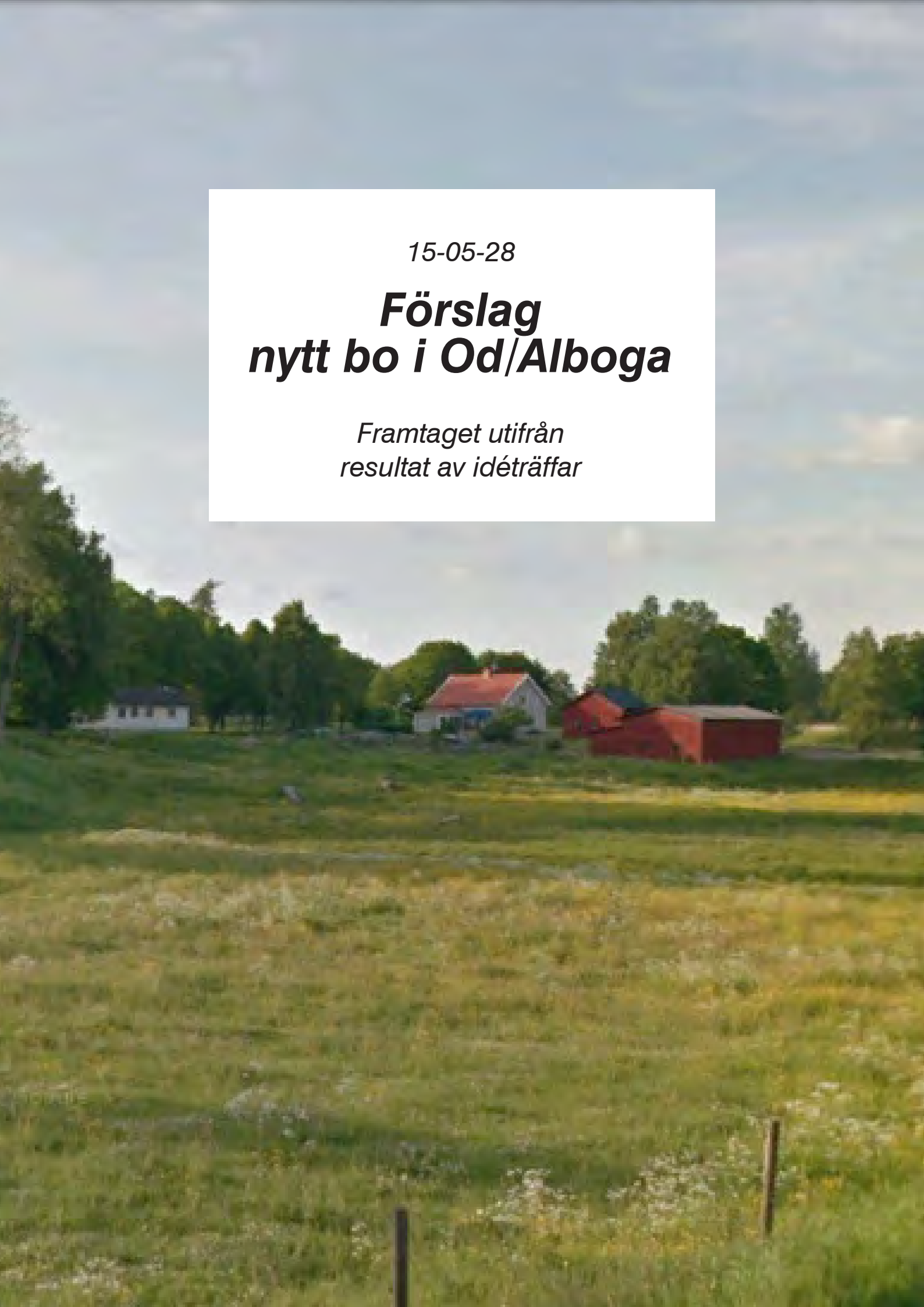


15-05-28

Förslag nytt bo i Od/Alboga

Framtaget utifrån resultat av idéträffar

FÖRSLAG TILL NYTT BO I OD / ALBOGA
Träffar - Förslag - Fortsättning

2 x idéträffar
Under april och maj har två idéträffar ägt rum i Sockengården i Od för att fånga upp och förstå de behov och drömmar som finns kring nya bostäder i Od / Alboga. Resultatet från träffarna ligger till grund för förslaget presenterat i denna sammanställning.

Förslaget
Förslaget består av potentiella platser för byggnation samt möjliga storlekar och typer av bostäder. Kombinationer av plats och byggnad ger platsspecifika situationer och kvaliteter att ta ställning till.

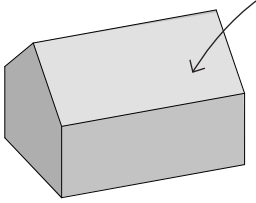
Fortsättning
Vår förhoppning är att förslaget inspirerar och ligger till grund för fortsatt arbete och diskussion mot nya bostäder i Od / Alboga.

Freija Frändberg & Ulf Pettersson
Arkitekter Co-create community

FÖRSLAG HUSTYPER

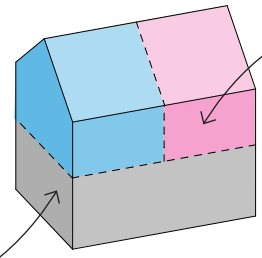
varianter

LITEN & PRAKTISK BOSTAD



2-3 rok
60-80 kvm
enplanshus
lättskött!

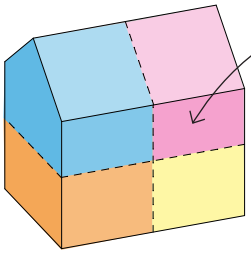
BOSTÄDER FÖR ALLA!



1 rok
30-40 kvm
ungdoms-
lägenhet

2-3 rok
60-80 kvm
enplanshus

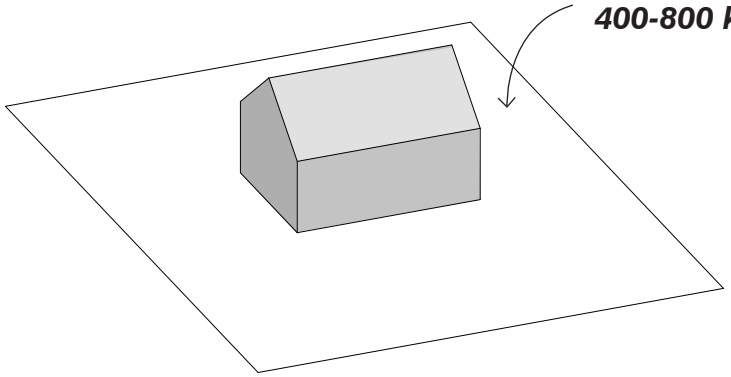
BOSTÄDER FÖR UNGA



1 rok
30-40 kvm
ungdoms-
lägenhet

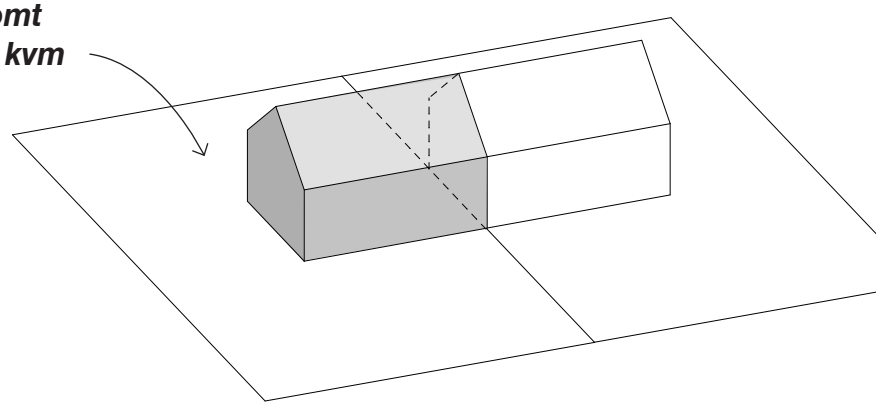
FRISTÅENDE HUS?

liten lättsköttomt
400-800 kvm



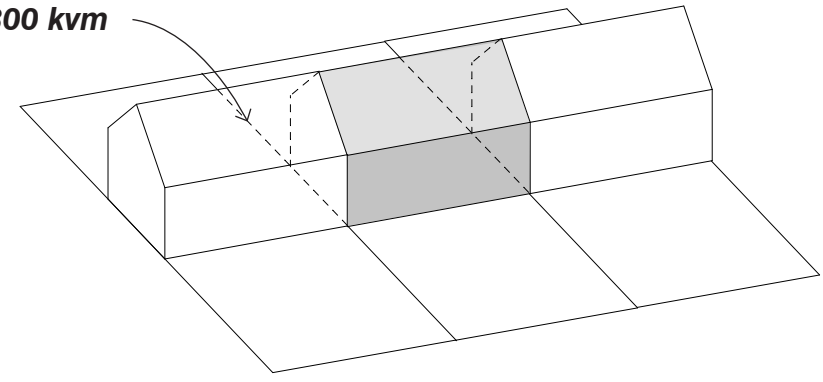
PARHUS?

mindre tomt
300 - 600 kvm



RADHUS?

mindre tomt
100 - 300 kvm



OD IDAG

skala 1:2000 (A3)

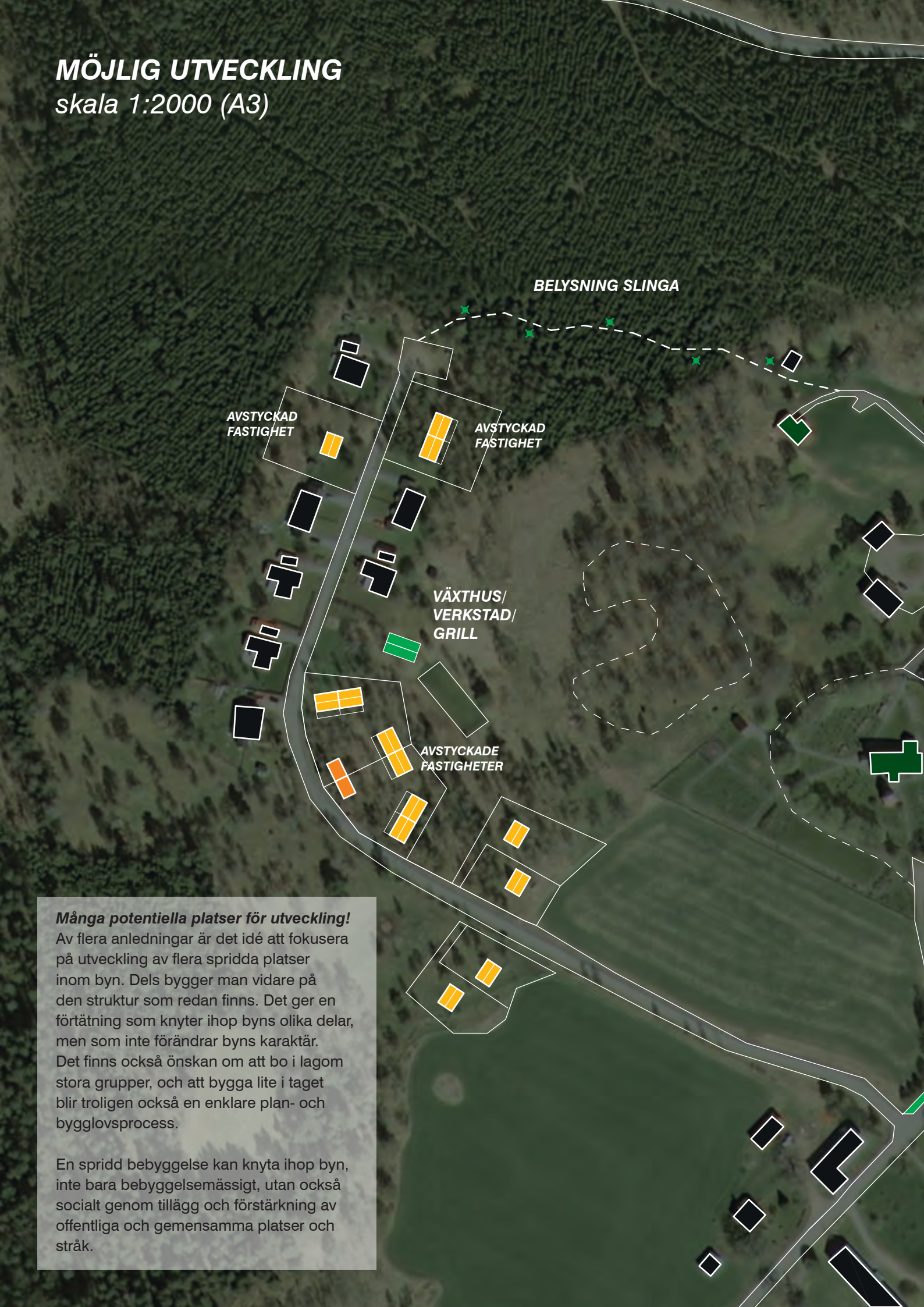
Spridd bebyggelse

Den äldre bebyggelsestrukturen i Od by är utspridd och varierad. Det vackra landskapet är närvarande ända in till byns kärna. Kyrkan har central och pampig roll i mitten av byn, med öppna landskap runt sig.

Stenlyckan är ett undantag i strukturen med tätare och likartad bebyggelse.

SOCKENGÅRDEN
SKOLAN

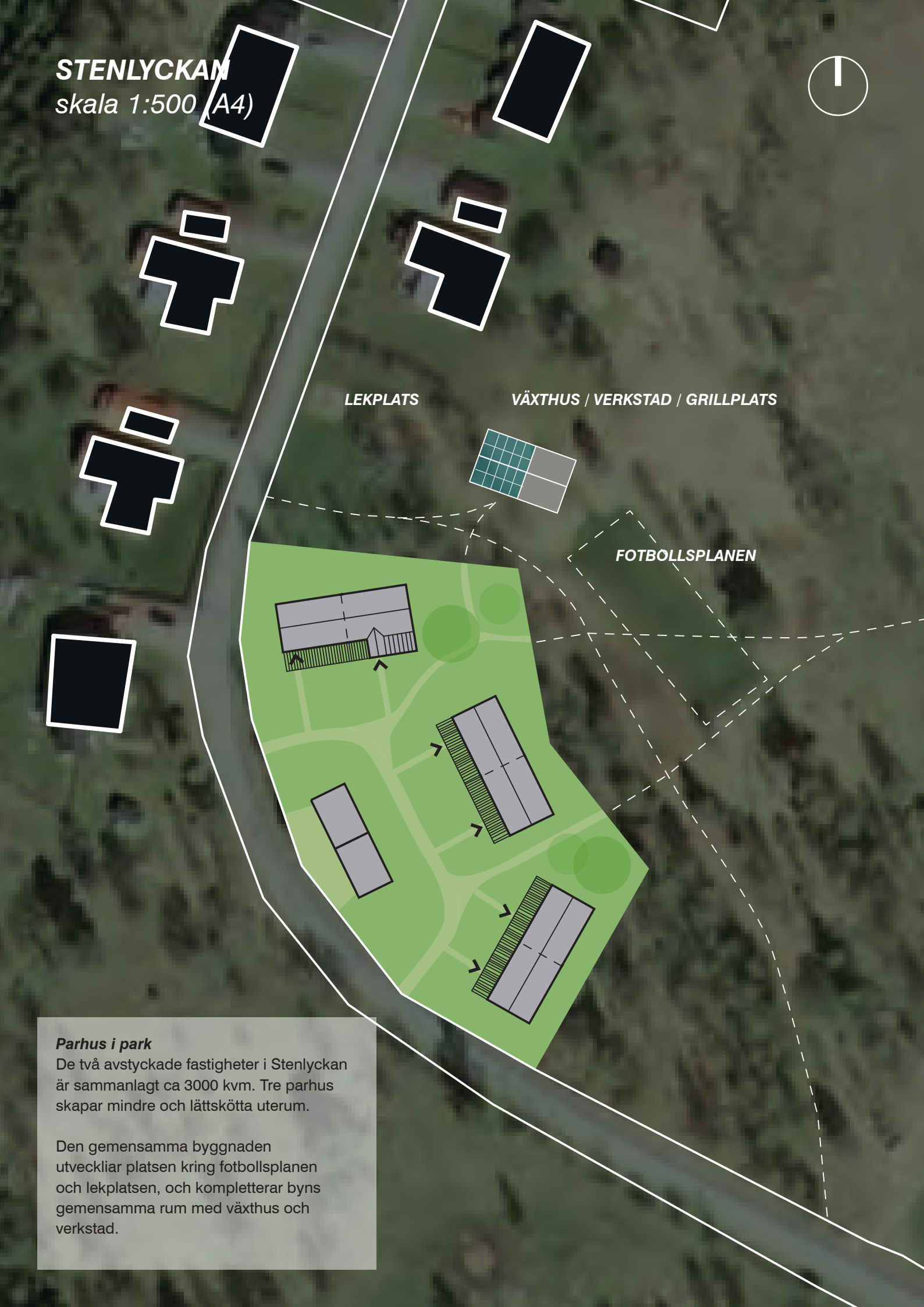
MÖJLIG UTVECKLING
skala 1:2000 (A3)



Många potentiella platser för utveckling!
Av flera anledningar är det idé att fokusera på utveckling av flera spridda platser inom byn. Dels bygger man vidare på den struktur som redan finns. Det ger en förtätning som knyter ihop byns olika delar, men som inte förändrar byns karaktär. Det finns också önskan om att bo i lagom stora grupper, och att bygga lite i taget blir troligen också en enklare plan- och bygglovsprocess.

En spridd bebyggelse kan knyta ihop byn, inte bara bebyggelsemässigt, utan också socialt genom tillägg och förstärkning av offentliga och gemensamma platser och stråk.

SERVICEPUNKT MED
T.EX. TRYGGHETSBOENDE
GÅNGVÄG &
DAMM
BRYGGA /
GRILLPLATS



Parhus i park
De två avstyckade fastigheter i Stenlyckan är sammanlagt ca 3000 kvm. Tre parhus skapar mindre och lättskötta uterum.

Den gemensamma byggnaden utvecklar platsen kring fotbollsplanen och lekplatsen, och kompletterar byns gemensamma rum med växthus och verkstad.

STENLYCKAN

Parhus i park

- 3 enplans parhus - 65-75 kvm
- Gemensam carport
- Entréer mot gård
- Genomgående planlösning, t.ex. HERBOs Oxen
- Lättskötta utemiljöer, med plantering i bekväm höjd
- Liten uteplats
- Inglasad uteplats som möjligt tillval
- Möjlighet för ungdomslägenheter på en andra våning

Gemensam byggnad

- Inglasat växthus
- Verkstad, t.ex. keramik eller trä
- Grillplats utanför (med bord och stolar)
- Belyst utemiljö
- För alla i Od
- Drivs av Stenlyckans trivselförening?

SANDSKEN IDAG

skala 1:2000 (A3)

Gles bebyggelse

Även vid Sandsken är bebyggelsen spridd, men den är glesare än i Od . Här finns inget centrum, bebyggelsen är som små öar längs med vägarna.

Sjön och dess utsikt är en stark attraktionskraft. Kartans utsnitt sluttar ner mot sjön och området har många vackra vyer av både sjö och landskap.

MÖJLIG UTVECKLING
skala 1:2000 (A3)

Förtätning
Längs med befintlig väg finns många möjliga luckor att bebygga. Liksom i Od by föreslås att på längre sikt bygga en mindre grupp av hus på flera ställen, för att behålla den uppluckrade karaktären och låta det viktiga landskapet ta plats och äga rummet.

Kontakten till sjön och badplatsen är fokus för ny bebyggelse som är orienterat efter utsikt och vädersträck.

SJÖUTSIKTEN

skala 1:500 (A4)

Bostäder i båge

Den bågformade placeringen av byggnaderna, samlar husen nära vägen, ger alla hus sjöutsikt, och solvänd trädgård.

Den gemensamma byggnaden är en enkel plats för fritid och samvaro.

SJÖUTSIKTEN

Bostäder i båge

- 1 parhus och 2 friliggande hus i ett plan, ca 65-75 kvm
- Inte orienterade efter sjön, men alla hus får ändå sjöutsikt mot nordöst
- Skyddad och södervänd trädgård och uteplats
- Entré från gatan
- Fristående carport
- Privat lättskött tomt, ca 600 kvm
- Gångavstånd till badplats!

Gemensam byggnad

- Lusthus med grillplats för middagar sena sommarkvällar
- Fungerar delvis som ortens finaste busshållplats

KOSTNADSEXEMPEL

produktionskostnad, ägande- och upplåtelseform

*Nedan anges kostnadsexempel på en lägenhet/hus om 75 kvm. Exemplen utgår ifrån fyra scenarior; att **varje enskild äger själv**, att **man äger tillsammans som grupp**; då som byggemenskap i kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt; eller att **annan part äger** och man upplåter huset som **KHR eller hyresrätt**.*

*Schablonkostnaderna baseras alla på en produktionskostnad om **22 000 kr**/**kvm** (inklusive allt från markkostnad, anslutningsavgift till installation av kök), med **avskrivning på lån över en 50- årsperiod** och med **ränta om 5%.** Siffror baseras på erfarenheter från det lokala bostadsbolaget.*

*Att bygga i Herrljunga där man inte har något exempel på sålda nybyggda hus, gör att det finns en osäkerhet kring värdet på nybyggen och om man kan ta lån för hela produktionskostnaden. Räkneexemplet är worst case scenario - **lånet uppgår till 80% av 80% av produktionskostnaden - dvs blir insatsen relativt stor** om man vill äga själv.*

OBS! Kostnadsexempel kan se ut på många sätt, detta är ett.

Fortsatt diskussion:
Standard påverkar kvadratmeterpris.
Annan byggherre ger möjlighet att omfördela kostnader.
Driftskostnad kan minska genom ökad initialkostnad (t.ex. värme).

EXEMPELKALKYL - 75 KVM

Produktionskostnad **1 650 000 kr** *(75 kvm x 22 000)*

Bottenlån **1 056 000 kr** *(1 650 000 x 0,8 x 0,8)*

INSATS

Insats **<u>594 000 kr</u>** *(1 650 000 - 1 056 000)*

HYRA

Drift och underhåll **300 kr**/**kvm**/**år**

Annuitetslån avskrivning på 50 år 5% i ränta **780 kr**/**kvm**/**år** $(1\,056\,000 \times \frac{0{,}05\,(1+0{,}05)^{50}}{(1+0{,}05)^{50}-1})$

Totalt 1080 kr/**kvm**/**år**

Hyra inkl. värme <u>6 750 kr</u>/<u>månad</u> ((1080 x 75 kvm) / 12)

ÄGANDE- OCH UPPLÅTELSEFORM

kostnadsexempel

VEM ÄGER?	*INSATS*	*HYRA / RÄNTA*	*FRIHET*
PRIVAT ÄGANDE	*600 000 kr*	*6 750 kr/mån*	*stor*
GEMENSAMT ÄGANDE (KHR / BRF)	*600 000 kr*	*6 750 kr/mån*	*mellan*
BOSTADSBOLAG (KHR)	*200 000 kr*	*8 500 kr/mån*	*liten*
BOSTADSBOLAG (HYRESRÄTT)	*-*	*9 500 kr/mån*	*liten*

FORTSÄTTNING

Frågor att ta ställning till

Vill du hyra, äga tillsammans eller äga själv?

Var vill du bo?

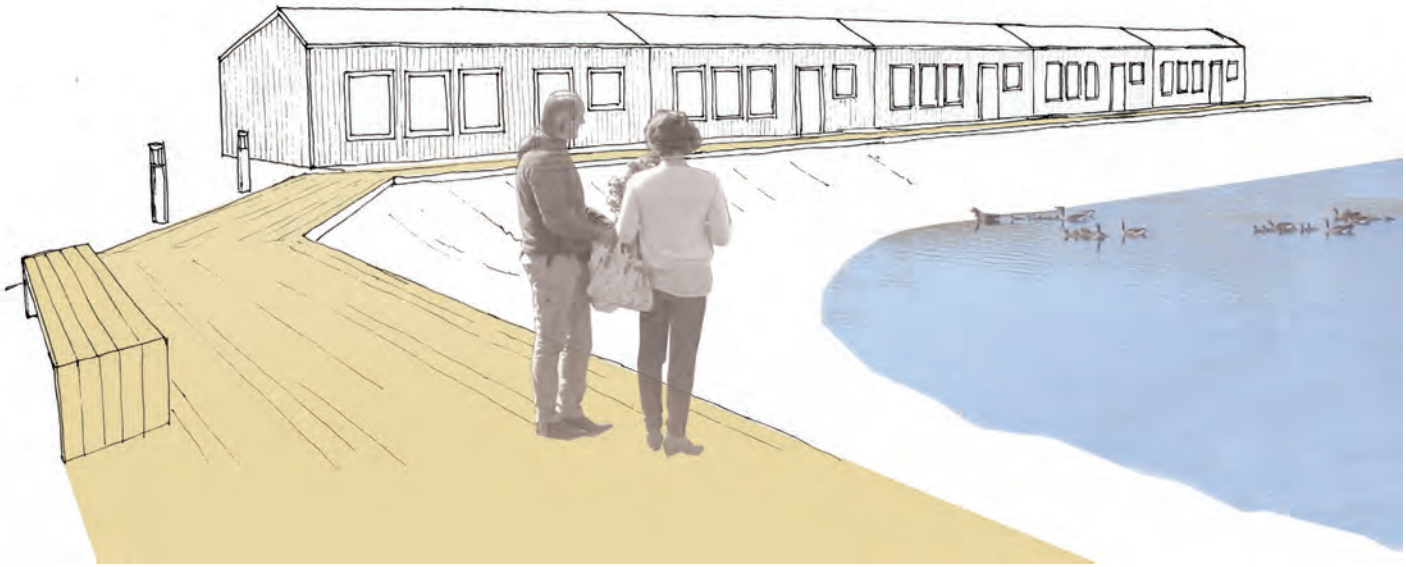
Hur vill du bo?

SKISSER

Boende vid Sandsken och boende vid dammen i Od. Två platser som pekades ut på workshopen. I dagsläget inte aktuella att bebygga men bostadstyperna kan appliceras på andra platser eller vid förändrat läge,

Boendet vid dammen ger fina kvaliteter. Liknande upplägg kan tänkas vid den föreslagna dammen vid kyrkan. Ett sätt att bygga vid vattenspegel.

Bilden vid Sandsken (nedan) visar en grupp med friliggande hus, riktade mot sjön med gemensam byggnad mitt i området och cykelbana till området.



UTSIKTEN