



# Om Bygggemenskapen Råbylund

*ett funktionsblandad pilotprojekt*





# Rätt läge?

- Området bör ha en tydlig inriktning och gemensamma mål.
- Områdets storlek och karaktär är av betydelse
- Placering i staden  
*Läget bör vara bra, halvcentralt, och ha potential att utvecklas.*
- Sammanhang: integration och interaktion med andra stadsdelar
- Området bör ligga i ett bra kollektivtrafikläge.
- Området bör ha bra gångvägar och cykelförbindelser
- Det offentliga rummet som bas: torg och allmänna platsers betydelse
- Täthet – hur tätt är rätt?
- Att fylla en funktion/ ett behov  
*Vilka funktioner saknas i Lund idag? Vilka behov är inte uppfyllda?*





# Hur valdes Södra Råbylund ut?

- fyra områden för en etablering av en byggrupp Sockerbruksområdet, Stenkrossen, Stångby station/centrum och Södra Råbylund.
- Södra Råbylund valdes mot bakgrund av områdets attraktiva bostadsläge, integrerade läge, kommunens kontroll över marken samt tidplanen.
- Sockerbruksområdet ansågs för komplext och övriga områden låg med en tidplan där planläggning av området låg längre fram än projektet sträckte sig.
- Nackdelar med Södra Råbylund ansågs vara dess förhållandevis låga täthet och inte så centrala läge.





## GÖR DIN DRÖM TILL VERKLIGHET

Om byggemenskap som vägen  
till egen boendeutformning





## VI VILL...

**TIDIGARE** har villan varit det enda alternativet för de som har velat utforma sitt eget boende. Genom byggemenskap öppnas nya möjligheter för de som söker andra typer av boenden. I flera tyska städer har man framgångsrikt arbetat med fria byggrupper som anpassar byggnadens utseende och funktion efter sina egna idéer. Detta har både lett till ett större engagemang för det egna boendet och bidragit till nya hållbara och väldigt attraktiva stadsdelar. Nu vill vi i Lund pröva om vi kan arbeta på ett liknande sätt.

**VÅR VISION** om framtidens Råbylund är en vacker, hållbar stadsdel där människor bor och samtidigt har nära till sitt arbete och service. De boende och de med verksamheter bryr sig om sin stadsdel och vill göra den trivsamt för både sig själv och andra. Vi vill skapa ett livfullt, mångfunktionellt Råbylund - en stadsmiljö med hemmakänsla där människan står i centrum.

**SÅ HÄR FUNGERAR DET:** Stadsbyggnadskontoret och Tekniska förvaltningen söker intressenter som vill bo alternativt bo+bedriva egen verksamhet i ett kombinerat bostads- och företagskvarter. Kommunen detaljplanlägger och säljer mark för detta ändamål.

Vi söker därför enskilda personer, familjer eller grupper som vill gå ihop för att som grupp uppföra en byggnad. Gruppen kommer själva att hantera byggprocessen och bör ha ett intresse för ekonomi, arkitektur och tekniska frågor.







## VI VILL...

**TIDIGARE** har villan varit det enda alternativet för de som har velat utforma möjligheter för tyska städer som anpassade idéer. Detta boendet och delar. Nu vill

**VÅR VISION** stadsdel där och service. Vi vill skapa med hemm:

**SÅ HÄR FÖR** förvaltningen egen verksamhet. Kommunen söker dig ihop för att skapa arkitektur och

## VILL DU?

**DIN VISION:** Att tillsammans med liksinnade skapa en boendeform anpassad till just era behov. Du kanske vill bo och arbeta i samma område, få möjlighet att bygga ett kök precis så stort som du vill ha det och realisera drömmen om den där fantastiska takterrassen för odling. Dina grannar får samma möjlighet; damen bredvid vill ha ett enormt badrum, barnfamiljen på den nedersta våningen önskar många små rum och den miljöintresserade arkitekten vill skapa en byggnad där energianvändningen hålls på ett minimum.

**KOM IGÅNG!** Har du kanske redan ett färdigt koncept? Sätt upp dina önskemål på en lista! Är det ett billigt boende, ett boende med liten klimatpåverkan eller kanske ett boende där gruppen har en gemensam bilpool som tilltalar dig?

**INTRESSERAD?** Vi vill starta två byggrupper i Södra Råbylund. Du kan anmäla ditt intresse som färdig grupp, som flera intresserade familjer eller enskilda individer. Ju mer vi vet om er och era önskemål, desto lättare kan vi komma vidare i urvalet! Målet är att starta byggandet 2011-2012.

→  
*Ett mångfunktionellt boende i Tübingen, Tyskland.*





# Strategi för att bilda gruppen

- Viktigt att nå en bred massa och inte en färdig grupp
- Värdeord
- Intressentanalys
- Annonsering via folder, hemsida och stortavlor i Lund.
- Första mötet i små grupper med intervjuer av var och en





# Arbetet i gruppen

- Första mötet april 2009
- Fjorton möten i kommunens regi under 2009 och 2010
- Inspiration och information
- Arbete kring gemensam vision, prioriteringar
- Enkät för att skilja allmänt intresserade och de som vill fortsätta i gruppen

Kommunens arbete parallellt med arbetet i gruppen

- Detaljplanen och markanvisningsavtal
- Handelsutredning
- Bankgarantier från BKN
- Referensprojekt i Holland
- Hur skapas funktionsblandning







# Definiera projektet

| Byggnad      | Ekonomi och finansiering | Organisation | Kommunen TF   | Kommunen SBK                    | Tider     |
|--------------|--------------------------|--------------|---------------|---------------------------------|-----------|
| Funktioner   | Boendekostnad            |              |               |                                 |           |
| Program      | Budget                   | Part         | Markanvisning | Detaljplan samråd               | Juni 2011 |
| Rumsprogram  | Kalkyler                 |              |               |                                 |           |
| Bygghandling | Prissättning             |              |               | Detaljplan laga kraft           | vår 2012  |
| Upphandling  | Byggnads-kreditiv        |              | Arrende       | Fastighets-bildning och Bygglov | 2013      |
| Entreprenad  |                          |              | Köp av mark   |                                 | 2014      |
| Färdigt hus  |                          |              |               |                                 | 2014/15   |





# Våra framgångsfaktorer

- Bra chefer som trodde på projektet
- En bred arbetsgrupp
- Studieresor till Tyskland och Holland
- Referensprojektet Urbana villor
- Engagerade medlemmar i gruppen

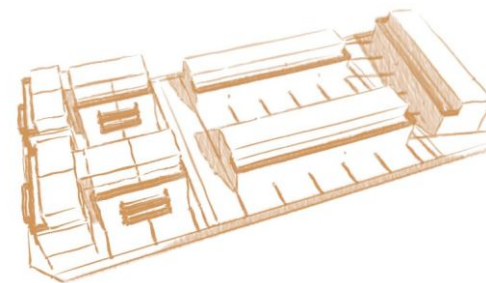




## BgR - Byggemenskapen Råbylund

- En ekonomisk förening är bildad och de presumtiva boende har tagit över ansvaret för vidare utvecklingsarbete.
- Ekonomiska, juridiska och arkitektoniska frågor bearbetas inom gruppen och i dialog med kommunens mark- och exploateringskontor.
- Upplåtelseformen är inte ännu fastställd men tre möjligheter diskuteras – brf, ägarlägenhet eller enskilt ägande.
- Markanvisningsavtalet samt detaljplanen är på väg att fastställas och man närmar sig konceptfasen - utformning av byggnaderna.
- Både flerbostadshus och radhus planeras och av projektets totala byggnadsyta skall ca 10% vara verksamhetslokaler för föreningens nyttjande alternativt uthyrning.
- Ytterligare annonsering och rekrytering kommer framöver att göras och då med ett mer utvecklat och tydligt förslag till boende.
- Möjliga målgrupper kan vara den nya barnfamiljen det etablerade paret med utflyttade barn, intresserade egenföretagare som vill ha t ex butik, kontor eller ateljé.
- Detaljplanen beräknas bli antagen under 2012 och bygget kan komma igång 2015 förutsatt att intilliggande Södra Råbylund - Etapp 1 etableras enligt plan.

# BgR - Byggemenskapen Råbylund



## Motiverande faktorer:

- De som gått in i gemenskapen ska finna incitament att fortsätta och kunna påverka.
- Gärna passivhus, miljövänligt, tyst hus, med målet att få ner energiåtgången väsentligt.
- En hög ambitionsnivå vad gäller miljöteknik och hållbara lösningar. Möjligen en "testbed" för detta.
- Möjlighet till kulturutbyte och kulturutbud och även möjlighet till självhushåll i form av odlingar och växthus.
- Tekniksmart - vad gäller drift av fastighet samt IT- och media utbud.
- Byggtekniska lösningar med lätthanterbart underhåll och skötsel. Inbyggd flexibilitet för anpassad funktion.
- Strävan efter att området får en egen identitet och ger inspiration till andra liknande initiativ.



# BgR - Byggemenskapen Råbylund

