

# Hållkollbo

Bygggemenskap  
Stockholm



Texten bygger på erfarenheter gjorda av projektledare Nils Söderlund och ansvarig arkitekt Maria Block, dessutom samtal med initiativtagare Margareta Jaric.

Maria Block är arkitekt SAR/MSA, specialiserad på ekologiskt byggande, och driver företaget Blockark AB, i Stockholm.

Nils Söderlund är arkitekt SAR/MSA, specialiserad på stadsbyggande, och driver företaget Nils Söderlund Arkitektkontor AB.

Nils är engagerad i Föreningen för Byggemaskaper och bor själv i byggemaskapen Understenshöjden i Stockholm.

Text:

Maria Block, Nils Söderlund

Grafisk form och produktion:

Maria Block



### **Divercity – byggemaskaper för mångfald i stadsbyggandet**

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemaskaper, Boverket, RISE, Coompanion, Ekobanken, KTH, Uppsala kommun, Region Gotland, Stockholms stad, Orust kommun, Malmö stad, Göteborgs stad, Alsikebolaget, inobi, Arkitektkontor Nils Söderlund, omniplan, Röd arkitektur, Theory Into Practice

Webbplats: [divcity.se](http://divcity.se)

# HÅLLKOLLBO

## – testbädd för hållbar bygg- och boendegemenskap

**Bygg- och boemenskapens Hållkollbo mål är att tillsammans med sina medlemmar planera och låta bygga 25-50 lägenheter samt gemensamma ytor i ett flerbostadshus strax söder om Stockholms innerstad, exempelvis i närförorter som Bagarmossen eller Skarpnäck, alternativt t ex Skärholmen. Hållkollbo-gemenskapen vill vara ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar. Människor i alla åldrar och med olika bakgrunder är välkomna. När huset står färdigt önskar man interagera med kringliggande lokalsamhälle genom till exempel olika typer av odlingar, diverse kultur-evenemang, öppet café och verkstäder.**





Byggemenskapen Hållkollbos önskemål om plats för markanvisning i Stockholm.  
(Karta från Eniro.)

Det har gått 10 år sedan Hållkollbo startades upp och jobbet för att få möjlighet att bygga en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar bostadsgemenskap i södra Stockholm började. Turerna har varit många och besöken hos fastighets- och byggbolag och Stockholm stad tidvis frekventa. Försök till samverkan med olika aktörer har ibland varit lovande i en uppstart, men samarbetet har avstannat av olika anledningar. Stockholm stad har inte tryckt på för att få byggemenskaper realiserade. Det är först med projekt Fokus Skärholmen där flera tusen nya bostäder ska byggas, som man går ut med budskapet att byggemenskaper ska få en chans.

## Bakgrund

År 2010 samlades en grupp kvinnor boendes på Elfvinggården i Bromma, Stockholm. De hade bott ett antal år i detta kollektivhus för ensamstående, bildade kvinnor där grunden var en bostadsstiftelse från tidigt 1900-tal som skulle hjälpa kvinnor med både boende och service. Kvinnorna, med Margareta Jaric i spetsen, var i stort nöjda med livet på Elfvinggården, men de saknade den ekologiska aspekten. Varför inte starta upp ett nytt kollektivboende där man seriöst låter bygga och efterleva social, ekonomisk och inte minst ekologisk uthållighet/resiliens? Sagt och gjort, gruppen bildade en ideell förening och startade resan mot målet.

Tidigt 2011 kontaktade styrelsen i gruppen ekologi-experten och husarkitekten Maria Block för att få hjälp med kunskaper och process. En vision arbetades fram, målsättningar sattes på pränt, och en

broschyr trycktes för att sprida intresset, få fler medlemmar och som material att dela ut till tjänstemän och politiker. Något år senare kopplades även arkitekten Nils Söderlund till gruppen. Nils delar samma verksamhetskollektiv som Maria (Kapsylen på Södermalm) och är starkt engagerad i stadsplanering och den svenska rörelsen med byggemenskaper, inklusive styrelseledamot i Föreningen för Byggemenskaper. Allt eftersom har det blivit fokus även på att genomföra projektet som en byggemenskap.

Åren har gått. Margareta Jaric har varit duktig på att få till möten med betydelsefulla personer. Medlemmar har kommit och försvunnit – och ibland kommit tillbaka. Tiden har fyllts med organisation inom Hållkollbo, så som arbetsgrupper, demokrati-frågor och strategi-upplägg, studiebesök, workshops, förkovring, möten

med flertalet tjänstemän och politiker i Stockholm stad, med mera. Tiden har även ägnats åt att sondera marknaden för att leta rätt på fastighetsbolag som kan tänka sig att samarbeta med föreningen gällande markanvisningsansökningar och som är villiga att låta bygga ekologiskt med förnybara material, energieffektivt, och så giftfritt som möjligt. Än så länge har inte byggemenskapen Hållkollbo fått någon option på tomt att låta bygga på. En tjänsteman på Stockholm stad låtit meddela att följande fyra krav måste vara uppfyllda för att en markanvisning kan komma i fråga för en byggemenskap:

- 1) Vid ansökan av en markanvisning ska byggemenskapen kunna visa ekonomi att driva ett projekt (projektering etc).
- 2) Byggemenskapen ska ha en partner som är etablerad i Stockholm.
- 3) Upplåtelseformen i ansökan om markanvisningen ska gälla bostadsrätter.
- 4) Exploateringskontoret tecknar endast avtal med bara en part. I avtalet kan det dock framgå att bostadsrätterna förmedlas via två köer.

Periodvis har samverkan gått långt, till exempel med HSB och SKB (Stockholms Kooperativa Bostadsförening), vilka har en viss gemensam värdegrund, och man har hyst förhoppningar om en fortsatt färdväg tillsammans mot ett verkligt bygge. Dock har inget sådant samarbete lett till ett verkligt projekt under de första nio åren, av olika

skäl. Slättö är en annan fastighetsutvecklare som har funnits med i bilden i ett par markanvisningsansökningar. Senaste partner är Svea Fastigheter som gärna bygger kollektivhus.

Hållkollbo är stående medlem i Kollektivhus NU, Föreningen för Byggemenskaper, JAK Medlemsbank och Föreningslokalen Dynamo (där de träffas).

Hållkollbo Sustainable Cohousing har under åren förkovrat sig när det gäller

- hur kollektivhus fungerar – för- och nackdelar
- hur byggemenskaper mer eller mindre kan slå rot i kommuner
- nybyggda större trähus
- ekologiskt byggda hus
- stadsodlingar, inomhusodlingar och akvaponi
- att väga för- och nackdelar med kooperativ hyresrätt i förhållande till andra upplåtelseformer
- affärsplan
- utvecklat demokratin, visionsarbete och möteskulturen inom föreningen.

Här är begrepp som ända från början har varit viktiga för Hållkollbo: Gemenskap, Naturnära, Ekologiskt, Ej dyrt, Teknologi, Mänsklighet, Livsglädje, Social rikedom, Värme, Många olika bakgrunder, Ekohållbarhet, Boendekreativitet, Experiment, Värdighet, Samhörighet, Odling, Ömsesidighet, Välmående.

Möte hos arkitekterna Maria Block och Nils Söderlund på verksamhetskollektivet Kapsylen, Södermalm.

Fr vänster:  
Robert af Wetterstedt,  
Alejandra da Silva,  
Jenny Salmson och  
Margareta Jaric.



## Program

Målbilden är ett flerbostadshus med 25–50 st yteffektiva lägenheter plus gemensamma ytor och möjlighet till odling i Stockholms söderort med upplåtelseform kooperativ hyresrätt.

Ur Hållkollbo's presentationsbroschyr inför samarbete med markanvisningsansökan gällande träkvarter på Årsta-fätet tillsammans med Slättö, Mandaworks och Adept 2017: "Hållkollbo vill integrera tekniska lösningar som är till nytta för alla, men som ger särskilt äldre boende i husen ett rikare och rörligare liv. - - - Smart teknik i kombination med de sociala kontakterna som uppstår mellan människorna i ett kollektivhus och den vardagliga service som den gemensamma matsalen medför gör att hemtjänst och äldreboende kan skjutas upp väsentligt. Också en aspekt av hållbarhet, både social och ekonomisk."

Viktiga värden är att boendet ska vara ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart.

1. Ekologiskt hållbara blir Hållkollbo genom att bygga ett energieffektivt hus med ett sunt inomhusklimat, höga krav på klimatkloka, giftfria material i trästomme, träfiberisolering, invändiga ytor och fasad, likväl som i inredning och möbler. Rum ges för innovativ odling genom kombinerat umgängesrum/växtrum med goda odlingsmöjligheter. Hållkollbo vill sprida praktiska kunskaper kring urban odling till områdets boende och kringliggande verksamheter.

2. Socialt hållbara vill Hållkollbo bli genom att bygga ett hus som verkar socialt och kulturellt inkluderande i både teori och praktik. Man bygger små lägenheter som kan inrymma till exempel studentboende, och större lägenheter får uthyrningsrum med pentry och dusch, vilket ökar möjligheten för människor med låg eller osäker inkomst att få bostad. Föreningen spänner över flera generationer, vilket kan ge trygghet för äldre och skjuta upp behovet av t ex hemtjänst. Genom att planera in ytor som för samman människor i huset med dem

i lokalsamhället är det tänkt att skapas en öppenhet och nyfikenhet i området.

3. Ekonomiskt hållbara planerar Hållkollbo bli genom att bygga ett driftsnålt hus med låga kostnader för underhåll, samt med ytor som används flexibelt. Flexibla affärsverksamheter kombinerat med exempelvis caféverksamhet och cykelverkstad dagtid tar tillvara dyra och uppvärmda ytor en större del av dygnet. Prenumererbara arbetsplatser med delade maskin- och mjukvaruresurser för de boende i Hållkollbo och andra i området ger breddat nätverk, arbetskamrater att fika med, och sänkta kostnader för individen samtidigt som det håller nere bokostnaderna i husen. Man vill på olika tänkbara sätt skapa cirkulär ekonomi i samband med social hållbarhet.

Hållkollbo har, genom medlemmen Jenny Salmson, myntat begreppet MedborgarGardening där gruppen tänker bygga en gemenskap genom att man bjuder in människor i området till att delta i matlag, odling och andra kulturverksamheter. Det skapar trygghet genom att föra samman de som bor i området och ökar omsorgen på platsen. De ämnar använda sina flexibla lokaler på ett sätt som ökar känslan av närvaro i området, och som minskar risken för vandalisism och inbrott.

Det finns ett tekniskt intresse hos medlemmarna, vilket gör dem villiga att nyttja senaste eller framtidens teknik. Samtidigt vill de inte bygga fast sig i anordningar som snabbt blir omoderna eller går sönder. En god balans mellan low tech och high tech efterfrågas.

Intill ses en tabell med de ytor som föreningens medlemmar önskade vid en undersökning år 2018.

## YTOR (2018)

Fördelningen är baserad på resultat från enkät bland medlemmarna.

Enkät		RoK	Antal	BOA	Kommentar
20	kvm	1	8	160	Minsta möjliga lgh med wc/d
35	kvm	1,5	10	350	Sovalkov
40	kvm	2	10	400	Se *)
60	kvm	3	14	840	1 rum har egen ingång
70	kvm	4	6	420	1 rum har egen ingång
120	kvm	kollektivlgh	2	240	Delad lgh med gem. kök/vardagsrum.
550	kvm	kollektivyta		550	Matsal, storkök...
summa			50	2 960	
	Yta kvm			ÖVA (20%) 576	
				TOT BOA 3456	
	BTA = BOA	x 1,2		TOT BTA <b>4147</b>	
	25kvm/p 25 pqot/lgh 0,2			LOA x kvm /lgh 10 250	
				TOT LOA <hr/> <b>250</b>	

\*) Går det att anpassa 40 kvm lägenheter så att de räknas som 35 kvm + 5 kvm förråd?

Typ gemensam hall/garderob/inglasad balkong?

Syfte: Att göra 2:or som upplevs större men att de räknas som 35 för att få fullt statligt bidrag.





Möte på Il Caffè med ekonom Jens Albraaten angående affärsplan, 2019.

## Processen

Medlemstalet i den ideella föreningen varierar mellan 25 och 50 betalande. Man har varit noga med att styra upp de demokratiska processerna, och här gäller det att ständigt vara vaksam på sätt att kommunicera, så att ingen känner sig förbisedd. Man har medlemsmöten en gång i månaden (10 ggr/år). Styrelsen har varit och är föredömligt aktiv. Initiativtagare Margareta Jaric har periodvis innehaft ordförandepost och varit kassör. Ett antal personer under de senare åren, förutom Margareta, som har engagerat sig är, för att nämna vissa nyckelpersoner: Alejandra Silva, Kåti Lingenäs Gthlein, Valentina Gonzales, Lillemor Embrey, Kajsa Pehrsson och Jenny Salmson.

Medlemmarna besitter själva diverse användbara kompetenser, exempelvis r de byggkonsulter, marknadsförare, kulturarbetare, professionella odlare och pedagoger, vilket medger goda bidrag i

arbetet. En av styrkorna r medlemmarnas engagemang, de träffas regelbundet och utvecklar gemenskap. Medlemmarna har olika bakgrunder, ålder och socioekonomiska förhållanden och vill vara aktiva för att kunna påverka i hela processen av huset som de sedan ska leva i. rsvgande delen är kvinnor. Beslutsprocesserna internt sker genom demokratiskt engagemang och beslut fattas genom konsensus på medlemsmöten och årsmöten. Man ser över hur beslutsprocesser gr till för att bättre möta behoven vid en annalkande markanvisning. De interna behoven inventeras, genom studiecirkel och workshopserie samt kunskapsinsamling genom självstudier och kurser. Det finns en upplagd turordning för hur man ska få lägenhet.

Dock är det svårt att hålla hoppet levande när det gr så många r utan att det blir



resultat. En del personer ger förstås upp och för några ändrar sig livsförhållandena på sätt som gör att det inte längre är aktuellt med bopademskap.

Det är lätt att hamna i ett moment 22, vilket Hållkollbo har gjort, när det gäller att få markanvisning. De har haft möten med viktiga personer på kommunen, de har fått positiv respons, men därefter har det blivit tyst. Stockholm stad har verkat villiga att ge direkt option på tomt till Hållkollbo, möjligen för att föreningen har legat på och varit aktiv. Staden har även påbörjat en markanvisningstävling för byggemskaper i Mälaräng inom Fokus Skärholmen, men den senaste uppdateringen som är gjord på Stockholms stads hemsida är i april 2018. Kanske finns det inte resurser på kommunen till förändring av sättet att markanvisa, möjligen finns en ovilja någonstans och en bekvämlighet i att köra "Stockholms-modellen" med sina välkända byggaktörer. Ett krav som har ställts från Stockholm stad är att Hållkollbo ska söka markanvisning ihop med fastighetsutvecklare som har förtroendeingivande ekonomisk situation och utveckling. De menar att de har dåliga erfarenheter av att markanvisa till mindre och okända aktörer. Ett annat krav, där processen har kört fast i olika faser, är vacklandet mellan att tycka att

tomträtt för en byggemskap vore rimligt, samtidigt som de menar att man inte kan särbehandla byggemskaper. Det är i princip endast för kommunen kända, långsiktiga hyresrättsbyggare och SKB (kooperativa hyresrätter) som erhåller tomträtt. Undantag sker dock.

De olika samarbetena med byggherrar/fastighetsbolag, som ibland har lett till gemensamma markanvisningsansökningar, har upplevts som utvecklingsbara fram till en viss kritisk tidpunkt då ledande personer, respektive styrelser, i bolagen har valt att inte gå vidare. Detta gäller till exempel samverkan med HSB och SKB, som med sina värdegrunder och tankegodskändes som fränder. HSB backade ur på grund av att det var så högt tryck på att producera nya bostäder, samt att man har en befintlig kö att försörja. Frågan uppstod hur man skulle förhålla sig till de nya personerna i byggemskapen Hållkollbo som plötsligt kom in i sammanhanget. Detsamma gällde SKB (genom främst utvecklingschef Johan Jarding, samt VD Eva Nordström), som i över ett år ställde sig positiva till en samverkan, men som sedan plötsligt drog sig ur när styrelsen sagt nej. Skälen var flera, men ett av de tyngre handlade om deras interna bostadskö och hur att förhålla sig till den. "Hållkollbo-medlemmar kunde ju inte få

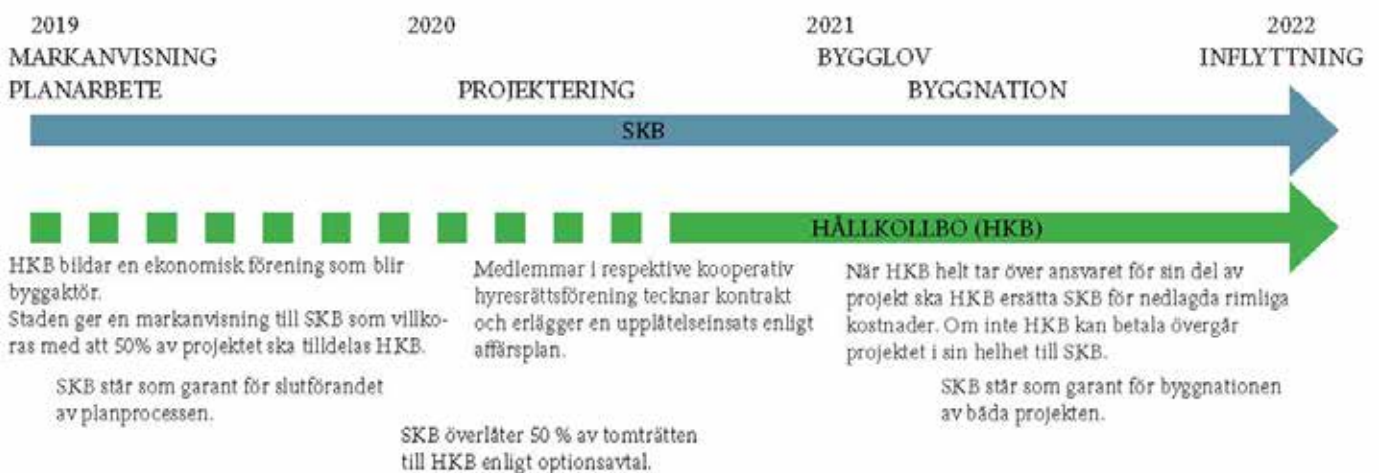


Illustration från Hållkollbos markanvisningsansökan tillsammans med SKB som visar hur samverkan skulle ske vid en option.



Möte med stadsbyggnadsborgarråd Roger Mogert + sekr. Felix Antman Debels, 2017-02-13.

## Ekonomi & Juridik

förtur". Svea Fastigheter var först positiva till gemensam markanvisning, därefter negativa (efter styrelsemöte då man ansåg projektet som för litet), och senare på nytt positiva men med restriktioner. Då till en samverkansform där Svea Fastigheter ska äga och förvalta Hållkollbo's del, och föreningen skulle utgöra en bogemenskap. Byggemenskapsupplägget skulle försvinna. Förhoppningen är ändå att man i så fall i relativt stor utsträckning ska kunna påverka hur huset utformas med funktioner, miljöskonsamt byggande och leverne inklusive viss odlingsmöjlighet. Det finns även en grupp medlemmar i Hållkollbo som önskar leva i en bogemenskap vid Nytorps gårde där Svea Fastigheter har sökt en separat markanvisning. Hållkollbos alldeles egna markanvisningsansökan i Skärholmsdalen är för en byggemenskap där Hållkollbo kommer att samarbeta med en annan part för att initialt erhålla ekonomiska muskler.

Hållkollbo har, bland annat med hjälp av finansekonom Jens Albraaten, arkitekterna Nils Söderlund och Maria Block, och genom att jämföra med andra byggemenskaper, haft workshop med utkast till affärsplan, kostnadsuppskattningar för byggnation med mera.

Medlemmarna betalar en medlemsavgift varje år, de intresserade betalar även in en avgift på 250 kr per år för att få och hålla en köplats.

Man hoppas på, och räknar med, att få statligt startbidrag för byggemenskaper (max 400 000 kr 2020), och statliga investeringsstöd för att bygga energieffektiva och ytsnåla hyresrätter. Dock är stöden sämre för gemensamma ytor.

Vid möten med Ekobankens företrädare har Hållkollbo fått besked om att banken kräver 100 procents täckning för att få låna. Större affärsbanker kräver vanligen minimum 70 procents täckning för lån till att bygga.

## Lärdomar

När man har fått option på en markanvisning är planen att den ideella föreningen Hållkollbo ombildas till en ekonomisk förening för att kunna bilda kooperativa hyresrätter. Under planerings- och byggtiden kan det hända att man även startar ett aktiebolag för att kunna skjuta fram moms. Det gäller att försöka betala kostnader så sent som möjligt.

Hållkollbo har, som sagt, arbetat med uppgiften att ta fram en affärsplan. Detta har upplevts som svårt då privatpersoner inte kan få lånelöften för "luftslott" där man inte vet var de ska byggas eller vad de kommer att kosta. Man hamnar i ett moment 22. Utan markanvisning inget kraftfullt engagemang från medlemmar som kan ta reda på realistiska lånelöften. Stockholm stad vill gärna se en affärsplan och kontakter med specifik bank och samverkan med etablerade fastighetsbolag för att känna sig trygga med att lämna optioner för markanvisning till en byggemenskap. Stockholm stad har krävt att Hållkollbo ska ha en upparbetad kontakt med ett fastighetsbolag som kan trygga ekonomi och som kan bygga färdigt projektet om det från Hållkollbo's sida skulle stranda och inte fullföljas. Ett problem är att Stockholm stad vill att byggemenskaper köper mark som bostadsrättsexploater brukar göra. Man är rädda för att till exempel Hållkollbo skulle få en tomträtt, låter uppföra ett flerbostadshus och därefter kapitaliserar på marken genom att ombilda de kooperativa hyresrätterna till bostadsrätter. Hållkollbo har tagit juridisk hjälp för att formulera i avtal på vis som säkrar hyresrätterna över tid. Från Stockholm stads sida menar man att de måste behandla alla lika. Tomträtter ges endast till SKB och till kända återkommande fastighetsbolag som bygger och förvaltar hyresrätter. Ett problem med kooperativa hyresrätter på tomträtt är att hyresrätterna då inte går att pantsätta.

Coompanion har hjälpt till med optionsavtal som skulle kunna ligga till grund för byggemenskaper i olika kommuner.

Hållkollbo är medlem i JAK-banken och har sina medel där.

En av de viktigaste lärdomarna är att alla inblandade aktörer – kommuner, byggemenskaper, fastighetsbolag med flera – måste dra åt samma håll och hjälpa varandra i processerna. Annars blir det fördröjningar eller stopp i arbetet.

Stöd i lagen, prejudikat eller liknande behövs för att ha möjlighet att gå förbi kommunernas markanvisningspolicys, eller hur de brukar tilldela mark.

En avgörande sak kan även vara att hela processen tar för lång tid. Människor hinner hitta andra lösningar för sina liv och boenden om byggemenskapsprocessen är långsam. Max fem år från idé till färdigt bygge vore en rimlig agenda.

Byggemenskaperna måste förstå fastighetsekonomi och ekonomisk planering. Antingen om någon/några i gruppen besitter dessa kunskaper, eller att man kan få hjälp med detta. Realistiska ekonomiska bedömningar behöver göras och de måste följas upp genom hela processen. Detta för att vara förtroendeingivande som part till fastighetsbolag, samt som aktör inför kommunen.

Viktigt är att vissa nyckelpersoner finns med under stora delar av processen, gärna från "frö till limpa". Någon som är väl känd med historien och tidigare processer. Om samtliga personer byts ut i en grupp kan det bli svårare att hålla styrfart och att få en trygg förankring i gruppen. I Hållkollbo finns exempelvis Margareta Jaric, som har varit med hela tiden från start, dessutom arkitekterna Maria Block (ansvarig arkitekt) och Nils Söderlund (projektledare), som bidrar med sakkunskap gällande möjligheter att komma framåt – till stor del som ett idédrivet projekt med ideella och punktvisa insatser eftersom pengar i dessa tidiga skeden har varit en bristvara för föreningen.

Att vara två arkitekter inblandade har ett plusvärde. I fallet Hållkollbo är Nils





Hållkollbo tillsammans med Slättö. Illustration ADEPT/Mandaworks. 2016.

projektledare och Maria ansvarig arkitekt. De jobbar självfallet tillsammans, men i vissa lägen är det bra om man har olika roller. Ett sådant moment är när man ska delta i alla olika diskussioner då det ska bestämmas vad man önskar för ytor och lägen i byggnaden. Då kan det vara skönt att inte ha alla roller i form av att lyssna in och sätta ner foten, samtidigt som man ska rita på lösningar.

Det är svårt för grupper som inte kan arvoda arkitekter för de initiala processerna, vilka kan vara långa och utdragna med osäkra resultat. Det hade blivit en snabbare process om arkitekter, eller som i framtiden en lots, kan få betalt för nödvändiga insatser i tid, innan gruppmedlemmar är redo för att satsa pengar som man faktiskt riskerar. En stor hjälp kan bli de startbidrag till byggemskaper som staten delar ut om max 400 000 SEK, men då krävs att gruppen har fått en markanvisning och att man är organiserad i en ekonomisk förening

där minst sex medlemmar har satsat 10 000 kronor var.

De statliga stöden för hyresbostäder gäller endast till 50 procent för kollektiva ytor (de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation), vilket är till nackdel för bogenmskaper där egen lägenhetsyta kan avstås för att i stället bilda gemensamma ytor. Stöden är större om man endast bygger individuella lägenheter.

Hela den mångåriga processen för Hållkollbo har varit en lärandesituation. De från början positiva och "naiva" föreställningarna om projektets väg framåt har omvandlats till ett mer realistiskt scenario där man är inriktad på långsiktig samverkan med andra parter och där man får vara beredd att backa på vissa saker för att nå ett förverkligat projekt.

## Ansökningar markanvisning

Ansökan markanvisning Djurgårdsstaden (reg 2012-06-29).

- Intresseanmälan markanvisning Sundbyberg (positivt svar 2013-02-22).
- Intresseanmälan markanvisning Bagarmossen/Skarpnäck (2013-03-28).
- Förfrågan markanvisning Hammarbyhöjden-Björkhagen, Hållkollbo tillsammans med arkitekter Maria Block och Nils Söderlund (2014-10-24).
- Ansökan markanvisning Skarpa by, tillsammans med Slättö (2016).
- Ansökan markanvisning Bagarmossen, tillsammans med Celon (2016).
- Ansökan markanvisning Årstafältet, tillsammans med Slättö (2016).
- Samarbete med SKB och deras fastighetsutvecklingschef Johan Jarding. En intresseanmälan om markanvisning lämnades till Exploateringskontoret, 2017-09-27. Ett antal möten hölls mellan Stockholm stad och Hållkollbo under hösten 2017.
- Komplettering 2019-12-20.
- Ansökan markanvisning Skärholmsdalen, "Fokus Skärholmen", en tillsammans med Svea Fastigheter, samt en egen fristående (2019).

## Studiebesök/workshops m m

- Studiebesök Kollektivhuset Sjöfarten (ciceron Maggie Wellton), Hammarby Sjöstad, 2010-10-21.
- Studiebesök kollektivhuset Färdknäppen, med ciceron arkitekt Kerstin Kärnekull, 2010-11-21.
- Olika studiebesök på nedlagda äldreboenden, t ex i Stallarholmen och Skarpnäck, andra byggnader i Botkyrka, samt mellan Nynäshamn och Sorunda, under 2011.
- Studiebesök i långtgående ekologisk villa i Sollentuna som arkitekt Maria Block har ritat och projektlett, 2011-05.
- Studiebesök i olika kollektivhus: Trekanten vid Liljeholmen, Dunderbacken i Axelsberg, Sockenstugan i Kärrtorp, Tre Portar i Skarpnäck, Prästgårdshagen i Älvsjö, Tullstugan på Söder. Solhem i Norrtälje besöktes av några medlemmar. Under 2011.
- Studiebesök i ekoby Understenshöjden, Björkhagen, med ciceron boende och arkitekt Nils Söderlund, 2011-11-15.
- Studiebesök på kollektivhuset Sockerkakan, Sköndal (HSB) där en av de boende, Viktor Harms, visade runt, Xxxx-xx-xx.
- Studiebesök Kollektivhuset Rio, ciceron Birgit Arve Pares, 2012-01-28.

Studiebesök Akvapopnik-anläggning vid Berga Naturbruksgymnasium, mellan Stockholm och Nynäshamn. Visning av Björn Oliviusson, 2015-12-11.







Studiedag på ABF-huset, Stockholm, med bl a workshop genom SWOT-metoden. Under ledning av arkitekter Nils Söderlund och Maria Block. Plus föredrag av företrädare för Magnus Frank, JAK-banken och Kristoffer Lüthi, Ekobanken. 2013-01-20.

- HållKollBo medverkar vid Framtidsveckan i Bagarmossen, workshop/presentation, 2013.
- Årstidsträffar - ett samband mellan skapande och odling."Vi målar tillsammans och odlar"; "Konstnärshem" under ledning av Lotta Melanton; "Vi målar tillsammans" varvades med studiebesök med anknytning till odling, 2013.
- Miljövetardagen, Södertörns högskola. Hållkollbo visade upp sig genom en mindre skärm som Anita Sand tillverkat med ett abstrakt hus och framföriggande foldrar, 2013-11-28.
- Studiebesök på CHB Centrum för Hälsa och byggande och "Det Gröna köket", Handen, 2013-12-05.
- Föreningen för byggemaskaper och Tysksvenska handelskammarens studieresa till Berlin och Hamburg. Deltagande från Hållkollbo ordf Margareta Jaric, 9-11 oktober 2014.
- Studiebesök Akvaponik-anläggning vid Berga Naturbruksgymnasium, mellan Stockholm och Nynäshamn. Visning av Björn Oliviusson, 2015-12-11.
- Föreläsningsserie "Bygga och bo i gemenskap" – Kooperativ hyresrätt, Byggemenskap, Kollektivhusboende/ bogemenskap, våren 2016.
- Studiebesök Vallastaden, Linköping, 2017.
- Workshop i Föreningen för Byggemaskaper "Affärsmodell/Affärsplan för en byggemenskap" hållen av Jens Albraaten, sept 2017. (Ingår i Divercity.)
- Studiecirkeln "Creating a life together", under ledning av Otto Rimfors, hösten 2017.
- En kurs i sociokrati hölls vid två tillfällen november 2017 (kontaktperson Andréa Arlid).
- Studiebesök hos nybyggd byggemenskap Lagnö Bo utanför Trosa, 2018-05-27.
- Enstaka medlemmar har deltagit på diverse seminarier som Coompanion, KTH (till exempel KTH:s och Einar Mattsons Live in Lab) och Divercity har anordnat.
- Informationsmöten Fokus Skärholmen.
- Studiebesök & Workshop Uppsala. I DiverCity, 2019-04-06.
- Studiebesök Kollektivboendet K9, Östermalm. Xxxx-xx-xx

## Publicerat

Söderort Direkt Hammarby/Skarpnäck  
2015-11-17

"Förening siktar på ekologiska kollektivhus i Skarpnäck"

Artikel skriven av journalist Christoffer Röstlund Jonsson

Dagens Nyheter 2018-10-05

"Kollektiv på marknadens villkor"

Artikel skriven av journalist och författare Annica Kvint Lidzell.

Mitt i Skärholmen 2018-11-13

"Eldsjälarna kämpar för ett kollektivhus"

Artikel skriven av journalist Märta Lefvert.

ETC 2020-01-08

"Byggemenskapen i fokus – Entusiaster kräver förändring av byggbranschen"

'Släpp in fler alternativ' "

Artikel skriven av journalist Sara Märta Höglund.

## Föreläsningar av Hållkollbo-medlemmar

"Bygga och bo i gemenskap" Skarpnäcks folkhögskola våren 2015. Arrangör: Föreningen HållKollBo Sustainable Cohousing och Skarpnäcks folkhögskola. Föreläsare: Nils Söderlund, Kerstin Kärnekull, Lars Malmgren, Roland Malm (Coompanion), Lotta Melanton, Margareta Jaric, och Maggan Forsberg. Vid tre olika tillfällen.

## Viktiga möten och händelser/skeenden (förutom ett stort antal interna):

- Studiebesök kollektivhuset Färdknäppen, med ciceron boende och arkitekt Kerstin Kärnekull, 2010-11-21.
- Studiebesök i långtgående ekologisk villa i Sollentuna som arkitekt Maria Block har ritat och projektlett, 2011-05.
- Möte med Regina Kevius, ordförande i Stockholms stadsplanenämnd, 2011.
- Möte med Karolina Keyser, stadsarkitekt Sthlm, 2011-11-07. Tipsade om att kontakta Folkhem.
- Möte med Sven-Harry Karlsson, grundare Folkhem, 2011-11-29.
- Möte m Arne Olsson, VD Folkhem, 2011-12-19.
- Möte med Maria Östberg Svanelind, (S) tidigare vice ordf i Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden, omnämnd i protokoll 2012-01-28.
- Möte med BoTrygg Sthlm, VD Adam Cocozza, 2012.
- Möte med Anders Nordstrand, VD Micasa, 2012-06.
- Markanvisningsansökan Djurgårdsstaden, 2012.
- Möte med Olov Ask, Projekt affär kundansvarig Skanska & Robert Astrologo, ansv Grön utveckling Skanska, 2012-10-17 + ett möte till.
- Möte med Peter Olevik Dunder(fp), stadsbyggnadsnämndens ordförande Haninge 2012-11-29.
- Studiedag på ABF-huset, Stockholm, med bl a workshop genom SWOT-metoden. Under ledning av arkitekter Nils Söderlund och Maria Block. Plus föredrag av företrädare för Magnus Frank, JAK-banken och Kristoffer Lüthi, Ekobanken. 2013-01-20.
- Kostnadsuppskattning projekt, genomförd av JAK + arkitekter Maria Block och Nils Söderlund, 2013-12-06.
- Margareta Catasús. Region Ytterstad. Markbyrå. Exploateringskontoret Sthlm, 2013-01-30
- Hållkollbo-folder om fyra sidor utarbetas och trycks, 2013.







TISDAG  
13 november  
Nr 46  
Årgång 31  
[www.mitt.se](http://www.mitt.se)



**ALEXANDRA  
OCH ORTENS  
MAMMOR  
PROTESTERAR**

SIDAN 9

SENASTE NYTT FRÅN SÖDERORT – LADDA NER VÅR NYA APP!

Sök på "Mitt i" i App Store eller på Google Play

# De vill ta makten från byggbolagen

**Byggemenskap.** Föreningen Håll Koll Bo vill bygga ett kollektivhus med ett 50-tal lägenheter i nya området Skärholmsdalen. /4



Entusiastiska: Alejandra Silva, Valentina Gonzales, Margareta Jaric och Nils Söderlund.

Foto: DANIEL DIAZ

**Ännu fler vakter på gång**

**SATSNING** I dag är de mobila ordningsvakterna 18. Nu vill Stockholms grönbå styre antälla ytterligare 82.

SIDAN 5



Iva Tatic.

Foto: ANNA ZEK

**TJEJERNA  
JOBBAR  
MED SJÄLV-  
KÄNSLAN**

SIDAN 8

**Här blir det nya fartgränser i stadsdelen**

**TRAFIK** Elva gator i Skärholmens stadsdel får nya fartgränser. Arbetet inleds nästa år.

SIDAN 6



**TOMAS MÄKLARBYRÅ**

**Din lokala mäklare i Söderort**

Ring oss för kostnadsfri värdering!

08-646 57 00, 08-97 17 50. [www.tomasmaklarbyra.se](http://www.tomasmaklarbyra.se)



Exempel på uppmärksamhet i media. Mitt i Skärholmen 2018-11-13, "Eldsjälarna kämpar för ett kollektivhus", Artikel skriven av journalist Märta Lefvert.

Intresseansökan markanvisning ekologiskt kollektivhus i Sundbyberg, 2013-02.

- Förfrågan markanvisning Bagarmossen/Skarpnäck, 2013-02-28.
- Möte med Hans Lind, Professor Bygg- och fastighetsekonomi KTH, 2013-08-20
- Ansökan Innovativ Kultur, Tema: Varandemiljö och Hållbarhet, Utlysning 2013-09-20. (Ej beviljat.)
- Kontakter med Magnus Frank, bankchef, JAK.
- Kontakter med Kristoffer Lüthi, vice VD Ekobanken, kreditansvarig.
- Möte med Eva-Lotta Johansson Thunqvist, universitetslektor Centrum för hälsa och byggande KTH, 2013-12-05.
- Möte med Harald Rohrer Professor Tema Teknik och social förändring, Linköpings universitet, 2013-08-20.
- Årstidsträffar. Permakultur–Akvaponi–Inomhusodling–Stadsodling, 2013/2014.
- Anders Svensson, VD HSB Stockholm, 2014-03-27.
- Jonas Erkenborn, VD HSB Stockholm Fastighetsutveckling, 2014.
- Meddelande från Anders Svensson, VD HSB Stockholm, att de inte kan åta sig en samverkan med Hållkollbo då de hade så mycket annat, 2014-06-24.
- Möte med Kristin Qvistgaard, projektledare Exploateringskontoret för Hammarbyhöjden/Björkhagen, 2015-02-05.
- Markanvisningsansökan Hammarbyhöjden-Björkhagen, 2015/16.
- Möte med Kerstin Kärnekull Kollektivhus och Seniorboende, 2015-03-23.
- Samtal med Lars Malmgren Kooperativ hyresrätt, 2015-04-13.
- Samtal med Rolf Malm, Coompanion, Kooperativ hyresrättsförening, 2015-04-13.
- JAK bank. Hjälp med kalkyl, 2015.
- Möte med Ann-Margarethe Livh (V), bostads- och demokratiborgarråd, Stockholm, 2015-05-15.
- Studiebesök Akvaponik-anläggning vid Berga Naturbruksgymnasium, mellan Stockholm och Nynäshamn. Visning av Björn Oliviusson, 2015-12-11.

- Möte med Anders Henriksson, Celon, 2016-01-14.
- Möte med Anders ... , Byggvesta, 2016-01-21.
- Möte med Stefan Norberg, BTH Bostad, 2016-01-27.
- Markanvisningsansökan Skarpa by, tillsammans med Slättö (2016-02).
- Markanvisningsansökan Bagarmossen, tillsammans med Celon (2016-02).
- Möte med Maria Jansson, projektledare projektutveckling (bl a Skärholmen) exploateringskontoret, 2016-06-21.
- Möte med stadsbyggnadsborgarråds Roger Mogert (S) sekreterare Felix Antman Debels, 2016-06-30.
- Möte med Joel Berring, Stadsbyggnadskontoret. JB efterfrågade faktorer viktiga att få in i detaljplaner och som gäller byggemaskiner, 2016-09-05. Hållkollbo återkopplade med uppgifter per mejl 2016-09-28.
- Möte med Charlotta Szczepanowski, Riksbyggen, 2016-09-19.
- Möte med Gunnar Jensen, Avdelningschef Projektutveckling, bitr. förvaltningschef, Exploateringskontoret, 2016-09-19. (Var behjälplig till att Hållkollbo senare fick vara med i jämförelseförfarande för träkvarter i Årsta tillsammans med Slättö.)
- Möte med Elin Olsson (MP), ordförande Exploateringsnämndens strategiutskott, Ledamot Exploateringsnämnden, Ledamot Fullmäktige, 2016-09-04.
- Arkitekt Maria Block håller föreläsning för föreningen Hållkollbo om ekologiskt byggande. 2016-10-24.
- Möte med Lars Edlund, jurist, 2016-11-30.
- Johan Rapping (flertalet telefonsamtal), projektledare Exploateringskontoret, angående markanvisningar i Bagarmossen och Skarpnäck, 2015/2016.
- Slättö, Johan Karlsson, VD Slättö Förvaltning; m fl. Gemensam markanvisningsansökan, Årsta-fältet, 2016.
- Möte med Louise Bergman, ansvarig på Exploateringskontoret för Fokus Skärholmen efter Maria Jansson (som man har träffat tidigare), 2017-02-24.

- Hållkollbo blir part som testbädd i forskningsprojektet DiverCity (om byggemenskapers processer och genomförande i Sverige), 2017–2020.
- Workshop i Föreningen för Byggemenskaper "Affärsmodell/Affärsplan för en byggemenskap" hållen av Jens Albraaten, 2017-09. (Ingår i Divercity.)
- Jämförelseförfarande fem olika förslag, Stockholm Stad, Årstafältet. Hållkollbo är med i förslag "Grön gemenskap – Ett förslag till trähus" i samverkan med Slättö, Adept och Mandaworks. 2017. (Ej vinnande.)
- Möte med Roger Mogert, Socialdemokratiskt stadsbyggnadsborgarråd, Stockholms stad, 2017-02-13.
- Möte med Oscar Lavelid, borgarrådssekreterare för Jan Valeskog (frågor exploateringsnämnden), finansroteln, Stockholm, 2017-03-24.
- Ett antal möten med SKB, Johan Jarding, fastighetsutvecklingschef, kommunikation, 2017 och 2018.
- Info-möte om Fokus Skärholmen, med Karin Ahlzén, Sara Heppling; Trygg Social hållbarhet i Fokus Skärholmen, Carlos Rojas Aktuella detaljplaner; Joel Berring Jämförelseförfarande inför direktanvisning, Louise Bill. 2017-09-13.
- En intresseanmälan om markanvisning lämnades till Exploateringskontoret, 2017-09-27 med komplettering 2017-12-20. Ett antal möten hölls mellan Stockholm stad och Hållkollbo under hösten 2017, bl a med Johan Jarding, SKB; Karin Ahlzén, projektledare Fokus Skärholmen; och Anders Hallberg, bostadssamordnare Exploateringskontoret, med särskilt uppdrag för markanvisning till byggemenskaper, angående direktanvisning mark i Skärholmen, exempelvis 2017-12-13.
- Möte med Louise Bill, Projektledare, Exploateringskontoret, Avdelningen för projektutveckling, angående markanvisning i Skärholmsdalen. 2018-01-23.
- Möte med Ekobanken, Eva Karlsson och Kristoffer Lüthi, 2018-06-12
- Möte på stadshuset med Karin Ahzén, Fokus Skärholmen och Louise Bill, Exploateringskontoret. Mötet var positivt och kommunen var öppna för att Hållkollbo kan få en markanvisning med tomträtt, 2018-10-15.
- Fortsatt samverkan och intentionsavtal med SKB under hösten 2018.
- Fortsatt kommunikation med Anders Hallberg, bostadssamordnare, Exploateringskontoret, Förvaltningsledningen, 2018.
- Möte Fokus Skärholmen, Filmvisning Skärholmen 50 år. Glöggfukost och mingel med byggaktörer, 2018-12-19.
- Komplettering och förtydligande av Markanvisningsansökan tomt nr 15, Skärholmsdalen. Tillsammans med SKB. 2019-03-01.
- Besked 2019-03-15 om att markanvisningsarbete tillsammans med SKB avstannar på grund av SKBs styrelsebeslut 2019-03-12.
- Infomöte Stockholm Stad, "Godmorgon Skärholmen". Tema: Bygglogistik och samordning under genomförandeskedet. Med Karin Ahlzén (Projektchef, Sthlm Stad), Per Lunde (projektledare Trafikverket) och Sven Brodin (byggprojektledare, Sthlm Stad), 2019-05-29.
- Möten angående möjligt samarbete med Svea Fastigheter. Först intresse, därefter avslag i SvF's styrelse. Senare positiv återkoppling för en bogemenskap gällande tomt nr 15, Skärholmsdalen. Sen vår 2019.
- Möte med fastighetsutvecklingsledningen Stena Fastigheter gällande möjligheter för byggemenskap(er) och socialt ansvarstagande (hållbarhet). Personer från Stena Fastigheter: Pia Krook, Niclas Melander, Sarah Pettersson och Ragnar Stenport, 2019-09-21.
- Samverkan med Svea Fastigheter, Harry McNeil, hållbarhetschef SvF Bostad; Svante Jernberg, VD; Lars Gärde, Vice VD. Gemensam markanvisningsansökan för bogemenskap, Skärholmen, 2019.
- Även en dialog med Svea Fastigheten gällande ett kollektivhusboende på Nytorps Gärde: "Co-working och co-living", 2019.
- Hållkollbo skickar in en egen

markanvisningsansökan för tomt i  
Skärholmsdalen – förutom den gemensamma  
med Svea Fastigheter, 2019.

To be continued.

