

PROCESSBILD

för bygggemenskaper och
utdrag ur föreningen för
bygggemenskapers
processbeskrivning

AP 2

Materialet har sammanställts av föreningen för byggemskaper

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

1. Inledning

Under januari-september 2017 har en arbetsgrupp bestående av representanter från ett antal svenska kommuner, konsulter (arkitekter och projektledare) samt föreningen för byggemskaper, utarbetat en **Processbild** och därtill hörande beskrivningar, förteckningar över handlingar med mera, som beskriver hur en väl genomförd byggemskapsprocess i Sverige kan och bör se ut. Handlingarna utgör tillsammans en **Processbeskrivning för Byggemskaper**.

Utgångspunkten för arbetet är tanken att det fordras en stor tydlighet och kunskap om hur byggemskaper genomförs på bästa vis - och vad som krävs av olika aktörer runt processen - om projektformen ska kunna lyftas från enskilda initiativ till ett reellt fungerande spår med i svenskt bostadsbyggande.

I synnerhet viktigt är det med sådan tydlighet med tanke på att deltagarna i byggemskaper i hög utsträckning är nybörjare och gör den komplexa husbyggnadsresan för första (och ofta enda) gången. Begränsad erfarenhet måste kompenseras med tydligare strukturer och rutiner.

Men även bland andra aktörer runt om byggemskapen är det många som kommer i kontakt med projektformen för första gången. Processbilden och processbeskrivningen kan då utgöra ett stöd för att hjälpa alla aktörer att förstå byggemskapens specifika villkor och sin egen roll i relation till detta.



2. Version och dokumentets status

Detta är **version 0.9 av processbeskrivningen**. Det innebär att det i nuläget rör sig om en arbetsversion som är under slutbearbetning för att klassificeras som version 1.0. Hänvisningar till dokumentet sker med angivande av titel på respektive dokument kompletterat med versionsnummer enligt följande:

- Processbild Byggemenskaper, version 0.9
- Processbeskrivning Byggemenskaper, version 0.9

I nuläget är det inte beslutat exakt hur processbeskrivningen framgent ska förvaltas och revideras.

3. Tillhörande dokument

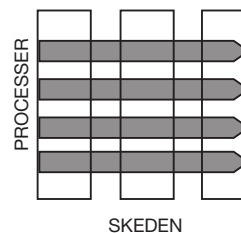
Kärnan i Processbeskrivning Byggemenskaper utgörs av Processbilden. Denna kan i sin tur för fördjupad förståelse läsas tillsammans med dokumentet Beskrivning och Förklaringar. Sammantaget ingår i denna version följande dokument:

1. Processbild för Byggemenskaper
2. Processbild för Byggemenskaper - förenklad bild
3. Beskrivning och förklaringar (detta dokument)
4. Mallar och referensexempel (*framtida arbete*)
5. Alternativa processbilder andra projektförfaranden (*framtida arbete*)



8. Processbildens struktur

Processbilden är uppbyggd som en tidsmatris med en tidslinje på den horisontella axeln och aktiviteter längs den vertikala axeln, grupperade i huvudprocesser och delprocesser. Skedena åtskiljs av "checkpoints" som markerar övergången från ett skede till ett annat.



Processbilden utgår från byggemenskapen och beskriver dess resa från idé till färdigt hus. Parallellt med detta ligger även ett fält som beskriver aktiviteter som - i en eller annan form - behöver ske hos kommunen för att sötta - och även ställa krav mot - byggemenskapen.

9. Begrepp och inslag i processbilden

I detta stycke förklaras introducerande de begrepp som förekommer illustrerade och använda i processbilden. I stycke 10-13 fördjupas därefter innehållet i Skeden, Processer, Handlingar och aktiviteter och Kompetenser.

PROCESSER

Ett byggemenskapsprojekt genomförs i praktiken genom fullbordandet av ett antal processer. Processbilden är en illustration av dessa processer samlade längs en tidsaxel som delats in i skeden. I normalfallet finns fyra huvudprocesser som i sin tur rymmer ett antal delprocesser, se rubrik nedan.

SKEDEN

Perioder före och efter avgörande checkpoints. Ett byggemenskapsprojekt är indelat i fyra skeden: *idéskede*, *utformningsskede*, *produktionsskede* och *inflyttningskede*. De separata skedena skiljer sig åt genom att de är i olika grad formella, aktörerna har olika roller och byggemenskapen har olika krav på sig i olika skeden.

CHECKPOINTS

Övergången från ett skede till ett annat utgörs av en checkpoint. Detta är en "hård beslutspunkt" som har en input och en output. Under skedet som löper fram till en checkpoint kommer vissa aktiviteter behöva genomföras och specifika handlingar behöver framställas för att byggemenskapen skall "komma igenom" till nästa skede. Checkpoints kan användas som användas som "ingreppsverktyg" och "interaktionspunkter" för kommuner att ställa krav och kvalitetssäkra byggemenskaper och även för kreditgivare som behöver utvärdera den organisatoriska förmågan i ett projekt. Kriterierna för att "komma igenom" en checkpoint är också avsedda att fungera som ett stöd för byggemenskapen att hitta vägen fram och ta ställning till om man önskar gå vidare.



MILSTOLPAR

Utgör mjukare avstämningpunkter, internt inom gruppen men även i dialogen med kommuner. Varje skede innehåller ett antal milstolpar.



HANDLINGAR

Dokument som behöver framställs i specifika skeden av genomförandet av en byggemenskap. Exempelvis program, avtal, ritningar, planer, ansökningar mm.



AKTIVITETER

Exempelvis medlemsrekrytering, studiecirkel, dialog, upphandling, produktion mm. Aktiviteter pågår under en kortare eller längre tid inom ramen för projektets delprocesser.



KOMPETENSER

Avser roller och kompetenser som måste finnas representerade i projektet. Detta kan ske genom antlitande av externa konsulter och alternativt genom att kompetenserna finns internt i byggemenskapen. Exempel på kompetenser är projektledare, projektlots, arkitekt, kalkylator, projekteringsledare.



KOSTNADER

I takt med att ett projekt blir allt skarpare uppstår kostnader som måste hanteras av byggemenskapen. Störst utmaning innebär de kostnader som infaller innan ett byggkreditiv har beviljats eller kunnat utbetalas. I processbilden illustreras när byggemenskapen bör kunna räkna med att olika kostnader, angivet som andel av total produktionskostnad, inträffar.



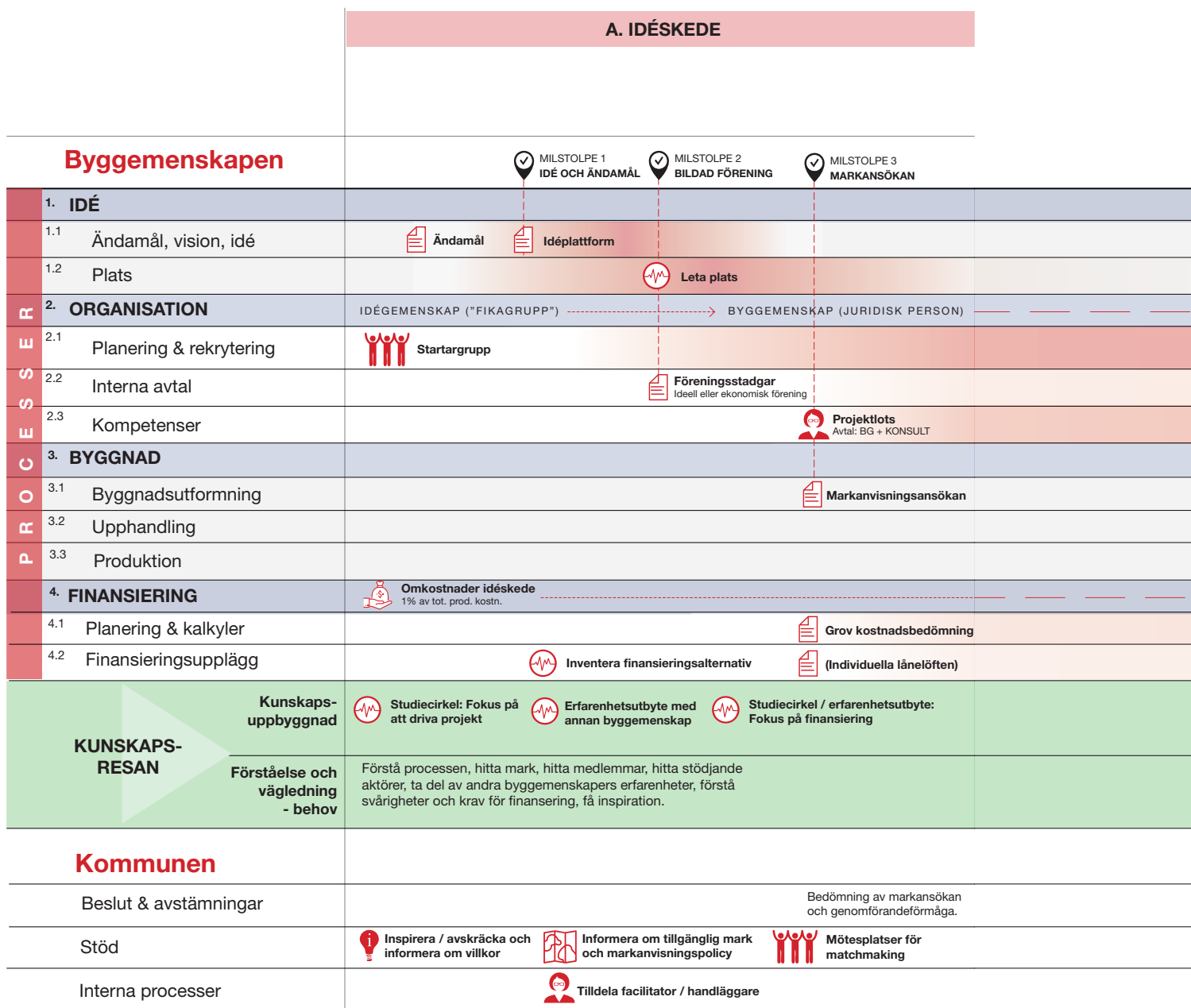
KOMMUNALA BESLUT OCH AVSTÄMNINGAR

Även om arbetsgången och tågorningen varierar mellan olika kommuner så finns det vissa kommunala beslut som är oundvikliga och nödvändiga. Både kommunala beslut och möten mellan kommun och byggemenskap beskrivs i processbilden.



PROCESSBILD Normalprojekt

En Vägledning för genomförande av byggemenskaper



AKTIVITET



HANDLING



ROLL / KOMPETENS



KOMMUNALT BESLUT



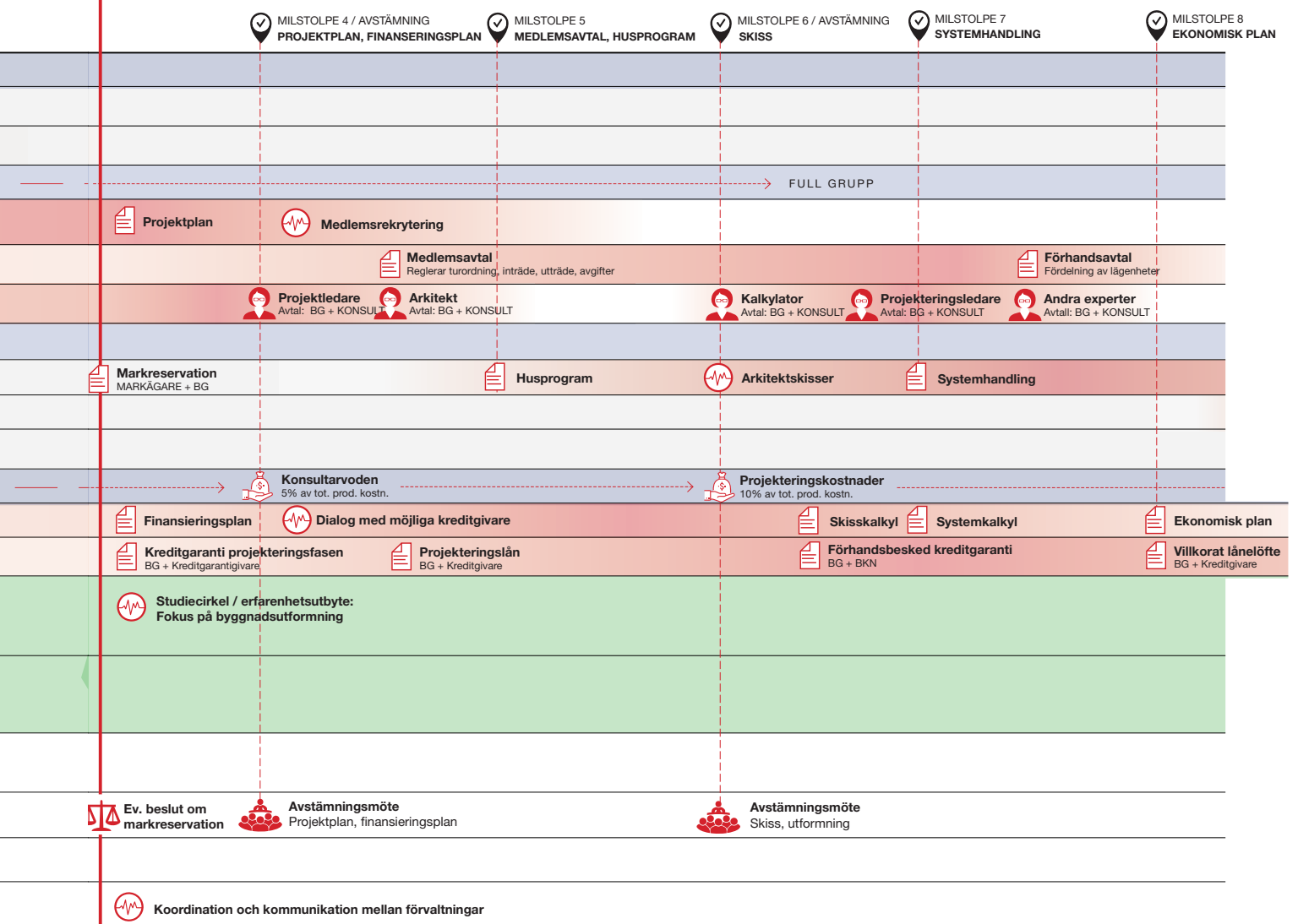
AVSTÄMMINGSMÖTE



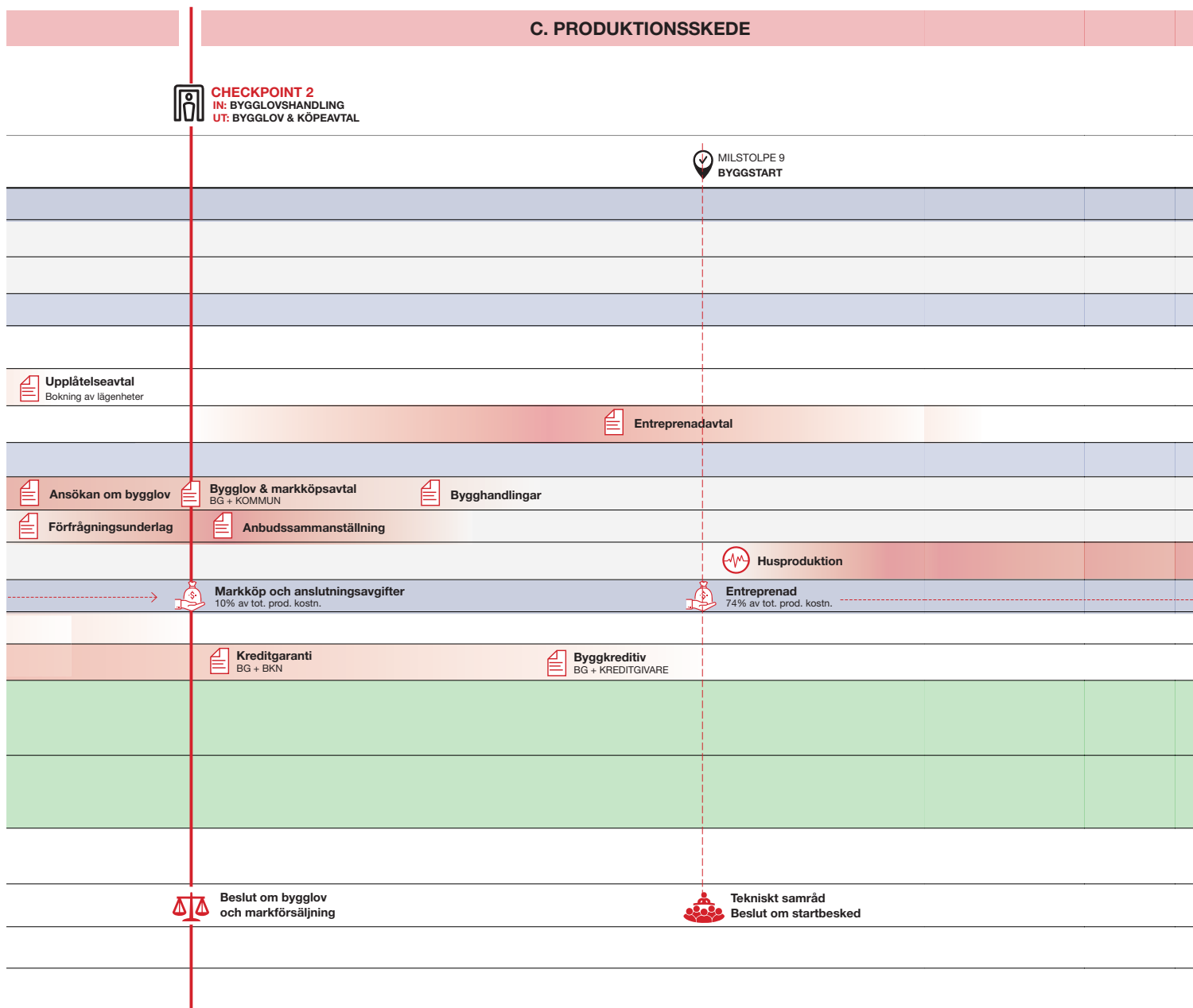
KOSTNAD

B. UTFORMNINGSSKEDE

CHECKPOINT 1
IN: IDÉ, GRUPP, PLATS
UT: MARKRESERVATION



FORTSÄTTNING PROCESSBILD



D. INFLYTTNINGSSKEDE



CHECKPOINT 3
 IN: FÄRDIG BYGGNAD
 UT: SLUTSAMRÅD



Relationshandlingar



Instruktioner för drift



Erfarenhetssammanställning,
 lärdomar att dra och förmedla vidare.



Intern debriefing och erfarenhetsåterföring

