

RAPPORT 2018:32



Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen

Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen

Titel: Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen
Rapportnummer: 2018:32
Utgivare: Boverket, november, 2018
Upplaga: 1
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-7563-600-9
ISBN pdf: 978-91-7563-601-6
Diarienummer: 3673/2018

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Boverket vill med denna rapport väcka intresse för byggemenskaper och sprida kunskap om vilka mervärden byggemenskaper kan ge ur ett kommunalt perspektiv. Det handlar om vilken roll denna form av bostadsprojekt kan ha i bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen och hur man från kommunens sida kan agera för att underlätta för byggemenskaper. Vi vänder oss i första hand till kommunala tjänstemän och politiker med ansvar för bostadsförsörjning och stadsutveckling, inklusive fysisk planering och markanvisning. Materialet kan också fungera som en introduktion till konceptet byggemenskaper även för andra som är intresserade.

Skriften har tagits fram av en projektgrupp bestående av Ulrika Hägred, projektledare samt Assar Lindén, jurist, Lisa Borgström Åkesson, ekonom och Karolina Andersson, lantmätare.

Innehåll

Sammanfattning	7
Varför byggemenskaper?	7
Utmaningar för byggemenskaperna.....	7
Olika servicenivåer gentemot byggemenskaper	8
Inledning	9
Bakgrund	9
Syfte och målgrupp	9
Metod och källor	9
Innehåll och disposition	10
Del I. Vad är en byggemenskap?	11
En "äkte" byggemenskap är sin egen byggherre	11
Exempel på byggemenskaper i Sverige	12
<i>Nu aktuella projekt</i>	<i>14</i>
Angränsande begrepp.....	15
<i>"Bygggrupper" – ett mer övergripande begrepp</i>	<i>15</i>
<i>Självbyggeri – med insats av eget arbete</i>	<i>15</i>
<i>Bogemenskap eller gemenskapsboende – ett sätt att bo</i>	<i>16</i>
<i>Kollektivhus – mer fokus på gemensamma aktiviteter.....</i>	<i>16</i>
<i>Boendekollektiv – mer som är gemensamt.....</i>	<i>16</i>
<i>Kooperativ hyresrätt – en upplåtelseform</i>	<i>17</i>
Nyckelbegrepp	17
Markanvisning.....	17
Del II. Varför byggemenskaper?	19
Intresset ökar.....	19
Möta efterfrågan från nya målgrupper	19
<i>Erbjuda ett individanpassat boende även i flerbostadshus.....</i>	<i>20</i>
<i>Senior- eller flergenerationsboende</i>	<i>20</i>
<i>Samarbete för att få fram bostäder för resurssvaga hushåll</i>	<i>21</i>
Möjliggöra projekt på svagare marknader.....	22
Hålla nere boendekostnaderna	22
Främja gemenskap och social stabilitet	23
<i>Motverka ensamhet och social isolering</i>	<i>23</i>
Levande stadsdelar med intressantare arkitektur	24
<i>Verksamheter i bottenvåningarna</i>	<i>25</i>
<i>Småskalig variation.....</i>	<i>26</i>
<i>Arkitektur som belönats.....</i>	<i>26</i>
Hög kvalitet och hållbar livsstil	28
<i>Miljöhänsyn i byggande och boende</i>	<i>28</i>
<i>Ett led i en framtida delningsekonomi?.....</i>	<i>29</i>
Från elitprojekt till en del i en socialt hållbar bostadsförsörjning.....	30
<i>Även ombyggnad</i>	<i>30</i>
Erfarenheter från Tyskland i sammandrag.....	31
<i>Tübingen.....</i>	<i>31</i>
<i>Freiburg</i>	<i>32</i>
<i>Stuttgart.....</i>	<i>35</i>
<i>Hamburg.....</i>	<i>36</i>

Del III. Hinder och svårigheter för byggemenskaper	37
Brist på byggklar mark	37
Svårt att få finansiering	37
<i>Fastigheten värderas som hyresfastighet</i>	<i>37</i>
<i>Särskilt svårt att täcka initiala utgifter</i>	<i>38</i>
Det tar lång tid	39
<i>Risk för motsättningar inom gruppen</i>	<i>39</i>
Krångliga regler	39
Del IV. Att främja byggemenskaper i bostadsförsörjningen.....	41
Ta bort hinder och sätt upp mål	41
<i>Reglera inte mer än nödvändigt</i>	<i>41</i>
<i>Tydligt uppdrag till förvaltningarna.....</i>	<i>42</i>
Anpassa de kommunala processerna.....	42
<i>Erbjud en väg in</i>	<i>43</i>
<i>Lotshjälp genom de kommunala rutinerna.....</i>	<i>43</i>
<i>Tydliga principer för anvisning och prissättning av mark</i>	<i>44</i>
<i>Markanvisa byggklara tomter</i>	<i>45</i>
<i>Möjliggör mindre markanvisningar</i>	<i>45</i>
<i>Beakta andra aspekter än pris vid anbudsförfarande</i>	<i>46</i>
<i>Anpassad markanvisning.....</i>	<i>47</i>
<i>Direktanvisning för att få in nya aktörer.....</i>	<i>49</i>
Informera, ta initiativ och bjud in	49
<i>Normalisera och förmedla kontakter.....</i>	<i>49</i>
<i>Bjud in till dialog och medskapande</i>	<i>50</i>
<i>Information och råd.....</i>	<i>51</i>
Underlätta finansieringen	51
<i>Tipsa om statliga stöd och garantier.....</i>	<i>51</i>
<i>Avvakta med att ta betalt</i>	<i>51</i>
<i>Tomträtt i stället för friköpta tomter.....</i>	<i>52</i>
<i>Anvisa mark där det finns ett marknadsvärde</i>	<i>52</i>
<i>Hyra lägenheter av föreningen.....</i>	<i>53</i>
<i>Verksamhetslokaler i bottenvåningen.....</i>	<i>53</i>
<i>Uppdrag till det kommunala bostadsbolaget.....</i>	<i>54</i>
Sammanfattning – Brons, silver eller guld?	54
<i>Möjliggöra.....</i>	<i>54</i>
<i>Underlätta och främja</i>	<i>54</i>
<i>Initiera och aktivt stödja.....</i>	<i>55</i>
Referenser	57

Sammanfattning

En byggemenskap är en modell eller organisationsform för planering och genomförande av ett byggprojekt, vanligen ett bostadsprojekt. 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. Boverket vill med den här skriften bidra till att byggemenskaper får en naturlig roll i bostadsförsörjning och stadsutveckling även i svenska kommuner. Vi vänder oss i första hand till kommunala tjänstemän och politiker med ansvar inom dessa områden. Fokus ligger på att förklara vad byggemenskaper är och visa vad en kommun kan ha att vinna på att främja sådana projekt samt på hur kommunen kan agera för att underlätta för byggemenskaper.

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 göra det möjligt att få igång bostadsprojekt på platser där det saknas intresse från kommersiella byggaktörer. Genom att det inte finns något avkastningskrav från en extern aktör kan kostnaderna hållas nere och byggemenskapen avgör själv vilka kvaliteter gruppen efterfrågar i förhållande till kostnaden. I Tyskland framhålls dels att byggemenskaperna genom sitt engagemang bidrar till social stabilitet i stadsdelen, dels att modellen resulterar i en eftersträvad småskalig variation och mer spännande arkitektur. Erfarenheten är också att människor som engagerar sig i byggemenskaper eller andra brukarinitierade byggprojekt är angelägna om en hållbar livsstil och ställer höga krav på miljöhänsyn i materialval och energilösningar.

Utmaningar för byggemenskaperna

För byggemenskaperna ligger svårigheterna framförallt i att få tag i en lämplig tomt och att få finansiering för projektet. Det kan bidra till att projektet drar ut på tiden och att medlemmarna hinner ledsna. Juridiken kring byggprocessen är ytterligare en utmaning. En del av dessa svårigheter kan kommunen bidra till att övervinna.

Olika servicenivåer gentemot byggemenskaper

Boverket visar här på olika tänkbara åtgärder och servicenivåer när det gäller att underlätta för byggemenskaper. Ett första steg kan 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 mark till fast pris och värdera anbud utifrån kvalitetskriterier.

Om kommunen har ambitionen att inte bara möjliggöra utan också underlätta för och främja byggemenskaper kan man därutöver:

- Utse någon eller ett par kontaktpersoner 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 byggemenskaper kan lyfta byggkrediten.

För kommuner som är angelägna om att byggemenskaper blir 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 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.

Dessa och andra tänkbara åtgärder beskrivs i rapporten och vi hoppas att fler idéer kommer att växa fram och spridas efter hand som erfarenheterna av detta sätt att driva bostadsprojekt på ökar.

Inledning

”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 driver projektet utifrån en idé om hur och var de önskar bo. Genom att från kommunens sida främja byggemenskaper öppnas en möjlighet att ta till vara lokala initiativ från civilsamhället och få till stånd ett bostadsbyggande som inte blir av på marknadens initiativ. Det kan gälla såväl äganderätt som kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Bakgrund

Byggemenskaper är ganska vanligt i olika delar av Tyskland, men förekommer också i till exempel Nederländerna, Schweiz, Österrike och Finland. Här i Sverige är det hittills bara ett fåtal initiativ som fullföljts och trots ett ökat intresse på senare år kan man ännu inte tala om något uppsving för detta sätt att driva bostadsprojekt. Det kan finnas flera orsaker till det men Boverket bedömer att en av förutsättningarna för att konceptet ska slå igenom på den svenska bostadsmarknaden är att det finns tillräckligt intresse och engagemang från kommunernas sida.

Syfte och målgrupp

Syftet med denna rapport är ytterst att bidra till att byggemenskaper så småningom kan få en mer naturlig roll i bostadsförsörjning och stadsutveckling även här i Sverige. Fokus ligger på att förklara vad byggemenskaper är och visa vad en kommun kan ha att vinna på att främja sådana projekt samt på hur kommunen kan agera för att underlätta för byggemenskaper. Målgruppen är i första hand kommunala tjänstemän och politiker med ansvar för bostadsförsörjning och stadsutveckling, inklusive fysisk planering och markanvisning. Det är inte fråga om någon handbok i att driva byggemenskaper men materialet kan fungera som en introduktion till konceptet även för andra som är intresserade.

Metod och källor

Erfarenheterna av att driva byggemenskaper i Sverige är begränsade, liksom litteraturen på området. Materialet bygger i hög grad på muntliga källor, till exempel konsulter, kreditgivare, kommunala planerare och medlemmar i aktuella byggemenskaper. Värdefulla synpunkter på utkast har lämnats av följande personer, som ingått i en löst sammansatt referensgrupp (i bokstavsordning):

Erik Berg, Inobi AB

Tinna Harling, Röd Arkitektur, Planering och fastighetsutveckling

John Helmfridsson, arkitekt

Kerstin Kärnekull, arkitekt och forskare, kollektivhuset Färdknäppen

Lea Lohr, Fastighetskontoret Göteborg

Lukas Ljungqvist, Stadsbyggnadskontoret Stockholm

Josephine Nellerup, Stadsbyggnadskontoret Malmö

Anna Olsson, Stadsbyggnadskontoret Göteborg

Pernilla Ottosson, Inobi AB

Staffan Schartner, arkitekt, ordförande i Föreningen för byggemenskaper

Jan-Ove Östbrink, Sveriges kommuner och landsting (SKL)

En studieresa till de tyska städerna Tübingen, Freiburg och Stuttgart i september 2018 gav insikt i hur man där arbetar med byggemenskaper i stadsutvecklingen och vilka fördelar som kan uppnås genom det.

En konsult har anlitats för att reda ut vilket handlingsutrymme kommunen har när det gäller att underlätta finansieringen för en byggemenskap.

Innehåll och disposition

Inledningsvis redovisas vad byggemenskaper är samt bakgrund, syfte, målgrupp, metod och källor för denna rapport.

I del I finns en fylligare förklaring av begreppet byggemenskap och närliggande koncept samt korta beskrivningar av några genomförda respektive nu aktuella byggemenskaper i Sverige.

Del I handlar om vad som kan uppnås genom att ge byggemenskaper en plats i bostadsförsörjningen; vad en kommun kan vinna på att främja den här typen av brukarinitierade bostadsprojekt.

Del III ger en kortfattad beskrivning av vilka hinder och svårigheter som byggemenskaper ofta stöter på.

Del IV, slutligen, är avsedd som en vägledning till vad man från kommunens sida kan göra för att främja byggemenskaper. Många av de tips som ges här kan också tillämpas mer generellt, av den kommun som vill underlätta för mindre byggaktörer överhuvudtaget.

På skuggade plattor ges fördjupningar och exempel, varav en hel del hämtade från Tyskland, där projektgruppen gjort studiebesök i tre städer. Exempelen därifrån är tänkta som inspiration. De beskrivna tillvägagångssätten är inte alltid direkt överförbara till svenska förhållanden.

Där inget annat anges är bilderna tagna av Ulrika Hägred.

Del I. Vad är en byggemenskap?

Begreppet byggemenskap har använts på lite olika sätt men är numera ett skyddat varumärke, med avsikten att det inte ska kommersialiseras. Det är Föreningen för byggemenskaper som äger begreppet och som har företrädare att definiera vad begreppet innebär och hur det används. Som definition har föreningen beslutat om formuleringen ”En byggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och sedan använder en byggnad”.

Som komplement till definitionen har Föreningen för byggemenskaper förtydligat avgränsningen gentemot dels bogemenskaper, dels kommersiella projekt: En byggemenskap handlar om vad som händer fram till färdigställandet – en bogemenskap om det som sker därefter. En byggemenskap har alltid det formella byggherreansvaret. Det innebär att byggemenskapen står för finansieringen av projektet – med eget eller lånat kapital – och att gruppen är fri att sluta avtal med vilka konsulter och entreprenörer den vill. En byggemenskap kan välja vilken upplåtelseform som helst.

Den här definitionen innebär ingen avgränsning till bostäder utan det kan också gälla en föreningslokal eller annan byggnad. I denna rapport tar vi dock sikte på byggemenskap som en modell eller organisationsform för planering och genomförande av bostadsprojekt.

En ”äkta” byggemenskap är sin egen byggherre

I definitionen av en ”äkta” byggemenskap ligger alltså att det är byggemenskapen som är byggherre. Det finns inte många exempel i Sverige på byggemenskaper enligt denna strikta definition, alltså byggemenskaper som byggt i egen regi, utan någon professionell aktör som byggherre.

Den statliga utredningen om bostäder för äldre 2014–2015 såg byggemenskaper som en möjlig modell för att samla seniorer kring ett gemensamt bostadsprojekt. Utredningen utgick då från att konceptet kunde omfatta även grupper som samarbetar med en professionell fastighetsägare, som påtar sig den formella byggherreroollen. Det viktiga är, menade utredningen, att medlemmarna i gruppen, dvs. byggemenskapen, deltar

aktivt i processen och har ett avgörande inflytande på innehåll och utformning.¹

Såväl den erfarenhet som finns i Sverige som den betydligt vidare erfarenhet som finns internationellt visar att bygggemenskaper kan drivas på olika sätt. Det förekommer att bygggemenskapen väljer att samarbeta med en professionell byggherre, utan att släppa kravet på inflytande över processen. Mot detta kan anföras att det alltid är den som formellt äger projektet, den som ansvarar för finansieringen, som har att fatta de avgörande besluten. Men ur kommunens synvinkel kan det vara av mindre betydelse om bygginitiativ från grupper av medborgare utformas som ”äka” bygggemenskaper eller inte. I denna rapport utgår vi från den varumärkesskyddade definitionen av bygggemenskap men talar ibland om ”bygggrupper”, med en något vidare avgränsning, framförallt vad gäller det formella byggherreansvaret.

Grundläggande är att tonvikten i konceptet ligger vid processen snarare än produkten. Bygggemenskapen – eller bygggruppen – ska alltså ses som en form för att organisera och planera ett bostadsprojekt, inte som en boendeform i sig, även om det ofta finns en uttalad idé med det boende som processen ska leda fram till. Det rör sig om en grupp människor som tillsammans planerar och låter bygga ett eller flera bostadshus, utifrån en gemensam idé om hur de vill bo. Det sociala innehållet i den framtida eventuella bygggemenskapen är en annan fråga.

Exempel på bygggemenskaper i Sverige

Det finns inte många exempel på bygggemenskaper genomförda under de senaste decennierna i Sverige. På 1990-talet byggdes två ekobyar, *Understenshöjden*² i Björkhagen i Stockholm med 44 lägenheter och *Smeden* i Jönköping med 24 lägenheter, båda med inflyttning 1995. Långt senare tillkom två mindre projekt: Urbana villor med sju lägenheter i Malmö år 2009 och *Kumlet* med åtta lägenheter på Brännö i Göteborg år 2013.³ Tre av dessa projekt beskrivs närmare i en handbok om bygggemenskaper som tagits fram med stöd av Delegationen för hållbara städer. Personer som

¹ SOU 2015:85 *Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer*.

² Understenshöjden var egentligen ingen bygggemenskap enligt den nu fastlagda definitionen, eftersom Stockholms stad krävde en etablerad byggherre, vilket blev HSB och Småa, ett kommunalt bolag som arbetade med självbyggeri.

³ Föreningen för bygggemenskaper, webbplatsen.

var med och som fortfarande bor i husen intervjuas om hur det gick till när deras bostadsidéer förverkligades.⁴

Våren 2018 var det invigning av den kooperativa hyresrättsföreningen Lagnö Bo utanför Trosa. Det är 19 lägenheter i varierande storlekar med gemensamma utrymmen och en inglasad vinterträdgård. Idén har varit att skapa ”ett småskaligt boende för alla åldrar, byggt på gemenskap, delaktighet och miljömedvetenhet”.⁵



Byggemaskapen Lagnö Bo satsade på en gemensam vinterträdgård.

Foto: Tin Carleson

Bostadsrättsföreningen *Kopparslagaren* i Hudiksvall består av ett tiotal pensionärer, som sedan 2004 arbetat för att skapa ett gemensamt ekologiskt boende, genom att bygga om och bygga till i ett gammalt trähuskvarter i centrala staden. Hösten 2016 kunde de flytta in i sitt flerbostadshus med små lägenheter med högt i tak, byggt i homogent trä med brandväggar av porös lera, solceller på taket, ett litet vindkraftverk och regnvatten till toalettspolning.⁶

I juni 2018 var det inflyttning för den kooperativa hyresrättsföreningen Hogslätts Vänboende i Gerlesborg i Tanums kommun. Det är 12 lägenheter i ”ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart boende för gamla och unga nära Gerlesborgsskolan och på badrocksavstånd från havet”.⁷ Projektet beskrivs närmare på sidan 26–27.

⁴ Broms Wessel, Ola och Hedström, Hasse, 2016: *Byggemaskaper*.

⁵ Webbplatsen för den kooperativa hyresrättsföreningen Lagnö Bo 2018-08-17.

⁶ Webbartiklar på webbplatserna Ellevio, Hela Hälsingland, ETC samt Grus&Guld.

⁷ Webbplatsen för Hogslätts Vänboende 2018-08-17.



I Hogslätts Vänboende prioriterades rymlighet på höjden i lägenheterna, som annars var ganska små.

Foto: Paula Oksanen

Nu aktuella projekt

Bygggemenskapen brf Lyckan i Göteborg fick i maj 2017 en markanvisning i Vasastaden i Göteborg och i september 2018 lämnades bygglov för ett trähus i tre våningar med fyra stora och sex små lägenheter. Föreningen består av fyra unga barnfamiljer som ser fördelar med att bo i samma hus och kunna hjälpa varandra i vardagen. I konceptet ingår också att bygga och bo energisnålt och med begränsad miljöpåverkan.⁸

Bygggemenskapen Ärlan vill uppföra ett flerbostadshus med 29 lägenheter på Ärlegatan i Majorna i Göteborg. Arkitektfirman Inobi fick redan 2013 en markanvisning där, i syfte att få till stånd Göteborgs första bygggemenskap. Föreningen Ärlan bildades 2017 och har sedan dess arbetat med programarbetet. Byggnaden ska vara miljömässigt i framkant, med höga krav på energiprestanda och materialval och lösningar som underlättar för de boende att klara vardagen utan att ha egen bil. Målet är att inflyttning ska ske i början av 2021.⁹

Arkitektfirman Inobi har även ett projekt på gång i Höviksnäs, på Tjörn. Där har en bit mark avsatts för en bygggemenskap – Tångeröds trädgårdar – inom den pågående satsningen Tångeröds ekoby. De första husen i ekobyen var klara våren 2018 och för bygggemenskapen är inflyttning planerad till 2021.

Den kooperativa hyresrättsföreningen *Röda Oasen* fick i maj 2017 en markanvisning i Sege park i Malmö. Föreningen ska bygga om ett befint-

⁸ Göteborgs Stads markanvisning 2017-05-22, Bygggemenskapen Lyckans ansökningshandlingar samt personlig kontakt.

⁹ Inobis och Föreningen Ärlans webbplatser 2018-08-17.

ligt hus på ett före detta sjukhusområde till 10 lägenheter. Det ingår i ett stort planområde där Malmö stad har anvisat mark till ytterligare ett tiotal aktörer.

I maj 2018 gick Stockholms stad ut med en möjlighet till intresseanmälan för ett bygggemenskapsprojekt inom detaljplaneområdet Mälaräng, som i sin tur ingår i ett större stadsutvecklingsprojekt, Fokus Skärholmen. Om intresse finns kommer en markanvisningstävling för bygggemenskaper att utlysas.

Angränsande begrepp

Den finns en hel del begrepp som kan vara svåra att hålla i sär, när det gäller bostadsprojekt som initieras av dem som ska bo i huset eller husen.

”Bygggrupper” – ett mer övergripande begrepp

Begreppet bygggrupper används ibland synonymt med bygggemenskap men här används bygggrupper som ett något vidare begrepp än bygggemenskap. Det omfattar även grupper som tar hjälp av en professionell byggherre för att förverkliga sin idé om ett gemensamt boende eller en bostadsgemenskap (se nedan), till exempel en seniorhusförening eller en kollektivhusförening. Ibland kallas sådana grupper för startargrupper. Projekten kan också kallas för brukarinitierade eller brukarledda projekt.

Begreppet byggherregemenskap förekommer också och kan vara synonymt med bygggemenskap, men kan också innebära att en eller flera av medlemmarna i gruppen inte själva ska bo i huset utan deltar som långsiktiga investerare och ser delägarskapet i det färdiga huset som en kapitalplacering.

Självbyggeri – med insats av eget arbete

Självbyggeri är ett begrepp som från början var kopplat till egnahemsrörelsen på 1920-talet och som gick ut på att det skulle göras ekonomiskt möjligt för fler hushåll att skaffa sig ett egna hem genom att själv bidra med betydande arbetsinsatser vid bygget. Begreppet används idag bland annat av Småa AB, en bostadsutvecklare i Stockholm/Uppsala/Mälardalen, och avser då en möjlighet för det enskilda hushållet att själv färdigställa sitt nya hus invändigt, alternativt anlita egna hantverkare för att utföra arbetet. Syftet är dels att kunna sätta personlig prägel på huset, dels att hålla nere köpeskillingen.

Ett helt annat exempel på vad självbyggeri kan innebära är Egnahemsfabriken på Tjörn, som har det konkreta målet att med starkt inslag av utbildning och eget arbete bygga mindre småhus för unga, nyanlända och

pensionärer. Avsikten är också att stärka lokala samhällsnätverk och bygga upp en organisation för att fortsätta bygga bostadshus på Tjörn.¹⁰

Bogemenskap eller gemenskapsboende – ett sätt att bo

Medan bygggemenskap avser processen att driva ett bostadsprojekt, så avser begreppet bogemenskap eller ibland gemenskapsboende en boendeform, dvs. ett sätt att bo. Bygggemenskapen kan efter inflyttning övergå i någon form av bogemenskap, där varje hushåll har sin egen lägenhet, fullt utrustad, men därutöver tillgång till utrymmen för gemensamma aktiviteter.¹¹

”Med gemenskapsboende eller bogemenskap menar vi i det här sammanhanget olika former av kollektivt boende. Vad och hur mycket man vill vara med och påverka kan variera. Intresset för bygggemenskaper går ofta hand i hand med en ambition om gemenskapsboende.”

Källa: Göteborgs Stads webbplats

Kollektivhus – mer fokus på gemensamma aktiviteter

Begreppet kollektivhus sätter fokus på utformningen av huset, i kombination med att boendet innebär vissa organiserade gemensamma aktiviteter. Varje kollektivhusförening avgör själv vad som ska ingå i det kollektiva. Ofta är det obligatoriskt att i någon utsträckning delta i fastighetsskötseln och i gemensam matlagning. Alla hushåll har en egen lägenhet och därutöver del i ett större kök och andra gemensamma utrymmen.^{12 13}

Kollektivhus har oftast tillkommit genom en process som liknar en bygggemenskap, med en hög grad av brukarinflytande under byggprocessen. De flesta av de drygt 40 kollektivhus som finns i Sverige växte fram under 1980-talet, i första hand i de större städerna. Idag verkar intresset öka på nytt. Sex nya kollektivhus har byggts under de senaste fem åren och fler är på väg.¹⁴

Boendekollektiv – mer som är gemensamt

I ett boendekollektiv (kallas även klusterboende eller bara kollektiv) går gränsen för den privata sfären vid dörren till det egna rummet. Man har ett eget rum, eventuellt med toalett, i en gemensam lägenhet och delar alltså vardagsrum, kök och kanske även badrum med övriga boende.

¹⁰ Presentation samt Egnahemsfabrikens webbplats.

¹¹ Blomberg, Ingela och Kärnekull, Kerstin 2013: *Bygga seniorboende tillsammans*.

¹² Föreningen Kollektivhus NU, webbplatsen.

¹³ SOU 2015:85 *Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer*.

¹⁴ Föreningen Kollektivhus NU, webbplatsen.

Kooperativ hyresrätt – en upplåtelseform

Kooperativ hyresrätt är en upplåtelseform, som regleras i en särskild lag.¹⁵ Den som bor med kooperativ hyresrätt är medlem i och hyr sin lägenhet av en kooperativ hyresrättsförening. Föreningen kan antingen äga huset eller blockförhyra det av en professionell fastighetsägare, ofta ett allmännyttigt bostadsföretag. Förutom månadshyran betalar varje hushåll en årlig medlemsavgift till föreningen. Vid inflyttning betalas en upplåtelseinsats, som fungerar ungefär som en deposition och återfås vid avflyttning. Den som vill flytta säger upp sin lägenhet, som då återgår till föreningen för fortsatt uthyrning. Det går alltså inte att sälja sin lägenhet utan man får tillbaka sin upplåtelseinsats och den tillträdande hyresgästen erlägger sin upplåtelseinsats till föreningen.

Föreningen ansvarar för den ekonomiska förvaltningen och bestämmer hur höga hyror som behöver tas ut för att klara driften. Ansvaret för det inre underhållet i lägenheten ligger på det enskilda hushållet. Om föreningen äger huset ansvarar den själv för fastighetsförvaltningen och får köpa in de tjänster som behövs. Vid blockförhyrning kan föreningen avtala med fastighetsägaren om hur ansvaret ska fördelas. I båda fallen kan viss grad av eget arbete från medlemmarnas sida bidra till att hålla nere kostnaderna och därmed hyrorna.

Nyckelbegrepp

Markanvisning

Med en markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.¹⁶

¹⁵ Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

¹⁶ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Del II. Varför byggemenskaper?

Att främja byggemenskaper innebär att fånga upp initiativ från civilsamhället och ta till vara engagemanget från en grupp hushåll som är beredda att ta ett gemensamt ansvar för att utforma sitt framtida boende. Något som kan bidra till social stabilitet i bostadsområdet. Byggemenskaper kan fungera som pusselbitar i bostadsförsörjningen genom att möta efterfrågan från hushåll med särskilda önskemål eller krav på sitt boende och möjliggöra småskaliga projekt på mindre orter eller svagare delmarknader.

Intresset ökar

Det finns än så länge inte många exempel på genomförda ”äktade” byggemenskaper, alltså grupper av enskilda som lyckats driva och finansiera ett bostadsprojekt i egen regi. Flera har försökt men kroknat och lagt ner projektet. Eller – som Byggemenskapen Högsbo i Göteborg – gått ihop med en professionell fastighetsägare, som kunnat få finansiering. Våren 2018 blev det klart att det allmännyttiga bostadsföretaget Familjebostäder för Byggemenskapen Högsbos räkning ska bygga ca 30–40 lägenheter inom ett större planområde. Föreningen ska blockförhyra bostäderna och sedan hyra ut dem till sina medlemmar.

I Göteborg, där staden tagit initiativ till att främja bygg- och bogen-skaper, finns för närvarande flera grupper som är aktivt intresserade av en markanvisning och en utvidgad lista med enskilda personer och andra aktörer som visat intresse.

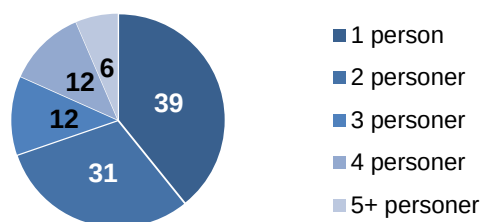
Det finns åtskilliga grupper runt om i landet som bildats i syfte att dra igång ett gemensamt bostadsprojekt och bygga efter egna idéer. En del av dessa bygggrupper har eller har haft ambitionen att bygga i egen regi men de flesta har valt att söka samarbete med en professionell fastighetsägare. Många av de syften som man från kommunens sida kan ha med att främja byggemenskaper kan uppnås även med sådana projekt men det är bara med en ”äktade” byggemenskap som man undviker en extern aktörs avkastningskrav.

Möta efterfrågan från nya målgrupper

Dagens utbud av bostäder är förhållandevis likformigt och tycks utgå från en föreställning om att hushållen ser ut som de gjorde på femtotalet. Idag består fyra av tio hushåll av bara en person. Vart fjärde barn bor med bara den ena föräldern, vilket ofta innebär att barnen ingår i flera olika

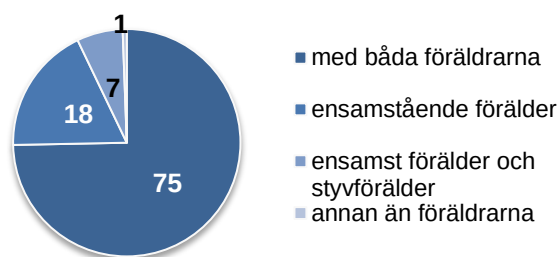
bostadshushåll och att dessa familjer ser olika ut från tid till annan. Bygggemenskaper kan bidra till att det byggs bostäder som passar nya familjekonstellationer och hushållstyper. Modellen kan främja en ökad variation i bostadsutbudet och kanske också mer flexibla lägenhetslösningar.

Figur 2.1 Hushåll efter storlek i Sverige 2017. Procentuell fördelning



Källa: SCB, Statistikdatabasen

Figur 2.2 Barn 0-17 år efter familjeförhållanden 2017. Procentuell fördelning



Källa: SCB, Statistikdatabasen

Erbjuda ett individanpassat boende även i flerbostadshus

Bygggemenskapen är också en modell för att möta efterfrågan på ett individanpassat byggande av flerbostadshus. Jämfört med småhusbyggande ger det större möjligheter att förtäta och utnyttja befintlig infrastruktur, minska transportbehovet och göra det mer attraktivt att ta cykeln eller bussen.

Senior- eller flergenerationsboende

Bygggemenskaper skulle kunna spela en större roll när det gäller att möta efterfrågan från äldre personer på boendeformer som inbjuder till gemenskap och som gör det möjligt att underlätta för varandra i vardagen, grannar emellan. I den mån bygggemenskaper kan bli ett realistiskt alternativ för äldre människor som i dag bor i bostäder som det fungerar dåligt

att åldras i, skulle det kunna öka rörligheten i denna grupp. Vilket i sin tur skulle frigöra bostäder som är attraktiva för andra grupper.



Foto: Fredrik von Platen

Den kooperativa hyresrättsföreningen Växthuset i Karlskrona är ett seniorhus med 23 lägenheter och gemenskapslokaler. Projektet tillkom på initiativ av Seniorhusföreningen i Karlskrona. Man valde dock att samarbeta med det kommunala bostadsbolaget, som tog rollen som byggherre men drev byggprocessen i nära samarbete med dem som skulle bo i huset. Föreningen blockhyr nu fastigheten av AB Karlskronahem.

Källa: Seniorhusföreningens webbplats.

Cohousing community för kvinnor i Storbritannien

Older Women's Cohousing Project (OWCH) i High Barnet är Storbritanniens första bygg- och bostadsgemenskap för seniorer (senior cohousing community). En grupp av kvinnor över femtio har bildat en förening och låtit uppföra 25 lägenheter, varav två tredjedelar är "leasehold" (hyrköp) och en tredjedel är sociala hyresbostäder. I egenskap av pensionärer hade de flesta relativt låga inkomster och en viktig målsättning var att inkludera även kvinnor som saknade förmögenhet. Eftersom de därigenom saknade möjligheter att själva låna upp kapitalet ingick de en överenskommelse med en bostadsstiftelse, som stod för finansieringen av projektet tills det stod klart.

Källa: Webbplatsen UK Cohousing

I Tyskland talar man om flergenerationsboende och menar då inte att en mormor ska bo med sina barnbarn utan att hushåll i olika åldersgrupper, från ungdomar till äldre ska ha möjlighet att ingå i samma bygg- eller bostadsgemenskap. I sådana projekt kan ensamstående, äldre och personer med funktionsnedsättning integreras och boendeformen anses därigenom bidra till att stärka lokalsamhället.¹⁷

Samarbete för att få fram bostäder för resurssvaga hushåll

I till exempel Tyskland och Danmark är det inte ovanligt att kommunen samarbetar med en byggaktör om att bygga och tillhandahålla bostäder för hushåll som har särskilda svårigheter att hävda sig på bostadsmarknaden. I vissa städer i Tyskland sker ett sådant samarbete inte sällan med just bygggemenskaper.

¹⁷ Nordrhein-Westfalens ministerium för näringsliv, energi, byggande, boende och transport: *Baugruppen und Wohngruppenprojekte, Ein Handbuch für Kommunen.*

Bostäder för nyanlända i Tübingen

I Tübingen utgjorde bygggemenskaper en del i pusslet för att klara bostadsförsörjningen för ett stort antal nyanlända efter flyktingvågen 2015. Kommunen inventerade sitt outnyttjade markinnehav runt om i staden och bjöd sedan ut dessa markbitar för byggande av flerbostadshus. En förutsättning för markanvisning var att kommunen skulle få hyra 80 procent av lägenheterna under de första tio åren, för att kunna hyra ut till nyanlända. Anbudet värderades utifrån faktorer som:

- Hur realistiskt och hur snabbt kan projektet genomföras?
 - Vilka idéer har ni för att ytterligare stötta integration?
 - Hur stort värde adderar projektet till staden och grannskapet?
 - Vad är konceptet för huset efter att det varit flyktingbostäder?
- Sammanlagt 13 tomter fördelades, bland annat till bygggemenskaper.

Källa: Muntlig information samt Erik Bergs blogg på Inobis webbplats.

Möjliggöra projekt på svagare marknader

En bygggemenskap som bygger i egen regi har inget avkastningskrav, såsom en professionell fastighetsägare måste ha. Konceptet bygger på att det finns en grupp av enskilda hushåll som är beredda att satsa tid och pengar på att med gemensamma krafter ordna sitt boende. Även om bostadsefterfrågan på orten generellt sett bedöms som låg, utifrån befolkningsutveckling och ekonomisk tillväxt, kan det finnas en väl definierad efterfrågan på en specifik bostadsproduktion, manifesterad i ett aktivt intresse från en viss grupp.

På lång sikt är framtiden alltid oviss och det kan förstås finnas en viss risk för vakanser även i ett bygggemenskapsprojekt. Men vakansrisken bör vara betydligt mindre än för en professionell aktör, som satsar på ett generellt utformat projekt, utifrån en konventionell bedömning av efterfrågan på orten. Det finns också skäl att tro att den som varit med och påverkat utformningen av sin bostad och sin boendemiljö tenderar att bo kvar längre.

Hålla nere boendekostnaderna

En lokal bostadsmarknad som är tillgänglig för hushåll ur olika inkomstskikt och åldersgrupper kan bidra till en kulturell mångfald. Bygggemenskaper kan vara en pusselbit i det sammanhanget, genom att utgöra ett alternativ för hushåll som inte har råd att efterfråga de nybyggda bostäder som erbjuds på marknaden. En bygggemenskap har flera möjligheter att hålla nere kostnaderna. Bygggemenskapen avgör ju själv vad man ska satsa på i fråga om material, utformning, utrustning, lägenhetsyta, gemensamma ytor etc. för att få en långsiktigt god ekonomi i projektet – liksom vad man kan avstå från för att hålla nere kostnaderna. Men framförallt finns det inget externt avkastningskrav på projektet.

I München, den stad i Tyskland där trycket på bostadsmarknaden är som hårdast, räknar *Mitbauzentrale*¹⁸ med att bygggemenskaper kan uppföra ägarlägenheter med boendekostnader som är 40 procent lägre än i det kommersiella utbudet. Och med kooperativ hyresrätt kan boendekostnaden hållas ner ytterligare.

Främja gemenskap och social stabilitet

Även om bygggemenskapen inte behöver ha ett uttalat syfte att resultera i en bogemenskap, så visar erfarenheten att det gemensamma ansvaret under byggprocessen bäddar för en gemenskap även i förvaltningsskedet. Ett socialt sammanhang i boendet för de enskilda hushållen kan också bidra till social stabilitet i kvarteret.

”Växthuset kooperativ hyresrättsförening har till ändamål /.../att genom medlemmars egna insatser tillhandahålla lokaler, service och tjänster för främjande av medlemmarnas aktiva boendegemenskap, trygghet, hälsa och välbefinnande, spontana och planerade möten i gemensamhetslokalen samt, i enlighet med Karlskrona Seniorhusförenings målsättning, härigenom verka för ett socialt hållbart boende.”

Ur föreningens stadgar

Motverka ensamhet och social isolering

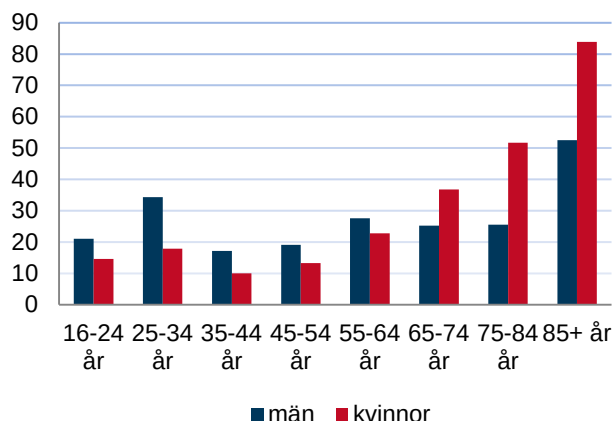
Bygggemenskaper kan ge ett socialt sammanhang för ensamstående och på så sätt motverka ofrivillig ensamhet, inte minst bland äldre. I synnerhet om bygggemenskapen tar sikte på att skapa förutsättningar till vardaglig gemenskap i boendet. En satsning på bygg- och bogemenskaper med inriktning på seniorer kan ses som en strategi för att motverka ofrivillig ensamhet och social isolering, och därmed främja god hälsa och livskvalitet bland de allra äldsta i framtiden. Frågan om ensamhet ur ett folkhälsoperspektiv uppmärksammas nu i många länder och studier visar på att ofrivillig ensamhet ger ökad risk för såväl fysisk som psykisk ohälsa.¹⁹

Ensamboendet ökar kraftigt efter 65 år, i synnerhet bland kvinnor. Att bo ensam behöver inte vara förenat med social isolering och upplevd ensamhet men åldrandet i sig för ofta med sig ökande svårigheter att upprätthålla sociala kontakter över avstånd och betydelsen av dem som finns i närheten till vardags tenderar att öka. Av kvinnor mellan 75 och 84 år bor över hälften ensamma och av kvinnor över 85 bor åtta av tio ensamma.

¹⁸ ”Medbyggnadsbyrån”, en kommunal instans som bistår bygggemenskaper.

¹⁹ Se t.ex. Peter Strang 2014: *Att höra till. Om ensamhet och gemenskap*.

Figur 2.3 Andel ensamboende i olika åldersgrupper 2016–2017. Procent



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Undersökning om levnadsförhållanden.

Ensamhet uppmärksammas internationellt som ett folkhälsoproblem

Frågan om ensamhet ur ett folkhälsoperspektiv ägnas en lång artikel i *The Economist* hösten 2018. De som är ensamma är inte bara mer ledsna, de har sämre hälsa och dör yngre, sammanfattar underrubriken och inledningsvis konstateras att Theresa May i början av 2018 tillsatte en särskild "ensamhetsminister" i Storbritannien. Att andelen enpersonhushåll har ökat dramatiskt sedan 1960 i såväl USA och Japan som i europeiska länder lyfts fram. Och även om mekanismerna är svåra att belägga kan man visa på flera studier som har funnit samband mellan ensamhet och sämre hälsa, och även kopplingar till en rad specifika fysiska sjukdomstillstånd.

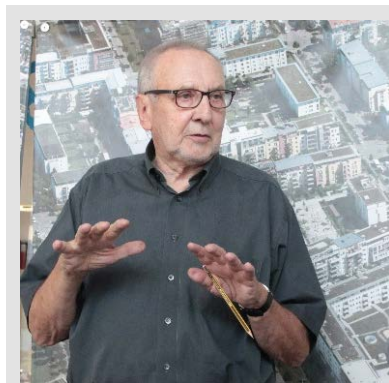
Källa: *The Economist* 2018-09-01: All the lonely people. Loneliness is a serious public-health problem.

Levande stadsdelar med intressantare arkitektur

"Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön." Regeringens förslag till nytt mål för arkitekturpolitiken.²⁰

Beroende på inriktning och syfte kan bygggemenskaper främja integration och mångfald i stadsdelen. En bygggemenskap kan i sig tillföra en ny målgrupp och kanske en ny boendeform i sin stadsdel. I Tyskland trycker man på att bygggemenskaperna sammantagna omfattar en stor variation av människor med avseende på ålder, inkomst, utbildning och etnicitet, vilket bidrar till levande stadsdelar.

²⁰ Prop. 2017/18:110 *Politik för gestaltad livsmiljö*.



Klaus Siegl, projektchef för utbyggnaden av den nya stadsdelen Rieselfeld i Freiburg, menar att byggemenskaper ger liv och rörelse direkt i ett nytt bostadsområde, som annars ofta uppfattas som ganska dött under de första åren, i synnerhet under utbyggnadstiden.

Foto: Kerstin Kärnekull

Verksamheter i bottenvåningarna

Även småföretag kan ingå i en byggemenskap.²¹ Det kan vara ett sätt att få en lokal för sin verksamhet. I syfte att främja en levande stadsdel ställde staden Tübingen från början ett generellt krav på verksamheter i bottenvåningarna när den nya stadsdelen *Französisches Viertel* skulle byggas ut och markanvisningarna gjordes. Det visade sig att byggemenskaper hade betydligt lättare än de kommersiella aktörerna att uppfylla det kravet. Men det fungerade inte fullt ut. Det blev efterhand en del tomma lokaler, som ibland fått omvandlas till bostäder. En anledning som identifierades var att lokalytorna blev för snålt tilltagna. I de nyare kvarteren har man släppt det generella kravet på lokalytor och bara behållit det på några få ställen.



Kvartersbutik i Französisches Viertel, Tübingen.

²¹ Lokaler får dock inte upplåtas med kooperativ hyresrätt. Se lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt 1-2 §.

Småskalig variation

En stad behöver också en variation i skala, arkitektur och innehåll för att kunna erbjuda en kreativ miljö, som lockar många olika slags människor att delta i stadens liv och aktiviteter. Bygggemenskaper kan vara ett verktyg för att sträva mot sådana mål i stadsutvecklingen och ett led i att skapa goda förutsättningar för nyskapande byggprojekt. Modellen förutsätter att kommunen väljer att anvisa mindre tomter åt gången, vilket i sig ger en potential för ökad gestaltningsmässig variation, jämfört med när markanvisningen görs för stora områden, till de större kommersiella aktörerna. Men framförallt är varje bygggemenskap unik och har sina speciella idéer och ambitioner när det gäller användning, utformning och gestaltning av bostadshuset och eventuella andra byggnader på tomten.

Erfarenheter från Tyskland visar att bygggemenskaper generellt sett står för en mer omsorgsfull gestaltning och att de tillsammans kan ge en spännande arkitektonisk utformning.

Arkitektur som belönats

Flera av de projekt som drivits av bygggemenskaper eller genom andra typer av gruppinitiativ har belönats med prestigefulla arkitektur- eller stadsbyggnadspriser. Det tidigare nämnda *Older Women's Cohousing Project* i High Barnet, norr om London är ett exempel. Det fick år 2017 pris för årets småhusprojekt och för bästa seniorbostadsprojekt samt "Sunday Times British Homes Award" och "European Collaborative Housing Award".



Older Women's Cohousing Project i High Barnet, norr om London.

Foto: Kerstin Kärnekull

Det under 2018 färdigställda *Hogslätts Vänboende* i Tanums kommun har nominerats till den svenska samhällsbyggnadssektorns mest prestigefulla utmärkelse "Årets Bygge 2019", som utses av Svensk Byggtjänst och Byggindustrin.



Hogslätts Vänboende i Gerlesborg har nominerats till Årets Bygge 2019.

Foto: Per Pixel

Modernt, vackert, ekologiskt och billigt!

– Vi är jätteglada över nomineringen, säger Paula Oksanen, ordförande i föreningen.

– Jag tror att orsaken ligger i den process vi har gått igenom: Först drömmen om att få till stånd mindre hyresrätter på landsbygden för folk som vill bo kvar i sin hemtrakt men behöver byta bostad. Sedan valet av kooperativ hyresrätt för att förhindra spekulation och att vi lyckades övertala kommunen att gå i borgen för ett mindre belopp, vilket bidrog till att få banken att tro på oss. Och så själva byggprocessen, med förtroendeentreprenad och kontinuerliga avstämningar i varje valsituation. Dessutom har vi gjort en hel del själva, till exempel röjt tomten, målat brädor till fasaden och till tak och väggar inne och hjälpt till att forsla bort material efter hand. Allt detta har gjort att vi har fått fina, moderna, vackra, relativt ekologiska och jämförelsevis billiga lägenheter!



Målning av brädor till tak och innerväggar.

Foto: Paula Oksanen



Föreningens ordförande, Paula Oksanen samlar in återvinningsmaterial.

Foto: Gunilla Rahm

Hög kvalitet och hållbar livsstil

Byggemenskaper kan förväntas visa större omsorg om detaljerna – inom ramen för en kostnadsmedvetenhet. Det är ju de boende själva som ska ansvara för den ekonomiska förvaltningen av huset och medlemmarna i byggemenskapen har därför ett genuint intresse av att hålla en hög kvalitet i byggandet, en kvalitet som är långsiktigt hållbar ur ett förvaltningsekonomiskt perspektiv. Man kan tillsammans komma fram till vilka kvaliteter i utformning och gestaltning som ska prioriteras; vad man är beredd att betala extra för och vad man kan avstå från.

Miljöhänsyn i byggande och boende

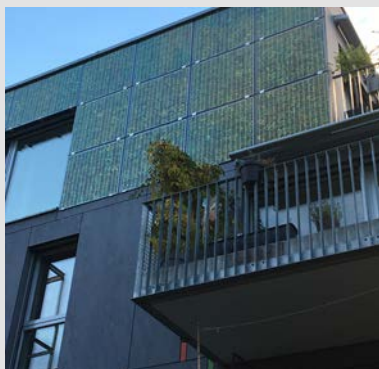
De boendes engagemang i utformningen innebär alltså en extra omsorg om funktionalitet i förhållande till kostnad. Det inkluderar den framtida energianvändningen och möjligheterna till en hållbar livsstil i övrigt.

I en artikel om byggemenskaper i Göteborgsposten konstaterar Ola Nylander, professor i Arkitektur och samhällsbyggnad på Chalmers: ”Det fina med hög kvalitet är att det ger lägre hyra. För det första kan underhållet minska till ett minimum. Ett bra hus går inte sönder. För det andra har ett bra byggt hus längre livslängd och därmed längre avskrivningstid. Och för det tredje finns ingen värme- eller energikostnad i ett hus där man investerat i solceller och bra isolering. Ett sådant hus producerar mer energi än vad det konsumerar. Sammanlagt innebär det en hyreskalkyl med 20–30 procents lägre hyra.”²²

Det finns inga särskilda ekologiska förtecken till begreppet byggemenskap i sig men det är påfallande ofta som byggemenskaper och andra brukarinitierade bostadsprojekt har högt ställda krav på miljöhänsyn, till exempel i materialval och energilösningar. För en del är det inriktningen på ett klimatsmart byggande och en ekologiskt hållbar livsstil som är själva grunden för önskan att skapa sitt eget boende. Så var det till exempel för Understenshöjden i Stockholm och ekoby Smeden i Jönköping. Och så är det även för de nu aktuella byggemenskaperna Ärlan och Lyckan i Göteborg samt Hogslätts Vänboende i Tanum.²³

²² Ola Nylander, webbartikel i Göteborgsposten 2016-01-27: *Bygg ett hyreshus med dina vänner*.

²³ Projekten beskrivs på sid. 12–14 samt 26–27.



Grönskimrande solceller på fasaden till en byggemenskap i stadsdelen Loretto i Tübingen.

Byggsektorns klimatbelastning är en fråga som måste tas på stort allvar framöver. I Freiburg är erfarenheten att tuffare miljökrav från kommunens sida kan ge utrymme för nya aktörer att komma in på marknaden, vilket i sig upplevs som en fördel.



Det första passivhuset i Tübingen uppfördes av en byggemenskap i Französisches Viertel 1999.

Ett led i en framtida delningsekonomi?

Oavsett i vilken utsträckning byggemenskapen syftar till en fortsatt boendegemenskap, kan detta sätt att driva ett byggprojekt skapa förutsättningar för en ur alla aspekter hållbar livsstil. Om man planerar för det från början så går det lättare att hushålla med resurser genom samutnyttjande. Det gäller såväl inomhusytor för olika aktiviteter som utemiljön och olika slags utrustning. Lokaliseringen av boendet kan också underlätta att inrätta eller ansluta sig till en bilpool. Gemensamt ägande, samordnat utnyttjande och återbruk kan utgöra en del av syftet med en byggemenskap. Byggemenskaper kan på så sätt utgöra ett led i en framtida delningsekonomi.

Gaining by sharing

I Norge har ett par arkitektföretag utvecklat en modell som de kallar *Gaining by Sharing*, som går ut på att arkitekter och brukare tillsammans tar fram ett boende med stora möjligheter att dela ytor och utrustning och med god tillgång till utrymmen för social samvaro och gemensamma aktiviteter. I konceptet ligger också att hålla en hög kvalitet och ett uttalat miljötänk i arkitektonisk utformning och materialval. Ett pilotprojekt i Stavanger har inflyttning i första etappen december 2018. Det är dock inte fråga om någon egentlig bygggemenskap utan det är en kommersiell byggherre som står bakom och lägenheterna säljs till marknadspris.

Källa: Webbplatsen Gaining by Sharing

Från elitprojekt till en del i en socialt hållbar bostadsförsörjning

Hittills har det här sättet att driva bostadsprojekt på ofta förutsatt förhållandevis resursstarka hushåll, ledda av enskilda eldsjälarna med egen kompetens inom byggbranschen. Erfarenheterna från Tyskland visar dock att med lite mer stöd från kommunen, innovativa finansieringslösningar och inspiration från tidigare projekt kan konceptet bli mer integrerat i den ordinarie bostadsförsörjningen.

Även ombyggnad

Sege Park i stadsdelen Kirseberg i Malmö är ett gammalt sjukhusområde som staden beslutat omvandla till en grön stadsdel med både bostäder och verksamheter. Man har vinnlagt sig om att dela upp planområdet och fördela mark till ett stort antal byggherrar med sinsemellan olika inriktning, även mindre och nyare aktörer. Stor vikt har också lagts vid att projektidéerna ska bidra till en ur alla aspekter hållbar utveckling av området.

Sammanlagt 11 aktörer fick markanvisning i maj 2017 och en av dem var en bygggemenskap, den kooperativa hyresrättsföreningen Röda Oasen, som avser bygga om ett av de befintliga husen till en bostadsgemenskap med ca 10 lägenheter.²⁴ Föreningen består av en grupp vänner som länge velat bo tillsammans och som ser ett gemensamt boende som en möjlighet att kunna hjälpa varandra att lösa vardagslogistiken.²⁵

Verktyg för omvandling av storskaliga miljonprogramområden?

Kanske skulle bygggemenskaper vara en lämplig modell för att genomdriva ombyggnads- eller kompletteringsprojekt i känsliga miljöer eller varför inte upprustning och förnyelse i miljonprogramområden?

²⁴ Malmö Stads pressmeddelande samt webbartikel i Kollektivhus NU 2017-05-31: *Röda Oasen i Malmö får markanvisning i Sege Park*.

²⁵ Webbartikel i ETC 2017-05-31: *Vänner bygger kollektiv av sjukhusets gamla lokaler*.

Bostadsrättsföreningen Kopparslagaren i Hudiksvall, som omnämndes på sidan 13, är ett exempel på hur en byggemaskap kunnat ta hand om och utveckla kvaliteterna i ett mycket speciellt stadskvarter.

Erfarenheter från Tyskland i sammandrag

I Tyskland fick detta sätt att driva en byggprocess på en renässans vid mitten av 1980-talet. Initiativen till den nya vågen av "Baugemeinschaften" kom från två håll. Dels från Hamburg, där socialdemokraternas ungdomsförbund i norra delen av staden motionerade om att återuppväcka idén med "Genossenschaften", vilket motsvarar kooperativ hyresrätt i Sverige. Dels från Freiburg, där några unga familjer lyckades få en marktilldelning för en grupp radhus med gemensam trädgård.

I Tübingen och Freiburg har de flesta byggemaskaper haft upplåtelseformen "Wohnungseigentum" (WEG), dvs. ägarlägenheter, ibland i radhusform. Idag finns en strävan att öka andelen med gemensamt ägande av fastigheterna. Byggemaskaperna har visserligen kunnat hålla nere boendekostnaderna och gjort att familjer med normala inkomster har kunnat få en nybyggd bostad i bra läge men sedan har områdets popularitet ökat och priserna stigit, så att när bostäderna säljs blir det föredesvis till mer köpstarka hushåll.

Tübingen

Tübingen är en universitetsstad i delstaten Baden-Württemberg i sydvästra Tyskland, där fem av stadsdelarna numera domineras av flerbostadshus byggda med de boende själva som byggherrar. Den första och mest omtalade av dessa stadsdelar är Französisches Viertel, uppförd på ett gammalt kasernområde, som frigjordes när fransmännen lämnade det efter Tysklands enande. Stadens mål har varit att återuppliva den europeiska blandstaden, med en småskalig blandning av bostäder och verksamheter i kvarteren, en variation av hustyper och ett allsidigt socialt liv i stadsdelarna. Byggemaskaperna har visat sig vara bra på att åstadkomma just detta.



"Hela projektet var en provbänk för olika idéer", menar Mattias Güttschow, projektledare för byggemaskaper i stadsdelen Französisches Viertel i Tübingen. Stadsbyggnadstankarna var viktigast, inte byggemaskap i sig. Man ville ha småskalighet med små tomter och verksamheter i gatuplan. Bilarna skulle hållas kort. Detaljplanerna var ganska flexibla och det gick att experimentera, berättar han.

Erfarenheten är att markanvisning till bygggemenskaper ger en högre byggkvalitet, intressantare arkitektur, större mångfald och ett djupare engagemang i det egna boendet, vilket bidrar till en social stabilitet i stadsdelen. Bygggemenskaper har dessutom visat sig ge ca 20 procent lägre boendekostnader än kommersiella projekt, genom att vinstmarginalen och marknadsrisken försvinner ur kalkylen och att medlemmarna lägger ner mycket tid och arbete i projekten.²⁶

Normalt sett är tomterna inte öronmärkta för bygggemenskaper men de kriterier som sätts upp för markanvisning gynnar bygggemenskaper.

En förutsättning är också att det finns konsulter som är beredda att gå in som projektledare på egen risk redan från början. Konsulten avvaktar med betalningen för sina tjänster tills projektet är igång och bygggemenskapen har en ekonomi. Men om projektet går i stöpet riskerar ersättningen att utebli.



Französiches Viertel, en stadsdel uppförd på ett av fransmännens kasernområden, som övergavs efter murens fall. Inom 10 hektar har sammanlagt 90 projekt färdigställts, majoriteten bygggemenskaper. Idag finns här ca 2 500 invånare och 400 arbetsplatser.

Freiburg

Freiburg, Tysklands sydligast belägna storstad, har profilerat sig som en grön stad, Green City Freiburg. Där pågår mycket forskning och utveckling inom miljösektorn och även inom stadsbyggnad har man fokuserat på hållbar utveckling.²⁷ Staden har 220 000 invånare och växer hela tiden mer än prognostiserat. Inflyttningen från norra Tyskland och från öst, den pågående urbaniseringen och ökningen av andelen enpersonhushåll gör att efterfrågan på bostäder ökar stadigt. Samtidigt är Freiburg inte längre en särskilt rik stad. Man har behövt bygga mycket bostäder, för olika

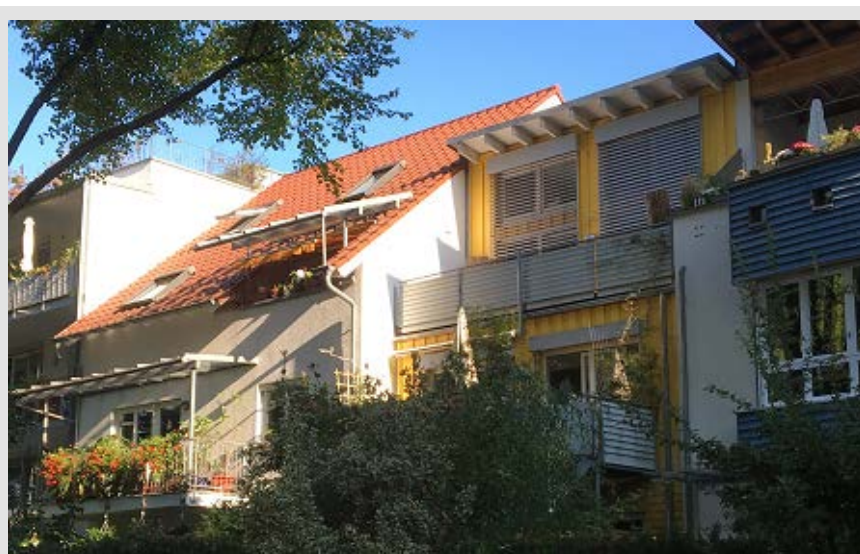
²⁶ Studiebesök i staden 2018-09-17 samt webbartikel i Husbyggaren 2016-02-24 av Helena Thorén: *I Tyskland är de boende byggherrar*.

²⁷ Webbartikel av Ulf Liljankoski 2012 i Stadsplanering.se.

inkomstskikt, och en stor del har skett genom byggemenskaper. Ändå vill man inte säga att staden medvetet har använt byggemenskaper som ett verktyg; till skillnad från i många andra tyska städer finns det inga särskilt utsedda personer på stadsbyggnadskontoret som ska ta ansvar för just byggemenskaper. Att mellan 250 och 300 byggemenskaper har startats är i stället resultatet av en underifrån driven efterfrågan, en gräsrotsrörelse, parad med att de kommersiella byggaktörerna riktade sina resurser mot öst när den marknaden öppnade sig, efter Tysklands enande.

Vauban

Stadsdelen Vauban är särskilt uppmärksammas som en grön stadsdel, och att bostäderna till stor del kom till i form av byggemenskaper. Liksom i Tübingen uppstod efter murens fall en möjlighet att omvandla ett gammalt kasernområde som fransmännen haft sedan andra världskriget. Delar av det togs inledningsvis i anspråk av husockupanter men sedan blev det en mer organiserad stadsutveckling med tonvikt på ekologiskt hållbara lösningar. I många fall har projekten börjat med bara 2–5 familjer, vars främsta drivkraft varit att hålla nere sina boendekostnader, och som efterhand knutit till sig några fler intresserade. Något som bidrog till att sådana grupper ganska lätt kunde få en markanvisning var att trycket från andra aktörer inte var särskilt hårt vid den här tiden.



Stadsdelen Vauban omfattar ett 40 hektar stort f.d. kasernområde i Freiburg. Ca 60 byggemenskaper har här skapat sina egna, vanligen småskaliga fastigheter med sammanlagt 2 000 lägenheter. Stadsdelen har idag ca 5 500 invånare.

De flesta byggemenskaperna i Vauban har gällt äganderätter. Det har bidragit till att området blivit ett medelklassområde och när omflyttning sker så blir det allt mer välbärgade som flyttar in, bland annat äldre personer.

Rieselfeld

Staden Freiburg har vuxit kraftigt med påföljande hårt tryck på bostadsmarknaden och svårigheter att möta efterfrågan med enbart förtätning. Man beslöt därför att ta i anspråk stadens infiltrationsområde för en helt ny stadsdel. Särskilt angeläget var det att kunna erbjuda prisrimliga bostäder till inflyttande hushåll med normala inkomster.

Man ville undvika att få bara *en* projektutvecklare för ett helt kvarter, så fastighetsindelningen är småskalig. En tomt för flerbostadshus är vanligen 16 eller 24 meter bred. Ambitionen var att hitta olika struktur för olika kvarter och att det inte skulle gå att se fastighetsgränserna. Varje byggaktör var tvungen att avsätta en del av sin tomt för gemensam planering av friytorna. Krav ställdes på kvaliteter som lekplats, cykelgarage m.m. Sammanlagt visade det sig att stadens kriterier ofta passade bättre för byggemenskaper än för de kommersiella aktörerna.

Den sociala infrastrukturen skulle finnas på plats från början. Det innefattade till exempel 120 lokaler utmed huvudgatan, vilket var en stor utmaning i början av 1990-talet. Det fanns en oro för att bygga en så stor helt ny stadsdel, men att man redan från början avsatte resurser för skolor, förskolor och annan social verksamhet bidrog enligt stadens projektchef till att stadsdelen fick ett gott rykte. Och närvaron av byggemenskaper gjorde att det blev liv och rörelse direkt i stadsdelen.



Rieselfeld omfattar ett 70 hektar stort f.d. infiltrationsområde där bland annat ca 120 byggemenskaper fått markanvisning. Totalt finns där nu ca 4 200 lägenheter. Stadsdelen har idag ca 12 000 inv.

Stuttgart

Stuttgarts befolkning har ökat kraftigt sedan 2010 och uppgår nu till 610 000 invånare, i en storstadsregion med 2,7 miljoner invånare. Det innebär ett hårt tryck på bostadsmarknaden och kraftigt stigande hyror. Eftersom staden är omgiven av berg är det ont om mark och nyproduktion måste i princip ske genom förtätning. Staden har tidigare inte arbetat med byggemenskaper men har helt nyligen tagit fram ett särskilt program för byggemenskaper och siktar på att etablera denna modell brett i kommunen, även för ombyggnads- och omvandlingsprojekt. Det ska bland annat ske genom att öronmärka kommunala tomter för byggemenskaper.

Kommunens roll är, enligt de ansvariga på stadsbyggnadskontoret, att göra markanvisningar, erbjuda rådgivning och att ställa informationskanaler till förfogande, så att människor som är intresserade av att ingå i en byggemenskap kan nå varandra. Man arbetar med idétävlingar med fast markpris och medborgare i juryn. Bedömningen görs utifrån en mix av objektiva och subjektiva kriterier på vad det är gruppen vill åstadkomma och vilka som ingår i gruppen.



Michael Kunert (t.v.) arbetar på *Kontaktstelle Baugemeinschaften*, som inrättades 2013 och Axel Fricke är ansvarig för bostadsbyggnadsstrategier på Stadsbyggnadskontoret i Stuttgart. De arbetar utifrån ett politiskt beslutat program, *Bürger bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart*, som antogs 2012.

Foto: Kerstin Kärnekull

Stuttgart har en bredare tillämpning av begreppet byggemenskaper än Tübingen och Freiburg. Man är öppen för olika upplåtelseformer och upplägg: Projekten kan vara initierade av gruppen själv, av en kooperativ hyresrättsförening (Genossenschaft) eller en enskild arkitekt, men också av en professionell byggaktör. En byggemenskap kan även inriktas på ett hyreshus med professionell förvaltning.

Staden strävar efter en blandning av upplåtelseformer och funktioner och man uppfattar att byggemenskaper är en bra modell för det. Det hade i princip kunnat uppnås även med kommersiella aktörer men dessa är, enligt de ansvariga på stadsbyggnadskontoret, obenäpna att tillhandahålla verksamhetslokaler. I september 2018 hade man fått igång 9 byggemenskaper med sammanlagt 127 lägenheter.

Hamburg

Hamburg har sedan länge haft ett politiskt mål att 20 procent av all kommunal mark för flerbostadshus ska anvisas till byggemenskaper. På Stadsbyggnadskontoret finns en särskild enhet, *Agentur für Baugemeinschaften*, med fyra anställda, som arbetar med information och rådgivning till byggrupper samt markanvisning och andra avtal med byggrupperna. Markanvisning sker vanligen utifrån ett anbudsförfarande. Tomten säljs till fast pris, efter värdering. Ansökan bedöms utifrån idéns bärkraftighet, socialt och/eller ekologiskt innehåll och/eller andra kriterier som staden har satt upp för den aktuella byggrätten. Ett krav från staden är att byggemenskaper anlitat en professionell rådgivare, en *Projektbetreuer*, (projektlots).

Byggemenskaper betalar bara en mindre del av priset för marken innan bygget påbörjas. Väljer man upplåtelseformen kooperativ hyresrätt ska 30 procent av lägenheterna gå till hyresgäster med låg inkomst, och dessa lägenheter ska ha en viss maxhyra per kvadratmeter.²⁸

²⁸ Föreningen för byggemenskaper samt tyska offentliga webbplatser.

Del III. Hinder och svårigheter för byggemenskaper

Erfarenheterna från byggemenskaper och andra byggrupper som varit aktiva hittills pekar mot några utmaningar som är särskilt svåra att hantera. Det kan vara bra om det från kommunens sida finns en medvetenhet om dessa svårigheter, även när det gäller saker som kommunen inte har makt över.

Brist på byggklar mark

På platser där exploateringstrycket är högt lyfts markfrågan som det största hindret. En liten aktör och tillika engångsbyggare har svårt att hävda sig i konkurrensen om marken. Att få tag i en lagom stor och helst byggklar tomt är en förutsättning för att kunna driva en byggenskap. Det försvåras av att kommunerna ofta – i synnerhet om det är brist på bostäder – väljer att fördela kommunal mark till större, mer kapitalstarka aktörer. Om det dessutom förväntas att byggaktören ska medverka i detaljplanearbetet blir det ännu svårare för byggemenskaper och andra mindre aktörer att hävda sig i konkurrensen.

Svårt att få finansiering

Utanför tillväxtregionerna är det väsentligt lättare att komma över en bit mark men finansieringen kan vara desto svårare att lösa. Byggruppen behöver ha tillräckligt med eget kapital för att kunna få lån. Vid bedömning av återbetalningsförmågan och av marknadsvärdet på fastigheten, tas ingen särskild hänsyn till att det rör sig om en byggenskap.

Fastigheten värderas som hyresfastighet

Bankerna värderar projektet utifrån vilket pris man bedömer att det går att få ut för fastigheten som en vanlig hyresfastighet, direkt efter färdigställandet. Det spelar ingen roll att bostäderna byggs för ett långsiktigt innehav och inte för att säljas. Där marknadsvärdena på hyresfastigheter är låga får fastigheten ett lågt marknadsvärde, vilket påverkar lånevillkoren.

En bostadsrättsförening kan drabbas av att kommunen sätter ett högre pris på marken, utifrån att det är bostadsrätter som byggs, medan banken fortfarande bedömer belåningsgraden utifrån ett marknadsvärde som hyresfastighet.

Statliga kreditgarantier utgår också från marknadsvärdet

En statlig kreditgaranti kan hjälpa till att höja belåningsgraden och är ibland avgörande för att överhuvudtaget få lån från en bank. Men även Boverket, som förmedlar kreditgarantierna, utgår från en bedömning av marknadsvärdet utifrån tänkbart försäljningsvärde för fastigheten.

Betraktas som osäkra kunder

Bankerna tenderar att se byggemenskaper – liksom andra små och mindre erfarna aktörer – som mer osäkra kunder än de väletablerade kommersiella byggherreföretagen. I Sverige är det därför betydligt svårare för en byggenskap än för en professionell byggherre att få lån. Bankerna ställer hårda krav på eget kapital och kan vara helt obenägna att jobba med mindre aktörer. En eventuell byggkredit beviljas dessutom oftast inte till mer än ca 70 procent av det bedömda marknadsvärdet på det färdiga huset, på svagare marknader ännu mindre.

Särskilt svårt att täcka initiala utgifter

Det gängse sättet att finansiera ett byggprojekt innebär också ett principiellt och praktiskt problem för byggemenskaper. Det går normalt sett inte att lyfta byggkrediten förrän bygget är igång. Alla utgifter fram till dess förväntas byggherren kunna finansiera med eget kapital. Något som professionella aktörer klarar men som kan vara svårt för en grupp av enskilda hushåll. Uppskattningsvis 5–10 procent av kostnaderna ligger redan under projekteringsfasen.

Sammantaget kan projekteringskostnaderna uppgå till avsevärda belopp, kanske en miljon kronor. Det handlar om att ta fram förfrågningsunderlag, ta in offerter som ska utvärderas och att ta fram en bygglovshandling. Om man tvingas göra ett omtag för att få ner bygg- och förvaltningskostnaderna, ger det paradoxalt nog ytterligare utgifter i projekteringsfasen.

Två statliga utredningar har föreslagit ett statligt startbidrag till byggemenskaper. Avsikten är att ett sådant stöd skulle kunna användas för att anlita en konsult för processtöd och för att ta fram preliminära ritningar och kanske vissa andra initiala utgifter.²⁹

Ett ekonomiskt risktagande för enskilda

Byggemenskapen måste skapa sig en ekonomisk grundplåt för att klara diverse utgifter under de inledande skedena. Det sker genom medlemsavgifter och insatser eller andra typer av tillskott från medlemmarna. Det är inte nödvändigt att alla medlemmar bidrar med lika mycket. Man kan

²⁹ SOU 2015:85 samt SOU 2017:108.

tänka sig att utforma större tillskott som ett slags ränte- och amorteringsfritt lån till föreningen, som återbetalas när föreningen har lyft byggkrediten, alternativt räknas av från en framtida upplåtelseinsats. De som går in i en byggenskap måste hur som helst vara beredda att satsa inte bara tid och engagemang utan även pengar. Beroende på hur och när man kan lösa den externa finansieringen kan det bli ganska stora belopp, som de enskilda hushållen inte har någon säkerhet för utan riskerar att förlora om projektet går i stöpet.

Det tar lång tid

Den demokratiska process som det innebär att driva en byggenskap kan ta längre tid än vad en professionell aktör behöver för att driva ett bostadsprojekt. I synnerhet om detaljplanen inte är klar när byggenskapen får sin markanvisning kan projektet dra ut på tiden. Då kan livssituationen hinna förändras för medlemmar i byggenskapen och några kanske tvingas lösa bostadsfrågan på annat sätt.

Risk för motsättningar inom gruppen

Konflikter kan uppstå inom byggenskapen och är delvis en nödvändig del av processen. En extern processledare kan bidra till att motverka onödiga motsättningar och hjälpa till att lösa konflikter som uppkommer. Det behövs tydliga regler för hur man ska hantera vissa bestämda situationer som kan uppstå, till exempel om någon vill lämna projektet.

Krångliga regler

De juridiska förutsättningarna för att driva ett byggprojekt kan av lekmän uppfattas som krångliga och svårbegripliga. Det handlar om såväl avtalsjuridik som plan- och byggregler. Det är till exempel svårt för medlemmar i en byggenskap att veta och förstå vad som förväntas av dem i olika skeden av plan- och bygglovsprocessen.

Del IV. Att främja byggemenskaper i bostadsförsörjningen

Flera kommuner har visat intresse för att lyfta fram byggemenskaper som en modell för att driva småskaliga bostadsprojekt och att stötta de eventuella lokala initiativ som finns. Här försöker vi ringa in vad kommunen kan göra för att främja byggemenskaper. Många av de åtgärder och förhållningssätt vi tipsar om är relevanta även för att underlätta för andra gruppinitierade projekt eller för andra mindre byggaktörer. En förutsättning är ofta att kommunen äger marken.

Ta bort hinder och sätt upp mål

Kommunala styrdokument är inte sällan utformade för att kunna möta större aktörer. De kan därför behöva ses över för att inte i onödan försvåra för eller innebära formella hinder för byggemenskaper – eller för andra mindre aktörer. Den kommun som vill se fler byggemenskaper eller andra brukarinitierade projekt i nyproduktionen kan med fördel sätta upp konkreta mål för detta, mål som utgår från den samhällsutveckling som man vill att den lokala bostadspolitiken ska bidra till.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen (bostadsförsörjningsprogram eller motsvarande) kan peka på möjligheten och ge en grund för att släppa fram byggemenskaper. Politiska målsättningar som stödjer en aktiv lokal bostadspolitik och en ekonomiskt, socialt och kulturellt sett varierad bostadsmarknad är en bra utgångspunkt. Men sådana övergripande mål kan behöva kompletteras med mer konkreta mål, om kommunen har ambitionen att särskilt främja byggemenskaper.

Riktlinjerna för markanvisning kan vara avgörande för om byggemenskaper kan komma ifråga. Om kommunen regelmässigt utgår från byggaktörens tidigare erfarenheter och begär referenser från genomförda projekt är engångsbyggare per definition uteslutna. Det behövs ett förhållningssätt som stödjer små byggherrar i allmänhet och brukarinitierade byggprojekt i synnerhet. För att ändå få grepp om projektets genomförbarhet kan kommunen begära en tydlig projektplan och sedan ha återkommande möten med projektet under markanvisningstiden.

Reglera inte mer än nödvändigt

Grundläggande för byggemenskaper som modell är att det är medlemmarna i gruppen som tillsammans utformar sitt eller sina hus och

utemiljön på tomten. Det förutsätter att detaljplanen ger utrymme för att diskutera olika lösningar för att nå de kvaliteter som eftersträvas.

Utformningen av en detaljplan ska alltid styras av syftet med planen och förhållandena på platsen. Planen ska ange förutsättningarna för exploateringen, inte styra utformningen mer än vad som behövs med hänsyn till platsspecifika förutsättningar. Om kommunen vill främja bygggemenskaper bör man inte heller reglera mer än nödvändigt genom andra kommunala styrdokument. Ett kommunalt gestaltungsprogram kan främja en variation i skala, form och arkitektoniskt uttryck men kan också, om det blir för detaljerat, vara hämmande för den kreativitet och nyskapande som brukarinitierade projekt skulle kunna bidra med.

Tydligt uppdrag till förvaltningarna

Från kommunens sida bör man ha en uppfattning om vad man vill uppnå genom att främja bygggemenskaper. – Är huvudsyftet att möta efterfrågan på bostäder från hushåll som annars inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion? Eller handlar det framförallt om att ge förutsättningar för en större variation i stadsbilden? Eller om att främja social stabilitet i stadsdelen? Gärna också ett kvantitativt mål. Göteborgs stad har till exempel beslutat att av kommunala markanvisningar under 2016–2018 ska en andel motsvarande fem procent av bostäderna gå till bygg- och bygggemenskaper.

Stadsbyggnadskontoret i Hamburg har ett uppdrag att avsätta 20 procent av all tillgänglig mark för byggande av flerbostadshus för just bygggemenskaper.

Berörda förvaltningar behöver ha ett tydligt uppdrag från politiken. Det behöver framgå hur mycket resurser som ska kunna läggas på att nå målet och vilken typ av stöd och vägledning som bygggemenskaper och kanske även andra mindre byggaktörer ska kunna räkna med att få från kommunen.

Anpassa de kommunala processerna

Det gäller att anpassa de kommunala processerna för detaljplanering, markanvisning och bygglov, så att de fungerar även för småskaligt och icke-kommersiellt byggande, till exempel bygggemenskaper. Till att börja med måste det finnas en beredskap att möta byggaktörer med begränsad kompetens vad gäller plan- och byggprocessen.

Erbjud en väg in

Det behöver finnas någon på kommunen som kan ta emot och föra dialog med byggemenskaper och svara på frågor om den kommunala processen för markanvisning, planering och bygglov. Ofta är det tvärtom så att man från kommunens sida förutsätter viss kompetens hos byggaktören och saknar erfarenhet av att hantera privatpersoner i plan- och byggprocessen. Det kan också vara så att det inte finns någon på kommunen som har överblick över hela processen. Då fungerar det inte med *en* kontaktperson utan man kan behöva bilda ett team av kompetenser från olika förvaltningar som kan ta emot intresserade byggemenskaper.

I **Hamburg** har man på stadsbyggnadskontoret sedan 2003 en särskild enhet, *Agentur für Baugemeinschaften*, för att stötta byggemenskaper.

Kommunfullmäktige i **Dortmund** har beslutat att det ska finnas en informations- och rådgivningsfunktion till stöd för byggemenskaper och i **Aachen** har ett permanent förvaltningsöverskridande kontaktställe byggts upp.

Frågelåda eller informationsportal

En annan praktisk lösning kan vara att inrätta en mailadress, en informationssida eller en webbtjänst som riktar sig speciellt till byggintresserade medborgare, med en frågelåda som tjänstemän från flera berörda förvaltningar kan bevaka.

Lotshjälp genom de kommunala rutinerna

När markanvisningen väl är gjord kan en byggemenskap, liksom många andra mindre aktörer, behöva viss vägledning genom hela exploateringsprocessen. Det behöver åtminstone finnas lättillgänglig information om ärendegången genom processen och om de kommunala rutinerna i samband med ett byggprojekt. Byggemenskapen behöver tydliga besked om vad som gäller, vad kommunen kan ställa upp med och vad som kommer att krävas av gruppen som byggaktör vid olika tidpunkter under processen.

Även om det ibland finns viss erfarenhet av byggprojekt bland medlemmarna så har byggemenskapen som grupp ingen tidigare erfarenhet av att driva bostadsprojekt. Det kan därför behövas personlig ”lotshjälp” genom processen, någon som lotsar gruppen genom de krav som följer av plan- och bygglagen och av olika kommunala bestämmelser och policydokument.

Flera städer i Tyskland, t.ex. Aachen, Bonn, Dortmund, Köln och Unna har etablerat lotsfunktioner, som i varierande omfattning kan ge råd och hjälpa byggemenskaper i kontakterna med myndigheter och andra aktörer.

I Borlänge utser kommunen direkt efter en markanvisning en särskild *projektledare*, ofta en planarkitekt eller någon från mark- och exploateringskontoret, som har till uppgift att vägleda byggherren genom den kommunala processen för planering och bygglov. Projektledaren fungerar också som kontaktperson mellan byggherren och kommunen i alla frågor. I Borlänge finns ingen erfarenhet av just bygggemenskaper utan det här är en generell service, men man ser den som särskilt viktig för byggaktörer med begränsad erfarenhet, som kan ha svårare än de etablerade att överblicka den kommunala processen.

Stadsbyggnadskontoret i Malmö har utsett en särskild "Bolots", som har till uppgift att hjälpa byggintressenter, alltså inte enbart bygggemenskaper, när det behövs i kontakten med stadens organisation.

Möten på kvällstid

En praktisk detalj är att eftersom de som ingår i en bygggemenskap ofta driver detta vid sidan om sin ordinarie sysselsättning, kan kommunens tjänstemän behöva kunna ställa upp på kvällstid för möten med gruppen.

Tydliga principer för anvisning och prissättning av mark

Kommunens policy vid anvisning av kommunal mark och inställning till olika typer av byggaktörer behöver vara tydlig och lättillgänglig. Alla ska behandlas lika och ingen aktör får ges särskilda fördelar. Priset på marken ska vara marknadsmässigt. Kommunen kan alltså inte sätta priset på marken lägre bara för att det rör sig om en bygggemenskap. Men om kommunen är angelägen om speciella kvaliteter eller största möjliga samhällsnytta, enligt någon angiven precisering, går det att använda ett lägre fast markpris för att locka fram de bästa idéerna. Det kan göra att mindre aktörer, till exempel bygggemenskaper, kan hävda sig i konkurrensen om marken.



Enligt Mattias Hänzler, stadsutvecklingschef i Tübingen, ger en ortsvärdesanalys ett markpris som är marknadsmässigt, även om det finns exempel på privata tomter som säljs till ett pris som ligger betydligt högre.

Foto: Kerstin Kärnekull.

Riktlinjer för markanvisning

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun som gör markanvisningar anta riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Av förarbetena framgår att avsikten är att riktlinjerna för markanvisning ska hållas på en övergripande nivå. Med utgångspunkter och mål avses framför allt principer för fördelning av kostnader och intäkter vid genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett avtal om försäljning eller upplåtelse av mark.

Med handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar avses enligt förarbetena hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggaktörer, hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, handläggningstider och vilka krav som ställs på intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Källor: Boverkets webbplats samt Prop. 2013/14:126 En enklare planprocess.

Markanvisa byggklara tomter

Byggemenskaper kan ibland stupa på att det tar för lång tid från idé till inflyttning. Från kommunens sida kan man korta ner den tiden genom att anvisa byggklara tomter. Det gäller alltså för kommunen att ha färdiga detaljplaner i beredskap på egen mark. Om detaljplanen har fått laga kraft innan markanvisningen görs minskar också osäkerheten om förutsättningarna för byggrätten och därmed för köpeavtalet. Men eftersom möjligheterna att själv styra byggnadsutformningen är en viktig del i konceptet, är detaljplaner som är hårt reglerade inte intressanta för byggemenskaper.

Att markanvisningen görs i ett sent skede behöver inte påverka kommunens ekonomi negativt. De samlade kostnaderna för planeringen kan tas ut i efterskott, vid försäljningen av marken. Om marken prissätts efter bruttoarea är det dessutom ofta först i bygglovsskedet som bruttoarean i projektet kan beräknas i detalj.

Möjliggör mindre markanvisningar

Markanvisningar och detaljplaner är i dag ofta anpassade för de större marknadsaktörerna och omfattar ganska stora områden. För kommunen kan detta te sig både tryggt och effektivt. Men varken byggemenskaper eller andra mindre byggaktörer efterfrågar stora tomter och kan då inte vara med och lägga anbud. Det gäller därför att skapa förutsättningar för att dela upp planområdet i mindre tomter, så att det går att göra mindre markanvisningar. Detta är en förutsättning för att attrahera byggemenskaper och breddar även konkurrensen generellt, genom att möjliggöra för andra mindre aktörer att etablera sig.

Genomförandet av projektet ska helst inte heller vara helt beroende av andra byggprojekt. Att samordna projektering och byggande med andra aktörer kan vara knepigt för vilken aktör som helst men är särskilt svårt för mindre erfarna byggaktörer. En metod för att hantera detta är att ge ansvaret för samordningen till vissa så kallade ankarbygggherrar.

"Ankarbygggherrar" i Tübingen

I vissa projekt i Tübingen görs marktilldelningen i två omgångar. I första omgången väljs då ett antal "ankarbygggherrar" ut, ofta en i varje kvarter. Deras uppgift är att ta ansvar för samordningen inom kvarteret, till exempel att bygga ett gemensamt garage eller ansvara för en gemensam gård. Ankarbygggherrarna kan vara kommersiella projektutvecklare, kommunala bostadsbolag eller bygggemenskaper med finansiellt starka medlemmar och en erfaren projektledare.

Beakta andra aspekter än pris vid anbudsförfarande

När markanvisning sker efter ett anbudsförfarande, är en förutsättning för att bygggemenskaper ska bli konkurrenskraftiga att kommunen väger in andra aspekter än vad anbudsgivarna är villiga att betala för marken. Där kommunen vill främja bygggemenskaper är det bäst att undvika priskonkurrens och detaljerade krav på utformning. I stället bör kommunen anvisa mark till fast pris och med kvalitetskriterier som utgår från samhällsnyttan, dvs. vilka värden kommunen vill tillföra genom utbyggnaden. I bedömningen bör alltså ingå en värdering av projektiden – vad den skulle bidra med på den aktuella platsen. Det är också rimligt att väga in en bedömning av genomförandeförmågan i projektet.

Hög kvalitet och låga boendekostnader

Bygggemenskaper kan till exempel ha goda förutsättningar att hävda sig gentemot andra anbudsgivare när det gäller långsiktigt hållbara lösningar och hög boendekvalitet i förhållande till boendekostnaden. Eftersom de bygger åt sig själva kan de förväntas vara noga med att ställa krav på en god ekonomi i förvaltningsskedet. Och en generell miljömedvetenhet kan göra gruppen angelägen om ett livscykelperspektiv på projektet. Vilket förstås förutsätter att de har eller kan anlita relevant kompetens.

Delaktighet och social stabilitet

Det kan också ställas krav på att projektet på något sätt ska främja en socialt sett hållbar stadsutveckling. Bygggemenskaper har goda förutsättningar att bidra till ett utökat medborgerligt engagemang och en social stabilitet och kan tillföra nya efterfrågade kvaliteter i stadsdelen. En samlingslokal i bottenvåningen kan till exempel utnyttjas av fler än dem som bor i huset. De kan därmed ha egna drivkrafter som ger dem en god chans att hävda sig gentemot andra byggaktörer när det gäller sådana kriterier.



"Hier realisieren Baugemeinschaften ein Stück Stadt ..."

Tübingens kommun ser byggemenskaper som en viktig del i stadsutvecklingen och räknar med att de ska skapa mervärde för fler än sig själva. Till exempel här, i den nya stadsdelen Gutleutmatten.

Småskalighet och alternativa byggherreformer premieras i Trelleborg

Inför utbyggnaden av Trelleborg Övre har kommunen tagit fram "Kvalitetsindikatorer för ny bebyggelse i Trelleborg". De sorterar under rubrikerna Småskalighet och variation, Socialt ansvar, God arkitektur, Stadsliv, Gröna mervärden och God resurshushållning. Under temat Småskalighet och variation framgår bland annat att staden gärna ser alternativa byggherreformer, till exempel byggemenskaper, och att projekt som syftar till småskalig förvaltning premieras.

I projektbeskrivningen för intresseanmälan uttrycks att "En bärande tanke för strukturen i Övre och Stadsparkskvarteren är småskaligheten eller en mänsklig skala. Varje kvarter ska därför bestå av flera mindre fastigheter som ska utvecklas och utformas av olika exploatörer och arkitekter. Ett större antal verksamhetslokaler i entréplan är också en förutsättning i området. I gengäld blir den arkitektoniska friheten större inom dessa ramar."

Källa: Trelleborgs kommuns webbplats oktober 2018.

Anpassad markanvisning

Om kommunen är beredd att reservera vissa byggrätter för just byggemenskaper, kan man anpassa inlämningskrav och utvärderingskriterier och begära in anbud från enbart byggemenskaper.

”Fokus Skärholmen har valts ut som profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Den bygggemenskap som uppfyller stadens krav och på bästa sätt kan möta de förväntningar som finns i stadsdelsområdet med kreativa och långsiktigt hållbara lösningar kommer att tilldelas en markanvisning.”

Källa: Webbplatsen Fokus Skärholmen

”Kollektiv subjektivitet” vid bedömningen av inkomna anbud i Tübingen

Stadsbyggnadskontoret i Tübingen har successivt utvecklat en metod för bedömning av anbud från bygggemenskaper: Staden annonserar att det är aktuellt med markanvisning i ett utbyggnadsområde och anger fasta markpriser och generella utvärderingskriterier på särskilda informationsblad. Samtidigt arrangeras ett seminarium om projektet, där även byggrupper med likartade idéer har möjlighet att hitta varandra. Intresserade lämnar in en ansökan på en särskild blankett, med ungefärliga uppgifter om antal bostäder, eventuella lokaler, byggnadsarea, tomtstorlek, byggnadens dimensioner och vilket läge inom det aktuella området som föredras. Projektnamn anges om det finns, samt kontaktuppgifter och i vilken roll ansökan görs – exempelvis bygggemenskap. Därutöver krävs en enkel beskrivning av projektet med tonvikt på projektets särart, kvaliteter och fördelar, gärna utvecklat i en bilaga. Projektbeskrivningen ska vara plausibel och realistisk. Den behöver inte innehålla ritningar och planer men eventuellt skisser. Ambitionen är att tröskeln för att ansöka om en tomt ska vara låg.

Arbetet med att hantera de inkomna ansökningarna görs av en grupp inom stadsbyggnadskontoret och ett till hälften kommunägt projektutvecklingsbolag. I en första omgång gallras de intressenter som inte uppfyller de formella kraven bort. Övriga bjuds in till samtal med stadens arbetsgrupp, där de får presentera sitt förslag och hur projektet ska genomföras och finansieras. När det gäller byggrupper är en viktig aspekt vilken professionell hjälp de anlitar. För att kunna bedöma genomförandekraften i projekten är staden angelägen om att träffa alla medlemmarna i intresserade byggrupper.

Arbetsgruppen gör en preliminär prioritering av inkomna förslag. Förslagen diskuteras sedan ingående i en för projektet utsedd jury, som består av byggborgmästaren, företrädare för vart och ett av de politiska partierna i kommunfullmäktige, ett antal tjänstemän från berörda förvaltningar samt representanter för lokala aktörer, sammanlagt ca 20 personer. Byggborgmästaren är ordförande. Juryn sammanträder typiskt sett under två halvdagar, med betänketid emellan, och kan vanligen nå konsensus kring vilka av de inkomna förslagen som bäst svarar upp mot kriterierna för de markanvisningar som ska göras inom det aktuella området. Vid delade meningar blir det omröstning och vid lika röstetal har byggborgmästaren utslagsröst.



Cord Soelhke, byggborgmästare i Tübingen, berättar att de tidigare tillämpade ett system med poängsättning av olika kvaliteter, men det övergavs. Systemet resulterade i en poängjakt som slutade med att alla byggde likadant utan att bedömningen därför blev mindre subjektiv.

Foto: Kerstin Kärnekull

Juryarbetet innebär också att placera ut de olika projekten inom planområdet. De prioriterade projekten placeras ut på plankartan i huvudsak där de själva har önskat och med ungefär det antal meter fasadlängd de velat ha. Därefter pusslas kompletterande projekt in på ett sätt som ger variation och mångfald.

Direktanvisning för att få in nya aktörer

Ett annat alternativ är att göra en direktanvisning av marken. Det förutsätter att priset sätts efter en oberoende expertvärdering. Det går ändå att koppla särskilda villkor till försäljningen av tomten, villkor som då ska ligga till grund för värderingen och därmed markpriset. De begränsningar som eventuellt följer av detaljplanen ska förstås beaktas vid prissättningen.³⁰

Direktanvisning kan tillämpas för att ge nya byggaktörer en chans att komma in på den lokala bostadsmarknaden, särskilt mindre aktörer som inte har samma möjligheter som de redan etablerade att lägga tid och pengar på att ta fram tävlingsförslag. Byggemenskaper är exempel på sådana aktörer.

Byggemenskapen fick lite mer tid

Uppsala stad gjorde 2018 en direktanvisning av en mindre del av planområdet Rosendal till byggemenskapen Gården. Byggemenskapen fick först redogöra översiktligt för sitt koncept och fick utifrån det ett optionsavtal. För att sedan kunna gå vidare till ett markanvisningsavtal behövde de visa en projektplan och ett förslag till utformning som uppfyllde de krav som ställts på övriga byggaktörer inom samma planområde. Byggemenskapen fick härigenom lite mer tid på sig än de etablerade aktörerna, som hade tävlat sig till en markanvisning. Kommunen ställde inte krav på en fullständig ekonomisk plan men byggemenskapen behövde visa hur de hade tänkt finansiera projektet och även ange vilken arkitekt och andra nyckelpersoner som skulle anlitas. Allt stämades av successivt vid återkommande möten.

Informera, ta initiativ och bjud in

För en kommun som gärna vill ge konceptet byggemenskap en naturlig plats i bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen räcker det inte att anpassa rutinerna och vänta på att någon intresserad grupp ska dyka upp utan det krävs i de flesta fall ett mer aktivt engagemang. Man behöver finna forum för att berätta om kommunens inställning, om vilka möjligheter kommunen har att erbjuda mark och på vilka villkor samt vilket stöd kommunen kan ställa upp med under projektet.

Normalisera och förmedla kontakter

Kommunen kan bidra till att ge legitimitet åt och normalisera byggemenskapen som modell för att driva ett bostadsprojekt. Det kan ske genom att på webbplatsen och i andra sammanhang, till exempel sociala medier, informera om vad byggemenskaper är, kommunens inställning och vilka möjligheter som finns att få en markanvisning. Man kan förmedla kontakter och sprida erfarenheter från byggemenskaper i andra kommuner och på olika sätt underlätta för intresserade att hitta varandra.

³⁰ Kalbro, Tomas och Lindgren, Eidar 2018: *Markexploatering*. Sjätte upplagan.

Kommunen kan också erbjuda en återkommande mötesplats, ett forum för att diskutera vilka möjligheter som kan finnas att driva sådana projekt i aktuella utbyggnadsområden och förtätningsprojekt eller som kompletteringar på mindre orter och på landsbygden. En sådan plattform kan vara öppen även för andra berörda aktörer, såsom finansiärer, konsulter, bygg-entreprenörer och föreningar som är inriktade på bostadsfrågor.

Kanaler som kommunen kan använda för att kontinuerligt informera om möjligheterna för en byggenskap att få markanvisning, är till exempel den ordinarie tomtkön, bostadsförmedlingen eller det kommunala bostadsbolagets uthyrningsverksamhet. Någon av dessa kanaler kanske också kan användas för att hålla en lista över intresseanmälningar.

Flera städer i Tyskland erbjuder digitala marknadsplatser, bomässor eller marknadsdagar, där hushåll och andra aktörer som inbjuder till respektive letar efter byggemenskaper kan mötas. Även i Sverige finns exempel på såväl digitala arenor som fysiska mötesplatser som kan användas för informations- och kunskapsutbyte.

"Stammtisch"

Staden Viersen har haft en kampanj i fyra steg, som avslutades med att inrätta en fast mötesplats, ett månadsvis återkommande "Stammtisch" (stambord) för alla som är intresserade av byggemenskaper.

Bjud in till dialog och medskapande

För att motivera kommunala främjandeinsatser behöver kommunen se byggemenskaper som ett verktyg för att nå vissa bestämda mål i bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen. Varför inte bjuda in allmänheten att diskutera sådana mål, till exempel med fokus på vilka boendeformer som skulle behöva tillföras? Tillfällen att öppet reflektera över och fritt diskutera frågor som – Hur vill *du* bo? – Varför vill du (inte) bo i den här stadsdelen? – Hur vill du bo på äldre dar och vad får det kosta? – Hur kan vi bo och leva mer klimatvänligt? På sidan 48 beskrivs hur stadsbyggnadskontoret i Tübingen inför varje utbyggnadsprojekt bjuder in till ett seminarium för att informera om stadens planer och kriterier för markanvisning i området.

Boverket har tagit fram en vägledning i medborgardialog. Du hittar den under Samhällsplanering på [boverket.se](https://www.boverket.se).

Information och råd

En bygggemenskap behöver så småningom normalt sett knyta till sig professionell hjälp för att driva projektet, någon form av processledare eller ”projektlots”. Men något som säkert skulle efterfrågas av *nybildade* bygggemenskaper och andra grupper av enskilda som är beredda att engagera sig i småskaliga gemensamma byggprojekt, vore om kommunen inledningsvis kunde erbjuda gruppen ett möte med berörda tjänstemän för att få information om vad som gäller, vilka möjligheter som finns att få en markanvisning och råd om hur gruppen kan gå vidare.

Underlätta finansieringen

Kommunen kan inte erbjuda finansiering men det finns andra sätt för kommunen att bidra till en lösning av finansieringsfrågan.

Tipsa om statliga stöd och garantier

Kommunen kan informera om de statliga kreditgarantierna, som kan göra det lättare att få lån och även bidra till högre belåningsgrad eller bättre lånevillkor. En kreditgaranti kan beviljas för lån under byggtiden eller för slutfinansieringen, upp till 90 procent av det bedömda marknadsvärdet (vid kooperativ hyresrätt upp till 95 procent). En förutsättning är förstås att det finns någon finansiär som är beredd att gå så långt. Mer information om statliga kreditgarantier finns på Boverkets webbplats.

Om bygggemenskapen väljer upplåtelseformen kooperativ hyresrätt kan ett eventuellt statligt investeringsstöd för hyresbostäder bidra till att få ner kostnaderna. Mer information om aktuella investeringsstöd finns på Boverkets webbplats.

Avvakta med att ta betalt

Den kanske viktigaste åtgärden från kommunens sida är att avvakta med att ta betalt för sina tjänster till dess att bygggemenskapen har en ekonomi som tål större utgifter. Byggemenskapers förmåga att klara stora utgifter är svag innan slutfinansieringen är på plats och som allra sämst innan byggkrediten kan lyftas.³¹ Innan bygget är påbörjat inskränker sig bygggemenskapens ekonomi normalt sett till de medel man lyckats få ihop genom medlemsavgifter och eventuella andra tillskott från medlemmarna. Möjligheterna att klara utgifter ökar väsentligt när spaden är i jorden och bygggemenskapen kan börja lyfta det lån man har under byggtiden. Och när bygget är klart och föreningen fått ett fastighetslån bör ekonomin vara

³¹ En statlig utredning har föreslagit att statliga kreditgarantier ska kunna lämnas även för lån under projekteringskedet samt att det statliga investeringsstödet ska betalas ut delvis i förskott, vilket skulle göra att det kan användas som eget kapital vid finansieringen (SOU 2017:108) *Lån och garantier för fler bostäder*.

fullt jämförbar med andra (mindre) fastighetsägares. Det kan därför ha avgörande betydelse om kommunen kan vänta med att ta betalt för sina tjänster, till exempel planavgift, anslutningsavgifter och förskott på mark, tills projektet är påbörjat eller ännu hellre till efter färdigställandet.

I Karlskrona kan en mindre byggaktör få en betalningsplan på kostnaden för mark, och betala en mindre del vid tillträdet till tomten och resten i portioner, allt eftersom ekonomin i projektet tillåter det.

Om byggemenskaper av någon anledning inte skulle fullfölja projektet, kan fastigheten normalt sett överlåtas till en annan byggaktör och nedlagda utgifter belastas den aktören i stället.

Tomträtt i stället för friköpta tomter

Att erbjuda tomträtt kan vara ett sätt att hålla nere investeringskostnaderna för byggemenskaper. Det är fullt möjligt att pantsätta även en tomtträtt. Vissa kommuner erbjuder tomträtt för uppförande av flerbostadshus med hyresrätt, men inte om upplåtelseformen ska vara bostadsrätt. Om tomträtt ska kunna vara ett alternativ för byggemenskaper behöver möjligheten att få tomträtt även omfatta kooperativ hyresrätt.

Ett problem för en byggemenskap som avser bilda en bostadsrättsförening är att banken bedömer belåningsgraden utifrån ett marknadsvärde som hyresfastighet, medan kommunen kommer att prissätta utifrån att det blir bostadsrätt.³² Ett alternativ som har diskuterats i ett par av storstäderna är att erbjuda tomträtt under byggtiden. Byggemenskaper skulle då kunna betala en tomträttsavgäld under byggtiden och överta marken först när huset står klart – eller vid ett senare tillfälle.

Anvisa mark där det finns ett marknadsvärde

En byggemenskap har inte samma drivkraft som en professionell aktör att komma åt en tomt i A-läge. Det kan finnas helt andra önskemål om läge. Men eftersom all belåning utgår från ett bedömt marknadsvärde på fastigheten när bygget är klart, är det förstås angeläget att byggemenskaper inte hänvisas till områden med alltför låga marknadsvärden. Ju sämre läge – utifrån en konventionell marknadsvärdesbedömning – desto större krav på eget kapital kommer banken att ställa och desto svårare blir det att överhuvudtaget få lån.

³² Se även sidan 37.

Hyra lägenheter av föreningen

Kommunen kan förbinda sig att hyra eller köpa lägenheter i en byggemenskap, i syfte att kunna hyra ut i andra hand till hushåll med akuta eller särskilda bostadsbehov. Det förutsätter att det finns ett behov av detta utifrån det allmänna intresset, till exempel för att klara bostadsförsörjningen för resurssvaga hushåll. Och det måste göras en bedömning i det enskilda fallet för att klargöra att det inte innebär att kommunen gynnar en enskild aktör.

Om byggemenskapen valt upplåtelseformen bostadsrätt kan ett sådant samarbete med kommunen ske antingen genom att kommunen går in som medlem och köper en eller flera lägenheter eller att dessa lägenheter behålls i föreningens ägo och upplåts med hyresrätt till kommunen, som sedan upplåter dem i andra hand till sina hyresgäster. Arrangemanget måste vara förenligt med föreningens stadgar. Hyresintäkterna får en positiv inverkan på kassaflödet och kan, i synnerhet vid lång avtalstid, bidra till en starkare ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen.

Även en kooperativ hyresrättsförening har möjlighet att på motsvarande sätt ta in en juridisk person som medlem och denne (kommunen) får då rätt att på samma villkor som andra medlemmar hyra en viss lägenhet – för andrahandsuthyrning enligt överenskommelse. Men en naturligare lösning är kanske att föreningen i så fall upplåter dessa lägenheter som vanliga hyresrätter till kommunen, med förhandlad hyra. För en kooperativ hyresrättsförening, där belåningen på föreningen är högre än i en motsvarande bostadsrättsförening, kan det ha större betydelse att det framtida kassaflödet säkras genom sådana fasta hyresintäkter. På marginalen kan det kanske också påverka finansieringsmöjligheterna.

I Tübingen och Freiburg är det inte ovanligt att kommunen samarbetar med byggemenskaper, och avtalar om att en viss del av lägenheterna ska upplåtas som ”sociala bostäder”, dvs. statligt subventionerade bostäder till hushåll med begränsad ekonomi.

Verksamhetslokaler i bottenvåningen

Att i detaljplanen medge även verksamheter öppnar en möjlighet för byggemenskapen att ha lokaler till uthyrning på bottenvåningen. Det kan ge en intäkt till föreningen och förbättra den ekonomiska kalkylen. Och samtidigt bidra till en levande stadsdel.

Men till skillnad mot vad som gäller för bostäder kan kommunen inte på förhand förbinda sig att hyra lokaler av byggemenskapen. Detta eftersom kommunen enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) måste tillämpa ett anbudsförfarande om det rör sig om lokaler som är särskilt anpassade

för kommunens verksamhet – vilket lokaler för kommunala verksamheter typiskt sett är.

Uppdrag till det kommunala bostadsbolaget

Det kommunala bostadsbolaget kan få ett uppdrag att främja byggemenskaper, till exempel genom att erbjuda processtöd eller kanske genom att gå in som finansiär under det inledande skedet. Kommunala bostadsbolag kan också ha möjlighet att erbjuda byggemenskaper mark för förtätningsprojekt inom befintliga bostadsområden, till exempel i syfte att öka variationen i utbudet av boendeformer och bidra till att förbättra den sociala stabiliteten i stadsdelen.

Sammanfattning – Brons, silver eller guld?

En kommun kan välja olika nivåer av service gentemot byggemenskaper. Man kan nöja sig med att möjliggöra, eller ha ambitionen att underlätta och främja eller kanske till och med att själv ta initiativ till och mer aktivt stödja byggemenskaper. Ur intresserade byggrubbers perspektiv skulle man kanske kunna tala om brons, silver eller guld i tillmötesgående!

Möjliggöra

Ett första steg, för att överhuvudtaget göra det möjligt att driva bostadsprojekt som byggemenskaper kan 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 mark till fast pris och värdera anbuderna utifrån kvalitetskriterier.

Underlätta och främja

Om kommunen också har ambitionen att underlätta för och främja byggemenskaper kan man därutöver:

- Utse någon eller ett par kontaktpersoner 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 byggemenskaper kan lyfta byggkrediten.

Initiera och aktivt stödja

För kommuner som är angelägna om att byggemenskaper blir 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 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.

Dessa och andra tänkbara åtgärder har beskrivits i denna rapport och vi hoppas att fler idéer kommer att växa fram och spridas efter hand som erfarenheterna av detta sätt att driva bostadsprojekt på ökar.

Referenser

Publikationer

Broms Wessel, Ola och Hedström, Hasse (red.) 2016: *Bygggemenskaper – handbok om att bygga tillsammans* Arkitektkontoret Spridd.

Blomberg, Ingela och Kärnekull, Kerstin 2013: *Bygga seniorboende tillsammans*.

Delegationen för hållbara städer 2011: *Bygggemenskaper. Ett bidrag till hållbart stadsbyggande – även i Sverige!* Konsultföretaget CaseLab.

Kalbro, Tomas och Lindgren, Eidar 2018: *Markexploatering*. Sjätte upplagan.

Nordrein-Westfalens ministerium för näringsliv, energi, byggande, boende och transport: *Baugruppen und Wohngruppenprojekte, Ein Handbuch für Kommunen*.

Prop. 2013/14:126 *En enklare planprocess*.

Prop. 2017/18:110 *Politik för gestaltad livsmiljö*.

SOU 2015:85 *Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer*.

SOU 2017:108 *Lån och garantier för fler bostäder*.

Strang, Peter 2014: *Att höra till. Om ensamhet och gemenskap*.

Webbartiklar

Nylander, Ola i Göteborgsposten 2016-01-27: *Bygg ett hyreshus med dina vänner*.

The Economist 2018-09-01: *All the lonely people. Loneliness is a serious public-health problem*.

Thorén, Helena i Husbyggaren 2016-02-24: *I Tyskland är de boende byggherrar*.

Kollektivhus NU 2017-05-31: *Röda Oasen i Malmö får markanvisning i Sege Park*.

ELLEVIO 2017-22-08: *I kvarteret Kopparslagaren bor Hudiks gladaste pensionärer*.

ETC 2017-05-31: *Vänner bygger kollektiv av sjukhusets gamla lokaler* samt 2017-02-07: *Pensionärernas gröna boende mitt i staden*.

Grus&Guld, JAK Medlemsbank: *Väl förvaltd årsrikedom*.

Webbplatser

Boverket: www.boverket.se

Byggemenskapen Ärlan: <http://www.arlegatan.se/>

Egnahemsfabriken: <http://www.egnahemsfabriken.se/>

Föreningen för byggemenskaper: <http://byggemenskap.se/>

Gaining by Sharing: <http://www.gainingbysharing.no/modellen>

Hogslätts Vänboende: <http://hogslattsvänbo.se/>

Inobi: <https://inobi.se/>

Kollektivhus NU: <http://kollektivhus.se/>

Lagnöbo kooperativ hyresrättsförening: <http://www.lagnobo.se/>

SCB: <https://www.scb.se/>



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se