

Möjligheter för helårsboende

John Helmfridsson, Louise Kronander, Mikael Mangold



John Helmfridsson



Louise Kronander



Mikael Mangold

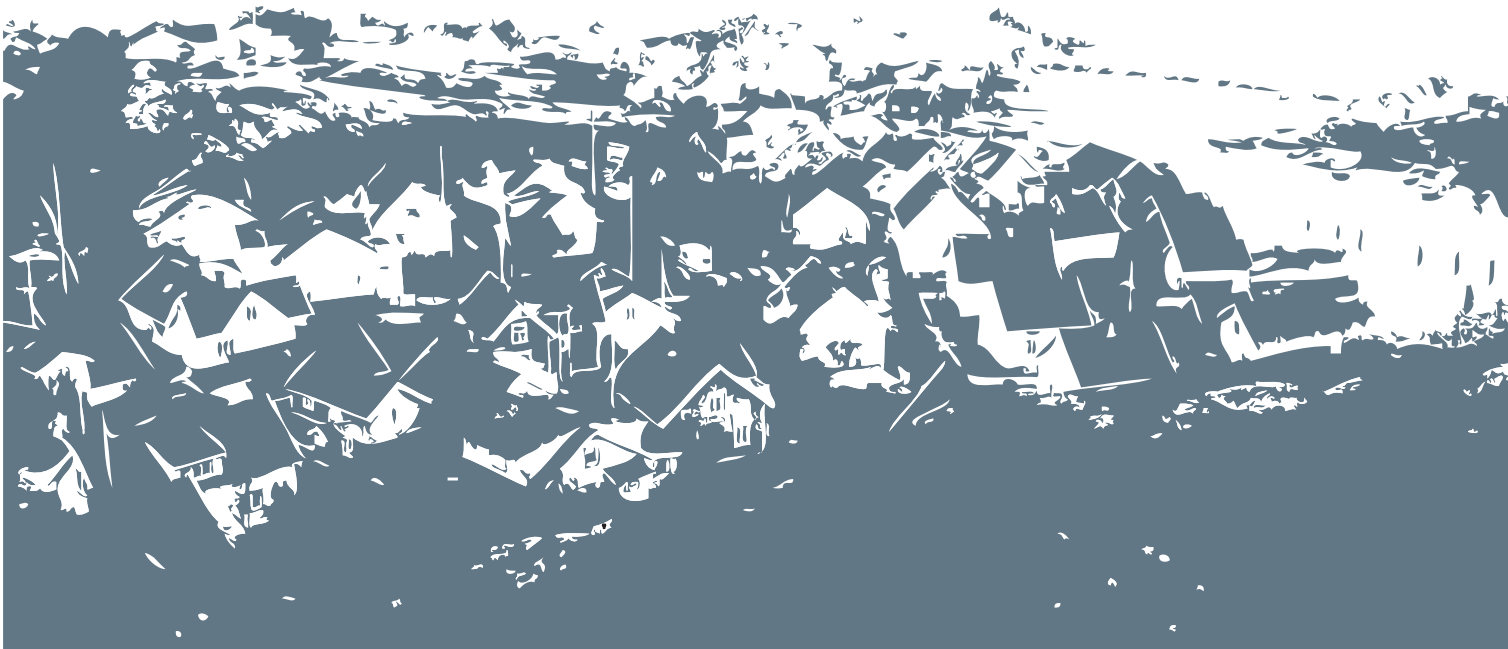
John, Louise och Mikael läser masterprogrammet
Design for sustainable development
Chalmers Tekniska Högskola
December 2007



Innehåll

Introduktion		Helårsboende på Koster	37	Epilog	71
Utgångspunkt	4	Koster 2008	38	Slutord	71
Sammanfattning	6	En samhällsutmaning	42	Vill du veta mer?	72
Abstract	8	En Partboendeförening	44	Fotnoter	74
Förord och Syfte	10	Att bygga ett samhälle	46		
		Att bygga ekonomiskt möjligt	48		
Möjligheter	12	Var bygger man?	50		
Kommuners möjligheter	14	Filjestad	52		
Fastighetsägare och Fastighetsbolag	18	Visionen	56		
Lokalsamhällen	20	Problem och lösningar	60		
Boendeföreningar	22	Resultatet	62		
Arkitekters möjligheter	26	Sammanfattande diskussion	68		
Slutsats möjligheter	34				

Utgångspunkt



Tänk dig ett samhälle där
fritidshusen kostar många miljoner,
där arv inte kan delas mellan
arvtagarna för fastighetens höga
värde, där fler och fler hus slocknar
om vintrarna.

Tänk dig nu ett samhälle dit de som
vill flytta för att bo permanent kan
göra det. Där det finns bostäder
till priser de flesta har råd med.
Där den permanenta befolkningen
växer, sakta men säkert, mer barn
i skolan, fler arbeten och mer
service. Föreningar vaknar till liv,
visioner för framtiden spirar.

Tänk om de var samma samhälle.

Sammanfattning - att bygga samhälle



Denna skrift beskriver möjligheter till helårsboende i områden med mycket högt tryck på bostäder, exempelvis i Bohusläns kustband. I många områden här köps alltmer av bebyggelsen upp och blir sommarhus samtidigt som många av de som flyttar dit är pensionärer som flyttar till sina fritidshus.

I skriftens första del är möjligheterna förklarade. I den andra delen visar vi på hur nya bostäder kan förverkligas, i detta fall i ett exempel från Filjestad på Koster i Strömstad Kommun.

Texten finner att det finns få eller inga juridiska möjligheter att hindra spekulation eller tvinga fram helårsboende.

Det sociala tryck och den sammanhållning som ett levande samhälle kan ha är en vital utgångspunkt för att skapa helårsboenden. Sådan sammanhållning bör man värna

om. Att bygga möjlighet till helårsbostäder handlar om att bygga samhälle.

I texten föreslås att samhällen bör bilda boendeföreningar som kan kanalisera samhällets behov av helårsbostäder. En möjlig form av boende i föreningens förvaltning skulle vara kooperativa hyresrätter. Föreningen kan också arrendera ut mark till medlemmar som vill bygga själva. Slutligen kan flera kombinationer av metoder prövas.

Den andra delen av skriften beskriver en process som skapar helårsbostäder. Exemplet är förlagt till Koster i norra Bohuslän.

En partboendeförening på Koster skulle ha stora möjligheter att genom brett engagemang och genom ett gott samarbete med kommunen skapa åtskilliga nya bostäder. Den skulle också kunna fungera som en samarbetspool och som en part för fastighetsarv.

På Koster finns redan idag ett ideellt fastighetsbolag, Kosters ideella förvaltningsakitebolag, Kifab. Detta arbetar med att bygga bostäder och samhällsinrättningar på Koster, och har nyligen uppfört ett hyreshus. Kifab skulle på många sätt kunna fungera som en partboendeförening.

Skriften beskriver en vision av Kostersundets södra del med många nya områden av helårsboenden. Därefter fokuserar den på områden vid Filjestadsvägen, utmed vilken det placeras bostäder för ett hundratal boende och flera lokaler.

De möjligheter som beskrivs är realistiska, men kräver engagemang.

Abstract



This text gives a short description of possibilities for all year living in attractive areas where the housing market is under high pressure, such as the coastal zone of Bohuslän. Houses in these areas are being bought as summer houses, and the few that can move there are often retired people moving into their old summer houses.

In the first part of this booklet these possibilities are explained, in the second part it is shown how they can be used to create all year living. This example is made in Filjestad on Koster in the municipality of Strömstad.

One fact the text finds is that there are none or few legal means to stop economic speculation or to force all year living.

The social bonds found in living societies can have is a vital point of departure for creating all year living. Such bonds are to be

preserved. To create possibilities for all year living is to create societies and societal bonds.

The text proposes for societies to form housing associations, that can channel society's needs for all year housing. A possible form for housing in the management of the association should be co-operative rental housing. There are several possibilities. In addition, the association could gain experience and learn ways to build houses themselves, this would help people and their society.

The second part of this text describes a process to create all year living. This example is located to Koster in the north of Bohuslän.

A housing association on Koster would have great possibilities to create a considerable number of housing on Koster, if using a broad commitment and with a good

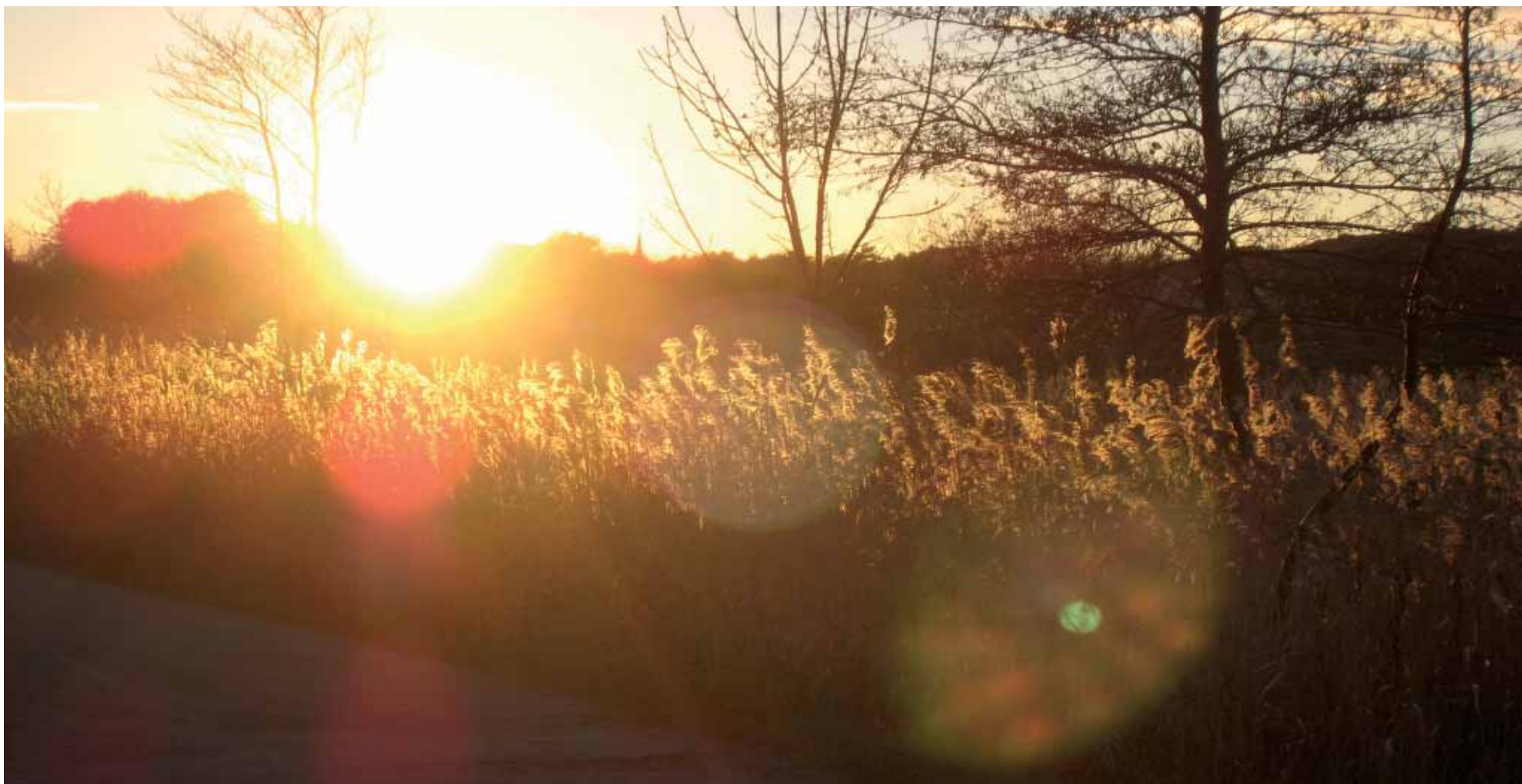
cooperation with the municipality. The association can also be able to work as a cooperative pool for the local society and as a counterpart for inheritance.

There is already today a non-profit housing company on Koster, Koster's ideella förvaltningsaktiebolag - Kifab. Its function is to create all year living on Koster, and have recently completed twelve rental flats. Kifab could in many ways work as the association this text proposes.

Finally, the text describes a vision of the southern side of the Koster strait with a lot more housing and a lot more life. It focuses on the area around Filjestadsvägen, along which housing for about one hundred all year living is proposed, in addition to some premises.

The possibilities this text describes are realistic, but require commitment.

Förord och Syfte



Denna skrift är en sammanställning och av verktyg och möjligheter för att skapa helårsboenden. Texten har två delar. Den första ger idéer för att även samhällen under högt intresse för fritidsboende skall kunna ha helårsboenden som de flesta kan ha råd med. Den går igenom juridiska och sociala verktyg samt föreslår riktlinjer för planering och gestaltning för helårsboende. Den andra delen beskriver hur en process som skapar helårsboenden kan gå till på Koster. Tanken är att skriften ska ge inspiration och idéer för fortsatt diskussion och arbete. Texten är kortfattad men hänvisar till mer djupgående litteratur. Skriften är gjord som en del av

Arkitekturutbildningen på Chalmers, i kursen "Strömstad, planering och gestaltning för hållbar utveckling", som fokuserar på lokal utveckling i Bohusläns kustsamhällen.

Texten diskuteras frågorna: Hur kan man lita på att det som byggs blir helårsboende? Hur kan befintliga bostäder försäkras fortsätta att vara bebodda året om? Hur planerar och designar man helårsboenden?

Texterna tar ställning och de är subjektiva. Naturligtvis finns det fler sätt att skapa helårsboende, som kanske passar bättre i andra sammanhang. Varje plats, varje period, har sina sätt. Slutligen är det alltid upp till befolkningarna i Sveriges kustsamhällen att själva eller tillsammans hitta sina metoder. Vi hoppas att den här texten kan ge hjälp på vägen.



Möjligheter



Vilka är intresserade av att hålla kustområden levande året runt? Vad har de för möjligheter?

Ett samhälles grundläggande service kräver ett boendeunderlag. Skola, förskola och livsmedelsaffär är alla beroende av ett visst antal personer som behöver dem för att fungera ekonomiskt. Ett samhälle som förlorar sin skola eller sin affär blir svårare att välja som bostadsort för nya invånare. Små samhällen tjänar alltså ofta på att öka sin befolkning. I kustområden vill många samhällen också minska medelåldern hos sina invånare och få fler barn i skola och på dagis.

Kommuner är också intresserade av att små samhällen skall växa med fler helårsboende. Skatteunderlaget ökar och kostnaden att förse var medborgare med service minskar per invånare. Många boende i små samhällen är intresserade av att samhället skall fortsätta leva, även efter deras tid. Många av dem är också fastighetsägare.

Alla dessa grupper är alltså intresserade av att hålla samhällen levande. Den första delen av den här skriften kommer att ta upp de möjligheter som respektive aktör har att skapa helårsboenden i attraktiva kustområden.



Kommuners möjligheter



För att kunna utnyttja sina möjligheter är det viktigt att kommuner med hög efterfrågan av fritidsboende som har bostadsproblem efterfrågar och utarbetar visioner för helårsboende.

Kommuner kan med andra kommuner i liknande situation arbeta för att skapa någon form av svensk modell av boplikt. De kan också se över jordförvärvslagen.

Den huvudsakliga möjligheten kommuner har för att skapa helårsboenden är genom sina fastighetsbolag och genom samarbeten med lokala samhällsföreningar.

Kommuner kan arrendera ut eller i vissa fall sälja kommunal mark utan vinstkrav till boendeföreningar¹.

Exempel: Ale kommun
"Ale kommun har gjort framgångsrika satsningar på kooperativ hyresrätt med sitt kommunala bostadsbolag Alebyggen. Bolaget har lagt ner stor energi på att informera om upplåtelseformen bland kommuninvånarna dels genom stora informationsmöten men också genom utskick av nyhetsbrev och information på hemsidan. Genom att bilda arbetsgrupper med blivande hyresgäster har inflytandet stärkts redan från början i projekten. De har varit inblandade i att leta efter lämpliga tomter och även till viss del kunnat påverka utformningen av lägenheterna. För att underlätta vissa finansiella hinder har Alebyggen gått ut med riktad information till banker och långgivare för att öka förståelsen för upplåtelseformens speciella förutsättningar."²

Exempel: Tanum
Tanums kommun har genomfört försök med att sälja tomter i attraktiva områden till överkomliga priser för helårsboende. I överenskommelsen ingick ett vite om fastigheter såldes till icke helårsboende, ett vite på mellan 200 och 500 tusen kronor. Men trots vite kunde fastighetsägare efter några år sälja sina fastigheter med god vinst, utöver vitet. Vidare är det ännu ej helt fastslaget att de forna fastighetsägarna är tvungna att betala vitet.

Exempel: Norge
I våra grannländer finns möjlighet att hindra spekulationer och fritidsboende. I Norge reglerar planer och koncessionslagar helårs- respektive fritidsboende i vissa kommuner. Ofta fungerar detta mycket bra.

Exempel: Danmark
I Danmark reglerar markanvändningszoneringen helårsboende och fritidsboende. Man har dock problem att med detta hindra helårsboende från att bli fritidsboende.





Förköpslagen:

Det kan i många fall på sikt vara lönsamt för en kommun att förköpa fastigheter och sedan sälja till lokala bostadsföreningar. På så sätt kan man säkra helårsboende, vilket ger skatteintäkter. Se 1967:868.

Förköpslagen, 1967:868, inled, 1§: "Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning som omfattar... 5. fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder."

Jordförvärvslagen:

Jordförvärvslagen skulle kunna ge en form av boplikt för jordbruksfastigheter, men lagen används inte längre. Se 1979:230.

Jordförvärvslagen, 1979:230, Inled, 4§: "Tillstånd enligt denna lag krävs för förvärv av lantbruks-egendom."

Plan- och bygglagen, 1987:10, skulle genom aktivt ingripande kunna skydda helårsboende. Denna lag är dock under omarbetning, varvid framtiden för dessa metoder är oviss. Vi har här tagit med några intressanta paragrafer.

Om kommuner skulle börja hävda att permanentboende är en användningsform, samt att samhällen med helårsboende är en del av ett kulturhistoriskt arv, finns en del paragrafer som stödjer skydd för helårsboende. Frågan är om det går att mena att en förändring till fritidsboende skulle vara ett förändrat användande, och därmed medföra krav på bygglov för detta. Detta bör prövas. Se PBL Kap 3 § 12, Kap 5 § 7, Kap 8 § 1.

Kap 3 § 12: "Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."

Kap 5 § 7: "Utöver vad som enligt 3 § skall redovisas i detaljplanen får i planen meddelas bestämmelser om: 3. byggnaders användning..."

Vidare i Kap 8 § 1: "Bygglov krävs för att: 3. ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats"



Fastighetsägare och Fastighetsbolag

Det som främst styr hur bostäder blir till och hur de fungerar, är upplåtelseformen. I de flesta små samhällen vid kusten dominerar privatägda småhus. Dessa kan enligt lagen fritt säljas och kan därför spekuleras i. Hyresrätter och bostadsrätter kan dock ha ett krav på mantalsskrivning för kontrakt eller medlemskap, vilket är vanligt i många kustnära orter, exempelvis Strömstad³. Detta skapar ett någorlunda säkert system för helårsboende och ger åtminstone kommunen skatteinkomster. En bostadsrättsförening kan också ha hemköpsrätt, man kan bara sälja sin bostad tillbaka till föreningen - för att hindra spekulation.

En viktig poäng är att hyresrätter är inte enbart lägenheter. Kommuner och allmännyttiga bostadsbolag kan bygga olika former av hyresrätter så som radhus och parhus i områden med högt exploateringsstryck. På så sätt kan man skapa boende för en större bredd av människor i området.

En intressant alternativ är att man bygger sin bostad på arrenderad mark. Man kan då ha hemköpsrätt. På så sätt skulle man kunna skapa en lokal bostadsmarknad, där endast helårsboende på orten har möjlighet att bjuda på byggnader inom arrendet.

En väldigt intressant upplåtelseform är kooperativ hyresrätt. Kooperativt boende fungerar delvis som hyresboende, men där man själv kan vara med och påverka sin förening. Kooperativa boenden kan ha olika former av insatser som återbetalas.

Servitut

Servitut kan ge andra fastigheter rätt att bruka båda mark och byggnader på en fastighet. Ett servitut bör kunna ge rätt att bruka byggnader på en fastighet genom uthyrning, om exempelvis dessa inte har bebotts under en period. Rätten att hyra ut kan vara ägd av en lokal bostadsförening. Ett sådant servitut skulle sänka priset på fastigheten och försvåra spekulat

Jordabalken, 1970:994, 14 kap.
Servitut, §1: "Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna"

3-dimensionell fastighetsbildning
Genom att separera över- och undervåningar i en fastighet kan möjliggöra arvsdelningar och på så sätt på sikt skapa fler helårsboende. Man kan också skapa möjlighet för äldre att bo kvar i sina hus. Hur lagen kan användas idag är dock oklart, och det sker i mycket få fall.



Lokalsamhällen



Det skulle kunna sägas att hela detta arbete handlar just om att med hjälp av upplåtelseformer, juridik och design skapa förutsättning för sociala nätverk. Sociala nätverk som arbetar aktivt krävs för att en process för helårsboende skall upprättas.

Sociala nätverk kan göra att man inte säljer ut huset till fritidsboende. Ett samhälle med bostadsproblem kan skapa en kultur som aktivt arbetar för helårsboende och emot ombildningar till fritidsboende. Med nätverk kan vitalitet och livsglädje komma, som i sin tur kan innebära stabilitet över åren.

Föreningen kan anta formen av en kooperativ bostadsförening, och som sådan hyra, bygga eller köpa bostäder som sedan hyrs ut till medlemmarna. Föreningen kan också fungera som kontaktyta mellan boende som vill dela bostäder.

Boendeföreningars möjligheter



En boendeförening är en bostadsförening som ägs gemensamt av dess medlemmar. När medlemmarna äger lika delar i föreningen och alla får lika delar av vinsten skapas en vilja och strävan att få gemenskapen att fungera. Boendeföreningens syfte är att kanalisera och samla behovet av bostäder och bra boende på Koster.

För att föreningen skall fungera, krävs att den garanterar att dess bostäder är till för helårsboende, och följer upp så att så också blir fallet. Boendeföreningen ska ha inskrivet i sina stadgar att dess medlemmar skall vara mantalsskrivna på adressen och medverka i den skötsel som föreningen bestämmer. Juridiskt skulle föreningen vara en kooperativ hyresrättsförening.

En boendeförening kan på många sätt stärka samhällets möjligheter till helårsboende. Alla, inte bara de som hyr lägenheter i föreningen, kan bli medlemmar. Detta eftersom andra fördelar också kopplas till medlemskap såsom en gemensam verkstad, bastu, lekpark, brunn, värmeanläggning, höns hus, växthus, bilpool etc. etc. Föreningen skapar inte bara bostäder, utan samarbete⁵.

Ett problem med kooperativa hyresföreningar är att de inte kan ta vanliga banklån. JAK-banken lånar ut räntefritt även till kooperativ. Man kan också bilda ett aktiebolag som äger bostäderna. I båda fallen krävs dock att föreningen lyckas samla ihop kapital.



En partboendeförening kan ordna bostäder på många sätt:

- Man kan bygga nya bostäder på mark som sålts till föreningen från markägare eller kommun. Dessa bostäder hyrs sedan ut till medlemmar i föreningen. Kommuner borde erbjuda mark med förmånliga villkor till bostadsföreningar som själva bygger och förvaltar.
- Mark föreningen äger kan arrenderas ut till personer som vill bygga sina egna hus. De boende blir då ägare till hus på arrendetomter. Husen måste sedan säljas till föreningen genom en hemköpsklausul. På så vis skapas en intern fastighetsmarknad för helårsboenden.
- Föreningen kan hyra mark från kommunen. På marken kan den bygga hyresrätter eller låta sina medlemmar i sin tur arrendera mark av föreningen.

- Föreningen kan låta sina medlemmar bygga hus åt föreningen på föreningens mark. Deras arbetsinsats kan sedan återbetalas i utebliven hyra.

- Föreningsmedlemmarna kan gå samman och bygga lokaler som till föreningen som blir inkomstbringande genom att hyra ut dem till sommargäster. Man får betalt för sitt arbete i sänkt hyra och dessutom får man till gång till en lokal under låg säsongen.

- Föreningen kan ärva fastigheter av personer som vill gynna samhällets fortsatta utveckling. Om så är fallet kan en fastighetsägare välja att testamentera endast en del av fastigheten, eller så kan man ge ättlingar möjlighet att utnyttja bostäder trots att de inte bor där hela året, i egenskap av släkting. Detta skulle i så fall vara ett undantag kring reglerna för helårsboende.

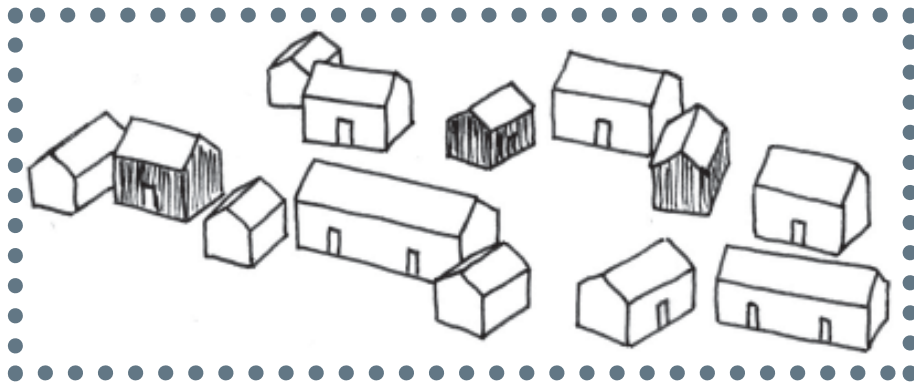
Ett stort problem i attraktiva områden är att då en innevånare går bort så är fastighetspriset så högt att arvet måste säljas - för man har helt enkelt inte råd att köpa ut varandra. Här kommer den kooperativa hyresrättsföreningen in:

- Föreningen kan hyra eller köpa bostaden av fastighetsägaren, som sedan kan hyra sin bostad av föreningen. På så vis kan de båda vara säkra att bostaden fortsätter vara helårsboende efter fastighetsägarens död då föreningen har ett hyreskontrakt och arvtagarna får en summa att dela på.

Det centrala med den kooperativa föreningens fastigheter är att föreningen har kontroll över marken och kan ställa krav på sina egna medlemmar. Man skulle alltså kunna införa en "frivillig" boplikt.

Arkitekters möjligheter

- planering för helårsboende



Det finns en lång rad saker att tänka på för att designa och bygga för helårsboende snarare än fritidsboende. Använd de förslag som passar bäst, men tag alla i beaktande.

För att bygga samhälle

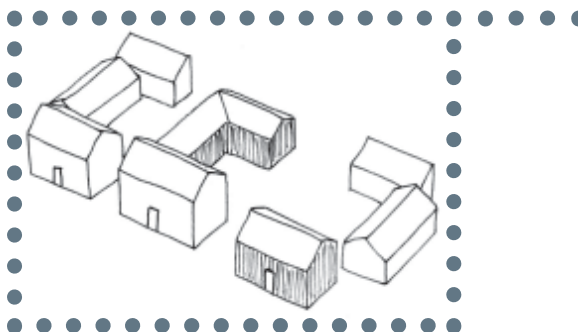
Ett samhälle bygger man inte. Ett samhälle växer fram, långsamt. Men när man bygger kan man skapa goda förutsättningar för samhället att växa. Man ska också ta tillvara det samhälle som redan finns och främja nära det. Vi har samlat några punkter att tänka på när man planerar och bygger.

- Bygg byar hellre än villaområden. Tänk i hela bosättningar, inte enskilda hus. En bra bosättning skapar bra klimat, väderskydd, och närhet mellan boende. (Kustsamhällets arkitektur). I en by blir man mer beroende av varandra och av att vara en del. Därmed blir det svårare att komma in som fritidsboende, och lättare som helårsboende. Välj bebyggelsestyp, inte hustyp⁶.

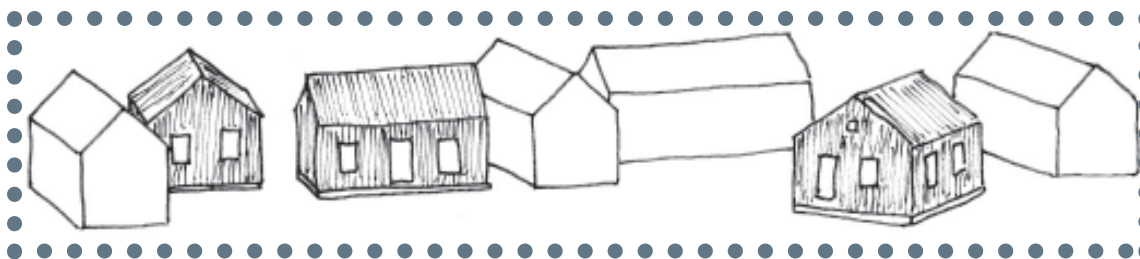
- Låt bofasta bo nära vägen och nära centrum. Då lyser det i de hus man ser och man har mer överblick. Det som är centrum ska alltid leva. Ett levande centrum är ett tryggt centrum⁷.



- Bygg tätt mellan husen. Bygg små entréer och halvprivata platser i anslutning till husens framsidor, och låt husen stå tätt längs med gator och gränder och tillsammans bygga upp offentliga rum och platser.⁸ Då skapas möjligheter för möten och starka band mellan boende. Samtidigt ges förutsättningar för att området ska bli trevligare att leva i, man kanske lär känna fler?

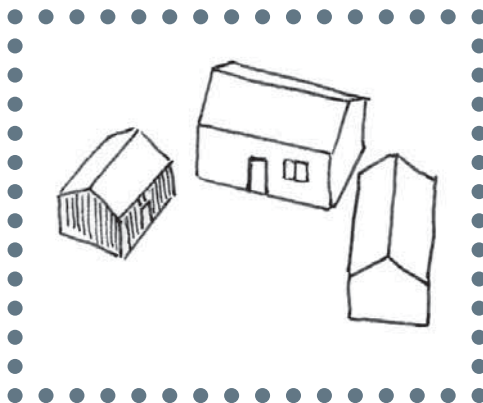


- Använd de byar som redan finns och förtäta dem, låt de som redan bor där få vara med och diskutera hur det nya skall byggas och i vilken juridisk form. Då skapas sociala band, vilka lägger grunden för hållbarhet. Se till att bofasta får bo med andra bofasta.

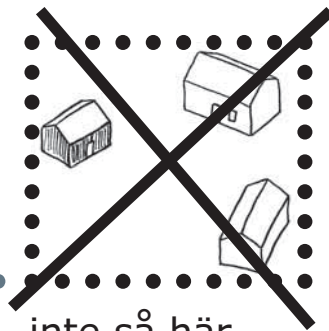


- Planera in halvpublika smitvägar mellan fastigheter och mellan hus. Planera alltid utan att bygga enklaver, bygg inte säckgator. Bygg där man redan passerar. Låt gator bli gårdsgator med långsam trafik.⁹ Det ökar rörelser och täthet och skapar helt andra möjligheter att utvecklas i framtiden.

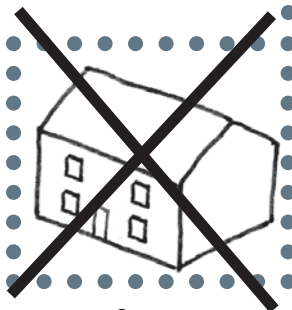
- Se en fastighet mer som ett minikvarter än en tomt med en byggnad.¹⁰



Gör så här



inte så här



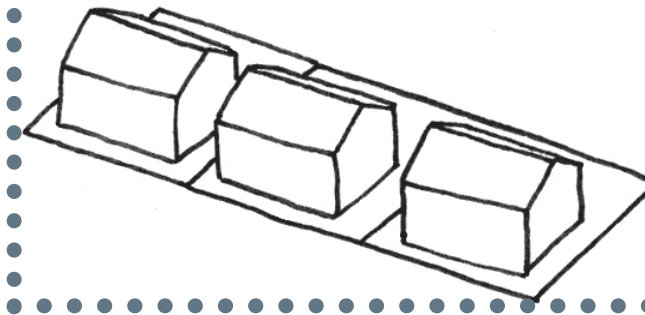
inte så här

- Bygg hellre fler mindre hus än ett stort. Addera mindre byggnader istället för att bygga ut befintliga hus. Bygg garage till bostadshusen. Förbered för detta i detaljplan. På det viset kan man hyra ut delar under sommaren. Det skapar också en flexibilitet. En familjen kan knoppa av sig, individer kan flytta ihop eller familjer kan dela. Det blir också enklare att arva en del av fastigheten och att låta samhället utvecklas organiskt.

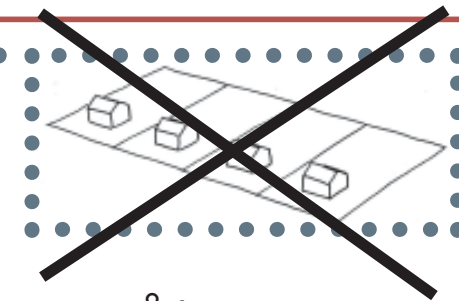
- Skapa en integrerad blandning av bostäder, mötesplatser, aktiviteter, tjänster, verksamheter, butiker och matställen, för ett levande socialt och ekonomiskt samhälle. Bygg bostäder attraktiva för blandade kategorier av helårsboende.¹¹

- Bygg arkitektur på Bohuslänsk dialekt, inte standardiserade småhus som lika gärna kunde stått i Västerås. Bebyggelse som uppförs efter traditionella, lokala mått skall ges företräde.¹²

- Bygg med mycket små tomter, men med gemensamma ytor. Tillåt inga större inhängnade trädgårdar. Hellre långsmala tomter än kvadratiska, då hamnar husen närmare varandra utmed gatan och det blir närmare mellan boende.



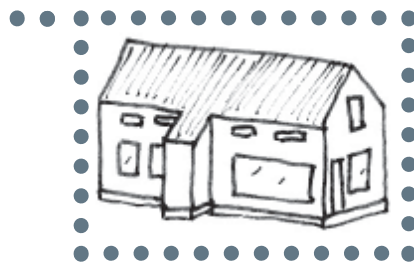
Gör så här



Inte så här

- Bebyggelsens arkitektur skall ses som ett medel att stärka och vidmakthålla ortens anseende och attraktivitet. Exempelvis Koster är bra på att vara Koster, ta det tillvara¹³. Varför skall man bygga vidare på ett samhälle om det förstör samhället?

- Se till så att arbete och boende kan ske nära varandra (Kustsamhällets arkitektur). Skriv flexibla detaljplaner som tillåter verksamheter i eller i anslutning till bostadshus. Blanda bostäder och verksamheter, bygg bokaler, tillåt blandningar. Högre byggnader, med fler än tre våningar, bör alltid ha publika lokaler i markplan som berikar gatulivet.¹⁴ Bebyggelsens form och struktur skall göra det möjligt för var och en att leva efter sitt samvete.¹⁵



- Behåll byggnader och spår i terrängen som minner om platsens historia och ger kontinuitet¹⁶. Förståelsen för vad som varit kan ge stora insikter när man bygger längre fram.

- Byggnadssätt skall medge att invånarna kan sätta sina egna avtryck¹⁷. Kommun, arkitekter och samhälle bör bedriva aktiv diskussion kring.

- Diskutera komposter och urinseparerande komposttoaletter med de boende. Detta får människor engagerade i så väl miljön kring dem som boendet själv. Om området har problem med vattenresurser så kan även regnvattendammar eller självhantering av avlopp vara bra. Samtidigt blir de som redan bor i området mer positiva till nya hus, om de kan dra nytta av dem.

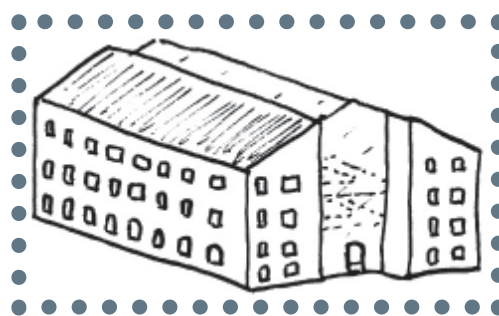
- Underlätta för anläggande av exempel- och handelsträdgårdar, där kretslopp och system för ekologi blir synliga. Skapa förståelse för platsen och låt folk leva efter sina samveten. Planlägg små odlingslotter och växthus.



-
- Bygg gemensamma anläggningar till husgrupper. Dessa kan vara en gemensam verkstad, bastu, lekpark, brunn, värmeanläggning, hönshus, växthus, bilpool. Gemensamma anläggningar knyter ihop samhället och visar att man är beroende av varandra, vilket gör att man är mycket mån om att ha helårsboende i området.

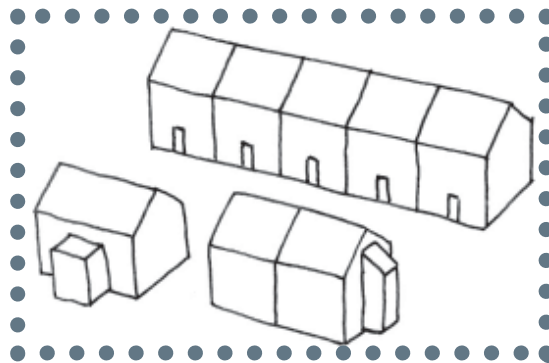


- Bygg ibland ihop flerbostadshus med vinterträdgårdar för att öka gemenskap och sociala aktiviteter mellan boende.¹⁸



- Använd vykortsmodellen. undersök vilka vykort med offentliga platser och bebyggelse som säljer bäst. Försök återskapa sådana miljöer.

Gör så här



Inte så här



För att bygga ekonomiskt

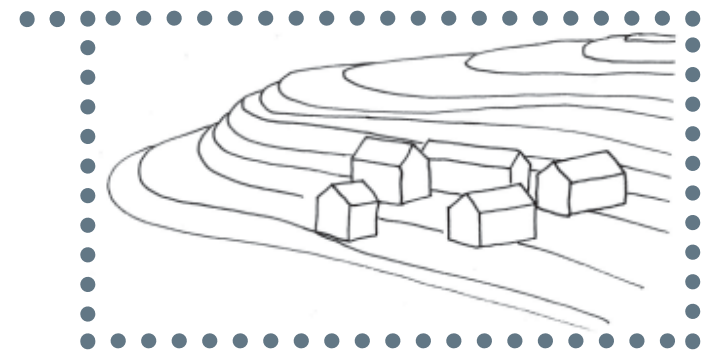
- Bygg "snåla" hus, billiga i drift. Vinterisolera väl, bygg solfångare. Bygg med ett värmesystem som kräver aktiva boende, bygg passivhus eller med massugn.
- Låt boende och framtida boende vara med och bygga. På det viset kan priset på bostäderna hållas riktigt lågt och en hög grad av självbyggeri kan vara mycket bra för den sociala stämningen.
- Bygg blandade hustyper. Tvåfamiljshus, parhus eller radhus med gemensamma anläggningar kan vara bra alternativ för helårsboende.
- Bygg hus med delar som kan hyras ut till sommargäster, en separat lägenhet eller ett mindre hus på tomten. Turister finansierar den bofastes boende, liksom ofta var fallet för hundra år sedan.

- Bygg med regionala material och lokal kunskap. Bebyggelsens teknik skall vara anpassad till ekologin¹⁹. Då slipper man en hel del misstag och man investerar i området, vilket betyder att pengarna kan komma tillbaka.
- Bygg inte för att skapa havsutsikt, och inte med pittoreskt estetik, om det inte krävs för den typen av samhälle som byggs.
- Två tredjedelar av en kommuns ekonomi är lokal, lokala investeringar återbetalar sig.
- Halmbalshus har låga materialkostnader och mycket liten mijöpåverkan.
- Bygg anpassbart så att människor kan leva och förändras utan att behöva byta bostad.

För att hitta rätt plats

- Bebyggelsens form skall befrämja lokalt näringsidkande²⁰.
- Bygg nära arbeten. Bygg med goda förbindelser, alltid i nära anslutning till kollektivtrafik. Då kan fler bo hela året.
- Spara gammal åkermark och hagmark, bygg vid bergens kant. Men bygg inte högt upp. Vi vet inte hur samhället ser ut eller vilka resurser som efterfrågas om tre hundra år. Förstör inte mer än nödvändigt.²¹
- Tänk på sol och vind. Lä från nordost är viktigt, liksom från havet. Sydvästlägen är attraktiva. Använd naturens vintersköna kvaliteter och årstidsväxlingarna, snarare än fina gräsmattor. Ta hänsyn till solens lägen, snö och is.
- Ta hjälp av historiska kartor, ägoindelningar och bebyggelse²². Människor har i alla tider valt bra platser att bo på, tag hjälp av dem.

- Ge dispens för strandskydd i fler fall för säkrade helårsboenden, såsom kooperativ. Men bevara alltid offentliga strandlinjer. Bebyggelse vid vattnet får förekomma om den befrämjar hela ortens vattenkontakt och strandlinjen inte blir privat utan mer tillgänglig för alla²³.



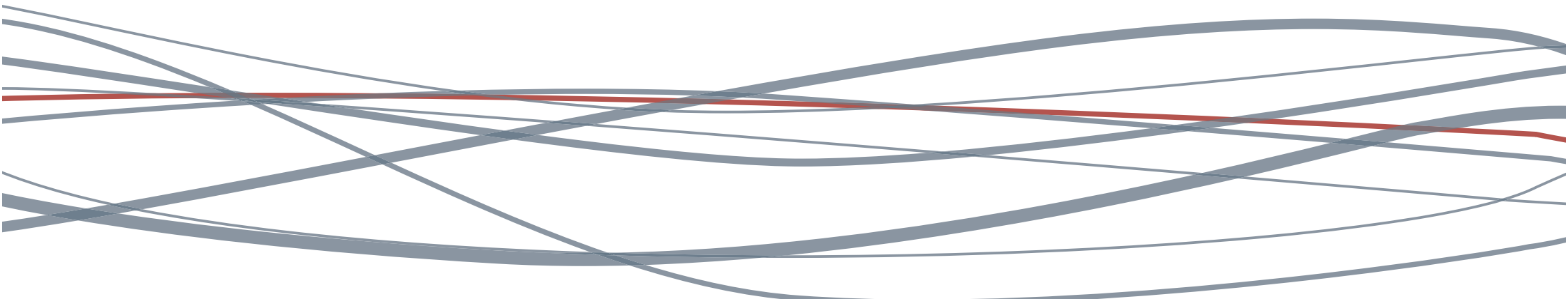
Slutsats möjligheter

Helårsboende i kustnära områden är en riktig utmaning. Det finns många exempel på samhällen som gått under på grund av exploateringsstryck, men det finns även exempel på samhällen som hållit samman och överlevt.

Det är just att skapa ett intresse av att se till helheten och av en gemenskap som är det centrala för att ett samhälle inte skall falla isär. En boendeförening är ett mycket bra exempel på detta.

Möjligheterna är idéer och förslag. Alla idéer passar inte i alla sammanhang, detta är bara ett försök till att samla idéer för helårsboende på ett ställe. Det lokala samhället är viktigast. I nästa kapitel ges ett fiktivt exempel på hur några av idéerna skulle kunna implementeras i en partboendeförening på Koster.





Helårsboende på Koster

Koster är ett klart exempel på ett samhälle under exploaterings tryck. Idag bor ca 320 människor på ön och man får stöd för att färja, skola och affär skall finnas kvar. Kommunen har ett intresse att fler människor skall bosätta sig på Koster.



Koster 2008

Koster är en historisk plats som sedan länge besökts av turister för sin natur och kultur.

Jag har levt alla mina år på Koster. Hoppas att så kan förbli.

Jag kom till Koster först som turist för tjugo år sedan. Nu bor och arbetar jag här.



Koster är en grupp öar i Norra Bohuslän, Strömstads kommun, främst bestående av Nord- och Sydkoster. På öarna bor idag runt 320 personer året om, och sommartid flera tusen.

Större delarna av Koster är naturreservat och under 2009 planeras Kosterhavets nationalpark att bli Sveriges första marina nationalpark. Med detta kommer "Naturrum", en ny byggnad i Kostersundet som ska skapa förståelse för områdets värden och stimulera till egna upplevelser i den marina miljön.

Tidigare har Kosteröarna varit en jordbruks- och fiskebygd, men under de senaste decennierna har jordbruket i stort sett upphört och fisket har minskat dramatiskt som sysselsättning.

På Koster är det vanligt att människor sysslar med många olika saker. Man växlar mellan olika yrkesroller och samarbetar för att få ekonomin och samhället att gå runt. Det småskaliga näringslivet är väl integrerat. Företagsamheten på Koster är stor. Det finns ett 60-tal företag på öarna som har verksamheter inom allt mellan juridik, keramik, fiske och byggnation.

Idag är turismen den nya basnäringen på öarna och de allra flesta turister kommer under sommarmånaderna. Det höga turisttrycket har drivit upp fastighetspriserna till en nivå där det är svårt för Kosters helårsboende att köpa något. Därför råder bostadsbrist på öarna.





Idag finns goda förbindelser till fastlandet, med katamaranen tar överfarten runt en halvtimme. Öarna är inte bilfria, men bilar tillhör ovanligheterna. Kosterbåtarna tar endast passagerare och cyklar.

Öarna är små, Nordkoster om 4 km² och Sydkoster om 8 km², och man tar sig fram bäst till fots eller med cykel.

På Sydkoster finns skola och affär, men under sommaren lever kommersen upp. Under vintern lever föreningslivet. På öarna finns en rad intresse- och driftsföreningar. Kosters samhällsförening och Hembygdsförening är mycket aktiva och har genom åren i hög grad arbetat för Kosters utveckling²⁴.

I Kosters skola går barn mellan förskola och årskurs 6. Skolan har ca 20 skol- och förskolebarn. Strömstad

kommun vill behålla skolan trots det låga antalet barn, men med få elever är det svårt.

Bakom affären har föreningen Kosterverk sitt växthus där de odlar grönsaker ekologiskt. Mycket av de som odlas säljs i affären som är öppen året runt. Det finns en mataffär på Nordkoster också, men den är endast öppen under sommartid. Alldeles nära affären på Syd Koster ligger några hus med lägenheter byggda av Strömstadsbyggen. Här ska man vara mantalsskriven för att få hyra.

Kifab är Kosters ideella förvaltnings AB, och har byggt ett stort hus med 12 lägenheter för bofasta. Huset ligger på Nordkoster och där bor endast mantalsskrivna kosterbor. I huset finns också gemensamma ytor för alla. Kifab ägs av samhällsföreningen på Koster och 230 privatpersoner²⁵.



En samhällsutmaning

Hög-attraktiva områden ställs inför en mängd utmaningar.

Vi på kommunen försöker skapa bostäder, men vi har inga juridiska möjligheter att se till att det blir helårsboenden.

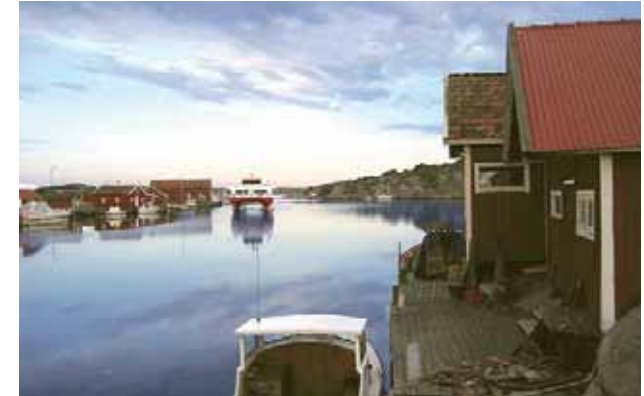
Jag bor kvar hos mina föräldrar i Kyrkenäs, men undrar hur jag skall kunna skaffa något eget?

Jag vet inte hur jag skall kunna bosätta mig på Koster. Kommer skolan finnas kvar om fem år?



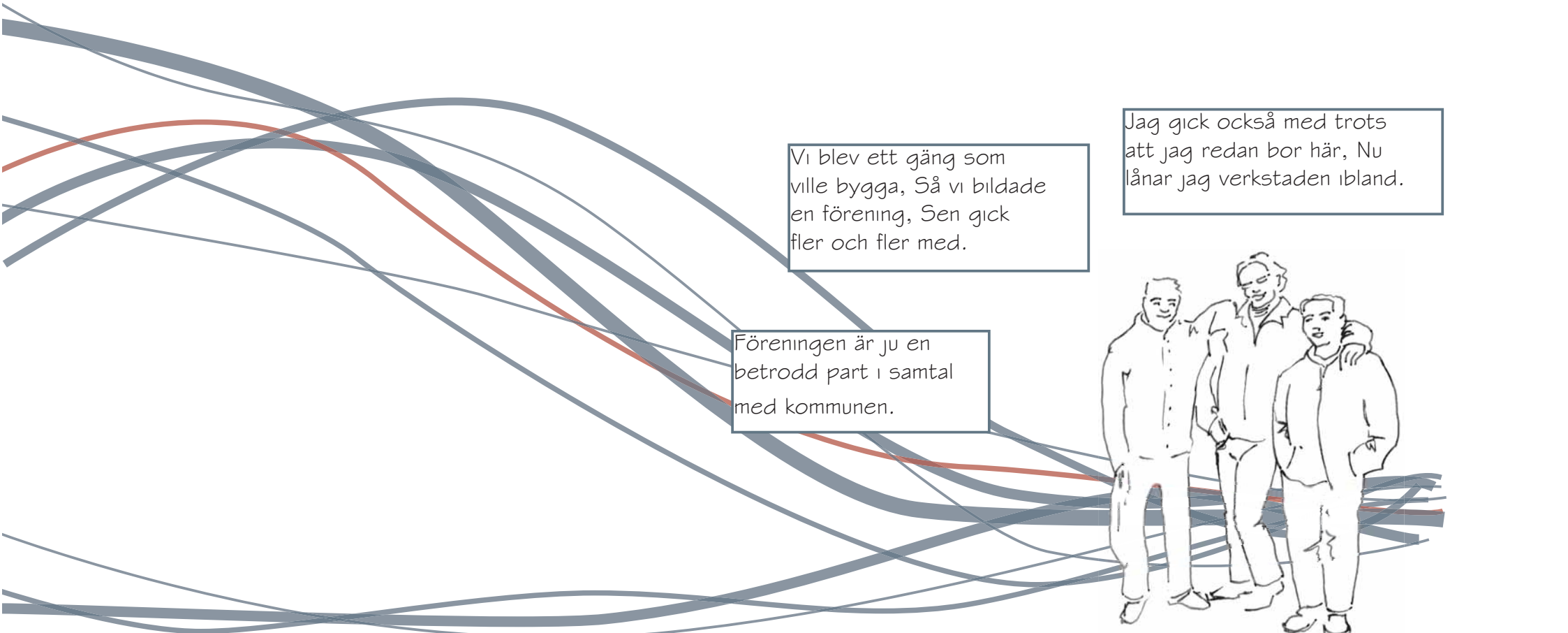
Koster är ett samhälle under högt tryck. Det låga invånarantalet gör att skola och service kan gå förlorade. Idag skjuter kommunen till extra pengar. Koster sjunker stadigt i invånarantal och de helårsboende som tillkommer är ofta pensionärer som på heltid flyttar ut till sina äldre sommarstugor. Koster behöver fler bofasta och sänka sin medelålder.

Tyvärr är det inte lätt att flytta till Koster. Höga fastighetspriser och det isolerade läget gör det svårt för folk att bosätta sig. När bostäder säljs är det bara stadsbor som köper fritidsboende som har råd att köpa. Tidigare försök att bygga helårsboende på Koster har ofta misslyckats. Nyligen byggdes 30 villor för helårsboende, endast 3 är idag helårsboende.



En Partboendeförening!

För att hantera samhällsutmaningar behöver man arbeta tillsammans.



Vi blev ett gäng som ville bygga, Så vi bildade en förening, Sen gick fler och fler med.

Föreningen är ju en betrodd part i samtal med kommunen.

Jag gick också med trots att jag redan bor här, Nu lånar jag verkstaden ibland.



En partboendeförening är en bostadsförening som ägs gemensamt av dess medlemmar, liksom partfiskare äger sin fiskebåt. Partfiskeri en av anledningarna till att småskaligt fiske överhuvudtaget finns kvar idag. När medlemmarna äger lika delar i föreningen och alla får lika delar av vinsten skapas en vilja och strävan att få gemenskapen att fungera.

Tanken med en partboendeförening på Koster är att den garanterar att dess bostäder är till för helårsboende. Då kan den vara en säker samarbetspartner för kommun, lokala fastighetsägare och samhälle. På en lokal nivå är det enkelt att kontrollera att så faktiskt är fallet. Föreningen skulle ha i sina stadgar ha inskrivet att dess medlemmar skall vara mantalsskrivna på adressen och medverka i de gemensamma aktiviteter som föreningen bestämmer. Ett levande samhälle har möjligheten att kontrollera att reglerna efterföljs.

Föreningen är inte bara till för de boende, utan fungerar lite

som en vägförening i det att kosterboende kan samarbeta i föreningen. Man kan ha båtpool eller energiproduktion med mera. Föreningen skapar inte bara bostäder, utan samarbete²⁶.

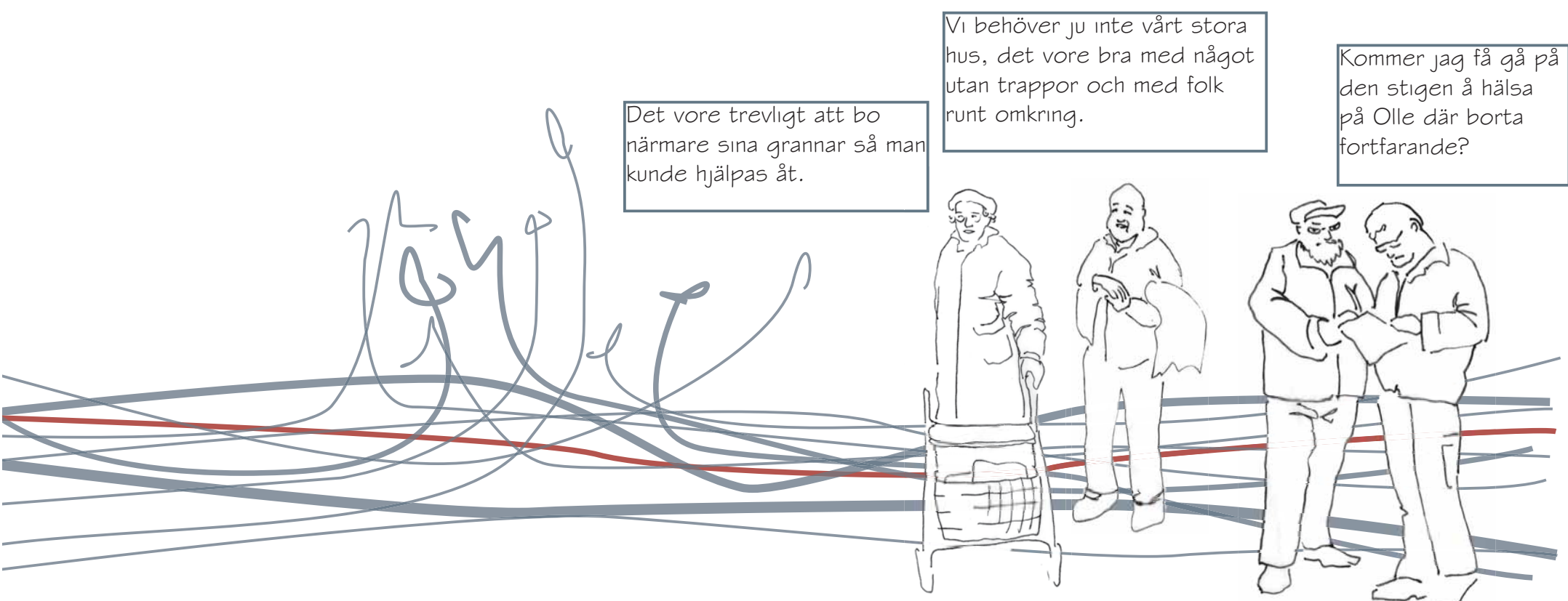
Strömstad kommun har ett ekonomiskt intresse av att fler människor bor på Koster. Därför borde den vara öppen för att arrendera eller sälja mark förmånligt till en partboendeförening. Föreningen kan sedan bygga hyresbostäder på marken eller så kan medlemmar bygga åt sig själva på föreningens mark. Medlemmarna blir sedan arrendatorer, och säljer sitt hus till föreningen om de flyttar.

Kooperativ kan dock inte ta vanliga banklån. Men man kan ta lån av JAK-banken, som lånar ut räntefritt, eller bilda ett aktiebolag som äger bostäderna. KIFAB som byggt äldreboende på Nordkoster är sådant exempel.

Ett stort problem på Koster har varit att är att då en innevånare går bort så är fastighetspriset så högt att arvet måste säljas - för man har helt enkelt inte råd att köpa ut varandra. Personer skulle kunna testamentera fastigheter till partboendeföreningen - och ättlingar ska ändå ges rätten att bo kvar som hyresgäster. Föreningen kan också hyra en fastighet, och sedan hyra ut den tillbaka till fastighetsägaren. Fastigheten fortsätter då vara helårsboende efter ägarens frånfälle, men har kvar sitt ekonomiska värde för ättlingarna.

Att bygga ett samhälle

Ett samhälle lever, att bygga ett samhälle är att ge möjlighet att växa.



Det vore trevligt att bo närmare sina grannar så man kunde hjälpas åt.

Vi behöver ju inte vårt stora hus, det vore bra med något utan trappor och med folk runt omkring.

Kommer jag få gå på den stigen å hälsa på Olle där borta fortfarande?

Man bör inte försöka bygga ett nytt samhälle på Koster. Först och främst finns där redan ett starkt samhälle, ett som all framtida bebyggelse har till uppgift att främja samt att samhällen inte går att bygga nya. Vi måste få det befintliga att långsamt växa. Här har vi tagit med några av de tankar som nämnts i arkitekters möjligheter för att skapa goda förutsättningar för samhället att växa när vi lägger till nytt.

På Koster finns många mindre byar. Därför bygger vi vidare i de byar som redan finns och förtätar dem där finns redan levande samhällen. Självklart ska de som redan bor där vara med och diskutera hur det nya skall bli till. Vi bygger utmed vägar och nära centrum. Det ska lysa utmed vägarna i vintermörkret och man vill se vad som händer från sitt köksfönster. Bygg inga avskiljda nya områden såsom man brukar bygga fritidshus på Koster. Vi bygger utan att arbeta med havsutsikt. Det kan skapa spekulation längre fram.

Tänk dig nya områden hellre som byar än som villaområden.

Samverkan och kontakt mellan boende är centralt när man arbetar med samhällen. Bygg därför också tätt mellan husen. Husen byggs längs med vägen med små entréer och halvprivata platser. Då skapas bättre förutsättningar för möten och starkare band mellan boende. Mellan husen läggs smitvägar in för att området skall förbli möjligt att gå igenom. Varje tomt får hellre flera små hus än ett stort. I detaljplaner förbereds för fler mindre hus. Varje fastighet kan bli mer som ett kvarter i miniatyr.

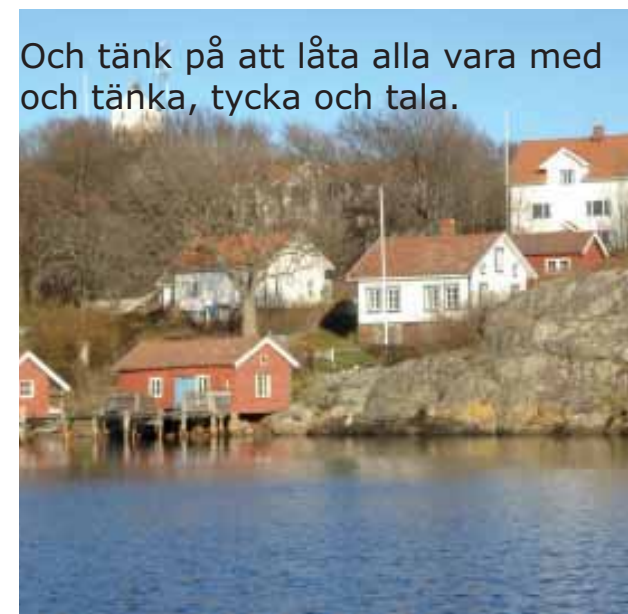
Bygg med ett värmesystem som kräver aktiva boende. På Koster passar det att bygga passivhus eller vedeldat som med massugn, eftersom vedpriserna är låga.

På Koster finns mycket kreativitet och många privata företag. Därför planerar vi redan från början med flera möjliga lokaler²⁷. Detaljplanen är flexibel och tillåter kombinationer av bostäder och verksamheter. Vi blandar också boende för olika åldrar och kategorier.

Flera gemensamma anläggningar planeras. Koster är en ö där människor kan tjäna extra mycket på samarbeten. Det kan bli växthus, verkstäder eller hönsbus.

Koster är ganska utsatt för väder och vind. Vi försöker placera hus i lä från nordost, liksom från havet. Detta sparar inte bara energi, det gör också livet i byn behagligare. Koster har problem med tillgång på grundvatten. Regnvattendammar kan samla upp vatten som sedan kan användas till bevattning och spolning. Dammar och bäckar blir bra lekplatser.

Och tänk på att låta alla vara med och tänka, tycka och tala.



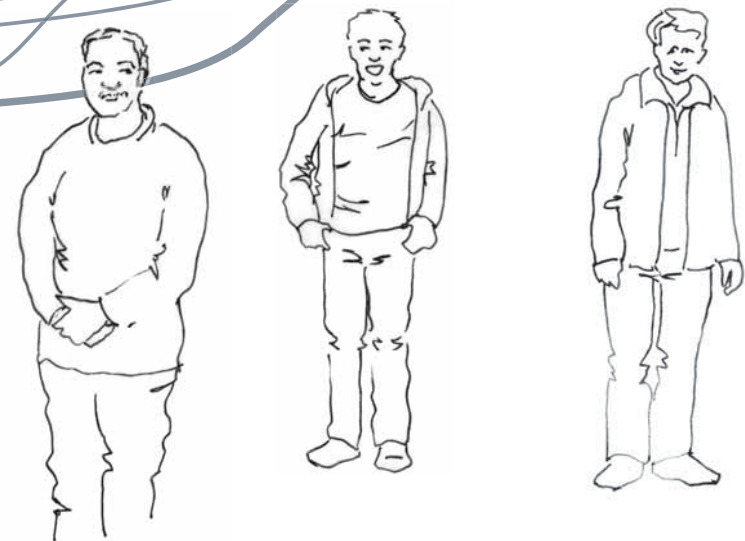
Att bygga ekonomiskt möjligt

En stor del av problemet för helårsboende i skärgården grundar sig i ekonomi. Bofasta har i regel mindre inkomster och fritidsboende trissar upp priserna.

Jag har inte råd att bygga ett nytt hus på vanligt sätt här på öarna.

Om vi satsar på ett parhus, och bygger en del själva, kanske vi kan få råd tillsammans.

Jag tror vi kan få ganska billiga tomter av kommunen, sen får vi tillsammans lära oss bygga snåla hus.



Det är riktigt dyrt att bygga eller köpa bostad på Koster, men det finns alternativa sätt att bygga eller ordna bostäder på om man arbetar och samarverkar.

Kommunen har ett intresse av att Koster skall öka sin befolkning. Kommunen kan tänkas sälja eller arrendera ut mark billigt till bostäder om dessa är garanterat för helårsbruk. Just så är fallet i partboendeföreningar.

Marken är ofta dyr. Vi bygger med mycket små tomter, men

med gemensamma ytor. Då blir många andra kostnader som anläggningar och dragningar också lägre. Tvåfamiljshus, parhus eller radhus med gemensamma anläggningar blir billigare alternativ. De enfamiljshus som planeras blir oftast mycket små. Det byggs "snåla" hus, (billiga i drift) som vinterisolerats väl med solfångare. Värmesystem anpassas till Koster, veduppvärmdning ev. massugn.

Bygg med regionala material och lokal kunskap. Då slipper man en hel del misstag och man investerar i området, vilket betyder att

pengarna ofta kommer tillbaka. Lokala snickare kan också tjäna mycket på att samarbeta med en boendeförening.

De som har tid och lust kan ges möjlighet att bygga. På det viset kan priset på några av bostäderna hållas riktigt låga. En hög grad av självbyggeri kan också vara mycket bra för den sociala stämningen. På Koster finns redan idag flera som är intresserade av att bygga i halmbalar. Halmbalshus har mycket låga materialkostnader och låg miljöpåverkan.

De hus vi planerar har ofta delar som kan hyras ut till sommargäster, en separat lägenhet eller ett mindre hus på tomten. Turister kan då finansiera den bofastes boende, liksom ofta var fallet i Strömstad för hundra år sedan.



Var bygger man?

Det gäller att bygga på platser som passar geografiskt, ekonomiskt och historiskt för helårsboende.

Den här platsen är passande, men vi bygger över gammal åkermark, och det är en bit ifrån vägen.

Vi kanske ska se mer på den förra, fastän där var så sankt. Vi kan ju bygga runt omkring det sankt.



Platsen man bygger på är lika viktig som hur man bygger. På Koster är stora delar av marken antingen bebyggd, naturreservat eller gammal åkermark. Vi väljer därför att se de byar som redan finns och förtäta dem. Det är viktigt att bygga med goda förbindelser nära kollektivtrafik, så vi bygger utmed vägar nära färjelägen, inte för långt från skolan och affären. Vi väljer att bygga så nära vägarna som möjligt.

Gammal åkermark och hagmark har idag inget större ekonomiskt värde. Men hur framtiden för dessa värden ser ut vet vi väldigt lite om. Vidare kan den kvalitét som marken utgör som hag- eller åkermark gå helt förlorad om den bebyggs. Istället ska man följa lokal tradition. På Koster bör man alltså bygga nära färjelägen utmed bergens kanter och inte för högt upp. Då förstör man vyer för många andra.

Man ska lägga hus i lä, i sollägen. Det bör man tänka på när man titta på var hela områden skall placeras.

Det finns flera intressanta platser som uppfyller flera av kriterierna.

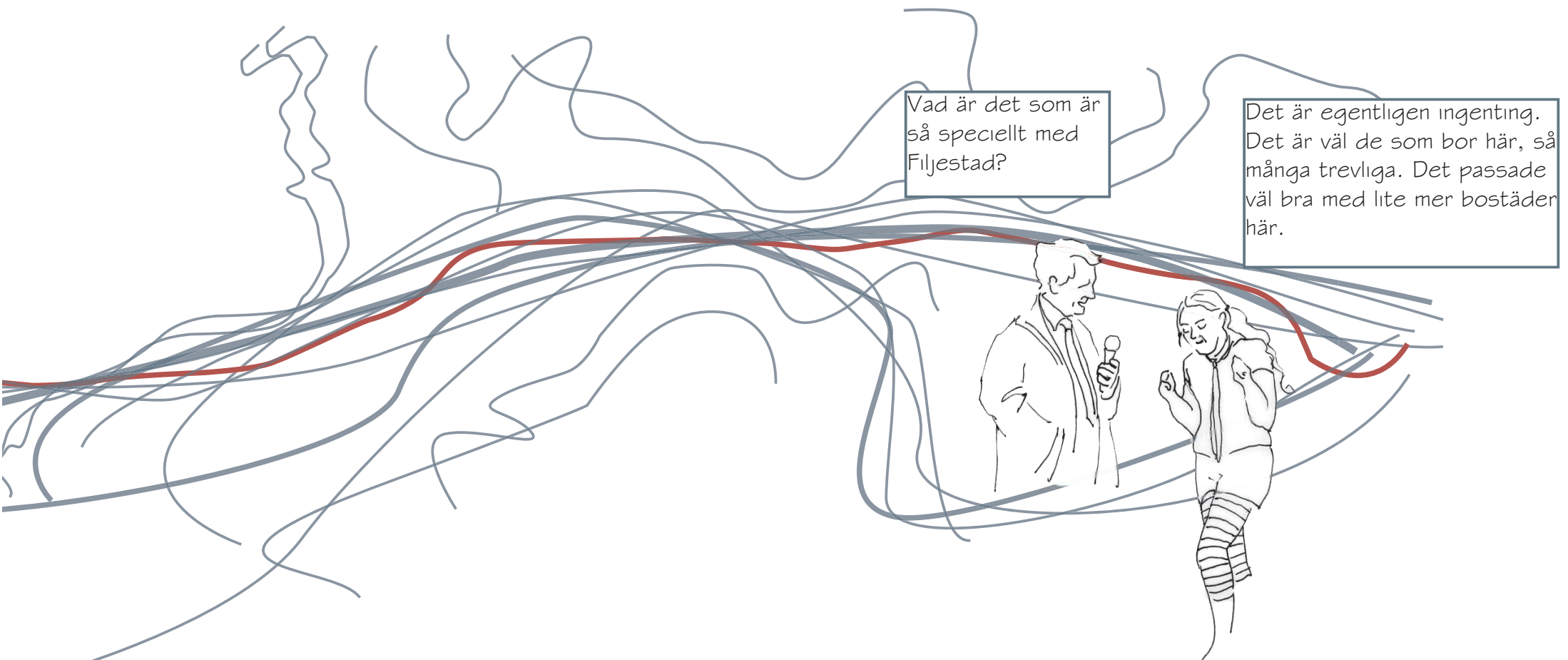


Filjestad är speciellt intressant då kommunen äger stora delar av marken i området och byn har ett bra läge, mitt mellan färjan och affären-skolan. Men för att delar av Filjestad skall kunna byggas till, krävs dispens i strandskyddet.

- Områden lämpliga för bostadsbebyggelse
- Kommunal markegendom

Filjestad

Filjestad är ett bra område för ny bebyggelse. Ekonomiskt är det en stor fördel att kommunen äger mycket mark i området.



Filjestad är en del av byn Långegärde på norra Sydkoster, numera främst bestående av fritidshus. Idag finns runt sju permanentbostadshus och en bofast befolkning på runt tjugo personer.

Filjestadsvägen sträcker sig från Långagärde och nästan ned till kyrkan. Det finns redan gles bebyggelse utmed den. Mitt på Filjestadsvägen vid en trekorsning ligger en verkstad och en cykelverkstad. Här finns potential för ytterligare utveckling.

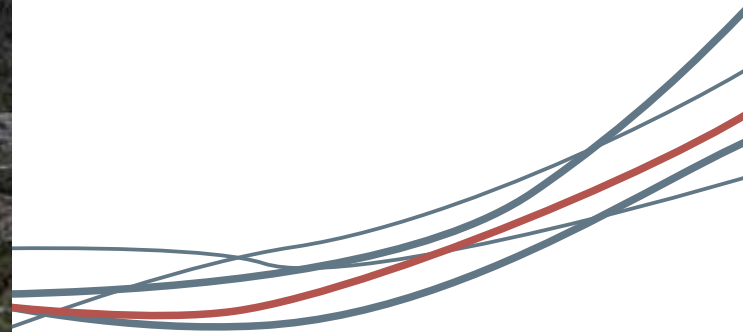
Området är lättåtkomligt, härifrån är det nära till affären, linfärjan och Kosterfärjan i Långagärde.

Området är kuperat och sankmarker förekommer. De byggbara ytorna finns i kanterna mellan bergen och de gamla åkrarna, utanför sankmarkerna. I de sankna områdena kan man

anlägga små dammar för att få vatten till att spola i toaletter och vattna trädgården med, ett litet strå till stacken för Koster's vattenproblem.

Kommunen äger stora marker runt Filjestadsvägen. Det underlättar vid nybyggande av helårsbostäder.





A. Filjestad Dalen

Det här området ligger nere i den egentliga byn. Bebyggelsen i Filjestadsvägens norra ände är främst fritidshus med havsutsikt.

Området bildar kärnan i den utbyggda byn. Området är kuperat väster om vägen och en hel del sank mark talar för dammar och bebyggelse utmed bergskanterna. Tall och buskvegetation dominerar. Området ligger nära havet.

B. Filjestad Krysset

Mitt emot cykelverkstaden kan det byggas ett par hus. Det byggbara området sträcker sig en bit in från vägen. Vid den norra kanten av området finns ett par fina äldre träd som bör sparas.



Filjestad, orthofotografi, skala 1:4000



Gräns för kommunens fastighet Kile 2:8



Områden lämpliga för bostadsbebyggelse

C. Hagetorp Ängen

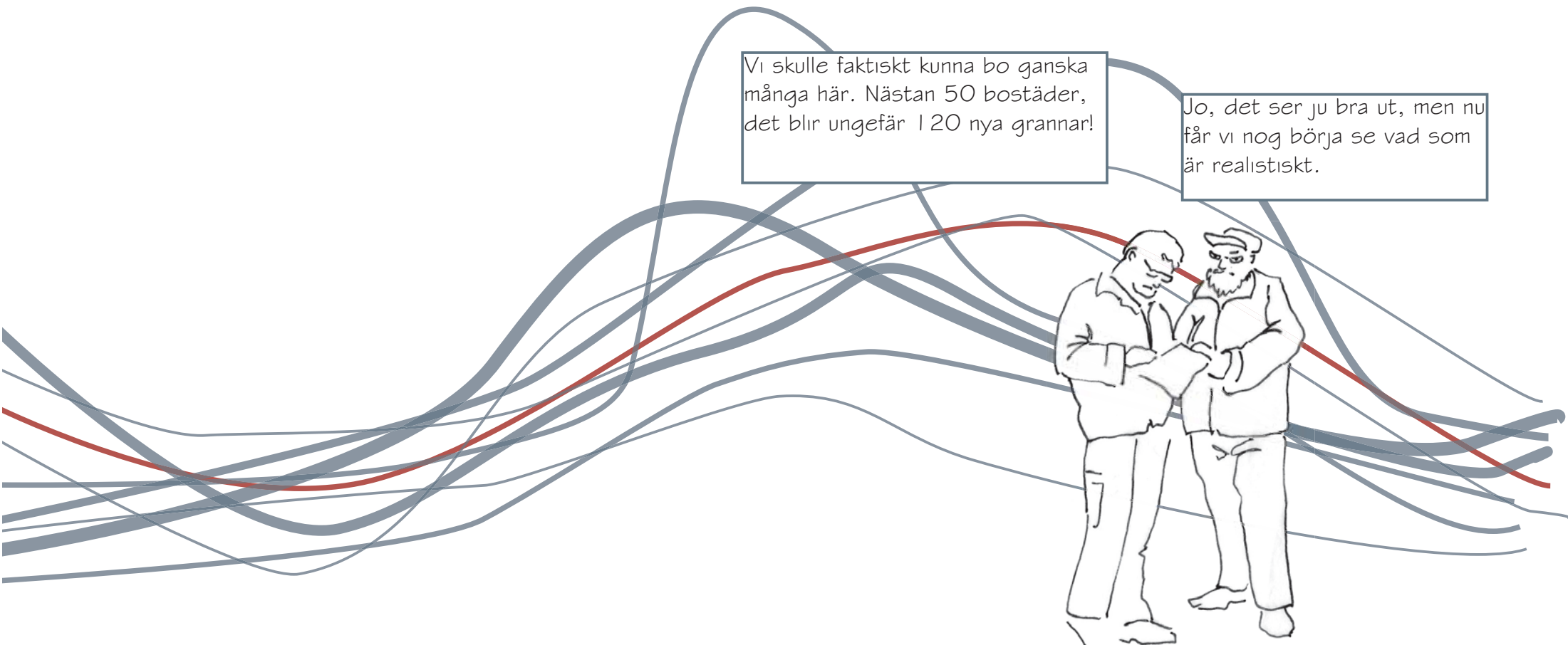
Området sträcker sig från fritidshusområdet och ut till vägen, här växer al och de äldsta träden är ca 30 år gamla. Stora ytor bör sparas då de är äldre åker- och hagmarker. Dessutom ligger området avsides och invid tidigare sommarhus.

D. Hagetorp Vägen

På höjden utmed vägen kan det byggas hus. Där Filjestadsvägen slutar ansluter en väg mellan den mer trafikerade vägen mellan affären och kosterfärjan i Långgårde. Här finns ingen bebyggelse sedan tidigare men området är som sagt mer trafikerat. Området ligger på privatägd mark.

Visionen

Visioner är till för att förändra. Man får föreställa sig ett ideal för samhället.



Vi skulle faktiskt kunna bo ganska många här. Nästan 50 bostäder, det blir ungefär 120 nya grannar!

Jo, det ser ju bra ut, men nu får vi nog börja se vad som är realistiskt.

I visionen får föreningsmedlemmarna drömma. Hur skulle området kunna utvecklas? Det är viktigt att arbeta med kriterier för hur och var man bygger när man skapar visioner, att vara tydlig med vad man vill.

Denna vision visar Långegärde en bra bit in i framtiden. Många nya hus har tillkommit, de allra flesta är helårsboenden. Koster har runt femhundra bofasta, och många fler kommer hit på vintern. Färjan går oftare och snabbare än idag. Skolan och förskola har växt.

Visionen är storskalig och kan verka som allt för mycket på en gång. Men tillbyggnaden har tagit lång tid. En sammanhållen vision med en plan kan anvisa bra platser för bebyggelse 20-30 år in i framtiden. Då vet den som bygger att nya grannar kan komma intill, om inte nu så senare.²⁸

Tillbyggnaden har skett i långsamma etapper, var och en fristående utan krav på efterföljande delar²⁹.







Filjestad är i den här visionen en tät by där det lyser i fönster hela vägen utmed Filjestadsvägen, även om vintern, en by där grannar träffas och hjälps åt, där föreningen har

gäststugor, verkstad och festlokal. Byn har växt från runt tjugo helårsboende till över hundra. De har blandade bakgrunder, åldrar och utbildning. Många arbetar i

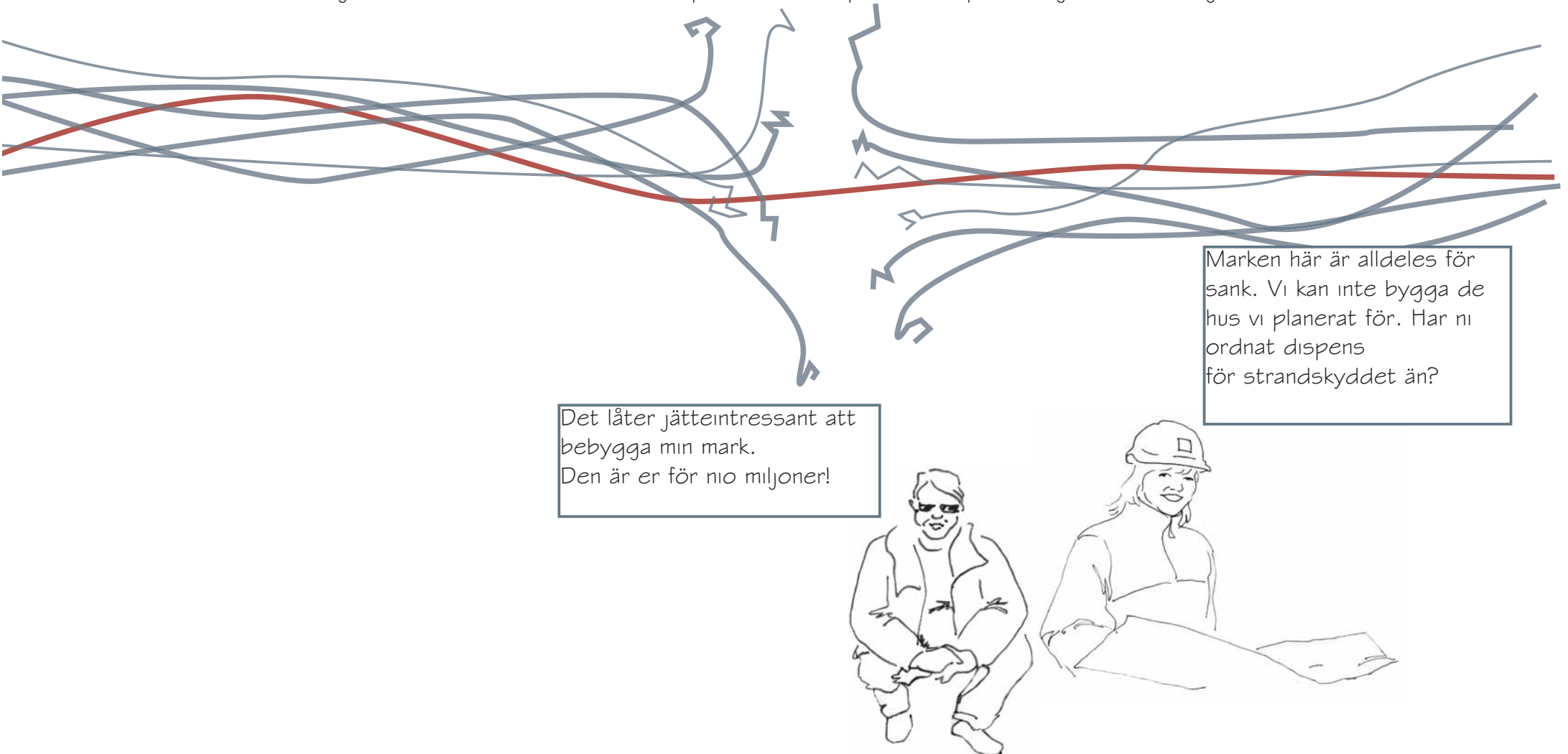
möjligheter för helårsboende

Visionsplan Filjestad, skala 1:5000

Strömstad, många nya barn går i skolan. Öns medelålder har sjunkit.

Problem och lösningar

Visioner blir inte verklighet i alla avseenden, man måste prioritera i sin plan och anpassa sig till omständigheter.



Det låter jätteintressant att bebygga min mark. Den är er för nio miljoner!

Marken här är alldeles för sank. Vi kan inte bygga de hus vi planerat för. Har ni ordnat dispens för strandskyddet än?

Man måste vara beredd på att allt går inte som planerat. Visionen som föreningen skapat kommer inte bli verklighet i sin helhet. En del mark kommer inte kommunen avyttra, en del exploatörer kommer vänta med att sälja sina tomter. Grannar kommer förändra förutsättningar för att bygga.

Under arbetet uppkommer otaliga problem. Det måste finnas effektiva metoder för att behandla, lösa eller minska konsekvenser av problem i en organisation som arbetar med boendeprojekt. Här har vi tittat lite på några av de problem som kan uppkomma:

En risk är att dagens bofasta på Koster säljer sina hus för miljoner för att sedan bosätta sig i föreningens regi. Det bör motarbetas redan från början. Föreningen måste vara tydlig med att den skapar boende åt de som har ett behov som de inte kan fylla på annat sätt.

Strandskydd måste diskuteras med länsstyrelsen. Hela området i närheten av havet ligger dock inom tättbebyggt område, så dispens borde ligga nära till hands.

Delar av områdena som pekats ut kommer vara för sankta, kuperade eller för små för den utpekade bebyggelsen. Bebyggelsen begränsas då, och ritas om.

Det är viktigt att ha en bra relation till kommunen, speciellt om man arrenderar marken.

Pengar är alltid en begränsande faktor. Man måste ha en klar ide om vad som kan kompromissas och vilka delar som är måsten.

Problemen lägger ramar i visionen, visar på det som är realistiskt. De hjälper också till att skapa förståelse för platsen där byggnationen sker. På så sätt skapas ett mer hållbart samhälle. Det är viktigt att låta diskussionerna ta tid och att låta många boende vara med.



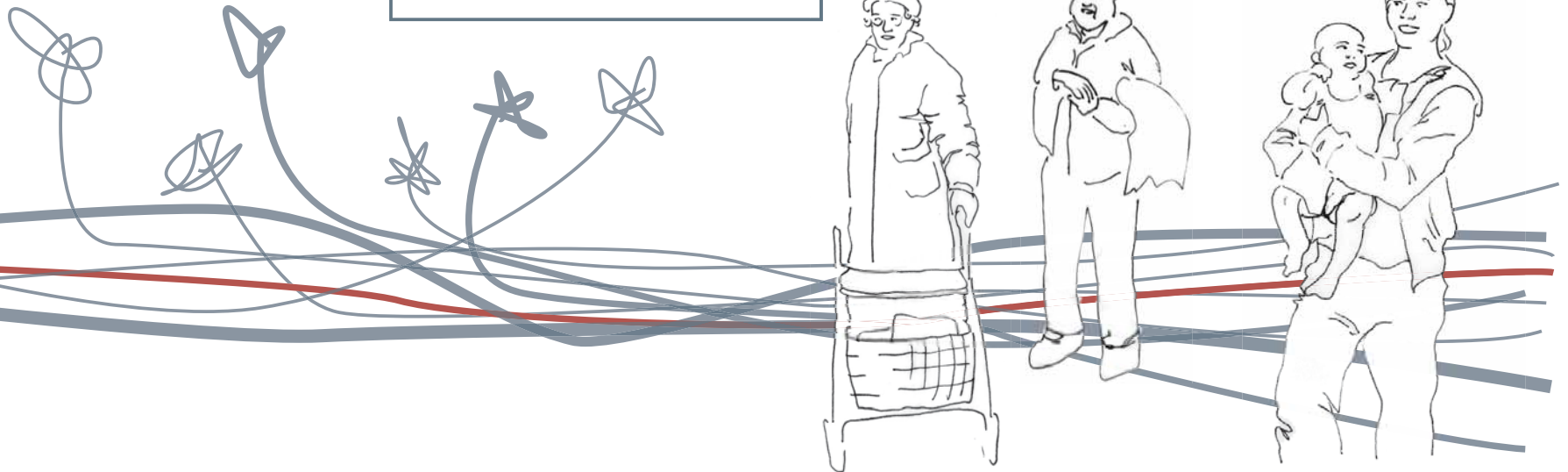
Resultatet

Samhällen växer sakta. Några planer tar längre tid, några blir inte av alls. En by är lika levande som dess innevånare. Om man lever nära varandra skapas en kultur.

Nu bor vi utmed Filjestadsvägen, men har bara en uteplats till trädgård. Jag brukar sitta där och tala med de som går förbi. Odlar blommor gör jag runt huset.

Vi hyr ut vårt stora hus till föreningen. Nu bor det en barnfamilj där, och vi har ett litet parhus utan trappor.

Kan ni ta hand om Jacob igen på torsdag, ja skulle behöva jobba några timmar?





Resultatet i detalj

På en detaljerad nivå framträder individer.
Helårsboende väljer sina egna former för boende.

Husen växer fram, och sakta ser vi hur ön växer, hur vi växer. Nu kan vi också bo kvar.

Undrar var vi hade hamnat annars?



Först bebygger man Filjestad Dalen. Några hus växer upp utmed vägen. Sedan växer bebyggelsen söderut, till korset, till Hagetorp, Ängen, sen Vägen. Samtidigt byggs några småhus bakom husen utmed vägen. Flera småhusen blir självbyggeri. Trettiofyra bostäder har byggts.

Hälften bostäderna är parhus, några färre är enfamiljshus. Vidare byggs tre radhus och ett par lägenheter ovanpå lokaler.

De flesta bostäderna blir kooperativa hyresrätter med insatser. Många har byggt på arrendetomter med hemköpsrätt. Filjestadsprojektet drivs av Partboendeföreningen och Kifab i nära samarbete med kommunen och Kosternämnden.

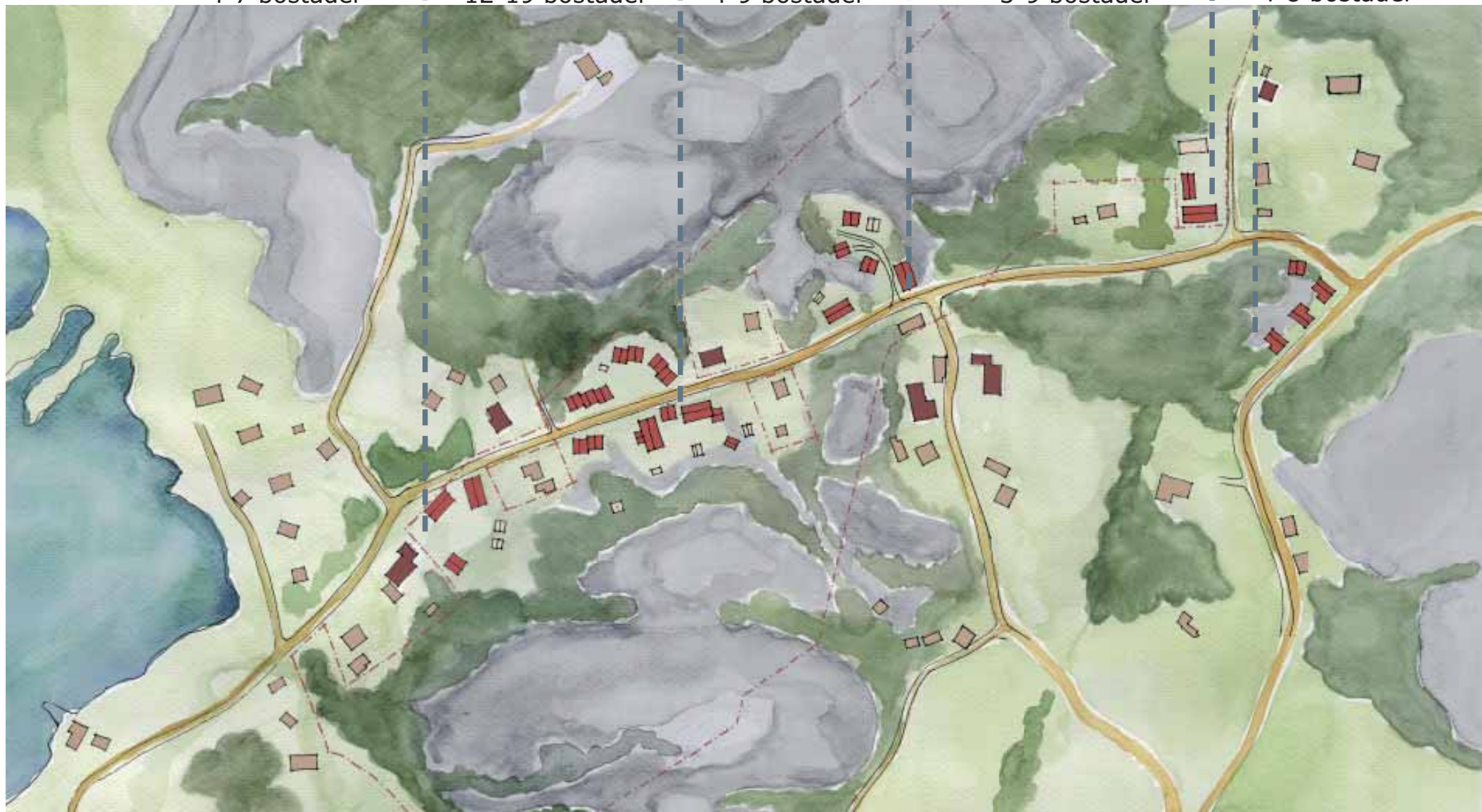
Filjestad Dalen 1,
4-7 bostäder

Filjestad Dalen 2,
12-19 bostäder

Filjestad Korset,
4-9 bostäder

Hagetorp Ängen,
3-9 bostäder

Hagetorp Vägen,
4-8 bostäder





Det lyser utmed Filjestadsvägen på vinterkvällarna. Folk rör sig utmed vägen och det har öppnat några små butiker sommartid.

Filjestad Dalen ligger nere i den egentliga byn, så man försöker förtäta byn längs vägen på den kummunägda marken. Flera av platserna är ofta kuperad eller sank, och bebyggelsen placeras på gränserna mellan berg eller väg och sankmark. Strukturen liknar en tät by. Parhus och radhus byggs utmed vägen, småhus bakom. Mycket små tomter. Två små dammar anläggs, ingen sprängning sker, bebyggelse placeras i fas med landskapet. Träd sparas, ny naturlekpark. Totalt mellan 16 och 26 bostäder och lokaler.

Området ligger till vänster om stigen som går in utmed fritidshusen från Filjestadsvägen. Längst in ligger idag ett permanenthus på höger sida. Ett eller två parhus placeras nära Filjestadsvägen. Det yttre med en möjlig lokal på markplan. Husen är 1-plans eller vid vägen 1½-planshus. Då området är en gammal äng, har bebyggelsen placerats i första hand utmed vägen. En bit in förläggs ett växthus med höns hus för de boende i området. Totalt 3-4 bostäder vid vägen.



I sänkan mitt emot vägkorset kan en tät bebyggelse växa inåt utmed bergets kant. Området bör bebyggas tätt. Parhus byggs vid vägen, eventuellt med en lokal. Hus närmast vägen blir 1½-plans. längre in i området bygger man mindre enfamiljshus och gemensamma hus. Här finns ett par äldre träd som man sparas. I området finns plats för mellan 4-9 bostäder.

Fastigheten är privatägd och ligger en bit ifrån Filjestads by. Därför bör inte området prioriteras, utan ses som ett tillägg till utveckling i Filjestad och/eller Långegärde. På höjden som följer vägen i nordväst kan ett antal småhus eller parhus byggas. Ingen bebyggelse bör placeras på den gamla åkermarken. En möjlig lokal kan placeras i området, med fördel nära vägkorset. Husen här kan ha en större bostadsyta än i övriga områden. Mellan 4 och 8 bostäder byggs.

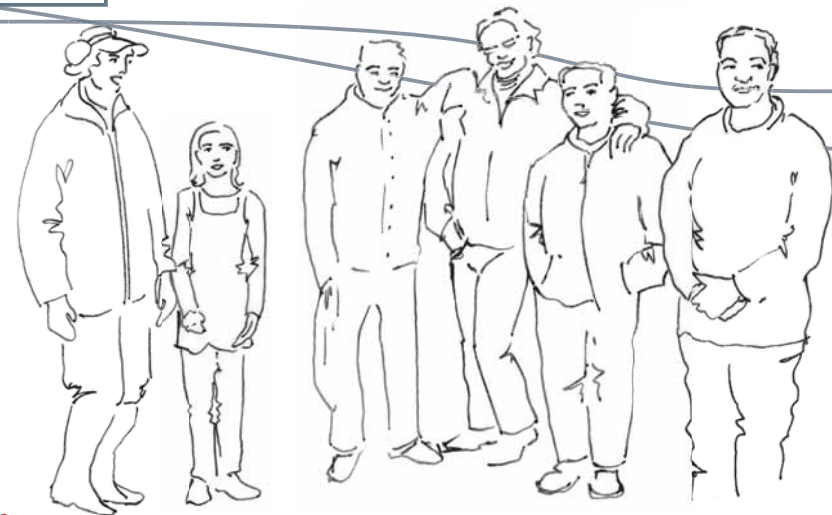
Sammanfattande diskussion

Helårsboende i kustnära områden är möjligt om boende och kommun kan arbeta tillsammans.

Det blev inte riktigt som vi tänkt...

...det blev ju mycket bättre...

...men också mycket mera jobb.



Trettio nya helårsbostäder i Filjestad är en reell möjlighet

Vad som krävs för ett genomförande där både boende och kommun skulle kunna samarbeta är en garanti på att de kommer bli helårsboende. Första steget för att skapa en sådan garanti är att en bostadsförening finns. En ideell förening som arbetar med projektet, om än i olika samarbeten. Man kan arbeta med eller genom KIFAB och man kan samarbeta med Strömstadsbyggen.

Området i Filjestad finns med i den pågående fördjupade översiktsplan för Koster. Där går att läsa att "Området är välbeläget på Sydkoster mitt emellan bryggan på Långegärde och Kryssset med skola och affär ... Terrängförhållandena innebär att endast delar av området kan bebyggas, om inte bebyggelsen skall bli placerad i höga lägen i bergen..." Vi har sökt skapa fler bostäder än vad som föreslås i planen genom att bygga dem med tät bebyggelse. Vidare bör bebyggelsen sträcka sig längre norrut.

Kosternämnden har sökt upprätta en detaljplan för i området Hagtorp Ängen. Troligen planeras kooperativa hyresrätter. Enligt de kriterier vi arbetat med har vi valt att på den tomten endast lägga ett par hus vid vägen. Marken är dock lämplig eftersom den är lätt att bebygga och kommunen äger marken.

Detta är en vision för bostadsbyggande i ett område på Koster. Visionen kan innebära hundra nya bofasta, många av dem barn och ungdomar. I dagens läge är visionen realiserbar utan större hinder.



Slutord

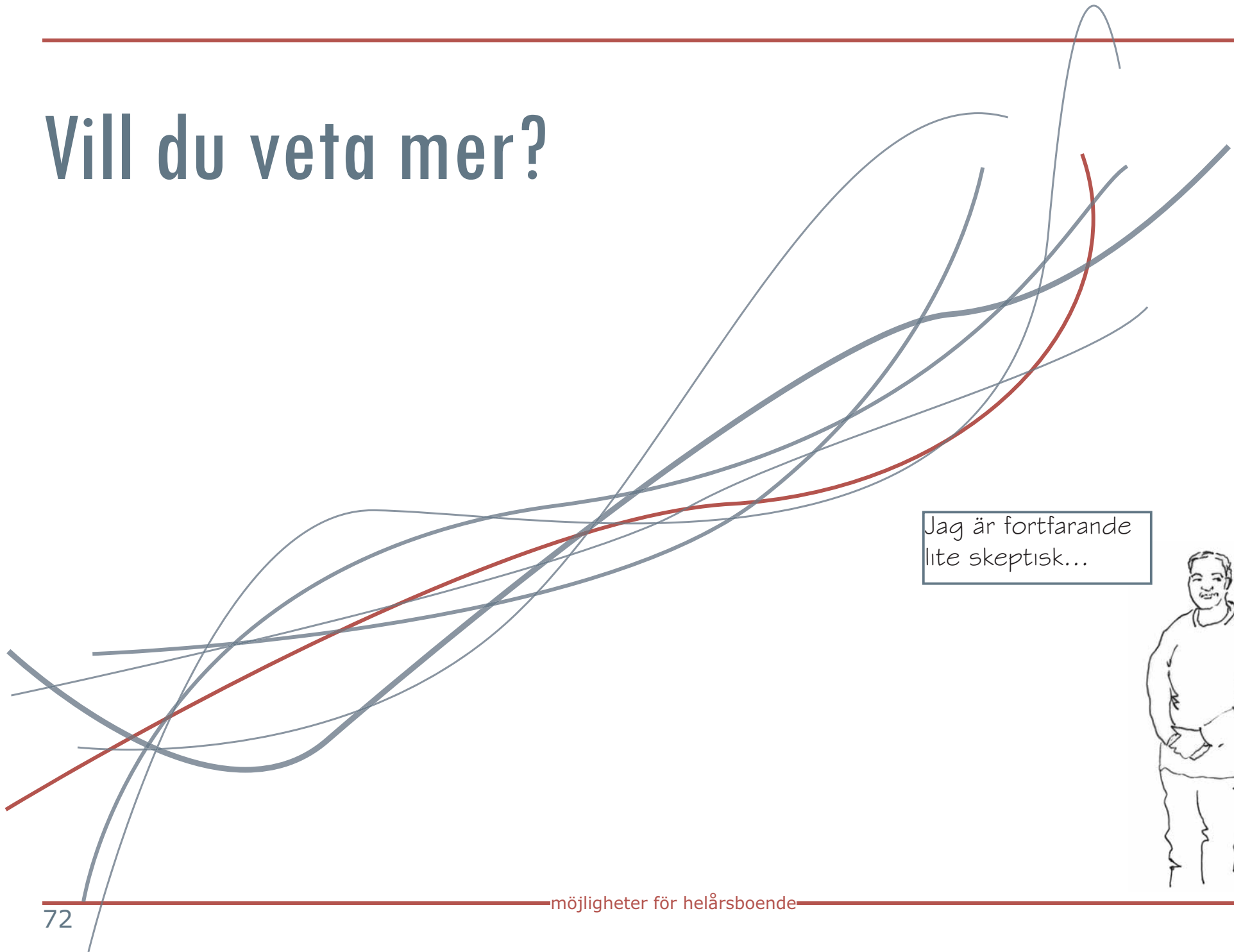
Att bygga helårsboenden handlar i grund och botten om att bygga ett samhälle. Allt som byggs skall stödja det levande samhället. Oavsett om de som tillkommer är helårsboenden, lokaler, butiker eller fritidshus så skall de tillföra till samhället.

Samhällen lever med de som bor där. De nyttjar varandra. Samhällen är mycket mer än fungerande infrastruktur, handel, produktion och bostäder.

Tanken på samhället och de som bor där ska vara direkt vägledande i planering.



Vill du veta mer?



Jag är fortfarande lite skeptisk...



Litteratur

- Boende i Skärgården, slutrapport, 2004.
- *Planering för åretruntboende i kust och skärgård*, Glesbygdsverket, 2001
- *Bygga och bo i kooperativ hyresrätt – En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar*. Boverket 2005.
- *Kooperativ hyresrätt*. Boverket 2005.
- Fördjupad översiktsplan för Koster - pågående, www.stromstad.se
- Sveriges Kust och Skärgårdar
- Miljönämnden. (1995) Fördjupad översiktsplan Kosteröarna Strömstads kommun, Strömstads kommun
- Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004.
- Aren, H. *Allt är möjligt*. 1994.
- Stefan Edman. *Siste man släcker ljuset*. Atlas, 2002.
- Erik Westling, *Storyline för kv Astrea, Lidingö*

Arbeten, Chalmers Arkitektur, Design for sustainable development:

- Villas to Village, Joanna Henje och David Kemmler, Hamburgsund 2006
- Kooperativt boende - arbete hamburgsund 2006
- Hamburgö kyrkby, torg och trädgårdar, Cecilia Thelander och Lukas Memborn Arkitektur Chalmers 2006

<http://www.lagen.nu/>

<http://www.kosteroarna.com/>

Fotnoter

Fotnoter

- 1: s14 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s19
- 2: s15 Kooperativt boende - arbete. sida 6. Björk S. hamburgsund 2006
- 3: s18 Bland annat hos Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Strömstad, samt Strömstadsbyggen, som använder liknande regler.
- 4: s21 Anne-Maj Wandt 11/12 2007
- 5: s23 KH (kooperativt boende) - arbete hamburgsund 2006
- 6: s26 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s106
- 7: s27 Kyrkbyn, arbete Hamburgsund, sid 2, 4, 5, 12.
- 8: s27 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s36
- 9: s27 Villas to Village, Joanna Henje och David Kemmler, Chalmers, Göteborg, 2006, Sid 13.
- 10: s27 Villas to Village, Joanna Henje och David Kemmler, Chalmers, Göteborg, 2006, Sid 13.
- 11: s28 Kyrkbyn, arbete Hamburgsund, sid 2, 4, 5, 12.
- 12: s28 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s68, s93
- 13: s29 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s68
- 14: s29 Villas to Village, Joanna Henje och David Kemmler, Chalmers, Göteborg, 2006, Sid 13.
- 15: s29 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s93
- 16: s30 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s93
- 17: s30 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s93
- 18: s31 Se kretsloppshuset på Tomtebo i Umeå
- 19: s33 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s93
- 20: s33 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s93
- 21: s33 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s20
- 22: s33 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s 60
- 23: s33 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s93
- 24: s41 <http://www.kosteroarna.com>
- 25: s41 <http://www.kosteroarna.com>
- 26: s45 KH (kooperativt boende) - arbete hamburgsund 2006
- 27: s47 Villas to Village, Joanna Henje och David Kemmler, Chalmers, Göteborg, 2006, Sid 5.
- 28: s57 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s68
- 29: s57 Söderlind, J. *Det är möjligt*. 2004. s93

Möjligheter för helårsboende

Denna skrift tar upp de möjligheter som finns att skapa helårsbostäder i områden med högt tryck på fritidsboenden.

I skriften föreslås en lokal bostadsförening som kan arbeta för bostäder som står utanför fastighets-spekulationen.



CHALMERS

Chalmers Arkitektur - Masterprogram Design for Sustainable Development

Projekt 2007/2008 : Strömstad - Planering och gestaltning för hållbar utveckling

John Helmfridsson - Louise Kronander - Mikael Mangold