

BRF BYBO EKOENHET

EKOENHET NÄRA STOCKHOLM

DEN SKÖNA, NYA, HÅLLBARA LIVSSTILEN

SAMMANFATTNING

Bostadsrättsföreningen Bybo Ekoenhets planerade projekt bygger på hur vi bäst kan utnyttja ny och gammal teknik för att skydda vår miljö och samtidigt värna våra ekonomiska intressen. Vi planerar för en boendeform som kan erbjuda ett gott liv i samklang med och nära naturen.

Det är vår uppfattning att de industriella lösningar vi omger oss med gradvis kommer att fungera allt sämre för oss vanliga konsumenter. Vi kommer att få se hur våra plånböcker blir allt tunnare i takt med att energiprisstegringar ger höjda livsmedelspriser samt stagnation i den ekonomiska tillväxten.

Inför de nya förutsättningar vi ser, krävs nya lösningar. Vi är beredda att i verkligheten testa och utforma det alternativ som skissats av systemekologen Folke Günther, en så kallad ekoenhet. Begreppet ekoenhet står för ett stycke mark där ett integrerat boende, matproduktion, vattenrening, energifångst och återvinning äger rum. Vår ekoenhet kommer att organiseras som en bostadsrättsförening avsedd för cirka 80 lägenheter optimalt.

Vi som startat bostadsrättsföreningen arbetar alla i Stockholm. Avsikten är att placera enheten inom pendelavstånd till våra arbetsplatser. Några medlemmar planerar att skapa ett litet företagarcentrum vid enheten. Några vill på det sättet bereda en möjlighet att arbeta hemifrån vilket även utgör en plattform för att arbeta med en kommersialisering av konceptet.

Vi har tittat på riskerna och kommit fram till att riskerna på det tekniska planet är få eftersom alla enheter kommer att baseras på väl beprövad teknik. Ett projekt av det här slaget innebär en stor utmaning. Många personer är inblandade och skall komma överens i stort som i smått. Därför lägger vi stor vikt vid att skaffa oss utbildning bland annat med inriktning på beslutsfattande i grupper. Allt för att vi skall kunna driva projektet framåt i bra fart.

En ekoenhet i kommunen kommer att fungera som ett levande exempel på både ett energisnålt och klimatsmart boende med hög livskvalitet. Ekoenheten bidrar till att minska det totala utsläppet per capita i kommunen, den skapar arbete och inte minst, den höjer området ekologiska profil.

Aktuell status i projektet är att bostadsrättsföreningen är bildad och registrerad. Åtta medlemmar utgör styrelse. Därutöver ingår ett antal familjer som väntar på att få bli medlemmar.

Vi söker lämplig mark eller fastighet för igångsättande av projektet. Vi söker samarbete med leverantörer av ekologiskt hållbara lösningar samt med kommuner. Goda kommunikationer och ett bra samarbetsklimat utgör viktiga faktorer i vårt val av lämplig plats.

Huvudförfattare till detta prospekt är Stephen Hinton

EKOENHET

VARFÖR TIDEN ÄR INNE FÖR EN EKOENHET

Många tecken i dag tyder på att vårt sätt att leva och bo inte skänker djupare tillfredställelse för den moderna samhällsmedborgaren generellt. Vi tappat känslan av närhet till naturen och upplever maktlöshet av att ingå i ett system som skapar miljöförstöring. Nuvarande samhällsklimat skapar heller inte gynnsam grogrund för det sociala kapital som innebär samarbete och gemenskap kring liv och boende.

Andra signaler pekar på en accelererande energiprisökning. Denna kommer att innebära ökade mat- och boendekostnader och omställningar i arbetslivet och ekonomin. Många har tappat förtroendet för dagens ekonomi som kräver ständig tillväxt. Trots att problemen för miljön och framtida generationer är uppenbara, erbjuds inte många alternativ, varken inom utvecklade länder eller länder under utveckling. Många inser att jordens begränsade resurser inte håller för en ständig tillväxt och att vi hamnar i en ohållbar situation.

En lösning på situationen som beskrivs ovan är att på det lokala planet organisera boende, matproduktion, avfallshantering och energiproduktion enligt ekoenhets-modellen, som presenteras här.

MÅLSÄTTNING MED ATT ETABLERA EN EKOENHET

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Bybo Ekoenhet vill leva i kontakt med naturen och kunna påverka åtminstone det närmast omgivande ekosystemet. Det sker genom att skapa en plattform för liv och boende som utformas i samklang med naturen - en ekoenhet.

Vi vill visa levande exempel på att en livsstil med hög standard är fullt möjlig utan att belasta miljön med stora så kallade ”ekologiska fotavtryck”. Vi hoppas att vårt exempel ska kunna följas av fler, i Sverige såväl som i andra delar av världen, även av länder under utveckling.

Som bostadsrättsförening kommer medlemmarna att tillvarata sina ekonomiska intressen genom att investera i en livsstil som erbjuder grundtrygghet inför riskerna med energi- och markprishöjningar. Boendeformen skall dessutom uppmuntra till social trygghet och gemenskap.

Vi skapar ett boende som innebär:

- Hög grad av gemensamma lösningar, vilket blir ekologiskt och ekonomiskt mer effektivt
- Hög grad av återvinning
- Hög grad av självhushållning, med innebörden närproducerad mat och energi
- Energisnåla lösningar
- Främjande av försörjning och arbetstillfällen i närmiljön
- Naturnära känsla
- Minskad klimatpåverkan
- Förstärkning av ekosystemet
- Minskning av boende- och levnadskostnader genom eget arbete
- En struktur som främjar samarbete och gemenskap

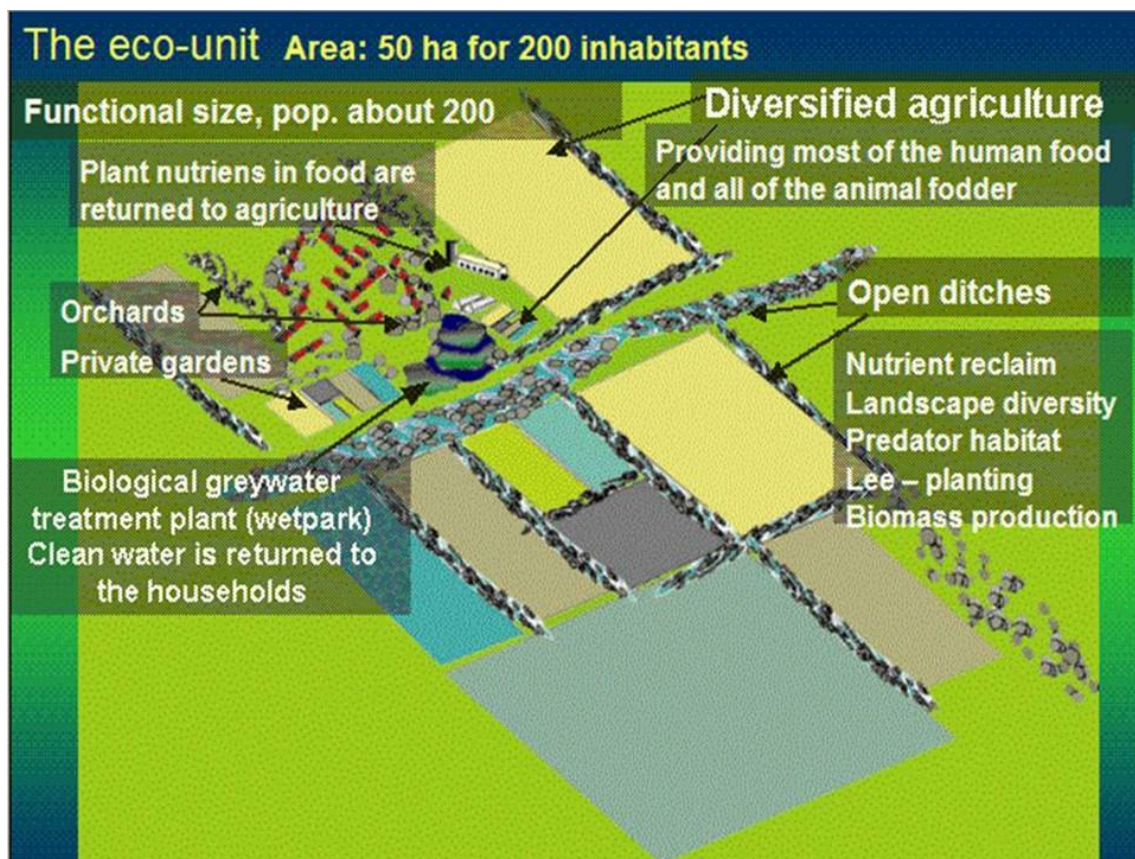
VAD ÄR EN EKOENHET?

En ekoenhet är en modell för mänsklig bosättning, som svarar på frågan hur vi kan upprätta en trygg och acceptabel levnadsstandard där vi samtidigt säkerställer ekosystemets förmåga till livsmedelsproduktion och andra ekologiska tjänster, även för kommande generationer.

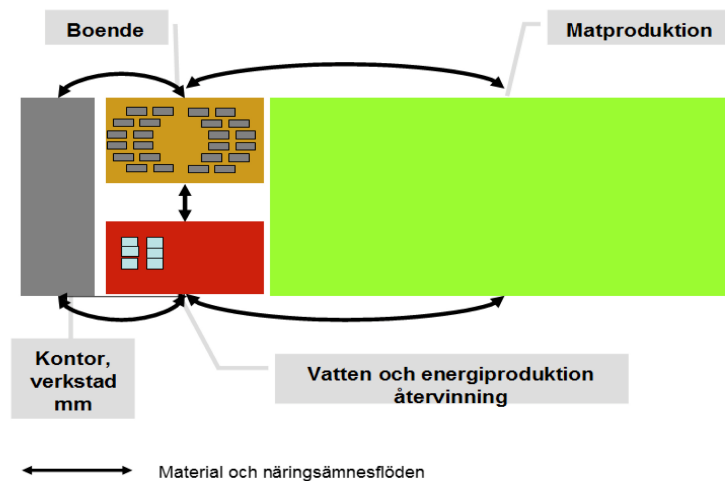
Huvudstrategin för ekoenheter är att skapa:

- En struktur där de medverkande delar gemensamma resurser för att producera mat, vatten, ett energisnålt boende och i viss mån sysselsättning.
- Bosättning placerad på ett överblickbart stycke land med jordbruksmark och boende integrerat med återvinning, vattenflödessystem och energifångst.
- En sluten fosforcykel så långt det är möjligt - ekoenheten återvinner och återanvänder fosfor och andra näringsämnen utan att släppa ut dem i ekosystemet utanför enheten.
- Ekologisk utveckling för förstärkning av ekosystemet.
- Boende som fungerar även som långsiktig investering såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt.

Ekoenhetsprinciperna beskrivs utförligare i Folke Günthers dokument om ekoenheter ”Ekoenhets klimatpåverkan”.



Skiss över en ekoenhets storlek och planering. Källa: Folke Günther.



Samband mellan boende, arbete, mat, vatten och energiproduktion samt återvinning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BYBOS PROJEKTBEKRIVNING

Vår bostadsrättsförening har bildats av en grupp bestående av tio medlemskällor som tillsammans planerar och startar ekoenhetsprojektet. Före 2010 års utgång skall föreningen ha etablerat en ekoenhet inom pendelavstånd till Stockholm enligt ovanstående syften och huvudstrategi, med ett boende för inledningsvis minst tioalet hushåll och upp till 80 hushåll när det är färdigutbyggt. Vi har påbörjat undersökningar av potentiella boplatsojekt, samtidigt som vi värvar nya intresserade.

VÅRT VAL AV PLATS

Mark: Det bör finnas mark tillgänglig för ekologisk odling och plats att bygga bostäder, lägenheter, och gemensamma utrymmen och anläggningar, för på sikt 50-80 hushåll.

Vatten: Det bör finnas möjlighet till egen vattentäkt och naturlig vattenrening.

Energi: Det bör vara möjligt att utvinna energi lokalt, från vind, vatten, sol och andra förnybara källor.

Kommersiella möjligheter: Lokaliseringen bör erbjuda de ekoenhetsboende möjlighet att bedriva kommersiell verksamhet, t.ex. café, ridskola, kursverksamhet mm.

Lokal infrastruktur: Platsen skall erbjuda möjlighet till kommunikation via telenätet och bredband.

Kommunikationer: Det skall vara möjligt för ekoenhetsboende att pendla med allmänna kommunikationer till arbete i Stockholm.

Läge: En plats med naturlig skönhet sökes, som erbjuder möjligheter till rekreation och fritidsaktiviteter. Ekoenhetsboendet ska kunna omfatta en kombination av fritids- och permanentboende, för att reducera miljöbelastningen av transporter för fritidsbruk.

VÅRT BOENDE

Utformningen av bostäderna är viktig. Gruppen vill minimera energiåtgång, maximera återvinning och så långt möjligt använda de mest effektiva miljölösningar för detta som finns på marknaden.

En mindre boyta per person reducerar uppvärmningskostnaderna. Även större lägenheter skall endast ha en toalett och ett badrum inomhus. En högre grad av gemensamma utrymmen skall gälla, såsom:

- Gemensamt storkök och matrum
- Gästrum till uthyrning
- Kallförvaring mer generöst än normen
- Badhus med gemensamma bad, duschar, bastu och extra toaletter.

Det moderna köket slukar en hel del energi, därför föreslår vi:

- Mindre tilltagen kyl
- Gemensamt frysutrymme och/eller ingen frys i bostaden
- Lägenheterna kan i stället för helt kök ha ett eget pentry och en egen matplats

ENERGILÖSNINGAR

Den bästa uppvärmningen av hus är inga uppvärmningsbehov alls. Därför skall husens värmeenergibehov minimeras genom energisparande byggnadsutformning och genom att utnyttja ett gynnsamt lokalklimat kring husen.

Det förstnämnda skall uppnås genom maximalt utnyttjande av passiv solenergi (ljusinsläpp främst mot söder och lagring av solvärmen i huset), god täthet och god isolering. Gynnsamt lokalklimat uppnås genom att byggnaderna placeras i skyddade söderslutningar och att växtligheten i så stor utsträckning som möjligt sparas kring husens norrsidor. I söderläge byggs hus med de större fönstren åt söder. Material används som absorberar och håller värme länge. Ventilationen skall analyseras. Inluft kan värmas upp genom att ledas genom rör som grävs i marken. (Gäller på platser där radon inte förekommer.) En balanserad ventilation tar vara på värmen i utluften.

Val av värmesystem kan innebära användning av luft- och vattenpumpar. Vidare vill föreningen satsa på att de boende med sitt beteende håller energianvändningen nere.

Energi för återstående nödvändig uppvärmning av hus och tappvarmvatten skall komma från lokala och förnyelsebara källor såsom sol, vind och biobränsle. Även värmepumpar kan förekomma. För att minimera besvär från vedeldning o.d. är det av stor vikt att eldningstillfällena begränsas och att eldningen sker så effektivt som möjligt. Erkänt värmeeffektiva/miljögodkända spisar samt värmelagring skall användas.

Det ligger i gruppens ekonomiska intresse att producera egen elektricitet med tanke på höjda energipriser. Beslut om att dra in el eller att från början producera egen el kommer att fattas under förundersökningen av det potentiella objektet. I förundersökningen kommer också andelsinvestering i vindkraft att övervägas.

DRICKSVATTEN

Energipriserna kommer att påverka vattenpriserna. Därför vill gruppen långsiktigt producera eget dricksvatten, tvättvatten och bevattningsvatten. Finns kommunalt vatten kommer beslut att fattas under förundersökningen av det potentiella objektet.

AVLOPPSLÖSNINGAR

All avloppsbehandling i ekoenheten skall ske med ekologisk och för platsen anpassad behandling. Avloppssystemet skall också utformas så att det blir en del av på platsen pedagogiskt synliga kretslopp av näringsämnen och vatten.

ÅTERVINNING

Vid återvinning av organiska restprodukter tillvaratas näringsämnen som förs tillbaka till jorden vilket helt ersätter fossilbränslebaserat konstgödsel. I fråga om inredning, möblering, utrustning, verktyg och maskinpark skall i första hand återanvändning tillämpas genom varsam renovering.

MATPRODUKTION

Odlingen är tillsammans med avlopp och avfallshanteringen den viktigaste komponenten för att erhålla fungerande näringsämnes- och vattenkretslopp på platsen. Den fyller också viktiga pedagogiska och sociala funktioner genom att kretsloppen synliggörs och skapar tillfällen till spontana möten mellan människor. Både odling och djurskötsel är dessutom viktiga komponenter för att bevara ett levande kulturlandskap.

Matproduktionen skall ske geografiskt nära bostäderna vilket främjar:

- Minskade transportkostnader
- Återvinning av restprodukter från mat och dryck
- Minskad energiåtgång för lagring
- Delaktighet och insyn

Gruppen vill prenumerera på livsmedel antingen från jordbruk som de själva äger och brukar samt arrenderar ut eller genom kontraktering med ekologiskt jordbruk i närheten.

KOMMERSIELL VERKSAMHET

Det finns redan bostadsrättsföreningar som inhyser kommersiell verksamhet t.ex. skidlift, privat förskola, arbetslokaler mm. För ekoenhetens del bör det finnas plats för verksamheter som rymts inom ekoenhetstanken enligt följande förslag:

- 1) Kontorshotell. Eftersom boendeytor skall minimeras, finns det skäl att erbjuda en modern, flexibel lösning för kontor där användare nyttjar första för stunden lediga arbetsplats. Bärbara datorer kan användas med trådlösa nätverk för maximal flexibilitet. Skrivare, projektorer mm delas för att maximera nyttan till minsta kostnad. Det kan även tänkas att personer som inte är ekoenhetsbor skall kunna ”hyra in sig” i verksamheten.
- 2) Gårdsbutik. Om jordbruket producerar ett överskott kan det användas till förädling av produkter och försäljning.
- 3) Servering. Det är en fördel om ekoenheten blir ett utflyktsmål. Det ger förutsättningar för restaurang och servering av mat från jordbruket.
- 4) Djurhållning. Utöver egen djurhållning kan enheten vara fodervärdar till hästar och hålla hunddagis m.m.
- 5) Experimentverkstad för miljöföretag och forskare vid utprovning av nya lösningar.
- 6) Friskvårdsterapi, massage mm.
- 7) Kursverksamhet.
- 8) Kulturell verksamhet.

UPPBYGGNAD AV SOCIALT KAPITAL

Stor vikt bör läggas vid den sociala miljön. Att skapa en ny boendeform likt den vi vill åstadkomma i den planerade ekoenheten kräver goda färdigheter i samarbete. Medlemmarna kommer att behöva skapa effektiva former för beslutsfattande och gemensam arbetsplanering samt finna hållbara normer och regler för den sociala, ekonomiska och praktiska samvaron.

Ekoenheten skall vara religiöst och politiskt obunden. Demokratiska spelregler tillämpas och vi strävar efter en så bred spridning i ålder och kulturell bakgrund som möjligt. Det är viktigt att medlemmarna är villiga att ta ansvar socialt såväl som ekologiskt och globalt.

RISKHANTERING

Vi har studerat vilka riskfaktorer som kan uppträda i liknande byprojekt i samband med förverkligandet och tagit fasta på de metoder som visat sig framgångsrika.

Avgörande framgångsfaktorer, som vi därför satsar omsorg på att utveckla väl, är bland annat fungerande beslutsmodeller, fungerande mötesformer, god rekryteringsrutin och den gemensamma visionens utformning. Gruppen ansluter sig till både internationella och nationella nätverk för liknande ekobyprojekt, där även expertis finns att tillgå. Några medlemmar har varit på kurs och vi planerar att genomgå ytterligare utbildningar och delta i workshops i arbetsmetoder och konstruktiv gruppdynamik.

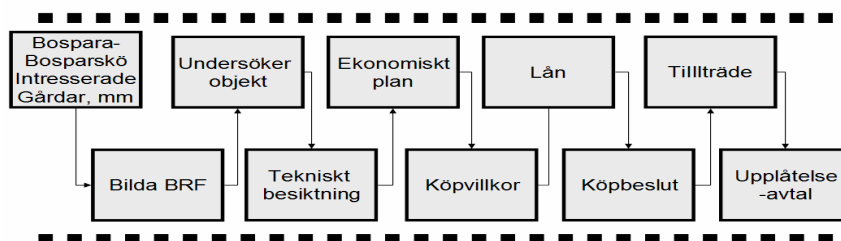
Vad gäller tekniska lösningar utgår vi i första hand från beprövade befintliga lösningar i de ekobyar runt om i världen som har väl fungerande teknik av den typen vi vill använda.

Förvaltningen av fastigheten skall skötas på professionell basis, genom förvaltningsbolag.

Vi har utifrån en bred orientering inom vårt intresseområde uppfattat att det finns ett mycket stort intresse för den typ av boende vi planerar för. Konceptet har tillräcklig attraktionskraft för att locka många köpare. Vi kan trygga den initiala investeringen antingen genom att ansluta så många medlemmar som möjligt innan anskaffning eller först köpa en fastighet och börja ombildning till BR-lägenheter och sälja av dem därefter.

ARBETSGÅNG

Arbetsgången i genomförandet av projektet planeras ungefär på samma sätt som vid nyetablering av en bostadsrättsförening. Se diagram.



ORGANISATIONSFORM

Vi har undersökt de för ändamålet tillämpliga organisationsformer som finns:

- Bostadsrättsförening
- Hyreskooperativ
- Stiftelse
- Ideell förening

Vi har i ett första steg bildat en bostadsrättsförening (BRF). Inom ramen för bostadsrättsföreningen kommer en projektorganisation att utvecklas där medlemmarna kan ingå i olika projekt för underhåll och utveckling av verksamheten.

BRF i sin tur kommer att bl.a.

- Hyra ut lokaler till t.ex. förskola eller annan verksamhet inom ekoenheten.
- Arbeta med intresseföreningar som vill verka inom området, såsom naturskyddsriktade föreningar.
- Prenumerera på mat från det anslutna jordbruket. Jordbruket kan vara separat verksamhet eller ägas av BRF.

Organisationsform	Verksamhet
Bostadsrättsförening	<ol style="list-style-type: none">1. Fastighetsförvaltning2. Socialt kapital -utveckling3. Koordinering av olika arbetsgrupper
Ekologiförening	<ul style="list-style-type: none">• Platsens ekologi
Företagarförening	<ul style="list-style-type: none">• Företag• Ekonomiska föreningar
Intresseföreningar	<ul style="list-style-type: none">• Hobbies (sång, dans ridning mm)• Intressen, studiecirklar mm• Sport

PÅ AGENDAN

Närmaste steg inom projektet är att etablera kontakt med intresserade banker, kommuner, markägare och jordbruksfastighetsägare för att hitta objekt och finansiering. Vi arbetar samtidigt med att få in fler medlemmar i föreningen. Vi för samtal om att skapa en bospar- och bostadskö för våra medlemmar.

Preliminär tidsplan:

Konstituerande styrelsemöte för BRF den 10 september 2007

Förundersökning av potentiella objekt under hösten 2007- sommaren 2008

Kontakt med aktuella kommuner under våren 2008

Bankkontakter, kalkyler och finansiering under våren 2008

Förvärv under sommaren 2008

Medlemsrekrytering under hösten 2008

Första inflyttning 2009

INTRESSEENTER

LEVERANTÖRER

Vi söker samarbetspartners/leverantörer inom följande områden

- Arkitekter
- Jurister
- Kommun med intresse för att stödja ekologiskt och ”klimatsmart” boende
- Lantbrukshögskola/universitet/centrumbildning med lämplig projektansökan
- Praktikanter för ekologiskt byggande, boende och lantbruk.
- Bönder med ekologisk inriktning (självägande och arrendatorer) och gårdsförsäljning.
- Bank, för finansiering
- Marknadsförare
- Byggbolag
- Leverantörer av energisnåla hus
- Leverantörer av förnybara energilösningar
- Leverantörer av kretsloppsanpassade vatten- och avloppssystem

SAMARBERTSORGANISATIONER

För spridning och utveckling av ekoenhetskonceptet vill vi samarbeta med:

- Hållbarhetskonsulter
- Andra liknande organisationer, t.ex. ekobyar
- Permakulturföreningar
- JAK
- Kommuner

FÖRDELAR MED EN EKOENHET FÖR KOMMUNEN

- **Minskade koldioxidutsläpp**

Konsumentnära jordbruk, minskad energiförbrukning och minskad personbilsanvändning kommer att resultera i mindre koldioxidutsläpp per person, vilket bättrar på kommunens miljöresultat.

- **Minskad vattenförbrukning**

Urinseparering och andra lösningar än traditionell vattenklosett samt ytterligare åtgärder kommer att minska vattenförbrukningen per capita.

- **Nya arbetstillfällen skapas**

En ekoenhet skapar förutsättningar för nya verksamheter med produktion av både varor och tjänster inom kommunen, dessutom inom ekologiskt hållbara ramar.

- **Ökad kompetens inom miljöfrågor**

Ekoenheten kommer i sig att utgöra ett levande exempel på att det går att leva mer hållbart. Samtidigt har medlemmarna ambitionen att genom utbildningsverksamhet sprida kunskaper och teknik vidare inom närområdet samt till andra delar av världen.

- **Turist- och utflyktsmål**

Kaféverksamhet med ekologiskt odlade produkter, guidade turer, kursverksamhet, möjlighet för barn att träffa djur mm betyder att kommunen får ytterligare ett turist- och utflyktsmål.

- **Attraherar nya människor till området**

En ekoenhet borde på sikt kunna inhysa omkring 150 människor. En fullt utbyggd enhet kan innebära en ökad inflyttning till kommunen.

- **Pilotprojekt**

Kommunen får möjlighet att bli involverad i ett pilotprojekt för att utveckla modeller och bli föregångare för framtidens miljölösningar.

KONTAKTUPPGIFTER

För mer information:
Ordförande Tomas Ögren
Tfn: 070-6421050
E-post: utogren@gmail.com

För mer information om gruppen och ekoenheter generellt samt länkar till fler webbsidor se webbsidan på: <http://avbp.nct/en>
