

INFORMATION OM BYGGEMENSKAPEN TÅNGERÖDS TRÄDGÅRDAR

I detta informationsmaterial finner ni först en beskrivning av vad en byggemenskap är, samt grundläggande fakta om byggemenskapen "Tångeröds Trädgårdars" förutsättningar. Därefter följer en summering av projektets organisation, preliminär tidplan, samt en ungefärlig uppskattning av kostnaden för att delta. Slutligen beskrivs vad som förväntas av dig som vill vara med i byggemenskapen, något om gruppens arbetsprocess, samt information om hur ansökningsprocessen går till för dig som vill delta.



Visualisering av ett möjligt utförande, med ett exempel från uppförda bostadsrätter inom samma detaljplan och , inom samma projekt; Tångeröds Ekoby. Dessa lägenheter är i de nyligen uppförda bostadsrätterna "Ångshusen"

Vad är egentligen en byggemenskap?

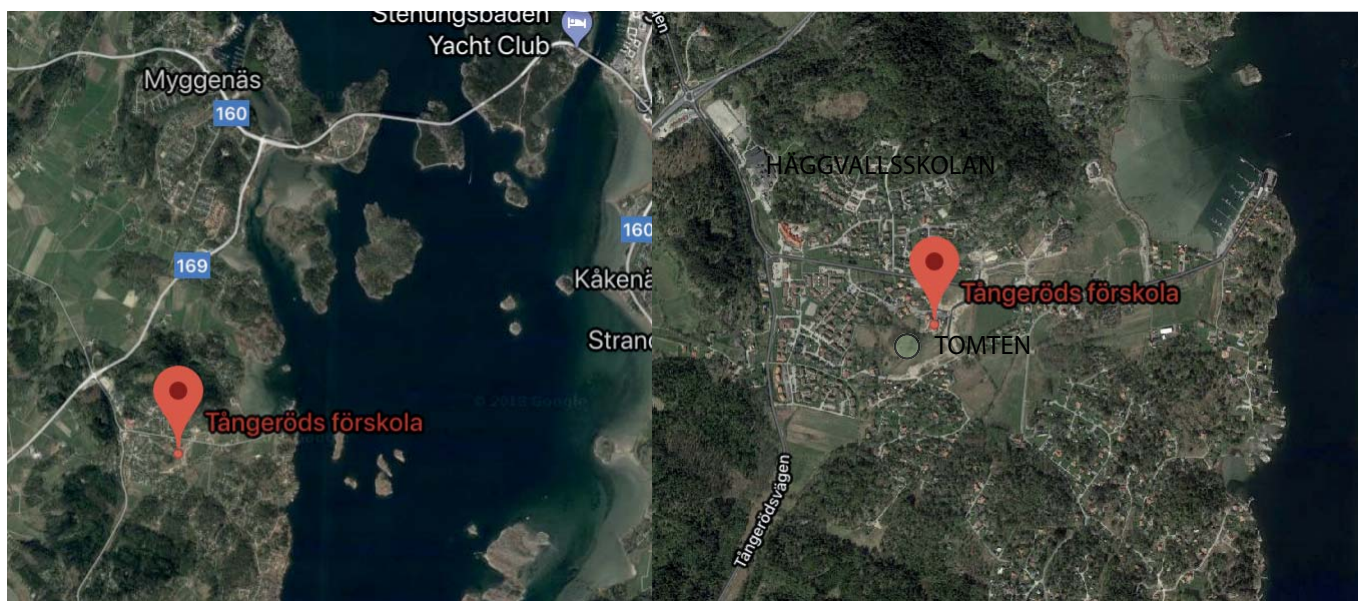
Att delta i en byggemenskap innebär en unik möjlighet att tillsammans med andra forma ett boende som utgår från de egna behoven och önskemålen. En byggemenskap är i praktiken ett antal privatpersoner som tillsammans planerar för och låter bygga ett hus, i det här fallet ett gemensamt utvecklat flerbostadshus.

"En byggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och sedan använder en byggnad."

Några kännetecken för en byggemenskap:

- De personer som låter bygga huset är de som sedan bor där. Detta innebär att det är byggemenskapen som är juridisk beställare av och har ansvar för husets uppförande och projektets finansiering, dvs byggemenskapen är så kallad "byggherre".
- Beslut om huset baseras på byggemenskapens egna prioriteringar och värderingar. I byggemenskapen Ärlan så innebär bestämmelser i detaljplanen att projektet ges en viss riktning, samt att vi på Inobi har skapat ett ramverk för att säkerställa att projektet kan genomföras på ett effektivt sätt. Mer om detta nedan.
- Huset kan ha gemensamma ytor och lokaler, men detta är inget krav för att projektet skall definieras som en byggemenskap. Däremot kan projektet givetvis utvecklas i den riktningen om deltagarna gemensamt beslutar om detta. Anledningen till att detta behöver förtydligas är att en byggemenskap ofta felaktigt blandas ihop med ett kollektivhus.

Markanvisning och detaljplan



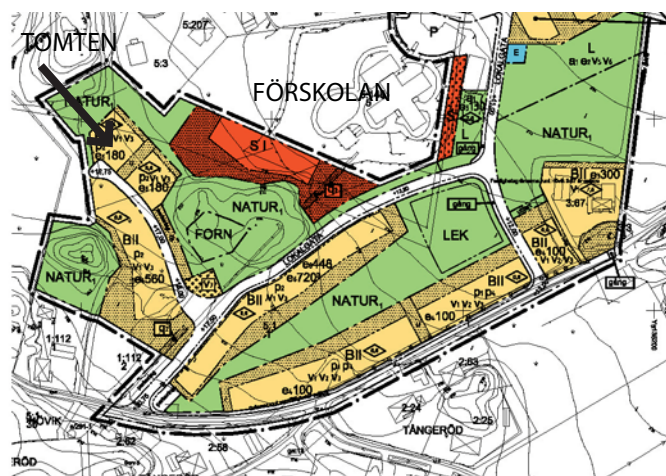
*Tomten för byggemenskaperna ligger strax söder om Tångeröds förskola,
i Tångeröds ekoby i samhället Höviksnäs, ca 5 minuter från Tjörnbö.*

Tångeröds Fastighetsutveckling AB sökte våren 2014 en markanvisning för att åstadkomma ett projekt i Höviksnäs. Hösten av 2014 gavs besked om att Tångeröds Fastighetsutveckling AB, som en aktör bland många sökanden, hade erhållit en markanvisning för den aktuella tomten. I markanvisningsansökan beskrevs ambitionen att bygga hyresrätter, bostadsrätter samt att tillsammans med en eller flera byggemaskaper uppföra en del av bostäderna på området.

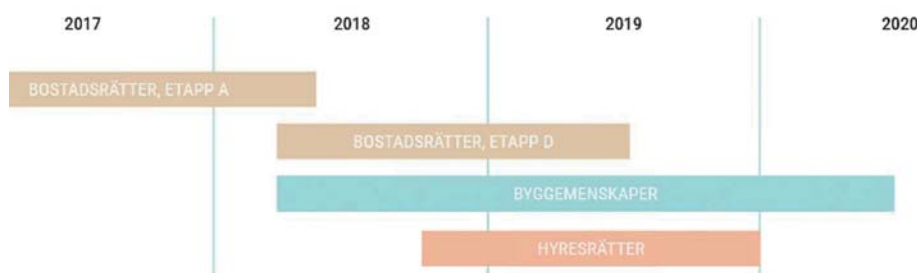
En detaljplan, som styr över vad som får byggas på tomten, vann laga kraft 2012. Planen föreskriver bland annat att det får byggas tvåvåningshus på platsen med en maximal nockhöjd på 8,6 meter och att taken ska vara sadeltak.

Planen finns på Tjörns Kommuns hemsida:

<http://www.tjorn.se/arkiv/detaljplanerantagna/hovik51m.fl.5.6319523e128d93e56fa800028901.html>



Detaljplanebestämmelser för fastigheten.



Tidplan för hela Tångeröds ekoby

Projektförutsättningar

Det är viktigt att ha en förståelse för att vissa parametrar i projektet är reglerade via detaljplan samt i de avtal Tångeröds fastighetsutveckling AB har slutit med kommunen. Förutom detta har vi sett att det är klokt att på förhand besluta om vissa ramar för att möjliggöra ett effektivt projektgenomförande. Nedan beskrivs de förutsättningar som är reglerade i projektet.



Illustrationskarta samt sektion, som visar vilka höjder detaljplanen tillåter.

Hållbarhetskrav

Den röda tråden för bostäderna i Tångeröds ekoby är att alla hus skall uppföras med god energiprestanda och i miljömässigt hållbara material, viktigt är att husen skall byggas i trä. Bostäderna skall ha blandade upplåtelseformer och för en blandning av olika människor. Att skapa en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och byggemaskaper innebär goda förutsättningar för att skapa social hållbarhet. Vidare är det viktigt att de bostäder som uppförs planeras på ett långsiktigt hållbart sätt, med god förvaltnings- och boendekonomi. I ekobyen gäller dessa riktlinjer för samtliga bostäder, oavsett upplåtelseform.

Upplåtelseform

Byggemaskapen kommer att resultera i två mindre flerbostadshus med bostadsrätter. Båda husen kommer att tillhöra samma bostadsrättsförening. Kvartersmarken för bostäderna kommer att överlåtas med äganderätt.

Utförande/gestaltning

För att följa detaljplanen ska byggnaderna utformas i form av tvåvånings flerbostadshus, parhus eller radhus. Byggrätten avdelas även av ett område som inte får bebyggas, som kan skapa en naturlig entrépunkt för alla boende. De bostäder som har markkontakt kan ha sina egna entréer från gården, medan övriga lägenheter kan nås via loftgångar, om man inte väljer att bygga parhus/radhus och då istället har en invändig trappa. På andra våningen kan privata utemiljöer skapas med hjälp av balkonger och takterrass..

Antal lägenheter och våningar

Byggnadskropparnas höjd och utbredning är tydligt reglerade i detaljplanen. Det ger goda förutsättningar för en byggemaskap för ca 8-12 hushåll fördelat på två huskroppar. Totalt får bostäder uppföras om 720 kvm BTA (bruttototalarea), exklusive förråd. Förråd på 15 kvm får uppföras till varje bostad. Bestämmelserna för maximal byggnads- och nockhöjd gör att två våningar plus vindsvåning kan byggas.

Organisation för byggemenskapen "Tångeröds trädgårdar"



Platsen för Byggemenskapen "Tångeröds trädgårdar" var en gång Bohusläns största fruktodling; "Höviks fruktodling". För boende i Tångeröds ekoby erbjuds möjligheten att arrandera en odlingslott genom den ideella föreningen "Tångeröds odlingsförening".

En central del i byggemenskapskonceptet är att det är gruppen, i form av en bostadsrättsförening, som har makt över bostädernas utveckling och också har ansvar för husets uppförande. Byggemenskapen i Tångeröds ekoby är en speciell byggemenskap på det sättet att det är Tångeröds Fastighetsutvecklings AB, en professionell aktör, som har initierat projektet. Här kommer byggemenskapen att formeras genom att intresserade får anmäla intresse, varpå en mindre grupp om 3-4 hushåll sätts samman, som initialt utgör byggemenskapen. Den mindre gruppen arbetar fram ett koncept, som sedan ligger till grund för en vidare inbjudan att vara med i byggemenskapen. Totalt kommer byggemenskapen i Tångeröds ekoby att utgöras av mellan 8-12 hushåll.

Tångeröds Fastighetsutvecklings AB kan finnas med i projektet under resans gång och arbeta tillsammans med byggemenskapen för att utveckla den programhandling som beskriver byggemskapens framtida hus/boende. Gruppen kan även få stöd under projekteringen (den tekniska finplaneringen av projektet) samt i senare upphandlings- och byggskede i den utsträckning som är nödvändig för att byggemenskapen skall nå sitt mål, ett gemensamt hus att flytta in i.

Alternativt kan byggemenskapen själva driva dessa frågor.

Vi ser två möjliga organisationsmodeller:

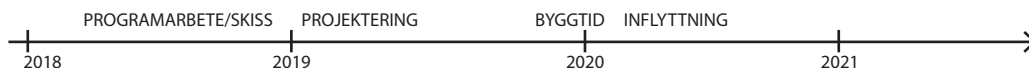
A. Byggemenskapen köper projektet (som redan är en färdig bostadsrättsförening) av Tångeröds fastighetsutveckling AB och anlitar sedan Inobi som arkitekter och för stöd i grupprocessen för att hjälpa till med programskrivning, projektering osv.

B. Byggemenskapen köper projektet av Tångeröds fastighetsutveckling AB och driver och bygger sedan bostäderna själva.

Vid alternativ A medverkar från Tångeröds Fastighetsutveckling AB huvudsakligen Pernilla Ottosson, som kommer att fungera som byggemenskapsledare med ansvar för gruppens process, samt Tinna Harling, arkitekt och som sitter i styrelsen för Tångeröds Fastighetsutveckling AB och i den ideella föreningen för byggemenskaper i Sverige. Fanny Sernhede från Inobi AB kommer att fungera som ansvarig arkitekt i projektet om gruppen vill ha arkitektstöd. Fanny är en av de arkitekter som har ritat den första etappen bostäder i Tångeröds ekoby; BRF Änghusen. Organisatoriskt kommer relationen mellan byggemenskapen Tångeröds Ekoby och Tångeröds fastighetsutveckling AB att regleras via avtal för att samarbetet skall bli tydligt för båda parter. Tångeröds fastighetsutveckling AB:s avtalspart blir då den ekonomiska förening som byggemenskapen i Tångeröds medlemmar kommer att bilda i det tidiga skedet, innan man går vidare och bildar en bostadsrättsförening.

Preliminär tidplan

Vår målsättning är att det inte skall gå längre tid än ca 2 år från det att byggemenskapen formeras tills dess att det är dags att flytta in. Nedan beskrivs de olika stegen i en förenklad tidplan.



Programarbete och skissfas, sommar/höst 2018

Programarbete innebär att man arbetar fram en ”specifikation/beskrivning” av det framtida huset. Vi räknar med att denna första fas i byggemenskapens process tar cirka nio månader. Arbetet påbörjas under sommaren 2018 med målsättningen att programarbetet är klart hösten 2018. Då finns det dels ett program som beskriver huset och dels en genomarbetad skiss, så pass färdig att var och en av byggemenskapens medlemmar vet vilken lägenhet de kommer att flytta in i.

Systemhandlingsprojektering och bygglov, vintern 2018 / vår 2019

Efter att programarbetet är färdigt går projektet in i projekteringsfasen. Detta innebär en succesiv konkretisering av de underlag som arbetats fram i programfasen. I denna fas medverkar inte hela gruppen utan gruppen deltar via representation. I den första delen av projekteringen så klargörs hur husets system skall hänga samman, så kallad systemhandlingsprojektering. Inför detta skede handlar byggemenskapen upp konsulter och experter inom olika områden som deltar i projekteringen. Så snart som möjligt i detta skede söker man också bygglov.

Bygghandlingsprojektering inklusive upphandling av entreprenad, vår/ sommar 2019

Efter systemhandlingsprojektering går projektet in i så kallad bygghandlingsprojektering. En bygghandling beskriver i detalj hur huset skall byggas. Beroende på tänkt samverkansform/strategi för upphandling av byggentreprenaden, så kan entreprenören antingen delta i hela eller delar av projekteringen.

Byggtid höst 2019-vår 2020

Vi antar att den sammanlagda byggtiden blir ca 9 månader. Detta skulle innebära att inflyttning sker våren 2020.

Kostnader och finansieringsmodell

Kostnaderna för utveckling och produktion av en byggnad påverkas av ett stort antal faktorer, dels egna val i planerings- och genomförandeskedet och dels yttre förhållanden. Exempel på sådant som byggemenskapen råder över är husets materialkvalitet, tekniska system, eventuella gemensamma ytor etc. Exempel på yttre faktorer är sådant som kostnaden för markköp, myndighetsavgifter, konjunkurläge mm. Eftersom marken redan är köpt och kostnaden för inköp av projektet är en fastlagd kommer dock detta redovisas tydligt.

Byggemenskapen ”Tångeröds trädgårdar” kommer att resultera i en bostadsrättsförening, vars verksamhet regleras genom föreningens stadgar samt genom den ekonomiska plan som förenklat kan sägas beskriva verksamhetens budget. I den ekonomiska planen tydliggörs bland annat kostnader för produktion av huset samt för drift- och underhåll, föreningens lån, samt storleken på insatser och avgifter.

Det är först i ett senare skede som en detaljerad ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen kan upprättas. Det finns inget yttre vinstintresse i en byggemenskap, och alla eventuella besparingar och positiva marginaler mot ett marknadsvärde tillfaller byggemenskapen och byggemenskapens medlemmar.

Med utgångspunkt i kostnaderna för det liknande projektet i Tångeröds ekoby, bostadsrättsföreningen Ångshusen, skulle kostnaderna kunna bli samma eller något lägre.

Man brukar tala om att byggemaskaper generellt ligger ca 10% under vanliga bostäder i pris per kvadratmeter, men detta beror naturligtvis på de val medlemmarna gör kring standard mm. Kostnad per kvadratmeter bostadsyta var i Brf Ångshusen ca 40 000 kr/m bostadsyta (BOA), men kostnaden hänger ihop med avgiftsnivån. En exempellägenhet på 2 RoK och ca 52 m2 skulle exempelvis kunna komma att kosta ca 2 000 000 kr, om avgiften är på ca 3 400 kr. De slutliga priserna kommer, som nämnts, naturligtvis att påverkas av de val som byggemenskapen gör, samt vilken erfarenhet av byggprojekt som finns ibland gruppens medlemmar. De ritningar som finns framtagna för bostadsrättsföreningen Ångshusen kommer även kunna återanvändas utan ersättning.

För att medverka i byggemenskapen kommer att krävas att dess medlemmar har ekonomisk kapacitet och är beredda att i de tidiga skedena själva finansiera program- och projekteringsarbetet. Medlemmarna står även för det nödvändiga egna kapitalet under genomförandeskedet, som i huvudsak finansieras genom ett så kallat byggnadskreditiv.

De summor som krävs av respektive hushåll för finansiering av de tidiga skedena fram till byggstart/ byggnadskreditiv samt under byggtiden, uppgår till ca 400 000 kr. Denna summa beror delvis av storleken på den aktuella lägenheten. När huset är uppfört och lägenheterna står klara återbetalas det investerade riskkapitalet och kan användas som en del av egeninsatsen i samband med lägenhetsköpet.

Ansöknings- och urvalsprocess

Mellan den 28 mars – 30 aug 2018 tar vi in intresseanmälningar till deltagande i byggemenskapen i Tångeröd, via mail. I detta första skede sätter vi samman en grupp om 3-4 personer/hushåll. Om ni är två eller flera som ansöker som avser att bo i samma lägenhet, ansöker ni tillsammans. Tångeröds Fastighetsutveckling AB kommer sedan att utifrån dessa ansökningar sätta samman en grupp, vi räknar med att detta arbete är färdigt i början på september.

När vi har satt samman gruppen kommer vi även att lägga upp fortsatt arbete och diskutera om det sker efter modell A eller B, se punkt ” Organisation för byggemenskapen i Tångeröd”.

Mer information om processen för att ansöka ges i samband med våra informationsmöten, se nästa sida.

Vad förväntas av dig som deltar

Det som förväntas av dig som deltar är att du har ett genuint intresse av att vara med i en byggemenskap. Vi ser gärna en grupp som består av människor med en mångfald av bakgrunder, personligheter såväl som kompetenser. Det finns inga krav på att du skall ha speciella kunskaper om husbyggande.

Ett absolut krav för att få delta är att du avsätter tid en mötesserie som kommer pågå intensivt under sensommar och höst 2018. Det är under denna tid vi tillsammans skapar förutsättningar för det hus som byggemenskapen sedan skall bo i. I realiteten innebär detta arbetsmöten en eller två gånger per månad under sommar och hösten 2018. Även under vintern 2018 och 2019 kommer man som medlem att behöva avsätta tid för arbete.

Byggemenskapen i Tångeröd kommer att resultera i en bostadsrättsförening, vilket innebär att varje hushåll som deltar kommer att investera pengar i projektet. sin bostad. Vi kommer därför att efterfråga ett lånelöfte eller motsvarande från din bank, så att vi kan säkerställa att gruppen klarar av att finansiera projektet så som beskrivs ovan. Underlaget i form av lånelöfte eller motsvarande kommer vi att behöva i samband med att vi sätter samman gruppen under sommaren 2018.

Information

Vill du vara med?

Kom på infomötet tisdagen den 10 april i Göteborg eller tisdagen den 17 april på Tjörn. Då pratar vi mer om processen.

Vi kommer även ha ett Öppet hus i en visningslägenhet i Brf Ängshuset **lördagen den 2 juni kl 10-12**. Ingen föranmälan.

Ansök sedan om att vara med i byggemenskapen senast den **30 augusti**.

För mer information kontakta Tinna Harling, se kontaktinformation nedan.

Vilka är vi?

Bakom projektet står Tångeröds Fastighetsutvecklings AB som utgörs av Inobi som också är husens arkitekter, Mats Anderses, en lokal byggnadshantverkare på Tjörn, Tinna Harling, som sitter i styrelsen för den ideella föreningen för Byggemaskaper i Sverige samt Staffan Grönberg, som är jurist samt expert på bildande av bostadsrätter.

Läs mer på:

www.tangerodsekoby.se

www.byggemenskap.se

www.inobi.se

Vill du vara med?

Ansök sedan senast den 30:e augusti.

För mer information:
kontakta Tinna Harling
0736-561192
tinna.harling@rodarkitektur.se