

Östergarn

Bygggemenskap
Gotland



Texten bygger på information från projektlots Nils Söderlund, samtal med byggemenskapens representant Gunnar Bendelin, workshop 2020-05-28 på Östergarn, Gotland, där syftet var att diskutera möjligheten och förutsättningarna för en byggemenskap, utreda möjlighet till en tomt för byggemenskapen och diskutera vidare process + webb-information m m.

Text:

Maria Block, Nils Söderlund

Grafisk form och produktion:

Maria Block



Divercity – byggemenskaper för mångfald i stadsbyggandet

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemenskaper, 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

ÖSTERGARN

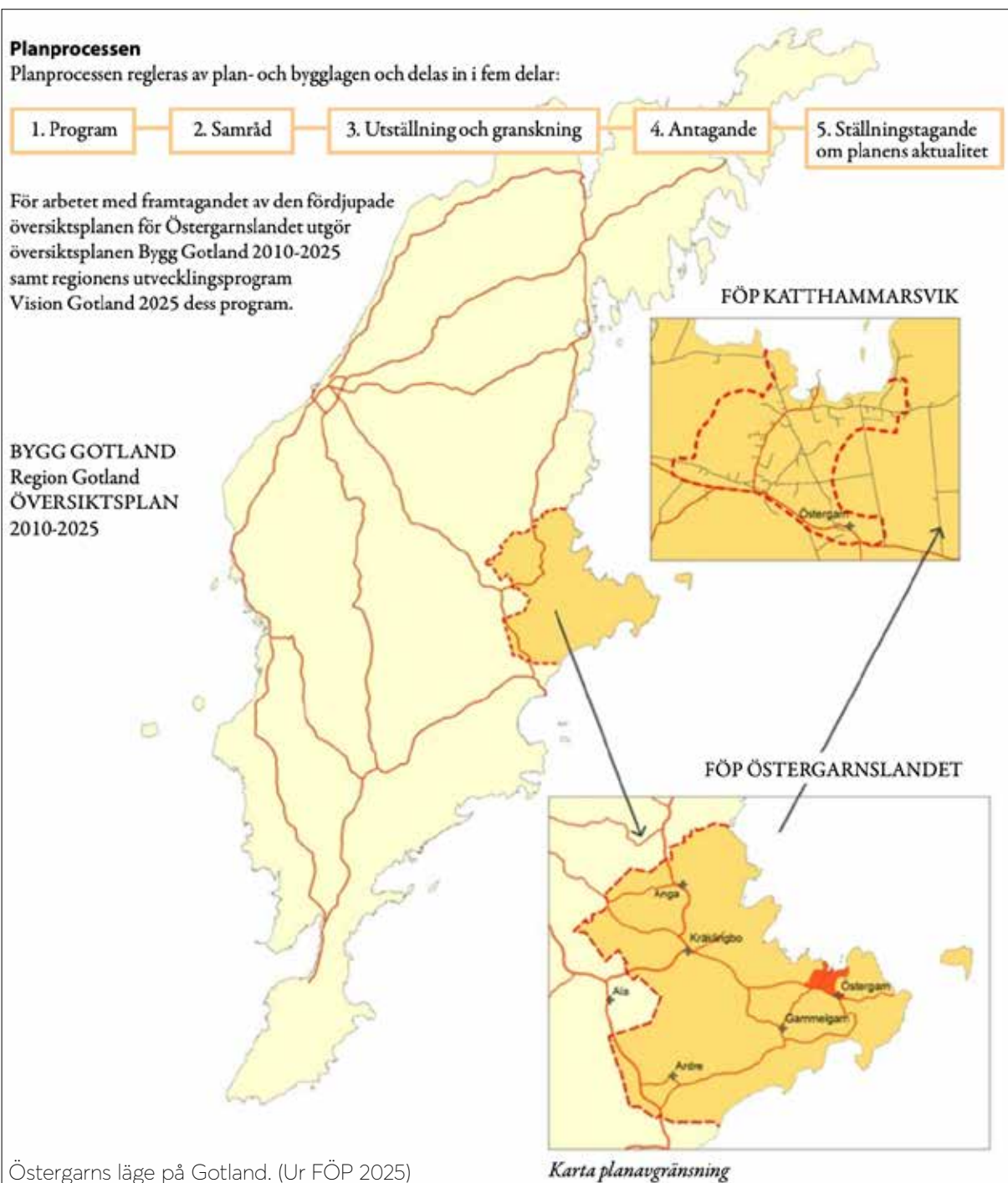
**– testbädd för
användar- och behovs-
driven utveckling genom
lokalt utvecklingsbolag**

"Hur locka åretruntboende till Östergarn."



Viktiga frågeställningar:

Hur kan man locka barnfamiljer att flytta till och bo kvar i Östergarn? En målgrupp är sommargäster som drömmer om att flytta till Östergarn. En annan målgrupp är studenter på Gotland. Hur kan man säkerställa att de nya lägenheterna i byggemenskapen bebos av åretruntboende och inte av turister? – Odlingsmöjligheter, generationsboende?



Bakgrund

Utvecklingsbolaget Nygarn är bildat för att utveckla och skapa förutsättningar för näringslivet på östra Gotland i området som kallas för Östergarnslandet. Bolaget äger och är hyresvärd för fastigheten Skolhuset i Östergarn. Det har gått mer än tio år sedan socknens utvecklingsbolag Nygarn i en analys kom fram till att viktigast för Östergarns utveckling var en lösning för vatten och avlopp. Slutligen blev det Region Gotland som byggde avsaltningsverket i Herrvik, medan sockenborna löste avloppsfrågan själva. 2017 kontaktade Karl-Allan Nordblom (MP), dåvarande ordförande byggnadsnämnden i Region Gotland, Utvecklingsbolaget Nygarn och undrade om byggemaskaper kunde vara av intresse.

I dag planerar Utvecklingsbolaget Nygarn för ett stort energiprojekt i Östergarn för lokalproducerad förnyelsebar energi med solceller och biokol. Campus Gotland deltar i projektet.

Här är ett antal projekt som utvecklingsbolaget bedriver:

- Nya bostäder med hjälp av byggemaskaper.
- Köp av skolhuset Östergarn för att starta företagshotell, idag finns här 10 hyresgäster.
- Säkra och utveckla verksamheterna i Herrviks fiskeläge (LIS-område = Landsbygdsutveckling i strandnära områden).
- Starta upp fibersatsningen för god tillgång till internet, hela området har idag fiberanslutning.
- Starta upp och driva vatten- och avloppsområden (EU Leaderprojekt för ekonomisk utveckling av landsbygden).
- Förstudie gamla äldreboendet Östersol och att bygga 30 lägenheter.

- Landsbygd 2.0. Signerat avtal om samverkan med Region Gotland.

- Austerland energiproduktion och lagring av lokalt producerad energi, förstudie (EU Leaderprojekt).

- Besöksplatsprojekt för att stärka bygdens attraktionskraft (EU Leaderprojekt).

- Ruritage membership. Landsbygdsutveckling med hjälp av kultur-och naturarv (EU finansierat).

Deltagare i workshop 2020-05-28:

Christian Hegardt, Stadsarkitekt, Region Gotland

Anna Adler, Exploateringsstrateg, Region Gotland

Gunnar Bendelin, Utvecklingsbolaget Nygarn

Anders Lignell, styrelserepresentant

Utvecklingsbolaget Nygarn, koordinator för just byggemaskaper.

Eva Engström, Ny Östergarnsbo

Lars Gahnström, Slite utveckling

Nils Söderlund, Föreningen för byggemaskaper

Arvid Mickelåker,

Egendomsförvaltare Visby stift

Gunnar Linby, ordförande i

egendomsnämnden Visby Stift

Anders Ahlin, företagsrådgivare på Swedbank

Carin Johansson, Arkitekt (fd stadsarkitekt på Gotland).

Arvid Mickelåker och Gunnar Linby berättar att kyrkan (egendomsnämnden), som äger mark som kan bli aktuell för bebyggelse är positiva till projektet. Kyrkan kan hyra ut eller sälja mark men har regelverk som gör det svårt att gå in i bolag och att investera i projekt.

Nygarns Utveckling sätt att arbeta vidare med idéer är att göra dem till egna projekt, ofta med egen ledning, finansiering och samarbetspartners.



Karta från Fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik 2025.

Program

Allt utvecklingsarbete bedrivs med en grundsyn som bygger på hållbarhet. Konkret handlar det om att man i sitt arbete tar hänsyn till sociala, miljömässiga, ekonomiska och energimässiga aspekter.

Byggemenskap i Östergarn

Utvecklingsbolaget Nygarn började undersöka om byggemskaper kunde stödja utvecklingen i Östergarn. Det är svårt att hitta boende för åretruntboende i Östergarn, cirka 70 procent av husen fungerar som semesterhus. Speciellt barnfamiljer är önskvärda och välkomna. Privat och kommunal service hotas på längre sikt. Speciellt hyser man oro för antalet barn i lokala Kräklingbo skola.

Utvecklingsbolaget Nygarn har:
- inlett ett samtal med kyrkan

(Egendomsnämnden) som äger mark i Östergarn för att hitta en tomt.

- med hjälp av Carin Johansson, före detta stadsarkitekt på Gotland, tagit fram en skiss på en tomt intill fotbollsplanen som skulle passa. Husen föreslås bli åtta parhus och små flerfamiljshus i 1-1,5 plan, sammanlagt 16 bostäder. Förslaget innehåller både bostadsrätter och hyreslägenheter. Gärna innovativt byggande och med mötesplatser för boende. En privat fastighetsägare bredvid är intresserad av att delta för att få bygga sju friliggande hus.
- genomfört en enkät för att få reda på intresset för byggemskaper i Östergarn.
- fört diskussioner med Myresjöhus som är intresserade av att vara med i projektet.
- Swedbank, som tidigare har finansierat deras avloppsreningsverk, har kontaktats.

Husen föreslås bli parhus och små flerfamiljshus i högst två plan i bakkant och lägre i framkant.

Husen i skissen är placerade i naturliga öppningar i omgivningen för att spara träd och vegetation, vilket följer avsikten i den fördjupade översiktsplanens (FÖP) naturvärdesbeskrivning.

Tanken är att man ska kunna bygga i etapper.
En beställning av naturvärdesinventering har gjorts.

Gunnar ser en kvalitet i att erbjuda byggemenskapen odlingsmöjligheter och djurhållning – allra helst med tanke på barnfamiljer.

Diskussion om gemensamma delar utöver boendet:

Ändrad slinga för kollektivtrafik.
Möjlighet för odling och djurhållning (höns).
Om- och tillbyggnad av närliggande klubbhus.
Eventuellt gym.

Servicehus: ateljé, tvättstuga, kök, bibliotek.
Uthyrningsstugor kopplas till byggemenskap.
Matlag med bättre kök.

Lägenheter 1-4 rum och kök är önskvärda.
Anders Lignell nämner att det redan finns cirka 10 personer som är intresserade av att medverka i byggemenskaps-projektet.

Gunnar Bendelin och Carin Johansson menar att det redan finns gemensam bebyggelse i Östergarn som kan samnyttjas, till exempel klubbhuset vid fotbollsplanen.

Region Gotland ser två spår för byggemenskaper på Gotland, dels i den nu planerade nya stadsdelen Visborg strax utanför Visby, dels på landsbygden där byggemenskapen i Östergarn kan fungera som ett pilotprojekt. Christian Hegardt beskriver att det finns en bred politisk förståelse för byggemenskaper på Gotland. Region Gotland kan både delta och rådgiva. Han hälsar att alla ska känna sig välkomna.



GUBIS, gotländska utvecklingsbolag i samverkan arrangerade den 9 mars 2020 ett möte i Östergarn angående landsbygdsbyggande. Mötesdeltagare var representanter från Gotlands utvecklingsbolag.



Öppet möte i Östergarn för informationsspridning av byggemskapsprojektet. Öppna möten sker med fördel under sommaren då alla fritidsboende är på plats.

Processen

Planprocessen

I FÖP 2025 (fördjupad översiktsplan) beskrivs området där den aktuella tomten ligger som "Bebyggelseområde där exploatering ska ske genom detaljplanläggning."

Christian Hegardt föreslår att Utvecklingsbolaget Nygarn lämnar in en planansökan om planbesked.

Utvecklingsbolaget Nygarn har:

- inlett ett samtal med kyrkan (egendomsnämnden) som äger mark i Östergarn för att hitta en tomt.
- den föreslagna tomten ligger intill idrottsplatsen centralt i Östergarn. Tomten är naturskön.
- med hjälp av Carin Johansson, före detta stadsarkitekt på Gotland, tagit fram en skiss över möjlig bebyggelse på tomten. Den andra delen i skissen visar på att en privat fastighetsägare intill tomten är intresserad av att delta i planprocessen för att få kunna få bygga sju friliggande hus. Fem syskon vill gemensamt bygga varsitt hus på föräldragården. Den tredje delen i bebyggelse-skissen är nya uthyrningsstugor intill fotbollsplanen där det redan finns små

stugor att hyra.

- genomfört en enkät för att få reda på intresset för byggemskaper i Östergarn.
- fört diskussioner med Myresjöhus som är intresserade av att vara med i projektet.
- Swedbank har kontaktats som tidigare har finansierat deras avloppsreningsverk.

Egendomsförvaltare Visby stift har haft möte i juni 2020 för beslut om man är intresserad av att delta i byggemskapsprojekt på Östergarn. Detta kommer vid positivt utfall att resultera i att hyra ut eller sälja mark och att delta i en detaljplanprocess.

Carin Johansson tror det är bra att ha en plankonsult som gör underlag i form av plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning till kommunen, eftersom kommunen har resursbrist gällande personal. Carin skulle själv kunna vara ett bra förslag till plankonsult.

Tomten beskrivs i den fördjupade översiktsplanen, vilket gör att det troligen ges positivt besked från kommunen till avtal om handläggande av detaljplan. Parallellt sker VA-utveckling enligt kommunens plan.

Christian Hegardt och Anna Adler tror att planansökan och ett positivt beslut med planbesked bör gå smidigt för att det därefter kan skrivas ett plankostnadsavtal.

En fråga är när byggemenskapen kommer in i bilden?

Svaret blir att "vanliga människor" i allmänhet inte orkar delta i en detaljplaneprocess som drar ut på tiden.

Nu i början kan det vara en byggherregemenskap (Utvecklingsbolaget Nygarn + egendomsförvaltare Visby stift + privat fastighetsägare) som driver planprocessen. Men det är absolut bra om intresserade människor deltar i arbetet och att det parallellt informeras till allmänheten. En lämplig tidpunkt för en tyngre värvningskampanj till byggemenskapen är 3-6 månader innan planen vunnit laga kraft.

O Kyrkan och en privat fastighetsägare ansöker om planbesked.

O 18 mars 2020 har kommunen gett planbesked för Ganna 1:6 och Prästgården 1:1.

O Våren 2020: GUBIS (Gotländska utvecklingsbolag i samverkan) ansöker och får stöd av Leader-pengar för "lägenhetsbyggande på Gotlands landsbygd".

Ekonomi & Juridik

Gotland lokalfinansiering (<https://gotland.lokalfinansiering.se>) kan medverka i finansieringssyfte. Exempelvis så har det lokala Café skolhuset i Östergarn fått 100 000 kr i lån vid uppstarten som registrerades i finansieringsbolaget med privata lokala pengar.



Plats att bygga på. Kyrkan äger marken.



Område V (Ganne Lassar Kvävar)

Källa: Fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik 2025.

Utvecklingsbolaget Nygarn började undersöka om byggemenskaper kunde stödja utvecklingen i Östergarn. Det är svårt att hitta personer för året runt boende i Östergarn. Cirka 70 procent av husen är semesterhus i Östergarn. Speciellt barnfamiljer är önskvärda. Privat och kommunal service hotas på längre sikt. Speciellt är man oroad för antalet barn i lokala Kräklingbo skola. (Återupprepning – står även under punkt Program).

Arvid Mickelåker och Gunnar Linby berättar att kyrkan (egendomsnämnden) kan vara en part i genomförandet av en detaljplan. Beslut i eigendomsnämnden krävs.

Detaljplanekostnaden uppskattas att landa kring 500 000 kr.

Kan kommunens kostnad för detaljplanen skjutas fram till när projektet är kreditvärdigt?

Anders Ahlin från Swedbank menar att banken gärna är med i ett tidigt skede för att kunna följa med i projektet. Anders påpekar att det är bra med fler banker som tar ansvar i finansieringen.

Leader Gute söker nu modeller och metoder för att lokalt boendialternativ för Landsbygdsfonden.

Hur kan man öka chansen för att det blir åretruntboende och allra helst barnfamiljer i byggemenskapen och inte turister eller att det står tomt?

I vinnovaprojektet Divercity har Coompanion tagit fram ett utkast till frågan angående begränsning av medlemskap i stadgar där man endast tillåter året-runt-boende som medlemmar för att säkerställa att det blir året-runt-boende och inget annat framöver.

I stadgarna kan det öppna medlemskapet alltså begränsas.

Lärdomar

Östergarn påminner om projekt Röstånga. Att göra saker tillsammans bidrar till att man finner metoder att samverka och det genererar en positiv känsla av att fler möjligheter går att förverkliga. Gruppen har redan gjort avloppssystem, företagshotell etc tillsammans. Nu kommer de att ha lättare att gå vidare med boende-projekt. Enklare gemensam finansiering ordnas. Det tar tid, men gruppen ser långsiktigt framåt. Man planerar inte i första hand för sitt egna boende.

ENBOSTADSHUS

Förslaget utgår från en bebyggelsestruktur längs en ny vägsläng. Tomterna placeras så att de inryms i skogsområdet ut mot övrig natur. Två av husen placeras med Lasse Kvär som en naturlig fortsättning av befintlig bebyggelse i söder.

De sju kontorna föreslås ha en areal mellan 2200 och 2400 m².

Bostadshusen föreslås som 1:5-planshus med förhöjd taklut. Dessa placeras på ett respektfullt avstånd från tomterna så att de underordnas den öppna landskapsbilden.

BEBYGGELSENS KARAKTÄR

För ny bebyggelse föreslås:
Husens bredd och höjd begränsas så att husvolymerna underordnas landskapsbilden. Material utgörs huvudsakligen av fasader i trä och tak av släpål. Två hus mot Lasse Kvär föreslås uppföras med fasader i puts. Kuber skall harmonisera med naturens löpstråk.



Exempel på 1:5-planshus med förhöjd taklut.



FLERBOSTADSHUS

Förslaget utgår från en bebyggelsestruktur på östra sidan om en ny vägsläng. Bostadshusen omges av naturmark där områden med högre naturvärde utgör buffertzon mot värdsläng. Mot Lasse Kvär utgår befintlig vägsläng av landsortligt eneslugga en buffert mellan hus och väg.

På östra sidan om slängen föreslås 1:5-planshus med förhöjd taklut som kan rymma två till tre lägenheter i en våning och två mindre på övre plan via gavelvindar. På västra sidan föreslås bebyggelse såsom parkus i ett plan.

OMRÅDE FÖR TURISM

I anslutning till tennisplan och idrottsplats föreslås en utveckling av befintlig utymningsverksamhet.

BEBYGGELSENS KARAKTÄR

För all ny bebyggelse föreslås:
Husens bredd och höjd begränsas så att husvolymerna underordnas landskapsbilden. Material utgörs av fasader i trä och tak av släpål. Kuber skall harmonisera med naturens löpstråk.



Exempel på parkus i ett plan.

Carin Johansson arkitekt SAR MSA
carinjohansson@bella.com 0705-47 16 44
Anslagsgatan 6 621 05 Väby

Akrivolt arkitekter AB
Magnus Knutsson arkitekt MSA
magnus@akrivolt.se 0753-205-540

Östergarn Ganne 1:6 och Prästgården 1:1 - 2018-10-12
Förslag inför ansökan om planbesked Situationsplan

A-01

Förslag inför ansökan om planbesked framtaget av arkitekt Carin Johansson.



Sedan 2008 är Nygarn Utveckling AB ägare av skolhuset i Östergarn. Av det som i hundra år varit skola har idag skapats ett centrum för företagare i bygden med ett tiotal olika företagare samt det året-runt öppna kaféet.

Publicerat

<https://helagotland.se> 2019-01-11
"Här vill de bygga för att få hit mer barnfamiljer"
<https://helagotland.se/samhalle/har-kan-det-bli-plats-for-16-nya-lagenheter-15407632.aspx>

<https://sverigesradio.se> 2019-02-13
"Sockenbor bygger egna lägenheter"
<https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=94&artikel=7154547>

<https://helagotland.se> 2019-11-08
"Här kan det bli plats för 16 lägenheter"
<https://helagotland.se/bostad/harvill-debygga-for-att-fa-hit-mer-barnfamiljer-15683310.aspx>



Nyhagen Vatten och Avlopp - ett aktiebolag helägt av utvecklingsbolaget Nygarn.



Workshop i Stockholm med Region Gotland och Knivsta kommun 2019.



Hur kan byggemenskaper vara en del i en levande landsbygdsutveckling?
Representanter från Nygarns Utvecklingsbolag deltar i panelsamtal Almedalen 2019.



"Austerland Energi är projektet där vi med sol, vind och biobränslen vill skapa ett fossilfritt energisystem och sammanföra intressenter och aktörer för lokal produktion och konsumtion av energi."

