



**EGNAHEM  
FÖR ALLA**  
HUSEBYBERGEN

# Bygg ditt eget hus i Husebybergens egnahem.

**Småskaligt**

**Självbygge**

**Omställning**

**Medskapande**

**Gemenskap**



[WWW.EGNAHEMFORALLA.SE](http://WWW.EGNAHEMFORALLA.SE)

# En trädgårdsstad på Orust för dig som tänker lite annorlunda.

Man ska inte behöva vara förmögen och väletablerad för att få drömma om en egen markbostad i naturliga material, med en grön trädgård utanför fönstret i en levande och vänlig by.

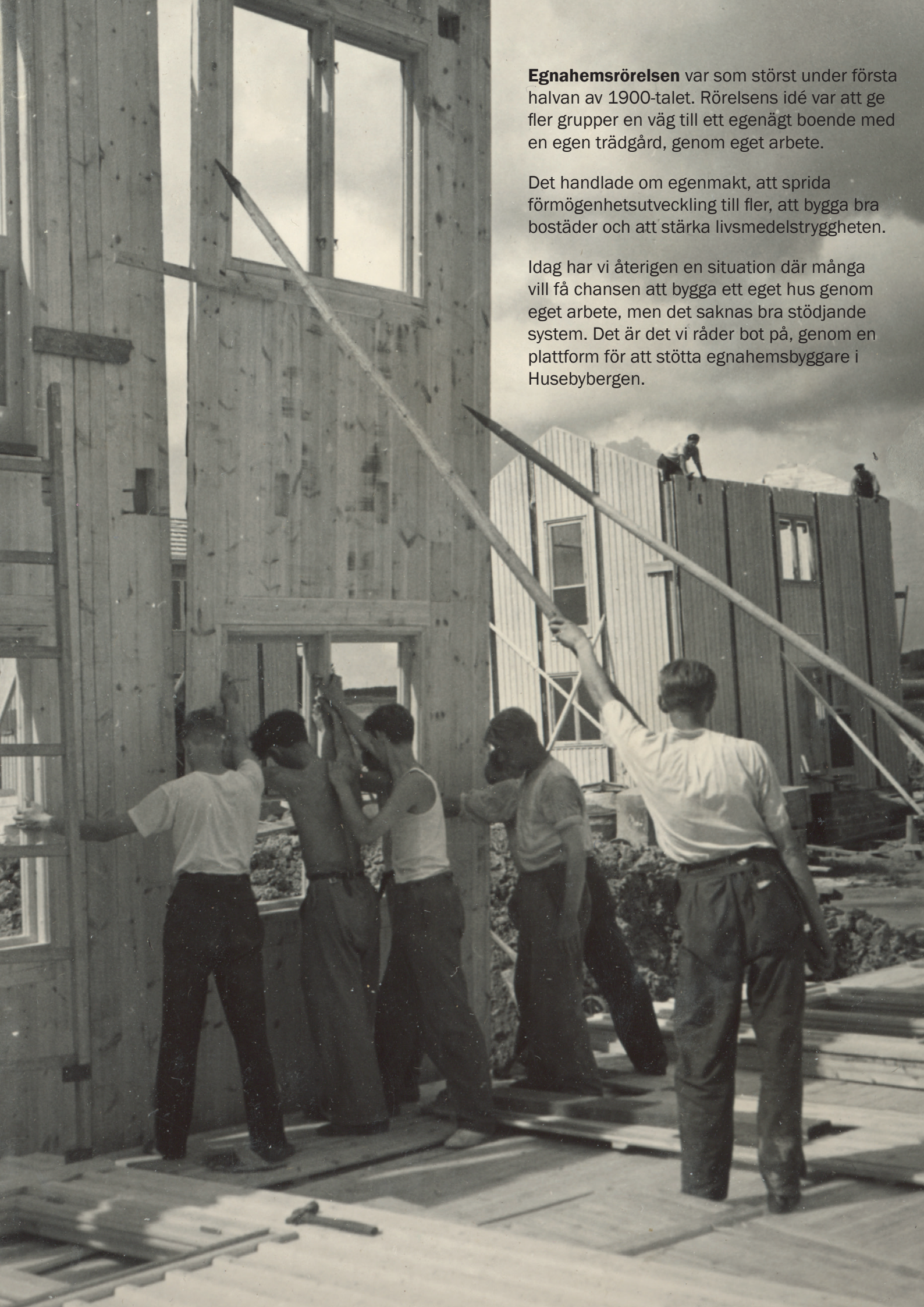
Det ska inte heller krävas att man knäcker sig själv för att på egen hand försöka förverkliga drömmen.

Vi tänker annorlunda. Därför återupptäcker vi nu det gamla egnahemsbyggandet i en modern tappning i Husebybergen i Ellös på Orust.

Här kan du utforma och bygga ditt eget hus i ett bysammanhang där det finns professionellt stöd och där du bygger tillsammans med andra som gör samma resa.

Rita en bostad så som du själv vill ha den, delta i en medskapande designprocess eller utgå från en av de färdiga genomtänkta husmodellerna. Bygg från grunden eller starta några trappsteg upp. Bygg för att äga själv eller bygg och hyr bostaden medan du har tid att spara för att en dag överta den.

Om du också är en som tänker annorlunda är detta kanske ett sammanhang som passar dig!



**Egnahemsrörelsen** var som störst under första halvan av 1900-talet. Rörelsens idé var att ge fler grupper en väg till ett egenägt boende med en egen trädgård, genom eget arbete.

Det handlade om egenmakt, att sprida förmögenhetsutveckling till fler, att bygga bra bostäder och att stärka livsmedelstryggheten.

Idag har vi återigen en situation där många vill få chansen att bygga ett eget hus genom eget arbete, men det saknas bra stödjande system. Det är det vi råder bot på, genom en plattform för att stötta egnahemsbyggare i Husebybergen.

# Hur går det till?

## 1. På väg mot eget husbygge:

**I Husebybergen har Orust kommun sedan tidigare upprättat en detaljplan som tillåter småhusbebyggelse. Den utbyggnad vi nu planerar i området håller sig inom den befintliga detaljplanen.**

Projektet drivs i detta skedet utifrån en avsiktsförklaring mellan kommunen och Egnahemsfabriken att gemensamt utveckla området för en egnahemsförening. Sådär ser den närmaste processen ut:

1. Under våren och sommaren 2022 ritar vi igenom området anpassat för egnahemsbyggande, vi samlar in intresseanmälningar och förbereder uppstarten av den lokala Egnahemsföreningen.
2. Du som är skarpt intresserad av att bygga och bo i Husebybergen sätter upp dig i kön (via hemsidan [egnahmeforalla.se](http://egnahmeforalla.se)) och anmäler vilken/vilka tomter och hustyper du är intresserad av. Du betalar en liten avgift och får en köplats. (Kön öppnar i slutet av april).
3. Hösten 2022 fattar Orust kommun beslut om att gå vidare med direktanvisning av mark till Egnahemsföreningen, därmed kan projektering av gemensamma anläggningar (vägar, VA, el, gemensamhetshus, miljöhus mm) i området påbörjas.
4. Parallellt med projekteringen väljer du husmodell eller utformar ditt eget hus (se nästa sida). Egnahemsfabriken lotsar processen med kalkylering och husutformning.
5. Byggstart i området kan preliminärt ske våren 2023.



## 2. Genomförande av byggnation

**Innan du börjar bygga ditt hus planerar vi bygget tillsammans och samordnar med övriga byggen i området.**

Därmed får vi möjlighet att samordna bland annat materialinköp, transporter och bemanning - på så sätt kan vi pressa ner en del av byggkostnaden ytterligare.

Under **planeringen av din byggnation** väljer du din grad av självbygge och den standardnivå du vill ha, samt om du vill rita en helt egen form eller utgår från någon av våra modeller. Väljer du att utforma huset själv kan du göra det i en process tillsammans med andra självbyggare i Egnahemsfabrikens process för medskapande design.

Vi bistår i att upprätta alla erforderliga bygghandlingar, samt att söka bygglov. Du betalar en serviceavgift för de stöd du utnyttjar.

Under **själva byggtiden** upprättar Egnahemsfabriken en byggcentral i Husebybergen. Detta är en lokal husfabrik i en temporär struktur med väderskyddade arbetsytor för materiallager och prefabricering. Det går även att prefabricera hus på Egnahemsfabrikens arbetsområde på Tjörn, med tillgång till ytterligare stöd.

### **Byggcentralen i Husebybergen - en temporär husfabrik**

- Samordnar och genomför materialinköp.
- Bistår med teknisk- och annan rådgivning.
- Tillhandahåller byggstöd i överenskomna moment.
- Tillhandahåller extra stöd vid behov.
- Svarar för regelbunden kvalitets- och utförandekontroll.
- Genomför utbildning och handledning.
- Arrangerar sociala aktiviteter.

*Skickliga och engagerade hantverkare bemannar byggcentralen under hela byggtiden.*

# Preliminär tomt- och situationsplan

Husformer och placeringar i denna karta är för illustrationssyfte, dispositionen är under bearbetning.



UTSIKTSPLATS

TINY HOUSES  
c:a 30 kvm BOA

TVÄTTTHUS

BRYNZON FÖR BIOLOGISK MÅNGFALD  
LÄNGS DAGVATTENBÄCK

H U S

**EGNAHEM**  
c:a 60 kvm BOA



**BYMITT**

**VERKSTAD**

**MILJÖHUS**

**FÖRRÅD**

**NEDRE TORGET**

**PARKERING**

**BYBERGENS BYGATA**

**ÖVRE TORGET**

**LEKPLATS**

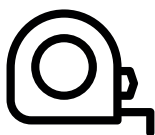
**KÖKSTRÄDGÅRDSODLING**

**PARHUS**  
c:a 90 kvm BOA  
per lgh

**SKOGSTRÄDGÅRD**

# Du bestämmer själv vad det ska kosta.

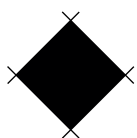
En egen bostad i Husebybergen kan vara mer eller mindre dyr beroende på val du själv gör när vi planerar ditt bygge:



**Grad av självbygge:** Vi går tillsammans igenom vilka moment av bygget du vill göra själv och du ser direkt hur det påverkar din totalkostnad. I de moment du behöver hjälp med finns den lokala byggcentralen i området att luta sig mot.



**Standardnivå:** Anpassa inredning och utförande till dina behov. Utgå från grundnivån och lägg till. Vill du klara dig med bara litet kök och toalett kan du istället ha tillgång till större kök och badrum i gemensamhetshuset.



**Storlek på bostad och tomt:** bygg ett tiny house på 30 kvm eller en lite större bostad på 60 eller 90 kvm. Alla hus i Husebybergen är välplanerade och de små husen kan byggas ut efter hand.



**Återbruk:** Bygger du själv kan begagnade byggmaterial vara ett sätt att minska materialkostnaderna. I Svartlamon i Trondheim byggdes bostäder med återbruk till 20% av normal nyproduktionskostnad. Vi samarbetar med återbruksleverantörer och hjälper dig att hitta material.



**Upplåtelseform:** Har du möjlighet att få lån är eget ägande oftast det billigaste, men vi arbetar även med att kunna erbjuda modeller med hyrköp och delat ägande för dig som inte vill äga själv eller behöver spara innan köp.



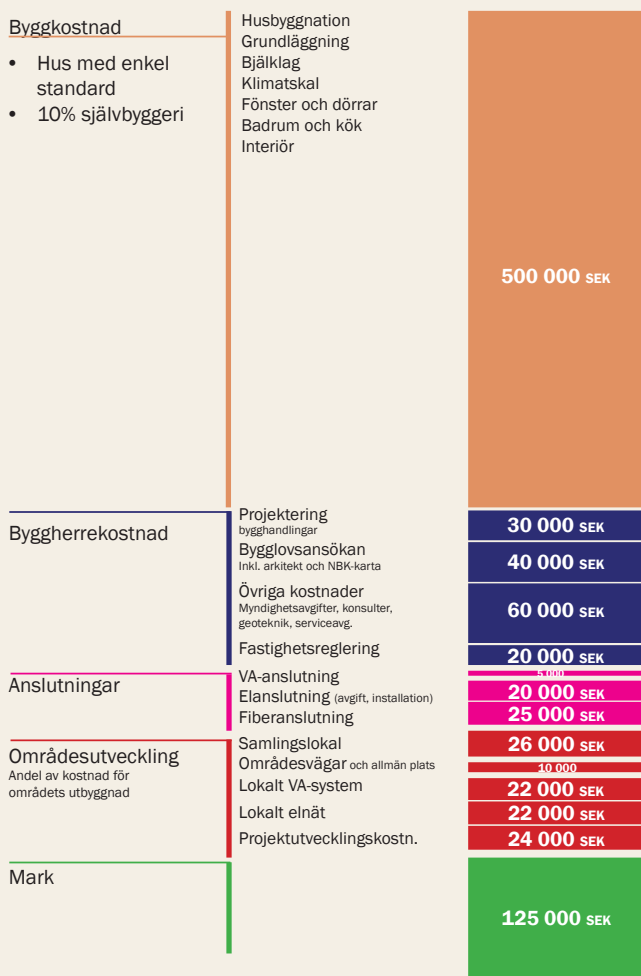
# Exempelkalkyl för ett Tiny House (30 kvm)

Vill du bygga ett tiny house på 30 kvm bör du som utgångspunkt ta höjd för att totalkostnaden för en bostad i den storleken utifrån en normalkalkyl i dagsläget landar runt en miljon kronor.

Underst i din kalkyl ligger din andel av kostnaderna för området utveckling och gemensam infrastruktur (vägar, vatten & avlopp, el, gemensamhetshus) samt byggherrekostnader (tillstånd och lov, fastighetsbildning mm).

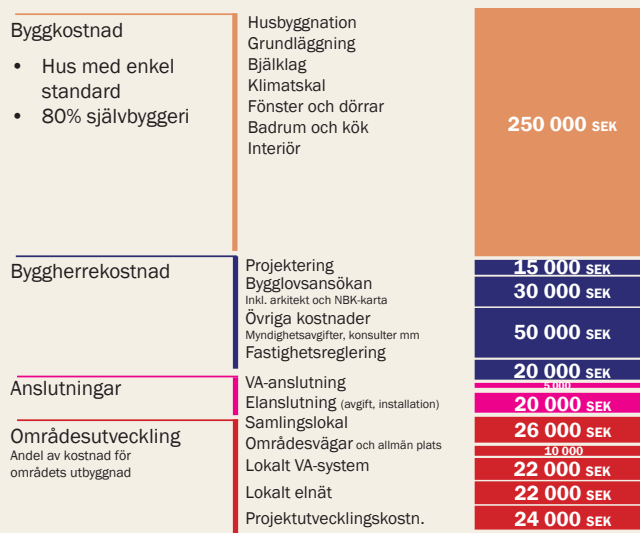
Med normalkalkylen som utgångspunkt kan du sedan sänka din totalkostnad avsevärt genom att göra mycket av byggjobbet själv, genom att förenkla bostadens standard, genom att nyttja återbruk mm (se motstående sida).

**OBS! Tänk på att kalkylen nedan *utgör ett exempel* och inte ska ses som ett erbjudande. Grundkostnaden för tomter och gemensamma anläggningar är inte känd innan dessa delar har projekterats.**



## GRUNDSCENARIO

929 000 SEK



## SJÄLVBYGGE + EGNA RITNINGAR + FÖRENKLINGAR + TOMTRÄTT

494 000 SEK

# Tomter och karaktär

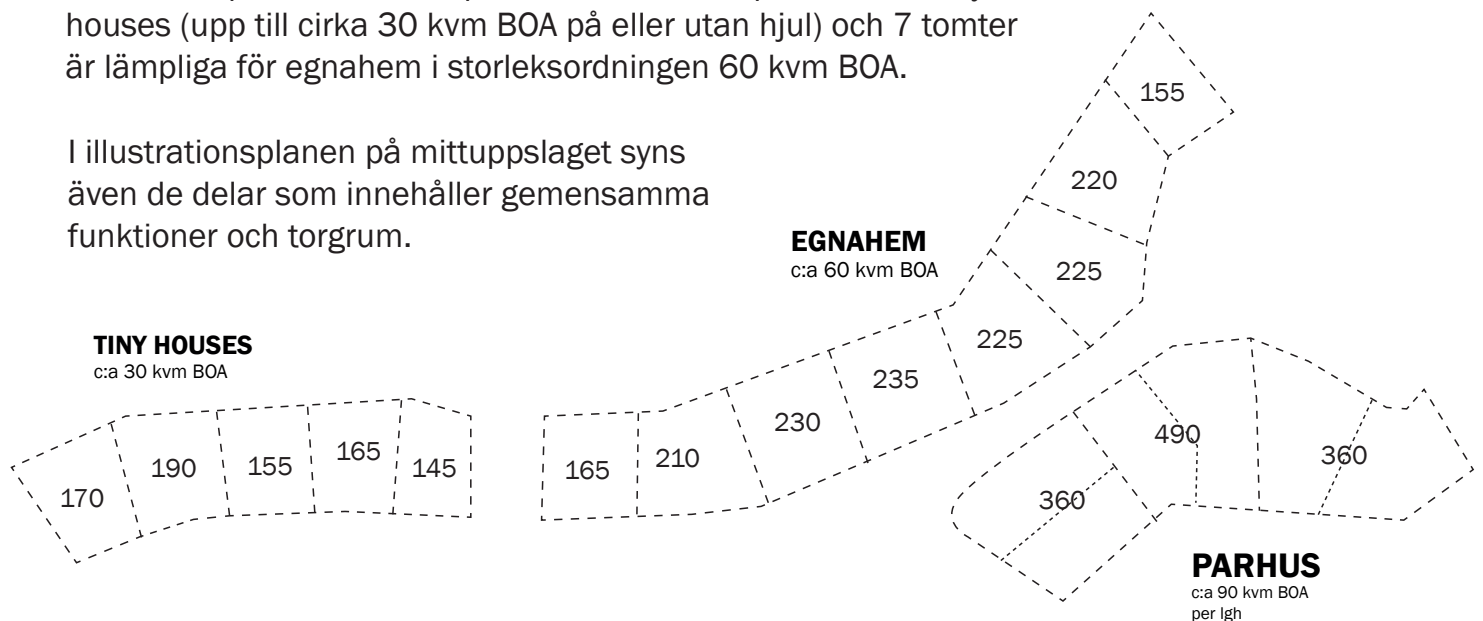


Knappa tusen meter från havet, men 70 meter över havsytan. Husebybergen är beläget högt upp i Ellös med ett vackert läge. På toppen av berget öppnar sig utsikten mot västerhavet. I skydd nedanför kommer havsvindarna inte åt, här ligger den smala dalen med ett gynnsamt mikroklimat.

Visionen är ett område med en stark bykänsla, gemensamma mötesplatser, grönska, variation och kreativitet, samt i en intim skala. En levande plats med själ och hjärta för både handen och huvudet.

Totalt planerar vi för 19-20 tomter i Husebybergen. I nuläget har vi vikt 6 av dessa tomter åt parhus med en bostadsyta (BOA) på upp till 90 kvm per bostad i två plan. 6 tomter är anpassade för tiny houses (upp till cirka 30 kvm BOA på eller utan hjul) och 7 tomter är lämpliga för egnahem i storleksordningen 60 kvm BOA.

I illustrationsplanen på mittuppslaget syns även de delar som innehåller gemensamma funktioner och torgrum.

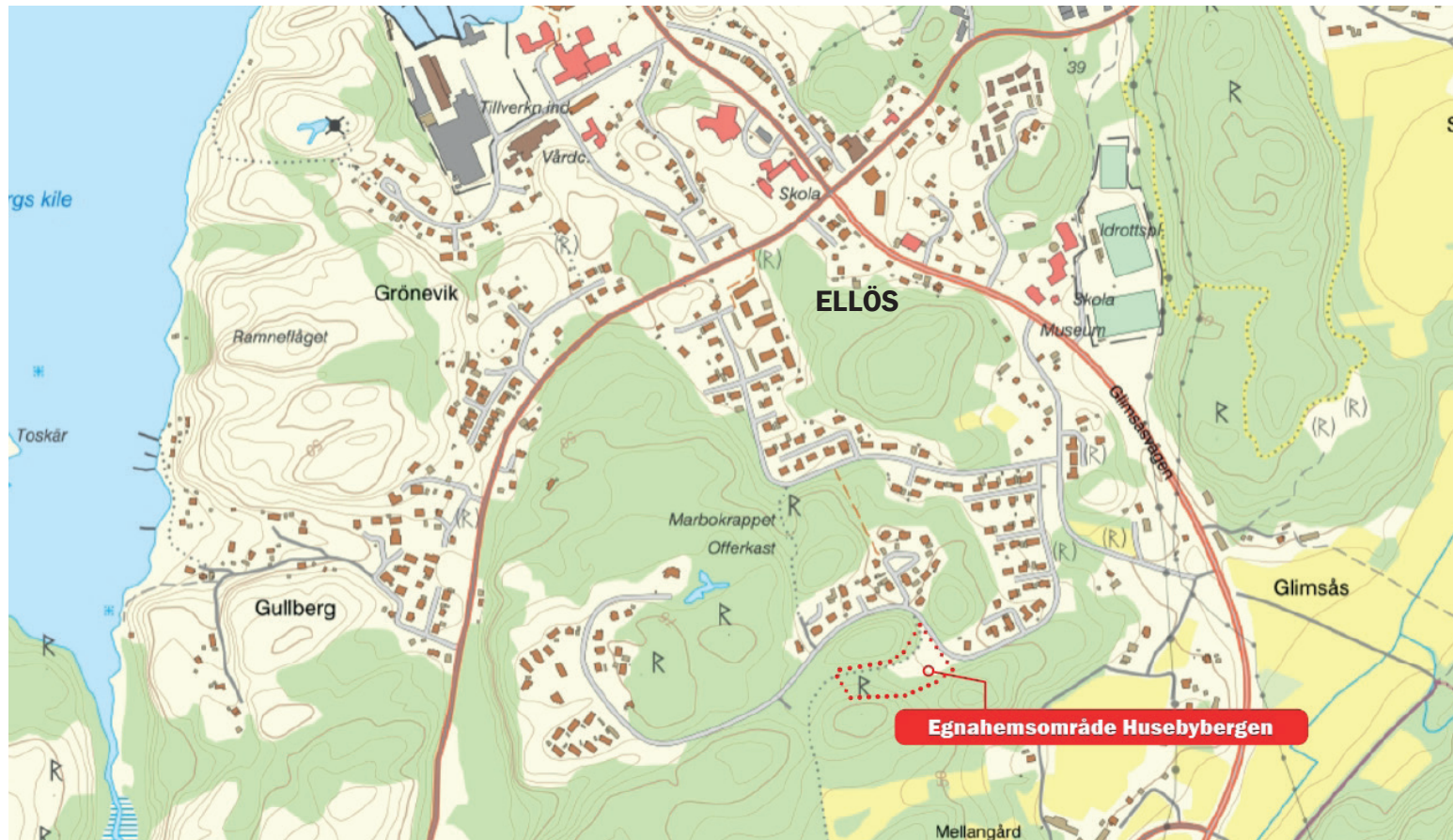


Ovan visas en preliminär tomtindelning som kan komma att justeras då området ännu inte är tomtindelad. Vi kommer även beakta gruppens önskemål och behov kring tomtindelning och storlekar.

**Egnahemsfabriken - den sociala husfabriken på Tjörn och Orust** är en ledande aktör i den svenska rörelsen för socialt byggande (människor planerar, finansierar och bygger i samverkan). Vi är en medlemsdriven förening med omkring 400 medlemmar. 70 procent av våra medlemmar är kvinnor.



Karta över Ellös, med Egnahemsområde Husebybergen markerat



Projektet **Egnahem för alla** är ett unikt innovationssamarbete mellan Orust kommun, Egnahemsfabriken, Ekobanken, Mikrofonden, Föreningen för Byggemenskaper och Göteborgs Universitet. Projektet ingår i ett av Vinnovas innovationsprogram.

**Egnahem för alla** handlar om att erbjuda en alternativ väg till en egen bostad för dig som vill bygga själv i ett sammanhang tillsammans med andra – för att ha råd och för att få det så som du själv vill ha det. Projektet handlar också om att göra det möjligt att bygga välplanerade småhus med färre kvadratmeter och att därmed minska



UNIVERSITY OF  
GOTHENBURG

