

# Kommunernas processer

- verktygslåda för främjande av byggemenskaper i Sverige.



Text och bild: Tinna Harling, Katarina Carlsson och Kerstin Kärnekull.  
(Där annat inte anges.)

Grafisk form och produktion: Theory Into Practice

Kontaktuppgifter: [tinna.harling@rodarkitektur.se](mailto:tinna.harling@rodarkitektur.se) eller [katarina@platskultur.se](mailto:katarina@platskultur.se)



Divercity – byggemskaper för mångfald i stadsbyggandet  
VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemskaper, Boverket, RISE, Coompanion, Ekobanken, KTH, Uppsala kommun, Region Gotland, Stockholms stad, Orust kommun, Malmö stad, Göteborgs stad, Alsikebolaget, inobi, Arkitektkontor Nils Söderlund, omniplan, Röd arkitektur, Theory Into Practice

Webbplats: [divcity.se](http://divcity.se)

# Kommunernas processer

- verktygslåda för främjande av byggemenskaper i Sverige.

## Innehåll:

Introduktion AP2	s. 4
Arbete med projektkommunerna	s. 6
Verktyg för kommunerna	s. 9
Behov av ett kommunnätverk?	s. 12
Arbete med "nya" kommuner	s. 13
Erfarenheter och goda exempel i Vingåker	s. 18
Lärdomar från andra länder	s. 20
Två rapporten från RISE	s. 21
Byggemenskaper och Socialt byggande	s. 22
Sammanfattande konklusion	s. 24

## Bilagor:

1. Workshop-upplägg, arbete med kommuner
2. Processbild för arbete med byggemenskaper



1. TJÄNSTER OCH VERKTYG SOM UNDERLÄTTAR REALISERANDET AV BYGGEMSKAPER I HELA LANDET



2. SAMVERKANSMODELLER MELLAN KOMMUNER, BYGGEMSKAPER OCH ANDRA INTRESSENTER



3. KOMMUNAL POLICY SOM FASTSTÄLLER FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL BYGGEMSKAPER

Arbetspaket 2 (AP 2) har fokuserat på kommunernas processer ihop med de sju deltagande kommunerna. Kommunrepresentanterna i projektet är verksamma på operativ och/eller strategisk nivå inom kommunala förvaltningar.

Projektet kopplas direkt till kommunernas pågående och planerade utvecklingsprocesser för byggemenskaper.

Syftet och målet med AP2 har varit att tillsammans med kommunerna

identifiera hinder och möjligheter i det kommunala arbetet med byggemenskaper och arbetet har skett i workshopsformat som sedan har sammanfattats till en verktyglåda för kommuner.

## Projektleddning och deltagande kommuner

AP 2 har projektlets av Tinna Harling, planarkitekt och verksam i sitt företag Röd Arkitektur och Katarina Carlsson, planeringsarkitekt och verksam i sitt företag Platskultur.

Både Tinna och Katarina har lång erfarenhet av arbete i kommunal verksamhet samt av processledning.

I styrgruppen för arbetspaket 2 har Katarina och Tinna suttit ihop med Joel Berring och Karin Ahlzén från Stockholm stad och Josephine Nellerup från Malmö Stad. Styrgruppen har träffats med jämna mellanrum under projektets två år och har gemensamt lett arbetet vidare.

Medverkande kommuner har varit:

Stockholms stad, Malmö stad, Göteborgs stad, Knivsta via Alsikebolaget, Uppsala kommun, Region Gotland samt Orust kommun.

Utöver de sju deltagande kommunerna har Tinna och Katarina varit inbjudna av ett antal mindre kommuner, t ex Svenljunga och Näsium, där de har kunnat dela projektets kunskaper och faciliterat lokala processer där syftet har varit att undersöka det lokala behovet av bostäder i första hand och gå vidare och starta i

lokala byggemenskapsgrupper om intresse identifierats.

Ett exempel på en sådan process som givit upphov till flera nya byggemenskaper är processen i Vingåker.

## Utkomst / resultat

Projektet inom AP2 har, utöver denna rapport, resulterat i ett kunskapspaket bestående av ett verktyglåda för de kommuner som vill underlätta för byggemenskaper. Delprojektet har även tagit fram ett upplägg för workshops som kan genomföras av kommuner för att se hur det lokala intresset för byggemenskaper och andra alternativa boendeformer ser ut.

Slutligen har det inom AP2 producerats tre filmer. Den första filmen är en introduktion till byggemenskaper, den andra berättar om den framtagna vertyglådan för kommuner som vill underlätta för byggemenskaper och den tredje filmen visar exempel på olika byggemenskaper, som inspiration för både kommuner och byggrupper.

Utöver dessa tre filmer har en film som fokuserar på byggemaskaper för äldre med Kerstin Kärnekull, och en annan som berättar om byggemaskapen Röda Oasens process i Malmö tagits fram inom delprojektet.

Filmerna finns alla på projektets hemsida: Fem nya filmer — DiverCity (divcity.se)

### Delmål inom AP2 har varit:

- Identifiera möjligheter och hinder i kommunala policys samt ge förslag på förändringar; säkerställa att policys kan möjliggöra byggemaskaper
- Analysera behov, socialt ansvar i stadsutveckling
- Utveckla kommuners rutiner och processer i arbete med byggemaskaper
- Testa, utveckla och sprida "processbeskrivning"
- Utveckla testbäddar för samarbete mellan kommun och byggemaskaper.
- Träffa nya kommuner för att utveckla metodik och nätverk.



En central del i arbetet med kommunerna är att visa på alla de möjligheter som finns i ett ömsesidigt utbyte mellan byggemaskaper och kommunerna.

Under november 2019 och januari 2020 genomfördes ett antal workshops tillsammans med kommunerna i projektet Divercity. Det överordnade syftet var att ta fram ett kunskapspaket, eller verktygslåda, som ska hjälpa kommunerna till bättre processer och arbetssätt för att främja tillkomsten och öka antalet byggemenskaper i Sverige.

Workshopparna riktade sig både till tjänstepersoner och politiker som arbetar med planeringsfrågor och vill veta mer om hur byggemenskaper kan användas som ett verktyg för samhällsutveckling. Vi jobbade bland annat med att definiera hinder och möjligheter i de kommunala processerna, och formulerade förslag till arbetssätt och rutiner som ska underlätta för byggemenskaper att förverkligas i Sverige.

## Workshop-upplägg för arbetet med projektkommunerna.

### Utgångspunkt

Inledningsvis organiserade vi ett antal teman för att dela upp kommunens olika ansvarsområden. Vi använde sedan dessa teman som utgångspunkt i grupparbetena, för att kunna sortera upp frågeställningar och förslag.

Sex olika teman:

- Politiska inriktningsbeslut och målsättningar
- Fysisk planering
- Information och service
- Markanvisningstävlingar och policys
- Markförsäljning
- Finansiell stöttning

### Frågeställningar

1. Fokus på kommunernas del i processen. Vilka är utmaningarna/behoven?
2. Prioritera utmaningar eller behov som ni identifierat i de kommunala processerna. Formulera förslag till åtgärder – konkreta idéer samt tankar om ansvarsfördelning.
3. Finns det behov av och önskemål om ett kommunnätverk för erfarenhets- och kunskapsutbyte ?
4. Individuell utvärdering; din behållning av dagen / vad har du lärt dig / vad tar du med dig?



Workshop i Tekniska nämndshuset i Stockholm, den 21 november 2019 med Stockholms stad, Uppsala kommun och Mamö stad.



Workshop i Tekniska nämndshuset i Stockholm, den 21 november 2019 med Stockholms stad, Uppsala kommun och Mamö stad.



Workshop på KTH i Stockholm, den 5 november 2019 med Knivsta kommun/Alsikebolaget och Region Gotland.



Workshop i Henån på Orust, den 20 januari 2020 med politiker och tjänstepersoner på Orust kommun.



## Sammanställning av de verktyg som kommunerna kan utveckla och jobba vidare med för att främja bygggemenskaper

Här följer en sammanställning av allt material som kom fram under de workshops som hölls med partnerkommunerna i projekt Divercity; Stockholm, Malmö, Uppsala, Knivsta, Gotland och Orust.

Alla verktyg är sorterade de olika kategorier (dessa krympte från sex till fem teman under arbetets gång) som vi har använt oss av för att organisera "verktygslådan"; politiska beslut och ställningstaganden, fysisk planering, information och service, markanvisning och försäljning, samt finansiell stöttning.

### 1. Politiska beslut och ställnings taganden

#### 1.1 Information och fortbildning till politiker i kommunen

Bostadsförsörjningen, bostäder för alla. (Äldre, unga, barnfamiljer. Ekonomiskt i längden.)

Möjligheter för olika typer av aktörer att bidra på bostadsmarknaden.

Kommunens uppdrag; demokrati och service till alla.

Ett demokratiskt verktyg, möjliggör för delaktighet och medskapande.

Social hållbarhet.

Diversitet och småskalighet.

En levande landsbygd.

#### 1.2 Kopplingen till Agenda 2030 - utvalda mål:

mål 3) God hälsa och välbefinnade.

mål 5) Jämställdhet.

mål 8) Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.

mål 9) Hållbar industri, innovation och infrastruktur.

mål 10) Minskad ojämlikhet.

mål 11) Hållbara städer och samhällen.

mål 12) Hållbar produktion och konsumtion.

mål 16) Fredliga och inkluderande samhällen.

#### 1.3 Övergripande styrdokument

Bostadsförsörjningsprogrammet; tydliga målsättningar ang. kvalitet/mervärden och kvantitet.

Översiktsplanen; mångfald i staden, levande landsbygd. Social hållbarhet.

Markanvisningspolicy.

#### 1.4 Andra verktyg

Information och service till medborgarna; avsätta medel och resurser.

Allmännyttans roll och uppdrag?  
(Kommunala bostadsbolaget)

Samverkan med grannkommuner  
(samt region och SKR).

## 2. Fysisk planering

### 2.1 Strategisk markplanering

Nära samarbete planering och exploatering; gemensam sak, samma mål och uppdrag. Omorganisering? Kulturell förflyttning? (ngn form av förändringsprocess...)

Samarbete med politiken; nära och ofta.

Planberedskap. Öronmärkta tomter för byggemskaper. Del av större kvarter. Passa på när andra tar fram planer (ankarbyggare). Även in-fill tomter, tak etc. i befintliga kvarter.

Särskilda resurser för att lotsa/serva små aktörer.

Inventering av gällande detaljplaner som rutin; checka av lämpliga tomter för byggemskaper. Lägga upp på portalen och kommunens tomtbank.

Identifiera mark attraktiv för mindre exploatörer som byggemskaper (kommun)

### 2.2 Generösa detaljplaner

Lämplig storlek på byggrätter, som passar mindre aktörer.

Plats för gemensamhetslokaler (arbete/verkstad/samlingslokaler).

Plats för gemensam parkering, avfallshantering etc.

## 3. Markanvisning och försäljning

### 3.1 Förenklade krav vid markanvisningstävling

Fokus på god idé.

Låga trösklar gällande presentationsmaterial.

Inte krav på tidigare genomförda projekt.

Kriterier gällande sociala och ekologiska mervärden.

Fast markpris.

### 3.2 Markanvisning efter detaljplan

Nära dialog under gestaltungsfasen. Följ upp och stötta med gestaltungs-kompetens/bygglov.

### 3.3 Markförsäljning efter beviljat byggkreditiv

Tomträtt för bo- eller byggemskaper ska kunna ges (med särskild motivering vid behov).

Kooperativ hyresrätt; Lagrummet (bostadsförsörjningslagen) medger att en viss andel bostäder kan förmedlas utifrån andra principer än kö-tur.

## 4. Information och service

### 4.1 Bygg- och bogemenskapslots

Egen eller kommungemensam resurs. Bevakar, informerar och lotsar bygg- och bogemenskaper.

Ser till att tomtkön hålls uppdaterad med tomter för bygg- och bogemenskaper, inventerar befintliga planer etc.

### 4.2 Portalen Bygga & bo tillsammans

Information, byggbara tomter, match-making, goda exempel, kontaktinfo, mallar, rutiner etc.

### 4.3 Kontinuerliga informationsträffar för allmänheten, lokala banker, byggherrar m.fl.

Möjligheter och fördelar med bygg- och bogemenskaper, tomter, match-making, processen, lots-resursen etc.

### 4.4 Erbjudande om utbildning till lokala arkitekter och konsulter

Egen eller kommungemensam.

Om bygg- och bogemenskaper; behov, ekonomi, juridik, processtöd, etc.

### 4.5 Årlig konferens om bygg- och bogemenskaper

Kommunen deltar och rapporterar hem till organisation och invånare.

## 5. Finansiell stöttning

### 5.1 Kommunens möjligheter att hjälpa till med finansiering av byggemenskaper.

Planberedskap / byggklara tomter (kommunen).

Skjut upp betalningar så långt fram i processen som möjligt; planering, markköp, bygglov etc.

Tomträtt.

Gå med i byggemenskaper; kommunägda bostads- eller hyresrätter till den egna bostads- och tomtkön. LSS, äldreboende etc.

Gå in med kommunal borgen (utifrån bedömning att byggemenskaper bidrar till att uppfylla kommunala mål).

Var med och finansiera mikrofonder (Coompanion m.fl.).

Dialog och samverkan med lokala banker.

### 5.2 Andra möjligheter till finansiell stöttning för byggemenskaper.

Startbidrag till grupper via Boverket (just nu, år 2020 och 2021, upp till 400.000 kr).

Nya former av finansieringsinstitut (ex. Ekobanken och Norska husbanken).

## Behov och önskemål om ett nätverk för kommunerna?

Som en av de avslutande momenten i workshop-arbetet med projektkommunerna ställde vi frågan om deltagarna ser behov av ett kommunalt nätverk för kunskaps- och erfarenhetsutbyte gällande byggemaskaper. Vi ville också veta om det i så fall fanns några specifika önskemål eller idéer till formatet på ett sådant nätverk.

De allra flesta av deltagarna såg ett värde med ett formaliserat samarbete mellan kommunerna - inte minst eftersom de flesta ännu så länge har begränsad erfarenhet av att jobba med byggemaskaper.

Många såg dock svårigheter med att hålla ett nätverk aktivt och uppdaterat, och att det generellt är ovanligt med särskilda nätverk för specifika sakfrågor. Om ett nätverk kunde drivas och administreras av en kommunövergripande organisatör, så vore det en klar fördel. En övervägande del av deltagarna föreslog SKR som initiativtagare och koordinator för ett kommunnätverk om bygg- och bogemaskaper. Ett sådant nätverk skulle med fördel också kunna breddas och handla om alternativa boendeformer generellt. Många deltagare lyfte också behovet av interna nätverk inom den egna kommunen, för att säkerställa kunskapsuppbyggnad och -spridning inom organisationens olika led och delar.



Utöver de kommuner som ingått i projekt Divercity som projektparter, så har vi också arbetat tillsammans med några andra orter och kommuner som visat intresse för byggemaskaper; Svenljunga, Vingåker och Näsuni i Bromölla.

Dessa har efterfrågat en introduktion till byggemaskaper samt söttning i processen med att initiera samtal och diskussioner kring möjligheter och mervärden av byggemaskaper i deras specifika kontext.

Kommunerna är alla mindre kommuner, och ligger utanför storstads-regionerna. De efterfrågar metoder och åtgärder som främjar tillflyttning, bostadsbyggnation och social hållbarhet. Deltagarna i de workshops som vi genomfört i dessa kommuner har utgjorts av en blandning kommunala tjänstepersoner, lokala politiker, allmänhet, näringsliv och föreningar. Denna blandning har visat sig mycket givande och inneburit en värdefull perspektivmix i diskussionerna.

## Workshop-upplägg för arbetet med "nya" kommuner.

### Presentationer

Vid alla workshop-fillfällen i dessa orter har vi inlett kvällen med att kommunens representanter har berättat om pågående planering och vad som är på gång inom bostadsbyggnation och andra utvecklingsfrågor. Deltagarna har fått möjlighet att ställa frågor och komma med synpunkter kring dessa frågor.

Därefter en inspirations-föreläsning om "Andra sätt att bo" av Kerstin Kärnekull. Kerstin har berättat om alternativa sätt att organisera sitt boende, med fokus på årsrika människor och med både svenska och internationella exempel på bo- och byggemaskaper.

Som sista presentations-punkt har vi berättat grundläggande om byggemaskaper - vad är det och vad är poängen?

### Grupparbete /Frågeställningar

1. Var och ens önskemål/förhoppningar angående byggemaskaper i Svenljunga? (eller någon av de andra kommunerna)  
Tror du att denna typ av bostäder behövs och varför i så fall?
2. Vad behöver göras för att byggemaskaper ska bli av i Svenljunga? (eller någon av de andra kommunerna)  
Konkreta åtgärder eller insatser!
3. Vem ansvarar? Kategorisera!  
(Kommunen, staten, näringslivet, privatpersoner/föreningar)
4. Prioritera bland förslagen; vilka är de bästa/starkaste förslagen?



Workshop i Svenljunga den 29 april 2019.



Workshop i Svenljunga den 29 april 2019.



Workshop i Vingåker den 14 oktober 2019.



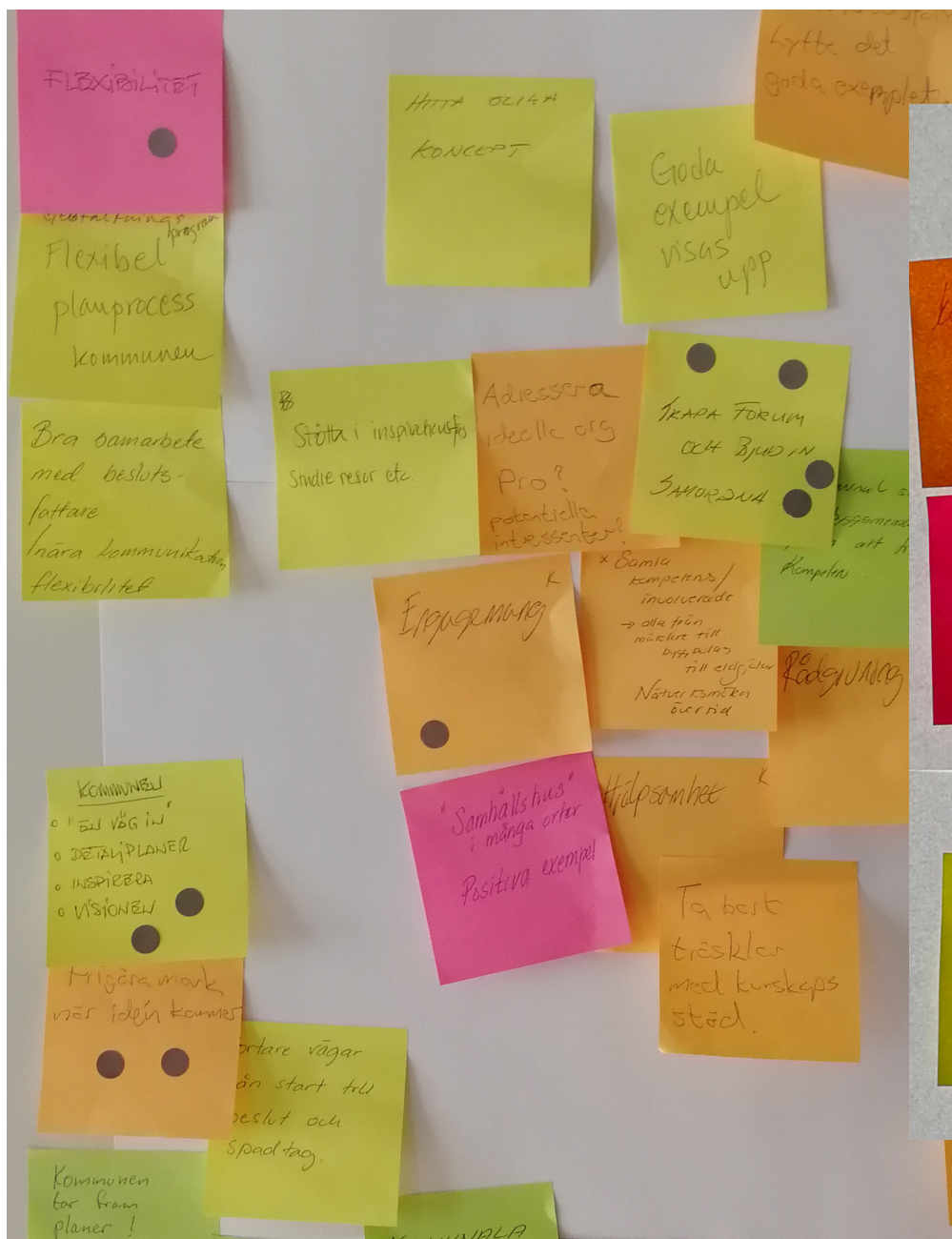
Workshop i Näsum den 26 augusti 2020.

## KOMMUNEN

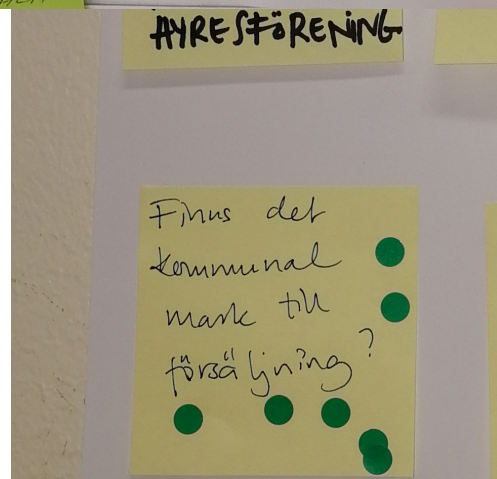
Kommunal borgen  
Bjud in och samordna  
Stöttning  
Rådgivning  
Marknadsföring  
Attraktiva tomter  
Detaljplaner  
Flexibilitet

## INVÅNARE / PRIVATPERSONER

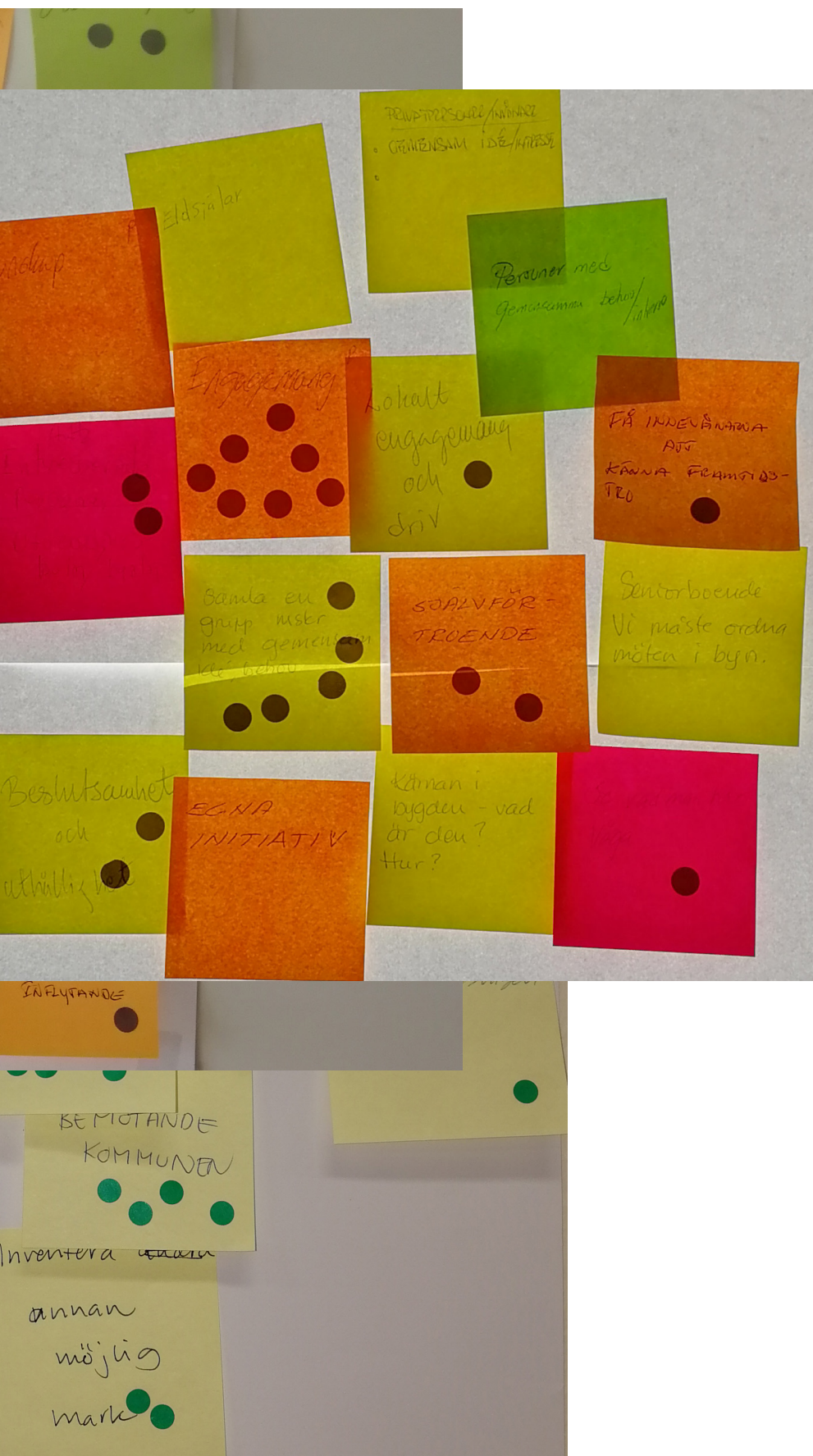
Engagemang  
Samla gemensamma idéer  
Hitta andra intresserade  
Beslutsamhet och uthållighet  
Självförtröende  
Få invånare att känna  
framtidstro  
Kunskap



Sammanställning av idéer och önskemål kring åtgärder för att främja byggemskaper och andra alternativa boendeformer i glesbygdskommunerna och på landsbygden.







## NÄRINGSLIVET

Samarbete med lokala byggfirmor och banker

Ta initiativ

Hjälp till med marknadsföring

## STATEN

Statliga kreditgarantier

Finansiering

Bankväsendet

Lättat strandskydd

Enklare byggregler

Hur får man landet att leva?

Utbildning på distans

(för att underlätta vidaregående studier för de som vill stanna kvar på landsbygden)

## Byggemenskaper runt om i landets mindre kommuner.

### Erfarenheter och goda exempel från Vingåker

Vingåkers kommun ville hitta ett sätt att skapa bättre förutsättningar för att få igång byggnationen på landsbygden och resultatet blev projektet "Ökat bostadsbyggande i Vingåkersbygden". Det startade med ett seminarium den 4 april 2017, där Vingåkersbor bjöds in för att få inspiration om hur man löst bostadsbyggandet på andra platser i landet. De deltagare som var intresserade av att driva frågan om bostäder på sina orter erbjöds hjälp genom projektet. Deltagarna fick även erbjudande om att arbeta med frågan genom en studiecirkel. När seminariet avslutades hade fyra av fem kransorter startat en studiecirkel var.

Projektet syftar även till att kommunen ska föra dialog med banker, det egna bostadsbolaget och olika byggintressenter för att försöka tydliggöra hur viktigt det är att få igång byggnation även på landsbygden. Studiecirkelarna har varit mycket aktiva och kommit olika långt i sina arbeten. De har bland annat gjort enkätförfrågningar, deltagit i nätverksträffar mellan bygderna och arrangerat stormöten för att ta reda på hur bostadsbehovet ser ut på orten. De har haft många möten med kommunen och olika byggintressenter om både markfrågor och förutsättningar för att bygga. Man har åkt på studieresor och besökt olika exempel på seniorboenden.

I oktober 2019 arrangerade kommunens landbygdsutvecklare ett seminarium om byggemenskaper, där projekt Divercity bjöds in för att prata om byggemenskaper. Efter

presentationerna genomfördes en workshop med deltagarna för att undersöka möjligheter och förutsättningar för byggemenskaper i kommunen.

I slutet av 2019 arrangerades en gemensam bomässa där de olika bostadsgrupperna presenterade sina visioner för ett tiotal entreprenörer som var inbjudna för att lyssna. Efter presentationerna fick byggentreprenörerna besöka bostadsgruppernas monterar där de visade sina ritningar och annat material. Men framförallt för att diskutera ämnet. Under den här inledande perioden har en konsult varit inkopplad på uppdrag av framtagandet av en bostadsutredning. Under processen hade konsulten mycket kontakt med bostadsgrupperna för att ta del av deras perspektiv. Bostadsutredningen ligger nu till grund för Vingåker kommuns bostadsförsörjningsprogram där landsbygdsperspektivet är ett naturligt inslag.

### Grupperna

I Högsjö undersökte en arbetsgrupp möjligheten att bygga ett hyreshus med åtta lägenheter, speciellt anpassade för äldre. Ritningen för huset var redan klar då det stod ett bredvid den tilltänkta platsen. De förankrade arbeten i bygden genom att kalla till stormöten och att dela ut enkäter. 2019 kallade de kommunens politiker och det kommunala fastighetsbolaget, Vingåkers hem, till ett stormöte där de presenterade sitt underlag och planerna. Detta mottogs mycket väl och Vingåkers hem var beredd att gå in i projektet. Under hösten 2020 togs det första spadtaget och innan jul reste de takstolarna.

Byalaget Kreativa Läppe har organiserat en grupp som arbetar med

frågan om byahus och tillhörande bostäder. Genom EU:s fond för landsbygdsutveckling och LEADER Södermanland har byalaget Kreativa Läppe fått möjlighet att sjösätta en förstudie i samverkan med Vingåkers kommun. LEADER-medlen har möjliggjort för en anställning av en projektledare under ett antal månader. Gruppen har varit i kontakt med den lokala sparbanken, som ställer sig positiv till att hjälpa till.

I dagsläget har inte byalaget någon bygdegård eller annan naturlig plats att samlas på. Däremot finns det en byggnad intill Hjälmarens strandkant som är till salu på grund av att det råder strandskydd på platsen. Intentionen med strandskyddet är att tillgängliggöra stranden och hålla den öppen för allmänheten. Så en del av projektet handlar om att tydligt tillgängliggöra den befintliga fastigheten och stranden intill Hjälmarens för allmänheten. Tomten som kommer med huset är så pass stor att den skulle rymma flertalet bostäder dit främst byns äldre kan flytta.

Bostadsgruppens arbete har förankrats genom en enkät som lämnades i bygdens brevlådor. Totalt fick de in 120 svar som alla var väldigt positiva till ett fortsatt arbete med bygdegården och bostäderna. Ett annat sätt gruppen använder för att sprida aktuell information och förankra processen är internetsida de uppdaterar kontinuerligt. Efter rådgivning från Coompanion västra Göteborgsregionen/Diversity har bygdegruppen föreslagits att bilda ett icke vinstdrivande bygdebolag AB (svb) som byalaget äger. Samt en kooperativ hyresgästförening som blockhyr bostäderna av bygdebolaget.

Just nu inväntar projektet besked på sin ansökan om dispens från strandskyddet

från Länsstyrelsen. Om det beviljas kan projektet gå från förstudie och in i nästa fas.

I Österåker har en ekonomisk förening startats med syfte att driva bostadsfrågan framåt, Lindberga by ekonomisk förening. De har bland annat beviljats ett startbidrag på 400 000kr från Boverket. Pengarna har använts för att låta en arkitekt ta fram ritningar efter behov och önskemål som uttryckts. Arbetsgruppen har under processen haft flertalet möten med tjänstepersoner från kommunen som, genom sin kunskap, kommit med inspel på bostadsplanerna. De har även varit i kontakt med den lokala sparbanken som ställer sig positiv till att hjälpa till med finansieringslösningar.

I samband med arbetet för en bogemenskap har Lindberga by skickat ut enkäter till de boende i området som undersökte behovet av livsmedelsservice. De fick nästan 100 svar och resultatet visade tydligt att det finns ett behov av en lanthandel alternativt ett utlämningsställe med kylar. Detta är ett parallellt spår till byggmenskapen och de har en arbetsgrupp som arbetar med frågan.

Framöver kommer Vingåkers landsbygdsutvecklare och samhällsstrateg fortsätta arbetet för att stötta gruppen. Dels genom att, på gruppen begäran, undersöka om det finns någon tillgänglig lots de kan anställa som kan hjälpa dem framåt med projektet. Dels genom att finansiera extern hjälp.

Vingåkers kommun kommer att delta i ansökan till Vinnova om projektmedel för ett steg 3 i arbetet med att främja byggemenskaper i Sverige.

Ett viktigt inslag i arbetet med Divercity har varit att ta vara på erfarenheter från andra länder i vårt närområde. Studieresor har genomförts till Danmark och Tyskland med besök hos kommuner, projektlotsar, byggemskaper och andra aktörer. Även en resa till Österrike planerades men måste ställas in pga pandemin. Fyra rapporter har tagits fram om Belgien, Frankrike, England och Nederländerna, alla med fokus på utvecklingen av byggemskaper under de senaste 20-25 åren och vad som framförallt har främjat dessa. Föreläsare från Tyskland, Nederländerna och Danmark har medverkat i flera arrangemang. Rapporterna finns att läsa i sin helhet på projektets hemsida; [divcity.se](http://divcity.se). Här nedan följer en kort sammanfattning, av Kerstin Kärnekull.

## Lärdomar från andra länder

I alla de studerade länderna har en tredje sektor, en lokalt ledd bostadsutveckling, vuxit fram sedan slutet av 1900-talet. Vilken den drivande motorn har varit har varierat mellan länderna eftersom de alla har ganska olika bostadssektorer. Det intressanta är att en förändring har kunnat ske, men att det också krävt många insatser på olika nivåer och från olika nivåer. Ett genomgående drag är dock att den traditionella bostadssektorn liksom den kommunala planeringen varit konservativ och snarare motarbetat än medverkat till förändringarna.

## Några tydliga framgångsfaktorer:

- Många startar- och byggrupper som vill utveckla boendeformer och arbetssätt som skiljer sig från vad bygg- och fastighetssektorn erbjuder.
- Organisering och samarbete inom den tredje sektorn/den ömsesidiga sektorn där intresseföreningar också fått stöd för sitt nydanande arbete från staten, forskningsfinansiärer och från EU.
- Politiskt stöd från centralt håll i form av förändrad lagstiftning, stöd till utvecklingsarbete och nya arbetssätt och startbidrag av olika slag.
- Intresse i kommunerna bland politiker och tjänstemän för att lyssna på medborgarna och samarbete med grupper som inte är vana byggaktörer.
- Stödande infrastruktur genom information och utbildning, forskning och finansiering kring den tredje sektorn.

Utvecklingen i Europa visar att förändringar tar **tid** och kräver **information** och **resurser** samt stor **uthållighet** men ger också **resultat!**

Inom AP2 Kommunernas processer har även två rapporter tagits fram av Ri.se. (Research Institutes of Sweden). Den ena rapporten handlar om riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper, den andra "Aktörsanalys för utvecklingen av byggemenskaper" är en aktörsanalys för utvecklingen av byggemenskaper.

Rapporterna som finns att läsa i sin helhet på [divcity.se](http://divcity.se), är skrivna av Pia Westford, Elena Talalasova och Haben Tekie.

## Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper

Rapporten beskriver bland annat byggemenskapers samhällsroll, med tre perspektiv:

- Kooperativt byggande ses som en tredje sektor vid sidan av staten och marknaden  
Legitimitet genom autonomi och demokratisk medverkan
- Byggemenskaper ses som en icke-spekulativ aktör på kommersiella marknader  
Legitimitet genom komplementärt utbud
- Byggemenskaper ges en instrumentell roll som statens eller kommunens verktyg  
Legitimitet genom kollektiva värden och bidrag till att nå offentliga hållbarhetsmål.

Rapporten (1) beskriver att byggemenskaper och andra kollektiva initiativ till bostadsbyggande historiskt har tagit form som en hybrid mellan offentliga organisationer och marknaden och conceptualiseras i litteraturen som en tredje sektor, i betydelsen att det är en självständig institutionell sfär vid sidan av marknaden och staten (Lang, Carriou & Czischke 2020). Jämfört med kommersiellt byggande kan byggemenskaper och annat kollektivt byggande ge möjlighet för medlemmarna att i högre grad själva styra över utformning och kvalitet av sina bostäder och andra byggnader, och att

agera medskapare av den gemensamma miljön, så som ett uttryck för strävan efter autonomi (i relation till staten och marknaden) och demokratisk medverkan (participative democracy). Autonomi och demokratisk medverkan är enligt Sørvoll & Bengtsson (2019) definierande egenskaper för kooperativt byggande. Ett etablerat perspektiv på det kollektiva byggandets roll är att betrakta det som en del av marknaden, men att särskilja den spekulativa delen av marknaden från den icke-spekulativa delen (Dir. 2020:53). I detta perspektiv får byggemenskaper betydelse och legitimitet genom ett komplementärt utbud till de kommersiella aktörernas erbjudanden. Detta genom att de kan tillgodose medlemmarnas efterfrågan av boendekvalitet och låga boendekostnader.

I den andra rapporten (2), Aktörsanalys för utvecklingen av byggemenskaper, beskrivs till exempel att kommuner har en central roll i utvecklingen av byggemenskaper men vilken roll det är, i jämförelse med andra aktörer som till exempel Boverket eller SKR, ser man lite olika på.

---

1. Läs mer i rapport "Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper" av Pia Westford, Ri:se, 2020:78, producerad inom Divercity AP2, finns på [www.divcity.se](http://www.divcity.se).

2. Läs mer i rapport "Aktörsanalys för utvecklingen av byggemenskaper" av Elena Talalasova och Haben Teike, Ri:se, 2020:79, producerad inom Divercity AP2, finns på [www.divcity.se](http://www.divcity.se).

Inom projektet Divercity har, som nämnts, mycket värdefull kunskap producerats, som varit av stort värde för Arbetspaket 2 om kommunernas processer. Ett exempel är finansieringsseminarierna "Form follows finance", ett annat är Rises rapport med "Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper". Ett tredje exempel är Kerstins Kärnekulls rapporter och den text om "Bygg- och bogenenskaper i Storbritannien" som bland annat beskriver begreppet Community-led housing.

## Byggemenskaper och Socialt byggande

Många olika rörelser och initiativ räknas in i begreppet community-led och self-organised housing:

- Självbyggeri enskilt och i grupp
- Byggemenskaper
- Kooperativt boende
- Hyresgäststyrd bostadsförvaltning
- Upprustning av övergivna eller tomma hus genom samarbete
- Community land trusts
- Kollektivhus och bogemenskaper/co-housing
- Ekobyar och ekoboende
- Idéburna gemenskaper
- Flyttbara bostäder
- Lokala utvecklingsbolag/ankarbolag (organisationer som engagerar sig i långsiktig förvaltning av byggnader och mark till stöd till lokala gemenskaper).

Vi ser att Community-led housing, som kan översättas till brukardrivet bostadsbyggande, har stora likheter med det som i projektet Divercity har vuxit fram som ett nytt begrepp; "Socialt byggande", vilket är ett samlingsbegrepp för framväxande nya och nygamla former av byggande i Sverige, där motorn utgörs av människor i social samverkan. Detta inkluderar exempelvis självbyggeri, byggemenskaper, bogemenskaper, till-

sammansbyggande, crowdfunding, cultural planningprocesser och lokal organisering för bygdeutveckling. Det handlar också om ett byggande där skapandet av sociala värden är en integrerad del av processen: gemenskap, lärande, personlig utveckling, frihet, delaktighet. Sammanfattat så har "Socialt byggande" tre särdrag som skiljer det från andra former av offentligt och kommersiellt byggande:

**1. Andra DRIVKRAFTER, INCITAMENT och MÅLSÄTTNINGAR** än offentliga och kommersiella aktörer

- Att långsiktigt utveckla en plats (med utgångspunkt i platsspecifika förutsättningar och resurser)
- Att stärka samhörighet och gemenskap
- Att tillgodose behov som inte kan lösas av marknad eller samhälle

**2. Det har andra FÖRUTSÄTTNINGAR** än offentliga och kommersiella aktörer:

- Leds av "amatörer" och lokala grupper
- Baserat på frivillig samverkan
- Som regel saknar starka finansiella resurser i ryggen
- Vinstintresse är inte en drivkraft

**3. Det genererar andra VÄRDEN**

- Lokal samhällsutveckling
- Omställning och hållbarhet
- Delaktighet och inkludering



Invigning av Hogslätts vänboende i Gerlesborg, juni 2018.  
Foto: Per Pixel Petersson



Röda Oasen bjud in till ett öppet informationsmöte i Malmö i mars 2019.  
Foto: Katarina Carlsson

Vi som arbetat i AP2 har under våra två år i projektet sett hur den allmänna uppfattningen kring företelseer som bygg- och bogemenskaper, självbyggeri, kollektivhus osv har förändrats och gått från något som ses som ganska udda, till något som förstås som en växande rörelse.

## Sammanfattande konklusion

De olika formerna av socialt byggande ses som ett reellt och viktigt alternativ för att komplettera det som byggs idag och som inte levererar det som stora grupper i samhället behöver- det vill säga en bostad till en rimlig kostnad. Exempelvis lyfter Helena Bjarnegård (Sveriges riksarkitekt från 2018) fram bygg- och bogemenskaper och självbyggeri som bidragande sätt att nå flera av målen i agenda 2030; mål 1 "Ingen fattigdom", mål 7 "Hållbar konsumtion och produktion", mål 9 "Hållbar industri, innovationer och infrastruktur" och mål 12 "Hållbar konsumtion och produktion". Ett annat exempel är den rapport som Global utmaning (3) precis har tagit fram om policyrekommendationer för att skapa en social bostadspolitik . Men det allra tydligaste exemplet är det uppdrag som Karolina Skog (riksdagsledamot för MP) leder med en social bostadspolitik, där ett av uppdragen är att utreda hur staten kan underlätta för det icke-spekulativa byggandet (4), eller det som kallas den tredje sektorn (5).

Vi tror att Divercitys arbete med samlande av kunskap och bildande av nätverk samt konferensen "Socialt byggande och modernt självbyggeri" (6) som arrangerades 2019 i samverkan med Divercity, har bidragit en del till den förändrade bilden, men vi ser även att det beror på många andra faktorer, där den viktigaste är den akuta bostadsbristen för dem som inte kan köpa sin bostad.

Många drabbas idag av att det som kallas bostadsmarknad helt enkelt inte kan leverera bostäder för människor som inte har mycket pengar eller som inte bor i storstäderna, där marknadsvärdena är höga. Här har det som kallas den tredje sektorn en plats att fylla och vi ser även att denna rörelse har utvecklats snabbt i många andra länder, som Nederländerna med Zelf-Bouw (7) , Storbritannien med "Community-led housing" (8) och Tyskland med Baugemeinschafts som verktyg för en hållbar samhällsutveckling (9).

Nyckeln i alla dessa referens-länder har varit ett nära samarbete mellan olika aktiva föreningar, bygg-grupper, stat och kommun. En annan viktig faktor har varit hur man i dessa länder ser på markvärdet, där marken säljs till ett fast pris för att leverera vissa definierade värden tillbaka till samhället, t ex ett antal bostäder för nyanlända eller äldre eller verksamheter i bostenvåningarna.

---

3. Se länk: <https://www.globalutmaning.se/rapporter/social-bopolitik-sverige/>

4. Se direktiven på sidan 14 under rubriken "Kommunala stöd för att skaffa en bostad och villkor som påverkar förstagsköpare", länk: <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommitte-direktiv/2020/05/dir.-202053/>

5. Läs mer i rapport "Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper" av Pia Westford, Ri:se, 2020:78, producerad inom Divercity AP2, finns på [www.divcity.se](http://www.divcity.se).

6. Se mer på [www.socialtbyggande.se](http://www.socialtbyggande.se)

7. Läs mer i rapport "Bygg- och bogemenskaper i Nederländerna" av Kerstin Kärnekull och Jan Rydén, producerad inom Divercity AP5, finns på [www.divcity.se](http://www.divcity.se).

8. Läs mer i rapport "Bygg- och bogemenskaper i Storbritannien" av Kerstin Kärnekull, producerad inom Divercity AP5, finns på [www.divcity.se](http://www.divcity.se).

9. Läs mer i rapport "Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper" av Pia Westford, Ri:se, 2020:78, producerad inom Divercity AP2, finns på [www.divcity.se](http://www.divcity.se).



Marken är alltså inte, som i många av städerna i Sverige, ett sätt för kommunen att få intäkter som kan bidra till att finansiera välfärden.

I Sverige har mark historiskt setts som en långsiktig resurs med ett strategiskt värde och Egnahemsrörelsen byggde på att kommunerna erbjöd tomträtter till de arbetarklassfamiljer som tack vare egen arbetsinsats och hjälp med fördelaktiga lån, tomträtt och hjälp med allt från beställning av material till ritningar kunde bygga en egen, prisvärd bostad av hög kvalitet. Ett exempel på sådan ströstruktur var Småa (10) som startades på 1920-talet av politikern och rektorn John Hedström som kom med idén om att vem som helst skulle kunna byta kontantinsatsen mot sin egen arbetskraft, eftersom det rådde stor bostadsbrist i Stockholm. De hus som byggdes krävde höga kontantinsatser som få hade råd med, vilket Småa hittade en lösning till. Egnahemsrörelsen och Småas arbetssätt liknar det som kallas Zelf Bouw-rörelsen i Nederländerna.

Om detta synsätt åter kan få fäste i samhället, i form av att kommun, stat och region i samarbete tar ansvar över helheten och står för kontinuiteten, så kan stora förändringar ske. Markstrategiska frågor och markpolitik kan dock inte ensamt

lösa dagens problem med behov av bostäder för alla grupper, på landet såväl som i staden. Här kan den tredje sektorn med brukardrivet "Socialt byggande" utgöra en viktig, kompletterande resurs. På landsbygden är den tredje sektorn extra viktig för att kunna lösa de bostadsbehov som finns, eftersom marknaden inte bygger där man inte kan ta ut en vinst. Vi ser också att fler och fler byalag, samhällsföreningar och bygdebolag går in som bostadsbyggare, då det tyvärr ofta är det enda sättet att få byggt för att möta de bostadsbehov som finns på landsbygden. Även för dessa grupper är det dock svårt att få finansiering eftersom även bankerna ogärna lånar ut till nybyggnationer som värderas lågt. Här kan nya sätt att värdera, kommunal borgen, crowdfunding, samarbetet mellan banker och Mikrofonden och självbyggeri som gör att den egna arbetsinsatsen räknas som en del av värdet vara olika sätt att komma förbi dessa hinder och vi hoppas att detta kan vara något projektet Divercity kan undersöka vidare i ett steg 3.

---

10. Småa hette från början Småstugebyrån. Läs mer på <https://www.smaa.se/det-har-ar-smaa/var-historia/>



Bygg- och bogenenskapen *Under samma tak*, i Högsbo, Göteborg. Illustration från föreningens hemsida.

De genomförda projekt som lyckas hitta lösningar till de olika hindren ger oftast stora samhällsvärden och är ofta bostäder för äldre. Två goda exempel på projekt som båda lyckats väl med att bygga nytt och generera stor samhällsnytta är byggemenskapen "Hogslätts vänboende" i Gerlesborg (11) och bogemenskapen "Under samma Tak" i Göteborg (12). I Hogslätts vänboende byggdes prisvärda och hållbara kooperativa hyresrätter för 12 äldre damer centralt i Gerlesborg i Tanums kommun. Framgångsfaktorer i det projektet var gott samarbete med kommunen och den lokala sparbanken, en duktig lokal byggare som gärna tog emot hjälp med det som gruppen själva kunde göra (måla, städa osv), en projektledare som arbetade gratis under en lång period mm.

I projektet "Under samma Tak" har man byggt 92 lägenheter med en byggfirma som sedan också blev förvaltare. Gruppen har byggt LSS-boende som hyrs av Göteborgs stad, har gett barnfamiljer förtur till de kooperativa hyresrätterna och hyr ut lägenheter både till ensamkommande och studenter. Kommunens viktiga insats bestod i att de gav gruppen en markanvisning, så de själva kunde anlita arkitekt, byggare och skriva program för husets innehåll. Här var Göteborgs stads tidigare mål om att markanvisa 5% av alla markanvisningar till byggemskaper en avgörande framgångsfaktor.

Hur ser då de medverkande kommunerna i projektet på möjligheterna att använda byggemskaper, och andra liknande former som bogemenskaper, kollektivhus mm, som verktyg för en hållbar samhällsutveckling och som ett sätt att skapa en mer varierad arkitektur och en större delaktighet bland brukarna? De är till stora delar positiva men ser också svårigheterna.

Problem som de ser är:

- Grupperna behöver mer stöd – kräver fler kommunala resurser.
- Svårt för kommunen att få betalt i senare skede.
- Svårigheter att få ihop exploateringskalkyl.
- Vissa har lyft att det kan likställas med att särbehandla aktörer, om kommunen går in och stöttar med extra resurser till små aktörer. Att detta i förlängningen kan ses som odemokratiskt.

Verktygen för kommunerna är framförallt markanvisningar och exploateringsavtal och vi har i vårt arbete konstaterat att det är viktigt att ha tydliga mål från politiker för att tjänstesidan ska kunna stötta byggemskaper och andra mindre aktörer.

I nuläget, med rådande rutiner och policy, är det tydligt att arbetsmetoder och processer för markplanering och försäljning gynnar stora, väletablerade verksamheter inom byggbranschen. I vissa fall innebär rutiner och policy att mindre aktörer helt utesluts från möjligheter att delta i exempelvis en markanvisning. Vi ser detta som en viktig demokratifråga; ska kommunala resurser och offentlig service/kompetens öronmärkas och användas uteslutande för stora, vinstdrivande företag? Eller ska offentliga system och strukturer snarare riggas så att de öppnar upp för och ger fullgod service till alla som vill kunna uppföra en bostad åt sig själv och andra?

Vi har dock sett stor skillnad i resonemang kring hur mycket man kan och vill stötta mindre aktörer beroende på om man är en kommun som verkar i stad respektive på landsbygd. På landsbygden är kommunerna mer positiva till kommunal stöttning till grupper som vill bygga. Detta beror delvis på att de stora aktörerna inte är intresserade av att bygga där värdet på en nybyggd fastighet understiger kostnaden för att bygga

huset, hur stort behovet av andra former av bostäder lokalbefolkningen än har. Även de kommunala bolagen har sedan 2011 fått krav på att vara vinstdrivande, vilket försvårar byggnation utanför städer och huvudorter. Problematiken beskrivs tydligt i rapporten "Att bygga billigt är dyrt" (13) av Kajsa Crona.

Både på landsbygden och i staden ser man som både politiker och tjänstemän att bygg- och bostadsbolag kan bidra med arkitektonisk kvalitet och mångfald. Med det nya politikområdet Gestaltad livsmiljö ser vi att begrepp som samverkan, medskapande, egenmakt och högre variation i arkitektur får en naturlig koppling till processen med t ex byggemenskaper. Gestaltad livsmiljö har även tydliga mål gällande både att hållbarhet och kvalitet ska underställas kortsiktiga ekonomiska överväganden och att det offentliga ska agera förebildligt, vilket knyter an till arbetet med olika former av Socialt byggande, som stärker dessa båda mål. Mål med en större variation och en högre arkitektonisk kvalitet har även varit det som har styr utvecklingen i många andra länder, tex utvecklingen av Zelf-Bouw i Nederländerna.

Vi tror att kommunerna behöver jobba på lite olika sätt beroende på förutsättningar och ambitionsnivå. En första nivå kan vara att *sänka trösklarna*, så att det är möjligt för en grupp att kunna få en markanvisning i kommunen. Här är Uppsala ett bra exempel, vars processer har justerats för att möjliggöra för byggemenskapen Gården att få markanvisning och kunna bygga. Nästa nivå är att *främja* mindre aktörer som t ex byggemenskaper och här handlar det om att stötta, samla ihop intresserade grupper, facilitera processer osv. En sådan process är Vingåker ett bra exempel på, se rubrik "Erfarenheter och goda exempel i Vingåker" i denna rapport.

En sista nivå är att vara med och *driva processer*, som till exempel att gå in med sitt kommunala bolag som bygger för en bostadsbolag. Här är ett bra exempel Sofielund i Malmö, som är byggt och initierat av Malmös kommunala bostadsbolag, MKB.

De kommuner som deltagit i arbetet av AP2 Kommunernas processer lyfter också behovet av att öppna upp för andra typer av mindre aktörer, inte bara byggemenskaper, och vi har kunnat konstatera att alla dessa olika, mindre aktörer har ungefär samma behov av stöd. Genom att börja arbeta med att förändra processerna så trösklarna sänks tror vi att det kan skapas flera samhällsvärden av stor nytta för både kommuner och medborgare, till exempel mer hållbara och långsiktigt ekonomiska bostäder, mer varierade bostadsformer, en större arkitektonisk variation och högre grad av medskapande i processerna. På så sätt kan Socialt byggande, som till exempel bo- och byggemenskaper, bidra till målen både i Gestaltad livsmiljö och de globala målen i Agenda 2030.

- 
- 11. Se mer på föredrag på socialt byggande 2019, [www.socialtbyggande.se](http://www.socialtbyggande.se)
  - 12. Läs mer på hemsidan; [undersammatak.org](http://undersammatak.org)
  - 13. Läs mer om Kajsa Cronas rapport "Att bygga billigt är dyrt" för CBA (Centrum för boendets arkitektur, Chalmers)



Kollektivhuset Sofielund i Malmö. Foto: Kanozi Arkitekters hemsida.

