälp av en projektlots om processkunskap inte finns i gruppen.
- Försök att skaffa er ett bra förhandlingsläge. Ta kontroll över marken. Försök få en markanvisning. Sök olika bidrag som gör er attraktiva för eventuella samarbetspartners.
- Var noga med föreningens organisation och informationshantering så att alla är informerade och helst engagerade.
- Ha en tydlig rollfördelning mellan arbetsgrupper och styrelse.
- Gör tydliga spelregler för inflytande; i vilken fas och över vad har man inflytande.
- Kräv att samarbetspartners presenterar sig och vad de står för. Välj med omsorg.
- Var noga i valet av upplåtelseform.
- Undersök alternativen till ett nytt hus på jungfrulig mark. Kan man gå in i en redan antagen detaljplan eller en befintlig byggnad som kan byggas om till bogemenskap. Kanske kan det gå snabbare och bli billigare.

tidslinje // från idé till ett hus att bo i

- 2009** En grupp på fyra personer får en idé om en bogemenskap.
- 2009** En ideell förening bildas. Nu sätts arbetet i gång med att skriva en värdegrund och ett program, att finna fler medlemmar och att hitta en lämplig tomt. Studiebesök till andra bogemenskaper och kollektivhus samt studiecirkel genomförs de kommande åren.
- 2011** Ett allmännyttigt bostadsbolag erbjuder föreningen en tomt som avvisas.
- 2012** UST skriver till alla politiker i kommunen och ber om stöd och om en tomt.
- 2013** Göteborgs kommun påbörjar arbetet med en detaljplan för ett område i Högsbo.
- 2014** UST får en markreservation vid Riksdalergatan inom detaljplaneområdet. UST skickar sitt detaljerade program till sex bostadsbolag och har möten med flera av dem.
- 2015** UST skriver kontrakt med Trollängen Bostad AB, som anlitar ferrum arkitekter för arkitektuppdraget. Arbetet med skisser och förfrågningsunderlag påbörjas. Föreningens byggrupp deltar i planeringen av huset. Arbetsgrupper i föreningen bearbetar olika frågor.
- 2016** Förfrågningsunderlaget görs klart i juni 2016.
- 2017** Detaljplanen vann laga kraft i maj 2017.
- 2017** Trollängen Bostad ger det privata bolaget Byggnads AB Tornstaden uppdraget att bygga huset på totalentreprenad. Ferrum arkitekter anlitas av Tornstaden för arbete med bygghandlingen.
- 2018** Trollängen skickar in bygglovshandlingen i februari. Bygglov meddelas under sommaren 2018.
- 2018** Byggnadsarbetet påbörjas i augusti 2018.
- 2020** Inflyttning sker i april 2020.



text: Helena Westholm, ferrum arkitekter
layout: Susanne Sibinska Taieb, ferrum arkitekter
foto: Hampus Berndtsson