

Arkitektens tankar

2023-10-07

UNDER SAMMA TAK – EN BOGEMENSKAP I GÖTEBORG PROCESS OCH GESTALTNING

Helena Westholm

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

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, 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 (här kallat ferrum) att rita huset. Det handlar perioden 2015 till 2018, den period som vi var anlitade i projektet. 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. Se Turlough Johnston "Under Samma Tak – ett kollektivhus blir till".

Föreningens program har i stort sett genomförts. Ingenting väsentligt har bantats bort, istället har ett glasrum på taket och en glasveranda vid köket tillkommit. 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.

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 i februari 2015. 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 ab 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 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 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.

En fråga som UST drev, tillsammans med flera byggherrar inom detaljplanens område, gällde kravet på parkering. Man hänvisade till att kollektivtrafiken i Högsbo är bra, att det finns ett överskott på parkeringsplatser i närområdet och till närheten till Axel Dahlströms torg med all möjlig service. Föreningen ville inte heller ha boendeparkering på sin tomt av miljöskäl. Att boendeparkeringen kunde lösas utanför tomten var en förutsättning för byggnation, ansåg också byggherren Trollängen. Diskussionen ledde till att en parkeringsutredning utarbetades och kommunen accepterade att frångå den gällande parkeringsnormen. För UST's del slapp man cirka 30 parkeringsplatser för boende på tomten. De krav som till slut kvarstod var tre bilplatser för gäster samt cykelparkering. Trollängen och de andra inbjudna byggherrarna inom planområdet låg också på för att öka exploateringen och det var inte svårt att övertala fastighetskontoret, som gärna såg att fler bostäder byggdes i området. För UST's del ökade den tillåtna exploateringen från 4 000 m² till 5 000 m² BTA (*Bruttoarea*). Jag deltog också i dessa möten och satte mig in i handlingarna som kommunen utarbetade. Jag kunde påverka vissa frågor, till exempel att en bra takvinkel för solceller medgavs enligt detaljplanen.

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 utarbetade förslag som presenterades för föreningens "byggrupp" bestående av tre personer (Kristina Örne, Lisbeth Davidson och Eva-Marie Mendahl) och Trollängens projektledare Måns Norving. Förslagen gick 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 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. 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 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. Trollängen sökte bygglov först i februari 2018, vilket beviljades sommaren 2018. Byggstart skedde i augusti 2018 och inflyttning kunde ske i april 2020.

B. Föreningens program omsattes i en byggnad

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 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 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.

Förutsättningar på tomten

Till detaljplanen finns 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 fasadmateriell, ljusa jordfärger, sadeltak, nätta balkonger, 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.

Frågan om cykelförvaring

Parkeringsutredningen redovisade ett krav på plats för 130 cyklar. Inledningsvis ritade vi ett gårds- hus med cykelrum och miljörum för återvinning. Föreningen var inte nöjd med denna lösning. Byggnaden upptog gårdsyta. Trollängen såg också en möjlighet att förlänga huset och få ut mer uthyrbar yta, det vill säga fler lägenheter, om gårdshuset togs bort och cyklarna i stället placerades i suterrängvåningen. Vi arbetade om suterrängvåningen liksom placeringen av fläktrummet och lägenhetsförråd. Källare sprängdes ut under hela byggnaden. Återvinningskärlen placerades på marken och grävdes ner vid gaveln mot Riksdalergatan.

Piazzan som ett välkomnande nav

Föreningens vision var att huset skulle ge besökare ett ljust och vänligt mottagande. Den stora hallen invid huvudentrén kallas piazzan, det vill säga torget. Här är de flesta gemensamma rummen placerade. Piazzan är försedd med en toalett för rullstolsbundna och ett litet wc samt en klädstång, så att det kan fungera praktiskt, om boende eller besökare kommer utifrån till matsalen och andra rum. Här finns också ett litet kontorsrum och ett stolförråd. Går man från sin lägenhet till matsalen och köket, vardagsrummet, tvättstugan och det stora rummet för olika aktiviteter passerar man piazzan. Från piazzan ser man in i matsal, vardagsrum och tvättstuga så att man här kan avgöra man vill delta i det som pågår eller inte. Piazzan innehåller en dagsljusförsedd möblerbar yta. Den kan användas av barnen, som en lekhörna. Föräldrar har då viss uppsikt över barnen när de själva är i matsalen, tvättstugan eller vardagsrummet. Rummet har ett mönsterlagt klinkergolv som är vackert och slitstarkt.

Ett vindfång i vinkeln

Ett vindfång finns vid huvudentrén. Vindfånget fungerar som en sluss och bidrar till att minska uppvärmningsbehovet. Det minskar också nedsmutsningen av golvet i piazzan. Från vindfånget når man ett rum avsett för utomhusrullstolar. Här finns en laddningsplats för eldrivna rullstolar och här kan smutsiga och snöiga rullstolar rinna av och torka. Den som kommer hit kan byta till inomhus- rullstol eller rullator och komma in i piazzan utan att passera det smutsiga vindfånget. I rummet för rullstolar finns också postboxarna. Nyckelsystemet är programmerat så att brevbäraren bara når rummet med postboxar. Risken för stölder minskar om man vill lämna sin egen ytterdörr olåst

Frågan om loftgångar

Frågan om huset skulle ha invändiga förbindelser eller utvändiga loftgångar ledde till diskussion. Fördelarna med loftgångar är att de kan ge upphov till samvaro och spontana möten utomhus på ytor som både är balkong och entrézon. Fördelarna med invändiga förbindelser är att enkelt kunna röra sig i huset utan att byta skor, att rummen i lägenheterna kan organiseras utan tanke på insyn, vilket ger fler möjliga planlösningar. Ur energisynpunkt är det också mer fördelaktigt att öppna ytterdörrar mot ett tempererat trapphus än mot en loftgång. Byggherren varnade för halkrisk på loftgångar och att dagsljuset i lägenheterna under en loftgång skulle försämrats. Vi redovisade för-

och nackdelar med de två alternativen. Föreningen beslutade att vi skulle jobba vidare med extra stora invändiga och dagsljusbelysta trapphus i stället för loftgångar.

Frågan om individuella balkonger

När loftgångarna hade uteslutits kom frågan upp om lägenheterna skulle ha privata balkonger. Några menade att privata balkonger skulle göra det mindre attraktivt att gå till de gemensamma takterrasserna och umgås. Andra argumenterade för att ett privatliv också måste rymmas i huset och att en balkong kan bidra till att små lägenheter känns rymligare. Så här löstes frågan: Lägenheterna i suterrängvåning och på entréplan har uteplatser på marken. Lägenheterna på plan tre, fyra och fem har små balkonger. Lägenheterna på plan sex har inte egen balkong. Å andra sidan har de som bor på detta våningsplan nära till takterrasserna.

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 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

Vardagsrummet ligger i anslutning till matsalen och huvudentrén. Ett rum för hobbyverksamhet, yoga, bordtennis med mera finns vid piazzan. 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.

Byggteknik

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". Betongelementen ritades i detalj, med mått och håltagningar för EL och VVS, av polska ingenjörer. Det översta våningsplanet med snedtak är utfört i trä, delvis med plåt som fasadmaterial.

Miljöbyggnad

Huset är projekterat för att uppfylla kraven för Miljöbyggnad Guld och Göteborgs miljöprogram. Huset är därmed bättre än normalkraven ur flera aspekter; inomhusmiljö (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 certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.

Färgsättning

Huvudkulören på fasaderna är en ljus terrakotta. Socklarna är grå. Bebyggelsen längre in på Riksdalergatan har inspirerat. Fasaderna målades med silikatfärg, enligt vårt förslag. Entreprenören ville av kortsiktiga ekonomiska skäl byta till latexfärg, men Trollängens projektledare höll fast vid silikatfärgen. Avgörande var att silikatfärg har längre underhållsintervall än latexfärg, att den är bättre från miljösynpunkt och att ytan åldras vackrare. Betongelement målade med silikatfärg ger en yta som liknar puts, men skarvarna mellan elementen ger ett mönster i fasaden. Markiser i fyra

kulörer ger variation och lekfullhet. Vajrar för klängväxter på fasadpartier är bra för den biologiska mångfalden och ger med tiden också en varierad fasad. Balkongräcken i perforerad plåt ger en viss genomsikt, men också skydd mot vind och insyn. Utformningen inbjuder inte till att sätta upp tyg på balkongräcket. Balkongräcken har målats i samma gråa kulör som fönstren.

Invändigt målades korridorer och trapphus med latexfärg, i en bruten vit kulör. Trollängen ville ha en och samma kulör för dess områden med tanke på framtida underhåll. Vår tanke var att välplacerade bilder och tapeter skulle skapa blickfång och variation i trapphusen. Brukarna ville själva i stället sätta sin prägel på sådana utrymmen och idag sätter de som bor på samma våning och kring samma trappa upp bilder. En donation om fem målningar utförda av Göteborgskonstnären Tore Ahnoff pryder entréplanet.

C. Sammanfattning och råd till startargrupper

Föreningens medverkan i utformningsprocessen sträckte sig formellt i tid till och med det detaljerade förfrågningsunderlaget, där byggnadens form, färg och innehåll lades fast i planlösningar, sektioner och fasader. Under arbetet med bygghandlingen fattades beslut om förändringar av balkongräcken, cykelrum, fläktrum och förråd med mera. Föreningens byggrupp deltog inte aktivt i denna fas av projekteringen, men byggruppen blev informerad efter hand av Trollängens projektledare. Föreningen kunde inte heller påverka att byggrätten för tomten utökades i detaljplanen. Det var en fråga mellan fastighetskontoret och Trollängen. Den förlängning av byggnaden som innebar att fler lägenheter kom till var ett beslut som Trollängen tog för att få täckning för de stora gemensamma ytorna. I efterhand är föreningen nöjd med denna utvidgning. Den som äger projektet, oftast byggherren, fattar de avgörande besluten med påverkan på ekonomi och förvaltning. Att huset skulle byggas med betongelement var ett villkor från Trollängen.

Framgångsfaktorer

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 30 p-platser på tomten.

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 betalades 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 bogemenskaper. 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.

Kunskap om processer fanns i gruppen

Flera personer som var drivande i arbetet med att få till stånd bogemenskaper var erfarna processledare. Man hade god tid på sig att utveckla organisationen inför inflyttning. Medlemmarna lärde känna varandra på möten, studieresor och helgläger.

Goda samarbetspartners

Valet av Trollängen som byggherre och fastighetsägare föll väl ut. Föreningen uppfattar bolaget och projektledaren som seriös, engagerad och generös. Också samarbetet med oss arkitekter löpte på i positiv anda.

Ingen insats krävdes under planeringstiden

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 pengar på bordet under planeringstiden och innan de såg huset färdigbyggt. De första utgifterna kom som en hyresavi vid inflyttning.

Problem

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. Har planeringsprocessen förlängts av brukarplanering? Jag menar att processen inte har förlängts nämnvärt av brukarnas inflytande. 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 behövs skisser för att komma fram till det som ska byggas. Det behövs handlingar som går att räkna på (förfrågningsunderlag). Det behövs handlingar som man kan söka bygglov på och det behövs ritningar som går att bygga efter. Det är en lång planeringsprocess som i allmänhet tar flera år att komma igenom. Entreprenadformer och ägandeformer skiljer sig åt mellan projekten och ger parterna olika roller. För att vara ett bostadshus med 59 lägenheter var det ovanligt komplicerat att projektera. Av sex våningsplan var endast tre lika. Med två olika trapphus, en byggnad i vinkel, och många lägenhetsstorlekar blev det ett stort antal planlösningar. Anpassningen till Miljöbyggnad Guld innebar också ett merarbete. Detaljplanen överklagades vilket fördröjde inflyttningen med ett år.

Boendekostnad

Det blev inte den hyresnivå man krävt flera år tidigare men hyran förhandlades fram av Hyresrättsföreningen, Trollängen och UST. Hyran har inte med produktionskostnaden att göra utan hyran är satt utefter bruksvärdet och liknande nybyggda lägenheter i området, men med en rabatt för självförvaltning. Hyran baseras på den egna lägenhetens storlek. De gemensamma ytorna får hyresgästen på köpet. Boendekostnaden har varit stor fråga som lett till avhopp från projektet. I ett avtal med Trollängen har man gjort upp att föreningen väljer nya hyresgäster till huset. Trollängen lägger sig i detta endast om det uppstår tomma lägenheter. Projektet har inte fått bidrag från samhället?

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

- Skriv en värdegrund och ett detaljerat program
- 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; vilken fas och över vad har man inflytande
- Kräv att samarbetsparter presenterar sig och vad de står för
- Var noga i valet av upplåtelseform
- Undersök alternativen med en detaljplan som är antagen eller en befintlig byggnad som kan byggas om till en bogemenskap.