Utveckling av byggemenskap i Sverige

Otto Alm och David Åwall

Byggingenjörsprogrammet 180 högskolepoäng

Örebro vårterminen 2015

Handledare: Basam Behsh

Examinator: Mats Persson

[DEVELOPMENT OF JOINT BUILDING VENTURE IN SWEDEN]
Förord


Örebro, maj 2015.

Otto Alm och David Åwall.
Sammanfattning


Nödvändig teori för analysarbetet insamlades genom att besöka Freiburg i byggemenskapernas hemland, Tyskland, och där intervjuas en konsultbyrå som initierar och ger råd om byggemenskaper. Även i Sverige intervjuades personer med god kunskap om ämnet och på så vis kunde jämförelser och slutsatser dras mellan byggemenskaper i Sverige och Tyskland. Ytterligare teori hämtades från litteratur.

Det som talar för ett genombrott av byggemenskaper är:

- Möjligheten att utforma sitt eget boende.
- Bo i ett individanpassat hem i städernas centrala delar.
- Kunna välja grannar innan inflyttning.
- Att det är ekonomiskt fördelaktigt med byggemenskap.

Det som talar emot ett genombrott av byggemenskaper är:

- Projekten tar ofta lång tid och är svåra att på förhand prissätta.
- Gruppdynamik och samspel i gruppen kan vara ett problem då det är svårt att komma överens om vissa frågor medlemmarna har olika uppfattning om.
- Problematiskt att hitta människor som vill gå med i en byggemenskap med liknande uppfattning om utformning och funktion på det blivande huset.

Åtgärder för att underlätta ett genombrott i Sverige är:

- Att stöd ges från kommunen genom att byggemenskaper får förtur på köp och val av mark.
- Till viss del att människor som vill bli medlemmar i en byggemenskap enklare kan finna varandra.
- Att vinna bankernas förtroende till boendeformen och på så sätt få dem beredda att enklare lämna krediter.

Nyckelord:
Byggemenskap, hållbar utveckling, förtätning, städer.
Abstract

The purpose with this thesis is to outline the probability of joint building ventures having a breakthrough in Sweden with focus on Örebro. This thesis describes the pros and cons with joint building ventures and how these speak in favour for a breakthrough. Also, it describes what can be done to ease a breakthrough.

Necessary data for the analysis was collected by visiting the city of Freiburg in Germany, the homeland of joint building ventures, and interview a consulting firm, which initiates and gives advice about joint building ventures. Also in Sweden, people with good knowledge on the subject were interviewed in order to provide information necessary to make conclusions and comparisons between joint building ventures in Sweden and Germany. Further data was collected from literature.

Reasons speaking in favour for a breakthrough are:

- The opportunity of designing your own house.
- Live in a personalized home in the city’s central parts.
- Getting the chance to choose who are going to become your neighbours.
- Economically advantageous.

Reasons speaking against a breakthrough are:

- Hard to precalculate the cost and time for the project.
- Group dynamics and interaction within the group could be a problem when the members have different opinions.
- Hard to find other people willing to join a joint building venture who have got the same ideas of how to design the house, what kind of materials to use etc.

What can be done to ease a breakthrough in Sweden?

- Support from the municipality, giving joint building ventures priority to choose and buy ground.
- Make it easier for people who want to join a joint building ventures to find each other.
- Get full faith in joint building ventures from the banks in order to easier get credits.

Key words:

Joint building ventures, sustainable development, densification, cities.
Innehållsförteckning

Innehållsförteckning ......................................................................................................... 1

1 Inledning .......................................................................................................................... 2
  1.1 Bakgrund ....................................................................................................................... 2
    1.1.1 Sverige ..................................................................................................................... 2
    1.1.2 Örebro ....................................................................................................................... 3
  1.2 Syfte ............................................................................................................................... 4
  1.3 Avgränsning ................................................................................................................... 4

2 Metod .................................................................................................................................. 5
  2.1 Validitet ........................................................................................................................ 5
  2.2 Litteraturstudie ............................................................................................................. 5
  2.3 Intervju ........................................................................................................................ 6
    2.3.1 Jürgen Feldmaier ...................................................................................................... 8
    2.3.2 Wulf Daseking .......................................................................................................... 8
    2.3.3 Staffan Schartner ...................................................................................................... 9
    2.3.4 Peder Hallkvist ....................................................................................................... 9
    2.3.5 Anders Svensson ..................................................................................................... 10
  2.4 Studiebesök ................................................................................................................ 10
  2.5 Metodkritik .................................................................................................................. 11

3 Teoretiska utgångspunkter .............................................................................................. 13
  3.1 Sveriges mål: vision för Sverige 2025 ........................................................................ 13
  3.2 Örebro kommuns mål .................................................................................................... 14
  3.3 Teori om byggeomskap .............................................................................................. 16
    3.3.1 Byggeomskap som koncept ................................................................................... 16
    3.3.2 Process ..................................................................................................................... 17
    3.3.3 Färdigställda projekt .............................................................................................. 19
    3.3.4 Hinder för byg geomskap i Sverige ........................................................................ 24
    3.3.4 Stadsplanemönster ................................................................................................. 26

4 Resultat och analys ....................................................................................................... 29
  4.1 Förutsättningar för bygg geomskap i Örebro ............................................................ 29
    4.1.1 Underlättande av byggeomskap ........................................................................... 30
  4.2 Möjligheter med- och hinder för bygg geomskaper .................................................. 31
    4.2.1 Byg geomskaper i Tyskland och Sverige ............................................................... 32

5 Diskussion ..................................................................................................................... 34
  5.1 Begreppet byggeomskap ............................................................................................ 34
  5.2 För- och nackdelar med byggeomskap .................................................................... 34
  5.3 Lag- och regeländringar ............................................................................................ 36
  5.4 Storskaliga byggeomskaper ..................................................................................... 36
  5.5 Skapa kontakta med andra intressenter .................................................................. 37
  5.6 Stadsplanemönster .................................................................................................. 38
  5.7 Sveriges och Örebro betydelse för utvecklingen ...................................................... 39
  5.8 Litteratur ..................................................................................................................... 39

6 Slutsats ........................................................................................................................... 41

7 Referenser ...................................................................................................................... 42
  7.1 Litteratur ...................................................................................................................... 42
  7.2 Figurer ........................................................................................................................ 43

Bilaga 1 ............................................................................................................................... 45
1 Inledning

1.1 Bakgrund

Kommunerna i Sverige vill förtäta städerna samtidigt som det finns en önskan bland dess befolkning om fler villor i städernas centrala delar. Det är svårt att tillgodose befolkningens önskan i och med att villor tar stor plats och ytorna i många städer är knappa. Därför ser kommunerna helst inte att villor byggs, utan istället byggnader som ger ett högre täthetstal, så som olika varianter av lägenhetshus. Det innebär att fler människor ska bo på mindre yta.


Byggemenskaper ger människor möjligheten att bo centralt i städerna i ett flerfamiljshus som kan ses fungera som en kombination av villa och lägenhet. Medlemmarna i en byggemenskap får vara med och påverka sin egen del av huset vilket ger det individanpassade boendet många i första hand söker när de bygger villor. Just att påverka utformningen av sin bostad är något som gås miste om då bara en färdig lägenhet köps. Byggemenskap kan därför ses som en kompromiss där kunden å ena sidan inte får bo i villa, men å andra sidan får bo centralt i staden i en bostad med personlig prägel.

1.1.1 Sverige

En tidig variant av byggemenskap i Sverige är de kvarter med stadsvillor som är byggda på 1920-30 - talet. Dessa villor, med tre till fem lägenheter i vardera hus och tillgång till gemensam trädgård, kan ses som ett första exempel på byggemenskap även om många av villorna idag har bygfts om till enfamiljshus och förlorat sitt ursprungliga syfte. Andra exempel är Kollektivhusrörelsen som sedan 1970-talet har byggt ett antal kollektivhus runt om i Sverige,
samt de ekobyar som byggdes under 1990-talet där de boende värnade om gemenskap och miljövänligt boende (2).


1.1.2 Örebro

Det blir bara fler och fler örebroare. Den sista december 2014 hade Örebro 142 000 invånare och 2024 beräknas staden ha omkring 20 000 fler, och alla ska ha någonstans att bo. I Örebro råder idag en stor bostadsbrist och enligt kommunens prognoser måste det byggas runt 900 nya bostäder per år de närmaste tio åren för att hålla jämna steg med en ökande befolkning (4).

I Örebros handlingsplan går att läsas att fler boendeformer ska finnas tillgängliga i staden. Byggemenskaper adderar just ytterligare en boendeform till Örebro, som idag helt saknar byggemenskapshus.

Anledningen till detta examensarbete utförs, är att vi blivit uppmärksammade, efter samtal med Örebros stadsbyggnadskontor, om ett framtida behov av byggemenskaper i Örebro. De ser byggemenskaper som ett troligt framtida verktyg till utformningen av flerbostadshus i stadens centrala delar. Byggemenskaper ger människor möjlighet till ett individanpassat boende i centrala urbana miljöer, något som är svårt att åstadkomma med den andra typen av individanpassat boende, villor, då dessa upptar för stora ytor.
1.2 Syfte
Syftet med detta examensarbete är att redogöra förutsättningarna för ett genombrott av byggemenskap i Sverige med fokus på Örebro.

- Vilka är de för- och nackdelar med byggemenskap som talar för respektive emot ett genombrott i Örebro?
- Vilka åtgärder kan tas för att underlätta ett genombrott?

1.3 Avgränsning
Vi väljer att begränsa oss till att redogöra rådande förhållanden och förutsättningarna för byggemenskaper i Sverige och Tyskland, med fokus på Örebro respektive Vauban i Freiburg. Detta eftersom Freiburg är en av de städer i Europa där byggemenskap är som mest utbredd och Vauban en stadsdel där byggemenskap är vanligt förekommande. Därför kommer Freiburg fungera som en bra jämförelserreferens till Örebro, som är den staden vi ska undersöka om byggemenskap kan utvecklas i. Vi kommer även att avgränsa oss genom att ej studera ett gestaltningsspektrum av byggemenskap. Detta då arbetet annars skulle bli allt för omfattande i förhållande till tidsramen.
2 Metod


Vi har valt att fokusera på processen kring byggemenskaper istället för gestaltningen och därför valde vi också bort att intervjuva framtidiga intressenter av byggemenskaper då detta inte skulle ge någon relevans till arbetet. Fullständiga intervjuer finns bifogade i bilaga 1.

2.1 Validitet

För att säkerställa validiteten på litteraturen i detta arbete stämde vi träff med Per Swedberg, ämnesbibliotekarie vid universitetsbiblioteket i Örebro. Per gav oss nyttiga råd vi använde oss av vid litteratursökningen. För att ytterligare säkerställa validiteten i arbetet har frågorna till intervjuerna diskuterat med handledaren och testats på utomstående personer för att se så de kunde generera maximal information från den tillfrågade och inte kunde missuppfattas. Till hjälp har även boken "Intervjuteknik", skriven av Björn Häger, använts. Mer om val av litteratur och intervjufrågor finns att läsa i kapitel 2.2 och 2.3.

2.2 Litteraturstudie

Relevant litteratur såsom rapporter och handlingar som berör stadsplanering och litteratur om byggemenskaper har främst hittats efter litteratursökning på sökmotorer såsom Google. I början av rapportskrivningen fick vi möjlighet att besöka Örebro universitetsbibliotek och träffa Per Swedberg. Han kunde hjälpa oss och ge tips när vi sökte litteratur via databaser och sökmotorer, vad vi skulle tänka på vid val av informationsbehov, sökord, var vi skulle söka samt relevans. Viktigt att tänka på var att återspegla till vårt syfte med rapporten för att kunna se vilken information vi var i behov av. Där är byggemenskap ett nyckelord för oss och blev därigenom även ett viktigt huvudord vid sökning i databaserna.
Vi valde även att översätta byggemenskap till engelska och tyska för att utöka sökresultatet. Detta för att överlag är de flesta vetenskapliga texterna publicerade på engelska och för att byggemenskaper ursprungligen kommer från Tyskland. Vi försökte även med likartade ord och synonymer för att utöka resultatet. Per gav oss även tips på hur vi skulle bygga upp sökmeningarna för att resultat skulle täcka snarliknande områden.


2.3 Intervju


Till hjälp att formulerar frågorna hade vi, förutom Basam, även boken "Intervjuteknik", skriven av Björn Häger. Från denna bok fick vi nyttig information som vi tog hänsyn till innan och under intervjun.

Vid formulerings av intervjufrågorna lade vi fokus på följande:

- Endast ställa relevanta frågor som vi var pålästa om. Viktigt för att kunna föra en diskussion kring ämnet.
- Använda enkla frågor. De ska vara korta, klara, enkla och gå rakt på sak.
• Ställa hypotetiska frågor. Den intervjuade kan ibland ha svårt att utveckla sina svar och ge exempel på framtida scenarion, då kan en hypotetisk fråga med fördel användas.

• Undvika frågor som inte är frågor. Exempel på en sådan "ICKEFRÅGA" är: "Ja, Inge Hammarström. Det gick ju bra i premiären, 6-2 mot Kansas City. Hur tycker du själv att det gick?"

• Undvika överdrifter. När ord som "enorm betydelse" eller "oerhörd besvikelse" används i frågorna går den intervjuade nästan alltid i motsatt riktning.

• Undvika ledande frågor. Dessa kan göra att intervjuns utveckling helt bestäms av intervjuarens hypoteser. Ovana personer låter sig styras då frågor signalerar vad utfrågaren vill höra.

• Uppföljningar på den intervjuades nyanseringar och betoningar ska utredas närmare. Svarar den intervjuade att "det gick rätt bra att genomföra", är en lämplig följdfråga: "Vad menar du med rätt bra". Dessa följdfrågor är givetvis svåra att planera innan intervjun, då det som intervjuare är svårt att veta vilket svar som fästs.

Vid genomförandet av intervjun lade vi fokus på följande:

• Att visa att vi lyssnar. Detta för att lyssnandet är den viktigaste delen av intervjumetodiken och gör den intervjuade till huvudperson. För att bli en bättre lyssnare kan du som intervjuar visa att du vill höra mer bl.a. genom nickningar och bekräftande kommentarer, ställa öppna följdfrågor och hålla ögonkontakt. Om du som intervjuar ger den intervjuade känslan av att du redan vet om allt den berättar, tenderar han/hon att inte tala i onödan.


• Om något är osagt i svaret kan knepet vara att göra en paus och visa att du förväntar dig en fortsättning på svaret.

• Använda ett passivt och icke fördömande sätt under intervjun. Detta har visat sig vara det bästa förhållningsättet för att få den intervjuade att vilja tala (5).
2.3.1 Jürgen Feldmaier

För att få ett jämförande perspektiv av byggemenskaper i Sverige och få mer djupgående teori, valde vi att söka information hur byggemenskaper planerats och utvecklats i dess hemland, Tyskland. En stadsdel, Vauban, i den sydtyska staden Freiburg har blivit något av en symbol för byggemenskaper då hela stadsdelen är uppbyggd av just byggemenskaper. I Vauban ligger konsultbynåns GeBaWo:s kontor, som initierar och ger råd om byggemenskaper. Vi valde att resa till Vauban och intervjuar en av konsultbynåns projektledare tillika aktieägare, Jürgen Feldmaier, som vi kom i kontakt med via e-mail. Han beskriver sig själv som en expert på byggemenskaper och har en mångårig erfarenhet från olika projekt runt om i staden. Jürgen föreföll givetvis som en bra person att prata med när vi sökte svar på frågor om byggemenskaper i allmänhet och om Vaubans byggemenskaper i synnerhet. Han var även till stor hjälp då han gav oss nyttig information om byggemenskap som koncept och vad boendeformer bidrar med till städers utveckling och förtätning.


För att inte glömma bort något som sades under intervjun valde vi att spela in den för att senare kunna återlyssna svaren. Detta godkändes av Jürgen. Intervjun med Jürgen finns att läsa i sin helhet i bilaga 1.

2.3.2 Wulf Daseking

Några av frågorna vi ställde till Jürgen kunde han inte svara på, eller enligt honom själv tillräckligt utförligt på. Han hänvisade oss därför till professor Wulf Daseking, ingenjör och arkitekt vid arkitektbynåns PROF. Wulf Daseking i Freiburg, som Jürgen trodde kunde ge oss svar. Han gav oss Wulfs kontaktuppgifter och via e-mail kom vi i kontakt med honom. Tyvärr hade vi vid denna tidpunkt redan hunnit flyga hem från Tyskland, varför vi inte kunde träffa honom och genomföra intervjun öga mot öga, utan fick alltså ställa frågorna via e-mail.
Eftersom dessa frågor vi ställde Wulf var de som blev över från intervjun med Jürgen, var de således formulerade på ett sådant sätt som beskrivs i kapitel 2.3.1 och rekommenderas i boken Intervjuteknik.

2.3.3 Staffan Schartner
Mailintervju har även gjorts med Staffan Schartner, arkitekt med god insikt i byggemenskaper och ordförande i Föreningen för byggemenskaper i Sverige.

Intervjufrågorna var i stort sett desamma som användes till intervjun med Jürgen Feldmaier på GeBaWo. Detta för att senare kunna göra analys och jämförelse av intervjumaterialet. Vissa frågor var tvungna att justeras för att anpassas till svenska förhållanden då förutsättningarna för byggemenskaper inte är lika i Tyskland och Sverige. Likt de andra intervjufrågorna vi använt oss av, har dessa formulerats efter metoder i boken Intervjuteknik.

2.3.4 Peder Hallkvist
För att få en inblick i Örebro kommuns tankar och idéer om framtida byggemenskaper i Örebro stad, och på så sätt koppla ett lokalt perspektiv till detta examensarbete, valde vi att intervju Örebro kommuns stadsarkitekt Peder Hallkvist. Peder, som var den person som gav oss idén och inspirationen att skriva detta examensarbete om byggemenskaper, är påläst om ämnet och svarade utförligt på våra frågor.

För att senare kunna göra analyser och jämförelser mellan byggemenskaper i Vauban och eventuellt kommande sådana i Örebro vad gäller utveckling, planering, byggnation och ekonomi, valde vi att ställa sammankopplade- och i vissa fall samma frågor till Peder som vi gjorde till Jürgen Feldmaier på GeBaWo när vi besökte Vauban. Dessa frågor var:

• Vad anser ni är grundläggande för att byggemenskap ska utvecklas i Sverige?
• Har ni, precis som Freiburg i Tyskland, en uttalad vilja att byggemenskaper ska finnas i staden?
• Hur underlätta ni för att byggemenskaper ska utvecklas i staden?
• Planeras det för regel- och lagändringar som kan underlätta för byggemenskaper? I sådana fall på vilken nivå, PBL-, kommunal- eller detaljplaneringsnivå?
• Om det behöver göras ändringar, vad tycker du då det är som ska ändras?
• Vilka är de största fördelarna respektive nackdelarna med byggemenskap?
• Vilken kunskap/erfarenhet om byggemenskaper krävs av konsulten (arkitekt/projektledare) för att genomföra ett projekt?

Intervjun skedde den 7 maj 2015 i Örebro kommuns stadsbyggnadskontor och varade i 40 minuter. Båda författarna till detta examensarbete, Otto Alm och David Åwall, närvarade. Hela intervjun finns att läsa i bilaga 1.

2.3.5 Anders Svensson
Anders Svensson jobbar som arkitekt på CaseLab och har skrivit rapporten Byggemenskaper – ett bidrag till hållbart stadsbyggande även i Sverige på uppdrag av Hållbara Städer. Han är sedan januari 2015 Professor of the Practise i Arkitekturens ledarskap och management vid Institutionen för Arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola.

Via mail skickade vi intervjufrågorna som var desamma som användes i intervjun med Staffan Schartner. Dessa var i sin tur endast något omformulerade från de frågorna vi ställde Jürgen Feldmaier på GeBaWo. Detta för att senare kunna analysera och jämföra intervju materialet.

2.4 Studiebesök
Ett studiebesök gjordes till Freiburg och stadsdelen Vauban. Vi valde att åka till Vauban för att byggemenskap där är en väl utbredd boendeform, vilket gjorde stadsdelen till ett mycket bra exempel att beskåda. Vi kontaktade en lokal konsultbyrå, GeBaWo, som med goda kunskaper om byggemenskap guidade oss genom Vauban, berättade om området, dess uppbyggnad och historia.
Vi fick genom detta studiebesök möjlighet att se verkliga projekt vilket var givande för oss då vi tidigare bara läst rapporter och reportage om byggemenskaper.

2.5 Metodkritik

Vi anser att den starkaste sidan i vårt arbete är materialet intervjuerna genererat, då personerna vi intervjuat alla är experter med mångårig erfarenhet inom sina respektive områden. Därav förefaller det troligt att informationen är tillförlitlig och uppdaterad, vilket är väldigt vitalt då vårt arbete till största del bygger på att analysera och jämföra just materialet intervjuerna genererade. Utöver detta anser vi att vårt studiebesök i Tyskland gett oss god inblick i verkliga projekt och därigenom skapat goda möjligheter till en omvärldsanalys.

Tübingen i Tyskland, en stad som likt Vauban också är uppbryggd av byggemenskaper, är ytterligare en stadsdel vi kunde valt att undersöka för att samlar mer information. Vi beslutade oss dock för att det är bättre att lägga all tid på enbart Vauban och på så vis få ut mer detaljerad information från en enda stadsdel än att ha ytlig information från två stadsdelar.
I Sverige fick vi kontakt med tre personer vilka vi kunde ställa samma frågor till. På så sätt känns materialet från just de intervjuerna extra trovärdiga i och med att vi fick liknande svar på samtliga frågor från de intervjuade.
3 Teoretiska utgångspunkter

Det statliga Boverket och Örebro kommun har båda hållbarhet som utgångspunkt i sin samhällsplanering. Den ökande befolkningen innebär krav på ett effektivare utnyttjande av ytor och bostäder som möter dagens behov.

3.1 Sveriges mål: vision för Sverige 2025

Boverket, myndighet för samhällsplanering, stadsutveckling, byggande och boende, har på uppdrag av regeringen format en "Vision för Sverige 2025" som innehåller de förändringar och tillägg som behöver göras i framtidens samhällsplanering för att vi ska nå ett hållbart samhälle 2050.


Vid val av ort att bo på och boendeform ska möjlighet finnas att göra det utifrån sin livssituation och livskvalitet, möjligheten att få tillgång till de funktioner som anses vara viktiga för varje enskild individ, det kan vara allt från vård, skola, omsorg till närhet av arbetsplats. Flera av miljonprogramområdena är renoverade och energieffektiviserade, där vissa delar har ersatts med en varierande och förtätande bebyggelse. Staden har förtätats på tidigare outnyttjad mark samt genom använtande av tidigare industrimark. En effektivare och utbredd kollektivtrafik minskar användning och konsumtionen av bilar. För att nå denna vision anser Boverket att följande punkter måste förverkligas:

- Byggnad och förvaltning miljöanpassas genom hushållning med resurser och utfasning av farliga ämnen. Energieffektiviseringer och ändringar genomförs med stor
hänsyn till god inomhusmiljö och tillgänglighet, samt till bevarande av estetiska, kulturella och historiska värden.

- Anpassning av byggandet till:
  - Bostadsbehovet och behovet av olika upplåtelseformer med ett varierat utbud av bostäder.
  - Långsiktiga klimatförändringar och beredskap inför snabba väderleksförändringar.
  - Befintlig bebyggelse, kultur- och naturmiljövärden.

- Dialogen mellan myndigheter och bygg- och fastighetssektorn har nått konsensus om:
  - Samordning mellan olika inblandade i byggprocessen
  - Att förebygga uppkomst av avfall
  - Utfasning av miljö- och hälso- och hälsoskadliga byggnadsmaterial
  - Förnyelse av äldre serieproducerade bostadsområden som uppnått sin tekniska livslängd
  - Flexibel utformning av bebyggelsen med möjlighet till utveckling, förändring, förtätning, demontering och återuppsygnad (6).

### 3.2 Örebro kommuns mål

Örebro kommun har som mål att all planering skall ha sin utgångspunkt i hållbarhet, främst genom ett ekologiskt, socialt (inklusive kulturellt) och ekonomiskt perspektiv. Utifrån dessa perspektiv vill Örebro kommun utveckla staden genom två stadsbyggnadsprinciper. Dessa är förtätning och blandning.

En anledning till att förtäta staden är att kommunen har som mål att minska transportbehovet och öka möjligheten till cykel- och kollektivtrafik och göra dessa till mer attraktiva alternativ. Målet är att allt inom staden skall vara inom rimligt cykelavstånd, det gör att nybyggnation inom en radie av 3 kilometer från centrum eller inom en radie av fem kilometer från centrum där mycket god kollektivtrafik finns kommer prioriteras. En annan anledning till förtätning är utnyttjande av redan byggd infrastruktur, detta är en möjlighet till än mer hållbar stadsutveckling (3).
Örebro kommun har som mål att den framtida arkitekturen i staden bör påverkas av specifika förutsättningar för varje enskild byggnad samt av nya idéer som grundar sig utifrån hållbarhetsaspekter och nya livsstilsmönster. Framtidens arkitektur av hustyper kommer utgå från att minimera ytbehovet och bygga kostnadseffektivt. Därtill kommer höga krav ställas på att skapa en attraktiv miljö och omgivning.

Örebro anser att det idag råder brist på boendearter i förhållande till den mängd av livsstilsmönster som finns i staden. Därför måste bebyggelsen klara av att bemöta flera olika behov och genom detta bör ny arkitektur och nya hustyper användas för att öka variationen. Örebro ska kunna erbjuda fler boendearter för av stadens befolkning, från normalfamiljen till studenter och äldre i form av kollektivboende, kompisboenden, generationsboenden, sociala boenden, byggemanskaper och "flerfamiljshus". En större variation och rikedom av boendearter skulle göra Örebro mer attraktivt och till en mer mångskiftande stad.
Örebro har tidigare försökt att beblanda enfamiljshus, rad-, kedjehus med flerbostadshus i samma kvarter vilket genererat blandat resultat, ofta åt det negativa hållet då det medför en inte sällan oordnad stadsbild där problem uppstått med insyn, begränsning av dagsljus och skynd sikt för främst enfamiljshusen. Slutsatser som har dragits är att enfamiljshus, särskilt de med en våning, inte ger något positivt till den stadsbild som eftersträvas i de nya stadsdelarna i staden. Framförallt då utnyttjandegraden av infrastruktur, gator och ledningsnät är väldigt dålig och tätheten minskar drastiskt i jämförelse med övriga boendealternativ. Därför är det bättre att blanda mellan flerbostadshus, rad- och kedjehus då dessa lättare kan integreras med varandra. Kommunen tror att stadsvillan med boende för fyra till åtta familjer kan bli en viktig bit som kan passa i blandad bebyggelse. Att kommunen är positivt till detta beror också på att "stadsvillan" kan knyta an till den äldre traditionen av mindre flerfamiljshus som finns i Örebro, exempelvis villakvarteren på Öster från tidigt 1900-tal (7).

3.3 Teori om byggemenskap

3.3.1 Byggemenskap som koncept

Byggemenskap är ett koncept där en grupp individer tillsammans planerar och bygger sin bostad. Det skapar en möjlighet att få sin egen bostad utan att vara begränsad och knuten till en byggaktör, vilket ger en större frihet och är i de flesta fall ekonomiskt fördelaktigt.

Boendeformen för byggemenskap är i första hand flerfamiljshus där antal lägenheter kan variera från två till tre, upp till så mycket som 75. Projekten uppkommer oftast genom att likasinnade träffas genom olika plattformar på internet och bestämer sig för att bygga tillsammans. Gruppen av människor kan vara allt från några få barnfamiljer till en grupp pensionärer eller människor med samma uppfattning om hur husets egenskaper och behov ska användas respektive tillgodoses. Det kan innebära allt från hur stora balkonger huset ska ha till vilken typ av material som ska användas.

Kärnan i byggemenskap är att de boende tillsammans driver projektet, med stöd av professionella utvecklare. Byggemenskaper vänder på den traditionella rollfördelningen i byggprocessen av flerbostadshus och gör de bostadssökande till byggherrar.
Det är i regel en kombination av flera fördelar som utgör drivkraften i att människor väljer att ingå i en byggemenskap. Vissa vill eller kan inte bygga en villa, men önskar däremot bo i ett hus med egenskaper som inte finns tillgängliga på marknaden. Andra går med i byggemenskaper då de helst vill leva tillsammans med en grupp människor, till exempel vänner eller personer med liknande intressen, och ha nära till umgänge.

Byggemenskaper lockar även människor som har ett ideellt intresse av byggande som företeelse eller så vill man påverka kostnaden för sitt boende genom att styra processen. Kostnaderna belastas inte av traditionella bostadsutvecklare riskpremie och vinst, vilket gör prisättningen mer kostnadsbaserad än marknadsbaserad. Medlemmarna i en byggemenskap tar ett ekonomiskt ansvar tidigt i projektet till skillnad från ett normalt husbygge, där de boende finansierar huset efter att de har flyttat in. Genom att finansiera huset från start kan medlemmarna forma sin byggnad precis som de vill. Något kan självklart gå snett på vägen, vilket då gör att projekt kan bli dyrare eller färdigt senare. På så vis krävs ett visst mått av risktagande att ge sig in i byggemenskaper, även om dessa risken reduceras med hjälp av professionell ledning av processen.


### 3.3.2 Process

Rollfördelningen i en byggemenskapsprocess skiljer sig i huvudsak från den traditionella bygprocessen av flerbostadshus så till vida att den gör de bostadssökande till byggherrar. Processen innefattar följande fem steg:
Steg 1: Idé/koncept

Steg 2: Kooperativ av intressenter
Nästa steg är att söka mark/tomt om inte detta redan innehas av gemenskapen. Vanligtvis sker detta genom marktilldelning hos kommunen. Detta steg kan vara den svåraste delen i byggprocessen, då gruppens bostadskoncept ska passa in på den tilldelade marken och även passa i budgeten för projektet. Ibland behövs även ändringar göras i detaljplanen, vilket ofta är en lång och utdragen process.

Steg 3: Design- och planeringskooperativ
I detta skede, efter att tomten är förvärvad, kan detaljplaneringen starta och här kan gruppen få sina önskemål vad gäller funktion och form applicerade. Nu bestäms alltså husets utseende och placering samt gemensamhetslokaler- och lägenheternas planlösningar. Här upphandlas byggentreprenörer till byggnationen och i detta skede fastställs även byggtiden så att det ligger inom ramen för den kalkylerade budgeten. I detta fall är det mycket lämpligt att använda sig av arkitektens kunskaper och låta denne upphandla de entreprenörer som behövs om gruppen själva inte besitter dessa kunskaper.

Steg 4: Privata byggnadskooperativ
Detta steg skiljer sig inte mycket ifrån den traditionella processen utan är i månt och mycket detsamma. Här påbörjas och slutförs byggnationen av den anlitade byggentreprenören. Det som kan skilja är valmöjligheten till självbyggnation, då i många fall gruppens medlemmar kan välja ifall de vill bygga själva. Att det skiljer sig åt från projekt till projekt beror ofta på om personerna har kunskap att bygga. Vissa vill och har möjlighet att lägga ner den tid som krävs för självbyggnation medan andra kan se det som en ekonomisk fördel då det kan
minska kostnaderna. Ett exempel i Sverige är bostadsrättsföreningen Understenshöjden i Björkhagen utanför Stockholm, där medlemmar gavs möjlighet att ta över sitt boende i tre olika steg:

1. Stomfårdigt
2. Stomfårdigt med väggar och golv
3. Nyckelfårdigt

**Steg 5: Bostadskooperativ**

När bostaden är färdig kan medlemmarna förvalta bostaden och flytta in (2).

![Diagram](image)

**Figur 3. Illustration över bygprocessen för byggemanskap**

### 3.3.3 Färdigställda projekt

**Tyskland**

I Tyskland är erfarenheten av byggemanskaper stor. I de södra utkanterna av den sydtyska staden Freiburg ligger den nya stadsdelen Vauban. Där bor drygt 5000 invånare och bebyggelsen består mestadels av byggemanskaper, vilket fått de gamla kvarteren för den franska armén att bli något av en symbol för byggemanskap. Bara i Vauban finns mellan 300 - 400 färdigställda byggemanskaper och fler håller på att byggas.
Stadsdelen är uppbyggd kring den stora allén, Vaubanallee, från vilken bostadslängorna grenar ut. Husen får inte byggas högre än 13 meter och måste ligga minst 19 meter ifrån varandra. Detta för att skapa stora och inbjudande gaturum. Men för att ändå ge medlemmarna i byggemenskaperna stort inflytande över utformningen av sina hus tillåts husen byggas i valfria material, ha vilken takluting som helst och målas i valfri färg. Tack vare detta har kvarteren fått ett unikt utseende med en livlig karaktär (8).

Parallellt med allén löper spårvagnen som tar Vaubanborna till centrala Freiburg på 20 minuter. Spårvagnen är ett vitalt transportmedel för Vaubanborna då de bara har 85 bilar per 1000 invånare, att jämföra med 495 per 1000 invånare för övriga Freiburg. En anledning till att bilarna är så få är att bilägarna måste köpa en parkeringsplats i ett av parkeringshusen i utkanten av Vauban för cirka 170 000 kronor, då det är förbjudet att parkera vid husen. Detta för att få en grönare stadsdel. Över hälften av dem som bor här valde att sälja sin bil när de flyttade hit. För att ändå ha en tillgång till bil har bilpooler blivit ett vanligt koncept, där människor delar bil och samåker för att spara pengar och miljö (9). Lärdomar från projekt i Tyskland pekar på en intressantare arkitektur, högre kvalitet och ett större engagemang i det egna boendet, vilket sammanfattar byggemenskaper väl. ”Vi skapar vår värld som vi vill”, står det skivet på en vägg under en stor målningen av Pippi Långstrump på ett av studenthusen vid huvudinfarten till Vauban där inget hus är det andra likt (10).

**Solarschiff, Vauban**


Werkstadthaus, Vauban


Figur 5. Werkstadthaus. Källa (Fabian Betz, 2011)

Sverige
I Sverige har däremot, till skillnad från Tyskland, byggemenskaper inte ännu fått sitt riktiga genombrott. Bara ett fåtal byggemenskapsprojekt är färdigställda idag och enligt Föreningen för byggemenskaper är det som saknas i Sverige "det nödvändiga institutionella stödet och de riktigt tunga initiativen på kommunal nivå". Sverige är därför långt ifrån Tysklands nivåer, men detta till trots finns ett växande antal byggemenskaper i Sverige som befinner sig i olika faser. Fem projekt är genomförda och inflyttade, en del pågår som bäst och andra är i ett tidigt planeringsstadium (1).

**Urbana villor, Malmö**


Urbana villor består av ett högre hus mot gatan med fem villor samt gemensam takterrass och ett gårdshus bestående av två stycken radhus i tre plan, samt gemensam trädgård med växthus mellan husen. Då några av medlemmarna i byggemenskapen var arkitekter, samt att vissa i gruppen hade möjlighet att arbeta heltid under en kortare perioder med projektet, kunde stora delar av projektering, projektledning, upphandling, byggledning och viss del av byggnation skötas av gruppen utan inblandning av konsulter. Genom dessa möjligheter till eget arbete tillsammans med tillräckligt eget kapital lyckades gruppen med finansieringen som banken krävde. Denna del anser de ha varit den svåraste med projektet. Fördelar med denna organisationsform är att föreningen fick möjlighet till vara ledande i frågor och beslut rörande projektet. Den totala tiden för projektet var fem år (2).
Bostadsrättsförening Kumlet, Brännö 2013:

3.3.3 Hinder för byggemenskap i Sverige

Som tidigare framgått i texten finns en rad fördelar med byggemenskap. Det är ett ekonomiskt fördelaktigt koncept där människor får bo centralt i staden och vara med och sätta egen prägel på utformningen av sin bostad. Det skapar dessutom en social gemenskap med sina grannar.

Men innan den färdiga byggnaden står klar måste ett antal hinder och utmaningar passeras. Föreningen för byggemenskaper pekar särskilt på fem kritiska punkter som behöver bearbetas. Dessa är:

- Hur kommer kommande boende i kontakt med varandra?
- Lång process från idé till inflyttning.
- Finansiering av tidiga skeden.
- Organisation och associationsform.
- Gruppdynamik och samspel i gruppen.

Matchmaking. Hur skapas kontakt?

Det kan vara svårt för initiativtagaren till en byggemenskap att hitta likasinnade människor som söker samma typ av utformning på sin bostad. I Tyskland driver vissa städer webbsidor och ordnar event för att koppla samman människor med liknande idéer.
Lång process - kräver starkt engagemang över tid
Många intresserade tappar engagemang då projektet initialt ofta är svårt att pris- och tidsätta. Då det heller inte alltid finns en detaljplan har projektet ibland inte ens en exakt plats klar var det kommer ligga.

Det kan i vissa fall dröja fyra till fem år från idé till inflyttning. Under denna tid kan mycket ha förändrats hos medlemmarna såsom ekonomi, familj eller att andra bostäder fångat deras intresse. På grund av dessa omständigheter är det en utmaning att behålla det initiala intresset hos medlemmarna.

Finansiering av tidiga skeden
I projektets tidiga skeden ska bland annat ansökan om markanvisning, kostnadsberäkning och konceptframtagning genomföras. Kostnaderna för dessa aktiviteter behöver de boende finansiera själva eller hitta en finansiär till. Kostnaderna blir extra kännbara i projekt där man är få då andelen var och en ska stå för blir större.

Organisation och associationsform

Gruppdynamik och samspel i gruppen
Att komma överens inom gruppen kan skapa konflikter. Medlemmarna har ofta olika uppfattning om till exempel färgsättning, materialanvändning och planlösning på deras kommande boende.

En komplicerande faktor i uppstartsfasen är att privatpersoner blir uppdragsgivare till konsulter och arkitekter, vilka inte är vana vid detta. De är vana vid att ha professionella kunder och samarbetspartners som alla är bekanta med frågeställningar och processer. Detta medför högre krav på projektledningens kompetens (2).


3.3.4 Stadsplanemönster

Med hjälp av byggnader, gator och öppna ytor kan ett läsbart mönster tydas som beskriver stadens utveckling. Ideal och tankar skiftar från varje epok och dessa syns tydligt i städers stadsplanemönster. I utformningen av Vauban har inspiration hämtas från äldre slutna kvarter med townhouse/radhus, men där kvarteren har öppnats upp för att skapa en anknytning till omgivande grönska.

Bild


I utformningen har planeringen utgått från huvudgatan Vauban Allé och därefter har tvärgående gator radats likt ett rutmönster. Detta för att skapa en naturlig förbindelse mellan kvarteren (8). Byggemenskap kan kopplas till framförallt tre historiska stadsplanemönster:

Nymodernism


Trädgårdsstad


Rutnätsplan


4 Resultat och analys

4.1 Förutsättningar för byggemenskap i Örebro


Andra viktiga aspekter för att uppnå visionen är att miljöanpassa både byggande och förvaltning där hushållning av resurser samt minskning av andelen miljöfarliga ämnen och material blir viktiga delmål. Bostadsbyggandet ska anpassas efter bostadsbehovet, behovet av olika upplåtelseformer och framtida klimatförändringar. I övrigt måste en bättre samordning ske mellan inblandade aktörer i byggprocessen för en tids- och kostnadseffektivare procedur. För en ökad arkitektonisk mångfald ska det strävas efter en flexibel utformning av byggnadsenhet med möjlighet till utveckling, förändring, förtätning, demontering och återuppbyggnad (6).

Just arkitektonisk mångfald och framförallt förtätning är något Örebro kommun påtalar i deras handlingsplan samt i intervjun som genomfördes med stadsbyggnadskontoret 7 maj 2015. Då efterfrågan på villor centralt i staden är hög bland Örebro invånare, samtidigt som kommunen vill öka befolkningstätheten, tyder materialet på att byggemenskaper kommer fungera som en bra kompromiss mellan dessa två önskemål. Örebro kommun påtalar i sin handlingsplan att de vill, förutom förtätta, även utveckla staden genom en blandad bebyggelse, där framtida arkitektur i staden bör påverkas av specifika förutsättningar för varje enskild byggnadsplats. Byggemenskaper kan här ses som ett bra verktyg för att få till en blandad arkitektur, då en byggemenskap sällan är den andra lik.
I handlingsplanen går även att läsa att det råder brist på olika boendealternativ. Kommande bebyggelse ska därför klara av att bemöta flera olika behov och genom detta, anser kommunen, bör ny arkitektur och nya hustyper användas för att öka variationen. Bland annat nämns här byggemenskaper som en tänkbar boendeform. I handlingsplanen menar kommunen också på att "en större variation och rikedom av boendeformer skulle göra Örebro mer attraktivt och till en mer mångskiftande stad". Vårt studiebesök i stadsdelen Vauban i Freiburg, som är uppbyggd av byggemenskaper, gör att det av oss kan bekräftas att byggemenskaper skapar just en mångskiftande stad med blandad arkitektur - alltså precis det Örebro vill åt i framtiden.

Förutsättningar för ett utvecklande av byggemenskaper i Sverige i allmänhet och Örebro i synnerhet kan därmed sammanfattas som goda.

4.1.1 Underlättande av byggemenskap


Både CaseLab och Örebro stadsbyggnadskontor påtalade även att kommunerna bör se till så att människor som vill gå med i en byggemenskap enklare kan finna varandra, då det kan vara ett problem att hitta andra med samma idéer och uppfattningar om hur huset ska utformas. Detta kan medföra en högre mångfald.
CaseLab och Örebro stadsbyggnadskontor anser även att bankerna spelar en betydande roll i huruvida byggemenskaper ska bli vanligt förekommande i Sverige. De är överens om att det är vitalt att få bankerna att tro på boendeformen och vara beredda att lämna krediter. En analys är att bankernas förtroende lär öka i takt med fler ekonomiskt lyckat genomförda byggemenskaper.


4.2 Möjligheter med- och hinder för byggemenskaper

Var byggemenskaper ursprungligen kommer ifrån är svårt att precisera. I intervjuematerial kan likheter med byggemenskaper urskiljas i Tyskland under 1960-70-talet då grupper gick samman främst av sociala och ekonomiska anledningar för att finna gemensamt boende. Dessa grupper kan även kopplas till den "gröna vågen" och husockupationerna som fanns under denna period i Tyskland. Att sedan byggemenskaper fick fäste just i Freiburg och Vauban anses vara en kombination av starka drivkrafter från främst invånarna i Vauban. Men även av kommunen som gav de boende möjlighet att ta en aktiv roll i planeringsskedet och kunde därigenom vända på den traditionella rollfördelningen och bli byggherrar.

Undersökningsmaterialet tyder på att fördelarna med byggemenskaper är främst sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter, men också att det fungerar som ett verktyg till att förtäta städerna med hus utformade av de boende själva. Medlemmarna har möjlighet att påverka sin omgivning när de skapar en byggemenskap genom att välja sina närboende. De kan även genom att agera byggherrar ta bort fastighetsutvecklaren/byggentreponörens risk- och vinst del och därigenom minska kostnaderna för projektet. Många som väljer att gå med i byggemenskaper är miljömedvetna och detta kan tydligt ses vid en överblick av invånarna i Vauban där många boende valt att bygga sina hus så energieffektiva som möjligt och med miljövänliga
material. En annan fördel med byggemenskaper är att de boende får en möjlighet till centralt boende med de förmåner som normalt fäst i en glesare miljö likt de villaområden som finns i ytterområden av städerna. Det kan till exempel vara tillgång till trädgård, närhet till grönska och samvärde med grannar samt möjlighet att utforma sin bostad, vilket annars försvinner vid köp av en färdigproducerad bostad.


Ett annat problem experter vi pratat med, både konsulter och från kommunalt håll i Tyskland och Sverige, påpekat är att det är svårt för intressenter att finna varandra. Som det ser ut idag så finns det inga konkreta mötesplatser för folk som vill gå med i en byggemenskap, utan dem måste helt enkelt finna varandra på egen hand. Förslag som framföra från olika aktörer är att kommunerna skall ta en aktivare roll i detta skede och agera en typ av matchmaker genom exempelvis något form av forum, lämpligtvis på internet.

4.2.1 Byggemenskaper i Tyskland och Sverige
Ur tidigare delar i detta arbete kan det urskiljas att de få färdigställda- och kommande byggemenskaperna i Sverige skiljer sig åt från de tyska. Byggemenskaper som genomförs i Tyskland förefaller bero främst på att medlemmarna vill ha närhet till socialt umgående och bland annat kunna välja vilka som blir deras grannar. Även möjligheten att kunna utforma sitt eget boende på ett individanpassat och miljövänligt sätt är en primär anledning till att människor går med i byggemenskaper.
Också i Sverige är dessa några av huvudanledningarna till att människor idag går med i- och i framtiden kommer gå med i byggemenskaper. Men framförallt tyder det på att byggemenskaper kommer agera substitut till villor, vilket i framtiden kommer öka intresset för byggemenskaper. Detta påpekar Örebro stadsbyggnadskontor i intervjun som genomfördes 7 maj 2015.
5 Diskussion

5.1 Begreppet byggemenskap

Byggemenskap kan definieras på två något skilda sätt. En definition lyder: "En byggemenskap är en grupp människor som självständigt tillsammans planerar, bygger och senare bor i ett hus som grundar sig på gruppens egna inställningar och idéer om sitt boende." (2). En annan definition av byggemenskap är: "En grupp människor som självständigt tillsammans planerar, låter bygga och senare bor i ett hus som grundar sig på gruppens egna inställningar och idéer om sitt boende." (1). Vi valde att använda oss av den senare definitionen i detta arbete då den innehåller "låter bygga", tillskillnad från första definitionen som hävdar att gruppen människor, som självständigt planerar och bor i huset, också är de som bygger huset. Detta har vi fått uppfattningen om sällan stämmer. Efter att ha intervjuat experter på byggemberskap samt studerat mycket litteratur träffade vi bara i ett fåtal fall på byggemenskaper som är byggda av medlemmarna själva. Vi upplevde det mycket vanligare att medlemmarna låter en extern entreprenör stå för byggnationen.

5.2 För- och nackdelar med byggemenskap

Fördelarna med byggemenskaper har, av de intervjuade samt i den undersökta litteraturen, beskrivits som:

• Möjligheten att vara med och utforma sitt eget boende.
• Bo i ett individanpassat hem i städers centrala delar.
• Lära känna blivande grannar innan inflyttning.
• Ekonomi. Det är ekonomiskt fördelaktigt att bli medlem i en byggemenskap.

De största nackdelarna har beskrivits som:

• Låg mångfald bland medlemmarna, då det är naturligt att gå med i byggemenskaper bestående av likasinnade människor och från samma samhällsklass.
• Projekten tar ofta lång tid och är svåra att på förhand prissätta.
• Grupp dynamiken och samspel i gruppen kan vara ett problem då det är svårt att komma överens om vissa frågor medlemmarna har olika uppfattning om.
• Problematiskt att hitta människor som vill gå med i en byggemenskap som har samma uppfattning om utformning och funktion på det blivande huset.

Vi ser även andra för- och nackdelar med byggemenskap:

• Närheten till socialt umgänge. Många byggemenskaper utformar samlingssalar, så som föreningslokal, gym, verkstad m.m. där medlemmarna kan umgås.
• Möjlighet att bo individanpassat utan att behöva bry sig om underhåll av hus och trädgård i samma utsträckning som en villa.
• Förtättning av städerna, tänker vi, kan även vara positivt för social hållbarhet då tätheten innebär närhet och tillgänglighet till service, handel, kultur, sport, arbete, skola, mötesplatser och evenemang.
• Förtättning av städerna borde även innebära ekonomiska fördelar med tanke på de ökande bränsle- och energikostnader i samhället som då kan minskas.
• Vi resonerar också att förtättning av städerna inte bara medför fördelar för människan och naturen, utan också nackdelar. Inte sällan bebyggs grönområden i städerna när

- En annan nackdel med byggemunkskaper är att medlemmarna kan bli tvungna att acceptera olika förslag på utformning och funktion de själva helst skulle undvika. Detta problem uppstår ju inte vid utformning av den andra typen av individanpassat boende, villa. Detta för att många viljor råder under projekteringsskedet och alla kan inte få sina önskemål och behov tillgodosedda.

5.3 Lag- och regeländringar

I intervjun med Örebro stadsbyggnadskontor berättar de att kommunen eventuellt i framtiden kommer låta byggemunkskaper i Örebro få förtur till detaljplanelagd mark för att få till ett genombröt av byggemunkskaper i staden. Samma tillvägagångssätt har redan använts runt om i Tyskland och där kan tänkas att just förtur till mark varit en bidragande faktor till att byggemunkskaper blivit så utbrett runt om i landet. Vi tror detta skulle vara ett bra sätt för att få byggemunkskaper att växa.

Vi tror även att mindre ställda krav på byggemunkskapernas funktion kan få dem att öka i antal. Till exempel tänker vi att regeln att behöva ha hiss i hus med minst tre våningar kan förkastas då hiss är en dyr investering och kanske inte alltid ses som något nödvändigt att ha i hustyp för medlemmarna.

Det förefaller rimligt att fler väljer ta initiativ till byggemunkskaper om ett tillräckligt institutionellt stöd finns.

5.4 Storskaliga byggemunkskaper

Hur konceptet byggemunkskaper används skiljer sig något åt vid jämförelse mellan Tyskland och Sverige. På de platser i Tyskland där byggemunkskaper slagit igenom är det framförallt i hela stadsdelar, likt de i Freiburg och Tübingen, medan de byggemunkskaper som byggs i Sverige är placerade mer centralt i syfte att förtäta och skapa ytterligare centrala boenden. Vi
anser att det skiljer sig åt bland annat på grund av byggemenschaper, som tidigare nämnts, inte än är tillräckligt välkänt i Sverige, vilket har gjort att efterfrågan av byggemenschaper inte är så pass stor att det varit möjligt att bygga hela stadsdelar.


På längre sikt tror vi det kan vara möjligt att bygga liknande stadsdelar även i Sverige, men till att börja med förefaller det rimligt att byggemenschaper byggs som enskilda objekt runt om i städerna.

5.5 Skapa kontakt med andra intressenter

Att få kontakt med andra människor, som också vill gå med i en byggemenschap och dessutom har liknande uppfattningar om hur huset ska utformas och fungera får anses vara vitalt men har beskrivits som problematiskt. I de flesta fall känner medlemmarna i en byggemenschap varandra sedan tidigare, men ibland kan de behöva värva folk utanför medlemmarnas bekantskapskrets. I Tyskland har internetsajter använts som ett verktyg för att finna likasinnade. Örebro kommun spekulerar i att de själva kan komma att fungera som en samordningscentral för att få kommande medlemmar till byggemenschaper att få kontakt med varandra. Då värvning av medlemmar är avgörande för att en byggemenschap ska nå byggstart, ser vi att denna förväringsprocess därför är något som bör utvecklas och göras smidigare. Kommunens idé om att de själva ska få kommande medlemmar att finna varandra tror vi är ett bra tillvägagångssätt för att få fler byggemenschaper i städerna.

Om det är enkelt att finna andra med samma tankar och idéer hur ett kommande hus ska utformas, så borde det få fler att söka medlemmar även utanför den egna bekantskapskretsen.
På så sätt kan tänkas att mångfalden i framtida byggemenskaper ökar. Låg mångfald var ju något GeBaWo beskrev som en nackdel med dagens byggemenskaper.

**5.6 Stadsplanemönster**

Vi anser att byggemenskaperna i Vauban kan kopplas samman med till tre olika stadsplanemönster. Dessa är rutnätsplan, storgårdskvarter/trädgårdsstad och nymodernism. Beroende på i vilka förhållanden byggemenskaperna är byggda i, så kan vi se olika anknytningar till olika mönster.

Kopplingar till nymodernism kan vi tydligt se vid en överblick, där stadsdelen är uppbyggd kring öppna gårdar där en förbindelse skapas till omgivande grönområden. Inom nymodernism ligger fokus på funktion och att husen ska integreras i omgivningen, vilket vi tydligt kan se i Vauban. Där stadsplanerarna verkligen har fokuserat på att skapa en koppling till natur och grönska genom stora grönområden och parker, detta i sin tur skapar en möjlighet till ökat socialt umgänge och gemenskap. Vi kan även dra kopplingar till andra mönster såsom trädgårdsstaden även kallat storgårdsplaner som även den var öppen med sina planterade gårdar som följde den naturliga topografin. Detta är något som vi tycker byggemenskaper ger möjlighet till, att få bo i bostäder med trädgårdar centralt i städerna.

Vi tycker även att likheter mellan byggemenskaper i Vauban och rutnätsplaner kan urskiljas, rutnätsplaner som är lätt att orientera sig i med sina parallella gator som ligger vinkelrätt med varandra och där viktiga bygnader uppmärksammas genom att omges av öppna ytor. Fördelar med detta system tycker vi är att det är väldigt funktionellt, som tidigare nämnt lätt att orientera sig i och det är även enklare att planera infrastrukturen såsom elnät, vatten och avlopp med mera.

I Vauban har stadsplanerarna lyckats kombinerar dess mönster och olika tankesätt på ett effektfullt vis, vilket vi tycker skapar en stadsdel som är lättorienterad men ändå ger möjlighet till grönska och närhet till natur. Där stor vikt har lagts på möjligheten till socialt umgänge och samhörighet.
5.7 Sverige och Örebros betydelse för utvecklingen

Vi anser att staten och regering har en betydande roll för utvecklingen av byggemenskaper, därför att alla beslut gällande Sveriges bostadsutveckling tas på nationell nivå och regleras sedan i plan- och bygglagen. Vilket i sin tur ligger till grund för i vilken riktning kommunerna väljer att utveckla sina översiktsplaner och därigenom framtida bebyggelse. Ur detta kan vi också klart tyda stora likheter i Örebros översikts- och handlingsplaner gentemot Sveriges visioner.


Dessa delar ligger till grund för att byggemenskaper ska få en liknande utveckling i Sverige som den i Tyskland men vi anser att det krävs mer än bara detta. För att vi ska se ett större utbredande av byggemenskaper krävs det även på regional- och kommunalnivå en förordning av just byggemenskaper och inte bara av förtätning och ökad arkitektonisk mångfald. I Örebro har stadsbyggnadskontoret nämnt byggemenskaper som en framtida byggnadsform och det tycker vi är jättebra men det behövs mer reklam och annonsering för att skapa ett större intresse hos framtida intressenter. Vi tror även att en förenklad process för byggemenskaper kan öka intresset, till exempel genom att försöka korta ner planprocessen eller att inom vissa områden ge förtur till mark för byggemenskapen. Mer om detta kan läsas i 5.2 och 5.3.

5.8 Litteratur

Vi upplevde att det var ont om vetenskapliga texter om byggemenskaper och att det överlag fanns lite information att hämta från internet. Mycket av den teorin som användes i detta ex-
amensarbete fick därför samlas in från intervjuerna vi gjorde. Hade mer litteratur funnits tillgänglig hade arbetet säkerligen kunnat bli mer omfattande och ytterligare ingående.

Den litteratur vi fick tag på var dock av den bättre sorten och gav en bra första inblick i vad byggemenskap är och hur processen fungerar. Vi är nöjda med litteraturen vi använt oss av, men hade gärna haft mer att studera och på så sätt fått ytterligare infallsvinklar och kunskap i ämnet.
6 Slutsats


Fördelarna med byggemenskap enligt de intervjuade, den undersökta litteraturen samt vår diskussion och analys pekar på följande:


Nackdelarna med byggemenskap kan sammanfattas följande. Projekten tar ofta lång tid och är svåra att på förhand prissätta. Gruppdynamiken och samspel i gruppen kan vara ett problem då det är svårt att komma överens om vissa frågor medlemmarna har olika uppfattning om. I byggemenskaper råder ofta låg mångfald bland medlemmarna, då det är naturligt att gå med i byggemenskaper bestående av likasinnade människor och från samma samhällsklass.

Det rapporten pekar på som kan göras för att underlätta ett genombrott av byggemenskap i Sverige är:

- Att stöd ges från kommunerna där byggemenskaper får förtur på köp och val av mark.
- Till viss del att människor som vill bli medlemmar i en byggemenskap enklare kan finna varandra.
- Att vinna bankernas förtroende till boendeformen och på så sätt få dem beredda att enklare lämna krediter.
7 Referenser

7.1 Litteratur


7.2 Figurer


   http://bygg.stockholm.se/alla-projekt/Annedal/In-english/?acceptcookies=true

    http://gbg.yimby.se/2012/05/fallet-stockholm_3144.html

**Bilaga 1**

**Intervju med Jürgen Feldmaier, projektledare på GeBaWo, Freiburg, den 20/4 - 2015.**

**Fråga: Hur definierar ni byggemenskap?**
Svar: En grupp människor går samman för att tillsammans skapa sitt eget boende. Genom att planera, projektera och eventuellt bygga själva, ut efter gruppens idéer och intressen.

**Fråga: Från vart och när kommer byggemenskap ifrån?**
Svar: Det är svårt att säga, det finns inget specifikt årtal eller plats för starten av byggemenskaper. Men likheter med 1960-talets Tyskland kan göras, då gick familjer och vänner gick ihop för att leta boende tillsammans, främst av sociala anledningar men även ekonomiska aspekter spelade in.

**Fråga: Vad anser ni är det största för- respektive nackdelar med byggemenskap?**

En nackdel som kan urskiljas är att mångfalden av människor i olika samhällsklasser är låg i området. Då de flesta väljer att gå med i byggemenskaper med likasinnade. Det gör att det blir svårt att få människor från olika samhällsklasser att bo gemensamt. Tittar man längre fram på den generationen som har växt upp här så blir dem än mer ”isolerade” och insnöade på byggemenskaper. Det kan bli svårt för dem att bo med andra människor från andra samhällsklasser då de är uppväxta med byggemenskaper där alla boende är likasinnade.

**Fråga: Finns det särskilda standarder för byggemenskap?**
Svar: Personen har ej svarat på denna fråga.
Fråga: Har några regel- eller lagändringar gjorts för att förebygga byggemenskap? I sådana fall på vilken nivå, nationell, regional eller kommunal?
Svar: Ja det finns vissa regler som skiljer sig åt från traditionellt byggande, inte i själva byggprocessen men däremot i projekteringsprocessen. Där har lagar ändrats för att förebygga för byggemenskaper.

Fråga: Varför tror ni byggemenskaper har blivit så vanligt förekommande i Freiburg?
Svar: Att byggemenskaper har blivit populära här beror främst på att möjligheten ges till kunderna att vara med att bestämma. I denna process så blir det ombryta roller, normalt brukar kunderna komma sist in i processen vid en byggnation av bostäder, där alla beslut redan är tagna av byggherren. Men här kan medlemmarna vara med och agera byggherre och därigenom vara beslutsfattare.

Fråga: Varför har just Vauban blivit förknippat med byggemenskaper? År det ett sammanträffande eller var det planerat för just byggemenskaper?
Svar: På mitten 1990-talet började stadskontoret planera för bostäder i området Vauban som tidigare hade varit en fransk militäranläggning. Det behövdes bostäder för framförallt unga familjer som inte hade så god ekonomi, många var före detta studenter vid stadens universitet. De som valde att bygga i detta område gavs även möjligheten att vara med i planeringsstadiet, detta gjorde att familjer fick komma med egna idéer över hur deras boende skulle utformas och byggas.

Fråga: År Vauban en dyr stadsdel att bo i?
Svar: Att köpa är inte särskilt dyrt, då Vauban har blivit ett alternativ till innerstadens bostäder där priserna är högre. Samt att i och med att byggemenskaper tar bort vinstdelen för företagen som normalt bygger bostäder i spekulation så blir priserna lite lägre. Däremot är det dyrt att hyra, i jämförelse med övriga staden.

Fråga: Hur kommer människor i kontakt med varandra för att bli medlemmar i en byggemenskap?
Svar: Det vanligaste är att medlemmarna i en byggemenskap känner varandra sedan tidigare. Men annars finns det olika sätt att komma i kontakt med varandra. Ibland kommer en grupp till oss och säger att de vill bygga, de vill ha hjälp med projektledningen och har redan blivit tilldelade mark för byggnation. Medan i andra fall kan några få familjer komma med en idé
om hur de vill bygga men de är för få, då kan vi ta fram ett koncept som de sedan kan presentera för att hitta fler likasinnade som vill vara med i projektet. Ibland kan arkitekter komma med förfrågningar till oss om att skapa en byggemunkskap på mark som de har fått tilldelade. Där vi tillsammans utvecklar ett projekt som vi sedan annonserar ut i till exempelvis tidningen eller att vi tar fram konceptblad med information om boendet, omgivningen med mera. Ett exempel som vi har just nu är en typ av generationsboende, där en av fördelarna vi ser är att de äldre ofta har en bättre ekonomisk situation än de yngre i familjen. Det gör att finansiering lättare kan lösas för projektet.

Vi har även startat ett projekt där möjlighet ges för demenssjuka och handikappade att kunna bo, där har vi gjort ett av husen i fastigheten till en typ av vårdboende och övriga hus är vanliga byggemunkskaper.

**Fråga: Finns det återkommande problem som uppstår under projekteringen? Hur löses dessa problem i sådana fall?**

Svar: Ja det vanligaste problemet är att få allas viljor uppfyllda i projekteringen, mycket handlar om att få medlemmarna att tänka mindre egoistiskt och istället tänka mer på helheten i projektet. Sen kan det även vara svårt att få ihop finansieringen i projektet då de flesta oftast har olika ekonomiska förutsättningar. Så för oss handlar det mycket om att agerar problemlönsare i dessa situationer, att få medlemmarna att förstå att det flera som dem måste ta hänsyn till.

**Fråga: Hur är infrastrukturen uppbyggd? Är det något som är speciellt just för Vauban?**

Svar: I Vauban har försök gjorts för att minska biltrafiken i stadsdelen, främst genom att bygga gemensamma centrala parkeringshus istället för att ha parkeringsplats vid varje bostad. Detta har minskat biltrafiken i området. Bilpooler har även skapats för att minska antalet bilar och därmed även trafiken.

Det finns en biobränsleledad kraftvärmeanläggning som förser hela Vauban med värme, så varje hus har inte ett enskilt värmesystem utan istället har de valt att ha ett centralt system.
Fråga: Är Vauban självförsörjande när det gäller energi?
Svar: Nej, inte hela Vauban men det finns vissa fastigheter som är självförsörjande. Ett exempel är ”The Solarship”, som är ett så kallat passivhus och det försörjs genom solenergi tack vare att hela taket är fyllt med solpaneler. ”The Solarship” producerar så pass mycket energi via solpanelerna att det blir ett överskott som kan säljas till det kommunala energibolaget.

Fråga: Är funktionen eller formen viktigaste för medlemmarna i byggemenskaperna?
Svar: Funktion är viktigast, framförallt när det gäller energi och ekologiska material. Mycket handlar om miljövänlighet för invånarna i Vauban. Vad det gäller formen är det mycket individuellt, det är upp till arkitekten i samspråk med medlemmarna för varje enskild byggemenskap. Om ni tittar här i Vauban så skiljer sig husen väldigt mycket i just designen och utformningen.

Fråga: Har dagens teknik stort inflytande på utformningen av byggnaden och vid val av material?
Svar: Ja, i den mån att invånarna här är väldigt intresserade av nya tekniska lösningar och materialval för att bygga så miljövänligt som möjligt samt att försöka minimera energiavkastningen.

Fråga: Finns det några restriktioner vid val av material till husen här i Vauban? Måste det vara miljövänliga material?
Svar: Nej, det finns inga restriktioner. Men då nästintill alla här i Vauban är otroligt miljömedvetna så används mycket miljövänliga material ändå. Finns alternativet att välja miljövänligt så gör människorna det.

Däremot finns det krav när det gäller energiavkastning för varje hus, där måste husen kunna komma under den gräns som är bestämt.

Fråga: Finns det några riktlinjer för utformningen av husen i Vauban?
Svar: Nej, det är individuellt för varje projekt och som ni kan se så skiljer sig utformningen åt väldigt mycket från hus till hus.
Mailintervju med Staffan Schartner, arkitekt på Omniplan och ordförande i Föreningen för byggemenskaper, den 27/4 - 2015

Fråga: Vad anser ni är de grundläggande orsakerna till att Byggemenskap uppkom?
Svar: Det är väldigt olika på olika platser (och tider). Det svenska konceptet ”Bostadsrättsför- ening”, som ursprungligen var samma sak som byggemenskap, utvecklades som folkrörelsernas svar på spekulationsbyggda hyreshus, fattigdom och bostadsbrist. I Hamburg och Berlin är en av rötterna 70-talets husockupationer, på andra håll har ”Gröna vågen” och andra rörelser mot egenmakt och basisdemokrati varit inblandade.

Fråga: Vad anser ni vara grundläggande för att byggemenskap ska utvecklas i Sverige?
Svar: Kommunernas markpolitik och arbetssätt med planprocessen och markanvisningar.

Fråga: Planeras det för regel- och lagändringar som kan underlätta för byggemenskaper? I sådana fall på vilken nivå, PBL-, kommunal- eller detaljplaneringsnivå?
Svar: Vissa kommuner förändrar sin policy, men inga lagändringar planerade.

Fråga: Om det behöver göras ändringar, vad tycker ni då det är som ska ändras?
Svar: (Mycket) mindre fastigheter, plan före markanvisning, markanvisning på kvalitets- och hållbarhetskriterier, betalningar så sent som möjligt i processen.

Fråga: Vilken kunskap/erfarenhet om byggemenskaper krävs av konsulten (arkitekt/projektledare) för genomförbart projekt?
Svar: Det beror på rollen. Som byggherreombud krävs god kunskap om juridik, finansiering och gruppdynamik. Som arkitekt krävs god kunskap om entreprenadupphandling, projektstyrning och projekteringsledning

Fråga: Finns det några problem som brukar uppstå under projektets gång? Hur brukar dessa lösas?
Svar: Alla möjliga sorters problem! Genom målmedveten och välvillig bearbetning.
Fråga: Vad upplever ni är de vanligaste orsakerna till att människor väljer att delta i byggemunkskaper?
Svar: Önskan om mer gemenskap i boendet, önskan om byggnader och bostäder med andra egenskaper och kvaliteter, önskan om att bo med vissa andra människor, lägre boendekostnad, enda möjligheten att realisera nybyggnad på platser utan kommersiella förutsättningar.

Fråga: Vad tror ni är ett bra sätt för att få människor, som vill ingå i en byggemunkskap, att komma i kontakt med varandra?
Svar: Beror helt på drivkrafterna bakom det enskilda projektet.

Fråga: Funktion eller form, vad upplever ni är viktigast för de boende?
Svar: Funktion, men för många grupper är det oskiljaktiga storheter.
Mailintervju med Wulf Daseking, ingenjör och arkitekt på PROF.Wulf Daseking, den 27/4 – 2015

Fråga: Finns det uttalad vilja att ha byggemenskaper i Freiburg? Om så är fallet, är det i speciella delar av staden?
Svar: Ja, det finns och har i några år funnits en uttalad vilja att bygga byggemenskaper i Freiburg, särskilt i Vauban.

Fråga: Varför tror ni att byggemenskaper blivit så populärt i Freiburg i allmänhet och Vauban i synnerhet?
Svar: Staden har många unga studenter och dessa har inte så mycket pengar. Att köpa en lägenhet i en byggemenskap är billigare än att köpa en lägenhet som producerats ur den traditionella byggprocessen eftersom det blir färre mellanhänder. Övriga tyska städer uppmärksammade detta och byggemenskap växte runt om i landet och spred sig senare även till övriga Europa.

Fråga: Gjordes några lagändringar eller andra regeländringar för att underlätta genombrötten av byggemenskap i Freiburg?
Svar: Personen har ej svarat på denna fråga

Fråga: Vad anser ni är de största för- och nackdelarna med byggemenskap?
Intervju med Peder Hallkvist, stadsarkitekt, Örebro kommun, den 7/5 - 2015

Fråga: Vad anser ni vara grundläggande för att byggemenskap ska utvecklas i Sverige?

Fråga: Har ni, precis som Freiburg i Tyskland, en uttalad vilja att byggemenskaper ska finnas i staden?
Svar: Ja det finns en uttalad vilja men den är inte så tydligt uttalad, det finns nämnt ibland annat i handlingsplanen för Örebro och i planprogrammet för Södra Ladugårdsängen. Vi har börjat prata om det och föreslagit det i vissa områden men det är inte så tydligt. Som det är nu så har vi precis börjat släppa mark av etapp ett i Södra Ladugårdsängen och vi tror att om man tittar framåt så kanske vi ska vara ännu tydligare och pusha för byggemenskaper i nästkommande etapper. För etapp ett har vi haft fullt fokus att hitta lämpliga byggherrar för de större projekten och därigenom har vi inte haft tid att marknadsföra och hitta byggemenskaper. Som det är nu finns det inget direkt forum för byggemenskaper i Sverige, eller det är åtminstone väldigt litet, detta gör att det krävs stort engagemang från oss.

Fråga: Hur underlättar ni för att byggemenskaper ska utvecklas i staden?
Svar: Vi gör inget speciellt för utvecklingen byggemenskaper idag men det vi kan göra är att erbjuda attraktiva tomter och marknadsföra dessa för just byggemenskaper. Exakt vilka tomter det skulle kunna vara är väldigt individuellt från projekt till projekt men vi kan se till att det finns tomter som är mindre och passar för mindre flerfamiljshus, sen om dem ligger centralt eller mer i utkanten av bostadsområden kan vara olika. Vi har faktiskt idag i Södra Ladugårdsängen markanvisning där vi medvetet har gjort mindre tomter som skulle passa
Fråga: Planeras det för regel- och lagändringar som kan underlätta för byggemenskaper? I sådana fall på vilken nivå, PBL-, kommunal- eller detaljplaneringsnivå?
Svar: Nej det gör det inte, men det kan vara aktuellt om man kan underlätta för byggandet av byggemenskaper, särskilt i planprocessen och förenkla denna process som vi tidigare nämnde.

Fråga: Om det behöver göras ändringar, vad tycker ni då det är som ska ändras?
Svar: Möjligheten till förtur av markanvisning och försöka förenkla planprocessen tror vi kan göra stor nytta.

Även tillgänglighet, om man kunde lätta på vissa krav som finns. Till exempel om det byggs tre våningar eller mer så krävs det hiss och detta kan vara mycket svårt att finansiera, det slår hårdare desto färre enheter det är i byggnaden.

Fråga: Vilka är de största fördelarna respektive nackdelarna med byggemenskap?
Även arkitektoniskt kan staden berikas genom denna byggnadsform, det kan skapa nya former av arkitektur och ge möjlighet till individuella uttryck.

Nackdelar är främst att det krävs ett stort engagemang av medlemmarna i byggemenskaperna. Det ställer stora krav på hur du är som person, att kunna fungera i en sådan process, man

En annan nackdel är att i tidigt skede slutföra finansieringen innan alla upphandlingar kanske är klara, då kan det vara svårt att sätta ett slutpris på projektet och få alla att skriva under att man klarar alla kostnader fast än slutsumman inte är spikad. Med detta problem blir det ännu viktigare med erfarna arkitekter och framförallt projektledare, som kan specialisera sig på denna typ av projekt. Dessa projektledare skulle kunna likt i Tyskland vara med och rent ekonomiskt bygga upp projektet och sedan kanske ha möjligheten att sälja andelar, detta för att lättare komma igång med projekten.

Fråga: Vilken kunskap/erfarenhet om byggemenskaper krävs av konsulten (arkitekt/projektledare) för att genomföra ett projekt?

Mailintervju med Anders Svensson, arkitekt på Caselab AB, den 8/5 - 2015.

Fråga Vad anser du är de grundläggande orsakerna till att byggemenskap uppkom?  
Svar: Om vi pratar södra Tyskland, läs Freiburg och Tübingen handlade det enligt vad jag har förstått om flera drivkrafter. Ett sätt att skapa socialt kitt i stadsdelen genom att människor kommer samman och bygger själva, lägre kostnader genom att risk- och vinst för fastighetsutvecklaren kraftigt reduceras när byggemenskapen själva tar risken och inte förväntar sig vinst, ett sätt att skapa naturlig variation i stadsrummen genom att husen blir präglade av de som ska bo där.

Fråga: Vad anser du vara grundläggande för att byggemenskap ska utvecklas i Sverige?  
Svar: Flera saker, infrastruktur, som finns i Tyskland, kommuner som ”matchmakar” människor som vill bo i en byggemenskap och lättare ger markanvisning till byggemenskaper. Banker som tror på formen och lämnar krediter, en avtalsstruktur som reglerar förhållandet mellan delägarna i byggemenskapen under de olika skedena, konsulter som lotsar byggemenskaper genom processen. En del av detta finns på sina håll, men inte samtidigt och mycket långt ifrån överallt.

Fråga: Planeras det för regel- och lagändringar som kan underlätta för byggemenskaper?  
I sådana fall på vilken nivå, PBL-, kommunal- eller detaljplaneringsnivå?  
Svar: Inte i dagens tid vad jag vet.

Fråga: Om det behöver göras ändringar, vad tycker du då det är som ska ändras?  
Svar: Har inte uppfattat att det behöver göras några lagändringar. En sak som dock skulle underlätta är om kommunerna vid markanvisningar väntar med att kräva in hela eller delar av köpeskillingen och avgifter typ planavgifter tills byggemenskapen är bildad och klar. I princip vid inflyttning, annars riskerar medlemmarna pengar innan man vet om till exempel detaljplanen går igenom, det kan vara flera år innan inflyttning.

Fråga: Vilken kunskap/erfarenhet om byggemenskaper krävs av konsulter (arkitekt/projektledare) för ett genomförbart projekt?
Svar: De vanliga kompetenserna när det gäller att rita bostäder och därtill vana vid att driva detaljplaneprocess, göra noggranna kalkyler och budgetar, både för entreprenadkostnader och finansiering. Ha ett bra nätverk med jurister som kan skriva avtal och bra kontakter bland banker. De ska vara vana vid upphandling och styrning av entreprenader samt vid uppföljning av entreprenader efter inflyttning (finns alltid en massa att rätta till) och överlämning till bygggemenskapen.

Fråga: Finns det några problem som brukar uppstå under projektets gång? Hur brukar dessa lösas?
Svar: Jag har inte någon större praktisk erfarenhet, men har förstått att en utmaning är att komma överens om utformningen av såväl lägenheter som gemensamma utrymmen och faser med mera. En annan sak är den långa tiden från markanvisning och detaljplan till inflyttning, ofta är denna period fyra till fem år och många har inte tålmod eller horisont att vänta på nytt boende så länge.

Fråga: Vad upplever du är de vanligaste orsakerna till att människor väljer att delta i byggemenskapen?
Svar: Möjlighet att påverka utformningen av sin egen bostad, gemenskap i boendet och lära känna sina grannar bättre, lägre kostnad jämfört med andra boendealternativ (ingen garanti för detta dock).

Fråga: Vad tror du är ett bra sätt för att få människor, som vill ingå i en byggemenskap, att komma i kontakt med varandra?
Svar: Det bästa hade varit om kommunerna hade en hemsida där man kunde anmäla intresse och sedan matchmaka ihop lämpliga grupper.

Fråga: Funktion eller form, vad upplever du är viktigast för de boende?
Svar: Det kan jag inte svara generellt på, kan nog skifta från individ till individ.