Socialt hållbar bogemenskap genom byggemenskap

- Hur kan Göteborgs Stad arbeta med byggemenskaper?

CHALMERS

Sara Svensson - Examensarbete vid Chalmers tekniska högskola våren 2013 - Masterprogram: Design for sustainable development -Examinator: Barbara Rubino

Socialt hållbar bogemenskap genom byggemenskap
- Hur kan Göteborgs Stad arbeta med
byggemenskaper?

© Chalmers Arkitektur, Sara Svensson, 2013

Detta är ett examensarbete inom mastersprogrammet;
Design for sustainable development (MPDSD)

Examinator: Barbara Rubino
Handledare: Pernilla Hagbert

Chalmers tekniska högskola, Institutionen för Arkitektur,
Göteborg, Sverige 2013

Om inget annat anges är författaren fotografen.

Abstract

This thesis examines if co-building, can contribute to social values in a city. Can a co-building's sense of unity, built up by planning and decisions about the housing, contribute to the social sustainability of a city? Strategies for the future, and suggestions for how to align planning processes for building communities in the City of Gothenburg is also discussed.

"A co-building is a group of people that on their own and with their own ambitions together plan, build and use a building." The idea of a co-building is that individuals together can join and act as a developer. That way, the people living in the house will be able to influence their own living arrangements. The concept and the phenomenon have it´s origin in Germany.

The thesis first examines the question; can co-housing through co-building help to create a more socially sustainable city? Three study visits to co-buildings are made to explore that question. The co-buildings are then analysed against criteria of social sustainability. The analysis shows that co-building through their commonality increase opportunities for social sustainability in urban development. One reason for that is that co-buildings is one way to give power to inhabitants and at the same time keep the function of the architect and planner to create sustainable long term city planning.

The second question of the thesis is; which are the difficulties to build co-buildings and how can the City of Gothenburg prevent them? To answer this question interviews with many different actors and literature studies has been made. The thesis examines how the municipality can find good conditions that make it easier for co-buildings. The City of Gothenburg has a positive attitude towards co-buildings but needs to decide at what level they want to invest in this, for Sweden, new building form. If the municipality learn more about how to handle co-building groups, makes knowledge available and later on also gives support, co-buildings could become a mean for a lot of people.

Om författaren

Jag studerar till arkitekt på Chalmers tekniska högskola. Bakom mig har jag mastersutbildningen Design for Sustainable Development som är inriktad på arkitektur och design ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv. I mastern har jag inriktat mig på social hållbarhet främst i stadsutveckling. Där har jag inhämtat kunskaper inom hållbar utveckling, systemorienterad analys, kulturell anpassning och medborgarinflytande inom arkitektens arbetsfält.

I examensarbetet undersöks om byggemenskaper genom bogemenskap kan bidra till en mer socialt hållbar stad, och hur Göteborgs kommun kan arbeta med byggemenskaper. Ämnet binder samman mina intressen för bostadsbyggande, möjligheter för människor att påverka sin omgivning samt hur en kommun arbetar med samhällsbyggnadsfrågor.

Idén till examensarbetet började i ett samtal med Ann-Sofie Jeppson. Vi pratade om det gick att hitta ett nytt sätt att bygga på mindre tomter som stora aktörer inte vill ha. Jag hade innan samtalet följt henne på hennes arbetsplats på fastighetskontoret efter att ha haft henne som kritiker i tidigare projekt. Ämnet blev än mer tydligt efter att jag var på Höstkonferensen för byggemenskaper hösten 2012. På konferensen insåg jag att byggemenskaper kunde vara ett sådant nytt sätt att bygga. Att byggemenskaper redan var ett färdigt begrepp att utgå ifrån såg jag som ett sätt att göra examensarbetet tydligare. Konceptet lockade då jag tidigare intresserat mig för medborgarmedverkan. Jag kunde också se tydliga kopplingar till hållbart stadsbyggande som jag tycker är en viktig fråga. Det fanns ett engagemang på konferensen som smittade av sig på mig och jag ville veta mer om detta nya koncept.

Sammanfattning

Detta examensarbete undersöker om bogemenskap med byggemenskaper som metod kan ge sociala värden tillbaka till staden. Det vill säga om den gemenskap som bildas undertiden en byggemenskap planerar och beslutar om sitt gemensamma hus kan leva kvar och bidra till social hållbarhet i staden. Vidare diskuteras också strategier för framtiden och hur man kan anpassa planprocesser till byggemenskaper i Göteborgs Stad.

”En byggemenskap är en grupp av människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad” (Föreningen för Byggemenskaper 2012). Tanken med byggemenskaper är att privatpersoner kan gå samman och agera byggherre genom en förening. På det viset får de som ska bo i huset möjlighet att påverka sitt eget boende. Begreppet och fenomenet byggemenskap kommer från Tyskland. Där har byggemenskaper byggts i relativt stor omfattning de senaste tio åren (Svensson 2012).

Examensarbetet har två huvudfrågor, där den första är; om bogemenskap genom byggemenskaper kan bidra till att skapa en mer socialt hållbar stad? Frågan undersöks genom att studera tre byggemenskaper och analysera dessa genom kriterier på social hållbarhet. I analysen framkommer att byggemenskaper genom sin gemensamhet ökar möjligheterna för social hållbarhet i stadsutvecklingen. Det är dock viktigt att kommunen sätter rätt förutsättningar för byggemenskaper för att det ska gå att skapa en blandad stad. Exempelvis beror placeringen på vilken organisationsform, upplåtelseform, ideologi eller blandning av medlemmar som byggemenskapen har. Eftersom fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har stor makt över vem och vad som får byggas i staden har de en nyckelroll att planera in byggemenskaper så de passar in i staden på ett socialt hållbart sätt.

Den andra huvufrågan är; Vilka är svårigheterna för att bygga byggemenskaper och hur kan Göteborgs Stad förebygga dem? För att kunna svara på den frågan undersöks de strukturer som kommunen idag har för att handskas med byggemenskaper. Frågeställningen redovisas genom att undersöka hur kommunen kan hitta goda förutsättningar som gör det lättare för byggemenskaper. I Göteborgs Stad finns en positiv inställning till byggemenskaper och i dagsläget finns det flera byggemenskaper på gång. Göteborgs Stad behöver bestämma på vilken nivå de vill satsa på byggemenskaper. I satsningen är det viktigt att se vad som behöver göras på kort och lång sikt. Idag behöver Göteborgs Stad ha en del av organisationen som är ansvarig för och kan ta hand om byggemenskaper. Tanken är att mängden byggemenskaper ska öka med tiden. I framtiden när kommunen har cirka tio byggemenskaper bakom sig finns goda förutsättningar för att analysera dem och dra slutsatser hur man kan jobba med de här frågorna. Dessa pilotprojekt bör lyftas fram så att allmänheten känner till vad byggemenskaper är. Om staden i det läget stöttar upp finns det möjlighet för byggemenskaper bli ett alternativ för alla människor.

Göteborg är bara i början av utvecklingen av byggemenskaper. Kommunpolitiker och tjänstemän tycker att byggemenskaper ska vara en betydande del av de bostäder som produceras, kanske upp till 20-40 procent. Det kan ta upp till 20 eller 30 år innan Göteborgs Stad är uppe i de volymerna. För att byggemenskaper ska kunna nå de nivåerna är det inte bara kommunens arbetsmetoder som behöver ändras. På lång sikt finns det behov av en konsultmarknad med projekt- och processledare som kan leda byggemenskaper framåt samt byggare och fastighetsägare som vill bygga den typen av projekt. Därför är det viktigt att kommunen börjar arbeta med byggemenskaper idag.

TACK TILL:

Alla som låtit mig **intervjua** dem:
Hans Asplund
Erik Berg
Per Forsström
Peter Junker
Ulf Kamne
Andreas Konietzny
Anna Larsson
Bo Göran Lindqvist
Anna Olsson
Birgitta Rang
Michael Rudvall
Cord Siegel
Björn Siesjö
Agneta Starfelt
Nils Söderlund
Mia Torpe
Håkan Thulin
Ulf Täng
Ingrid Westerfors
Uwe Wulfrath

Alla på **Fastighetskontoret** som svarat på mina många frågor och däribland ett speciellt tack till Ann-Sofie Jeppson som varit min kontakt- och stödperson. Tack också till Lukas Memborn som tagit med mig på många spännande möten om och med byggemenskaper.

Min handledare Pernilla Hagbert och examinator Barbara Rubino på **Chalmers** Tekniskahögskola.

Tore Gustafsson, Lena Karlberg och Kajsa Svensson som hjälpt mig med att korrekturläsa och organisera arbetet.

Ninni Löwgren som tolkat och ornat med studieresan till Tyskland.

Innehåll

Abstract

Om Författaren

Sammanfattning

Tack till

Innehåll

Introduktion 11

Inledning 12
Frågeställningar 13
Lägesbeskrivning 14
Avgränsningar 15
Metoder 15
Arbetets upplägg 16
Arbetsprocessen 17

Begrepp 18

Aktörer 19

Bakgrund 23

Vad är en Byggemenskap? 24
Liknande rörelser i Sverige 25

Utvecklingen i Tyskland 26
Bostadsituationen 26
Byggemenskapers utveckling 26
Ekonomiska förutsättningar 28

en socialt hållbar stad? 29
Social hållbarhet 29
Social hållbarhet i planarbete 31

Göteborg i dagsläget 33
Göteborgs Stad 33
Social hållbarhet i Göteborgs planering 34
Kommunens uppdrag 35
Kommunens inställning till byggemenskaper 35
Byggemenskaper på gång 35

PROBLEMATISERING OCH ANALYS 39

ÄR BYGGEMENSKAPER SOCIALT HÅLLBART? 40
Kriterier 40
Tre byggemenskaper 42
Analys av byggemenskaperna 56

SVÅRIGHETER FÖR BYGGEMENSKAPER 60
Problem idag 60
Andra kommuners arbete med byggemenskaper 64

DISKUSSION 71

BYGGEMENSKAPER OCH SOCIAL HÅLLBARHET 72
De fem principerna 72
Socialt hållbara boendemiljöer skapade genom byggemenskap 75

MÖJLIGHETER FÖR BYGGEMENSKAPER 78
Plan- och process lösningar 78
Forum 82
Finansiering 84
Stagerad bygg- och bostadsmarknad 85
Vikten av information 87

AVSLUTNINGSVIS 89

SLUTSATS 90
Nära framtid 90
På lång sikt 91

REFLEKTIONER 92
Arkitektens roll 92
Examensarbetets begränsningar 92
Vidareutveckla 93

REFERENSER 95

Muntliga källor 97

Introduktion

I detta kapitel introduceras ämnet tillsammans med den bakrundsinformation som behövs för att utreda syftet.

Inledning

Det sker en urbanisering av världen. Fler och fler människor flyttar in till städerna. Vi har gått från att vara en jordbrukande befolkning till att över hälften av alla människor bor i städer (United Nations Human Settlements Programme 2012). I och med stadens ökade betydelse för att leva, bo och arbeta är det viktigt att skapa samhällen som kan ta hand om människors behov. Samhället behöver kunna integrera individer och vara en plats där människor kan må bra. De miljömässiga konsekvenserna måste också beaktas för att bevara vår jord.

För att öka de sociala värdena i staden och för att minska bostadssegregation behöver det finnas nya sätt att leva och bygga. Det gäller också om samhället vill arbeta för ett bostadsbyggande som minskar koldioxidutsläpp och inverkan på miljön säger arkitekten Erik Berg (2011). Därför är det intressant att börja fundera på varför vi bygger det vi bygger och om vi bör bygga annorlunda för att nå mer hållbara mål.

Även i Sverige sker en migration från småstäder till storstäder. Prognosen för Göteborg är 150 000 nya invånare till år 2035 säger Staffan Claesson[1] på fastighetskontoret. Det innebär att många nya bostäder behöver byggas. Den allmänna meningen i Göteborg är att bostadsmarknaden har stagnerat och att något måste göras. Detta gäller både bostadsbristen och tendensen att allt det nybyggda ser lika ut. Ett fåtal stora byggare ger likriktning av bostäder i staden (Höstkonferens byggemenskaper 2012).

BYGGEMENSKAP
är en grupp människor som i egen regi och utifrån sina ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad (Föreningen för byggemenskaper 2012).

I strävan efter en hållbar stadsutveckling i Göteborg är det intressant att titta på alternativa vägar till byggandet i staden. Detta examensarbete tittar på byggemenskaper som en sådan väg och undersöker om det kan påverka utvecklingen i en socialt hållbar riktning. Utvecklingen av nya typer av byggande är beroende av redan etablerade system. Kommunens organisation och styrning påverkar arkitekten och planerarens handlingsförmåga att främja byggemenskaper. Därför utforskas kommunens förutsättningar, vilja och möjligheter att underlätta för att införliva byggemenskaper på marknaden.

Byggformen byggemenskaper är intressant eftersom den gemenskap som bildas mellan människor under planering och byggperioden kan leva kvar även efter att huset står färdigt. Ulf Kamne[2], ordförande i fastighetsnämnden, anser att gemenskapen och engagemanget ökar chanserna för ett aktivt deltagande även i närområdet. Han säger vidare att det finns en mening att människor gör saker ihop, det skapar ett kitt i samhället som främjar samhällsutvecklingen och ger ett bättre förtroende. Svensson (2012) skriver att variationen och mångfalden i stadsbilden ökar av byggemenskaper. Allt detta tycker jag är variabler som påverkar den sociala hållbarheten positivt.

En annan anledning varför byggemenskaper bidrar till social hållbarhet är att människor får möjlighet att själva ha makt över sin vardag. På så vis blir byggemenskaper en typ av

medborgarmedverkan i stadsutvecklingen. Medborgarmedverkan stärker demokratin. Demokratin är en del av social hållbarhet och därför stärks den sociala hållbarheten när demokratin ökar. Enligt Olsson et al (2010) är en pågående dialog med medborgarna viktig för att de ska kunna förhålla sig till planerade förändringar. Att människor blir tillfrågade om vad de tycker i stadsbyggnadsfrågor har blivit allt vanligare i Göteborg. Oftast sker det genom medborgardialoger. Byggemenskaper går ett steg längre och medlemmarna blir inte bara blir tillfrågade utan även delegerade en viss mån av makt, när de själva bestämmer över sitt eget bygge. Anna Larsson[3] på mark och exploatering i Norrköping menar att det idag finns få sätt att påverka sitt eget boende inne i staden.

Kommunen kan främja medborgaren i stadsutvecklingen genom att använda sig av byggemenskaper som medel för att öka den sociala hållbarheten i staden. Gemenskapen som lever kvar i boendet skapar mervärden som påverkar den sociala hållbarheten positivt.

Examensarbetet är skrivet ur en arkitekts synvinkel och försöker samla kunskap om hur kommunen och byggemenskaper kan ha nytta av varandra. Genom att ge byggemenskaper möjligheter och bra förutsättningar så kan det skapas mer attraktiva och hälsosamma områden för människorna som bor där.

Sammanfattningsvis är arbetet en undersökning som visar om bogemenskap med byggemenskaper som metod kan ge sociala värden tillbaka till staden. Strategier för framtiden diskuteras samt hur planprocesser kan anpassas till byggemenskaper.

Frågeställningar

Som arkitekt hoppas jag kunna se hur byggemenskaper påverkar staden och hur byggemenskaper kan användas som metod för att få mer socialt hållbara städer. Det är intressant för min framtida yrkesroll att se om byggemenskaper i Göteborg kan användas för att uppfylla kriterier på social hållbarhet. Extra spännande att undersöka inom social hållbarhet och byggemenskaper är att se om en gemenskap bildas mellan människorna i en byggemenskap. Det är också intressant att veta om den senare lever kvar även efter byggnaden är färdigbyggd och transformeras till en form av bogemenskap. Första frågeställningen i arbetet är således; Kan bogemenskap genom byggemenskap bidra till en mer socialt hållbar stad? Frågan undersöks genom att studera tre exempel på byggemenskaper och analysera dessa utifrån olika kriterier på social hållbarhet. Kriterierna härstammar från tidigare forskning och teori.

När den frågan är besvarad är det intressant att ta reda på hur Göteborgs Stad kan arbeta med byggemenskaper. Finns det sätt att underlätta för byggemenskaper att komma in på marknaden? Om byggemenskaper kan vara med och bidra till kommunens mål inom stadsplanering kan det vara intressant för Göteborgs Stad att främja dem. Den andra frågeställningen i arbetet lyder därför; Vilka är svårigheterna för att bygga byggemenskaper och hur kan Göteborgs Stad förebygga dessa? Frågan undersöks genom att hitta och belysa de svårigheter som finns för byggemenskaper. I uppsatsen finns fokus på svårigheter som kan uppstå för byggemenskaper i kontakt med beslutsfattare, såsom kommunen och banker. Det redovisas genom att undersöka hur kommunen kan hitta bra förutsättningar som gör det lättare för byggemenskaper än vad det är idag. Arbetet

handlar på så vis om byggemenskaper kopplat till den kommunala verksamheten och är en kunskapsinventering i nuläget.

Svaren på dessa frågeställningar kan vara intressanta för olika aktörer som kommer i kontakt med byggemenskaper. Därför kan exempelvis Göteborgs kommun, arkitektkontor, byggare och individerna i en byggemenskap ha nytta av att läsa detta examensarbete.

Lägesbeskrivning

Göteborg är ett intressant undersökningsområde för detta arbete då kommunen jobbar aktivt med social hållbarhet. Ett uppdrag kommunen startat är S2020. Inom uppdraget har det tagits fram en social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys som stadsbyggnadskontoret använder sig av (Larberg 2013). Kommunen har också arbetat med medborgardialoger vilket visar deras intresse för dessa typer av frågor. Arkitekten och forskaren Jenny Stenberg (s. 24, 2013) tycker att det är glädjande att *”många kommunala företrädare strävar efter ökat medborgarinflytande”*. Samtidigt är situationen i Göteborg den mest allvarliga i Sveriges vad gäller segregation. Boendesegregationen och ekonomiska klyftor ökar kraftigt (Andersson et al 2009). Mot denna bakgrund är det viktigt att fokusera mer på social hållbarhet i planerande av och byggande i Göteborg.

Tyskland ses av många arkitekter och planerare som ett inspirerande föredöme vad gäller hållbart byggande. Många har åkt på studiebesök till tyska städer för att lära sig och stimuleras av deras stadsutvecklingsprojekt. I dessa projekt har baugemeinschaft, eller byggemenskaper som det heter på svenska, varit en betydande aspekt. En byggemenskap är när flera individer går samman för att tillsammans planera och arrangera byggnationen av en byggnad som de sedan använder (Svensson 2012). Man skulle kunna säga att flera privata byggherrar går samman i en grupp. Slutanvändarna, nämligen de boende, kan tillsammans vara med och påverka under hela processen från idé till färdig byggnad. En byggemenskap kan vara både nybyggnation och ombyggnad av en redan befintlig byggnad.

I november 2012 anordnade den relativt nystartade intresseorganisationen Föreningen för byggemenskaper en höstkonferens om byggemenskaper i Göteborg. På konferensen var det många grupper från Sverige som engagerat sig i byggemenskaper och kunde visa upp hur långt de kommit i sitt arbete. Flertalet som önskat uppföra sina egna byggnader har hållit på i många år utan att det blivit färdiga hus. Nu verkar klimatet öppna sig i Göteborg. Ett tecken på ökat intresse är att det i den centrala kommunala budgeten finns beslut om att det ska satsas på bogemenskaper där fastighetsnämnden också valt att ta in byggemenskaper enligt Ulf Kamne[2], ordförande i fastighetsnämnden. Han upplever också att det inte finns invändningar från något av partierna. Stadsarkitekten i Göteborg, Björn Siesjö[3], är också positivt inställd och när han inledde konferensen pratade han om byggemenskaper som ett sätt att få en mer socialt hållbar stad (Höstkonferens byggemenskaper 2012). Detta positiva klimat och intresse gör att ett examensarbete

om byggemenskaper kan uppskattas och har möjlighet att påverka den kommunala verksamheten. I och med att byggemenskaper är något nytt i Göteborg fattas erfarenhet och kunskap och detta arbete kan vara till nytta för både kommuner och byggemenskaper.

Avgränsningar

En avgränsning i uppsatsen är att fokusera på den sociala hållbarheten. Arbetet förutsätter att social hållbarhet skapar andra positiva synergieffekter, bland annat för miljön. Examensarbetet har ett fokus på den sociala hållbarheten i stadsutveckling av flera anledningar. En anledning till att jag vill belysa den sociala hållbarheten är att den miljömässiga hållbarheten har fått huvudfokus när det gäller hållbarhetsfrågor under en längre tid (McKenzie 2004). Därför är det viktigt att visa att sociala frågor också har stor påverkan på omgivningen. Social hållbarhet har mycket svårare värden att mäta än till exempel ekonomi och ekologi, vilket kan vara en anledning till att sociala frågor har fått stå tillbaka.

Inom social hållbarhet är en av de stora svårigheterna att människor inte möts, inte känner gemenskap med andra som bor i staden. Detta examensarbete studerar om bogemenskapen kan bidra till att stärka det sociala kittet i samhället. Ytterligare en avgränsning är att utforska endast bogemenskaper som sprungit ur byggemenskaper. Tre byggemenskaper analyseras för att se hur gemenskapen mellan människor påverkar samhället runtomkring.

Göteborg eller Göteborgs Stad är arenan för arbetet och hur de kan arbeta med byggemenskaper, nu och i framtiden. Genom intervjuer med personer i andra kommuner har andra arbetssätt undersökts.

Metoder

Utifrån studiebesök och intervjuer har tre byggemenskaper först studerats och sedan analyserats utifrån kriterier på social hållbarhet. Av de tre exemplen är två från Sverige och ett från Tyskland. De två studiebesöken i Sverige bestod först av en intervju med minst en person som drivit projektet från början och avslutades med ett platsbesök. Studiebesöket till det Tyska exemplet skiljer sig från de andra på så vis att det var en del i en studieresa. Det ledde till att tiden var mer begränsad och att intervjun skedde i grupp.

Intervju med Björn Siesjö, Göteborgs stadsarkitekt i hans hem.

I uppsatsen ingår också fler kvalitativa intervjuer med olika aktörer såsom arkitekter, byggemenskaper, tjänstemän och politiker. De flesta intervjuer som ligger till grund för arbetet har varit med personer som är positiva till att införa byggemenskaper i Göteborg. Den positiva synen på byggemenskaper är också en del av uppsatsens tes. För att motverka att få en ensidig rapport och bredda perspektivet har jag pratat med många olika aktörer.

En annan metod för att få information om vad som händer på byggemenskapsfronten har varit att observera och medverka vid olika möten. Något som underlättat för att få tillträde till vissa av mötena har varit att jag kunnat sitta på fastighetskontoret och skriva arbetet. Mötena på fastighetskontoret har haft olika karaktär. Vissa

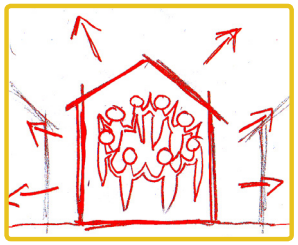
möten har varit med privatpersoner som velat starta byggemenskap andra har varit ”vardagsmöten” som till exempel arbetsplatsträffar som planavdelningen på fastighetskontoret haft. Jag har också tagit del av ett möte med en stadsdel som vill ha byggemenskap som boendeform i sitt område samt ett officiellt fastighetsnämndsmöte.

Utanför fastighetskontoret har jag närvarat på möten som lokalgruppen av Föreningen för Byggemenskaper anordnat samt konferenser och föreläsningar där ämnen så som byggemenskaper, stadsplanering och medborgarinflytande varit i fokus.

Utöver intervjuer, studiebesök och möten har kunskapsinsamling genom litteratur också varit viktig. Litteraturen har bestått av olika teoretiska artiklar blandat med styrdokument inom kommunen samt annat material som används på fastighetskontoret.

Arbetets upplägg

Arbetet består av fem huvudkapitel; Introduktion, Bakgrund, Problematisering och Analys, Diskussion och Avslutningsvis. Arbetet börjar med en introduktion av ämnet och arbetet tillsammans med begreppsuppfattning och beskrivning av aktuella aktörer.



Kan bogemenskap genom byggemenskap bidra till en mer socialt hållbar stad?

I kapitlet Bakgrund ges läsaren grundläggande förklaringar om vad byggemenskaper och social hållbarhet är samt hur dagsläget i Göteborgs ser ut. En ikon (se vänster) visas i början av varje rubrik. Den upplyser om vilken av de två frågeställningarna informationen i det kapitlet är kopplad till.

Vilka är svårigheterna för att bygga byggemenskaper och hur kan man förebygga dem?

I det tredje kapitlet beskrivs de problematiseringar som bidrar till en analys av frågeställningarna. I denna del får varje frågeställning sitt eget kapitel. Läsaren blir bekant med de tre byggemenskaper som analyseras. Svårigheter presenteras tillsammans med tankar som olika kommuner har kring byggemenskaper.

Det fjärde kapitlet är diskussionen. Här diskuteras analyserna och svårigheterna som tagits upp i föregående del. Examensarbetet mynnar ut i det sista kapitlet Avslutningsvis som innehåller en slutsats och reflektion av arbetet.

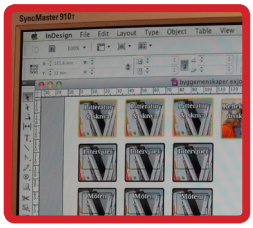
Arbetsprocess

v. 1-8 | v. 9-10 | v. 11-13 | v. 14-15 | v. 16-17

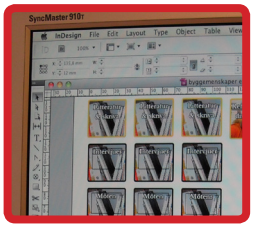
Litteratur & skriva

Litteratur & skriva

Litteratur & skriva



Layouta



Layouta postrar

Intervjuer

Intervjuer

Intervjuer

Sjuk

Reflektera & disskutera

Reflektera & disskutera

Inlämning

Möten

Möten

Möten

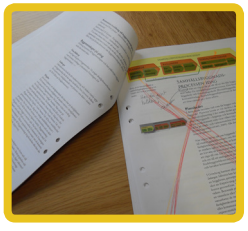
Arbeta om

Arbeta om

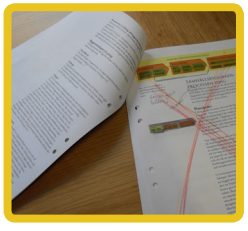
Arbeta om

Studiebesök

Studiebesök



Reducera & fokusera



Reducera & fokusera

Begrepp

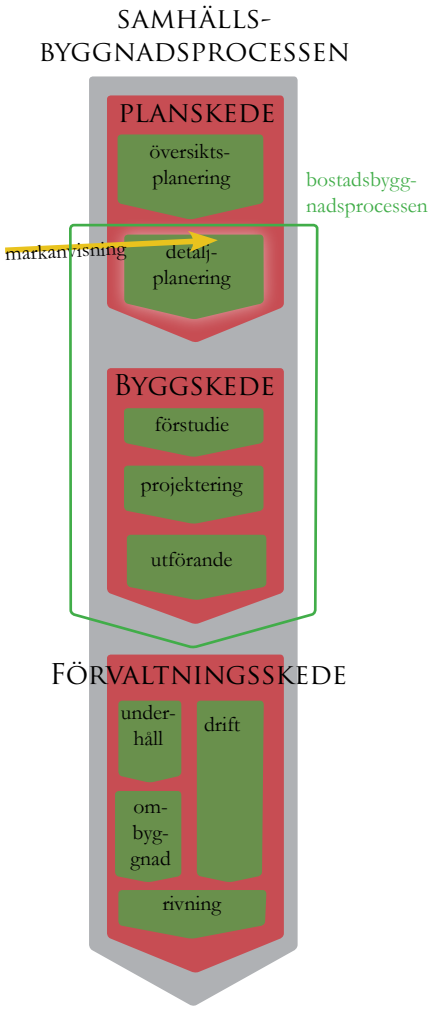
Bogemenskap: avser i detta arbete en känsla av gemenskap som individer får av att bo i samma hus eller område. I detta fall en produkt av att ha utvecklat ett hus tillsammans. Begreppet ska inte förväxlas med gemenskapsboende.

Byggemenskaper: enligt Föreningen för Byggemenskaper i Sverige (2013) ”*En byggemenskap är en grupp människor som i egen regi och utifrån sina ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad*” Det är samma betydelse som används i Tyskland. De som ska bo i huset har själva makten över byggandet. Det kan röra sig om både ny- och ombyggnad.

Gemenskapsboende: används ofta som ett modernare ord för kollektiv. Med det menas att man bor och har lokaler och/eller aktiviteter tillsammans. En byggemenskap behöver inte vara ett gemenskapsboende men kan vara det.

Hållbarhet: ett politiskt begrepp som kommer från Brundtlandkommissionen som handlar om att tillgodose dagens behov på samhällsutveckling utan att äventyra behoven för kommande generationer. (Stadsbyggnadskontoret, 2009).

Impediment: är i stadsplanering mark som blivit över vid exploatering. Ofta används begreppet om överblivna ytor längs med vägstråk.



Markanvisning: med en markanvisning menas att en intressent inom en viss tidsram och på vissa villkor kan förhandla om förutsättningarna att bygga bostäder inom ett visst område. Det är Fastighetsnämnden som beslutar om en markanvisning ska godkännas med kommunens markanvisningspolicy som grund (Göteborg Stad 2013).

Planprocessen: syftar huvudsak på den process som kommunen styr över när en detaljplan kommer till. Planprocessen ingår i samhällsbyggnadsprocessen.

Självbyggeri: är när en individ eller individer själva bygger det hus de ska använda. Byggemenskaper behöver inte vara självbyggeri men kan vara det.

Upplåtelseform: bestämmer framförallt hur bostaden får nyttjas och hur den betalas. De vanligaste upplåtelseformerna är; hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Beroende på vilken typ av boende en byggemenskap vill ha passar olika typer av upplåtelseformer. Upplåtelseform kan påverka förutsättningarna för finansiering.

Översiktsplan: en översiktlig plan på hur mark- och vatten områden ska användas. Den är vägledande för kommunens och andra myndigheters beslut. Göteborgs Stads översiktsplan har en planeringshorisont på ungefär 20 år (Stadsbyggnadskontoret, 2009).

Aktörer

Det finns många aktörer på byggmarknaden. Nedan nämns några som är med och påverkar hur byggemenskaper kan fungera på marknaden i Göteborg.

Allmännyttan

Allmännyttan i Göteborg drivs av paraplyföretaget Framtidenkoncernen. De förvaltar genom dotterbolag cirka 70 000 lägenheter i Göteborg (Framtidenkoncernen 2012). ”*Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande”* (Boverket 2013). Enligt EU så måste allmännyttan följa marknaden. Nästan alla andra EU länder har ansökt och fått undantag.

Arkitekt-, projekt- och ledningsföretag

Dessa företag kan se en ny marknad med att handleda byggemenskaper genom processen med initiering, planering, projektering, upphandling och byggledning (Svensson 2012). Detta kan passa för arkitekter som söker sig till en ny roll där man kommer närmre slutanvändaren. Arkitekten kan fungera som en projekt- eller processledare.

Banker/ Kreditinstitut

Kreditinstitut är ett gemensamt begrepp för företag som lånar ut pengar exempelvis banker (Nationalencyklopedin 2013). Banker påverkar om det är möjlig att få lån för att bygga. Utan dem blir det väldigt svårt med finansieringen för att starta upp en byggemenskap (Svensson 2012).

Byggemenskaper

Vill skapa bostäder åt sig och sina medlemmar. Utan viljan från kooperativa grupper kan det inte skapas några byggemenskaper.

Bostadskreditnämnd

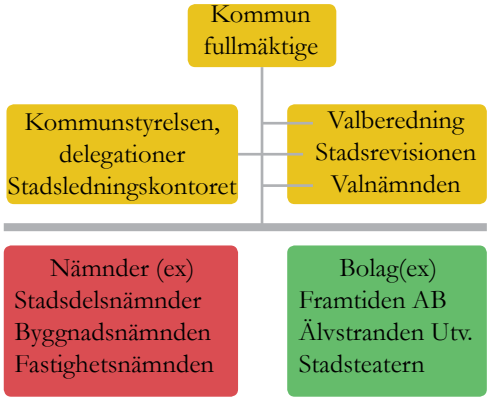
Kan påverka förutsättningar för projekt som annars är svåra att genomföra med finansiering på traditionellt sätt (Svensson, 2012). Statens bostadskreditnämnd har en kreditgaranti vilken är en försäkring som långivare kan teckna för ny- och ombyggnation. Försäkringen kan inte tecknas förrän efter huset står färdigt men det går att få en förhandsbedömning som kan ha stor betydelse för att få finansiering. Kreditgarantin kan lämnas för upp till 90 procent av lånen (Statens bostadskreditnämnd).

Byggnadsentreprenörer

Kan eventuellt se en möjlighet i att leda och bygga åt byggemenskaper (Svensson 2012). Om byggemenskaperna inte tillämpar självbyggeri i uppförandet av sitt hus behöver de anlita en byggnadsentreprenör. Därför är det viktigt att det finns byggherrar som är intresserade av att bygga åt en byggemenskap.

Föreningen för byggemenskaper
Är en ideell föreningen som vill stödja och underlätta för byggemenskaper. Det gör den genom att samla, utveckla och förmedla kunskap om byggemenskaper samt genom att stödja och hjälpa uppkomsten av byggemenskaper och genomförandet av konkreta byggnadsprojekt. Föreningen vill forma en gemensam plattform för alla som är intresserade för byggemenskapens idé. (Föreningen för byggemenskaper 2012).

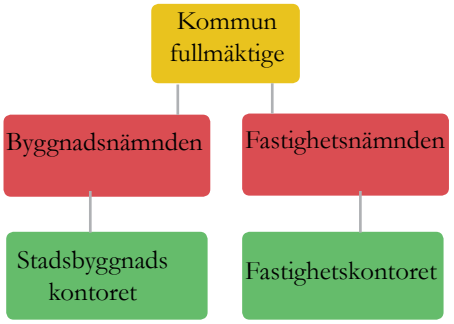
Kommunen
För kommunen är det positivt med ett breddat utbud av boendeformer som kan leda till variation i bostadsbyggandet och högre dragningskraft gentemot inflyttande. Kommunens påverkan är stor eftersom de ger markanvisning samt upprätta detaljplaner (Svensson 2012).



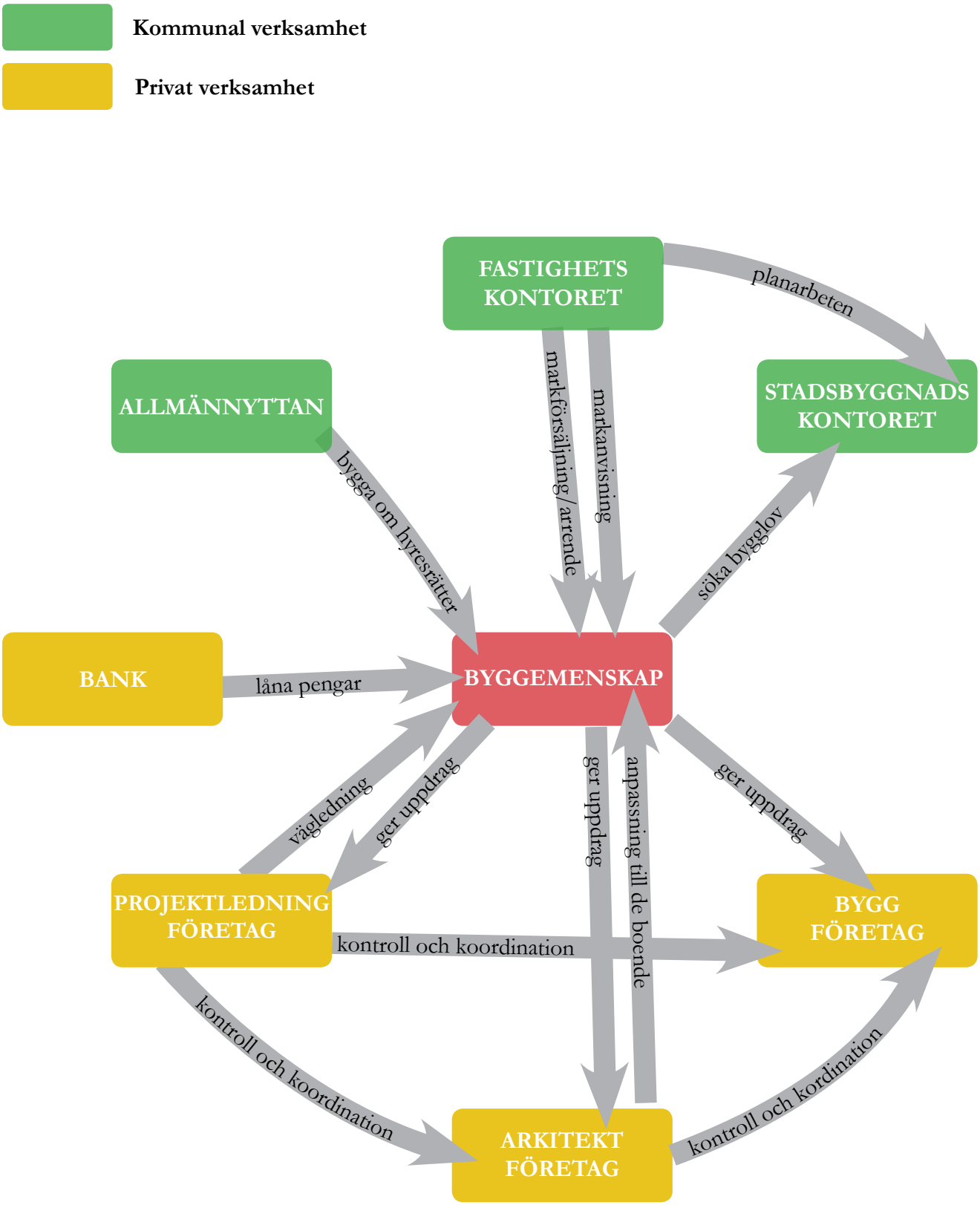
Visar styrningen i Göteborg. Hur nämnder och bolag så som allmännyttan och stadsbyggnadskontoret styrs av kommunfullmäktige.

Fastighetskontoret och fastighetsnämnden
Fastighetskontoret är en del av kommunen i Göteborg. Dess politiska organ, fastighetsnämnden, ger uppdrag som fastighetskontoret genomför samt tar beslut på tjänstemännens inrådan. De äger och förvaltar all kommunens mark samt bestämmer om vem som får markanvisning. Det vill säga *vem* som får bygga var i staden.

Stadsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden
På samma sätt är byggnadsnämnden stadsbyggnadskontorets politiska instans. Den har planmonopol och tillverkar alla planer vilket innebär att den bestämmer om *vad* som är tillåtet att bygga var.



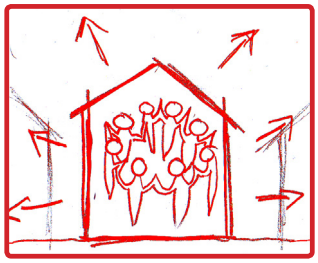
Enkel organisationskarta över hur fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret är kopplade till politiska beslut.



Figuren visar hur olika aktörer interagerar med varandra. Projektledningen kan även ske genom arkitekt- eller byggföretag.

Bakgrund

För frågeställningen om bogemenskap genom byggemenskap kan bidra till en mer hållbarstad behövs information om vad byggemenskaper och social hållbarhet är. Vad gäller frågan kring hur Göteborgs Stad kan arbeta med byggemenskaper och vilka svårigheter som finns gör det relevant att veta hur situationen i Göteborg ser ut.



Vad är en byggemenskap?

Begreppet är översatt från tyskans baugemeinschaften. Även definitionen av begreppet har Föreningen för byggemenskaper i Sverige tagit från Tyskland och översatt till:

”En byggemenskap är en grupp av människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad.” (Höstkonferensen om Byggemenskaper 2012)

Byggemenskaper är vanligt i Tyskland. Många av byggemenskapsprojekten är uppförda i sydvästra Tyskland, i Freiburg och Tübingen men också i till exempel Hamburg och Berlin. I Tyskland har byggemenskaper har varit en viktig del i att försöka skapa hållbara stadsdelar och involvera medborgare i både planprocess, byggande och ägande (Svensson 2012) Ett annat vanligt namn på tyska är baugruppe vilket fritt översatt blir byggrupper (Larberg 2011). Loiske & Wahlström Klampfl (2012) hänvisar till att Frederich Heinzmann (2011), jurist, tycker att fria byggherregemenskaper (Freie Barherrengemeinschaften) beskriver fenomenet bättre. Han menar att grupperna är fria från den traditionella föreställningen att en professionell byggherre leder bygget. Istället är alla i gruppen byggherrar och med hjälp av en arkitekt kan de förverkliga sina idéer kring boendet (Loiske & Wahlström Klampfl 2012).

Byggemenskaper kan se och vara mycket olika beroende på vilka personer byggemenskapen består av. Även om byggemenskaper i Tyskland oftast är flerbostadshus varierar lägenhetsantalet mycket. Ofta är det mellan fem till 75 lägenheter. Det är vanligt att integrera verksamheter i bostadshusen (Svensson 2012). Den stora skillnaden i lägenhetsantal kan bero på vilken typ av inriktning byggemenskapen som driver processen har. Enligt Staffan Shartner[5], ordförande i Föreningen för Byggemenskaper, finns det många inriktningar eller intressegrupper byggemenskaper kan passa för:

- Kollektivhusrörelsen (bo tillsammans)
- Ekologirörelsen (bygga ekologiskt hållbart)
- Seniorboende (boende anpassat efter människor i åldern 55+)
- Arkitektur & Speciella bostäder (skapa annorlunda)
- Co-creation building (arbetsmetod med mycket workshops)
- Gemensamma intressen (bo med likasinnade)
- Ha råd, sänka kostnaderna (bo billigare)
- För att införa småskalighet i det storskaliga (i stadsplaneringen)

Det är de boende som utgör den främsta motorn i arbetet även om projekten vanligen drivs med stöd av yrkesverksamma utvecklare. Byggemenskaper handlar mer om formen för att skapa ett boende än om vad huset innehåller i slutändan. I en byggemenskap tar de boende ett ekonomiskt ansvar mycket tidigt i processen, till skillnad från ett konventionellt flerbostadsbygge där man finansierar sitt boende när man flyttat in (Svensson 2012). En byggemenskap

är ofta någon form av ekonomisk förening. I Tyskland blir byggemenskapernas upplåtelseform ofta ägande men det finns också bygggrupper som har byggt om befintliga hus på kommunens bekostnad (Larberg 2011).

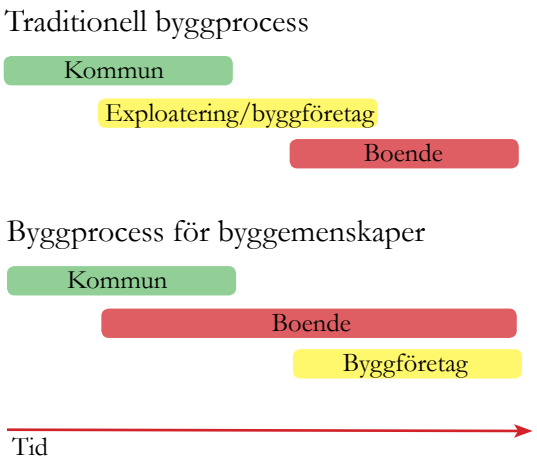
För att undvika spekulation har vissa grupper beslutat att man inte får sälja sin lägenhet förens efter ett visst antal år (Larberg 2011).

Liknande rörelser i Sverige

Egnahemsrörelsen har funnits i Sverige sedan slutet på 1800-talet. Det var en rörelse där drömmen om en bättre bostad eller det egna huset kunde besannas. Genom olika tidsepoker har den finansierats genom kommunala eller statliga lån för att bygga egna hem. På 1980-talet drogs byggnadsubventionerna in och det tillsammans med höga bostadskostnader sjönk egnahems byggandet kraftigt (Göteborgs Egnahem AB).

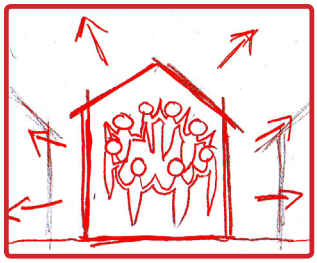
Kollektivhusrörelsen på 1970-talet kom igång och byggde ett fyrtiotal kollektivhus runt om i Sverige och 1990-talet bidrog med ekobyar. Det som gör att dessa projekt liknar byggemenskaper är att det är de boende som driver hur deras boende ska se ut (Svensson 2012).

I egnahemsrörelsen var det vanligast med självbyggeri fram till 1940-talet (Göteborgs Egnahem AB). Skillnaden på självbygge och byggemenskap är att självbyggeri tar ett steg längre än en byggemenskap genom att bygga huset själv. Det är svårare rent tekniskt och säkerhetsmässigt att bygga ett flerbostadshus om man jämför med en villa. Möjligheterna till självbygge är större med radhus om man vill bygga själv och samtidigt vara en byggemenskap. Det är vanligt att byggemenskaper använder någon form av entreprenad till sitt byggande.



Tolkning av Heinzmann (2011 s. 11-17)

Idag finns det ett glapp mellan ritande, byggande och förvaltning, vilket försvinner i en byggemenskap.



Utvecklingen i Tyskland

Bostadssituationen i Tyskland präglas generellt av en god tillgång på bostäder. De regionala skillnaderna är dock stora då det råder en migration från öst till väst samt från innerstad till förort. I öst finns det stora vakanser medan det i väster och söder finns en större tillväxt vilket också lett till större efterfrågan på bostadsmarknaden. Det går inte heller att tala om en enhetlig bostadsmarknad för hela Tyskland eftersom Tyskland är uppdelat i olika delstater. Beslut är på så vis decentraliserade och tas på många olika nivåer. Det har lett till att det finns olika marknader och politik i olika delar av landet. Det är få som äger sin bostad om man jämför med övriga Europa. Ägande utgör cirka 40 procent av boendet. Det vanligaste är att bo i privata hyresrätter, 49 procent. Bara 6 procent bor i allmänna hyresrätter och 5 procent lever i kooperativ (Magnusson & Hejds Löfmark 2009).

Byggemenskapers utveckling

I Tyskland har man byggt baugemeinschaften eller byggemenskaper sedan 1990-talet (Loiske & Wahlström Klampfl 2012). De senaste tio åren har det byggts i gemenskap i relativt stor omfattning. Staffan Schartner[5] säger att i Tübingen är ungefär hälften av alla nya bostäder som byggs byggemenskaper. Freiburg och Tübingen är de två mest kända städerna när det gäller byggemenskaper. De ligger båda i södra Tyskland och är båda framstående universitetsstäder (Svensson 2012).

Det starkaste motivet tyska städer haft för byggemenskaper är att skapa hållbara och attraktiva stadsdelar. En annan anledning till att byggemenskaper startades i Tyskland för mer än tio år sedan var att det fanns få privatägda enfamiljshus och lägenheter (Svensson 2012). I Tyskland finns exempel där hela stadsdelar domineras av byggemenskaper. Där har variationen på upplåtelseformer, arkitektur och profil varit en målsättning och engagemanget för den egna stadsdelen har blivit större jämfört med projekt utförda på ett traditionellt sätt. Utbyggnaden av byggemenskaper varit stor. Det har underlättat kunskapsspridningen av vad en byggemenskap är för typ av byggande och stadsutveckling. Priserna kan hållas nere då mellanhänderna blir färre och man slipper projektutvecklarnas vinst- och riskpåslag (ibid).

Gemensamt för områden med mycket byggemenskaper i Tübingen och Freiburg är att staden har satt upp olika mål så som täthet, småskalighet, sociala aspekter, funktionsblandning och/eller miljökrav. Byggemenskaper har varit ett av medlen för att få stadsdelar som uppfyller sådana krav.

Kommunen har satt ramar för byggandet medan designen utförs efter de boendes eget tycke och smak (Kummel 2008). I exempelvis i Tübingen i södra Tyskland har kommunen delat upp kvarteren i relativt små tomter och bestämt hur mycket som får byggas. Där är det också fastlagt att varje tomt ska innehålla olika funktioner. Byggemenskaper bildas av individer med olika idéer för att bygga

på tomterna. Varje grupp anlitar en arkitekt. När gruppen har ett förslag som lever upp till de, av kommunen ställda, krav samt en ekonomisk kalkyl kan de ansöka om en tomt. Tomterna säljs ibland under markpris. En anledning till att byggemenskaper blivit en framgång är genererandet av nya småföretag och därigenom arbetstillfällen. I och med att varje grupp har exploaterat sin egen tomt har arkitekturen blivit varierande och staden mer blandad med billiga lokaler i bottenvåningarna. Det beror delvis på att marken sålts till lägre pris samt att när det byggs i egen regi så undviker man exploatörers vinstintresse (Bokalders 2005). I området Südstadt i Tübingen, med mycket byggemenskaper, visar statistiken att det bor allt från låginkomsttagare till människor med höga inkomster (Kummel 2007). På flera sätt har områden med byggemenskaper blivit mer socialt hållbara med större mångfald, livskvalitet, och medbestämmande.

Arkitekten Vanja Larberg har i Berlin intervjuat olika byggrupper. I intervjuerna framkommer anledningar till varför konceptet blivit så populärt;

- Det finns en urban trend i samtiden - många vill flytta tillbaka in till staden efter att bott utanför i villa.
- Det finns ett stort behov av nybyggda bostäder. Från mitten av 90-talet har det inte funnits något offentligt stöd för att bygga nya bostäder, vilket lett till att det byggts för lite.
- Människor vill äga sitt eget boende och påverka det själv. Den största andelen bostäder i Berlin är hyreslägenheter.
- Många arkitekter utbildas i Tyskland som sen har svårt att hitta jobb, vilket gör att de sökt sig till nya specialområden där byggemenskaper är en möjlig utväg att utöva sitt yrke.
- Byggemenskaper kan bli billigare än andra nybyggen, speciellt om man ser till de kvaliteter som bildas. Kapital som annars skulle gått till investerarens vinstmarginal placeras istället i byggnaden. På så vis kan det skapas bättre kvalitet för samma pengar.
- Vissa av de som bygger i gemenskap söker social sammanhållning. (Larberg 2011).

Larberg drar slutsatsen att de olika anledningarna att bygga gemensamt ger väldigt olika resultat. Hon anser att detta i sin tur ger olika påverkan på stadslivet.

I Berlin fick politikerna upp ögonen för byggrupper efter en utställning 2006. Bilden var att byggrupper skulle kunna skapa stabilitet i områden som hade stor omflyttning. Den bilden finns fortfarande kvar och därför reserverar staden tomter i sådana områden åt byggrupper. Under reservationstiden kan en grupp skapas. Ofta tar det lite tid för att gruppen ska stabiliseras till en lagom mängd människor och ordna på de ekonomiska frågorna (ibid).

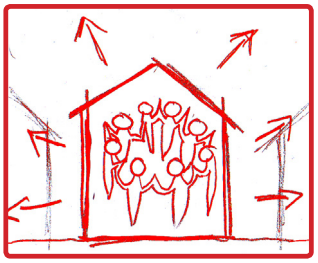
I Tyskland leds oftast byggemenskaper framåt med hjälp av arkitektkontor och processledare som är specialiserade på att lotsa byggemenskaps i de processer som uppstår (Svensson 2012).

Ekonomiska förutsättningar

Eftersom byggemenskaper själva tar det ekonomiska ansvaret blir möjligheten att låna pengar en viktig förutsättning för projekten. Enligt intervjuer som Larberg (2011) gjort med byggrupper var det i början av 2000-talet svårare att få banklån för byggemenskaper än det är i dagsläget. På 2000-talet fanns det två banker som tillhandahöll lån medan det idag finns det möjlighet till lån på nästan alla banker. I Tübingen beskrivs samma sak, att bankerna till en början var skeptiska medan de nu anser att lån till byggemenskaper innebär låga risker (Kummel 2008). Nils Söderlund[6], engagerad arkitekt i Föreningen för Byggemenskaper säger att byggemenskaper i Tyskland får tio procent bättre lån på banken för att riskerna är lägre än med byggemenskaper än med andra byggprojekt. Söderlund säger dessutom att kostnaderna i byggemenskaper är tio procent lägre än vanliga projekt.

De låga kostnaderna gör att många vill ingå i en byggrupp. Det är ofta billigare att bygga sitt eget boende än att köpa ett färdigt. Även hyresrätter kan bli dyrare än byggemenskaper (Larberg 2011).

Sammanfattningsvis så är det viktigt att påpeka att kommunerna sätter krav som byggemenskaperna måste uppfylla för att få bygga. Dessa krav har hjälpt till att skapa områden med större mångfald och livskvalitet. Gemensamheten och medbestämmanderätten som finns i en byggemenskap är den andra pusselbiten som hjälper till att skapa mer socialt hållbara områden. Social hållbarhet är ett brett begrepp som kommer förklaras närmare i nästa kapitel.

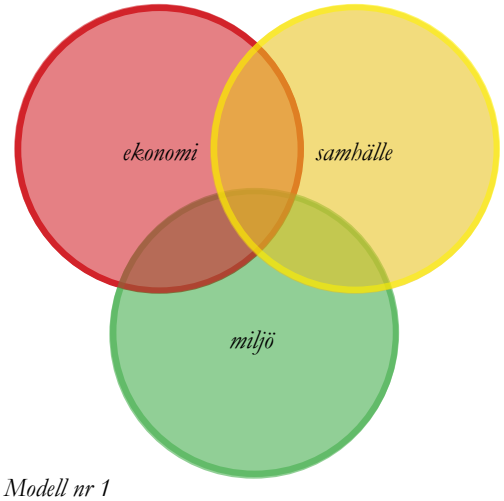


EN SOCIALT HÅLLBAR STAD

Kapitlet börjar med att undersöka begreppet social hållbarhet för att sedan gå vidare med vad social hållbarhet innebär i stadsplanering.

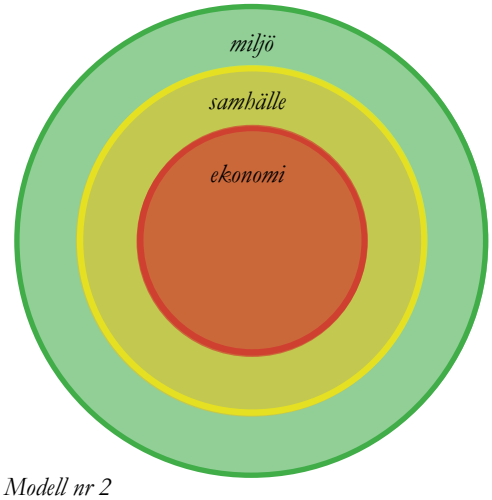
Social hållbarhet

Hållbarhet är ett begrepp som används allt mer. Begreppet myntades av Brundtlandkommissionen som agerade på uppdrag av Förenta Nationerna. Hållbarhet handlar om att tillgodose dagens behov utan att riskera behoven för kommande generationer (Stadsbyggnadskontoret 2009). På världskonferensen 2002 om hållbar utveckling förtydligades begreppet genom att dela in det i tre delar. Ekonomisk, social och ekologisk. Det kallas för de tre pelarna av hållbarhet och har blivit en standard. Även om de tre pelarna snabbt antogs som definition har det inte funnits någon generell norm om vad ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet innebär. Det har funnits många variationer på vad social hållbarhet egentligen innebär. Tre övergripande varianter på innebörd har hittats. Den första varianten är där ordet *social* kombineras på olika sätt exempelvis social utveckling. Den andra innebörden fokuserar på människan eller folket medan den tredje koncentrerar sig på social rättvisa eller jämlikhet. (Kates et al 2005).



Modell nr 1

Enligt Stephen McKenzie, en australiensisk forskare, finns det framförallt två olika modeller på hållbarhet. Båda modellerna visar relationen mellan samhällelig-, ekonomisk- och miljömässig hållbarhet. Den första modellen (modell nr 1) visar hur de tre områdena är lika viktiga och bör tas hänsyn till i samma utsträckning. I praktiken tas mindre hänsyn till social hållbarhet. Social hållbarhet är mycket svårare att beräkna och bevisa än ekonomisk tillväxt eller miljöpåverkan (McKenzie 2004). Detta kan vara en anledning till att social hållbarhet har haft en begränsad utveckling.



Modell nr 2

Den andra modellen består av tre olika stora ringar ovanpå eller inuti varandra som om de har en gemensam medelpunkt (modell nr 2). Här är den ekonomiska och den sociala sfären, också kallad den samhälleliga sfären, beroende av den yttre ringen. Det går att beskriva som att de fysiska premisserna som miljön utgör förutsättningar för hur vi skapar vårat samhälle. Därefter skapas ekonomin ur den samhällsstrukturen (ibid).

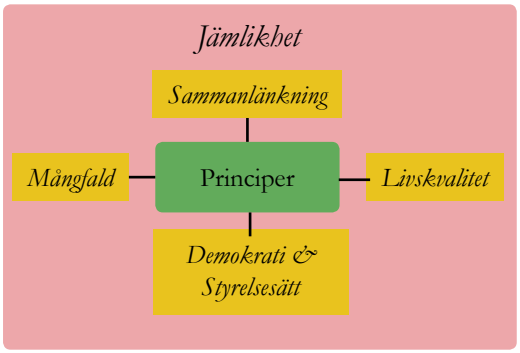
I många definitioner av hållbarhet är den sociala delen bara en metod eller tvärdisciplin till ekonomisk eller miljömässig hållbarhet. De mål som sätts upp idag inom hållbarhet fokuserar mer på de fysiska vetenskaperna än de sociala (ibid). I detta arbetet kommer istället fokuset ligga på den sociala hållbarheten som en del i avgränsningarna.

Enligt McKenzie är social hållbarhet ett livsförhöjande tillstånd och en process inuti samhällen. Oftast beskrivs social hållbarhet som antingen ett redan existerande positivt tillstånd eller som ett ännu inte uppnått mål (ibid).

Social hållbarhet i städer är en utveckling och/eller tillväxt som fungerar väl tillsammans med den harmoniska utvecklingen av ett civilt samhälle. Samhället bör främja en miljö som leder till samboende som passar olika kulturella och sociala grupper. Samtidigt uppmuntrar den till social integration och förbättring av livskvalitet för alla delar av befolkningen. Socialt hållbara framsteg kan göras inom sex olika nyckelområden; styrelsesätt, kulturell policy, infrastruktur, boende, transport och sysselsättning. Frågan är om inte teori och policys på social makronivå har misslyckats med att ta fram fungerande ramverk för social hållbarhet (ibid).

WACOSS är en icke-vinstdrivande medlemsorganisation och högsta organet för den sociala tjänstesektorn i västra Australien. Enligt dem är definitionen av social hållbarhet:

”Social hållbarhet sker när formella och informella processer, system, strukturer och relationer aktivt stöttar kapaciteten av nuvarande och framtida generationer för att skapa hälsosamma och levnadsdugliga samhällen. Socialt hållbara samhällen är rättvisa, varierade, sammanlänkade och demokratiska samt skapar goda förutsättningar för att leva.”(fritt översatt från McKenzie 2004)



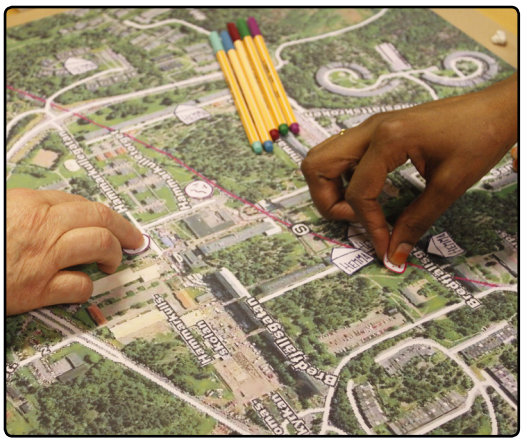
Figuren visar hur jämlikhet utgör ett filter som de andra principerna kan ses genom.

McKenzie beskriver den modell för social hållbarhet som utarbetats av WACOSS 2000 för att utveckla kriterier som identifierar ett socialt hållbart samhälle. Modellen skapades utifrån boende för låginkomsttagare.

Utifrån detta har WACOSS tagit fram fem målbaserade konstateranden. De kallas principer och kan ses som är visionära konstateranden genom vilka social hållbarhet kan uppnås.

1. *Jämlikhet* – samhället ger rättvisa möjligheter för alla invånare, speciellt de fattigaste och mest sårbara.
2. *Mångfald* – uppmuntras och främjas i samhället
3. *Sammanlänkning* – system, processer och strukturer ges av samhället med mötespunkter inom och utanför de formella och informella institutionerna.
4. *Livskvalitet* – samhället ser till att grundläggande behov tillgodoses och främjar en god livskvalitet för alla medlemmar i alla nivåer; individuell, grupp och samhällelig.
5. *Demokrati och styrelsesätt* – det ska finnas en demokratisk process samt ett öppet och tillförlitligt styrelsesätt.

Även om jämlikhet är en av principerna så är den mer fundamental än de andra och kan inte separeras från dem. Jämlikheten ska ses som ett filter som de andra principerna ses igenom. Varje princip följs upp av olika kännetecken som i sin tur följs upp av olika konstateranden. Modellen är i sin helhet cirka 50 sidor lång och blir allt för komplex för ett examensarbete (ibid). Jag kommer istället formulera kortare kriterier som grundar sig bland annat i WACOSS fem principer med inriktning mot byggande och stadsplanering. Dessa kriterier kommer sedan att användas för att granska tre exempel på byggemenskaper för att se om de genom sin bogemenskap ger något tillbaka till staden och på så sätt är med och skapar en mer socialt hållbar stad.



Workshop från Hammarkullen i ett skolprojekt

Social hållbarhet i planarbete

Enligt arkitekterna och miljövetaren Olsson, Jeppson och Engelbrektsson (2010), har begreppet hållbar utveckling börjat etablera sig. De håller med McKenzie om att de sociala frågorna är relativt dåligt representerade då de miljömässiga aspekterna fått den största delen av fokuset i den fysiska planeringen. Enligt Olsson et al finns mycket relevant underlag för sociala frågor men det saknas ramverk och praxis för användningen av underlagen i planeringsprocessen. Det är lätt att sociala frågor faller mellan stolarna ju längre en process går när det inte finns metoder för genomförande.

Beroende av situationen, exempelvis landsbygd och stad, kan olika sociala frågor vara viktigare än andra. En kommun måste därför utveckla sina egna metoder, checklistor och liknande för att på bästa sätt utgå från de förutsättningar som finns (ibid).

Enligt Olsson et al (2010) är en pågående dialog med medborgarna viktigt för att de ska kunna förhålla sig till planerade förändringar. Medborgarna sitter också inne med användbar och värdefull kunskap om bland annat områdena de bor i som kan användas. Det är viktigt med transparens för att få allmänhetens acceptans. Om man återkopplar ökar det trovärdigheten. Utvärdering och återkoppling gör också att man kan arbeta bättre med social hållbarhet i nya planer (ibid). Nazem Tahvilzandeh (2013), doktor i offentlig förvaltning är menar att det är viktigt med medborgarmedverkan för att kunna skapa den kraft som är nödvändig för att lösa samtida problem med fattigdom och minskat politiskt deltagande.

Det är viktigt att få med de sociala aspekterna från översiktsplanen till detaljplanen och vidare till den faktiskt byggda miljön. Därför måste frågan bevakas genom hela processen för att inte riskera att den faller bort. Huvudansvaret ligger hos den som utformar planen. Tre frågeställningar som Olsson et al tror kan fungera för att få in sociala aspekter vid planarbetet är:

- *”Uppfyller planen övergripande mål och visioner med bäring på social hållbarhet?*
- *Bidrar planförslaget till social kvalitet?*
- *Hur påverkas olika målgrupper?”*(Olsson et al 2010; s25)

För att få en plan som är socialt hållbar behöver man arbeta med alla tre frågorna jämsides.

Tio perspektiv på social hållbarhet

Enligt Olsson et al är rättvisetänkande fundamentalt för all planläggning. En svårighet för samhällsplanerare är att begreppet sociala värden eller social kvalitet är i ständig omvandling, och vad det står för och innebär varierar från tid och plats. För att lösa det har Olsson et al tagit fram tio aspekter för att förlägga människans behov som medelpunkt för planeringen. Meningen är att alla ska kunna få en bra livskvalitet i vardagen.

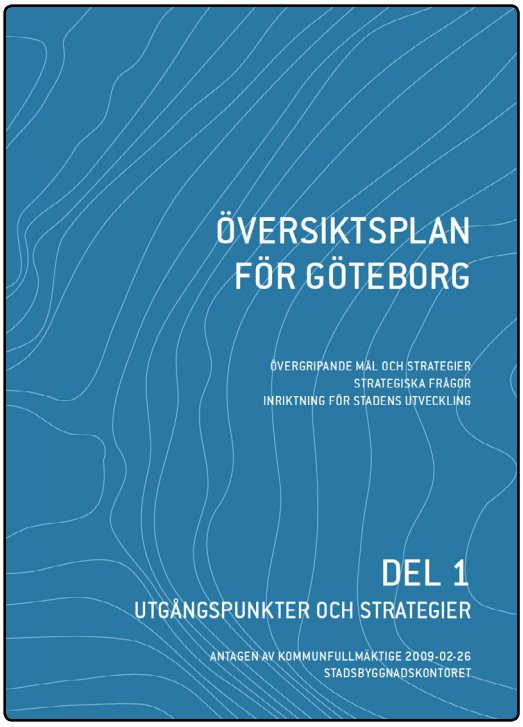
1. *Trygghet och säkerhet* – Medborgaren ska inte vara rädd utan kunna känna sig säker och sedd. Uppfatta att hen har kontroll över situationen.
2. *Jämlikhet och integration* – vad gäller ålder, kön, kultur, handikapp och sysselsättning.
3. *Demokrati och delaktighet* – bland annat rätten till offentliga rum.
4. *Möjlighet till försörjning* – så medborgaren har ekonomisk trygghet samt blir delaktig i samhället.
5. *Goda resmöjligheter* – så medborgaren kan dra nytta av service, fritid och sysselsättning.
6. *God boendemiljö* – gällande standard och att enskildas behov uppfylls.
7. *God tillgång till service* – kommunal och kommersiell.
8. *Meningsfull fritid* – som varierar med till exempel ålder och intresse.
9. *God hälsa* – fysisk och psykisk.
10. *Samhörighet och identitet* – känna samhörighet med platsen hen bor på (Olsson et al 2010).

Dessa tio perspektiv kompletterar WACOSS fem principer och fördjupar dem på en rimlig nivå för ett examensarbete. Hela WACOSS modell för social hållbarhet är alltför fördjupad för att sätta sig in i för ett examensarbete medan endast de fem principerna blir alltför ytliga.

Göteborg i dagsläget

Göteborgs Stads folkmängd har ökat med 8 procent (37 000 personer) de senaste tio åren. Enligt prognoser kommer staden år 2025 ha ökat med cirka 86 000 personer. (Stadsbyggnadskontoret 2009) Det finns alltså ett behov av bostäder de närmsta åren på grund av befolkningsökning, förbättrad ekonomi och uppdämt bostadsbehov. Bostadsbyggandet är också ett prioriterat mål enligt översiktsplanen (ibid). Göteborgs Stad är kommunen som innehåller staden Göteborg. I detta arbete kommer det ibland att förkortas till bara Göteborg.

Även i nyare prognoser lider Göteborg av bostadsbrist. Nettobristen ligger på cirka 9000- 17 000 bostäder beroende av vilken mätmetod som används (Boverket). Bostadsmålet för kommunen är 2500 nya bostäder om året eller 10 000 under mandatperioden (Fastighetsnämnden 2013).



Göteborgs Stad

I Göteborgs Stads översiktsplan presenteras en strategi för framtida utbyggnad. Kommunen vill ha en stark stadskärna, vilket ger en inriktning på kraftig utbyggnad av bostäder i centrum med komplettering i mellanstaden. Målet är att också komplettera i strategiska knutpunkter. De strategiska knutpunkterna är: Centrum, Backaplan, Gamlestaden, Angereds centrum och Frölunda torg. På längre sikt kan man tänka sig bygga ut nya områden (Stadsbyggnadskontoret 2009).

Göteborg som helhet har ett tämligen blandat bostadsbestånd, där ägandeformerna är ungefär lika fördelade mellan allmännyttiga bostadsföretag, privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Skillnaderna mellan stadsdelarna är däremot stora och ytterområdena har ett ensidigt bostadsutbud. Det ensidiga bostadsutbudet leder till att höginkomsttagare bor i vissa områden medan personer med låg inkomst bor i andra. Den ensidiga befolkningssammansättningen ökar segregationen. För att motverka detta är bostadskomplettering ett prioriterat mål i översiktsplanen. Även om boendesegregationen minskat lite de senaste åren har polariseringen ökat (ibid).

Mål och strategier för bostadsbyggande i Översiktsplanen

”De som bor och vill bo i Göteborg ska erbjudas goda bostäder och en trygg och stimulerande miljö i en hållbar stadsstruktur genom att:

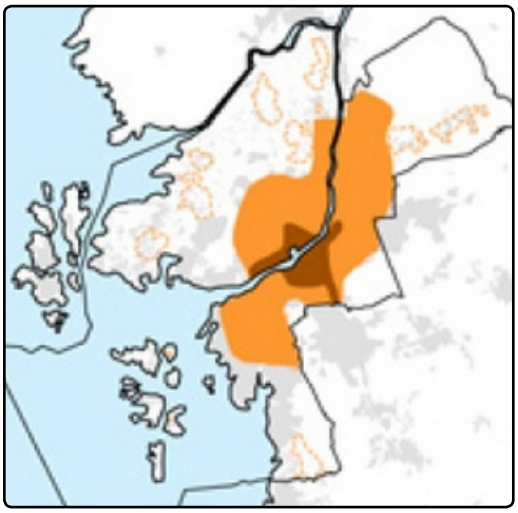
- *Verka för att ett tillräckligt antal bostäder av varierande slag kan byggas.*
- *Bygga ut bostäder genom komplettering centralt och i den s.k. mellanstaden samt i strategiska knutpunkter för att uppnå en hållbar stadsstruktur.*
- *Planera för större blandning av hustyper upplåtelseformer och prisbilder för att nå ökad valfrihet i boendet och minde segregation.*
- *Samordna bostadsutbyggnaden med kollektivtrafik, arbetsplatser och lokaler för skola, vård och omsorg.*
- *Planera för goda och trygga boendemiljöer med parker, grönområden kultur och service.*
- *Verka för att bostäder och boendemiljöer är miljöanpassade och uppfyller kraven på god fysisk tillgänglighet.”*(Stadsbyggnadskontoret 2009 s.64)

Av dessa punkter kan byggemenskaper hjälpa till att uppfylla de tre första punkterna. De sista tre punkterna påvekas inte av byggemenskaper.

Social hållbarhet i Göteborgs planering

S2020

S2020 är ett uppdrag som Social resursförvaltning fått av kommunfullmäktige. Tanken med uppdraget är att sociala frågor ska tas på samma allvar som de ekonomiska och miljömässiga (Göteborgs Stad 2012). S2020 jobbar tvärdisciplinärt för att den sociala dimensionen ska bli tydligare i alla förvaltningarnas arbete. Stadsplaneringsmässigt ska olika människors behov få större inverkan på stadsförnyelsen (Stadsbyggnadskontoret 2009). Enligt uppdraget ska det genomföras en social konsekvensanalys vid all fysisk planering (Olsson et al 2010). S2020 har i samarbete med stadsbyggnadskontoret och nätverket för barn och unga i fysisk planering gjort en social konsekvensanals, barnkonsekvensanalys och ett webbaserat kunskapsstöd som ska användas i stadsplaneringen (Larberg 2013). Vidare skriver Larberg, planeringsledare på S2020 att i en undersökning inom S2020 kom det fram att stadsdelsnämnderna ofta upplevde att de sociala frågorna som stadsdelarna ansvarar för inte hade samma tyngd i planeringssammanhang som frågor de tekniska förvaltningarna ansvarar för.



Översiktliga siffror på bostadsutbyggnad Bildkälla: Stadsbyggnadskontoret, 2009, s65

Översiktsplanen

I översiktsplanen är målsättningen att skapa lika möjligheter för alla. Den fysiska planeringen kan inte ensamt lösa detta utan måste samarbeta med andra områden. Att grupper lever åtskilda leder till stigmatisering och påverkar bland annat personers sociala nätverk. Frivillig segregation så som äldreboende, studentboende och exklusiva bostäder upplevs ofta som positivt medan de med små resurser som inte kan välja sitt boende på samma sätt påverkas negativt. På så sätt ökar den relativa skillnaden (Stadsbyggnadskontoret 2009).

Göteborgs Stad vill att alla ska känna att de behövs och får möjlighet att utveckla sina liv. Olika behov ska uppmuntras genom exempelvis en utökad dialog i planprocessen. Även olika gruppers behov ska beaktas, framförallt barns (Stadsbyggnadskontoret 2009). När man i översiktsplanen pratar om en dialog med medborgarna vill Göteborgs Stad:

”Utgå från vardagsperspektivet och ge plats för fler viljor och önskemål i planeringen. Acceptera att olika personer har olika önskemål och att staden därför måste vara blandad och rymma många olika grupper. Det finns många metoder för att föra en utökad dialog med berörda.” (Stadsbyggnadskontoret 2009; s87)

För att motverka boendesegregation är ambitionen att bygga det som saknas i olika områden idag. Det ska tillåtas stor variation och uttryck samt olika upplåtelseformer, bostadstolekar och funktioner. Det ska vara blandad bebyggelse i såväl funktion, innehåll, form och pris (Stadsbyggnadskontoret 2009).

Kommunens uppdrag

Idag finns ett politiskt uppdrag till fastighetskontoret att släppa in mindre bostadsföretag på marknaden samt att skapa ett stort antal olika typer av byggprojekt. I Mål och inriktningsdokument under 2013 för byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden står det att:

”Fastighetskontoret ska utveckla och förtydliga markanvisningsprocessen och markanvisningsavtalen som ett instrument för att nå kommunens mål bland annat så att exempelvis även mindre bostadsföretag kan delta i konkurrensen. Det är av största vikt att det skapas en mångfald av byggprojekt både inom större utvecklingsområden och mindre projekt för att möta kommunens olika behov och kunna klara svängningarna på bostadsmarknaden.” (Fastighetsnämnden 2013; s9)

I samma måldokument står att det ska byggas 10 000 bostäder under denna mandatperiod för att möta göteborgarnas bostadsbehov och minska bostadsbristen. Bostäderna ska ha bra kvalitet och rimliga kostnader med prioritering på hyresrätter. Det står också att man ska verka för fler gemensamhetsboenden *”Det kan till exempel ske genom att efterfrågan kartläggs, kanaliseras och stimuleras”*. (Fastighetsnämnden 2013 s 5,7,9)

Kommunens inställning till byggemenskaper

Som tidigare nämnts finns det beslut på att arbeta med bygg- och bogemenskaper. Viljan hos både tjänstemän och politiker är stor, vilket framkommer under både intervjuer och möten. Det finns heller ingen motsättning angående byggemenskaper mellan de politiska blocken. Alla partierna tycker att byggemenskaper är en bra idé.

I den nära framtiden vill kommunen arbeta med lite mer erfarna byggemenskaper eller aktörer som kan främja byggemenskaper. På lång sikt vill de satsa större. Då de har hunnit lära sig av de projekt som är igång. *”Det kommer att bli en läroresa för oss”* säger Peter Junker[7], som är chef för en av avdelningarna på fastighetskontoret. Ulf Kamne[2], ordförande i fastighetsnämnden menar att kommunen nu vill låta införlivandet av byggemenskaper i staden växa fram. Både Ulf Kamne och Björn Siesjö[4], stadsarkitekt, hoppas få en utveckling liknande Tübingen och Freiburg. De tror att det kommer ta cirka 20 år innan 20-50 procent av all nybyggnation är byggemenskaper.

Byggemenskaper på gång

”Visst borde vi kunna hitta en tomt där man ska kunna klämma in en byggemenskap i närtid men vi måste tänka på den stora skalan också” sa Björn Siesjö[4] på Höstkonferensen om byggemenskaper, 2012. I dagsläget finns tre påbörjade tomter som startat under den senaste tiden. Nedan följer beskrivningar på de byggemenskapsprojekt som kommunen har igång för tillfället.

Östra Kålltorp

En av tre tomter som det planeras byggemenskaper på ligger i Östa Kålltorp. Arkitektkontoret Hauschild-Siegel har fått en markanvisning eftersom Cord Siegel tidigare har startat en byggemenskap i Malmö. I dagsläget pågår detaljplanearbetet som förväntas överklagas (Lokalmöte Föreningen för byggemenskaper). Hauschild-Siegel väntar med att starta en byggemenskapsgrupp till efter planarbetet är klart. Vid projektstart framstod Kålltorp som ett relativt enkelt område att få en detaljplan godkänd, nu verkar det istället dra ut på tiden med överklaganden säger Peter Junker[7] på fastighetskontoret. Nu planeras samrådet till innan sommaren 2013. Kålltorp är en lämplig plats för en byggemenskap då det är ett stabilt område med flera hundra lägenheter.

Gråberget

Peter Junker[7] berättar att när fastighetskontoret letade efter en plats där en plan med lagom stort område för en byggemenskap skulle finnas hittade de Gråberget i Majorna. Dessutom passade skalan runtomkring för ett sådant projekt. Arkitektkontoret Inobi har fått markanvisning och tänker starta upp en byggemenskap där de kan agera handledare, lots, processledare. Nu är processen i detaljplaneskedet som planeras vara klart i slutet på 2014, berättar Erik Berg[15], arkitekt på Inobi.

Högsbo

I Högsbo ligger den tredje tomten där det planeras byggemenskaper. Peter Junker[7] säger att platsen i Högsbo är vald för att det är bra mark; nämligen berg som gör att grundläggningen inte blir så dyr. Det är ofta ett problem annars då Göteborg har mycket mark med besvärliga leror. I dagsläget är planen i ett detaljplaneskede. I detaljplanen kommer innehålla mindre enheter som passar för byggemenskaper. Det innehåller också en tävling för billigt boende, vanliga bostäder, en förskola samt parkeringshus för området. Området kommer rymma blandade upplåtelseformer berättar Anna Olsson[8]. Idag finns det två grupper som vill söka markanvisning, Under Samma Tak och Byggemenskap Högsbo.

Under Samma Tak vill ha ett multiblandat gemensamhetsboende. I föreningen finns cirka 80 stycken på en intresselista samt en aktiv styrelse. Gruppen önskar att skapa hyresrätter, berättar styrelseordförande Agneta Starfelt[9].

Byggemenskap Högsbo är relativt nystartad och i ett tidigt stadium. De har börjat hålla möten där de försöker utröna vad de ska ha för gemensamt mål för gruppen. Det finns ca 30 personer på en intresselista för gemensamt byggande (Möte Föreningen för byggemenskaper 2013).

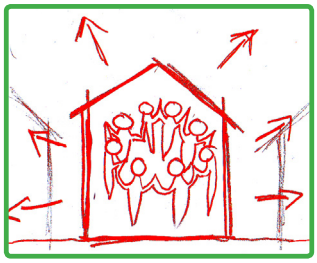
Västra Hisingen

Samhällsplaneraren Erén Andersson[10] i stadsdelen Västra Hisingen berättar att de är intresserade av byggemenskaper som byggform och gärna vill ha byggemenskaper i områdena Biskopsgården och Torslanda. Biskopsgården är ett område med sämre rykte, och relativt stor invandring. Torslanda är ett område i utkanten av Göteborg dit många barnfamiljer flyttar. Det är två väldigt olika områden men Erén Andersson tror att byggemenskaper passar in i båda typerna. De planerar nu att sprida information om byggemenskaper i stadsdelen via lokaltidningarna.

Utöver dessa påbörjade projekt hos kommunen finns det även några byggemenskaper som ännu inte fått markanvisning. De som har hört av sig till fastighetskontoret är cirka tre stycken tror Peter Junker[7]. En är en ekoby där styrelsen hoppas få ihop till cirka 200 bostäder i stadens utkanter. Den andra gruppen består mestadels av arkitekter som vill bygga radhus till sina familjer. Det tredje projektet är en grupp som vill starta en bostadsrättsförening men som inte kallar sig byggemenskap.

Problematisering och Analys

Här problematiseras begreppet social hållbarhet genom att beskriva och analysera tre byggemenskaper utefter kriterier på social hållbarhet i stadsutveckling. Detta görs för att undersöka om bogemenskap genom byggemenskap kan bidra till en mer social hållbar stad. Kapitelet avslutas med att ta upp de svårigheter byggemenskaper kan uppleva i kontakt med kommunen.

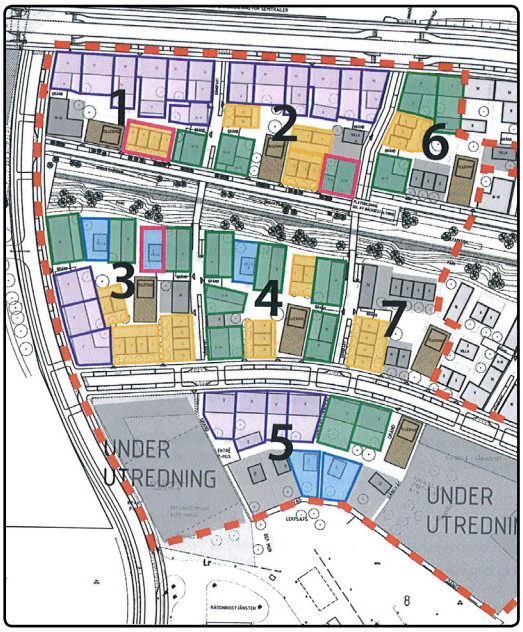


Är Byggemenskaper Socialt Hållbart?

I detta kapitel undersöks frågeställningen om byggemenskaper bidrar till en socialt hållbar stad? Först presenteras kriterier på social hållbarhet i stadsplanering. Sedan beskrivs tre exempel på byggemenskaper. Dessa exempel analyseras sedan efter kriterierna på social hållbarhet.

Kriterier

För att kunna resonera kring om byggemenskaper ger något tillbaka till staden har jag tagit fram kriterier på social hållbarhet. Utgångspunkten är att ju fler kriterier som är uppfylls desto starkare social hållbarhet bidrar byggemenskapen med till i staden. Kriterierna är baserade på WACOSS fem principer, samt Olsson et als tio aspekter på social kvalitet. WACOSS principer och Olsson et als aspekter överlappar varandra. De fem principerna ligger som rubriker medan aspekterna är inplacerade under dem. Alla aspekter från Olsson et al är gul markerade. Under aspekterna presenteras exempel på hur aspekterna kan uppnås ur ett stadsplaneringsperspektiv.



Plannering för vallastaden där mångfald är det främsta ledordet. Här syns mångfald i hustyp och andel små tomter. Bildkälla: Markanvisningsinbjudan

- *Etapp 1 marktilldelning*
- 1 *Kvartersnummer*
- *Flerfamiljshus tilldelat en grupp av byggherrar.*
- *Flerfamiljshus tilldelat enskild byggherre.*
- *Radhus tilldelat enskild byggherre.*
- *Friliggande småhus tilldelat enskild byggherre.*
- *Reserverat för arkitektkontor som byggherre.*
- *Ingår ej i marktilldelning.*
- *Felleshus, gemensamma inom kvarter.*

Jämlikhet

Jämlikhet och integration

- Tätare stad (gör att social integration ökar när chanserna för möten blir fler)

Mångfald

Blandad etnicitet, inkomstgrupper och ålder i samma områden

- Olika upplåtelseformer
- Olika lägenhetsstorlekar
- Olika hustyper
- Olika prisklasser
- Verksamheter och bostäder

Sammanlänkning

Samhörighet och identitet.

- Dialog, ta reda på vad de boende är stolta över och vill ha
- Mötesplatser

Goda resmöjligheter

- Tillgång till kollektivtrafik
- Infrastruktur

Livskvalitet

God boendemiljö

- Valfrihet av bostad
- Rent/välskött
- Nära till grönt/rekreation

Samrådsmöte 13:e mars i Lundby. En del av planprocessens demokrati och delaktighet.

Trygghet och säkerhet

- Skapa liv och rörelse

God tillgång till service

Meningsfull fritid

- Varierat innehåll både planerat och spontant.

Demokrati och delaktighet

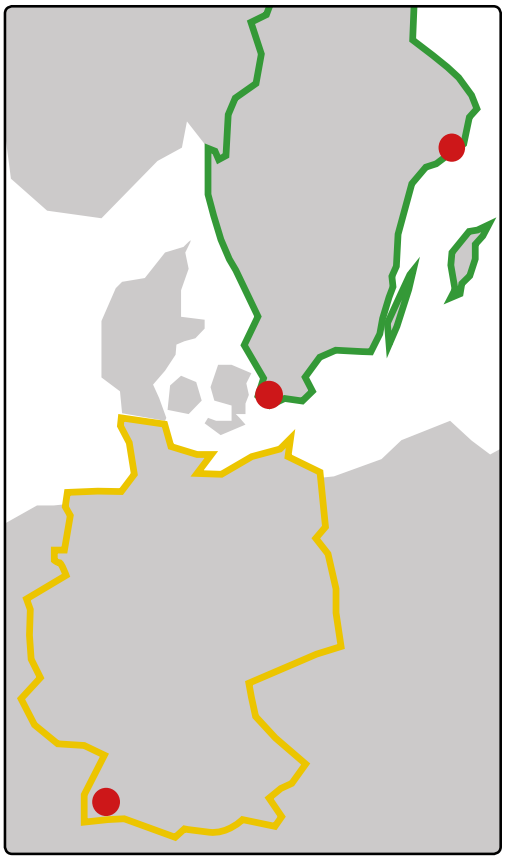
Vara med och påverka vad som byggs i staden. Varför, hur, var?

- Dialogprocesser
- Ta till vara på medborgarinitiativ

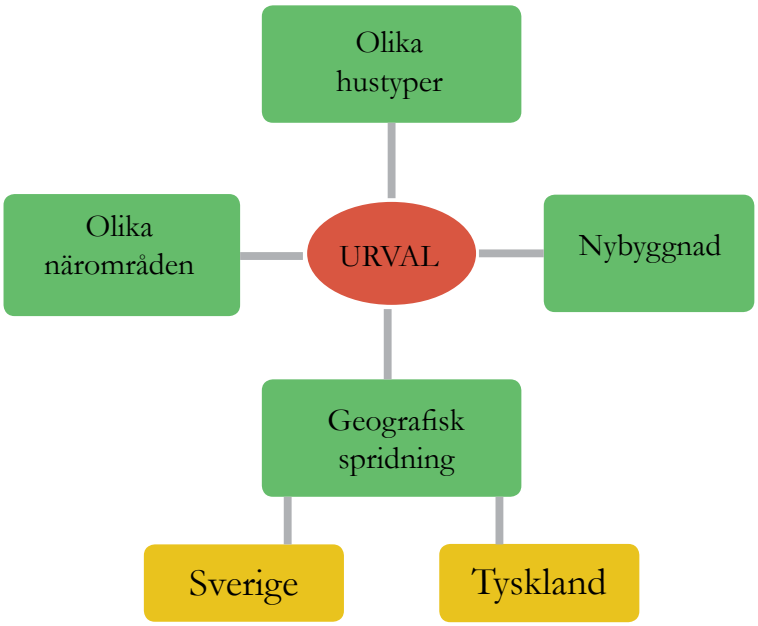
Systemkarta över kriterier för social hållbarhet. De tjocka grå linjerna är kriteriernas huvudlänkning.

Tre byggemenskaper

Kriterierna kommer att användas som analysverktyg på tre utvalda fall av byggemenskaper. På så vis undersöks om bogemenskap som uppkommit i byggemenskap kan vara socialt hållbart. De två första fallen är tidiga byggemenskaper uppförda i Sverige. Det tredje exemplet är från förebilden Tyskland. Urvalet har fokuserat på att få olika typer av byggemenskaper. Det gäller olika hustyper, olika typ av närområden de ligger i och olika upplåtelseform. I Sverige finns få kända byggemenskaper och det har gjort det svårare att göra ett aktivt val. De byggemenskaper som valts ut är ändå relativt olika projekt från olika platser. De två svenska byggemenskaper finns som exempel på Föreningen för byggemenskapers hemsida. Urbana Villor är den enda färdigbyggda byggemenskap i Sverige som själva kallar sig byggemenskap. Det andra svenska exemplet är Understenshöjden som rekommenderades av flera källor. Byggemenskapen Genova i Tyskland valdes eftersom det betonar sociala värden men ändå är ett typiskt byggemenskapsprojekt från Tyskland. Detta möjliggör en analys av likheter och skillnader samt fördelar och nackdelar med hur de har hanterats.



Information om byggemenskaperna har framförallt införskaffats genom studiebesök och intervjuer med personer som varit med och initierat projekten. På så vis har byggemenskaperna kunnat studeras på nära håll. Fallen beskrivs utifrån intervjuerna och blir en beskrivning utifrån från erfarenheter på plats. Efter beskrivningarna analyseras fallen utifrån tidigare förklarade kriterier.



Mia Torpe poserar framför några av radhusen på Understenshöjden.

Var: Björkhagen i Stockholm
Antal hushåll: 44 st från 2-6 rum och kök
Hustyp: Radhus
Upplåtelseform: Bostadsrättsförening
Idéstart: 1989
Inflyttning: 1995
Initiativtagare: Mia Torpe
Projektledare: Sune Vistin (HSB)
Processledare: Mia Torpe
Arkitekt: Bengt Bilén
Landskapsarkitekt: Marie Åslund
Kostnad: 10 000 kronor/kvm
Entreprenad: Utförandeentreprenad + självbyggri

Intervju med: Mia Torpe, Nils Söderlund

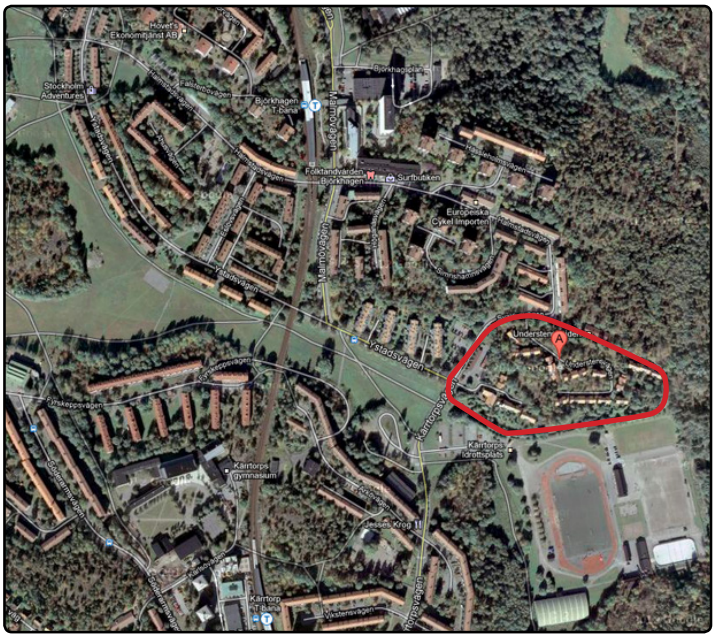
Understenshöjden

Mia Torpe[11] möter mig utanför bystugan på fredagsmorgonen. Det var hon som initierade projektet från början och hon bor än så länge kvar i Understenshöjden. Nils Söderlund[6] är också boende i Understenshöjden och har bott där sedan det byggdes. I bystugan berättar de båda om hur det varit att vara med i projektet. När Mia Torpe var arkitektstudent på 80-talet tyckte hon att det borde finnas andra sätt att bygga. En föreläsning om ekobyar med Varis Bokalders öppnade en ny värld för henne. Hon tyckte att allt föll på plats gällande både ekologiska frågor och den sociala gemenskapen. Det blev startskottet för att Torpe skulle ta initiativet till Understenshöjden. Hon började ta kontakt med människor med samma intresse och med kommunen. Politiker var positivt inställda eftersom de ville ha ekologiskt byggande i alla stadsdelar. Torpe beskriver att *”det var som att slå in en öppen dörr”.*

Tanken med projektet var att det skulle ligga nära staden och kollektivtrafik. Detta till skillnad från många andra ekobyar som låg långt ifrån staden och det behövs två bilar för att ta sig fram och tillbaka till stan eller arbetet. Mia Torpe ville på så vis att det skulle kunna bli en förebild som folk kunde känna till, ha nära till och lättare höra talas om.

Därför ligger Understenshöjden i närförorten Björkhagen i Stockholm. Det är bara runt sju minuter gångväg till tunnelbanan.

Naturanpassning var en central fråga vid planerandet och området är inspirerad av permakultur .



Satelitbild över Björkhagen. Understsnshöjden är inringat i rött.

Björkhagen byggdes primärt mellan 1948 och 1952. Området består mestadels av punkthus och smalhus, i huvudsak hyresrätter. Många av flerfamiljshusen har omvandlats till bostadsrätter och idag utgör hyresrätterna cirka 40 procent av beståndet.

För att genomföra projektet bildades föreningen EBBA. Inom föreningen fanns olika typer av kompetens, exempelvis var en medlem borgarråd och Mia var bra på att organisera. Efter att ha skickat in en skrivelse till kommunen fick de en markanvisning inom ett halvår. Staden gav markanvisningen inte enbart till EBBA utan ville att de skulle gå ihop med HSB och SMÅA som är en självbyggeri organisation i Stockholm.

Efter markanvisningen och samarbetet med HSB och SMÅA var det dags att börja skapa en grupp. De blev snabbt hundra familjer som var intresserade. Projektet fick först en arbetsledare från HSB som Mia Torpe inte tyckte var något bra på att ta om hand den typ av grupp som EBBA var. Han blev senare utbytt. HSB gjorde snabbt en skiss på hundra radhus men EBBA ville ha mer inflytande. De fick kämpa för att det var de som skulle bestämma hur det skulle se ut. Det ledde till att HSB tyckte att det kunde vara intressant att ha med boende i processen men bara om Mia Torpe hanterade processerna själv. Hon blev i samband med detta en del av tjänstemannastyrelsen tillsammans med två andra boende. Tjänstemannastyrelsen agerade byggherreombud för bostadsrättsföreningen innan den var färdigbyggd. På så sätt var gruppen delaktiga som byggherrar.

HSB trodde inte att det skulle finnas något intresse från deras medlemmar men efter att projektet presenterades i en HSB tidning blev det snabbt runt 3000 i kö till projektet och nästan lika många var intresserade från SMÅAs kö. För att rensa bort de som inte var tillräckligt intresserade tog EBBA en avgift och introducerade arbetsgrupper och en studiecirkel. Senare bildades en kö av verkligt

Husen består av en grunddel där vissa har utbyggbara gavlar.

Husens estetik är gjorda så att det går att bygga ut dem på olika sätt.

intresserade. Även i reservkön var man tvungen att betala en månadskostnad samt vara engagerad men inte i lika stor grad som de i huvudkön. Detta visade sig vara en effektivt för att begränsa antalet intresserade och skapa engagemang. Det fanns också de som tyckte det var för dyrt att bygga och det var dessutom svårt att få lån då det var finanskris. De som intresserade sig för projektet beskriver Torpe som *”inga människor med pengar”*. För att det inte skulle bli för dyrt sattes ett tak på 10 000 kronor/kvadratmetern i byggnadskostnad vilket var lite under standarden då. Många av de delaktiga var utbildad medelklass. När allt var nästintill färdigritat fick medlemmarna lägga 25 000 kronor i insats.

Gruppen ville i början ha kooperativ hyresrätt. Det visade sig vara alltför svårt. Det var krångligare juridik och svårare att få lån till kooperativ hyresrätt. HSB förespråkade bostadsrättsförening och det var det Understenshöjden i slutändan blev.

Hela processen gick på ungefär fem år. Det tog lång tid för att gruppen skulle bestämma sig. Torpe tycker att processen var superdemokratiskt med stormöten om allt och utbildning varje lördag i nästan ett år. Alla var indelade i arbetsgrupper med olika ämnesområden. Det var en enorm aktivitet beskriver Mia och Nils håller med. Under hela processen var det folk som hoppade av vilket gjorde det möjligt för exempelvis Nils Söderlund som stod på reservlistan att komma med. Det tog också väldigt mycket tid att komma överens med de inblandade förvaltningarna. Förvaltningarna tyckte det var roligt med en ekoby men sa att ”det är så här det fungerar hos oss”.

Mia Torpe tycker att de hade en väldigt bra arkitekt eftersom han hade erfarenhet av att jobba med grupper. Arkitekten Bengt Bilén var tillsatt av HSB och var ett sätt för dem att få kontroll över processen. Gruppen gav Bilén ett koncept som han fick arbeta med.

I området har de boende gjort uteplatserna till sina egna.

När vi går runt i området pratar Mia Torpe med alla hon träffar. Vilket visar på den gemenskap som finns i området.

Bostäderna bestod av en grundbostad på 101 kvadratmeter som kunde byggas ut på olika sätt. I slutet på processen fick varje boende en timme med honom där de kunde göra ändringar i sin bostad.

Gemenskapen lever kvar i byn idag. Torpe och Söderlund tror att det beror på planeringen skedde i arbetsgrupper och att de dessutom kom varandra ännu närmre under självbyggeriet. Det finns en gemenskap men även en integritet bland människorna i området eftersom de har sina egna lägenheter. Traditionen av att ha arbetsgrupper där saker utförs och diskuteras lever dessutom kvar. Vi gör allting själva och det finns olika grupper för olika saker säger Nils Söderlund. Det är extremt bra med vår gemenskap fortsätter han men det är inte till hundra procent konfliktfritt. Konflikter har även funnits med boende i närområdet.

I början var det många boende runtomkring som tänkte överklaga detaljplanen och ett av Torpes arbetsuppgifter var att gå runt och prata med dessa för att hitta lösningar som de kunde acceptera. Mycket handlade om en missförståelse för vad ekobyn skulle medföra. Idag är radhusområdet väl integrerat i närområdet och folk är stolta att ekobyn finns där. De boende har lärt känna de runtomkring i och med att deras barn har gått på förskola och skola i området. När vi öppnade bilpool fick alla vara med och bonden som kommer till Understenshöjden säljer även grönsaker till grannarna när han kommer. Byggemenskapen har för att ge tillbaka till området, skapat en förbindelse till Nacka reservatet genom att anlägga en förskönande gångväg. Det är många som går på söndagspromenad här på Understenshöjden menar Nils Söderlund[6]. Ytterligare ett sätt som byggemenskapen har varit med och påverkat i närområdet har varit att se till att Konsum tagit in mer ekologiska varor.

Lägenheterna är ljusa med utsikt över naturen runt omkring.

När vi pratar om de positiva effekter Understenshöjden haft på sina boende vill Mia Torpe[11] påpeka hur viktig bystugan har varit för gemenskapen. Det är en gemensam lokal för alla boende. Där har de haft många minnesvärda fester. Nils Söderlund tycker systemet där de boende själva är med och bestämmer vad de vill ha i det egna huset möjliggör att de bara betalar för det de tycker är viktigt. Han tror att bygget blev billigare på så vis än om de skulle beställt färdiga hus. Han menar att individen får inflytande över prislappen. Alla utom de boende förlorade pengar på projektet. Mia betalade 150 000 kronor för sin lägenhet på 90 kvadratmeter som nu är värd runt 5 miljoner kronor. Nils har inga lån på sitt boende och han använde sig av självbyggeri på nivå två vilket gjorde att han fick ett avdrag på 50 000 kronor. Hans radhus är i dagsläget värt 5,5 miljoner kronor. Genomsnittskostnaden för ett hus i nivå ett var 230 000 kronor. Det är få som har sålt trots att priserna bara har gått upp. Bara nio hushåll har flyttat ut och det har skett i fem av de 44 hushållen. De ser farhågor med att radhusen blivit så dyra. Bara människor med pengar har råd att flytta in nu. Den blandningen av människor som byggemenskapen strävade efter genom att bygga olika storlekar på lägenheterna riskerar att försvinna.

Det bästa med en byggemenskap säger Mia Torpe är att om boende är ansvariga för besluten så tar man också ett större ansvar. Vi har skapat det här gemensamt i en process och på alla sätt och vis har vi lärt känna varandra.

Det bästa med att bo i Understenshöjden tycker både Nils Söderlund och Mia Torpe är den sociala gemenskapen och läget. Det ligger nära staden och samtidigt väldigt vackert nära naturen.

Monterad bild från innergården av byggemenskapen Urbana Villor. Till vänster syns flerbostadshuset med fem lägenheter och till höger syns radhuset.

Var: Västra Hamnen i Malmö
Antal hushåll: Sju stycken, 2-5 rum och kök
Hustyp: Ett flerfamiljshus och ett radhus
Upplåtelseform: Bostadsrättsförening
Idéstart: 2003
Inflyttning: 2008
Initiativtagare: Cord Siegel
Projektledare: Cord Siegel
Processledare: Delat ansvar
Arkitekt: Cord Sigel och Pontus Åqvist
Landskapsarkitekt: Karin Larsson
Kostnad: Ingen uppgift
Entreprenad: Delad entreprenad

Intervju med: Cord Siegel och Håkan Thulin

Urbana Villor i Malmö

Arkitekten Cord Siegel[12] drivs av att göra sin egen arkitektur. I Tyskland har han gjort flera små projekt som varit individuella säger han. I Sverige har han inte känt sig lika hemma i arkitektens roll. Han tycker att man i Sverige inte har samma möjligheter till individualitet i det urbana boendet. Efter att ha varit i Freiburg och sett hur arkitekter jobbar där med byggemenskaper blev han inspirerad av att jobba på liknande sätt i Sverige. Ett av de initiativ han tagit för att ändra sin arkitektroll är byggemenskapen Urbana Villor. Det är det enda genomförda projekt som från början har kallat sig byggemenskap i Sverige. I det projektet ville han som arkitekt ha möjligheten att både bygga och bo i huset. Tillsammans med några vänner sökte Siegel en markanvisning. I den förklarades att de ville bygga sitt eget boende och att de hade viss kunskap i och med att de var välutbildade och att han var arkitekt. De sökte tomt på fyra olika platser och fick en anvisning i Västra hamnen.

Den del av Västra Hamnen som Urbana Villor ligger i kallar Håkan Thulin på fastighetskontoret i Malmö för Flagghusen. Området är planerat med småskalighet som tema och det byggdes med tanken att få större variation på människor i Västra Hamnen. Innan Flagghusen fanns bara bostäder i Bo01 området.

Urbana Villor passade in i småskaligheten i Flagghusen med sina sju lägenheter. Målet med Urbana Villor var inte så definierat från början förutom att byggemenskapen skulle innehålla runt sju lägenheter för att alla medlemmar i gruppen skulle få plats. Det skulle dessutom vara i form av ett flerbostadshus. Varje lägenhet skulle utgå från de boendes behov. Senare kom konceptet med att det skulle vara som villor fast staplade på varandra för att passa in i en urban miljö. Projektet blev i slutändan ett flerbostadshus med fem lägenheter och ett radhus med två lägenheter.

Satellitbild över Västra Hamnen

Flerfamiljshusets fasad mot gatan.

Flagghusen

Urbana Villor

Gruppens process pågick från 2003 till 2008. I projektet Urbana Villor var det ganska många inblandade tycker Siegel. Under det första året var gruppen stabil med cirka åtta medlemmar. Under hela processen tillkom nya medlemmar samtidigt som vissa hoppade av. Den slutliga gruppen stabiliserades under 2006. De som lockats av att bo i Urbana villor har varit utbildad medelklass som är vana att ta initiativ. Åldrarna däremot är varierade från barnfamiljer till 60-åringar.

I gruppen har det inte funnits någon tydlig process- eller projektledare istället har vissa huvudpersoner tagit hand om lite olika frågor. Det har varit cirka tolv aktiva i processen varav runt sex tagit extra ansvar. Gruppens arbete utgick inte från några regler utan det var viljan som drev projektet. När finansiering, gruppens arbete och bygglov var klart 2006, visste de att det verkligen skulle gå att få huset byggt. Då började Cord Siegel och arkitekten Pontus Åqvist, arbeta heltid med projektet. Båda avlönades av gruppen. Förutom att göra ritningar till husen ingick arbetsuppgiften att upphandla en delad entreprenad på cirka 30 entreprenörer och sen även byggleda, vilket var tuff menar Siegel. Byggkostnaden hamnade i nivå med genomsnittet. Byggkostnaden blev inte billigare men Siegel tror att de har bättre kvalité i boendemiljön än genomsnittet.

När vi pratar om arbetet med gruppen ser Sigel inga problem. *”Lite konflikter har det väl varit i gruppen när vi arbetet mycket tillsammans och sen blivit trötta på varandra”* svarar Cord på frågan om det varit några konflikter. Siegel ser inte konflikter som något negativt utan som ett sätt att ta sig framåt i processen. Det är ingen som hoppat av på grund av konflikter. Avhopp har snarare berott på utanförliggande sociala förändringar. Processen har ändå pågått under fem år menar Cord Siegel. På så lång tid kan det hända mycket i en människas liv. Pengar var också något som påverkade vilka som blev kvar i projektet.

Radhusen från innergården

Radhusens ytterfasad in mot området.

Det enda som Siegel skulle ändra på till framtida projekt är att inte engagera en grupp av människor så tidigt i processen. Människorna byts ut för mycket om det blir längre än 2 år. Fem år visade sig vara för lång tid. Det som annars varit svårt i processen är att hålla alla bollar i luften. Det är många faktorer som ska falla på plats för att ett projekt ska bli av.

Det finns fem faktorer att jobba med samtidigt menar Siegel.

1. Det bostadsrättsjuridiska
2. Finansiering
3. Upphandling av entreprenörer
4. Ritning av projektet
5. Gruppens arbete

Den kunskap som medlemmarna i gruppen inte hade från början har de lärt sig under projektets gång. Men Siegel tycker att för honom som arkitekt har det varit lätt att förstå de sammanhang han hamnat i och lätt kunnat lära sig det som behövts. Mest menar han att det handlar om vad man vill som arkitekt. Genom sin utbildning har arkitekter fått breda kunskaper som skapar förutsättningar att göra mycket olika saker. En arkitekt är van att arbeta sig in i olika sammanhang och klarar därför också att lära sig var de behöver för att exempelvis kunna leda en byggemenskap.

En roll som Cord Siegel fick lära sig var att vara byggherreföreträdare gentemot kommunen och den grupp med tretton fastighetsutvecklare som var med och bidrog till detaljplanen för Flagghusen. I arbetet med detaljplanen var alla mindre fastighetsutvecklare och hade lätt att prata med varandra. Kontakten med kommunen och de andra fastighetsutvecklarna har varit mycket bra tycker Cord Siegel. Siegel tyckte han kunde vara med och påverka i planprocessen. Alla fastighetsutvecklare och byggare som var inblandade i Flagghusen hade kontakt hela tiden och insyn i varandras arbetsstruktur.

Flerfamiljshuset sett från baksidan.

Radhusen har egna uteplatser

En annan ny roll för Cord Siegel som arkitekt var att se över finansieringen. Bostadsrättsföreningen sökte lån på en bank. Det tog lite tid men de lyckades till slut. Att tomten var attraktiv med ett högt marknadsvärde hjälpte till att förbättra lånevillkoren. Egeninsatsen bestod både av kapital och att de kunde göra så mycket arbete själva. I jämförelse med Tyskland tycker Siegel att Sveriges marknad är mer i beroende av konjunkturen. Entreprenadsprisen är också mer stabila i Tyskland.

Planerandet av själva huset var dock en uppgift Sigel kände sig van vid. Lägenheterna är uppbyggda så att möjligheten för individanpassning har varit stor. Det som har gått att förändra har varit rumsstorlekar, utrustning och ytskikt. Inga av lägenheterna i flerbostadshuset ser likadana ut. Då de i planeringsstadiet inte hade några medlemmar för radhusen är de minst invid anpassade. De som bor där kom in i processen efter att planerna redan var klara.

Själv tycker Cord Siegel att det bästa med att ha arbetat med Urbana Villor har varit att kunna påverka sitt eget boende. Han tycker att han fått göra ett drömprojekt som arkitekt och samtidigt fått sitt eget drömboende. Han känner att han kommit hem. Projektet har också varit givande då han lärt sig mycket om projektledarrollen.

På frågan hur gemenskapen i byggprocessen lever kvar och blir en bogemenskap säger han att han umgås med vissa i huset och har skapat bra relationer yrkesmässigt. Umgänget är olika beroende av vilka livsfaser de befinner sig i. De har några gemensamma ytor, takterrass, gård och växthus. Utrymmen man lika gärna kan gå till för att vara ensam som för att umgås med andra.

Avslutningsvis berättar Cord Siegel att för att få färdigt projektet är det är viktigt att hålla fast i idén. Man måste våga stå för det man tycker är viktigt så att man verkligen får det boende man vill ha.

Gemensamgetshuset i byggemenskapen Genova ligger mellan de två bostadshusen och är byggt med självbyggeri.

Var: Vauban i Freiburg
Antal hushåll: 36 stycken (totalt 72 i båda enheterna)
Hustyp: flerbostadshus
Upplåtelseform: 18 hyreslägenheter och 19 ägarlägenheter samt tre butiker
Idéstart: 1996
Inflyttning: 1998 och 2001
Initiativtagare: André Heuss Matthias Lübke
Projektledare: André Heuss, Matthias Lübke och senare även Martin Kummrow
Processledare: ingen
Arkitekt: Architektengruppe P.I.A.
Kostnad: brutto 1900€/kvm, utan mark 1400€/kvm
Entreprenad: Architect group PIA från Karlsruhe+ självbyggeri för gemensamhetshuset.

Intervju med: Andreas Konietzny

Genova

Under en studieresa i Freiburg träffar jag och resten av min grupp Andreas Konietzny,[19] en arkitekt boende i ett hus byggt av byggemenskapen Genova. Han har bott i huset sen det var färdigbyggt. Det var en blandad grupp av olika människor som började projektet 1996. Det fanns flera grundtankar med projektet. En av dem var att bo mer tillsammans. Det var viktigt att alla, från bäbis till pensionär, skulle kunna bo i huset. En annan idé var att arkitekturen skulle bjuda in människor att mötas. Loftgångarna som går runt byggnaderna skapade den möjligheten utan att tvinga människor att umgås. Genova består av två enheter med totalt 72 lägenheter. Projektet startade 1996 och två år senare var det möjligt att flytta in i den första enheten. 2001 stod den andra enheten som Andreas Konietzny bor i färdig. Det är också den enheten som han fortsätter att beskriva. De båda projekten ligger några kvarter ifrån varandra i området Vauban.

Vauban består mestadels av hus byggda av byggemenskaper. Det blev möjligt att utveckla Vauban när den franska militären lämnade området 1991. På det viset uppstod mycket byggbar yta nära centrum. Det gav en ovanlig och stor möjlighet att utveckla Freiburg. Studenter började med att vilja renovera de gamla militära lokalerna för att leva och bo där. En stadsbyggnadstävling över området organiserades 1994 av Freiburgs Stad. Arkitektkontoret Kohlhoff & Kohlhoff vann tävlingen (Department of Urban Development 2011). När Vauban planerades pågick en stor process med medborgarmedverkan med bland annat stora möten. Under planeringen av området ställde olika byggemenskaper ut skärmar där de visade sina idéer. Människor kunde gå omkring för att se

Gemensamhetshuset till vänster avgränsar gården mot gatan.

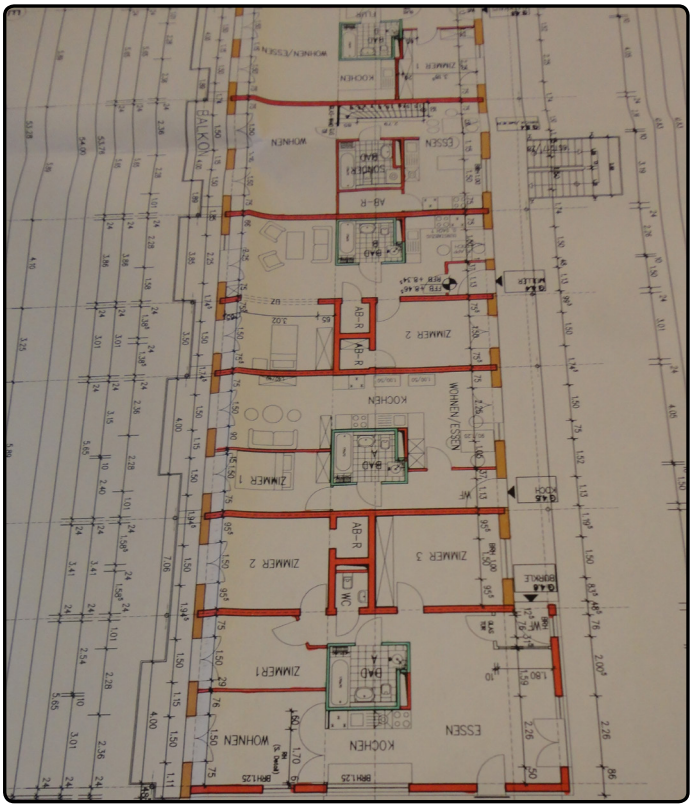
Områdeskarta över Vauban.

om det var någon av byggemenskaperna som passade dem och ansöka om att få vara med. Andreas Konietzny tyckte det var en underbar atmosfär då många människor ville medverka. Den typen av aktiviteter sker inte idag. Det finns dock en gemensamhet kvar i området, menar Andreas Konietzny. Exempelvis organiseras festivaler.

De första privata byggprojekten startade i mars 1998 och i slutet av samma år hade de första människorna flyttat in. En del av konceptet var att Vauban skulle bli ett grannskap med korta avstånd. Kvarteren skulle innehålla både bostäder och kommersiella verksamheter, men med fokus på bostäder. Ekologiska aspekter hade också hög prioritet i planerandet av området. Biltrafiken skulle minskas i jämförelse med andra delar av staden. För att uppnå det planerades till exempel kollektivtrafik in samt att området länkades ihop med ett nätverk av cykelbanor. Energikonsumtionen skulle också optimeras i byggandet (Department of Urban Development 2011).

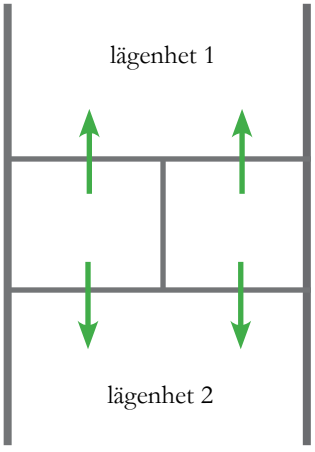
Projektet Genova började med en annons för människor som ville bo tillsammans. Fem familjerna av de som svarade på annonsen är nu del av byggemenskapen Genova. Tanken med att bo i en gemensamhet fanns i Vauban viket gjorde att gruppen började ha möten i där. Projektet drevs av två privatpersoner medan byggemenskapen hyrde in konsulttjänster av exempelvis arkitekt och advokat samt för att få hjälp med finansieringen. Arkitektkontoret de anlitade hade tidigare erfarenhet av att arbeta tillsammans med byggemenskaper. När projektet startade fanns det pengar att söka för kooperativ, vilket gruppen tog tillvara på.

Fastigheten i sig består främst av två hus på varsin sida om en gemensam gård. Husen är sammankopplade med gemensamma loftgångar. På den gemensamma gården finns en liten byggnad som innehåller en gemensamhetslokal och en övernattningslägenhet för gäster. Den lilla byggnaden är placerad längs med vägen. Lokalen



Plan över lägenheterna.

Loftgångarna är ett arkitektoniskt grepp för att få människor att mötas.



Rummen är planerade så de kan tillhöra olika lägenheter.

är byggd med självbyggeri, vilket får ner kostnaden till endast två procent av den totala byggkostnaden. Att bygga billigt ären av förutsättningarna för projektet. Konstruktionen valdes för att den är billig. Loftgångarna gör att det är möjligt att ha endast en hiss vilket också sänker de totala kostnaderna. Lägenheterna är planerade för att vara flexibla. För att få olika storlekar på lägenheterna är sovrummen placerade så att de kan tillhöra den ena eller andra lägenheten. Det händer också att rummen byter ägare. Den ena grannen behöver ett extra rum medan den andra har ett till övers. I medbestämmandet har medlemmarna i kooperativet haft mest att säga till om i sin egen lägenhet. Konstruktion och planer har till stor del ritats av arkitektkontoret även om gruppen har haft möjlighet att påverka. Hushållen som bodde ovanpå varandra har jobbat tillsammans. Om alla hushållen som bodde över varandra kom överens om samma ändring i lägenheterna gjordes de ändringarna i planerna. I planeringsarbetet fanns också tankar om att både kunna arbeta och bo i huset. Därför fanns i planerna möjlighet till att ha arbetsplats i hemmet genom att till exempel ha en extra ytter dörr till ett arbetsrum. Förutom bostäder finns det tre butiker i huset. Verksamheterna tar upp fem till tio procent av den bobara ytan. Själv tycker Andreas Konietzny att det är lyxigt att kunna arbeta och bo på samma ställe utan att behöva resa emellan. Att det finns så mycket service i området påverkar också att han trivs så bra. Det finns dessutom skola, förskola och lekplatser i området, vilket underlättar mycket för familjer. I området rör sig mycket folk och man träffar alltid människor man känner beskriver Andreas Konietzny.

Av de 36 hushållen är det endast tre till fyra av dem som har bil. Behovet av att ha en bil är litet då närheten till service är så bra, menar Andreas Konietzny. Redan i planeringsstadiet bestämdes att

Bakom cyklarna fortsätter en mer grön del av gården.

Det finns tre butiker byggnaden. Detta är en kooperativ mataffär.

området skulle ha en minskad användning av bil. Idén introducerades i medborgardialoger och flera av gatorna i området är gågator. Avsaknaden av bilar gör att barnfamiljer är avslappnade i Vauban. Det finns i stort sätt inga parkeringsplatser i direkt anslutning till bostäderna. Parkeringen är ordnad i två parkeringsgarage för hela området. Bara de som har en parkeringsplats betalar för garaget. De som inte har bil betalar en mycket mindre avgift för att bekosta en grönyta. På den ytan finns det plats att bygga ett garage till om det i framtiden skulle finnas behov för det. Det är ett sätt att komma runt parkeringsnormen. Idén att bara de som använder parkering ska betala för den kommer även den från medborgarmedverkan. Om de boende behöver resa utanför Vauban finns det en bilpool i närheten samt god kollektivtrafik och möjligheter att ta cykeln.

Andreas Konietzny berättar att det finns stor blandning av åldrar i båda Genova projekten. Dät finns allt från barn till pensionärer. I husen är nio av 120 vuxna över 60 år och där bor runt 85 barn. Vissa av hushållen har låga inkomster och om de inte varit med i byggemenskapen skulle de behövt flytta till utkanten av staden för att ha råd att bo.

I byggemenskapen betalar man en ingångskostnad samt månadshyra på 7,7 euro per kvadratmeter. Projektet finansieras genom att alla la en ingångskostnad i en gemensam pott. Sedan betalar medlemmarna hyra varje månad. Varje medlem får en röst i kooperativet. Efter tolv år har de erfarenhet att man kan betala 30 procent mindre i hyra. Idag kostar hyran cirka 70 kronor/kvadratmetern i hyra. Marken kostade cirka 4500 kronor/kvadrat metern och de var tvungna att ta en marktilldelning på 3600 kvadrat meter.

Huset har en styrelse och varje år har de ett möte där de beslutar om olika saker. Två gånger om året är det möte om gården då de organiserar och jobbar med den. Gården används ofta för sociala tillställningar inom byggemenskapen.

Analys av byggemenskaper

Här analyseras exemplen utifrån tidigare beskrivna kriterier.

Jämlikhet

Jämlikhet och integration

Jämlikhet och integration är ett övergripande kriterie som ska användas som ett filter att belysa de andra kriterierna igenom. Istället för att titta på kriteriet separat kommer jämlikhetsaspekter vävas in och tas upp i de andra kriterierna nedan.

Mångfald

Blandad etnicitet, inkomstgrupper och ålder i samma områden.

Exemplen i Sverige visar att det är främst välutbildad medelklass som i dagsläget söker sig till byggemenskaper. Understenshöjden har med sin större mängd av lägenheter lite mer mångfald än Urbana Villor. Min uppfattning är att båda exemplen har en låg blandning av olika etniciteter och inkomstgrupper. Även i Tyskland är det få socialt utsatta som kan vara med i ett byggemenskapsprojekt. Projektet Genova har sänkt gränsen för hur mycket pengar man måste tjäna för att kunna äga sitt eget boende och därmed ökat mångfalden om man jämför med att äga en annan bostad. Det är dock inga socialt utsatta grupper som bor där. Det alla tre byggemenskaper har lyckats med är en spridning på åldrarna, från barnfamiljer till pensionärer. Den enda åldersgrupp som fattas är studenter och unga vuxna utan barn.

	Under-stenshöjden	Urbana Villor	Genova
upplåtelseform			
lägenhetsstorlekar			
hustyper			
prisklasser			
verksamhet			

I kolumnen visas hur väl de olika byggemenskaperna uppfyller de uppställda kriterierna. (De röda kriterierna i systemkartan.)

Lägenhetsstorlekar och prisklasser är ett sätt att öka mångfalden av olika ålders- och inkomstgrupper. Understenshöjden har arbetat med olika lägenhetsstorlekar och prisklasser för att få mer variation på boende i deras förening. Urbana Villor varierar olika hustyper och antal rum i lägenheterna men storleken på bostäderna är dock ungefär lika eftersom deras koncept är villor staplade på varandra. I Genova är planerna gjorda så att lägenhetsstorlekarna kan ändras. De har både ägande och hyresrätter i samma hus vilket kan indikera olika prisklasser på lägenheterna. En satsning på att bygga billigt gör att även personer med lägre inkomst har möjlighet att få en lägenhet i huset.

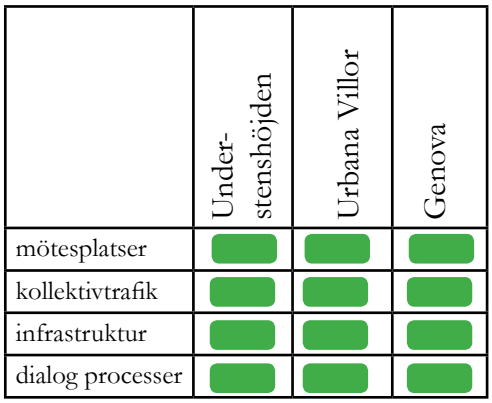
För att se om byggemenskaperna bidrar till ett hållbart samhälle behöver analysen också inkludera huset i sin kontext. Vad bidrar byggemenskaperna till i sitt område? Understenshöjden medverkar till mångfalden med fler hustyper i området även om projektet i sig själv bara har en enda typ. Urbana Villor ingår i Flagghusen som byggdes för att få större variation på människors inkomstnivåer i Västra Hamnen. Även om Flagghusen kan ha bidragit till större mångfald i Västra Hamnen uppfattar jag det som att det fortfarande finns en stor brist på låginkomsttagare i området. Genova ligger i området Vauban som är byggt av mestadels byggemenskaper. Det har gett en mångfald i arkitekturen och variationen på service är mycket större än i de svenska exemplen. Det beror på att det finns mer verksamheter i området. Runt tio procent av den bebyggda ytan i Vauban är verksamheter.

Kriterierna på mångfald uppfylls till en liten del av byggemenskaperna men det är flertalet som är ouppfyllda. När det gäller att se mångfald genom jämlikhets filtret kunde integrationen varit bättre med större variation på etnicitet och inkomstgrupper. Byggemenskaper domineras i dagsläget av en medelklass och möjligheterna för mer socialt utsatta grupper är begränsade.

Sammanlänkning

Samhörighet och identitet.

Sammanlänkning mellan människorna i ett hus eller ett område samt mellan människan och huset och området kan vara svårt att ta på. Ett sätt att prata om det är i termer av samhörighet och identitet. Dialoger är ett sätt att skapa eller stärka människors samhörighet och identitet till sitt område.



Byggemenskaperna har haft goda dialoger om sitt boende med varandra, arkitekter och kommunen. På så vis har de haft stor möjlighet att påverka hur de vill bo. Alla fallen har haft en grundplan som gått att förändra. Dialogerna och beslutstagandet har lett till en gemenskap bland de boende som gör att de känner samhörighet och trygghet även området.

Mia Torpe[11] tycker att deras bystuga har varit viktig för gemenskapen. Urbana villor har inget gemensamt utrymme inomhus. De delar istället på takterrass, gård och växthus. Cord Siegel[12] menar att de gemensamma utrymmena i Urbana Villor också har en annan användning för dem. Det är utrymmen man lika gärna kan gå till för att vara ensam som för att umgås med andra. I Genova använder de sin gemensamhetslokal regelbundet för bland annat möten och den gemensamma gården för fester.

Dialoger kan även skapa samhörighet med resten av området. Understenshöjden hade dialoger med boende runtomkring och förklarade vad det egentligen var som skulle byggas. Viss hänsyn togs även i placeringen av husen och på så vis kunde de undvika överklaganden. Även om Understenshöjden fick kämpa för acceptans i början beskriver Mia Torpe[11] att människorna i Björkhagen nu är stolta av att ha en ekoby i sitt område. Urbana Villor hade inga dialoger med de människor som redan bodde i eller skulle bo i Västra hamnen. De hade dialog med andra byggherrar som också skulle bygga Flagghusen då Urbana Villor var en del av byggherregruppen i detaljplanearbetet. Det kan öka byggemenskapens identitet till området men inte samhörighet mellan människorna som bor i det. I Vauban fanns en stor medborgardialog med aktiva som ville bo i området när det planerades. Hur stor del av den dialogen Genova var delaktig i berättar inte Andreas Konietzny[19]. Det är dock tydligt att medborgardialogen har gjort att boende i området har varit med och påverkat. De som bor i Vauban känner stolthet och trygghet av att bo där.

Goda resmöjligheter

Exemplen har alla valt platser med god kollektivtrafik och infrastruktur. Det har givit dem bra utfall på kriterierna om goda

resmöjligheter. Utöver att ha bra infrastruktur finns det andra sätt att bygga samman olika områden. Understenshöjden har bidragit med något nytt till området samtidigt som det länkar ihop Björkhagen med Nackareservatet.

Sammanfattningsvis så uppfylls kriterierna för sammanlänkning väl av exemplen i fallstudien. Det har skapats en samhörighet och identitet för de som bor i byggemenskaperna samt att de ligger placerade med god tillgång till kollektivtrafik, infrastruktur och mötesplatser.

Livskvalitet

God boendemiljö

Bod boende miljö är bland annat att själv ha möjlighet att kunna välja sin bostad. Byggemenskaper går ett steg längre när man själv kan utforma boendet. När det gäller att se livskvalitet genom jämlikhetsfiltret uppfylls bara valfrihet av bostad för de som har råd att vara med i en byggemenskap. I Tyskland där de lyckas bygga billigare än i Sverige blir möjligheterna något större för låginkomstagande. I dagsläget i Sverige är det enklast för en byggemenskap att bli en bostadsrättsförening vilket gör att det endast är människor med en viss inkomstnivå som har möjlighet att starta byggemenskaper. Om byggemenskaper kunde ske i form av hyresrätt skulle fler kunna välja att bo i en byggemenskap. Det är inte vanligt i Sverige idag men skulle kunna lösas med en positivt inställd fastighetsförvaltare, kanske allmännyttan eller HSB. I tyska exempel är det ofta privata hyresvärdar i byggemenskaperna som gör hyresrätten till en möjlighet.

	Under-stenshöjden	Urbana Villor	Genova
valfrihet av bostad	■	■	■
rent/välskött	■	■	■
rekreation	■	■	■
liv och rörelse	■	■	■
service	■	■	■
ytor för fritid	■	■	■

För att få en god boendemiljö rekommenderas att ha närhet till någon form av ett rekreationsområde. Understenshöjden har tagit mycket hänsyn till naturen vid byggandet. Även människor från området runtomkring tar nu promenader i radhusområdet och det skulle därför kunna sägas att Understenshöjden är en del av ett rekreationsstråk. Stråket börjar med Understenshöjden och sträcker sig ut till Nackareservatet intill. Även Urbana Villor har rekreation strax inpå med ett stråk längsmed vattnet. Sträckan är populär och används av människor från hela Malmö. I Vauban finns närhet till grönytor och lekplatser som uppfyller kriteriet rekreation.

Trygghet och säkerhet

Från studiebesöken hos byggemenskaperna uppfattade jag att det fanns mer liv och rörelse på småvägarna i Understenshöjden än vad det fanns vid besöket på Urbana Villor. Där såg jag bara en enda människa i närheten av huset. Däremot rör sig folk vid kollektivtrafikgatan och vid en stor lekpark två kvarter bort. Runt Genova var det mycket liv och rörelse. Andreas Konietzny[19] menar att han alltid träffar människor han känner när han går ut. Det påverkade dock observationen att besöken skedde endast en gång vid varje byggemenskap under begränsad tid. Tidpunkten på dagen skiljde sig också.

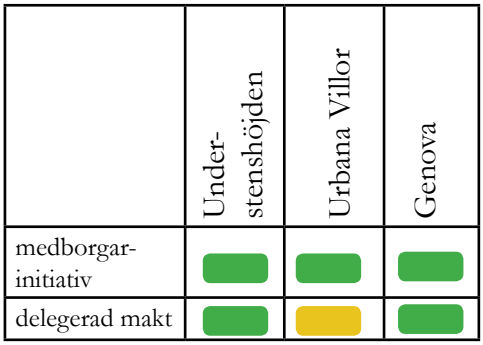
Meningsfull fritid

De svenska exemplen har plats för gemensamma specifika fridtidsintressen inom byggemenskaperna. Urbana Villor har växthus medan Understenshöjden exempelvis har höns och bikupor. Rekreationsytorna i närheten av alla tre byggemenskaperna kan tillhandahålla både planerade och spontana aktiviteter.

Sammanfattningsvis uppfylls kriterierna för livskvalitet till en stor grad. Det som ändå kan uppfattas negativt är att inte alla har möjlighet att välja byggemenskap i dagsläget. Det kunde också varit mer liv och rörelse i de svenska områdena för att skapa en bättre boendemiljö.

Demokrati och delaktighet

Kunna vara med och påverka vad som byggs i staden.



Byggemenskaper är ett medborgarinitiativ där medborgaren kan få ett visst mått av delegerad makt. Alla exemplen visar på att det funnits stor delaktighet och att de boende påverkat sitt boende. Exemplen har haft processer där alla som var med fått möjlighet att säga vad det tycker och ta beslut gemensamt om fastigheten. De har dessutom själva kunnat bestämma över insidan av sina bostäder vad gäller rumsfördelning, ytskikt och i vissa fall storlek. Tyvärr kom två familjer in sent i processen i Urbana Villor vilket ledde till att de fick mindre möjlighet att påverka både helheten och de personliga lägenheterna. Delaktighet och dialoger ger även positiva effekter för bland annat samhörighet och integration. Jämlikhet och integration kan också påverkas då alla i en byggemenskap är med på jämlika förhållanden.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis är de svenska fallen väldigt olika varandra. Både grundtankarna kring boendet samt stoleken skiljer dem åt. Den ena har sju lägenheter, den andra 44. Understenshöjden är ett mera ideologiskt boende med starka tankar kring ekologi men också att det finns sociala fördelar av att göra saker tillsammans. Urbana Villor är istället fokuserade på att skapa bra arkitektur i en urban miljö. Även om fallen är olika har de båda lyckats uppfylla de flesta aspekterna av social hållbarhet med undantag för mångfalden. Genova är lite likt Understenshöjden då de har liknande ideologier med att bo tillsammans samt att bygga ekologiskt. Däremot vill Genova vara i en mer urban miljö likt Urbana Villor.

Svårigheter för byggemenskaper

I föregående kapitel visas att byggemenskaper har vissa fördelar i stadsbyggande. Hur kan då Göteborgs Stad arbeta med dessa fördelar? I kapitlet tas svårigheter byggemenskaper kan ha i kontakt med beslutsfattare upp. Beslutsfattare kan vara kommunen eller banker. För att få ytterligare syn på hur Göteborgs Stad kan arbeta med byggemenskaper redovisas hur andra kommuner tänker kring dessa frågor. På så vis undersöks frågeställningen hur Göteborg kan lösa de svårigheter som finns för byggemenskaper i dagsläget. För att få en grund att stå på behövs den problematik som finns idag belysas.

Problem idag

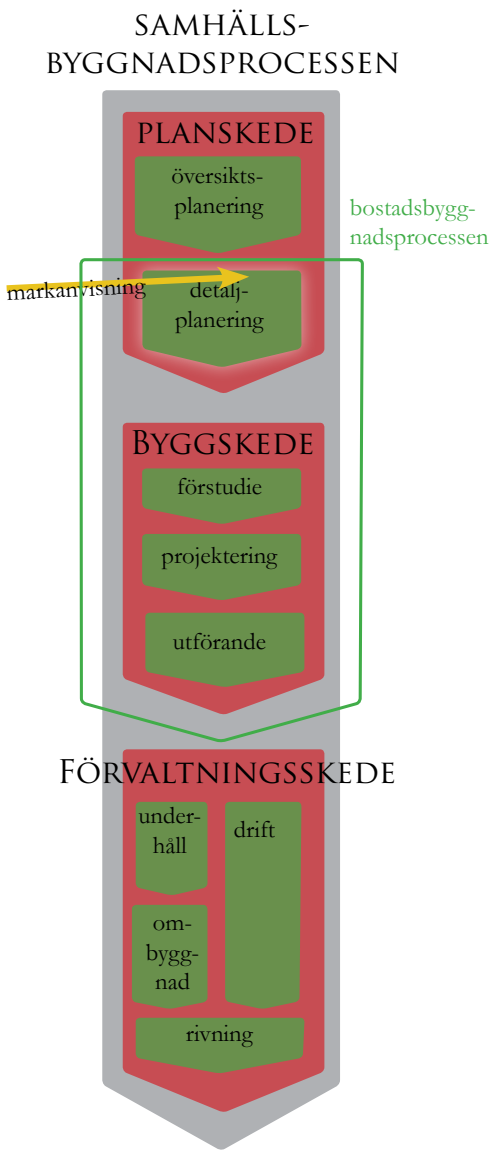
Enligt Svensson (2012) finns det vissa svårigheter med att få igång en utveckling av byggemenskaper. Dels för att formen är ny och ovan, och dels för att ingen i branschen eller på marknaden vet hur man ska handskas med dem. Idag är marknaden huvudsakligen anpassad för stora bostadsutvecklare med stor kompetens och kapital. Nedan följer en beskrivning av de svårigheter som är intressanta för att besvara frågeställningarna i detta arbetet.

Matchmaking-hur man hittar varandra

Mångfald är något som både Göteborgs Stad efterfrågar och ett av kriterierna för en socialt hållbar stad. I gruppen Under Samma Tak vill man ha ett hus med stor mångfald, olika åldrar, familjekonstellationer, etnicitet och sexuell läggning, säger styrelsemedlemmen Agneta Starfelt[9]. På deras intresselista finns nu cirka 80 personer där alla hittat dit genom vänner och bekanta. Det kan vara svårt att få den mångfald de eftersträvar när man letar inom sin egen bekantskapskrets. Idag finns få forum för att hitta andra som vill bygga gemensamt. Det är inte bara gruppmedlemmarna som måsta hitta varandra utan även andra aktörer såsom arkitekter, kommunen, byggemenskaper och byggare. Kan man skapa mångfald genom att styra eller uppmuntra hur man träffar varandra? Finns det andra möjligheter om någon utifrån, möjligtvis en beslutsfattare organiserar detta? I Tyskland har vissa städer webbsidor och anordnar tillställningar för att de boende ska hitta varandra (Svensson 2012).

Lång process från idé till inflyttning

Den långa processen i ett byggprojekt gör att det för det mesta tar flera år att genomföra ett projekt från idé till färdig byggnad. Det är svårt att engagera människor i en byggemenskap när det är många parametrar som är obestämda. En byggemenskap har oftast ingen markanvisning när de startar, vilket gör att de medverkande inte vet var projektet kommer att ligga. Det gör i sin tur att det är svårt att beräkna kostnader och tidsplan för projektet. I en lång process är det svårare för de involverade att behålla intresset. Det är svårt att se hur den egna boendesituationen kommer se ut om fyra till sex år vilket är en trolig tidsplan i dagens byggprocesser. Agneta Starfelt[9] anser att om en process tar 5 år faller runt 70% av de intresserade bort. Hon



har i flera år arbetat med gruppen Under Samma Tak för att få igång ett gemensamhetsboende i Göteborg. Hur får man planprocessen att kännas överkomlig undrar hon? Vidare säger Starfelt att det är ett stort arbete att engagera den intressegrupp som Under Samma Tak utgör. Att planprocessen är lång och kan kännas oöverkomlig är ett problem. När man bestämmer sig för att man vill bygga vill man gärna börja på en gång, inte vänta på planändringar i flera år (Svensson 2012). Planprocessen, styrd av kommunen, och till viss del lagstadgad, är svår att korta ner då det mest tidsfördröjande är de delar där allmänheten kan vara med och påverka. Framförallt är det överklaganden av beslut som tar tid. Utan dem skulle dock insynen och demokratin minska. Björn Siesjö[4], Göteborgs stadsarkitekt håller med om att den långa processen är ett hinder för mindre aktörer så som byggemenskaper. Han tycker inte att den långa processen är demokrati utan bara skapar kostnader. I jämförelse med Tyskland blir byggnadskostnaden hela 30 procent dyrare, berättar han.

Finansiering av tidiga skeden

Finansiering av tidiga skeden tas upp som en svårighet då det i vanliga fall bekostas av byggherren och inte av de boende. När de boende också är byggherrar behövs finansiering till att ta fram koncept för boendet, ansöka om markanvisning, organisera sig, administrativa avgifter för detaljplan och medverkan i planprocessen (Svensson 2012). Att finansiera själva bygget kan också vara svårt. I föredömet Tyskland finns runt 400 banker, till skillnad mot Sverige som har mycket färre och mindre konkurrens mellan bankerna (Höstkonferens om byggemenskaper 2012). Detta tillsammans med att byggemenskaper är något nytt och oprövat i Sverige gör att det är svårare att få lån i Sverige. De stora byggföretagen har stora fastigheter att säkra sina lån med, medan privatpersoner eller en ekonomisk förening inte har sådana fördelar. En risk är att bara resursstarka har råd och att byggemenskaper endast blir något för höginkomsttagare. När så är fallet uppfylls inte kriterierna på varken *jämlikhet* eller *mångfald*.

Peter Junker[7] tror att det blir svårare att bygga billigt när det är relativt små projekt. Byggande i stora projekt, upprepning och upphandling gör ju att det i allmänhet blir billigare menar han. Ofta importerar man byggmaterial från andra länder vilket är svårt för en liten byggare. Positiva aspekter kan vara att byggemenskaper intresserar byggare med en annan inriktning och fortfarande kan hålla bra kvalitet till bra priser och samtidigt stimulera en ny del av byggmarknaden, spekulerar Junker. Det finns dock andra som säger att små byggare kan bygga billigare än stora (Folkbildningsdagen Hur vill vi bo 2013).

Juridiska normer

Bo Göran Lindqvist[13], byggherresamordnare i Linköping ser de finansiella och juridiska frågorna som de svåraste hindren. Vilka typer av avtal måste man ha? Vem är juridisk person? Vad händer om någon hoppar av? Han menar att det är viktigt att det finns ett juridiskt regelverk för att byggemenskaper ska komma till stånd.

I en intervju på Nordea besannas Lindqvists farhågor. En av de viktigaste förutsättningarna för att få lån är att det finns ett vedertaget juridiskt ramverk för den typ av associationsform som föreningen valt. Associationsform är den juridiska organisationsformen som är ekonomiska föreningar eller bolag (Nationalencyklopedin 2013). En av de regler som måste finnas är hur en överlåtelse går till. Alltså när en person flyttar ut och en annan flyttar in. Det är viktigt att det finns en juridisk person eller organisation. Vid okänd typ av byggande så som en byggemenskap vet inte banken vilken efterfrågan det finns vid en överlåtelse. Det betyder att de inte vet hur säker deras investering är. Därför får en obeprövad produkt (ex. byggemenskap) sämre lånevillkor än en väl erkänd så som en bostadsrättsförening.

Organisationsform och associationsform

Problemen med organisationsform och associationsform är att det som privatperson kan vara svårt att veta hur man driver en byggemenskap genom hela processen och vilken typ av förening som fungerar bäst inom byggemenskaper. Det finns många frågor kring teknik, juridik och ekonomi (Svensson 2012). Detta kan i vissa delar kopplas samman med de finansiella svårigheterna beroende av vilken associationsform man valt. Detta berör också vilken typ av upplåtelseform gruppen vill ha. Det är inte självklart och kan vara olika beroende av vilken typ av boende byggemenskapen har tänkt sig.

Stagnerad byggmarknad

Enligt Agneta Starfelt[9] är byggbranschen omedvetet konservativ, de bygger fortfarande mestadels för den traditionella kärnfamiljen när det också finns många ensamstående och mycket stora familjer. Berg (2012) håller med Starfelt om att de bostäder som byggs idag inte svarar mot de behov som finns. De lyckas heller inte bidra till social, ekonomisk eller ekologisk hållbarhet. Han menar att byggherrarna bara utgår ifrån marknadsefterfrågan vilket leder till att man bara bygger för de med köpkraft. Berg tycker att det som saknas idag är byggherrar vars drivkraft är att bygga bostäder som är prisvärda, innovativa, idéburna och långsiktigt hållbara. Byggemenskaper ser han som ett sätt att fylla detta tomrum i byggandet idag (Berg 2012). Det finns ingen bredd på byggandet. Ett exempel är att NCC och Skanska har delat in målgrupper utefter olika livsstilar. De som inte är köpstarka bygger man inte för.

På Höstkonferensen för Byggemenskaper 2012, och på folkbildningsdagen Hur vill vi bo 2013, fanns det en allmän uppfattning om att det bara är stora byggare som får möjlighet att komma in på byggmarknaden i Göteborg. På folkbildningsdagen framfördes också kritik att det finns dålig transparens i frågan om vem som får markanvisning och varför. Vissa små aktörer känner sig felfördelade i nuläget.

Mötet med kommunen

På höstkonferensen för byggemenskaper, var det flera som tyckte att kommunen inte var van att möta folk med egna idéer. Därför

hade kommunen svårt att hjälpa de som ville starta byggemenskaper. Agneta Starfelt[9] beskriver problemet som att hennes bogemenskap initialt har fått kontakt och ett positivt gensvar från kommunen men att det efteråt inte har hänt någonting. Hon tror det har berott på okunskap kring hanterandet av en byggemenskap. Kontakten med kommunen har varit stillastående tills nu, då de känner att de har fått riktigt gensvar. Starfelt tror det beror på att det skett ett skifte av politiker vilket har öppnat upp för deras förening. Enligt Ulf Kamne[2] finns det en ovana hos kommunens handläggare. De är vana att hantera de stora byggföretagen och hyresförvaltarna men när det kommer en grupp som inte är lika samordnade så finns inte vanan.

Parkeringsnormen

Parkeringsnormen, som bestämmer hur många parkeringsplatser som måste byggas per nybyggd lägenhet, var ett annat problem som togs upp på höstkonferensen för byggemenskaper. Det blir väldigt dyrt även för de som inte har parkering. Parkeringar ökar boendekostnaderna och den kostanden kan vara ett hinder för byggemenskaper som vill eller behöver bygga billigt. Det blir svårare för de med mindre resurser att bygga och bo om man måste räkna in parkeringskostnaderna.

Parkering vid hållplatsen Lantmilsgatan.

Mark

Idag finns det inte så många små tomter för småskaligt byggande. Vilket gör det svårt för mindre investerare eller privatpersoner att köpa mark.

Svårigheter för kommunen

Svårigheterna som hittills tagits upp i arbetet har främst förts fram av personer utanför kommunen. De som arbetar på kommunen ser andra svårigheter. Ulf Kamne[2] ser främst två nackdelar eller risker med byggemenskaper. Den första är att om det markanvisas till en byggemenskap som sen inte mäktar med att bygga färdigt så står kommunen med en oanvänd detaljplan och tvingas starta om processen. Det tar mycket tid och kan vara ett problem då Göteborg har bostadsbrist och behöver bygga där det finns färdiggjorda detaljplaner. Eftersom kunskapen inte finns är det större risker med byggemenskaper och man bör vara lite försiktig i början, menar Ulf Kamne[2]. Den andra är att byggemenskaper på pappret har en mindre stabil ekonomi än en större byggare. Vidare säger han om kooperativa verksamheter att det oftare drivs av människor med stor kapacitet. En risk är då att det bara blir den typen av människor som bildar byggemenskaper och att det då kan bli mer segregerat.

Peter Junker[7] som är chef för avdelningen som delar ut markanvisningar, håller med Kamne att det är svårt att bedöma kraften i dem som söker. Det är jobbigt om man tappar gruppen i ett sent läge. Det gäller att hitta rätt partner, menar Junker. De klassiska exploatörerna har fastighetskontoret redan koll på. Det kommer också förmodligen bli mer arbetsamt för kommunen med byggemenskaper än en klassisk exploatör. Eftersom byggemenskaper inte har kompetens i byggprocessen, samt att grupperna inte har alla kontakter, kan fastighetskontoret hamna i frågor som exploatörerna normalt sköter, menar Junker.

Andra kommuners arbete med byggemenskaper

Både Norrköping och Linköpings kommun har börjat intressera sig för byggemenskaper, och har startat med en handbok som ska passa både kommuner och byggemenskaper. De samarbetar med arkitektkontoret Spridd, Kungliga tekniska högskolan, tyska arkitektkontoret IFAU och Föreningen för Byggemenskaper.

Tübingen Französischer Viertel. Foto: Anders Svensson.

Drömmer du också om att skapa din perfekta lägenhet i ett flerbostadshus som du själv utformat? Nu kan drömmen bli verklighet med byggemenskaper!

Byggemenskaper innebär att du går samman med andra för att bygga ett flerbostadshus. Du kan bilda en byggemenskap med vänner, andra familjer eller för dig tidigare okända människor som delar dina visioner.

Inriktningen kan vara alltifrån generationsboende till energieffektiva byggnader. Eller varför inte ett flerbostadshus där du delar gemensamhetsytor med dina vänner. Det är du som bestämmer!

Fördelarna med byggemenskaper är många.

- Individen får ett boende anpassat efter egna behov och önskemål
- Grannsamverkan stärks
- Det är kostnadseffektivt/prisvärt
- Det skapar spännande arkitektur
- Det sociala kittet stärks

→ www.norrkoping.se

NORRKÖPING

Norrköping

Efter många personalbyten i både tjänstemanna- och politiska led funderar Norrköping idag på hur offensiva de ska vara med att planera in byggemenskaper, säger Anna Larsson[3] på avdelningen för mark och exploatering. För att byggemenskaper ska fungera måste de planeras in i detaljplanerna i förväg och öronmärka vissa byggrätter till byggemenskaper, tror hon. Det görs för att få kortare planläggningstid för byggemenskaperna. Nu sitter hon och skriver på en checklista för hur kontakten med byggemenskaper ska kunna ske. På Bodagarna som Norrköping anordnar varje år hade de föreläsningar om byggemenskaper för att få in intressenter. I nuläget finns ingen särskilt avpassad detaljplan för byggemenskaper men det finns områden i staden som de tänker att byggemenskaper skulle passa.

Larsson menar att de största fördelarna för byggemenskaparna är att de boende själva får stort inflytande över sitt boende. Man måste inte ha villa för att kunna förverkliga sig själv genom sitt boende. På det sättet passar byggemenskaper in i den nuvarande urbaniseringstrenden.

Larsson tror att de som kan tänka sig byggemenskap vill bo centralt eller halvcentralt samt i områden med bra status och områden som gentrifieras. I Norrköping finns en bostadsbrist som skapar ett tryck på att skaffa fram många lägenheter. Då kan det vara svårt att reservera tomter i väntan på en byggemenskap eller att satsa resurser som behövs någon annanstans. Det blir lite av ett moment 22 när vi samtidigt tror att byggemenskaper skulle kunna vara ett sätt att få igång byggandet, berättar Larsson.

Linköping

Linköping har planerat in tre stycken byggemenskaper i utvecklingen av den nya stadsdelen, Vallastaden. Vallastaden ska byggas med fokus på framtidens boende, stadsliv och samhällsbyggande. Projekt började på hösten 2011 och kommer sommaren- hösten 2016 att bli föremål för ett bo och samhällsbyggnadsexpo, LinköpingsBo 2016. Området ligger i nära anslutning till Universitetsområdet i Valla, berättar Bo Göran Lindqvist[13]. Det kommer att bli en stadsdel med social hållbarhet i fokus. Det började med en idétävling som arkitektkontoret Okidoki vann. Projektet går ut på att små tomter bildar kvarter med ett gemensamhetshus på gården. Det är ett finmaskigt nät, och det satsas på täthet och mångfald med hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter, arkitekter som byggherrar, vanliga byggherrar och byggemenskaper. Det kommer att vara

små tilldelningar med cirka 20 lägenheter i varje. Tre tomter för byggemenskaper har planerats in i olika kvarter. Nu ligger projektet i slutet på detaljplaneskedet som planeras vara klart till sommaren 2013.

Parallellt med detta sker marktilldelningen. Bo Göran Lindqvist[13] har hållit kontakten med byggherrarna fram till att marktilldelningen påbörjats. Kritik har framförts från flera byggherrar att tomterna är för små då de bara medger två till tre lägenheter per våning, vilket blir dyrt att bygga. För att så långt som möjligt tillmötesgå byggherrarnas önskemål har vissa förändringar i förutsättningarna för marktilldelning gjorts, till exempel med något större tomter och möjligheten till fler tilldelningar inom samma kvarter. Det har dock varit viktigt att behålla idén med stadsdelen. Linköping vill i detta projekt spetsa till det för att se hur framtidens byggande kan se ut. Det måste dock vara genomförbart, vilket de tror och hoppas men egentligen inte vet ännu. I Linköping råder brist på bostäder. Under många år har bostadsbyggandet i Linköping främst skett genom att förtäta och komplementsbygga men nu börjar denna möjlighet tömmas ut. Det var många år sedan en helt ny stadsdel byggdes i Linköping men nu väljer kommunen att investera, berättar Bo Göran Lindqvist.

För att få intresserade att starta grupper till byggemenskaperna så har kommunen haft öppna möten där de på olika sätt informerat om byggemenskaper. De hoppas under våren att få ihop en kärngrupp som kan fortsätta jobba. Om inga byggemenskaper kan samlas och bygga färdigt fram till 2016 kommer tomtreservationerna ligga kvar. När det gäller att på olika sätt underlätta genomförandet av byggemenskapsprojekt samverkar Linköping bland annat med Norrköpings kommun. Tillsammans har de anordnat seminarier för professionella yrkesgrupper som på olika sätt kan komma bli inblandade i byggememenskapsprojekt, såsom banker, jurister, projektledare, byggare och så vidare. I Linköping funderar man på att ha en ansvarig för småhus och byggemenskaper då dessa byggformer har likartade frågeställningar och kan behöva liknande typ av hjälp.

Vid en vanlig markanvisning brukar Linköpings kommun gå ut och se vad man kan få för högsta pris. I det nya området i Valla har man satt ett ganska lågt pris på marken och frågar istället byggherrarna, vilka kvalitéer kan vi få byggda? För att byggherrar ska få markanvisning har de ett poängsystem för att införliva de kvaliteter kommunen vill se i stadsdelen. Det finns en politisk enighet att arbeta mot småskalighet och engagemang. Byggemenskaper ses som en del i den nya lösningen, ett komplement precis som småhus.

Lindqvist hoppas att byggemenskaper kan vara med och skapa fler små aktörer på marknaden. Andra fördelar för kommunen är att de får variation, en intressantare och attraktivare stad där folk vill bo. En fördel för de boende är att de kan påverka sin egen bostad.

Föreläsning med Uwe Wulfrath. Foto: Jenny Stenberg

Torget i Gamla staden i Tübingen.

Tübingen

Staden Tübingen i Tyskland arbetar och verkar aktivt med att få in byggemenskaper i stadsplaneringen, berättar Uwe Wulfrath[20], arkitekt och stadsplanerare i Tübingen. Han ansvarar också för projektutveckling och näringsfrämjande aktiviteter. Karaktäristiskt för Tübingen är den Gamla staden och universitetskaraktären. På grund av universitetet är staden relativt oberoende av konjunkturen. Tübingen är också en stad som fortfarande växer. Flera områden i Tübingen är huvudsakligen uppbyggda med byggemenskaper. De mest kända är Französisches Viertel, Loretto och Mühlenviertel. Enligt Uwe Wulfrath står Gamla staden som förebild för de nya områden med byggemenskaper de bygger idag. När de började med byggemenskaper i Französisches Viertel ville de att området skulle få en stadskänsla med både bostäder och näringsliv. Detta är något som de fortfarande eftersträvar i nya byggemenskapsområden. Tyvärr minskar möjligheterna med att få in verksamheter ju fler områden de har byggt. Att bygga blandat med bostäder och verksamheter var också ett sätt för att ge kvinnor större möjligheter till att kunna arbeta i eller nära hemmet. Kvinnor i Tyskland jobbar i mindre och stannar hemma med barnen i större utsträckning än i Sverige.

Den första byggemenskapen i Tübingen uppstod 1993. För att hitta fler människor till byggemenskapen stod gruppen i två år på torget för att locka folk. På den tiden hade kommunen inte så stort behov av att bygga mycket bostäder och kunde ge dem den tiden. I början var byggemenskaper något som tilltalade gröna- och alternativa personer, säger Uwe Wulfrath. Nu däremot är det något som kan tilltala allmänheten. Välbärgade lockas av att kunna uppfylla önskemål om standard och utförande. Man kan se variationen av människor som lockas på hur priserna skiljer sig. I nyare områden med byggemenskaper kan pris per kvadratmeter variera mellan 2300-3500 euro. Idag riktar sig kommunen främst till medelklassen, säger Uwe Wulfrath. Den finansiella risken har också försvunnit sedan starten 1993, i och med att det blivit så vanligt med byggemenskaper. Förutsättningarna för byggemenskaper har hunnit förändras mycket, menar Uwe Wulfrath.

I Französisches Viertel fanns det bestämmelser med krav på verksamheter i en viss del av bottenvåningen. Det har lett till relativt låga hyror för verksamhetslokalerna och lett till att det passat för småföretag. Det har gjort att det blivit ett verktyg för verksamhetsfrämjandet, säger Uwe Wulfrath. Det har varit viktigt att integrera det sociala och kulturen i området för att få stadskänsla. För att konceptet ska fungera behövs ett högt exploateringstal. Ett tillräckligt stort underlag av människor behövs för att verksamheterna ska bli lönsamma. Det har också varit betydande att behålla och använda de gamla byggnader som redan finns. En annan positiv aspekt av att göra iordning äldre hus är att det är billigare än att bygga helt nya. På så sätt har det uppstått hus med billigare hyror samtidigt som det behåller den tidigare karaktären på området.

Byggemenskaper är ett sätt att snabbare realisera privat boende då det är billigare än att köpa en färdig lägenhet från en kommersiell leverantör, menar Uwe Wulfrath. Det blir billigare bland annat på grund av en skattefråga. Istället för att betala på lägenheten så betalar man på marken vilket blir billigare. En annan anledning är att det inte behövs marknadsföringskostnader och vinst- eller riskmarginal. Priset påverkas också av att det finns en möjlighet att välja boende standard beroende på hur mycket pengar man vill och kan spendera, säger Uwe Wulfrath. Kostnader som i jämförelse skulle kunna bli dyrare för byggemenskaper än traditionella byggherrar är materialkostnader som ej kan beställas i stira mängder och därför ej rabatteras av mängd. Det är dock sällan något som påverkar priset för de boende utan blir snarare en del av marginalerna, enligt Uwe Wulfraths.

I Tyskland är det vanligt att privatpersoner har hyresrätter. Det finns också färdiga system för att ge subventioner till de som har en lägre hyra för personer med låg inkomst. Tübingen har även testat att ge tilldelning till byggemenskaper som vill använda sig av den subventioneringen.

Kommunens process med byggemenskaper

Hanterandet av byggemenskaper börjar med att kommunen har bestämt vilken karaktär det ska vara på området. De vill då veta vilka som kan tänka sig bo där och annonserar i tidningen för att nå ut till allmänheten. Det finns då möjlighet att skicka in en intresseanmälan till kommunen. Kommunen skickar ut formulär där de intresserade beskriver vilket typ av boende de söker, exempelvis ekologiskt- eller generationsboende. Kommunen hjälper sedan till att matcha ihop personer med liknande intressen. Det kan vara både enskilda personer som vill vara med i en byggemenskap eller en byggemenskap som är intresserad av att få bygga på platsen.

Kommunen anordnar sedan ett allomfattande informationsmöte för de intresserade. Då presenteras bland annat fakta om hur de planerat området. De visar upp ett förslag på uppdelning på tomter med prisexempel. Annan information som anses viktig är att presentera de kriterier som ska uppfyllas för att få en markanvisning och att informera om den fortsatta processen. Under mötet försöker man

även forma och identifiera byggrupper. Det är också vanligt att hålla möten där de olika byggemenskaperna presenterar sig själva så de kan locka människor. Det sker ofta likt en mässa där de ställer upp bord med information om konceptet på byggemenskapen. Efter dessa möten vill kommunen ha mer preciserad information från byggemenskaperna och vad de har för koncept.

I nästa steg har kommunen mer intensiva möten med varje grupp. De kontrollerar så att kriterierna för att få markanvisning verkligen uppfylls och granskar så att det verkligen är en riktig byggemenskap. Det får inte vara ett kamouflerat byggföretag, eller en arkitekt som fört ihop människor som inte riktigt fungerar ihop.

På planschen visas en illustration på planeringen av ett nytt område med byggemenskaper. Foto: Jenny Stenberg

I nästa steg av prosessen kommer tilldelningen som bestäms av en kommission som fungerar som en jury. Byggemenskaperna behöver inte köpa marken direkt. Det finns på så vis en viss tidsfrist innan de måste köpa marken av Tübingens kommun. Inom ramen för den tiden måste de fått ordning på finansieringen, det arkitektoniska konceptet samt förprojekteringen. Det är intressant att veta att exploateringstrycket är högt i Tübingen. Kommunen har därför möjligheten att välja vilka byggemenskaper som de vill ge marktilldelning. Att som byggemenskap komma med innovativa idéer som kommunen uppskattar ger därför större chans till en marktilldelning.

Det är betydelsefullt att markpriset är definierat från början. Bärför är det inte den som bjuder högst som får marken utan den som har den bästa idén och som tillför mest till hela området. Markpriset påverkas självklart av läget men också av om det finns andra försvårande omständigheter så som att tomten måste ha butik eller annan verksamhet i bottenplan. Annat som påverkar priset är hur högt det är tillåtet att bygga och därmed hur många våningar och användbar yta det finns möjlighet till. Det enda som är reglerat är volymen av byggnaderna. Balkonger och annat får sticka ut från fasaden. Översatt till svenska förhållanden är det större reglering i exploateringsavtalet än i detaljplanen.

Planbestämmelser av ett nytt område med byggemenskaper. Foto: Jenny Stenberg

De använder sig av kriterier för att avgöra vilka som får markanvisning. I kriterierna finns: sociala aspekter så som mångfald och att ha hyresrätter samt arkitektoniska aspekter så som energikoncept eller smala hus. En annan aspekt de betraktar noga på är realiserbarheten i projektet. Även andra sidor så som att redan boende i området eller pendlare kan få företräde besktas. Kommunen undersöker också vilka hus eller delar av hus som projekten intresserar sig för och lägger ihop det med resultaten från kriterierna. Det kan vara svårt att väga vissa kriterier mot andra, speciellt de som grundar sig i sociala värden. Det är därför viktigt att ha en kunnig kommission som bestämmer vilka som får tilldelning. Uwe Wulfrath ger några exempel på varför byggemenskaper fått markanvisning:

- Två familjer med åtta barn som annars får svårt att hitta boende.
- Handikappade och icke handikappade med plats för verksamhet.
- Hyresrätter för människor med låg inkomst.

- Olika verksamheter i bottenvåningen
- Mål att ha så många etniciteter som möjligt.

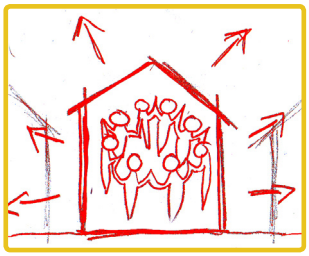
Valet av vilka byggemenskaper som får marktilldelning sker bakom stängda dörrar. Sedan är dock kollisionen väldigt mån om hur de kommunicerar besluten. De skriver en motivation som beskriver varför varje byggemenskap har fått en tilldelning. Motivationerna går sedan att läsa på kommunens hemsida.

På kommunen finns fem personer som bara jobbar med byggemenskaper. De tycker att tjänsterna är väl investerade pengar eftersom det innebär att de når de mål som är uppsatta för staden, berättar Uwe Wulfrath.

Han menar också att det inte finns något egenvärde i byggemenskaper. För honom är det ett instrument för att få fram och utföra de mål kommunen har ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Enligt honnom fungerar det bättre med byggemenskaper än kommersiella byggherrar. Kommunen uppskattar att på det här sättet genomföra mindre och mer småskaliga enheter, variation på verksamgeter och nyttjande av ytorna. Positivt är också att det blir billigare för de som bor i byggemenskaperna och att blandningen rent arkitektoniskt blir större. De boende får en större känsla för sitt boende och en gårdsgemenskap. Ofta tar grupperna ett större socialt ansvar i området. Grupper som gått samman av endast ekonomiska skäl tar mindre ansvar än de som är engagerade i en gemenskap med varandra menar Uwe Wulfrath.

Diskussion

I detta kapitel sammanställs och diskuteras de resultat som framkommit i analysen. Vidare diskuteras möjliga lösningar på de svårigheter som lagts fram tidigare i examensarbetet.



BYGGEMENSKAPER OCH SOCIAL HÅLLBARHET

I analysen visas att de tre byggemenskaperna, Understenshöjden, Urbana Villor och Genova uppfyller kriterierna till en stor grad. Nedan diskuteras de olika principerna ytterligare i relation till Göteborgs Stad.

De fem principerna

Jämställdhet

Grundtanken från WACOSS är att Jämställdhetsprincipen ska lysa igenom alla de andra principerna. Alltså att de andra principerna ska ha jämställdhet i åtanke. Det finns dock lite fler tankar som passar i denna princip.

Enligt utbyggnadsplaneringen i Göteborgs Stad finns det stora möjligheter att bygga inom mellanstaden. När man förtätar på detta vis fås en tätare stad som ökar möjligheterna för människor att mötas och då förbättra chanserna för den sociala integrationen enligt Olsson et al. Om det dessutom byggs vid knutpunkter samlas människor särskilt och chanserna för att mötas ökas ytterligare. Byggemenskaper är ett sätt att förtäta men det går självklart att göra det med andra boendeformer också.

Mångfald

När man tittar på mångfalden uppfyller byggemenskaperna kriterierna till en liten del. Tyvärr är det många av kriterierna som inte uppfylls. Exemplen tillfredsställer olika kriterier. Det visar att mångfalden beror mycket på omständigheterna kring byggemenskapen exempelvis var den uppförts och vad medlemmarna har för grundtankar eller ideologi. Kommunen och, eller samarbetspartners åsikter och inflytande på byggemenskapen kan därför ha stor inverkan på hur mångfalden påverkas.

Fokuserar man på vad byggemenskaperna tillfört i området har de bidragit till mer variation än vad som fanns där innan. Överlag har de inte försett området med någon negativ påverkan vad gäller mångfald utan snarare har det tillkommit en svag ökning, som hustyper i Björkhagen och inkomstgrupper i Västra Hamnen. Mer variation områdesvis kan ses som en stor utvecklingspotential. Det finns mycket att arbeta med för att förbättra mångfalden. Exempelvis har byggemenskaper möjligheten att med olika upplåtelseformer få större variation av människor i ett område. Utifall kommunen styr så att upplåtelseformerna blandas genom avtalsskrivning vid markanvisning kan byggemenskaper vara med och skapa en större blandning av upplåtelseformer. Göteborg Stad har ett bra utgångsläge för att skapa mer variation, eftersom planen är att förtäta. Fokusområdena i utbyggnadsplaneringen innehåller olika typer av områden där det bor olika typer av människor. Förhoppningsvis innebär detta att det går att komplettera olika fokusområden med olika typer av byggemenskaper. Det gör att bredden på byggemenskaper är något som skulle kunna uppskattas och ger byggemenskaper en möjlighet att passa alla typer av människor.

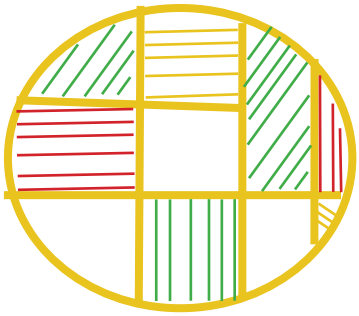


fig. 1

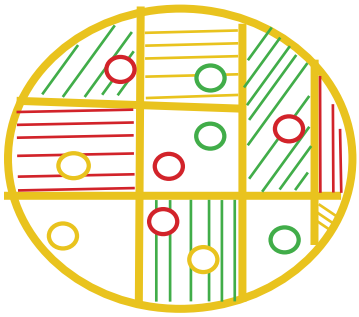


fig. 2

Förtätning kan också bidra till att människor får lättare att mötas. När det är glest byggt behövs det mer infrastruktur vilket gör att staden tjänar mer på att bygga tätt. För att få in mer variation i Understenshöjden kunde det ha byggts för fler människor. Understenshöjden har mycket natur sparad och tycker Nils Söderlund[6] menar att det hade fått plats fler hus i området. I Understenshöjden kunde fler hus bidragit till större variation även om det i Björkhagen redan finns stor andel flerfamiljshus. Urbana Villor är på sätt och vis en motsats till Understenshöjden vad gäller täthet. I projektet har arkitekterna staplat villor ovanpå varandra för att behålla kvalitéer från villan men ändå kunna bygga tätt i en urban miljö.

Mångfald inom byggemenskaperna kan vara svårt att uppfylla då människor ofta drar sig till folk med liknande intressen eller situation. När människor går samman för att arbeta i ett så stort projekt som att färdigställa ett eller flera hus tror jag att man gärna väljer att arbeta med individer som är lika, och har liknande åsikter som en själv. Även föreningen Under Samma Tak som aktivt efterfrågar en variation av människor att leva och bo med har i dagsläget ett ganska homogent utbud av medlemmar. Viktigt i den här frågan tror jag är att blanda in byggemenskaper i områden som saknar den typ av människor som är aktiva i just den byggemenskapen. Hjälper kommunen till med detta tror jag inte att det kan bidra till en mer segregerad stad, snarare tvärtom. I dagsläget är större områden i Göteborg segregerade från varandra (fig. 1). Om de områden blandas ut med byggemenskaper kan man hoppas på en större variation (fig. 2).

Sammanlänkning

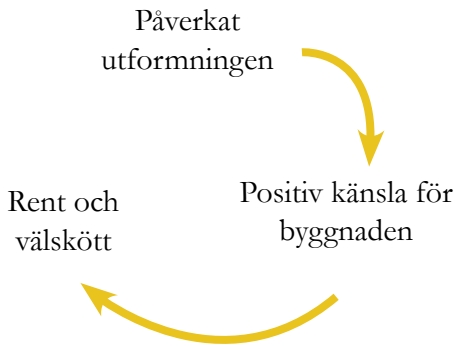
Sammanlänkningen har fått ett bra utslag på alla kriterier i alla byggemenskaperna.

Det finns olikheter mellan exemplen. Mia Torpe[11] och Nils Söderlund[6] i Understenshöjden beskriver mer kring gemenskapen och pratar om den på ett annat sätt än vad Cord Siegel[12] i Urbana Villor. Främst tror jag att det beror på att de har haft olika inställning till vad de vill att byggemenskapen ska vara. I Understenshöjden var det redan från början ett tydligt eko tänk samt att man ville kunna påverka sitt boende och att man i detta kunde man få sociala fördelar. I Urbana Villor handlar det mer om att kunna påverka sitt boende och skapa arkitektur som passar i urbana sammanhang. De har egentligen inte funderat så mycket kring gemenskapen och sociala fördelar. Det visar att man kan arbeta olika i olika byggemenskaper och att resultatet påverkas därefter. Men även de som inte funderat så mycket kring bogemenskap tycker att de har en bra sådan.

Det är svårt för en byggemenskap att påverka kollektivtrafik och infrastruktur men de kan välja att bygga i områden som redan har det. I dessa exempel har det funnits med i val av plats för byggemenskaperna och därför får kriterierna bra utslag.

Livskvalitet

Kriterierna för livskvalitet är i klar majoritet uppfyllda. Byggemenskaper bidrar till en god boendemiljö där människor trivs. Det beror på att man själv planerar sitt eget boende. Att vara med i en byggemenskap ger inte alltid garanti för trivsel men jag tror att chanserna ökar drastiskt, åtminstone för de som blir kvar och bosätter sig i byggemenskapen. I processen fram till byggnation lämnar individer byggemenskapen för att de inte trivs med besluten eller människorna. Därför sker det lätt en likriktning av människor i byggemenskapen. Det sker på ont och gott. Positivt är att individerna som blir kvar i byggemenskapen i större utsträckning får som de vill ha och får möjlighet att trivas bättre. Nackdelen är att likriktningen ökar medan mångfalden minskar inom byggemenskapen.



Möjlighet att påverka sin omgivning leder till bättre hälsa säger Ulf Kamne[2] och Agneta Starfelt[9]. Alla byggemenskaperna var väl underhållna och skötseln av husen och tomterna var goda. Vare sig byggemenskapen har organiserat arbetsgrupper som på Understenshöjden eller inte tror jag att när de själva varit med och bestämt hur fastigheten ska se ut har de mer positiva känslor för den. Det leder i sin tur till att de tar hand om byggnaden bättre.

De boende i de båda svenska exemplen har haft möjlighet att påverka sitt område. Urbana villor i detaljplaneprocessen tillsammans med andra fastighetsägare och Understenshöjden genom att de har sina byggnader utspridda så de bildar ett eget område som de kunnat påverka. Det har lett till att de tycker mycket om sina områden och att de känner sig trygga och säkra där.

Demokrati och delaktighet

Dessa exempel, uppfyller kriterierna på demokrati och delaktighet. Byggemenskaper är ett bra sätt att låta människor få riktig bestämmanderätt i stadsplaneringen utan att ta bort arkitekten eller planerarens roll. Byggemenskaperna kommer in i slutet av planeringsskedena i samhällsbyggnadsprocessen där de boende i huset delegeras makt att bestämma över sitt eget boende. Detta är ett annat sätt att arbeta med medborgarmedverkan än Göteborgs Stads vanliga strategi som är dialogprocesser på planeringsnivå. I dessa kan allmänheten komma med synpunkter som planerarna kan ta hänsyn till i planeringen. Risken med att komma in tidigt är att det tar lång tid till att idéerna realiseras. Det finns en risk att deltagarna inte hinner se vad som hände med deras idéer. Om deltagarna får dåligt gensvar eller feedback kan detta leda till ointresse eller förlorat förtroende för kommunen. Även om jag tycker att det är betydelsefullt med medborgarmedverkan i tidiga skeden finns det svårigheter som undviks med att arbeta med byggemenskaper i senare skeden. Ett sätt att undvika detta kan vara att ge medborgarna någon form av delegerad makt. När en stad har ansvaret för en hållbar stadsutveckling kan det vara svårt att hitta bra sätt att delegera makt utan att äventyra de långsiktiga planerna. Jag tycker byggemenskaper är ett sätt att klara av den utmaningen. Att ge byggemenskaper en plats i stadsplaneringen är ett bra sätt att få in demokrati och delaktighet i samhällsutvecklingen.

Individerna i Urbana Villor, Understenshöjden och Genova har haft makten att bestämma hur deras hus ska se ut genom egna dialogprocesser och öreningarna har startat upp på eget initiativ. Exemplen möter på så sätt kriterierna om dialogprocesser och medborgarinitiativ.

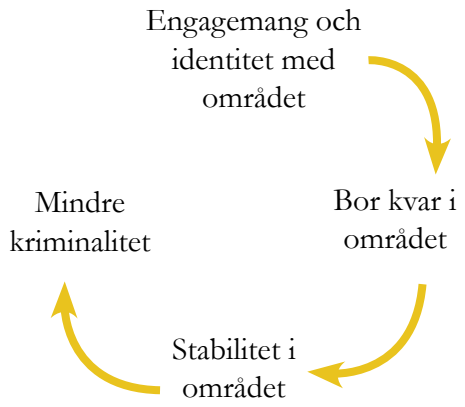
Socialt hållbara boendemiljöer skapade genom byggemenskap

Vad gäller hur gemenskapen påverkar den sociala hållbarheten beror på vilken typ av gemensamhet som uppstått. Enligt exemplen skapas någon form av gemenskap även om den kan vara olika stark. Det visas också att det finns olika sätt att uppfatta synen på gemenskapen som bildats efter att huset står färdigt. Understenshöjden, Urbana Villor och Genova har från början haft olika syn på vad gemenskapen bör betyda för byggemenskapen. Den uppfattningen kan stärkas av Vanja Larbergs resebeskrivning där hon intervjuat byggrupper i Berlin. I flera av intervjuerna sägs det att det skapas något socialt av att ha haft en byggprocess gemensamt. Även här uppfattas och uppskattas gemenskapen på olika sätt. Vissa beskriver det som att alla skulle öppna dörren om någon behövde hjälp, andra skulle gärna se film gemensamt på taket men inte gå på någon annans barnkalas. Vissa tror att det är viktigt att ha något intresse som håller ihop gemenskapen för att ha den kvar, medan andra inte tror att man behöver ha något samlande kitt. De tror istället att det som för människor tillsammans är den gemensamma processen och att man faktiskt behöver komma fram till gemensamma beslut. Det finns också de som menar att det inte finns någon större sammanhållning i deras hus i jämförelse med andra (Larberg 2011). Det visar på en stor variation mellan gemenskaper. Detta tycker jag är en av sakerna som gör byggemenskaper så intressant. Föreningarna kan gå in med helt olika perspektiv som till exempel ideologiska kollektiv eller att bara bo så billigt som möjligt. Slutsatsen är att det inte behöver finnas ideologiska tankar om gemensamhet i boendet för att skapa en gemenskap. Även utan gemensamma lokaler eller aktiviteter verkar det ändå finnas någonting som fört individerna närmre varandra, en gemenskap. Detta tycker jag är en av byggemenskapernas styrka.

Förtätningsprincipen skapar goda förutsättningar eftersom gemensamheten som uppkommer i byggemenskaper kan ytterligare öka den social hållbarheten i Göteborgs stadsdelar. Kommunens arbete med att passa in rätt typ av byggemenskaper i rätt typ av område är mycket viktigt. Det är emellertid essentiellt att tänka på att man inte slår undan redan goda lösningar. Förtätningsprincipen skiljer sig från hur Tübingen och Freiburg har arbetat med byggemenskaper. De har likt byggt nya områden där byggemenskaper har varit en stor och integrerad del.

Som Ulf Kamne[2] eller Uwe Wulfrath[20] ser jag en poäng med att folk gör saker ihop för att det skapar ett kitt i samhället som gynnar samhällsutvecklingen. Staden blir genom byggemenskaper föreningstätare vilket stärker förtroendet för samhället och hur det styrs. Genom att vara med och påverka och få tydlig feedback i

Lekplats i Understenshöjden.



form av ett hus stärks förtroendet för att de samhälleliga systemen fungerar. Det kan också vara positivt med den kooperativa formen där människor går samman för sin egen skull.

En annan sak som är positiv är att individen får större lust att bidra till den platsen där hen bor och inte bara med huset hen varit med och byggt. Det kan till exempel skönjas i Understenshöjden där de boende byggt lekplatser som är öppna för inte bara deras barn utan alla barn i området. Förmodligen kommer inte sådana initiativ dyka upp vid alla byggemenskaper men det finns ändå ett större engagemang vilket ökar chanserna för att medlemmarna ska vara aktiva i sitt närområde också. Engagemanget och känslan för området gör att de boende i större utsträckning stannar kvar. Det ger området mer stabilitet som kan minska problematik så som kriminalitet. Om utvecklingen dessutom kommer upp i nivåer likt Tübingen, kan Göteborgs Stad också ha möjligheten att välja de byggemenskaper som är engagerade och har bra idéer.

Förklaringen till den höga andelen kvarboende i exempelvis Understenshöjden tror jag är att processerna i en byggemenskap där man kan vara med och bestämma om sitt eget boende tar tid. För att vara intresserad av att lägga ner så mycket tid tror jag medlemmarna i en byggemenskap tänker att de ska bo i gemenskapen länge. Att bo kvar länge på samma ställe är en hållbar tanke. Det skapar mindre slitage och underminerar slit och släng mentaliteten. Människor som bor kvar skapar dessutom bättre stabilitet i området.

Sammanfattningsvis klarar byggemenskaperna överlag kriterierna för social hållbarhet. En viktig faktor man inte får glömma när man tittar på kriterierna är att mycket beror på vad som redan finns i området. Många av kriterierna är viktiga i val av plats för byggemenskapen. Det är något som är viktigt att tänka på för Göteborgs fastighet- och stadsbyggnadskontor eftersom de har bestämmanderätt över vem och vad som får byggas i staden. Ett nästa steg skulle kunna vara att undersöka hur dessa ”rätta” platser kan definieras.

Även om jag överlag tror att byggemenskaper är ett bra sätt att få en mer socialt hållbar stad finns det förstås också negativa sidor. Om kommunen inte reglerar vilka byggemenskaper som får bygga var finns det en risk att byggemenskaperna och marknaden gör att segregationen blir större. Det finns också en fara med att bara höginkomsttagare har råd att vara med i byggemenskaper. I nuläget är det svårt att få lån eftersom byggemenskaper är något ovanligt. Men om Tyskland används som förebild syns det att när det blivit mer vanligt blir det också billigare att bygga. I beaktande måste man dock ta att Sverige och Tyskland har olika typer av förutsättningar på byggmarknaden.

Ett annat dilemma är också att byggemenskaper ger merarbete för kommunen exempelvis att göra detaljplaner i förväg och reservera tomter för byggemenskaper. Det tar fler resurser än vid vanligt tillvägagångsätt. Dessa tillgångar skulle kunna läggas på annat som också är viktigt. Detta blir tydligt i en kommun som Göteborgs

Stad där det finns bostadsbrist och resurserna behövs för att markanvisa till företag de vet kommer att bygga. Norrköping har samma problem där Anna Larsson[3] beskriver det som ett moment 22. I Tübingen har de flera heltidstjänster som arbetar med byggemenskaper men de tycker också att detta är väl spenderade pengar.

En byggemenskap har möjligheten att göra det mesta själva och en fara som finns är att det på grund av okunskap kan byggas hus av sämre kvalitet. Tar en byggemenskap hjälp av professionella så som arkitekter och byggare kan detta lätt undvikas.

Även om fallen är olika har alla tre byggemenskaper lyckats uppfylla de flesta kriterier med undantag för mångfalden. Frågan är då hur många kriterier en byggemenskap måste uppfylla för att vara socialt hållbar? Kan det kallas social hållbarhet om inte alla kriterier är uppfyllda? Jag tror att byggemenskaper är ett steg i rätt riktning. De uppfyller många av kriterierna, förmodligen fler än ett vanligt bostadsbyggande. Ska man låta sig hindras av att inte allt är uppfyllt? Man måste börja någonstans och längs med vägen utvecklas strategierna och idéerna och man kommer närmre och närmre målet för social hållbarhet. Jag tror som McKenzie (2004) att social hållbarhet är ett mål som ännu inte är mött. Byggemenskaper är ett steg på vägen för att möta det målet.

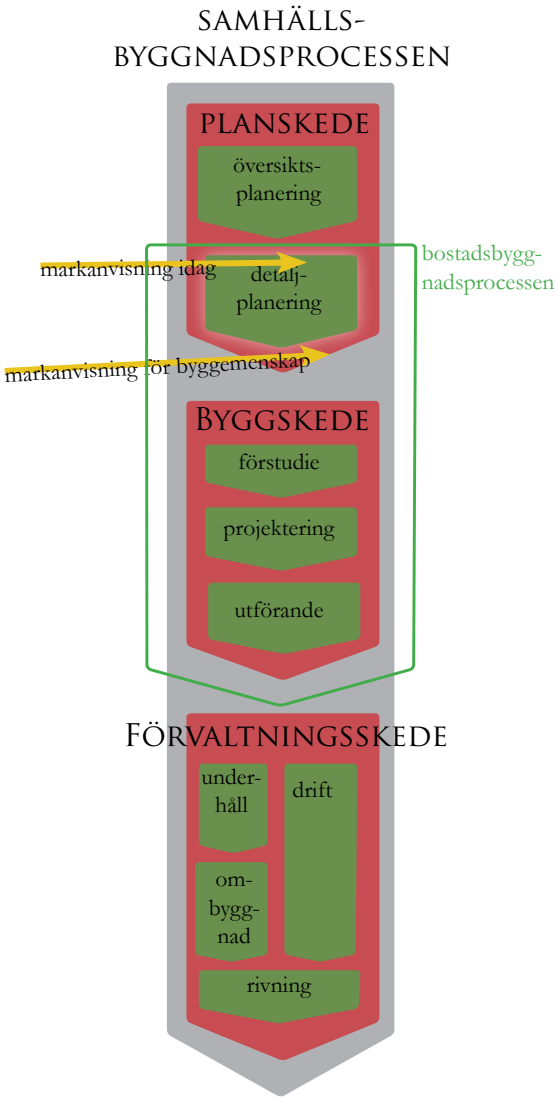
MÖJLIGHETER FÖR BYGGEMENSKAPER

I kapitlet diskuteras den problematik som byggemenskaper ställs inför och hur Göteborgs samhällsbyggnadsförvaltningar kan arbeta med dem. I kapitlet diskuteras frågeställningen: Vilka är svårigheterna för att bygga byggemenskaper och hur kan man förebygga dem?

Byggemenskaper har inga problem med att passa in i stadsplaneringen i Göteborg. Förtätningen som både översiktsplanen och utbyggnadsplaneringen förutsätter kan inrymma byggemenskaper. Då utbyggnadsplaneringen sträcker sig fram till 2035 finns det nu tid och rum för byggemenskaper att ta plats. Vilka andra svårigheter finns det då?

Plan- och processlösningar

Nyligen reviderades skrivningen om planprocesserna i ett försök att påskynda planprocesserna. Om de har lyckats eller inte tas inte upp i detta arbete. Jag utgår ifrån hur den ser ut idag och föreslår inga ändringar i samhällsbyggnadsprocessens struktur. Den är upplagd så att medborgare kan påverka vad som byggs i staden som en del av en demokratisk process. Däremot kan det göras inspel i processen och den innehåller en hel del handlingsutrymme för kommunen.



Förkorta tiden

En sak som de flesta jag pratat med ser som en förutsättning för att underlätta för byggemenskaper är att få ner tiden på planprocesserna så att det inte tar så lång tid från idé till färdig byggnad. En målsättning de också är överens om är att det bör ta två till två och ett halvt år från idé till färdigställande för en byggemenskap. Det är också den genomsnittliga tiden i Tyskland (Svensson 2012). När Cord Siegel planerar att starta en ny byggemenskap anser han att två år är lagom lång tid. Det baserar han på erfarenheter med byggemenskapen Urbana Villor. Tar det längre tid än två år finns stor risk att inblandade inte orkar vänta på att få sitt boende. En lösning är att kommunen reserverar tomter för byggemenskaper under detaljplanearbetet. Det behöver vara en flexibel detaljplan så att de boende kan påverka utformningen av fastigheten. Markanvisningen ges vid slutet av detaljplanearbetet eller när detaljplanen är klar. På så vis förkortas tiden för byggemenskapen. En detaljplan tar i genomsnitt cirka 3-4 år att genomföra. Detaljplanen bör säkerhetsställa att det går att dela upp området i små fastigheter. Små tomter passar även för andra mindre byggare och fastighetsägare. Flera möjliga aktörer till tomterna gör att risken för att de inte skulle bli bebyggda minskar.

För att byggemenskaper ska kunna komma in senare i processen behöver någon bevaka deras intressen under planeringsskedet. Det kan olika aktörer göra. Kommunen skulle kunna ta det ansvaret men behöver då lägga ner mer tid och resurser än i vanliga fall. Föreningen för Byggemenskaper som drivs ideellt har för lite resurser för att ta på sig den stora uppgiften. Ett annat

sätt är att byggherrar eller arkitektkontor som vill arbeta med byggemenskaper går in och ansöker om markanvisning på vanligt sätt. Exempel på det finns i Göteborg med Inobi på Gråberget och Cord Sigel i Kålltorp. Att begränsa sig till att bara en aktör passar för denna uppgift verkar orationellt då variation eftersökes samt att det minnskar möjligheterna. I dagsläget tycker jag att det är bra att fastighetskontoret prövar att både låta mindre aktörer och fastighetskontoret ta ansvar för byggemenskapers plats i de kommunala planeringsprocesserna. Även om detta är mer kostsamt för kommunen kan byggemenskaper vara ett bara sätt att få många andra värden tillbaka till staden. Ju vanligare byggemenskaper blir desto mer kunskap har både byggemenskaper och kommunen vilket borde leda till mindre ansträngning per projekt för kommunen.

Göteborgs Stad planerar nu också ett område i Högsbo där de vet att de vill ha byggemenskaper och har redan två intresserade byggemenskaper. De byggemenskaperna kan växa och utvecklas medan arbetet med detaljplanen pågår. Risken med det arbetssättet är att gruppen får vänta längre på att detaljplanen ska bli klar, speciellt om det drar ut på tiden med överklagningar eller andra hinder. Det finns också en möjlighet att de blir klara samtidigt och att man då har sparat in tid och får området bebyggt fortare.

Tanken från fastighetskontoret är däremot att ge markanvisning när detaljplanen är så gott som färdig. Peter Junker på fastighetskontoret menar att anvisningen beror på vilka parterna är. Ju kunnigare desto tidigare i processen kan man ta in dem. De som har mindre kunskap bör introduceras senare i processen då det är en så lång planprocess. På så vis förkortas tiden från idé till inflyttning för byggemenskaper.

Nästan alla verkar vara överens om att det måste planläggas i förväg för byggemenskaper, att avsätta tomter och ha färdiga detaljplaner så att processtiden förkortas. Vissa pratar också om färdiga avtal exempelvis att skriva ett exploateringsavtal så att det är anpassat för byggemenskaper.

Detaljplanen

Byggemenskaper kräver ett nytt angreppsätt på detaljplanerna. Istället för att vara styrande bör de vara mer fria än de vanligtvis är. Detaljplanen behöver bestämma olika saker i olika områden av staden. Som tidigare nämnt behöver kommunen vara med och se till att kriterierna för social hållbarhet uppfylls så långt det går. Så istället för att bestämma utformning av byggnaderna i detaljplanen bör den anpassas efter socialt hållbara kriterier, förslagsvis i avtal. Ett exempel är att öka *mångfalden* genom olika hustyper. Då visar detaljplanen vilken typ av byggnad som avses radhus, stadsvilla eller flerbostadshus. De olika typerna kan behöva lite olika ramar. Ett stadsradhus eller in-fill hus till exempel kan ha en fri gestaltning men mera bestämd placering. Är området på ett impediment kan placeringen vara friare. Detaljplanen bör ge stor frihet att gestalta fastigheten till byggemenskapen så att de känner att de har stor påverkan på boendet. Att de boende har stor påverkan är en av de saker som flera tar upp som det mest positiva med byggemenskaper.

Regional-, översiktlig- och strategiskplanering

Fokus på social och ekologisk hållbarhet. Frågeställningen syftar till att på en övergripande strategisk nivå besvara frågor som berör markanvändningen och om förslaget ligger i linje med en önskad bebyggelseutveckling över tid på regional och kommunövergripande nivå.

REGIONAL-, ÖVERSIKTLIG- OCH STRATEGISKPLANERING

1. Överensstämmer den föreslagna användningen med **enviset markanvändning** i ÖP?

2. Överensstämmer intentionerna i förslaget med **vägvalsriktningen** i ÖP?

3. Får en utbyggnad enligt förslaget god **tillgänglighet till befintlig** offentlig service, kommersiell service och kollektivtrafik?

4. Bidrar förslaget till att **stärka utvecklingen** i strukturbilden?

5. Stärker förslaget **kommunen som varumärke**, ledande miljökommun?

-1

Exempel på frågor att besvara som stöd för bedömningen:

1. Översiktsplanens mark- och vattenanvändning, allmänna intressen, förordnanden och reservat.
2. Översiktsplanens viktigaste vägvalsriktningar, (1) attraktivt boende, (2) ledande miljökommun och (3) livslångt lärande, (se vidare sid 96, ÖP 2008).
3. Avstånd, primärt för gång- och cykel, till befintlig kollektivtrafik, offentlig service och kommersiell service.
4. Var i strukturbilden är förslaget lokaliserat och hur förhåller sig förslaget till strukturbildens intentioner.
5. Föreslås nya idéer och tankar i förslaget att det stärker varumärket, ledande miljökommun, ytterligare.

LERUM *mer än du tror*

Ett urdrag ur markanvisniningssystemet som finns i Lerum.

Sammanfattning av utvärderingskriterier

Utvärderingskriterier	Poäng vid uppfyllande
Arkitektkontor - fler än grundkravet	+1 p/arkitektkontor – max 3 p
Arkitektkontor – wild card-kriterier	+ 1 p – max 2 p
Antal byggherrar – fler än grundkravet	+ 2 p/byggherre – max 6 p
Byggstart och färdigställande	+ 2 p färdigt till 2015-10-01 – max 4 p
Verksamheter – kontorsbyggnad	+ 4 p om hela byggnaden byggs för lokaler – max 4 p
Verksamheter – lokal i bottenvåning (gäller ej småhus)	+ 2 p/lokal i lägen där det ej är grundkrav – max 4 p
Lägenhetsfördelning - antal storlekar per fastighet (gäller ej småhus)	+ 2 p vid fler än > 3 storlekar/fastighet – max 4 p
Energikrav – passivhus	+ 1 p – max 2 p
Energikrav - plusenergihus	+ 2 p – max 4 p
Boendemedverkan	+ 2 p möjlighet att påverka i hela processen (redovisa koncept) – max 4 p
Arbetsmarknad	+ 2 p (redovisa koncept) – max 4 p
Vinterträdgårdar	+ 3 p – max 9 p
Samverkan med Linköpings Universitet	+ 1 p/forskningsprojekt – max 2 p
Nya upplåtelseformer (gäller ej småhus)	+ 1 p – max 2 p
Låg månadshyra i hyresrätt (gäller ej småhus)	+ 3 p vid < 1250 kr/kvm – max 6 p
Uthyrningslägenhet - avskiljningsbara	+ 2 p – max 4 p
Ljudklass A	+ 2 p – max 4 p
Träbyggnadsteknik	+ 1 p – max 2 p
Kreativitet och lärande	+ 1 p – max 2 p
Bo- och samhällsexpo 2016	+ 4 p x 1 st flerfamiljshus + 3 p x 2 st flerfamiljshus + 3 p x 1 st enbostadshus + 2p x 2 st enbostadshus

Sammanfattning av utvärderingskriterier för att få markanvisning i Vallastaden i Linköping. Bildkälla: (Linköpings kommun 2013)

I Göteborg finns stor bostadsbrist. Det gör att fastighetskontoret inte vill ha för små detaljplaner med för få bostäder eftersom en stor detaljplan tar lika lång tid att genomföra som en liten. Därför kan det vara bra göra större detaljplaner som har plats för många markanvisningar och byggherrar. På så vis skulle det inte ta så mycket merarbete i detaljplaneskedet att rita en tomt för byggemenskaper.

Markanvisningspolicy

Markanvisningen är en av de största förutsättningarna för en byggemenskap. Utan den har man ingen mark att bygga på och kan heller inte komma vidare mot målet om den egenbyggda bostaden. Siesjö är en av dem som tror att en sen markanvisning kan förkorta tiden. Han menar att det behöver finnas små anvisningar där byggstart kan ske inom en rimlig tid efter anvisningen delats ut.

Ett sätt att få fler byggemenskaper eller att påverka byggherrar att vilja samarbeta med byggemenskaper är att främja byggemenskaper i markanvisningspolicyn. Där beskrivs vilka förutsättningar man behöver ha för att få markanvisning. I måldokumentet för 2013 står det att man under året ska revidera markanvisningspolicyn. I den kan byggandet av byggemenskaper underlättas. Vid en sådan omskrivning skulle fastighetskontoret kunna använda sig av ett poängsystem där den byggare/fastighetsägare/byggemenskap vars förslag fått flest poäng får markanvisning. I Linköping har de en poängmetod för markanvisningar i Vallastaden. Poängen är anpassade efter visionen om stadsdelen. I Lerum har de ett liknande system som skulle kunna vara värt att titta vidare på. I denna typ av poängsystem skulle byggemenskaper kunna gynnas. Ett poängsystem skulle också kunna ge större transparens och förståelse från andra byggare som inte har fått markanvisning. Det är möjligt att detta också skulle kunna framkalla ett nytt sätt att se på markanvisningar och öppna för nya lösningar man inte tidigare sett. Annars är det oftast den som är beredd att betala mest för tomten som får anvisningen säger Bo Göran Lindqvist[13].

En ändring av markanvisningspolicyn för att främja byggemenskaper verkar dock inte aktuell idag i Göteborgs Stad. Peter Junker[7] anser inte att markanvisningspolicyn behöver ändras för att främja byggemenskaper. Först om det framkommer när projekten fortskrider kan den komma att ändras. I dagsläget finns det inget i Göteborgs markanvisningspolicyn som hindrar att bygga i gemenskap. Det finns inte heller något som uppmuntrar det.

Om man vill jobba mer proaktivt ser Anna Larsson[3] i Norrköping att det kan finnas ett behov av att ändra i riktlinjerna för markanvisning för att på ett tydligare sätt främja byggemenskaper. Enligt dagens riktlinjer finns det inget som hindrar marktilldelning för byggemenskaper men det är möjligt att det kan behövas särskilda villkor för den här bygg- och boendeformen för att förenkla och underlätta. Även frågan om de ekonomiska villkoren ska vara densamma som för en traditionell markanvisning behöver diskuteras. Likt Göteborg ger dagens riktlinjer för markanvisning i Norrköping möjlighet att bygga byggemenskaper men inte att

få det billigare eller lättare på något sätt. Det tror Larsson behövs om man vill stärka byggemenskaper som byggkoncept i regionen. Man behöver dessutom ha seminarier eller dylikt för professionella aktörer (byggherrar, arkitekter, banker, fastighetsvärderare och så vidare) så de förstår detta nya koncept. För att förändra i markanvisningspolicyn behövs en tydligare definition av byggemenskap så att det blir tydligt vad det är för typ av byggande och boendeform man vill stimulera, tror Larsson.

Det finns dock skillnader mellan Göteborg och Norrköping. En stor skillnad är att det i Göteborg redan finns grupper, som vill bygga gemensamt, som söker sig av egen kraft till kommunen för att få mer information om hur de kan få markanvisning. Det gör att det finns en möjlighet att testa konceptet utan att satsa så mycket som Norrköping skulle behöva. Jag tror inte att Göteborg behöver ändra sin markanvisningspolicy för att främja byggemenskaper i dagsläget. Men om de vill nå liknande resultat som Tübingen och Freiburg behövs det en ändring i framtiden. När markanvisningspolicyn ändå ska revideras tycker jag att fastighetskontoret ska fundera på ett poängsystem. Det bör de göra för att tydligare kommunicera med byggare och fastighetsägare vad kommunen önskar ha för typ av stad. En positiv effekt av ett poängsystem är också att det skapar förståelse och insyn i hur markanvisningar delas ut.

Fastighetskontoret markanvisar ofta idag till stora byggare men borde mer och mer anvisa till förvaltaren och inte byggaren tycker den rödgröna majoriteten. Men de ser också att det är en lång väg kvar med många fallgropar och undantag innan man kan nå dit. Byggemenskaper är en bra start då föreningen oftast är förvaltaren. Jag ser flera positiva sidor med att anvisa till de som sedan ska ta hand om byggnaden. Det är troligare att de bygger för en långsiktig hållbarhet. Exempelvis så är mindre energiåtgång och mindre behov av underhåll inte bara bra ur ekologisk synvinkel utan även en ekonomisk när man ska förvalta byggnaden.

Parkering

Parkeringsnormen som följer med bostadsbyggande kan utgöra en stor del av byggnadskostnaden. Ett sätt att bygga bostäder billigare vore att koppla loss den dyra parkeringen från bostadskostnaderna och bygga dem separat. På så sätt går det att följa parkeringsnormen samtidigt som bostadskostnaderna blir lägre. Parkeringen eller parkeringshuset bekostas sedan av de som hyr platser där. Det sker på samma sätt som vid hyreshus. En bilist kan gå 500 meter till bilen likväl som man kan gå 500 meter till en kollektivtrafikanslutning. Tina Saaby Madsen[16], Köpenhamns stadsarkitekt tycker att det är bra om parkeringshuset ligger minst 100 meter ifrån där du bor för då rör sig människor och staden blir mer levande. I mål och inriktningsdokumntet vill politikerna att parkeringskostnaderna ska redovisas separat vid en byggnation. Dessutom ska nämnderna jobba för att få till stånd ett pilotprojekt för bilfria bostäder. (Fastighetsnämnden 2013) Om man på detta vis kan koppla bort parkeringskostnaderna för byggemenskaperna kan det bli billigare för byggemenskaper att bygga och underlätta deras finansiering. I Tübingen och Freiburg planerar man generellt

parkeringen i parkeringshus eller integrerade i husens struktur. Parkeringskostnaden skiljs från boendekostnaden i många områden. *”Det finns plats för bilarna men bilarna får inte ta plats”* (Kummel 2008 s. 12).

En sänkning av parkeringsnormen är också en lösning. Det är dock inte alltid positivt att sänka parkeringsnormen. I Understenshöjden berättar Nils Söderlund[6] att de fick en lägre parkeringsnorm något som de i efterhand ångrar. Deras bilpool som skulle minska antal bilar lades ner så nu ställs bilarna på gatorna runtom i området istället. Detta trots att det tar mindre än tio minuter att gå till tunnelbanan. Därför tror jag mer på att lösgöra parkeringskostnaderna från byggkostnaderna för bostäder än att sänka parkeringsnormen i sig.

Programreserven

Något som inte är ett problem utan skulle kunna ses som en möjlighet är programreserven. Det är områden där det i tidigare detaljplaneskeden gjorts program men som av olika anledningar i slutet inte lett till en detaljplan. I programreserven i mellanstaden uppskattas det att det skulle kunna byggas cirka 11-15 000 bostäder. Det är områden som kommunen gärna bygger i men där det av varierande orsaker inte har blivit så. För de ytorna behövs nya aktörer och nya koncept vilket passar bra in på byggemenskaper.

En möjlighet är att göra programreserven tillgänglig, på till exempel internet, så att föreningarna har möjlighet att titta efter områden att bygga på själva. Det blir på så vis mindre arbete för kommunen att hitta tomter åt byggemenskaperna samt att man inte letar efter tomter där ingen vill bygga. Byggemenskaperna kan bli proaktiva och komma med rimliga förslag på var de vill bygga sitt hus. Om Göteborgs Stad startade ett forum för byggemenskaper skulle de kunna ta sig an uppdraget att göra programreserven tillgänglig. Vid en mindre satsning med exempelvis en specialiserad handläggare skulle uppdraget kunna ligga på fastighetskontoret istället.

Den här metoden passar bara för föreningar som redan existerar eller där placeringen av huset är väldigt viktigt. Då man efteråt måste vänta på en detaljplaneprocess.

Forum

Ett annat problem som tagits upp är kontrasten mellan den mer statiska byggpolitiken och det mer idédrivna bostadsbyggandet. Lösningar som diskuterades på höstkonferensen för byggemenskaper var att skapa en slags mellanhand. Ett förslag var att sätta ihop ett team av en jurist, arkitekt och socionom på stadsdelsförvaltningen för att bilda en kunskapsbas dit byggemenskaper kunde söka sig. Flera tyckte att detta skulle passa för stadsdelsförvaltningens nya uppdrag som är att de ska ha större inflytande på stadsplaneringen. En positiv sak med att ha det på stadsdelsnivå är att forumet kommer närmare medborgaren och att det då är lättare att få kontakt med dem. Jag tycker dock att det verkar orimligt att ha ett team i varje stadsdel. Istället kan det finnas ett team för hela staden på

kommunal nivå. Ett team som samlar resurserna till en plats kan förmodligen nå ut längre än om alla jobbar var och en på sitt håll. Till exempel vid informationsspridning går det förmodligen åt mer arbete om alla sitter och jobbar med samma typ av material på olika ställen Det är då mer effektivt att göra ett material till alla. Ytterligare en risk med att ha det på stadsdelsnivå är att alla som vill bygga gemensamt inte bor i samma stadsdel eller att gruppen kan tänka sig exploatera i någon annan stadsdel än i den de bor.

Det finns många fördelar med att använda ett forum eller ett team. En fördel är att individen eller grupperna får ett enda ställe att vända sig till. Det gör man genom att skapa en kunskapsbas som samlas i forumet. Dit kan personer vända sig för att få vägledning. Det blir en mötesplats för att träffa andra som vill bygga tillsammans. Det skulle behövas en katalysator för byggemenskaper om man vill göra det till en mer accepterad och vanligt förekommande byggform i Göteborg. Ett forum skulle kunna vara en väg att katalysera byggemenskaper. En annan viktig uppgift som ett forum skulle kunna fylla är kunskapsspridning. Kunskapsspridning är också en nyckel för att få igång fler och bättre byggemenskaper. Om kommunen satte ihop ett team i dagsläget måste de arbeta för att medborgarna ska få upp ögonen för byggemenskaper. Det kan ske genom att informera och arbeta för att underlätta processerna.

Frågan är då hur detta forum skulle kunna se ut? Är det en fysisk plats eller ett webbaserat forum som har ett team eller handläggare kopplat till sig? Exakt hur detta skulle fungera på bästa sätt är svårt att avgöra i dagsläget. Det beror på hur utvecklingen av byggemenskap utvecklas och vilka lärdomar man kan dra från de projekt som är igång idag.

En annan idé kan vara att skapa ett forum som Föreningen för Byggemenskaper har hand om och ha en kompletterande handläggare inriktad på byggemenskaper på kommunen. Det kan finnas kunskapsöverföring och kanske även matchmaking på deras webbplats. En handläggare skulle kunna ha hand om byggemenskaper och mindre aktörer. I Linköping vill de ha en person som är ansvarig för byggemenskaper och småhusbyggande vilket skulle kunna vara en bra kombination då de handhar liknande frågor och svårigheter. Att kombinera uppdraget att ta hand om byggemenskaper med något annat på kommunen verkar mer rimligt än att tillsätta ett helt nytt team för att ta hand om de få byggemenskaper som finns idag. Ett forum behövs när kommunen vet att de vill och har kunskapen att investera stort i byggemenskaper.

Göteborgs Stad måste bestämma på vilken nivå de vill satsa på byggemenskaper. Är det ett undantag, komplement eller något de tror på och vill investera i? Vad vore önskedrömmen och vad kan vara en rimlig satsning?

Handläggare

Om det fanns en heltidshandläggare kan hen exempelvis ta hand om mindre aktörer. En handläggare kan hjälpa till med att visa hur

planförslag kan hittas för projekt, att söka bygglov och förmedla kontakter med pålitliga arkitektkontor, processledare och byggare. På så sätt blir det lättare för individerna att veta vart de ska vända sig och hur de kan få hjälp. Ett förslag som skulle kunna ske i framtiden är att starta en kommunal bostadskö för byggemenskaper och liknande projekt som en handläggare kan ta hand om.

Ett forum eller team skulle förmodligen få större genomslagskraft om Göteborg väljer att satsa på byggemenskaper medan handläggarstrategin mera är ett sätt att underlätta för de byggemenskaper som uppkommit av sig själva. Forumet bör samarbeta med Föreningen för byggemenskaper.

Finansiering

Idag har byggemenskaperna en osäker situation i förhållande till banker och kreditinstitut eftersom byggemenskaper är ett nytt koncept som man inte vet hur man ska hantera. När jag tog kontakt med en de större bankerna i Sverige tog det cirka två månader för dem att hitta rätt person för mig att prata med. För att få bankerna mer villiga kan de studera och få hjälp från sina systerbanker i Tyskland eller Nederländerna. Ulf Kamne[2] föreslog själv under intervjun att kommunen skulle kunna bjuda in banker från Tyskland och banker i Göteborg för ett utbyte. Bankerna behöver lära sig och här kan staden vara med och trycka på menar Björn Siesjö[4]. Annars verkar tid och lyckade exempel vara vägen för att få förtroende hos de stora bankerna om man tittar på utvecklingen i Tyskland.

Ingrid Westerfors[17] på Ekobanken pratar istället om vad man kan göra i dagsläget. För att få lån måste man ha säkerhet till dem. För att få säkerhet till lånen jobbar ekobanken mycket med att låta människor gå samman på olika sätt. En metod som Ekobanken använder sig av för att få tillräcklig garanti på lånen är att låntagarna skapar borgenskretsar. Istället för att ha en borgenär som är vanligt idag kan låntagaren skaffa flera borgenärer. På så sätt delas riskerna med flera andra.

Bostadskreditnämnden kan påverka förutsättningar för projekt som annars är svåra att genomföra med finansiering på traditionellt sätt (Svensson 2012). Statens bostadskreditnämnd har en kreditgaranti som är en försäkring som långivare kan teckna för ny- och ombyggnation. Försäkringen kan inte tecknas förrän efter huset står färdigt men det går att få en förhandsbedömning som kan ha stor betydelse för att få finansiering. Kreditgarantin kan lämnas för upp till 90 procent av lånen (Statens bostadskreditnämnd).

Erik Berg[15], arkitekt och styrelsemedlem i Föreningen för Byggemenskaper, funderar på om det går att få ner byggkostnaden genom att titta på olika grad av självbygge. Byggaren gör stommar och klimatskal medan byggemenskapen själv färdigställer invändigt. Ett problem med det är att byggare och försäkringsbolag inte tror på idén säger Erik. Understenshöjden använde sig av olika grader av självbyggeri för att få ner kostnaderna för de boende. Självbyggeri var också mycket positivt för den sociala sammanhållningen. För

Ann-Sofie Jeppson[18] på fastighetskontoret är det inte självklart att självbyggeri blir billigare. Det kan dessutom bli mer krångel i byggskedet, menar hon. I Tübingen är det inte så vanligt med självbyggeri av byggemenskaper. Det händer ibland att de bygger delar själva och då är det ofta ryska eller turkiska grupper.

Agneta Starfelt[9] från föreningen Under Samma Tak tycker det för en privatperson är orimligt att utöver den tid det tar att lära sig att förstå byggbranschen att också betala byggandet. Hon tycker att de som betalar idag nämligen byggare eller bostadsbolagen ska fortsätta betala. Hon strävar efter hyresrätter och att en hyresgäst bara ska betala hyran. Det finns möjligheter för allmännyttan att bygga åt byggemenskaper och ha kooperativa hyresrätter i dem. Om allmännyttan samarbetade med byggemenskaper som vill bo i hyresrätter skulle det ses som en stor portion av medborgarmedverkan. Idag upplever Starfelt inget intresse från de allmännyttiga bostadsbolagen. Det kan bero på att även de allmännyttiga bostadsbolagen måste vara marknadsanpassade och att byggemenskaper är något nytt för marknaden. En annan möjlighet är att byggemenskapen samarbetar med privat fastighetsägare som vill utöka sitt bostadsbestånd och på så vis få kooperativa hyresrätter. Byggemenskapen kan i en kooperativ hyresrätt blockhyra alla lägenheterna i huset för att få större inflytande. I Tübingen och Freiburg är det inte ovanligt att det finns byggemenskaper där några av lägenheterna är hyresrätter. Byggemenskapen hyr ut några av lägenheterna som en investering. Jag tycker att det är viktigt att vi i Sverige kan hitta våra egna vägar för att göra hyresrätter möjliga i byggemenskaper. Det vore även intressant att undersöka om byggemenskapsformatet skulle kunna anpassas för att även gynna mer socialt utsatta grupper.

Stagnerad bygg- och bostadsmarknad

Det finns en förhoppning om att byggemenskaper kommer att dra till sig mindre byggare och på så vis öka antalet aktörer på marknaden, och bidra till större variation stadslandskapet. Inom den starka urbaniseringstrenden som råder, där konsumtionen står i fokus kanske byggemenskaper kan skapa en ny inriktning tror Anna Larsson[3]. En risk som finns är att byggemenskaper istället för att bli mer idédrivna boenden bara blir ett nytt sätt att tjäna pengar på en investering. Det finns möjlighet att bygga billigt och sälja dyrt till marknadsvärde. Det går att ha regler för att reglera till exempel: hur länge måste man bo kvar innan man får sälja. Detta kan i sin tur leda till andra svårigheter som om att ett par vill skilja sig och måste flytta innan man får. När bostaden är en sparform så börjar man gärna bevaka den och vad som händer på marknaden. Det finns en risk att man bevakar sina grannar och vad de gör med sin del för att det kan påverka värdet tror Erik Berg[15]. Tittar man på Understenshöjden har de som fått påverka sitt boende stannat kvar oavsett värdeökning. Tiden och energin som läggs ned för att organisera en byggemenskap tror jag bidrar till att folk bor kvar. Har man valt att investera så pass mycket planerar man nog att bo i bostaden länge.

Eftersom Göteborg lider av bostadsbrist tycker jag att det är intressant att diskutera om byggemenskaper kan bidra till ökat

bostadsbyggande. Peter Junker[7] tycker byggemenskaper snarare är ett kvalitativt sidospår och en typ av boendeform som kompletterar det övriga boendet än ett medel att nå bostadsmålen.

Björn Siesjö[4] anser att byggemenskaper kan vara ett sätt att nå upp till bostadsmålen när mängden byggemenskaper kommer upp till större volymer. Med byggemenskaper sprids riskerna för kommunen. En stor byggare har möjlighet att vänta tills det blir bättre ekonomiska tider för byggande även om byggaren redan har en markanvisning och färdig detaljplan. En byggemenskap vill däremot bli klar så fort som möjligt.

Kanske kan byggemenskaper vara ett bra verktyg i perioder då det inte är lönsamt att bygga. Idag är det lönsamt att bygga både hyreslägenheter och bostadsrätter men sådant går upp och ner menar Ulf Kamne[2] vilket innebär att byggemenskaper i framtiden kan vara viktigt för att få exempelvis hyreslägenheter byggda. Bostadsbyggarna vill inte ha för många lediga bostadsrätter ute på marknaden samtidigt eftersom det sänker priset på lägenheterna. Då kan byggemenskaper vara ett alternativ. En välutvecklad byggemenskapsrörelse skulle kunna ha betydelse för bostadspriserna och bostadsbristen då byggemenskaper inte väntar med att bygga för att priset på lägenheterna ska gå upp. Möjligen skulle byggemenskaper även kunna vara konjekturutjämnande.

I dagsläget blir det inte fler bostäder för att man bygger byggemenskaper. Bostäderna får förmodligen bättre kvalité något som byggemenskaparna Cord Siegel[12] och Mia Torpe[11] håller med om. Cord Siegel pratar mest om arkitektoniska kvaliteter medan Mia Torpe påpekar kvalitéerna med att bygga ekologiskt och socialt hållbart.

Byggemenskaper kan med fördel placeras på mindre tomter. Det kan bidra till fler bostäder i redan bebyggda områden. Större byggare kan tycka att de tomterna är olönsamma. Om byggemenskaper skulle få möjlighet att bygga på de tomterna skulle ett dubbelt positivt utfall skapas. Kommunen får någon som vill bygga på mindre tomter som annars kanske skulle stå tomma och byggemenskaper får möjligheten att få tomtmark i stadsnära lägen.

Björn Siesjö[4] är nyfiken och tror att bygga i gemenskap är en bra idé. Det skapar engagemang över produktionen av bostäder i den egna staden. Det finns förhoppningar att den storskaliga byggindustrin kan brytas upp om byggemenskaper blir en märkbar del av byggandet i Göteborg. I dagsläget finns ett litet antal stora byggare som dominerar marknaden vilket är otillräckligt. Även om Siesjö tror att det behövs stora privata företag på marknaden menar han att de behöver ha lite blåslampa på sig för att inte bli för bekväma. Byggemenskaper ska vara billigare än att köpa lägenhet av något stort byggföretag. För att skapa en marknad med fler småaktörer behöver staden jobba i steg anser Björn Siesjö. Ett första steg för staden är att underlätta för småaktörerna så de kan klara av att komma ut på Göteborgs bo- och byggmarknad.

Vikten av information

Något som inte tagits upp som svårighet men som jag anser är angeläget är vikten av information. För att byggemenskaper ska kunna utvecklas i Göteborg behövs två olika typer av information. Den första är att sprida kunskap om att byggemenskaper finns och vad det är till allmänheten såväl som till yrkesgrupper som kan vara med och utveckla konceptet. Den andra är att skapa information som intresserade lätt kan leta reda på själva om hur det går till att skapa en byggemenskap. För det första behövs det spridas vad en byggemenskap är. Ovetskapen om möjligheterna med byggemenskaper gör att efterfrågan hos allmänheten är liten. Ett sätt att sprida information skulle vara att åskådliggöra pilotprojekt genom exempelvis tidningsartiklar. Stadsdelen Västra Hisingen planerar att göra informationsartiklar i deras lokaltidningar som ett sätt att informera och inspirera människorna i deras stadsdel. Information om hur det går till att starta en byggemenskap i Göteborg är också viktigt. Det behövs informationsinsatser där fastighetskontoret formulerar vad de förväntar sig av en byggemenskap när de söker sig till kommunen. En sådan förväntning skulle kunna vara att de är en juridisk person, kan visa på ekonomiskt åtagande eller att det finns processer för beslutsfattande och en idé om vad och hur man vill bygga. Fastighetskontoret bör också ha ett ansvar att informera medborgarna om processen och hur den ser ut. Däremot tycker jag inte att de har något ansvar att handleda byggemenskaperna i den process de själva ska genomgå exempelvis hur de ska organisera sig, hur huset ska se ut, hitta byggare och så vidare. I dagsläget har de som är aktiva redan lyckas läsa av att kommunen är vänligt inställd till byggemenskaper. För att kunna få en fungerande konsultmarknad som byggemenskaper kan använda sig utav behövs information även till yrkesgrupper som kan ta del av konsultmarknaden. Norrköping och Linköping har tillsammans anordnat seminarier för professionella yrkesgrupper, såsom banker, jurister, projektledare, byggare och så vidare för att försöka få igång intresset för byggemenskaper. Göteborgs Stad behöver göra något liknande.

I strävan efter att allmänheten vet vad en byggemenskap är och själva vill vara medlem i en tror Ulf Kamne[2] att det är viktigt att höra om någon granne eller arbetskamrat som har gjort något liknande för att våga göra det själv.

En annan viktig sak som Kamne tar upp angående information är vikten av att flytta fokus från att byggemenskaper är något flummigt till att det är ett modernt sätt att skaffa boende. Från Vanja Larbergs (2011) exempel på byggemenskaper i Berlin finns det olika typer av grupper. Flera av dem bygger för att kunna äga sitt eget boende och för att byggemenskaper är billigare än att köpa färdigt. Det visar på ett rationellt tillvägagångsätt. Den typen av byggemenskaper skulle kunna belysas i Sverige för att visa på den bredd byggemenskaper har. Kamne försöker driva att det ska finnas en enkel ingång och hur man ska möta dessa människor. Fastighetskontoret bör vara öppna för de förslag de får. Ett sätt att arbeta med att information kommer ut till allmänheten och professionella yrkesgrupper kan vara genom ett forum.

Avslutningsvis

Slutsats

Byggemenskaper ökar genom sin gemensamhet möjligheterna för social hållbarhet i stadsutvecklingen. Det är dock viktigt att veta att trots detta så är kommunens arbete med byggemenskaper extremt viktigt av många orsaker. För den sociala hållbarheten är placeringen väldigt central. Beroende av vilken organisationsform, upplåtelseform, ideologi eller blandning av medlemmar som byggemenskapen har bör den placeras i det område där den tillför mest *mångfald* men samtidigt kan uppfylla andra kriterier på social hållbarhet. Eftersom det ytterst är fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret som bestämmer vad och vem som får bygga i staden är kommunens inblandning viktig för att stimulera den sociala hållbarheten. Det innebär att kommunen måste sätta rätt förutsättningar för att byggemenskaper ska kunna skapa en riktigt blandad stad.

Göteborgs Stads inställning till byggemenskaper är också betydande i kommunens arbete med byggemenskaper. Utan kommunens positiva inställning finns det små möjligheter för byggemenskaper att uppföra en byggnad. I Göteborgs Stad finns en positiv inställning till byggemenskaper och de har flera byggemenskaper på gång i dagsläget. Byggemenskaper passar in i den förtätningsstrategi som är planerad för Göteborgs Stad. Kommunen behöver dock skapa nya strukturer för att kunna handskas med byggemenskaper. För att kunna göra det behöver Göteborgs Stad bestämma på vilken nivå de vill satsa på byggemenskaper. I intervjuer framkommer att de vill ta det långsamt i början sedan satsa mer när det lärt sig mer. Utifrån den diskussionen som förts i tidigare kapitel följer nedan en beskrivning på vad som kan göras på kort och lång sikt.

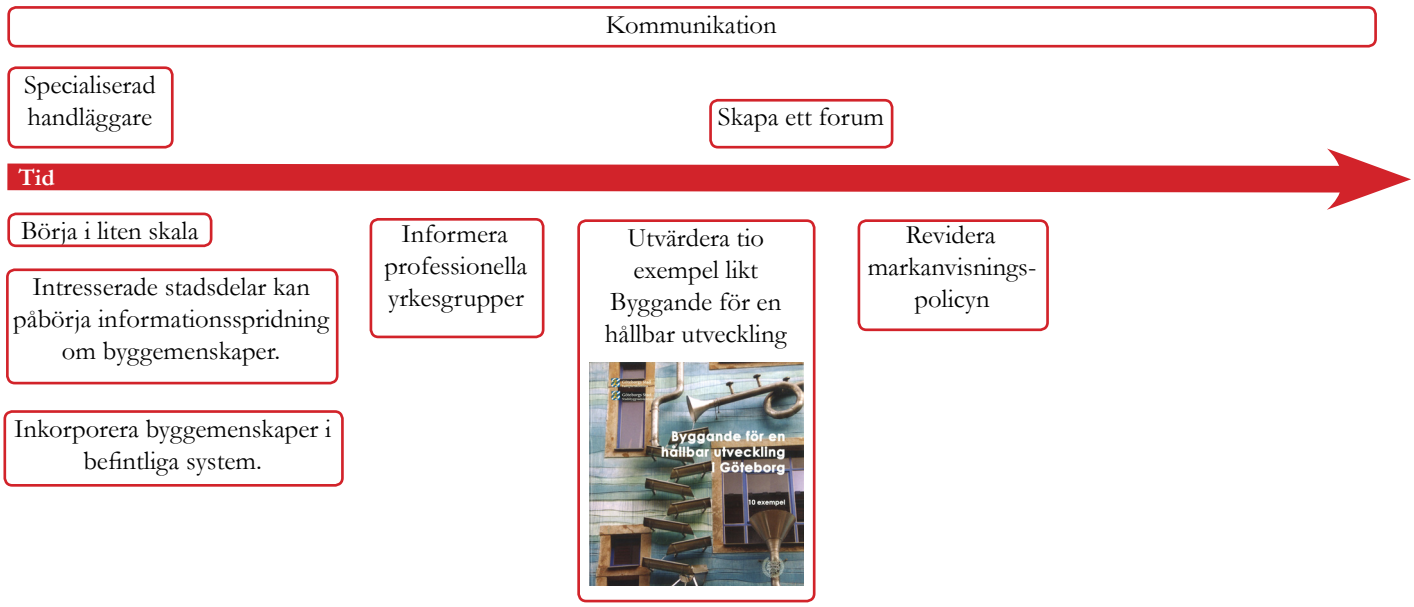
Nära framtid

Idag behöver Göteborg vara duktiga på att ta emot byggemenskaper.

- De bör vara väl införstådda med vilken typ av arbetspart byggemenskaper är.
- Det behöver finnas ett system för hur byggemenskaper passar in i de processer kommunen sköter.
- En del av organisationen ska vara ansvariga och kunna ta hand om byggemenskaper.

I Göteborgs Stad finns en intention att mängden byggemenskaper ska öka i framtiden. För att kommunen ska kunna känna sig säker och utveckla byggemenskaper som ett konsept i Göteborg vill både Ulf Kamne[2] och Peter Junker[7] ha erfarenheten av några byggemenskaper innan de sattsar större. När runt tio stycken byggemenskaper är byggda finns goda förutsättningar för att analysera dem och dra slutsatser för hur man kan arbeta vidare med de här frågorna.

På halvkort sikt när de första byggemenskaperna har etablerats och kommunen känner sig säker på att de kan hanters byggemenskaper samt att allmänheten känner till vad byggemenskaper är genom att pilotprojekt lyfts fram. Då är det dags att kommunen ger byggemenskaper stöd om byggemenskaper ska kunna bli ett medel



för allmänheten. Görs inte det finns en risk att det bara blir unga arkitekter som engagerar sig i byggemenskaper. Om staden stöttar upp kan byggemenskaper istället bli ett alternativ för alla människor. Ett sätt att stötta upp är att reservera tomter för byggemenskaper.

På lång sikt

Nu är vi bara i början av utvecklingen av byggemenskaper i Göteborg. Kamne och Siesjö tycker båda att att byggemenskaper i framtiden ska vara en betydande del av de bostäder som produceras, kanske upp till 20-40 procent. Båda tror att det kommer ta upp till 20 eller 30 år innan Göteborgs Stad är uppe i de volymerna.

Långsiktigt vill både Kamne och Siesjö att Göteborg ska ha en liknande utveckling som Tübingen där runt 50 procent av det nybyggda är byggemenskaper. För att byggemenskaper ska kunna komma upp i de nivåerna är det inte bara kommunens arbetsmetoder som behöver ändras. På lång sikt finns det behov av en konsultmarknad med projekt- och processledare som kan leda byggemenskaper framåt samt byggare och fastighetsägare som vill bygga den storleken av projekt.

Junker anser att det är ganska långt till att byggemenskaper ska ge stora tillskott av bostäder. I Tyskland har det i vissa städer blivit en ansenlig del av det som byggs men den utvecklingen tog ungefär 20 år. Därför tycker jag att det är viktigt att kommunen börjar arbeta med byggemenskaper idag.

Reflektioner

Här kommer reflektioner jag har haft kring mitt examensarbete.

Arkitektens roll

Jag tycker byggemenskaper är ett bra sätt delegera makt i stadsplaneringen till medborgare utan att kompromissa vikten av arkitekter och stadsplanerare. Det finns tre olika roller en arkitekt kan ha i kontakt med en byggemenskap.

1. Anlitad för att rita de handlingar som behövs för att bygga huset.
2. Process- eller projektledare som hjälper byggemenskapen med byggmarknaden.
3. Planarkitekten som bestämmer vem och vad som ska byggas var i staden.

I den första rollen är det inte så mycket som skiljer sig från den klassiska arkitekten förutom att hen måste lyssna på röster från fler personer. I de exempel som tagits upp i arbetet har det varit vanligt att alla familjer fått särskilda möjligheter att ha egna åsikter om insidan av deras lägenhet. Arkitekten måste på så vis vara beredd att möta flera människors önskemål.

I roll nummer två har arkitekten fått nya arbetsuppgifter. Hen ska med sin kunskap om byggprocesser kunna hjälpa byggemenskapen framåt. Kanske får de också möjlighet att vara med och utforma huset. Arkitekten kan då arbeta med medverkandedesign för att på olika sätt leda gruppen framåt i en gemensam designprocess.

Planarkitektens roll är lik den roll planarkitekter har idag men hen måste vara öppen att hitta nya väga i samhällsbyggnadsprocessen för att lyckas engagera byggemenskaper. Byggemenskaper kan bli ett av planarkitektens verktyg att skapa en med socialt hållbar stad.

Examensarbetets begränsningar

Examensarbetet är en kvalitativ studie som endast beaktar hur situationen ser ut under en kort period. När det görs en ögonblicksbild finns en risk för att läget förändras med tiden och att bilden inte längre stämmer med verkligheten. Det lilla antalet exempel gör också att validiteten i analys och diskussion minskar.

Möjligheten att sitta på Fastighetskontoret och skriva arbetet har varit positivt då det varit lättare att få tag på information och se hur planprocesserna fungerar. Jag har också lärt mig mycket om hur det fungerar att arbeta på kommunen. Fastighetskontoret har varit intresserade av ämnet även om jag själv har styrt hela arbetet. Möjligheten att sitta på fastighetskontoret gör att jag känner en gemenskap med dem. Det skapar en liten risk att analyser av deras arbete inte är helt opartisk. Det har dock funnits i beaktande i arbetet med detta examensarbete.

Svårigheter under arbetets gång

En av de största svårigheterna har varit att nästan all litteratur som finns om byggemenskaper är på tyska. Eftersom jag inte kan tyska har mycket av den informationen jag samlat in varit andrahandsinformation. För att komplettera andrahandsinformationen åkte jag på en studieresa till Tyskland. Problemet var att möjligheten att åka dit endast fanns efter slutkritiken. Därför har jag fått göra tillägg till arbetet i efterhand. Om resan legat som en uppstart istället för i slutet hade arbetsprocessen och förståelsen för byggemenskaper gått snabbare.

En annan svårighet har varit att mitt uppsatsämne varit så stort. Det har inte gått att gå in på djupet så som jag skulle ha velat. De två olika syftena har gjort att det varit svårt att samla ihop arbetet och skapa en logisk linje genom hela arbetet. Kanske hade det varit bra att koncentrera sig på en av frågeställningarna istället.

I efterhand kan jag också komma att ifrågasätta den modell jag valt för att analysera byggemenskapsexemplen. Man skulle kunna säga att jag använde en analysmodell för områdesplanering på en byggnad. Modellen behöver mer information om området för att fungera så bara som möjligt och göra en bättre jämförelse. Modellen visar inte heller tillräckligt tydligt när ett kriterie är uppfyllt. Det är svårt att avgöra vad som till exempel är god tillgång till kollektivtrafik. Beroende på vem som gör analysen kan man få olika svar. Min objektivitet som ”forskare” begränsas av min positiva inställning.

Vidareutveckla

Det finns möjlighet att forska vidare på flera områden inom byggemenskaper. Ett väldigt intressant område är kopplingen mellan byggemenskaper och medborgarmedverkan. Exempelvis skulle det vara intressant att undersöka vart byggemenskaper hamnar på Sherry Arnsteins deltagandestege eller hur Fung och Wrights deltagande styrning passar in på byggemenskaper.

För att ge större validitet till forskning inom byggemenskaper behövs; fler intervjuer med olika boende men även andra utifrån så som HSB i Understenshöjden hade skapat en större förståelse för processen och hur medlemmar ser på gemenskapen som bildas. Fler exempel hade också ökat trovärdigheten av analysen. Tidsaspekten har varit en anledning till att det inte är så många exempel i denna studie men också att det fortfarande är sällsynt med färdiga byggemenskaper i Sverige.

Ett framtida projekt eller en ny uppsats skulle kunna vara att titta på hur det skulle kunna gå att skapa helt nya stadskvarter i centrum med byggemenskaper. Idén skulle vara möjlig enligt översiktsplanen. Ringön skulle kunna vara ett sådant exempel.

Mitt intresse och tro på att byggemenskaper är en form som är bra för både människan och samhället har bara ökat genom arbetets gång. Jag skulle gärna lära mig ännu mer eller börja arbeta professionellt med byggemenskaper.

Referenser

Andersson, R., Bråmå, Å., Hogdal, J. Fattiga och rika - segregationen ökar Flyttningsmönster och boendesegregation i Göteborg 1990-2006. Göteborg: Göteborgs Stad

Axelsson, J. (2011) *De korta avståndens stad om gemensamt byggande i Tübingen*. (uppsats)

Bennewitz, E. (2012) *Freiburg leder utvecklingen*. Byggindustrin nr 36 ss 20-22

Berg, E. (2012) *Göteborg kan ta täten med nytt bostadsgrepp*. Göteborgs-Posten, 22 november.

Berg, E. (2011) *Tid för byggemenskaper*. Approximation, 4 november. http://approximationer.blogspot.se (2013-02-05)

Bokalders, V. (2005) Planera hållbart. *Arkitektur*, nr. 6, ss 34-37

Boverket (2011) *Ny lagstiftning förändrar förutsättningarna för allmännyttan - och hyresgästerna*. http://www.boverket.se/Boende/Kommunernas-bostadsforsorjning/Allmannyttan/allmannyttan2/ (2013-04-05)

Boverket (2012) *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv - Rapport: 2012:18* Karlskrona: Boverket (regeringsuppdrag)

Byggnads- Fastighets och trafiknämnden (2012?) *Mål och inriktningsdokument, byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden 2013*.

Department of Urban Development (2011) *The Vauban neighbourhood of Freiburg - an example of sustainable urban development*. (pdf)

Elfors, S. (2012) *Det räcker inte att bygga energieffektivt*. Sustopia webbmagasin om hållbar stadsutveckling, 31 mars. http://www.sustopia.se (2013-02-15)

Fastighetskontoret (2010) *Anvisning av mark för bostäder – policy och regler*. Göteborg: Göteborgs Stad Grafiska Gruppen.

Fastighetsnämnden (2012) *Budget 2013 Facknämnder*.

Fastighetsnämnden (2013) *Mål och inriktningsdokumentet 2013*.

Framtidenkoncernen (2013) *Om Framtiden*. http://www.framtiden.se/sv/Koncernen/ (2013-04-03)

Folkbildningsdag, Hur vill vi bo? (2013) Arrangörer: Ecovillage Svandammen, Studiefrämjandet, Omställning Göteborg m.fl. 6 april

Föreningen för Byggemenskaper (2012)*Om byggemenskaper*. http://byggemenskap.se/om-byggemenskaper.html (2013-04-16)

Granehult, J. (2012) *Byggemenskaper rörande organisation och avtal*. (utskrift från Manheimer Swartling)

Göteborgs Egnahem AB (1993) *Egen härd är guld värd*. Göteborg: Palmeblads Tryckeri

Göteborgs Stad (2012) *S2020*. http://goteborg.se (2013-03-13)

Heinzmann, F. (2011) *Die frie Bauherrengemeinschaft*. Berlin: Ernst Wasmuth Verlag Tubingen.

Höstkonferens (2012) Arrangör Föreningen för Byggemenskaper) 22 november

Kates, R., Parris, T., Leiserowitz, A. (2005) *What is sustainable development - goals indicators, values and practice*. publicerad i Environment: Science and Policy for Sustainable Development, April 2005 vol 47, nr 3 s 8-21.

Kummel, L. Red. (2008) *Studieresa till Tyskland 2007*. Lunds kommun, projektet KLIMP (reserapport)

Larberg, V. (2013) Delat ansvar för helheten. I *Framtiden är redan här: Hur invånare kan bli medskapare i stadens utveckling*, red. S. Danielsson, M. Berg, ss 27-29. Göteborg: Majornas Grafiska AB

Larberg, V. (2011) *Ockupantkollektiv och Baugruppes - och tiden däremellan.* (reseberättelse)

Linköpings kommun (2013) *Markanvisning Vallastaden LinköpingsBo 2016. Linköping;* (inbjudan till markanvisning)

Linköpings kommun (2013) *Kvalitetsprogram.* Linköping;

Loiske, J., Wahlström Klampfl, S. (2012) *Vem Bygger Staden?* (examensarbete)

Magnusson, L., Hejds Löfmark, M. (2009) *Bostadsmarknaden i Tyskland.* Statens bostadskreditnämnd.

McKenzie, S (2004) *Social sustainability: towards some definitions.*

Memborn, L (2011) *in-fill Stadsradhus-tomtkö.*(idéskrift)

Nationalencyklopedien (2013) associationsrätt. I Nationalencyklopedin. http://www.ne.se.proxy.lib.chalmers.se/lang/associationsrätt (2013-03-15).

Nationalencyklopedien (2013) kreditinstitut. i Nationalencyklopedin. http://www.ne.se.proxy.lib.chalmers.se/lang/kreditinstitut (2013-04-05)

Olsson, A., Jeppson, A-S. och Engelbrektsson, E. (2010) *Att integrera sociala aspekter i den fysiska planeringen.* Göteborg: WSP

Stadsbyggnadskontoret (2009) *Översiktsplan för Göteborg – del1. Göteborg*

Statens bostadskreditnämnd *Kreditgaranti - så fungerar det.* (pdf)

Stenberg, J (2013) Medborgarens roll i planering. I *Framtiden är redan här: Hur invånare kan bli medskapare i stadens utveckling*, red. S. Danielsson, M. Berg, ss 22-26. Göteborg: Majornas Grafiska AB

Svensson, A. (2012) *Byggemenskaper – Ett bidrag till hållbart stadsbyggande även i Sverige.* Delegationen för hållbara städer (konsultrapport)

Sveriges Byggindustrier, Fastighetsägarna, Göteborgs Stad, *Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsförslag.*

Tahvilzadeh, N. (2013) Medborgardialoger. I *Framtiden är redan här: Hur invånare kan bli medskapare i stadens utveckling*, red. S. Danielsson, M. Berg, ss 18-21. Göteborg: Majornas Grafiska AB

United Nations Human Settlements Programme (2012) *State of the World's Cities Report 2012/2013*: Prosperity of Cities. Malta: Progress Press Ltd

Wikipedia (2013) *Björkhagen*. http://sv.wikipedia.org/wiki/Bj%C3%B6rkhagen (2013-04-29)

Muntliga källor

1. Claesson, Staffan (planavdelningen, Fastighetskontoret) presentation på fastighetsnämnden den 18:e mars 2013

2. Kamne, Ulf (ordförande i fastighetsnämnden) intervjuad av författaren 27:e, mars 2013

3 Larsson, Anna (Mark och exploatering i Norrköping) intervjuad av författaren 18:e februari 2013

4. Siesjö, Björn (stadsarkitekt) intervjuad av författaren 28:e, mars 2013

5. Schartner, Staffan (ordförande i Föreningen för byggemenskaper) i Älvrummet den 22:e november 2012

6. Söderlund, Nils (boende i Understenshöjden) intervjuad av författaren 12:e april 2013

7. Junker, Peter (chef på planavdelningen, Fastighetskontoret) intervjuad av författaren 19:e, mars 2013

8. Olsson, Anna (planavdelningen, Fastighetskontoret i Göteborg) intervjuad av författaren den 15:e februari 2013

9. Starfelt, Agneta (Styrelsemedlem, Under Samma Tak) intervjuad av författaren den 14:e februari 2013

10. Andersson, Erén (samhällsplanerare Västra Hisingen) möte på fastighetskontoret 4:e mars 2013

11. Torpe, Mia (processledare och boende i Understenshöjden) intervjuad av författaren 12:e april 2013

12. Siegel, Cord (arkitekt och boende i Urbana Villor) intervjuad av författaren 19:e april 2013

13. Lindqvist, Bo Göran (Byggherresamordnare, Linköpingsbo 2016) intervjuad av författaren 19:e februari 2013

14. Asplund, Hans (regionskreditchef i Stockholm City - företag) intervjuad av författaren den 12:e april 2013

15. Berg, Erik (styrelsemedlem i Föreningen för Byggemenskaper samt arkitekt i företaget Inobi) intervjuad av författaren den 6:e februari 2013

16. Saaby Madsen, Tina (Stadsarkitekt i Köpenhamn) i Älvrummet den 6:e februari 2013

17. Westerfors, Ingrid (handläggare Ekobanken) intervjuad av författaren 7:e, mars 2013

18. Jeppson, Ann-Sofie (planavdelningen, Fastighetskontoret) intervjuad av författaren 13:e, mars 2013

19. Konietzny, Andreas (boende i Genova) intervjuad av författaren 17:e, maj 2013

20. Wulfrath, Uwe (arkitekt och stadsplanerare i Tübingen) intervjuad av författaren 16:e, maj 2013

Forsström, Per (Controller, Fastighetskontoret) intervjuad av författaren den 25:e februari 2013

Rudvall, Michael (Styrelsemedlem, Svandammen) intervjuad av författaren den 8:e februari 2013

Rang, Birgitta (medlem i Bo Ihop) intervjuad av författaren 7:e, mars 2013

Schwander, Hans-Jörg (CEO Innovation Academy e.V) studiebesök i Freiburg 17-18:e maj 2013

Thulin, Håkan (avdelningschef på fastighetskontoret i Malmö)intervjuad av författaren 19:e april 2013

Täng, Ulf (planavdelningen, Fastighetskontoret i Göteborg) intervjuad av författaren 5:e, mars 2013

Yousefi, Mikaeil (nämndsekreterare Västra Hisingen) möte på fastighetskontoret 4:e mars 2013

CHALMERS

Sara Svensson - Examensarbete vid Chalmers tekniska högskola våren 2013 - Masterprogram: Design for sustainable development -Examinator: Barbara Rubino