



Byggemenskaper i
bostadsförsörjningen

Titel: Byggemenskaper i bostadsförsörjningen
Upplaga: print on demand
Tryck: Boverket
ISBN tryck: 978-91-7563-606-1
ISBN pdf: 978-91-7563-607-8
Dnr: 3673/2018

Omslagsbild: Anita Blom af Ekenstam
Publikationen kan beställas från:
Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 50
Fax: 0455-819 27
E-post: publikationsservice@boverket.se
Webbplats: www.boverket.se

Publikationen finns att ladda ner som pdf på www.boverket.se
Publikationen kan på begäran beställas i alternativt format som Daisy,
inläst på kassett med mera.

Boverket 2018

Innehåll

Vad är en byggemenskap?	5
Varför byggemenskaper?	7
Lägre boendekostnader.....	8
Levande stadsdelar, gemenskap och social stabilitet	9
Hög kvalitet, intressantare arkitektur och hållbar livsstil.....	10
Hur främja byggemenskaper?.....	16
Tre steg i att främja byggemenskaper	19
Hjälper även andra mindre aktörer.....	19





Vad är en byggemenskap?

”En byggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och sedan använder en byggnad” /Föreningen för byggemenskaper.

I en byggemenskap är det de som ska bo i huset som själva äger och driver projektet, utifrån en idé om hur och var de önskar bo. Modellen är ännu ganska oprövad här i Sverige men används mer frekvent i andra länder, till exempel i Tyskland.

Att främja byggemenskaper kan vara ett sätt ta till vara lokala initiativ från civilsamhället och få till stånd ett bostadsbyggande som inte blir av på marknadens initiativ. Genom att det inte finns något avkastningskrav från en extern aktör kan boendekostnaderna bli lägre. I Tyskland framhålls ofta att byggemenskaperna bidrar till social stabilitet och en trivsamt småskalig variation i stadsutvecklingen.

Byggemenskap i stadsdelen Rieselfeld i Freiburg.
Foto: Ulrika Hägred





Varför byggemenskaper?

Byggemenskaper kan vara ett sätt att möta efterfrågan från invånare med särskilda önskemål när det gäller hur eller var de vill bo. Det kan bidra till ett mer varierat utbud av boendeformer – även på platser där kommersiella byggaktörer inte är beredda att satsa på bostadsprojekt.

Den kooperativa hyresrättsföreningen Hogslätts Vänboende byggde ett hus vid foten av berget, och gjorde det möjligt för tolv hushåll att bo kvar i sin hembygd, trots att ingen kommersiell byggaktör var beredd att satsa där. Foto: Per Pixel



LÄGRE BOENDEKOSTNADER

Byggemenskapen är sin egen byggherre. Det finns alltså inte något avkastningskrav från en extern aktör. Kostnaderna kan hållas nere ytterligare genom egna insatser. Byggemenskapen avgör själv vilka kvaliteter gruppen efterfrågar i förhållande till kostnaden – och vad man kan avstå från.



Eget engagemang och även deltagande i det praktiska arbetet bidrog till att hålla nere kostnaderna, vilket var en förutsättning för att medlemmarna i byggemenskapen skulle ha råd att bo där. Foto: Paula Oksanen.

Att ta hand om återvinningsmaterial var en vanlig syssla under byggtiden. Foto: Gunilla Rahm.



LEVANDE STADSDELAR, GEMENSKAP OCH SOCIAL STABILITET

I Tyskland framhålls att byggemenskaperna bidrar till social stabilitet i sin stadsdel. Inte minst i nya utbyggnadsområden kan byggemenskaperna genom sitt engagemang göra att det blir liv och rörelse i stadsdelen redan från början.

Ofrivillig ensamhet omnämns allt oftare som ett folkhälsoproblem och med tilltagande ålder ökar risken för och social isolering. Byggemenskaper borgar vanligen för en större gemenskap i boendet och ökade möjligheter för grannar att umgås och stödja varandra i vardagen.

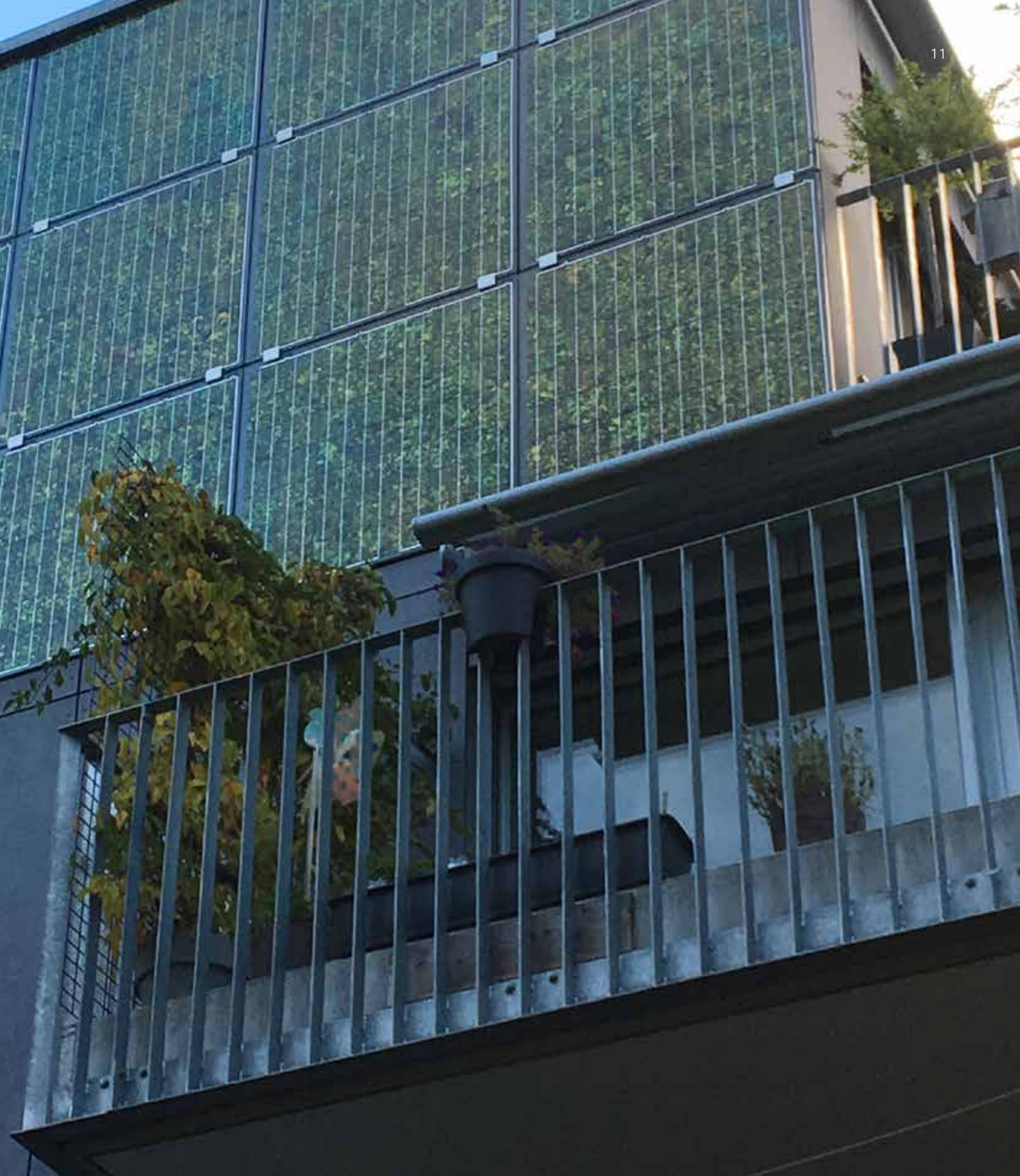
Byggemenskaper kan ha lättare än kommersiella aktörer att tillgodose krav på verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Stadsdelen Französisches Viertel i Tübingen. Foto: Ulrika Hägred.

HÖG KVALITET, INTRESSANTARE ARKITEKTUR OCH HÅLLBAR LIVSSTIL

Den som bygger åt sig själv är angelägen om en hög kvalitet och långsiktigt god ekonomi. Erfarenheten visar också att människor som engagerar sig i bygggemenskaper är angelägna om en hållbar livsstil och ställer höga krav på miljöhänsyn i materialval och energilösningar. I Tyskland pekar man särskilt på att markanvisning till bygggemenskaper ger en eftersträvad småskalig variation i stadsbilden och sammantaget en mer spännande arkitektur.

Den här byggmenskapen i stadsdelen Loretto i Tübingen har satt upp grönskimrande solceller på fasaden. Foto: Ulrika Hägred.









Tübingens kommun ser byggemenskaper som en viktig del i stadsutvecklingen och räknar med att de ska skapa mervärde för fler än sig själva. T.ex. här i den nya stadsdelen Gutleutmatten. Foto: Ulrika Hägred.

Det första passivhuset i Tübingen uppfördes av en byggemenskap i stadsdelen Französisches Viertel. Foto: Ulrika Hägred.





Byggemenskaper i stadsdelen Mühlenviertel i Tübingen. Foto: Ulrika Hägred.

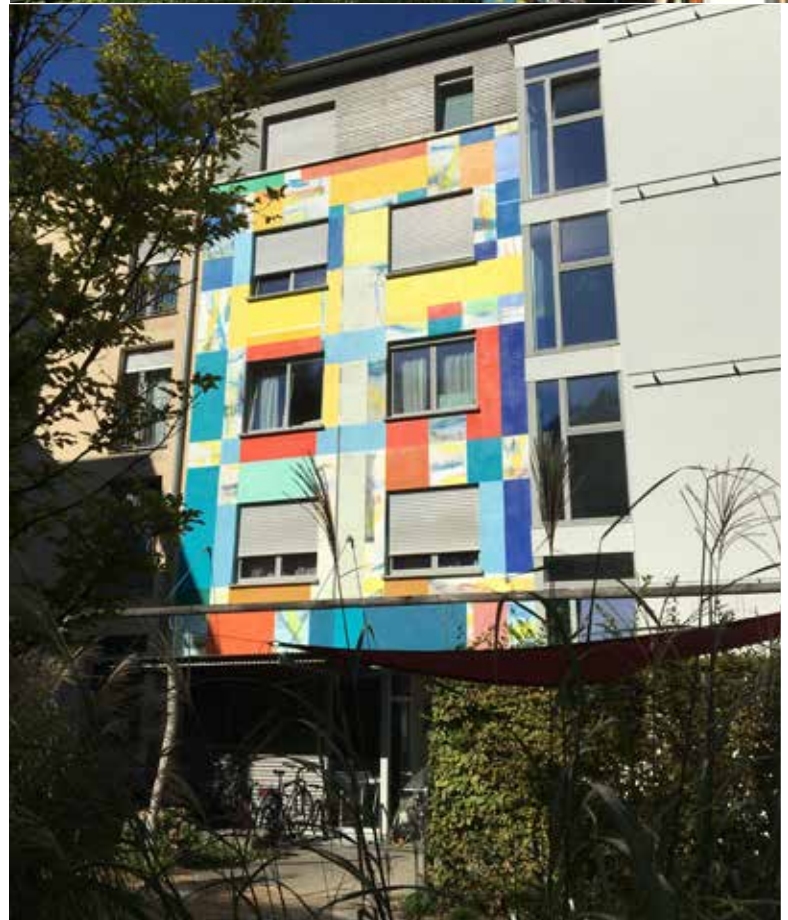
Hur främja byggemenskaper?

Kommunens möjligheter att underlätta för byggemenskaper kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ta bort hinder och sätt upp mål!
- Anpassa de kommunala processerna!
- Informera, ta initiativ och bjud in!
- Underlätta finansieringen!

I rapporten Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen finns råd och tips om hur detta kan gå till i praktiken. Tre servicenivåer identifieras: ”brons”, ”silver” eller guld” i tillmötesgående!

Innergård till byggemenskap som låtit en konstnär utforma fasaden. Französisches Viertel i Tübingen. Foto: Ulrika Hägred.







Tre steg i att främja byggemenskaper

Brons

Om kommunens vill göra det **möjligt** för byggemenskaper att få tag i en lämplig tomt och komma igång med sitt projekt kan ett första steg vara att:

- Ta bort eventuella hindrande krav i riktlinjer för markanvisning.
- Ställa enkla krav på intresseanmälan för markanvisning.
- Erbjuder detaljplanelagd mark och förhållandevis små tomter.
- Sälja marken till fast pris och värdera anbud utifrån kvalitetskriterier.

Silver

Om kommunen har ambitionen att inte bara möjliggöra utan också underlätta för och främja byggemenskaper är det bra att därutöver:

- Erbjuder en väg in till kommunen – utse någon eller ett par kontakt-personer för byggemenskaper.
- Tydliggöra och kommunicera kommunens policy för markanvisning och tillhandahålla lättillgänglig information om den kommunala ärendegången och vilka krav kommunen ställer i olika skeden.
- Avvakta med att ta betalt för kommunens tjänster tills byggemenskapen kan lyfta byggkrediten.

Guld

För kommuner som är angelägna om att byggemenskaper ska bli ett naturligt och återkommande inslag i bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen finns det anledning att arbeta mer proaktivt. Man kan till exempel:

- Sätta upp ett konkret mål för inslaget av byggemenskaper, kopplat till vad man från kommunens sida vill uppnå med detta, och ge berörda förvaltningar ett tydligt uppdrag.
- Öronmärka tomter för byggemenskaper och fördela dem genom direktanvisning.
- Erbjuder en personlig ”lotshjälp” genom den kommunala ärendegången.
- Bjuda in allmänheten till dialog inför större utbyggnader och ge möjlighet för hushåll och grupper att hitta varandra.
- Erbjuder en återkommande mötesplats och utnyttja olika kanaler för att nå ut till och sammanföra intresserade enskilda hushåll, byggemenskaper och andra berörda aktörer.

Fler idéer kan utvecklas och spridas, efter hand som erfarenheterna av detta sätt att driva bostadsprojekt på ökar.

HJÄLPER ÄVEN ANDRA MINDRE AKTÖRER

Det som en kommun gör för att stödja byggemenskaper är oftast även av värde även för andra mindre aktörer, vilket kan bidra till att bredda konkurrensen och öka mångfalden.



Vill du veta mer?

Denna skrift är en sammanfattning av rapporten **Byggemenskaper som en del i Bostadsförsörjningen, Rapport 2018:32**, som går att beställa och ladda ner på Boverkets webbplats. Skriften vänder sig till kommunala tjänstepersoner och beslutsfattare med ansvar för bostadsförsörjning och stadsutveckling.

Denna skrift finns som pdf på webbplatsen.
Du kan även beställa tryckta exemplar.

På begäran kan skriften tas fram
i alternativa format.