

BAGARMOSSEN ANSÖKAN OM MARKANVISNING

**Spec.
Rusthållarv. - Bergsrådsv.
16 februari 2016**



Bild exteriör, Block Arkitektkontor.

2016-02-16

Till Stockholms Stad Exploateringskontor,
Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4,
104 20 Stockholm 08-508 276 00
Johan Rapping

ANSÖKAN OM MARKANVISNING – BAGARMOSSEN

Förfrågan från Celon Förvaltning AB (Celon)
i samarbete med HållKollBo Sustainable Cohousing
om markanvisning inom området Bagarmossen.

Celon, i samarbete med HållKollBo Sustainable Cohousing, är intresserad av en markanvisning som uppskattningsvis omfattar 50 till 75 bostäder.

Exploateringsavtal skrivs med Celon.

Celon är tillsammans med HållKollBo Sustainable Cohousing överens, i enlighet med gemensam avsiktsförklaring om att dela upp de slutgiltiga bostäderna i två delar, där cirka 1/2 kommer att tilldelas Celon och 1/2 kommer att tilldelas en bildad byggemenskap.

Celons avsikt är att i "sin del" starta en bostadsrättsförening.

HållKollBo's Sustainable Cohousing vilja är att, i enlighet med gemensam avsiktsförklaring tillsammans med Arkitektkontor Nils Söderlund AB och Block Arkitektkontor, genomföra formering av en byggemenskap parallellt med planarbetets framåtskridande.

Byggemenskapens avsikt är att i "sin del" starta en bostadsrättsförening.

Celon, tillsammans med HållKollBo, vill bidra till ett mer diversifierat, hållbart och tidsenligt utbud av bostäder i olika storlekar och upplåtelseformer i denna del av Stockholm. Vi vill samtidigt medverka till att genom kreativa strategier och lösningar flytta fram positionerna för vad ett ekologiskt och socialt hållbart byggande kan innebära för framtiden. Bebyggelsen ska utgå från terrängens och platsens förutsättningar för att bli ett positivt tillskott till Bagarmossens bebyggelse och stadskultur. Den nya bebyggelsen ska bidra till att öka tryggheten, trivseln och tillgången till service för alla befintliga boende i området.

Vi ser fram emot möjligheten att få utveckla och konkretisera dessa ambitioner i dialog med kommunen under en fortsatt process.

Med dessa fakta som grund anhåller härmed Celon om markanvisning i Bagarmossen.

Det pågår programarbete i Bagarmossen och Skarpnäck. Bland annat undersöks stadsdelarnas förtätningspotential och utvecklingsbehov. Samarbetsparterna har deltagit i samrådet och tagit del i information från kommunen.

Celon, med samarbetspartners, är öppna för markanvisningar på olika platser i Bagarmossen. Vi har hittat en plats som skulle kunna passa – hörnet Rusthållarvägen – Bergsrådsvägen.

Konkretisering av några aktiviteter som
Celon kommer att driva/genomföra:

- Tillsammans med kommunen driva detaljplaneprocessen med genomförande på egen risk.
- Formering av en eller flera byggemenskaper.
- Tidig medborgardialog, öppet hus, löpande information med mera.
- Hållbarhet (ekologisk – ekonomisk – social) i enlighet med program (längre fram i dokumentet).

Vår vilja och våra ambitioner för hörnet Rusthållarvägen - Bergsrådsvägen, Bagarmossen.



Denna intresseanmälan för markanvisning i Bagarmossen är inlämnad i samverkan mellan Celon Förvaltning AB och föreningen HållKollBo Sustainable Cohousing, med Celon Förvaltning AB som ansvarig part. (Se presentation av samverkanspartners längre fram i dokumentet.)

Intresseanmälan är produkten av diskussioner mellan parterna som resulterat i en tydlig samsyn om projektets mål och ambitioner. Samverkan har i nuläget reglerats i en gemensam avsiktsförklaring.

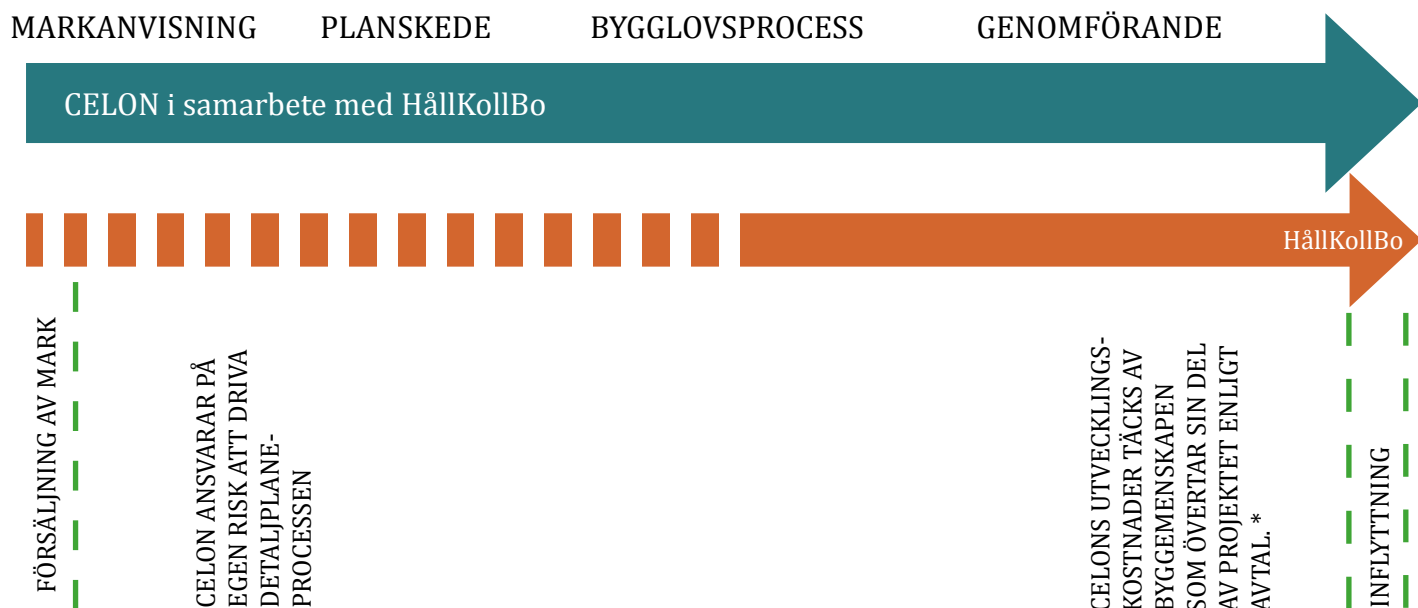
Vi uttrycker med denna intresseanmälan ambitionen att genom vårt samarbete i detta projekt bidra till ett mer diversifierat, hållbart och tidsenligt utbud av bostäder i olika storlekar i denna del av Stockholm. Vi vill samtidigt medverka till att genom kreativa strategier och lösningar flytta fram positionerna för vad ett ekologiskt och socialt hållbart byggande kan innebära för framtiden.

Genomförande och antal lägenheter

Parterna är överens om att dela upp den slutgiltiga byggrätten i två delar, där cirka 1/2 kommer att uppföras med Celon Förvaltning AB som byggherre och 1/2 med, de under processen bildade, byggemenskaperna som byggherrar.

Vi är intresserade av en markanvisning som uppskattningsvis omfattar 50 till 75 bostäder. Målsättningen i enlighet med avsiktsförklaringen är att HållKollBo Sustainable Cohousing genomför matchmaking och formering av en eller flera byggemenskaper parallellt med planarbetets framåtskridande.

Arkitektkontor Nils Söderlund AB och Block Arkitektkontor kommer att tillse att helheten samordnas och i enlighet med avsiktsförklaringen att bistå de nybildade byggemenskaperna med process- och projektledning samt rådgivning.



*Skulle Hållkollbo inte lyckas finna byggemenskaper som är beredda att ta över Hållkollbos del av markanvisningen, helt eller delvis, åtar sig Celon att överta ansvaret för genomförandet av bostadsprojekt på dessa delar med projektets hållbarhets-intentioner intakta.

Program

Behovet av att i större utsträckning bygga hållbart (ekonomiskt, ekologiskt, socialt) har aktualiserats de senaste decennierna. Nya processer tillsammans med en ökad medvetenhet har till viss del lyckats möta detta behov.

Vi uttrycker med denna intresseanmälan ambitionen att genom vårt samarbete i detta projekt bidra till ett mer diversifierat, hållbart och tidsenligt utbud av bostäder i olika storlekar i denna del av Stockholm. Vi vill samtidigt medverka till att genom kreativa strategier och lösningar flytta fram positionerna för vad ett ekologiskt och socialt hållbart byggande kan innebära för framtiden.

Den bostadspolitiska debatten i Stockholm har dock under senare tid främst präglats av den stora bostadsbristen. Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen måste öka för att möta efterfrågan på bostäder. Men ett ökat bostadsbyggande måste ske med hänsyn till såväl miljömässig som social hållbarhet och kvalitet. Att bygga billigt och oplanerat blir dyrt i förvaltningskedet med drift och underhåll, samt kan bli socialt vanskligt.

För oss är ett miljöanpassat byggande en självklarhet men vi vill inte heller förlora fo-

kus på de sociala frågorna i ett bostadsområde. För att motarbeta en framväxande segregation i Stockholm vill vi därför skapa ett område med olika boendeformer som tillåter integration av olika samhällsgrupper.

Ett hållbart byggande innebär därmed inte bara att byggmaterial och energi beaktas utan att även de sociala möjligheterna i ett bostadsområde uppmärksammas. En blandning av olika boendeformer tillsammans med gemensamma mötesplatser tror vi är en del av lösningen för att skapa social hållbarhet.

HållKollBo har haft kontakt med forskare inom olika områden. Man ser därför möjligheter att i samverkan med forskning upprätta någon form av "Living lab" med vanliga boende (jmf Living lab i Göteborg med studenter och forskare) där ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet provas i forskningsprojekt.

Genom hörnets Rusthållarvägen–Bergrådsvägen geografiska placering alldeles nära Bagarmossens T-banestation erbjuds en fantastisk möjlighet att skapa en plats som kan förena människor.

Celon i samarbete med HållKollBo Sustainable Cohousing vill bygga platsanpassad bebyggelse, vilket innebär att de kulturvärden



Möjligheter till uteplatser, grönska & odling på flera nivåer.

(Bosco Verticale in Milan, Ark. Studio Stefano Boeri.)



Obehandlad, eller enkelt behandlad träfasad av hög kvalitet.

(Skagersvägen 22-26, Årsta, 2014 Åke Sundvall Byggnads AB, ark. Björn Ahrenby, OWC)

som förekommer i området beaktas. En innergård skapas i samklang med den redan intilliggande befintliga, och målet är att lyfta miljöerna till ytterligare kvalitet och påtaglig omsorg.

Sol- och dagsljusförhållandena på platsen är gynnsamma, och det finns utrymme och tillfälle att bygga med fler antal våningar än intilliggande flerbostadshus, utan att alltför påtagligt störa de boendes i dessa möjligheter till god utsikt och ljus. Ett par hundra meter från aktuellt gathörn finns Bagarmossens centrum med högre hus, och det förekommer även punktvis högre byggnader i ett närområde inom några hundra meter. Tanken är att trappa planerad byggnad, så att den blir som högst mot gathörn och lägre närmare befintliga flerbostadshus.

Nybyggnationen ska skapa en inbjudande och speciell entré för boende och besökare i området, med porten vänd mot vägkorsning och T-banestation. En viss del av entrévåning och våning en trappa upp kommer att vara avsedd för utåtriktad verksamhet, gärna även med inslag av uthyrning av lokaler. Gemensamma lokaler möjliggör aktiviteter så som konst, filmvisning och dans i området, vilket bidrar till integration mellan olika grupper av individer bosatta

i såväl befintlig bebyggelse som nybyggnationen i området.

Balkonger, terrasser och gård kan fungera för odling och som gemensamma träffpunkter. Odlingar, akvaponi-anläggning och bisamhällen visar på andan i livsmiljön med stor respekt och omtanke för den natur vi alla är en del av. Utemiljöer som är stimulerande och med god tillgänglighet skapas för både unga och äldre.

Arkitekturen kommer att genomföras med en stor andel trä, vilket ger en behaglig miljö att vistas i men som även är det självklara klimatsmarta valet. Samverkan med erfarna leverantörer och entreprenörer inom prefabricerat träbyggande planeras.

Bilpoolslösning och parkering löses tillsammans med andra intressenter med utgångspunkt i byggemenskapernas vision om hållbarhet och gemenskap samt relevanta parkeringsnormer.

Vi tar hänsyn till tillgänglighet i enlighet med Stockholms stads handbok "En stad för alla".



Stor noggrannhet vid val av material. Små ekologiska fotavtryck. Klimatsmarthet. Förnybara råvaror & produkter.

*(IBA Hamburg 2013.
Byggherre: Matthias Korff.
Architekturagentur Stuttgart.
Foto: B. Grimmenstein.)*



Konstruktion med stor andel trä i både stomme och på fasader. Här i form av krysslaminerade byggelement av trä, CLT, och stål i 10 vån.

(The Cube, Wenlock-road-hackney, London, Team med bl a Signet Planning, 2015.)



Referens: Inbjudande och speciellt entrétak till biograf Victoria, Götg. Stockholm.

Förslag på bebyggelse hörn Rusthållarv.-Bergsrådsv, Bagarmossen.



Upplåtelseformer, bostäder och bebyggelsens utformning

Celon's avsikt är att i "sin del" starta en bostadsrättsförening.

HållKollBo's Sustainable Cohousing avsikt är att starta en bostadsrättsförening.

En variation av bostadsstorlekar och bostadstyper väljs utgående från en dialog med staden.

Vi ser fram emot möjligheten att få utveckla och konkretisera dessa ambitioner i dialog med kommunen under en fortsatt process.



Byggemenskaper som styrmedel i stadsbyggandet. Tübingen och Freiburg är två tyska städer som har banat väg för en mer medborgarstyrd planering parat med krav på hållbarhet och mixat innehåll vad gäller arbete, boende och service.

Tübingen i södra Tyskland.

Byggemenskaper – ett demokratiskt byggande

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

(Definitionen enligt den ideella föreningen Byggemenskaper.)

Byggemenskaper vänder på den traditionella rollen i byggprocessen och gör demokratiska sammanslutningar av människor till byggherrar.

För samhället är byggemenskaper ett sätt att åstadkomma ett intressantare och mer varierat stadsbyggande, liksom ett genuint fokus på långsiktig hållbarhet från en kvalitetsengagerad beställarkonstellation. Erfarenheterna från Tyskland visar en höjd byggkvalitet, intressantare arkitektur, större mångfald och ett djupare engagemang i det egna boendet, vilket bidrar till en stärkt social hållbarhet.

Allt fler i Sverige intresserar sig för en form av stads- och bostadsutveckling där enskilda individer och familjer går samman för att planera, bygga och senare bo i ett hus som utformas efter deras egna uppfattningar och idéer om sitt boende. Inspirationen kommer från Tyskland där s.k. "Baugemeinschaften" eller "Baugruppen" i vissa städer har blivit ett vanligt sätt att genomföra bostadsprojekt.



Egen trädgård mitt i stan! Byggemenskaper Urbana villor i Malmö. arkitekt Cord Siegel, Pontus Åqvist och landskapsarkitekt Karin Larsson.



Sofielunds kollektivhus i Malmö. Foto Bojana Lukač. Arkitekt Kanozi.

Även i Sverige finns exempel på bygggemenskaper, till exempel ekobyen Understenshöjden i Björkhagen med över tjugo år på nacken och det nya, prisbelönta "Urbana Villor" i Malmö. Kumlet, Brännö Byggemenskap på Brännö i Göteborgs södra Skärgård, är genomförd och inflyttad 2013.

Göteborgs kommun har markanvisat flera bygggemenskaper som är på gång. Exempelvis Gråberget Ärlegatan med cirka 25 lägenheter och Byggemenskap Högsbo på Guldmyntsgatan.

Drivkrafter för att vilja vara en del av en bygggemenskap kan variera. Det kan handla om att vilja bo tillsammans, om bostadens utformning, om ekologiskt byggande, om hur man vill bo som äldre – eller om att minska kostnaderna för att bygga i attraktiva lägen.

Ännu saknas i Sverige det nödvändiga institutionella stödet och de riktigt tunga initiativen på kommunal nivå. Vi är därför långt ifrån Tysklands nivåer, men detta till trots finns ett växande antal bygggemenskaper i Sverige som befinner sig i olika faser. En del är genomförda och inflyttade, en del pågår som bäst och andra är i ett tidigt planeringsstadium.



Byggemenskapen Ebba byggde husen tillsammans med Småa och HSB. De första familjerna flyttade in 1995. Området blev mycket uppmärksammat. BRF Understenshöjden i Björkhagen.



20 års-jubileum. BRF Understenshöjden i Björkhagen.

CELON

Celon AB är moderbolag och består av de operativa bolagen Celon Entreprenad AB och Celon Förvaltning AB.

Celon arbetar med och har gedigen kompetens inom såväl byggproduktion som fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Celon har tidigare främst varit inriktat på konvertering och utbyggnad av befintliga hus. Ren nyproduktion av bostäder har också skett de senaste åren.

Celons primära marknad utgörs av Stockholmsregionen. Som en del i en fortsatt utveckling av Celon har verksamheten senaste året breddats i form av en del med fokus på nyproduktion av bostäder. För närvarande pågår ett flertal diskussioner med Stockholm och kommuner i dess närhet avseende markanvisningar i olika skeden.

Eric Fischbein, som är Celonbolagens huvudägare, är tredje generationens fastighetsägare med bostäder som huvudinriktning. De senaste 10 åren verksam i Stockholm och dessförinnan i Malmöregionen.

Celonbolagens omsättning för 2015 uppgick till cirka 300 Mkr. Orderstocken består f.n av ca 15 000 kvm BTA som befinner sig i olika stadier av utvecklingsprocessen.

Oavsett ett projekts innehåll är ambitionen att Celon skall arbeta på ett småskaligt, personligt och kvalitativt sätt i hela genomförandet, från start av program och idé, till inflyttning och förvaltning. Stor vikt och omsorg läggs vid varje projekt då bolaget är litet och varje projekt har stor betydelse för bolaget. Vi mår mycket om slutprodukten då den på ett tydligt sätt lägger grunden för nästa projekt för oss.

Vi är övertygade om att samarbete och samverkan mellan alla inblandade i ett projekt ger ett mer hållbart tillskott till samhället. Vi vill så tidigt som möjligt i processen beakta behov och önskemål, områdets förutsättningar och kommunens förväntningar och krav. Detta skapar goda förutsättningar för att alla inblandade långsiktigt ska bli nöjda.

Vi arbetar med bostäder och stadsutveckling då vi vill bidra till och vara en del av samhällsutvecklingen.



**STUREBY - FLERBOSTADSHUS I VILLA-
BEBYGGELSE - CELON**

Vad; Bostadsprojekt om ca 1000 kvm,
9 st. stadsradhus i villaområde.

När; Färdigställt 2014

Arkitekt; Tatillvara Arkitekturverkstad AB

Byggherre; BRF Stubben 7

Entreprenör; Celon Entreprenad AB



**GÅRDSHUS I KÄNSLIG MILJÖ
VASASTAN - STOCKHOLM - CELON**

Vad; Nyproduktion av bostadshus
om drygt 1000 kvm på gård nära befintlig äldre be-
byggelse.

Arkitekt; John Robert Nilsson Arkitektkontor

Byggherre; Celon Förvaltning AB

Markplan skala 1:400



- LOKAL/BOKAL
- CYKEL/BARNVAGNS-FÖRRÄD
- 1RoK
- 2RoK
- 3RoK
- 4RoK

Visionsprojekt, Vallentuna Centrum.
Plan och perspektiv. Ca 6 000m² BTA
Arkitekt: Strategisk Arkitektur



HållKollBo Sustainable Cohousing

HållKollBo Sustainable Cohousing är en ideell förening, konstituerad i december 2010, där man träffas regelbundet med målsättningen:

- 1) hållbar byggemenskap (ekologiskt, ekonomiskt och socialt) och
- 2) kollektivhusboende för att lära, utveckla och skapa medvetenhet samtidigt som man lär känna varandra.

HållKollBo Sustainable Cohousing är öppen för att samverka i en större anläggning med studentbostäder, äldreboende, förskola m.m.

Styrelse – Ordförande: Margareta Forsberg, Kassör Margareta Jaric, Sekreterare: Mygg Hellbom, Ledamot: Inger Raaby, Ledamot: Kerstin Andréa.

Hållkollbo Sustainable Cohousing planeras ha ca 25-35 lägenheter, varav hälften tvåor, en fjärdedel ettor och en fjärdedel treor med ca 8 m² allmänna utrymmen som ingår i varje lägenhets avgift/hyra.

HållKollBo Sustainable Cohousing har under åren förkovrat sig när det gäller:

- hur kollektivhus fungerar – för och nackdelar
- hur byggemenskaper kan bli en folkrörelse
- exempel på nybyggda större trähus
- nybyggda ekologiska hus
- stadsodlingar, inomhusodlingar och akvaponi
- att väga för- och nackdelar med kooperativ hyresrätt i förhållande till andra upplåtelseformer

HållKollBo Sustainable Cohousing har under åren arrangerat:

- studiebesök på kollektivhus och ekologiska hus, urbana odlingar och akvaponianläggningar.
- studiecirkel med teman som ekonomi, struktur och förslag på HållKollBos byggnadsprocess.
- Workshops med information, programskrivning och skissande av förslag.

Läs mer om HållKollBo Sustainable Cohousing på <http://hallkollbo.se>

Robert af Wetterstedt är föreslagen som brukarombud för HållKollBo Sustainable Cohousing. Robert af Wetterstedt är medlem i HållKollBo Sustainable Cohousing och jobbar på WSP. Robert af Wetterstedt har 25 års erfarenhet inom bygg-, anläggnings- och fastighetssektorn som specialist på hållbart byggande, -förvaltning och -livsstil.



Workshop arrangerad av HållKollBo 2012 på ABF i Stockholm.



Studiebesök på Akvaponik, Berga gård, Västerhaninge.



Gemensamt skissande under workshop.

Arkitektkontor Nils Söderlund AB

Nils Söderlund driver Arkitektkontor Nils Söderlund AB. Kontoret har en lång erfarenhet av projektering av bostäder och ett djupt engagemang i samhällsplanering med flertalet projekt allt från framtagande av detaljplaner till projektledning av större exploateringar.

Nils Söderlund sitter i styrelsen och var med att grunda Föreningen för byggemenskaper 2011. Föreningen är en rikstäckande organisation som representerar byggemenskaper i hela Sverige. Föreningen samlar, utvecklar och förmedlar kunskap om byggemenskaper och utgör en gemensam plattform för alla som har intresse för byggemenskapens idé. Föreningen stödjer och underlättar bildandet av byggemenskaper och genomförandet av konkreta byggnadsprojekt genom att samarbeta med kommuner, företag och rådgivning till enskilda byggemenskaper. Föreningen arbetar också aktivt med matchmaking för framtida byggemenskaper. <http://byggemenskap.se/>

Nils Söderlund bor i Brf. Understenshöjden som är en ekoby och byggemenskap i Björkhagen strax söder om Stockholm. Nils var delaktig i planeringen och tillkomsten, och är numera aktiv i driften av den.



Medborgardialog projekt Hornsbruksgatan, Stockholm. Arrangemang med Londonbaserade JTPcities.



Pontona i Nyköping. Tillsammans med Arken arkitekter.

ARKITEKTKONTOR NILS SÖDERLUND AB



90 nya lägenheter i Jakobsberg åt Upplands-Brohus. Pågående projekt med projekteringslednings-ansvar.



Tullinge Trädgårdsstad. Som komplement till den befintliga glesa villabebyggelsen byggde HSB här en tätare men ändå frodigt grön trädgårdsstad. Tillsammans med Arken arkitekter.

Block Arkitektkontor



Block Arkitektkontor, genom grundaren (år 2000) Maria Block Ark SAR/MSA, bedriver tankesmedja och verkstad för förverkligande av ekologisk arkitektur. Här finns en gedigen kunskapsbank grundad på mångårigt projekteringsarbete med ekologiska byggnader och detaljplaner (>20 år), samt författande av handboken "Byggekologi – Kunskaper för ett hållbart byggande" tillsammans med Varis Bokalders (1997, 2004, 2009 och 2014) där AB Svensk Byggtjänst är förlag. Maria Block var med vid grundandet av Föreningen för byggemaskaper 2011.

Block Arkitektkontor kan vara behjälplig i allt från rådgivning till avancerade arbetsinsatser i komplexa byggprocesser vid genomförande av byggprojekt och områdesplanering. Detta sker med hjälp av gedigen och mångfacetterad kompetens inom organisationen, och i nära samarbete med övriga kompetenser inom byggsektorn.

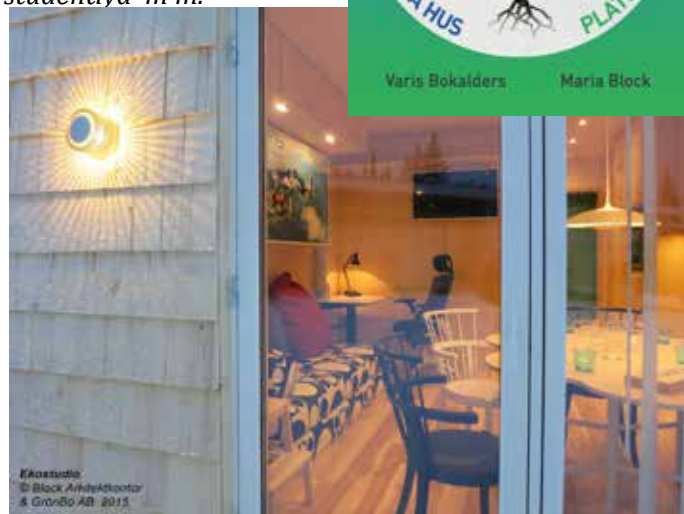
Ledord är: Giffria och sunda hus med skönhetsvärde anpassade till platsen, med starkt fokus på resurshushållning och kretsloppslösningar. På väg mot det fossilfria samhället.



Ovan: Villa Balaton, Sol-lentuna. Projekt med extra mycket ekologi.

Till höger: Framsida Byggekologiboken, 2014.

Nedan: Ekostudion, Prefab modulbygge, Compact living studenttlya m m.



Vinnova-forskningsprojekt Samlingsskrift 2014.



Ekologiska flerbostadshus, Piteå, färdiga våren 2016.

Celon Förvaltning AB
Org. nr. 556954-3878



VD Mathias Bjerkelius

mathias.bjerkelius@celon.se
Telefon: 08-51510810
UTDELNINGSADRESS
VÄSTMANNAGATAN 4

HållKollBo Sustainable Cohousing
Org.nr. 802458-0592



Margareta Forsberg, Ordförande

BAGARMOSSEN
ANSÖKAN OM
MARKANVISNING

Spec.
Rusthållarv. - Bergsrådsv.

16 februari 2016

