

DIVERCITY

- bygggemenskaper
för mångfald i
stadsbyggandet

AP 1

Texten är tagen från projektansökan vilken har tagits fram av projektparterna gemensamt.

Grafisk form och produktion:
Theory Into Practice



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

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

Webbplats: divcity.se

UTMANINGSDRIVEN INNOVATION

– Steg 2 Samverkansprojekt

I projektet DIVERCITY samverkar 19 organisationer för att bana väg för fler byggemenskaper i Sverige. Målet är att förbättra förutsättningarna för byggemenskaper genom utveckling av policy, tjänster och verktyg, främst riktade till byggrupper och kommuner.

Projektparterna i DIVERCITY är centrala aktörer från de statliga, kommunala, ideella och privata sektorerna. Vi vill i detta samverkansprojekt förbättra förutsättningarna för byggemenskaper (idédrivet byggande) genom utveckling av policy och tjänster/verktyg, främst riktade till byggrupper och kommuner.

Svensk projektsammanfattning

Projektets långsiktiga mål är att möjliggöra för fler byggemenskaper i Sverige, med syfte att uppnå ett breddat byggande (var, hur, vad, vem, hur mycket) där människor kan genomföra sina drömmar och kommuner kan uppfylla samhällsmål.

En Byggemenskap är en grupp människor som planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Byggemenskaper utgörs av människor som vill realisera sina framtida livsmiljöer. Alla gruppers visioner bidrar till en diversitet och mångfald i utbudet av bostäder och livsmiljöer som bättre kan möta dagens Sverige, där inte alla kan eller vill leva likadant. Byggemenskaper bidrar till hållbara, attraktiva städer och landsbygd då de ger förbättrade möjligheter att bygga i hela landet: Vilja och möjlighet genom lokal förankring och engagemang att bygga på fler platser än idag, vilket ger positiva effekter; skapar lokala värden, ökad samhällsnytta och livskvalitet. Projektparterna vill förbättra möjligheterna för byggemenskaper genom att utveckla:

1. Tjänster och verktyg som underlättar realiserandet av byggemenskaper i hela landet
2. Samverkansmodeller mellan kommuner, byggemenskaper och andra intressenter
3. Kommunal policy som fastställer tjänstemännens förhållningssätt vid stöd av byggemenskaper

Dellösningar är processutveckling och processtöd, finansiering och affärsmodellering, juridik, kommunikation, kunskap och forskning.

Projektets syften

- ▷ Stärka förutsättningarna för genomförande av byggemenskaper.
- ▷ Göra byggemenskapsprojekt mer förutsebara både ur gruppernas, kommunernas, företagens och kreditgivarnas perspektiv.
- ▷ Underlätta för byggemenskaper att få markanvisningar, finansiering och projektstöd.
- ▷ Hjälpa kommuner att arbeta strukturerat med byggemenskaper.

Beskrivning av problem och behov

Bostadsbyggande i Sverige beställs idag i huvudsak av två typer av projektutvecklande aktörer; kommersiella företag och kommunala bostadsbolag. De incitament som styr dessa aktörer medför att nyproduktionen av bostäder och bostadsmiljöer har väsentliga brister:

- Stora grupper saknar möjligheter att få tag i bostäder som möter deras behov och betalningsförmåga.
- ▷ Nya bostäder och bostadsmiljöer är likriktade, tråkiga och lider brist på innovationer där alternativa lösningar prövas.
- ▷ På svagare marknader utanför storstadsområdena byggs det för lite, trots ett stort bostadsbehov.

SOCIAL HÅLLBARHET

Sveriges efterkrigshistoria med det politiska målet allas rätt till en god bostad, verkställt i form av hyresrätter genom allmännyttan, har gjort Sverige till ett unikt land utan social housing. Samtidigt har bostadsbyggandet sedan 1990-talet helt styrts om till ett marknadsdrivet system. Såväl nybyggda bostads- som hyresrätter är ekonomiskt svåråtkomliga för exempelvis unga, nyanlända, seniorer och ensamstående kvinnor. Resultatet blir trångboddhet, inlåsnings effekter, ökande social polarisering mellan stadsdelar med olika lägen och bostadsbestånd samt förstärkt urbanisering. Problemen på bostadsmarknaden ger bieffekter i form av ökande skillnader i skolan, brist på lokal tillgång till service, ökande segregation, utflyttning från mindre orter etc.

BRISTER I BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

255 av landets 290 kommuner bedömer att de har underskott på bostäder. Antalet har ökat med 72 kommuner de senaste två åren. På systemnivå berörs en majoritet av landets ca 4,5 miljoner hushåll, antingen genom stigande bopriser eller genom brist på bostadsbyggande där de bor. Kommuner klarar inte bostadsförsörjningen, efterfrågan på bostäder möts inte och behovet av bostäder för många grupper kan inte tillgodoses. Därmed hämmas såväl kvarboende på orten som inflyttning, och möjligheten för företag att rekrytera arbetskraft. Den ekonomiska utvecklingen på orten blir inte vad den hade kunnat bli. Hushållens aggregerade skulder som andel av inkomst, skuldkvoten, har ökat under de senaste 20 åren. Det utgör en sårbarhet för både enskilda hushåll och svensk ekonomi och medför problem för unga att flytta hemifrån, för seniorer att hitta en bättre anpassad bostad och för nyanlända att etablera sig. Problembilden beskrivs i SOU 2017:108 Lån och garantier för fler bostäder: "Takten i bostadsbyggandet är högre än på mycket länge men inte överallt och inte för alla målgrupper. Det finns

övergripande brister i bostadsförsörjningen, problem som bara till viss del har med finansieringsförutsättningarna att göra.

- ▷ Trots att det finns ett behov av fler bostäder i många mindre kommuner utanför storstadsregionerna är det ofta svårt att få igång en nyproduktion där.
- ▷ De bostäder som byggs är i liten utsträckning ekonomiskt överkomliga bostäder, som kan efterfrågas av hushåll med låga eller medelhöga inkomster."

Projektets lösning

Erfarenheter från historien och från andra länder visar att byggemaskaper är en projektform som fyller en viktig funktion i bostadsbyggandet för att driva på innovationer, kvalitetsutveckling, ökat byggande och mångfald i bostadsförsörjningen. Byggemaskaper ger människor möjlighet att genom samarbete ta makten över sitt boende och sin närmiljö. Idag finns i Sverige ett fåtal byggemaskaper som har lyckats nå fram till ett färdigt boende. Divercity vill ändra på detta! Divercity synliggör byggemaskapers möjligheter, utvecklar stödet och minskar risken och bidrar till att kraftigt öka antalet byggemaskapsprojekt i Sverige. Projektet vill lösa de sammankopplade systemhinder av olika slag, som idag i praktiken kraftigt försvårar eller omöjliggör genomförandet av byggemaskaper. Lösningen handlar om att utveckla en aktiv samverkan mellan aktörer som kommuner, byggemaskaper, myndigheter, konsulter och kreditgivare som verkar i systemet kring bostadsbyggande. Med byggemaskaper kan vi skapa mer hållbara städer och samhällen, som beskrivs i Agenda2030 mål 11. Forskning (bland annat KAIROS projektet) visar också på hur framtidens städer och samhällen måste byggas tillsammans med medborgarna. Projektet sammanför en bredd av projektparter i Sveriges hittills största innovationsprojekt om byggemaskaper. Projektet utgår från användardrivna

testbäddar i form av byggemskaper och stadsutvecklingsområden där kommuner vill inkludera byggemskaper. Kring dessa konkreta projekt testas och utvärderas dellösningar inom såväl offentlig verksamhet (policy, organisation) som privat verksamhet (finansieringslösningar, konsulttjänster mm). Parterna är grupperade utifrån lokal kontext "väst" respektive "öst". Därutöver finns nationella aktörer; Föreningen för Byggemskaper, Boverket och Ekobanken liksom Coompanion och KTH som arbetar övergripande och med frågor som berör alla lokala kontexter. Projektparterna vill förbättra möjligheterna för byggemskaper genom utveckling av:

1. Tjänster och verktyg som underlättar realiserandet av byggemskaper i hela landet
2. Samverkansmodeller mellan kommuner, byggemskaper och andra intressenter
3. Kommunal policy som fastställer tjänstemännens förhållningssätt vid stöd av byggemskaper

Dellösningar är processutveckling och processtöd, finansiering och affärsmodellering, juridik, kommunikation, kunskap och forskning. Arbetsmetoden är i grunden tänkt med information som "Open Source" samtidigt som affärslösningar utvecklas hos medverkande företag som kan erbjudas byggemskaper och offentlig verksamhet som tjänster i framtiden.

Vi kommer anordna nationella konferenser, webinarier och arbeta för erfarenhetsutbyte mellan aktörer och kommuner i hela landet. Digital plattform och kommunikation underlättar för aktörerna och ökar spridningen och en app kommer utvecklas för match-making.

Samhällsutmaning och bidrag till globala målen i Agenda 2030

Förbättrade möjligheter att genomföra byggemskaper i Sverige bidrar till

- ▷ Fler ekonomiskt överkomliga bostäder
- ▷ Mer inkluderande urbanisering och förbättrad kapacitet för deltagarbaserad planering och förvaltning
- ▷ Möjlighet att bygga på svagare marknader
- ▷ Engagemang i närmiljön och viljan att bo kvar långsiktigt bidrar till social stabilitet

Att möjliggöra för byggande av byggemskaper i Sverige får både direkta och indirekta effekter inom svenskt samhälls- och bostadsbyggande. Hållbarhetsaspekterna inkluderar:

Agenda 2030 mål 3

▷ Ökad livskvalitet, t.ex. minskad upplevd ensamhet, särskilt bland äldre

Agenda 2030 mål 5

▷ Ökad möjlighet för kvinnor att styra projekt och anpassa sitt boende efter behov och ekonomi

Agenda 2030 mål 8

▷ Möjlighet att bygga i svagare marknad

- ▷ Sysselsättning i hela landet
- ▷ Utöka tillgång till bank- och finanstjänster
- ▷ Främja innovation, stärka små och medelstora företag

Agenda 2030 mål 9

▷ Ekonomiskt överkomlig infrastruktur

- ▷ Ökad tillgång till krediter för små aktörer

Agenda 2030 mål 10

▷ Inkludering av bredare grupper i det sociala och ekonomiska livet

- ▷ Ökade möjligheter till bostad på marknad med höga trösklar och stor utestängningseffekt

Agenda 2030 mål 11

▷ Mer ekonomiskt överkomliga bostäder

- ▷ Mer inkluderande urbanisering

- ▷ Förbättrad kapacitet för deltagandebaserad planering och förvaltning av boendemiljö
- ▷ Möjlighet att bygga i svagare marknad
- ▷ Engagemang i närmiljön; vilja att bo kvar långsiktigt bidrar till social stabilitet

Agenda 2030 mål 12

- ▷ Mer hållbara system- och byggteknikval genom långsiktigt investeringsperspektiv
- ▷ Ökad medvetenhet om hållbara livsstilar; delaktighet i planering och förvaltning

Agenda 2030 mål 16

- ▷ Stärkt partnerskap civilsamhälle - offentlig sektor
- ▷ Demokratisering av beslutsfattande inom stadsbyggnad

Påverka strukturer och system

Sedan mitten av 1800-talet har husbyggande i Sverige och andra delar av Europa successivt omvandlats från ett byggande för egna behov till en kommersiell verksamhet. Byggnader uppförs med avsikt att hyras ut eller överlåtas direkt efter färdigställandet. De kooperativa initiativ som i början av 1900-talet var starka alternativ till spekulationsbyggandet har institutionaliserats och kommersialiserats, det kommunala allmännyttiga byggandet sker också på spekulation och på villkor som ska vara jämförbara med det kommersiella byggandet. Byggemenskaper är ett verktyg för att återetablera ett byggande som drivs av de framtida användarnas egna behov och önskningar. Genom att tillföra ett segment inom byggandet där det inte finns något krav på förräntning av eget kapital, där långsiktiga kvaliteter i byggs substansen blir viktigare och där mångfalden bland byggherrarna avspeglas i det som byggs påverkas såväl bostadsmarknaden och kapitalmarknaden som entreprenadmarknaden mot större hållbarhet.

Internationell potential

Det nya kooperativa byggandet är en företeelse som inspireras internationellt, men som måste vara djupt förankrad i lokala förutsättningar. Skillnaderna i regelverk, i tillgången till mark och finansiering, i lokala kulturer och förutsättningar gör att utvecklingen sett väldigt olika ut på de platser där det har etablerats. Delar av Tyskland har varit ledande i utvecklingen. Städer i Nederländerna, Schweiz, Österrike, Frankrike ligger något decennium efter. Sverige har tillsammans med t ex Australien och Finland goda möjligheter att ta vara gjorda erfarenheter och utveckla anpassade metoder. Sverige kan i sin tur vara en viktig inspiration för andra länder. Genom att introducera nya, lokalt förankrade stadsbyggnadsprocesser som passar både små och större orter möjliggörs kooperativt byggande som skapar social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Divercityprojektets erfarenheter och samlade kunskap skulle kunna etablera ett nytt svenskt alternativ inom hållbar stadsutveckling. Även om inte affärsnyttan är det som driver utvecklingen finns det många företag som kommer byggas upp som stödstruktur och kunskapen kan bli en viktig exportprodukt.

Internationell samhällsutmaning och nytta för Sverige

Samhällsutmaningen är densamma över stora delar av världen; hur kan vi skapa långsiktigt hållbara, goda livsmiljöer till ett överkomligt pris? Ett internationellt kunskaps- och erfarenhetsutbyte är en oundgänglig komponent i ett av de verktyg som har den allra största potentialen för att hantera samhällsutmaningen. Genom goda kontakter i svenska närområdet, bl a genom projektparters deltagande i fastighetsutvecklingsrelaterade projekt runt Östersjön, kan kunskaperna spridas effektivt.

Omvärldsanalys

Allt fler går samman för att planera, bygga och bo i hus utformade efter deras egna idéer. Inspirationen kommer från Tyskland där byggemaskaper i vissa städer blivit en vanlig modell för bostadsprojekt. Resultaten har blivit högre kvalitet, intressantare arkitektur, större mångfald, lägre kostnader och ett djupare engagemang i det egna boendet. Borgmästaren i Tübingen motiverar arbetssättet så här: "Med byggemaskaper leder människorna stadens utveckling, istället för att vara dess offer." Ett utmanande synsätt i Sverige, där byggandet domineras uppifrån av stora aktörer. Byggemaskaper passar inte med våra sedvanliga modeller för planering och byggande. Många grupper har tvingats ge upp i förtid. Nya arbetsformer måste utvecklas hos kommuner, konsulter och finansierare.

Genom att samla ett antal svenska kommuner och aktörer (Boverket, konsultföretag, byggemaskaper, akademi) i ett och samma utvecklingsprojekt identifierar vi hinder och kunskapsluckor och bygger ny kunskap tillsammans. Föreningen för byggemaskaper har ett omfattande nätverk och god insyn i vad som sker på andra håll där villkoren för stadsplanering, bostadsbyggande och -finansiering är annorlunda. Goda internationella exempel kan inspirera till nya lösningar för Sverige.

I Finland och England har lagstiftningen ändrats för att underlätta för byggemaskaper, bland annat genom att minska riskerna för individerna och stötta grupprojekt.

Genom att samla goda exempel internationellt och i Sverige arbetar vi under projektet med en kontinuerlig omvärldsanalys. Dessa exempel kommer även att kopplas till Boverkets rapport om byggemaskaper som en del av Bostadsförsörjningen, som utkommer under hösten 2018.

Jämställdhetsintegrering: potential

Kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. När det gäller boende och bostadsbehov finns ett par grundläggande skillnader kopplade till genus att ta hänsyn till:

- ▷ Kvinnor har lägre medelinkomster än män mer än dubbelt så många kvinnor som män lägger över 40% av inkomsten på boendet (SCB)
- ▷ Inkomstskillnader avspeglas i olik fördelning av upplåtelseformer: "Kvinnor hyr, män äger" (SCB) Färre boendialternativ tillgängliga för kvinnor
- ▷ Vid skilsmässa är det fler män än kvinnor som kan behålla bostaden
- ▷ Kvinnor lever längre än män, blir ofta kvarboende själva som seniorer
- ▷ Kvinnor är i större utsträckning än män intresserade av att bo i gemenskap och dela resurser med andra
- ▷ Kvinnor är överrepresenterade i bygg- och bogenmaskaper, inte minst bland seniorer

Ovanstående faktorer innebär att fler byggemaskaper med olika upplåtelseformer skulle ge kvinnor fler boendialternativ jämfört med dagens situation. Lägre boendekostnader gynnar alla, men kvinnor i synnerhet. Boende med resursdelande, gemensamma rum och gemenskap (vanligt i byggemaskaper) efterfrågas av kvinnor i synnerhet. Idag är sådana boenden mycket ovanliga.

Effektlogik: mätning samt mål och förväntat resultat för steg 2

Resultatmål:

1. TESTAT OCH UTVÄRDERAT DELLÖSNINGAR

- ▷ Processbeskrivning testad, utvecklad med fördjupningar (min 4 kommuner)
- ▷ Testat markanvisning och detaljplan för byggemenskaper i stadsutvecklingsområden i flera kommuner; genomförda pilot-markanvisningar till byggemenskaper (min 4 stk) samt "färdiga detaljplaner" som möjliggör byggemenskaper (min 2 stk)
- ▷ Testat finansiella och juridiska modeller för byggemenskaper med olika upplåtelseformer; finansiell och juridisk modell för byggemenskap i bostadsrättsform (min 2 stk) samt kooperativ hyresrättsform (min 2 stk). Utveckling av affärsplaner.
- ▷ Utvecklat och testat lotsutbildning som stöd för byggemenskaper
- ▷ Utvecklat och testat samarbetsmodeller mellan byggemenskaper, arkitekter och andra expertkompetenser

2. IDENTIFIERAT MÖJLIGHETER OCH HINDER KOPPLAT TILL NYTTIGGÖRANDE:

- ▷ Identifierat möjligheter och hinder i gruppernas interna processer samt förslag på lösningar som bidrar till att byggemenskaper kan realiseras på kortare tid
- ▷ Identifierat möjligheter och hinder i finansieringssystem samt förslag på nya lösningar
- ▷ Identifierat möjligheter och hinder i lagstiftning och/eller nationell policy samt förslag på förändringar
- ▷ Identifierat möjligheter och hinder i kommunala policys samt förslag på förändringar; säkerställa att markanvisningspolicys kan möjliggöra byggemenskaper

3. GEDIGEN KÄNNEDOM OM ANVÄNDARE, KRAVSTÄLLARE, KUNDER, MARKNADER

- ▷ Ökad processförståelse genom att följa byggrupper genom processerna
- ▷ Genom tester byggt upp gedigen kunskap om kommunernas samverkan med användare (byggrupper)
- ▷ Processbeskrivning med förslag till innovationer inom policys, finansieringssystem och lagstiftning

4. UTVECKLAD NYTTIGGÖRANDE- OCH KOMMUNIKATIONSPLAN

- ▷ Förbättrade kommunikationskanaler mellan kommuner och byggrupper
- ▷ Tagit fram nya digitala plattformar för matchmaking mellan intressenter, utveckling av befintliga plattformar
- ▷ Ha genomfört och utvärderat dialogmöten, infoträffar etc.
- ▷ Nationella seminarier och konferenser
- ▷ Spridning av processbeskrivning till fler kommuner

Mätning av resultatmål:

- ▷ Antal kommunala markanvisningar till byggemenskaper per kommun och år, procentuell förändring
- ▷ Antal kommuner som arbetar aktivt för att stötta byggemenskaper, procentuell förändring
- ▷ Antal byggemenskaper som passerar utvalda milstolpar i processbeskrivningen per år, procentuell förändring
- ▷ Antal nya grupper och lokala initiativ, procentuell förändring
- ▷ Antal personer som genomgått utbildning
- ▷ Antal grupper som har fått professionell processledning
- ▷ Antal deltagare i evenemang

Effektlogik: mätning samt mål och förväntat resultat för steg 3

1. NYA, FÖRNYADE ELLER FÖRDJUPADE ALLIANSER, PARTNERSKAP, NÄTVERK:

- ▷ Samordnad och standardiserad process för byggemaskaper i svenska kommuner
- ▷ Byggemaskaper genomförs i fler kommuner
- ▷ Ökad spridning av initiativ över landet
- ▷ Byggemaskaper är känt som ett verktyg för stadsutveckling och medborgarinvolvering i hela landet

2. EN STÄRKT FÖRMÅGA ATT BEDRIVA INNOVATIONSARBETE I GRÄNSLANDET PRIVAT/OFFENTLIG VERKSAMHET

- ▷ Bättre samverkan mellan offentlig och civil sektor
- ▷ vilket leder till breddat bostadsbyggande

3. ÖKAD/REELL KUND- OCH ANVÄNDARINVOLVERING

- ▷ Nya konsulttjänster har utvecklats baserat på kunskap från projektet
- ▷ Ökad användarorientering hos kommuner och näringsliv
- Större delaktighet och ökat användarinflytande i byggande, boende och förvaltande

4. ETT KONKRET VÄRDESKAPANDE OCH NYTTIGGÖRANDE

- ▷ Nationellt kansli för stöd, information och förmedling av tjänster till byggemaskaper har etablerats
- ▷ Nya finansieringsmodeller har utvecklats. Nya finansieringsprodukter riktade mot byggemaskaper har etablerats på marknaden.
- ▷ Fler boendeformer tillgängliga på marknaden

5. EN STÄRKT ATTRAKTIVITET OCH INVESTERINGSVILJA

- ▷ Sverige är en internationell förebild inom stads- och bostadsbyggande; möjligheter till idé- och tjänsteexport.
- ▷ Fler realiserade och pågående byggemaskaper i olika delar av landet

Vi kommer arbeta utåtriktat för att hitta och stötta fler lokala initiativtagare, med särskilt fokus på resurssvaga grupper och områden. Vilja finns, men marktillgång och projektfinansiering bedöms vara hinder som behöver överbryggas genom nya lösningar. Utveckling och tester i urban miljö kommer göras bl.a. i Skärholmen och Knivsta. "Egnahemsfabriken Tjörn" är FFBs parallella innovationslabb, som kommer ge värdefulla konkreta metoder för samverkan mellan civilsamhälle, kommun och näringsliv avseende process, produktion och marktillgång. Lösningarna från dessa projekt och övriga testbäddar kommer kunna spridas både i Sverige och internationellt.

Effektlogik: förväntade effekter 5 år efter steg 3

Beständiga förändringar gällande förmågan att möta samhällsutmaningar och globala målen:

- ▷ Ökad samverkan mellan privat sektor, offentlig sektor och civilsamhälle som leder till lokal och användardriven samhällsutveckling
- ▷ Ökad förståelse för byggemaskapers funktion och värde som komplement till det marknadsdrivna och allmännyttiga bostadsbyggandet
- ▷ Ökad livskvalitet, t.ex. minskad upplevd ensamhet, särskilt bland äldre
- ▷ Ökad möjlighet för kvinnor att styra projekt och anpassa sitt boende efter behov och ekonomi
- ▷ Utöka tillgång till bank- och finanstjänster
- ▷ Ekonomiskt överkomlig infrastruktur
- ▷ Inkludering av bredare grupper i det sociala och ekonomiska livet
- ▷ Ökade möjligheter till bostad på marknad med höga trösklar och stor utestängningseffekt
- ▷ Mer ekonomiskt överkomliga bostäder
- ▷ Mer inkluderande urbanisering
- ▷ Förbättrad kapacitet för deltagandebaserad planering och förvaltning av boendemiljö
- ▷ Möjlighet att bygga i svagare marknad

▷ Engagemang i närmiljön; vilja att bo kvar långsiktigt bidrar till social stabilitet

Resultaten nyttiggörs i andra verksamheter, för andra målgrupper och i andra projekt:

- ▷ Fler kommuner som arbetar aktivt för att möjliggöra byggemskaper nationellt
- ▷ Fler initierade byggemskaper nationellt

Förändrade organisationskulturer, processer, rutiner (regelverk, styrmedel):

- ▷ Stärkt partnerskap civilsamhälleoffentlig sektor
- ▷ Demokratisering av beslutsfattande inom stadsbyggnad

Nya eller förbättrade produkter, processer och tjänster:

- ▷ Att byggemskaper kan bemöta lokala behov som marknaden inte tillgodoser
- ▷ Att kommuner kan hantera byggemskaper mer effektivt
- ▷ Att byggemskaper kan genomföra projekt snabbare och enklare
- ▷ Nya tjänster utvecklade för att möta byggemskapens behov
- ▷ Ökad tillgång till krediter för små aktörer

Internationellt attraktiva aktörer och platser som attraherar nya investeringar:

- ▷ Att byggemskaper skapar tillväxt på svagare marknader; möjlighet att bygga i svagare marknad
- ▷ Ökat byggande bidrar till sysselsättning i hela landet, stärker i synnerhet små och medelstora företag
- ▷ Kunskapsexport inom socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart byggande
- ▷ Främjande av innovation t.ex. mer hållbara system- och byggt teknikval genom långsiktigt investeringsperspektiv
- ▷ Ökad medvetenhet om hållbara livsstilar; delaktighet i planering och förvaltning

Projektplan och organisation

Projektet koordineras av J Widerstedt (PL) och K Kjellson (KO), med stöd av en Ledningsgrupp med J Nellerup som ordf. Utöver AP1 Samordning delas arbetet in i fyra tematiska arbetspaket (AP). Projektledarna för AP2-5 rapporterar till koordinatorena. Ledningsgrupp förbereder och arrangerar möte i samband med start där det fastläggs ramverk och tidplan, ansvar och arbete fördelas. Ledningsgrupp ansvarar för delrapportering och slutrapport inom AP samt initierar deltagande i rapporter, konferenser mm. Initialer inom parentes avser vem som är ansvarig. AP pågår under hela projektperioden, se bilaga projektplan.

AP 1 samordning

Ansvariga: K Kjellson, J Widerstedt
Ledningsgrupp: J Nellerup ordförande, C Harling, N Söderlund, S Schartner, I Westerfors, T Fängström

- ▷ Kommunikation internt och externt
- ▷ Övergripande tidplanering
- ▷ Samordning
- ▷ Ekonomi och budgetuppföljning
- ▷ Rapportering till Vinnova

AP 2 kommunernas processer

Ansvarig: T Harling
Styrgrupp: T Harling, K Carlsson, E Berg, J Nellerup, L Ljungqvist

Mål AP 2

- ▷ Processbeskrivning testad, utvecklad med fördjupningar (min 3 kommuner)
- ▷ Testat markanvisning och detaljplan för BG i stadsutvecklingsområden i flera kommuner; genomförda pilot-markanvisningar till BG (min 4 stk) samt "färdiga detaljplaner" som möjliggör BG (min 2 stk)
- ▷ identifierat möjligheter och hinder i kommunala policys samt förslag på förändringar; säkerställa att markanvisningspolicys kan möjliggöra BG

- ▷ Genom tester byggt upp gedigen kunskap om kommunernas samverkan med användare (byggrupper)
- ▷ Spridning av processbeskrivning till fler kommuner
- ▷ Antal kommunala som aktivt arbetar för att stötta BG samt att markanvisningar till BG ökar, förändring
- ▷ Analysera behov: Socialt ansvar i stadsutveckling, behov av att olika aktörer, t ex politiker inkluderas i processen
- ▷ Lösningar/ problem som kommuner möter i process med BG och andra aktörer, även ge lika villkor
- ▷ Förstudie testbäddar t ex Skärholmen
- ▷ Loggbok
- ▷ Aktörsanalys och strukturella faktorer samt måluppfyllelse i urvalskriterier för Markanvisningar
- ▷ Följeforskning KTH-Arkitekturskolan
- ▷ Utföra test
- ▷ Utveckla testbäddar för samarbete mellan kommun och BG:
- ▷ Nya stadsdelen Alsike, Knivsta. 2000 nya bostäder viss procent markanvisas till BG. 2018-2020
- ▷ Stockholm: Stadsbyggnadsprojektet Fokus Skärholmen. 13 markanvisningar till BG. 2018-2020
- ▷ Gotland: Markanvisa till ett BG-projekt. Både landsbygd och pågående stadsutvecklingsprojekt i Visby aktuella.
- ▷ Göteborg: 5% målet, Testa "processbilden", nya verktyg t ex "färdiga detaljplaner"
- ▷ Orust och Gotland - Hur implementera "Normalprocessen" från politisk ambition till BG kommun.
- ▷ Utveckla lösning
- ▷ Konkretisera, fördjupa "processbilden"
- ▷ Utveckla kommunens rutiner, processer och policy i arbete med BG, std avtal markanvisning
- ▷ Tjänst/ stöd mot kommuner,
- ▷ Träffa min nya 10 kommuner för att utveckla metodik och kommunikationsformer/ kanaler/ nätverk
- ▷ Sprida "processbeskrivning" i 10 kommuner; skapa utbildnings-/infomaterial

AP 3 finansiering & juridik

Ansvarig: S Schartner

Styrgrupp: N Söderlund, S Schartner, I Westerfors, J Rydén

Mål AP3

Testat finansiella och juridiska modeller för BG med olika upplåtelseformer; Bostadsrättsform (min 2 stk), kooperativ hyresrättsform (min 2 stk).

a/ 4 öppna expertseminarier kring juridiska upplägg

b/ Minst 1 upplåtelse och genomförandeform som bärkraftig och genomförbar.

c/Ta fram avtalsmallar, checklistor etc. som underlättar för BG, kommuner och rådgivare.

d/ Analysera och föreslå sätt att använda olika associationsformer och upplåtelseformer, kombination i olika faser och efter olika BG´s behov

e/ Juridiskt stöd, rådgivning BG om upplåtelseformer och upphandling

f/ Undersök strukturella faktorer kring avtalsjuridik inom fastighet och entreprenad
Identifierat möjligheter och hinder i lagstiftning och/eller nationell policy samt förslag på förändringar

Identifierat möjligheter och hinder i finansieringssystem samt förslag på nya lösningar

a/Arbetsmöten/workshop med berörda projektparter, konsulter och övriga parter och Byggemenskaper inbjudna

b/ Utvecklingen dokumenteras och sammanställs minst 2 ggr per år

c/ Matchmaking mellan BG och finansiella aktörer, rådgivare mfl

d/ Modell för finansiering av BG, i landsbygd och stad med olika ek. förutsättningar. Inkl. utv. av finansieringsdelen av projektets processkarta samt skapa räknesnurra kostnadsberäkning.

e/ 4 seminarier tema finansiering, affärsmodell och upplåtelseformer för BG.

f/ Finansieringskonferens i Knivsta/Alsike med inbjudna experter Ekobanken, Handelsbanken Knivsta, tyska och nederländska banker.

- g/ Utveckla modell t ex en portalstiftelse som underlättar finansiering av BG
- h/ Konceptualisera och sprida investeringsverktyg och finansieringslösningar
- i/ Erbjud finansiering till BG, mallar finansieringsplaner/ -strategier, affärsplan. Även sprida kunskap till aktörer
- j/ Processbeskrivning med förslag till innovationer inom policys, finansieringssystem och lagstiftning
- k/ Aktörsanalys - RI.SE gm metodik för innovationsanalys utifrån intressentgrupper

AP 4 byggruppens processer

Ansvarig: N Söderlund
 Styrgrupp: N Söderlund, S Schartner, P Ottosson, M Block, J Widerstedt

Mål och milstolpar:

1. Utvecklat och testat samarbetsmodeller mellan byggemskaper, arkitekter och andra expertkompetenser. Antal grupper som har fått professionell processledning är minst 6.
 - a/ Utveckla processtöd för BG.
 - b/ Samla erfarenheter från BG.
2. Utvecklat och testat lotsutbildning, stöd för BG.
 - a/ Antal som genomgått utbildning, minst 12
 - b/ Antal kurser som hållits, minst 2
3. Identifierat möjligheter och hinder i gruppernas interna processer samt förslag på lösningar som bidrar till att BG kan realiseras snabbare
4. Ökad förståelse för BG-processer.
 - a/ Genomföra analys av behov och kritiska hinder i BG-processen
 - b/ Utveckla lösningar för grupper: organisation, demokrati, arkitekt hjälp, genomförande
 - c/ Arbetsmöten med BG och berörda parter. Upplägg anpassas till BG. Minst 1 möte/kv.
 - d/ Återkommande utvärdering och problemställning. Samordning, dokumentation.

- e/ En guide för byggemskaper

5. Antal byggemskaper som passerar utvalda milstolpar i processbeskrivningen per år ökar, procentuell förändring.
 - a/ Öppna möten för BG för erfarenhetsutbyten inom Arena Öst och Arena Väst, minst 2 per år.
 - b/ Öppna lokala möten om BG och erfarenhetsutbyte. Minst 2 möten per år.
 - c/ Coompanion ger rådgivning till BG i 5 olika län i minst 10 fall totalt.

AP 5 spridning & kommunikation

Ansvariga: K Kjellson, J Lagander
 Styrgrupp: K Kjellson, J Lagander, J Helmfridsson

MÅL AP 5

- ▷ Förbättrade kommunikationskanaler mellan kommuner och BG
 - ▷ Nya/ Uppdaterade digitala plattformar för matchmaking (FFB, Coompanion)
 - ▷ Genomfört och utvärderat dialogmöten, infoträffar etc.
 - ▷ Nationella seminarier och konferenser
 - ▷ Nya grupper och lokala initiativ ökar, procentuell förändring
 - ▷ Deltagare i evenemang är minst 500
 - ▷ Regionalt kommunikationspaket för bygg- och bogemskaper, testas i Östergötland och runt Östersjön. Minst 1000 personer ska ha nåtts av projektets information om bo-och byggemskaper
 - ▷ Nya regionala stödstrukturer har mobiliserats, stödnätverk i Östergötland etablerat
- Övergripande kommunikationsarbete:
- ▷ Inspirera och samla potentiella BG och lokala initiativ
 - ▷ Analys kommunikation olika målgrupper
 - ▷ Analys kommunikation målgrupper i Alsike och Skärholmen. Fokusgrupper
 - ▷ Tjänstedesign/service design (konsult) av BG
 - ▷ Ta fram en operativ informations och kommunikationsplan

- ▷ Använda och utveckla bef. kommunikationskanaler
- ▷ Infoinsatser om BG
- ▷ Infoinsatser om juridiska former och finansiering av BG
- ▷ Redaktörsarbete
- ▷ Hitta Ambassadörer för Idéen
- ▷ Publikationer mm.
- ▷ Redigering/layout av utbildnings och informationspaket om BG för kommuner, politiker, företag mm.
- ▷ Loggbok
- ▷ Infoblad om finansiering av BG

Digital plattform:

- ▷ Utveckla Coompanion web som kunskapsportal för rådgivare
- ▷ Digital matchmaking APP och kunskapsportal WEBB inkl sökbar databas grupper, mark
- ▷ Matchmaking online, digital "tomtkö BG" Alsike.
- ▷ Digitala informationsinsatser om eventuellt kommande startbidrag till BG, SOU 2017:108 Lån och garantier för fler bostäder

Evenemang:

- ▷ 2+ event i Almedalen, bl a seminarium om finansiering för BG
- ▷ 4+ dialogmöten
- ▷ 6+ faciliterande infoaktiviteter, t ex "Byggbar"
- ▷ 8+ föredrag och workshops
- ▷ 4+ matchmakingträffar
- ▷ 2 nationella konferenser om BG

Regional spridning i Östersjöområdet:

- ▷ Regional mobilisering och kommunikationspaket i Östergötland
- ▷ Byggande av stödnätverk via webbkommunikation, seminarier, workshops, uppsökande verksamhet och möten
- ▷ Sammanställning, produktion och test av infomaterial för potentiella nya BG samt regionala stödstrukturer - särskilt fokus social hållbarhet (t ex bogemenskaper), landsbygd och skärgård.
- ▷ Seminarier, möten och workshops för

potentiella nya BG

- ▷ Spridning runt Östersjön och ev. Ukraina
- ▷ Skapa rådgivningspaket till Coompanion

Media, opinionsbildning etc.

- ▷ Pressmeddelanden och debattartiklar, reportage, nyhetsartiklar om BG
- ▷ Sprida kunskap och bygga nätverk digitalt
- ▷ Utredningar, remissvar etc.
- ▷ Bygga ut referensgruppen, nätverket
- ▷ Nyhetsbrev

Omvärldsbevakning:

- ▷ Internationell överblick byggemenskaper, FOU, litteratur, hemsidor, forskning, litteratur, evenemang typ Experimentdays i Berlin, Baugemeinschaftsforum i Hamburg och Netzwerktag Neues Wohnen.
- ▷ Fördjupade studier av tre länder; Finland, Tyskland/Hamburg/Berlin/Mainz och Danmark.

Forskning:

- ▷ Undersöka och beskriva BGs värde i relation till andra byggherrar, vad som särskiljer BG från kommersiella projekt i synnerhet avseende hållbarhetsfrågor
- ▷ Fallstudier: Vad ska till för att lyckas? Dra slutsatser, identifiera utmaningar
- ▷ Följeforskning utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Nytt "centrum" för praktisknära forskning vid KTH Arkitekturskolan. Samarbete mellan KTH Arkitekturskolan och Alsike Fastighets AB 5 temata. Ex. "Self Build City" BG och självbyggeri ett verktyg för hållbar stadsutv. med ökad arkitektonisk kvalitet. Även arkitektens roll som PL kan stärkas i Sverige.
- ▷ Fördjupande studier av finansieringsfrågor.
- ▷ Är BG en risk? Samhällsekonomiska och marknadsekonomiska överväganden ur kommunperspektiv

Kunskapsbyggande aktiviteter:

- ▷ Genomföra min 2 internationella studieresor
- ▷ Genomföra min 2 nationella studieresor
- ▷ Utveckla kommunikation och idéutbyte mellan BG

- ▷ Samverkan med "ENHRs working group (in preparation) on Collaborative Housing"
- ▷ Delta i konferenser

Rapportering och dokumentation:

- ▷ Dok av byggemenskapers process för att sprida erfarenheter
- ▷ Dok och spridning av forskningsresultat
- ▷ Dok av följeforskning, artiklar
- ▷ Seminariedag på Arkitekturskolan KTH och/eller Färgfabriken
- ▷ Egendokumentation deltagande kommuner, loggbok.
- ▷ Dok Boverket "Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen", med tillhörande exempelsamling.

