EGNAHEM FÖR ALLA – EN DEL AV NÅGOT STÖRRE

På väg mot ett nytt egnahemsbyggande
i Husebybergen på Orust

Tinna Harling Erik Berg Jenny Stenberg Anna Berglund

Egnahemsfabrikens SKRIFTER

Innehåll

Förord	3
Berättelsen om Nya egnahemsrörelsen	4
Syfte och mål	7
Varför deltar Orust kommun i *Egnahem för alla*?	8-10
Processen- från en idé till en bildad egnahemsförening	11-15
Utvecklingen av området	16-19
Dokumentation, foton och intervjuer	20-29
Medskapande design – forma egnahem för alla	30-50
Finansieringsmodeller och deras utmaningar	51-82
Utvärdering, lärdomar och resultat	83-93
Diskussion och slutsatser	94
Nästa steg, vad händer nu?	95-97
Spridning	98-101
Referenser	102

© Tinna Harling, Erik Berg, Jenny Stenberg & Anna Berglund, 2024
EGNAHEMSFABRIKENS SKRIFTER
Bilaga till redovisning av projektet *Egnahem för alla* Vinnova Dnr 2021-02916
www.egnahemsfabriken.se

Förord

Projektet Egnahem för alla startade ur en vision och ett hopp om alternativ till befintliga vägar att möta bostadsbrist och behov av billigare boende. En dröm om ett småskaligt bostadsområde med delade resurser, små (billiga) tomter och egendesignade små hus för privat sfär. Vi vill återskapa den historiska egnahemsrörelsens anda i mikroskala. För att i praktiken sätta spaden i jorden, bilda en förening och på riktigt bygga en liten by på Orust i ett vackert naturområde nära havet. Ett småhemsområde baserat på hållbarhet, naturvänliga material, energieffektiva lösningar och gemensamma ytor. Där själva community-byggandet och gemenskap är en grundförutsättning. För vi tror på tillsammanskraften som nyckel till förändring, innovation och en hållbar framtid. Där vi bygger hem och sammanhang baserat på lokal kraft och samverkan.

Sedan projektet startade 2021, mitt i en högkonjunktur, har mycket hänt i ekonomin och omvärlden och projektet avslutades i en lågkonjunktur med nya utmaningar. Och möjligheter. Vi kan nu se att intresset är större än någonsin för olika former av idéburet och socialt byggande. Nu är forskningsprojektet avslutat- men byggprojektet precis påbörjat!

Tack alla för ett fint samarbete. Där bank, kommun och Egnahemsfabriken tillsammans rott projektet med gemensam kraft. Och inte minst medlemmarna i den nybildade egnahemsföreningen som kämpat på och visat på nyfikenhet, lojalitet och mod.

Berättelsen om Nya egnahemsrörelsen

Tinna Harling

2026 bestämde Stockholms stad att starta ett organiserat självbyggeri för att lösa bostadsbristen. Staden lånade ut pengar och husägaren byggde huset själv. Detta kallades Nya egnahemsrörelsen och upplägget blev känt också utomlands. Husen bestod av små, enskilda hus och småskaliga flerbostadshus med gemensamhetslokaler och gemensamma odlingar.

Det hade varit bostadsbrist i Stockholm väldigt länge. Nya egnahemsrörelsen gick ut på att bygga billiga, små hus som många skulle ha råd med. Egnahemsområdena riktade sig framförallt till människor som hade jobb och fast anställning men med låg lön. Husägaren betalade tio procent av kostnaden genom att bygga huset själv. Staten lånade ut resten. Olika typhus, med färdiga husmodeller, fungerade som en sorts mall som varje person kunde utgå från och som enkelt kunde justeras efter behov, önskemål och det återbrukade material man hade tillgång till. Husen hade ofta två eller tre rum och kök och byggdes ihop med små trädgårdar ritade efter permakulturprinciper. Husen byggdes med tomträtt på långa arrenden och man slapp därför spekulation och höga markpriser. Strax följde städerna Malmö och Göteborg efter och detta blev framförallt ett sätt att bygga ut miljonprogramområdena. I mindre orter och på landsbygden inspirerades man av samma principer kring byggnationen men här blev de gemensamma odlingarna större och man kunde även kombinera odlingen med småskalig djurhushållning. Detta drog många unga och barnfamiljer till landsbygden och det lokala näringslivet blomstrade upp och underlaget blev bättre för både kollektivtrafik, skola och lokala grannskapskontor, som byggdes i närhet till de nya bostadsområdena,

"Att ha en egen bostad är i Sverge allt annat än självklart. Fler och fler hamnar utanför det som kallas bostadsmarknaden och gruppen som har svårt att få en egen bostad växer"

Tinna Harling, projektledare och arkitekt

ofta med förskola, skola, grannskapskontor, äldreboende och gemensamt kök. De kommunala bolagen byggde även både hyresrätter i form av radhus och småskaliga flerbostadshus och gemensamhetshus, som alla boende blev andelsägare i. Ofta byggdes även byggemenskaper i form av kooperativa hyresrätter som en de nya egnahemsområdena.

Är detta bara en saga? Nej, ungefär så här var det faktiskt i Stockholm för hundra år sedan- och egnahemsrörelsen etablerades redan i slutet av 1800-talet som ett sätt att motabeta att landet helt skulle utarmas på sin unga befolkning, som emigrerade eftersom det inte fanns varken tillräckligt med jord att bruka eller dugliga bostäder. Ledande politiker var rädd att om utvecklingen fortsatte skulle alla unga flytta, och man framkastade olika idéer för att försöka minska utvandringen. Idag har vi en liknande situation framförallt på landsbygden, med en åldrande befolkning och arbetskraftsbrist.

Att ha en egen bostad är i Sverige idag allt annat än självklart. Fler och fler hamnar utanför det som kallas bostadsmarknad och grupper som har svårt att få en egen bostad växer. Egnahemsfabriken startade som en idé för att genom eget arbete skapa sin bostad. Under de dryga sex åren kooperativet har varit igång har Egnahemsfabriken lyckats bygga ett trettiotal små hem med sina medlemmar, som sedan placerats på olika ställen både på Tjörn och andra ställen. Under dessa år har tiny-house

rörelsen nått Sverige och blivit en ny form av egnahemsrörelse och ett sätt för människor även i Sverige att utan stor egen plånbok skapa sig sitt eget hem, utifrån sina egna drömmar. Det är dock svårt att hitta platser att ställa de små husen på och reglerna kring både hur man kan försäkra husen och hur man kan söka bygglov är väldigt svårtydbara.

Vi på Egnahemsfabriken ser en stor potential i att genom att samarbeta med en kommun skapa ett sätt att skala upp vår byggverksamhet med enskilda husbyggnationer till en större skala där även hus med gemensamma funktioner kan ingå. Samtidigt kan man även skapa en modell för hur man som kommun kan erbjuda mark för mindre hus och hur det arbetet kan organiseras med stöd av en egnahemsförening och lokala grupper med snickare och arkitekter, som Egnahemsfabriken är.

Arbetssättet kan även ses som ett sätt att stötta och inspirera andra att starta liknande lokala Egnahemsfabriker och på så sätt ge den tredje sektorn en större roll i bostadsproduktionen i Sverige och samtidigt ge mer utrymme till verksamhet som drivs utan vinstkrav. Detta har vi sett ske i många andra länder, t ex ”Zelf-Bouw” i Nederländerna och ”Community-led housing” i Storbritannien (läs mer på www.divcity.se) som numera står för betydande delar av bostadsförsörjningen, som komplement till allmännyttan och traditionella bostadsrätter.

Vilka samarbeten krävs för att nya lokala plattformar likt Egnahemsfabriken ska kunna växa fram och att en ny egnahemsrörelsen ska kunna utvecklas? Vilka möjligheter finns att organisera sig i egnahemsföreningar och vad behövs mer än denna typ av plattformar? Hur bör samarbetet med kommunerna se ut? Dessa frågor och drömmen om att skapa en ny egnahemsrörelse gjorde att Egnahemsfabriken ihop med att antal aktörer 2021 skrev en ansökan till Vinnova i utlysningen *Civilsamhällets innovativa lösningar för ett hållbart samhälle* som i oktober 2021 var ett av 20 (av 125 ansökningar) beviljades medel. Egnahemsfabriken var projektägare och projektparter var Orust kommun, Göteborgs universitet (Jenny Stenberg på GRI), Ekobanken, Mikrofonden och Föreningen för byggemenskaper.

Bedömningen baserades på en sammanvägning av de tre huvudkriterierna Potential, Genomförande och Aktörer. Vår ansökan *Egnahem för alla* bedömdes uppfylla kriterierna i hög grad och lösningen bedömdes uppfylla utlysningens mål mycket väl. Specifikt lyfte bedömarna fram att projektet hade:

- Stor potential att samskapa en skal- eller spridningsbar lösning som är anpassad till målgruppens behov och med potential att förändra strukturer och system. Lösningen har potential att spridas både nationellt och internationellt.
- Projektet är nyskapande och kompletterar de befintliga lösningar som finns för att bidra till att lösa de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030.
- Hög kompetens, förmåga och engagemang i aktörskonstellationen när det gäller att genomföra projektet.

Vinnovas bedömare som beviljade medel ansåg att projektet var nyskapande och kompletterar de befintliga lösningar som finns för att bidra till att lösa de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030.

En första modell för inspiration vid första träffen på plats vid Huseby på Orust för intresserade, projektgupp och kommun i april 2022

Syfte och mål

Tinna Harling

För att Egnahemsfabriken skulle kunna skala upp sitt erbjudande och ge fler människor i alla inkomstgrupper möjligheter att skapa sig egna hem genom eget arbete, identifierades ett behov av att tillsammans med kommuner möta självbyggare med samlade planlagda områden där ett professionellt organiserat själv- och tillsammansbyggande av bostäder kan samordnas. Kommunen kan inte på egen hand producera billiga bostäder för enskilt ägande. Civilsamhället kan inte självt planera och upplåta mark för byggnation. Först när vi samarbetar över sektorsgränserna kan det lokala civilsamhället och kommunen åstadkomma storverk som ingen av sektorerna är förmögna till på egen hand.

Att ha ett hem är fundamentet för självständighet, trygghet och hälsa. Hemmet är en plats för återhämtning och för att ingå i ett socialt sammanhang – att kunna vara en aktiv del av ett lokalsamhälle, men på grund av dagens höga kostnader för byggande och boende är det egna hemmet en ouppnåelig dröm för stora grupper. Vårt projekt *Egnahem för alla* är en i nutida svenskt sammanhang unik, innovativ och gränsöverskridande samverkan mellan civilsamhälle, bank och kommun – som kan ge fler möjlighet att skapa sig en väg till eget hem genom eget arbete.

Genom projektet *Egnahem för alla* har Egnahemsfabriken, Orust kommun och Huseby Egnahemsförening gemensamt kunnat visa på styrkan i samverkan mellan kommun och civilsamhälle som ett sätt att tillhandahålla en tredje väg för att lösa bostadsproblematiken för breda grupper. Målgruppen i projektet har varit alla som vill skapa sig ett eget hem genom eget arbete, men med särskilt fokus på att arbeta med grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Projektet har även velat undersöka om egnahemsbyggandet kan öppna en väg till egen bostad i eget hus även för grupper av kommuninvånare som har begränsade kreditmöjligheter men som kan bidra genom mycket eget arbete. Genom ett professionellt samordnat självbyggeri och ett mycket aktivt samarbete mellan kommunen och Egnahemsfabriken har vi sett att egnahemsbostäder kan tillkomma till en lägre kostnad i ett samlat område. Vi har även velat testa vår utarbetade metod för medskapande design i utvecklingen av ett bostadsområde och ett gemensamhetshus. I *Egnahem för alla* har projektdeltagarna byggt vidare utifrån respektive erfarenheter. Orust kommun och Egnahemsfabriken har i samverkan haft som mål att utveckla:

- Ett samlat egnahemsområde med planlagda kommunala tomter för cirka 20 hus som avsätts för egnahemsbyggare att genom egen arbetsinsats uppföra små egnahem och där kommunen är positiv att använda verktyget tomträtt.
- En stödjande struktur i civilsamhället – egnahemsföreningen - som med stöd av Egnahemsfabriken utbildar och samordnar egnahemsbyggare, förhandlar materialinköp, lotsar design- och självbyggeriprocessen, tillhandahåller teknisk rådgivning och kvalitetssäkrar utförandet.
- En gemensam samverkansorganisation där parterna samverkar utifrån den delade ambitionen att verka för en god, förebildlig och inkluderande samhällsbyggnad och en livskraftig lokal samhällsutveckling.

För att projektet ska bidra till spridning och utveckling som kan skalas upp till implementering på fler platser har vi även utvärderat processen och samlat projektets erfarenheter i denna metod- och inspirationspublikation. Denna publikation ska inte ses som en manual, utan är snarare en redovisning av både möjligheter och problem som finns med ett nutida egnahemsbyggande. Vi vill med texten dela med oss av de erfarenheter vi har gjort under projektet och förhoppningsvis visa att det finns vindlande vägar framåt för att bygga med istället för för människor. Även om vägen inte är enkel öppnar den upp för nya sätt att utveckla våra samhällen, tillsammans.

Varför deltar Orust kommun i projektet?

Charlotte Brännström & Klara Holtz Eklånge

Orusts kommun var en av sju kommuner i det Vinnovafinansierade projektet *Divercity* (2017-2021, www.divcity.se) och den kunskap som man utvecklade tillsammans ledde till att kommunen blev intresserad av olika initiativ kring idéburen och social bostadsförsörjning genom självbyggeri och byggemenskaper. Man hade exempelvis utsett en lämplig tomt för en byggemenskap genom kommunal markanvisning. Med dessa erfarenheter i ryggsäcken gick kommunen in i projektet *Egnahem för alla* med en politiskt tagen avsiktsförklaring om att direktanvisa mark till den egnahemsförening som projektet hade som mål att bilda.
I Orusts kommuns översiktsplan som var på granskning våren 2024, står följande under rubrik *Tematiska ställningstagande, befolkning och bebyggelse och bostäder*:

”Kommunen ska arbeta för en mångfald i bostadsbyggandet. Utöver att verka för variation i exempelvis upplåtelseform och utformning ska kommunen också främja innovativa och sociala boendeformer inom den så kallade idéburna sektorn. Det kan handla om exempelvis byggemenskaper, bogemenskaper, ekobyar eller självbyggeri. Detta arbete behöver ske i detaljplanering och markanvisningar, men också genom att kommunen samverkar med lokala aktörer och tar en aktiv roll i det lokala innovationsarbetet.

Idéburna projekt prövas i liten skala i kommunen men bedöms på sikt kunna skalas upp och bidra till lokal utveckling i tätorter, kustsamhällen och på landsbygden. De bedöms kunna bidra till bostadsförsörjningen genom att komplettera det konventionella bostadsutbudet och möjliggöra bostadsbyggande för fler målgrupper, vara positiva för kommunens

näringsliv genom småskaliga och lokala byggprojekt samt bidra till nationella mål för gestaltad livsmiljö. Idéburna projekt medför ofta höga värden för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet."

Orust kommun jobbar alltså med idéburet och socialt byggande som en del i att nå kommunens mål kring attraktivitet, hållbarhet och hushållning. Specifikt inom området bostäder och mark finns mål att ha en stabil befolkningstillväxt och bostäder för alla skeenden i livet.

Genom *Egnahem för alla* utforskar kommunen en alternativ väg för att möjliggöra bostäder för fler. Projektet har bidragit till kommunens bostadsförsörjning genom markanvisningen till Husebybergens Egnahemsförening som möjliggör små, ekonomiskt tillgängliga bostäder för en bred målgrupp däribland äldre, unga och barnfamiljer. Egnahemsföreningen som bildats och driver arbetet framåt har utvecklat en vision för området och den vittnar om att projektet kommer att bli något annat än vad den konventionella bostadsmarknaden kan erbjuda, där medskapande av de framtida boende kommer sätta sin prägel på området. Markanvisningen till Husebybergens Egnahemsförening bidrar även till lokal platsutveckling och sociala värden i form av variation i gestaltning, gemensamma funktioner i form av byggnader och utemiljöer samt en social gemenskap som över tid kan få sträcka sig utanför områdets gränser.

Genom *Egnahem för alla* utforsklar kommunen en alternativ väg för att möjliggöra bostäder för fler.

Orust kommun

Kommunen har genom projektet stärkt sin kompetens i frågor som rör hur man generellt kan främja innovativa bostadsprojekt som bygg- och bogemenskaper. Kommunen har samarbetat och format nätverk med aktörer med stor kompetens i frågor som rör idéburet och socialt byggande.

Vidare har projektet inneburit att kommunen har fått möjlighet att utforska obeprövade metoder och processer och således hittat verktyg för att nå politiska mål kring inflyttning och bostadsförsörjning. Till exempel har arbetet med projektet *Egnahem för alla* möjliggjort utforskande av verktyg såsom direktanvisning utifrån en innovativ idé och tomträtt.

Tomträtt kan effektivt användas som ett verktyg för att främja ekonomiskt tillgängliga bostäder. Genom att inkludera särskilda klausuler i samband med tomträttsavtalet, i form av en så kallad sidolöpare, får kommunen möjlighet att specificera villkor och påföljder som styr nybyggnationen mot helårsboende. Kunskapen som genererats i projektet kan formaliseras i kommande bostadsförsörjningsprogram och översiktsplan. Dessutom ges förutsättningar att jobba vidare med frågor som rör idéburet och socialt byggande inom organisationens ordinarie verksamhet.

Tomträtt kan effektivt användas som ett verktyg för att främja ekonomiskt tillgängliga bostäder.

Orust kommun

Första besök med intresserade husdrömmare i april 2022.
Orust kommun och Egnahemsfabrikens projektgrupp deltog.

Processen – från idé till egnahemsförening

Tinna Harling

Projektet *Egnahem för alla* pågick från november 2021 till oktober 2023. När forskningsprojektet nu har avslutas påbörjas själva byggprojektet. Under de två år projektet varit igång har mycket hänt och det har gått från en idé till ett projekt med en kunnig grupp som beställare; Husebybergens Egnahemsförening.

Projektet startade med att Egnahemsfabriken som projektägare gjorde en första skiss över hur området skulle kunna utformas och man påbörjade även ett samtal med Orust kommun om hur processen skulle kunna se ut. Egnahemsfabriken skrev inför projektets start en avsiktsförklaring med kommunen om att de skulle direktanvisa en del av ett detaljplanerat område i Husebybergen i Ellös, på norra Orust, till en egnahemsförening som Egnahemsfabriken skulle stötta att formera, bilda och även processleda. Det var ur ett maktperspektiv viktigt att själva markanvisningen skulle gå till föreningen dvs de framtida egnahemsbyggarna och inte till Egnahemsfabriken.

Våren 2022 / Startgruppen

Våren 2022 valdes ett 15-tal hushåll ut från ett 60-tal intresseanmälningar, som till slut blev ett 20-tal skarpa anmälningar. Inför ansökningsprocessen bjöd projektet in till ett öppet informationsmöte på plats på tomten, där även Orust kommun var med. Gruppens medlemmar valdes utifrån ett antal kriterier som var definierade innan ansökan publicerades i sociala medier med syftet att skapa en så blandad grupp som möjligt. Kriterierna för hur vi ville sätta ihop Husebybergens egnahemsområde var att vi eftersträvade en social grupp som i bästa mån som helhet kan

Besök på plats juni 2022. Inventering av växter och träd har varit en viktig del vid utvecklingen och planering av området, för att varsamt bevara naturens befintliga värden.

uppfylla karaktärsdragen: mångfald, kunskap, vilja och öppenhet. Egnahemsfabriken tycker att det blev en bra sammansättning på gruppen, men en reflektion är att det bara var tre personer med utländsk bakgrund i gruppen av 15 hushåll och 25 personer. Ett viktigt kriterium var att man som sökande ville vara i en blandad grupp och inte bara bo med likasinnade, eftersom Egnahemsfabriken tror att boendet blir mer hållbart på sikt om man från början bor blandat. Information om projektet gick ut via lokalpressen, Egnahemsfabrikens hemsida, sociala medier och nyhetsbrev. Spridningen var förvånansvärt god. De som ansökte kom från alla delar av Sverige och även lokalt. En familj som ansökte kom från Norge och sökte just denna typ av boende och hade inte funnit det i Norge. Den grupp som valdes var framförallt från Göteborg, men även personer från Tjörn, Orust, Malmö, Dalarna och Trollhättan.

Den första gruppen bildades i maj 2022 och bjöds in till en byggvecka i juni, för att lära känna varandra. Knappt en tredjedel av gruppen deltog under den veckan och för dem var det ett bra sätt att lära känna varandra och oss på Egnahemsfabriken. De som ville kunde även vara med och rita det gemensamhetshus som är en viktig del av projektet. 10 av de 15 dåvarande hushållen var med i den medskapande designprocessen av det huset. Efter sommaren var det regelbundna medlemsmöten och arbetsgrupper bildades. Gruppen sågs ungefär en gång i månaden fysiskt på plats på Egnahemsfabriken och däremellan hölls zoom-möten vid behov. På ett medlemsmöte i oktober genomfördes en workshop så att man

Ett viktigt kriterium var att man som sökande ville vara en blandad grupp och inte bara bo med likasinnade. Vi tror att boendet blir mer hållbart på sikt om man från början bor blandat.

skulle kunna välja tomt. Gruppen var oroliga inför det och man funderade på om alla skulle vilja ha samma tomt. Men workshopen landade väl och alla fick sitt första-, andra- eller tredjehandsval och framförallt kände sig alla nöjda. Man kunde nu börja röja på sin tomt, vilket var viktigt för känslan av att detta är ett verkligt projekt. Under hösten började dock några personer av olika orsaker falla ifrån, man fick förändrade möjligheter i livet eller trodde inte att man skulle ha råd eller ork att genomföra ett byggprojekt. De flesta av deltagarna påbörjade under hösten 2022 designen av sina hus, en grupp valde att delta i en medskapande designprocess som beskrivs längre fram, medan andra skissade på sina hus själva eller med hjälp av arkitekt.

25 januari 2023- En ny historisk egnahemsförening bildas

I början av 2023 kunde den första gruppen formellt bilda en egnahemsförening och Husebybergens Egnahemsförening blev den 25 januari inregistrerad hos Bolagsverket. Det var en milstolpe och föreningen är den första nu existerande egnahemsföreningen som bildats sedan 1971. Föreningen fick även direktanvisning av marken i ett första steg och sedan togs beslut om ett genomförandeavtal i kommunstyrelsen den 29 november 2023. Stegen dit var dock många och det krävdes ett långt arbete från hösten 2022 till hösten 2023 för att landa in en process mellan Orust kommun och Husebybergens Egnahemsförening, med Egnahemsfabriken som projektlots och processledare.

Kommunen är van att samarbeta med en exploatör med eget kapital, som kan bygga ut mark och gemensamma funktioner med egen kassa. Förutsättningar är dock helt annorlunda när man arbetar med en civilsamhällesgrupp. Som privatperson är det väldigt svårt att lägga några pengar alls innan man har köpt en tomt alternativt fått en tomträtt, det är först då man har en säkerhet och kan låna pengar på bank. Egnahemsfabriken upplever att det var en lång process för att få kommunen att se det perspektivet, men den kommunala arbetsgruppen har under hela projektet varit väldigt samarbetsvilliga.

Att detta har varit ett innovationsprojekt där även kommunen fått betalt för del av den tid de har lagt har troligtvis varit avgörande för att nya arbetssätt och modeller har kunnats utarbetas tillsammans.

Våren 2023 - Nya medlemmar ansluter

Under våren 2023 togs nya medlemmar in i egnahemsföreningen, eftersom endast tre av de ursprungliga 15 hushållen av olika orsaker var kvar. I maj kom sex nya hushåll in. Två av de personer som kom in i maj hade dessutom en bakgrund som varit till stor nytta för gruppen, dels en landskapsarkitekt som arbetade med utformningen av området och dels en planarkitekt som tog rollen som en kunnig ordförande för gruppen. Även den nya gruppen bjöds in till en veckas byggläger sommaren 2023 och denna gång byggdes utemöbler till platsen, samt att man var på plats och röjde. Denna sommar var mer än hälften av gruppen med och bygglägret blev återigen ett bra sätt att lära känna varandra. Medlemmarna bildade även arbetsgrupper som kontinuerligt arbetar med olika ansvarsområden, t ex utomhusmiljön eller gemensamhetshuset.

Hösten 2023 - Projektering, markarbeten & gemensamhetshus

Gruppen bestod hösten 2023 av sju hushåll och under tidig vår 2024 togs ytterligare nya medlemmar in. Medlemmarna bestod nu av unga, medelålders och äldre, både kvinnor och män samt ensamstående, par och familjer.

Platsen rymmer totalt 17 tomter och Huseby Egnahemsförenings ambition är att vara en grupp på minst 14 hushåll hösten 2024. Arbetet rullade under vintern 2023/2024 på väldigt snabbt och projektering av vägar i området pågick under tidig vinter och var klar i slutet av februari. En utbyggnad av vägarna kommer att ske under perioden maj till oktober, parallellt med att avstyckning av tomterna sker. Under vintern 2024/25 ska sedan man kunna köpa mark eller skriva tomträttsavtal och börja bygga, under förutsättning att man har sökt och fått bygglov.

SKISS UTOMHUSMILJÖ GEMENSAMHETSHUS

Husebybergen

2023-10-21

Work in Progress

Återplacering av gärdsgård

Dagvattenhantering

Skogsplantering med bl.a. björk, hassel

Altan

Bärbuskar

Sandlåda med lock

Brevlådar

Markering parkeringsplatser

Grustorg med vårdträd

Död ved som kant, där skallbaggar får bor

Fruktträd

Barkvlis yta där man kan odla under framtiden

Enkel grind för att bromsa trafik

Avslut med tillsammansbyggeri och hopp

Att bygga ett gemensamhetshus som en första pusselbit bedömer vi på Egnahemsfabriken är viktigt både för att gruppen ska svetsas samman genom medskapande design och praktiskt tillsammansbyggande och hopp. Det är också mycket viktigt att ha på plats när var och en själv ska börja bygga på sina hus genom självbyggeri eller tillsammansbyggande. Att ha ett hus där man kan fika, umgås, värma sig och övernatta kommer att ge medlemmarna energi och gemenskap. I grupper där gemensamhetshus var tänkt att byggas men inte kom till som ett första steg har det varit svårt att sedan få till det, eftersom både energi och pengar tagit slut i bostadsbyggandet. Utsikten Ekoby på Orust har exempelvis fortfarande efter 20 år inte fått till ett gemensamt hus och de saknar det verkligen. Husebybergens Egnahemsförening som var på besök där, reflekterade också över att de tyckte att en gemensam samlingslokal fattades i området.

Gemensamhetshuset är en pusselbit. Det är också mycket viktigt att ha en sån plats när var och en själv ska börja bygga på sina hus genom självbyggeri eller tillsammansbyggande.

Medlemmar i Husebybergens Egnahemsförening vid byggnationen av gemensamhetshuset.

Området växer fram

Tinna Harling

Området som direktanvisats till Husebybergens Egnahemsförening har en äldre detaljplan som är utformad för att innehålla ett antal parhus. Det visade sig dock passa perfekt för ett antal små hus på egna tomter och Egnahemsfabriken tog fram en illustration inför information om projektet våren 2022. Denna första skiss innehöll 19 små tomter.

Under processens gång har antal tomter minskats och området har nu en plan för 17 tomter med tomtstorlekar på mellan 190-450 kvm. Ida Karestrand, trädgårdsmästare och landskapsarkitekt på Egnahemsfabriken, har varit ansvarig för arbetet med utformningen av området och illustrationerna. Arbetet har gjorts ihop med Simone de Bergh, en landskapsarkitekt med lång erfarenhet, som kom in in som medlem i Husebybergens Egnahemsförening våren 2023. Under Simones ledning gjordes även en ekosystemanalys.

Egnahemsbyggarna får själva välja vilka material de vill bygga sina hus i, men de trähusstommar som de flesta av Egnahemsfabrikens hus har byggts i har visats för självbyggarna. Även gemensamhetshuset är i en träkonstruktion, med träpanel både interiört och exteriört och med isolering i träfiber. Detta är ett material som är enkelt att bygga i för många självbyggare och som även är bra ur klimatperspektiv. Några egnahemsbyggare har dock tankar om att bygga i andra hållbara material, som till exempel halmhus eller hampakalk med en bärande träkonstruktion.

Under processen har medlemmarna i Husebybergens Egnahemsförening även tagit fram referensbilder och tanken är att bygga en varierad bebyggelse med personlig prägel och fokusera på ekologiska lösningar, både enskilt och gemensamt.

Fika och möte i ekskogen i Huseby, augusti 2022

Huseby-områdets första etapp med 17 planerade och inritade tomter, illustration från våren 2024.

Området genom årstidernas växlingar under 2022

Tomter ritas, mäts och markeras på plats, oktober 2022

Röjning av området hösten 2023, större träd och gärdesgårdar bevaras.

Dokumentation av processen i text och bild

Anna Berglund

Genom hela projektet har varje moment dokumenterats i foto och film. Varje besök vid Huseby-området där det städats, röjts, mätts ut i tomter, grillats och fikats i gröngräset har fotograferats för att följa processen visuellt. Där det från början var tät vegetation, björnbärssnår och sly kan nu tomtgränser skönjas, medan stora träd sparats. Allt sånt finns på bild. Den medskapande designprocessen, både på plats på Egnahemsfabriken och tomten, samt modellbygge har följts med kameran. Där bilderna och filmerna får bli projektets visuella minnesbank.

Som en del av dokumentationen, för att ge en röst åt deltagarnas egna upplevelser, tankar om projektet och vägen framåt, har fyra intervjuer gjorts med medlemmar i den nybildade egnahemsföreningen. Intervjupersonerna har varit med olika länge, en av dem ända från start. De ger en bra bild av en blandad grupp, men olika incitament till att vara en del av uppbyggnaden av området. Det som är gemensamt för dem är viljan att tillsammans bygga ett hållbart, småskaligt boende baserat på både privat sfär och gemensamma resurser. Gemensamt är också ett stort intresse av community-byggandet.

Filmare John Arebald från Kanvassfilm har följt hela projektet. Han har filmat området och intervjuat deltagare, här med projektledare Tinna Harling.

Medlemmarna i Egna-hemsföreningen berättar

LISA HELLER
"Jag lockades av den sociala gemenskapen"

Kort bakgrund och "bostads-historik"

”Lisa Heller, 32 år, uppvuxen Tjörn i Hjälteby. Där jag bodde tills jag var 19 då jag flyttade till Göteborg. Bodde i lägenhet där och sen i Marie-stad. Köpte hus i Svenljunga 2020, tänkte det var kul att äga något och det var bra. Men när vi fick vårt barn Finn började vi längta efter att vara närmare våra familjer, så vi sålde huset sommaren 2023. Jag har följt Egnahemsfabriken och Tjörn är ett specialintresse. Jobbar som stads-arkitekt i Marks kommun och min sambo är byggnadsvårdssnickare. Nu hyr vi en 60-talsvilla utanför Henån, för om vi ska bygga hus på Orust behövde vi känna hur det är att bo där.”

Vad fick dig att vilja vara med i projektet?

”Vi lockades av den sociala gemenskapen och Orust är fint. Yrkesmässigt intressant med processen. Väldigt roligt att sitta i föreningen och föra dia-log med kommunen och jag jobbar ju kommunalt. Roligt att få chansen att påverka områdets utformning och hur det kan fungera som helhet.”

Vad är viktigast i formandet av området?

”En nyckelfråga är hur det blir bra vad gäller förhållandet mellan det privata och det delade och offentliga. Idag är det ett populärt prome-nadområde och att hitta avgränsningar mellan vårt område och det allmänna är av stor vikt för att området ska fungera bra på sikt. Det är också viktigt att vara tydliga med förutsättningarna när vi tar in nya medlemmar. Att skapa en kultur som man vill ha och att den är tydlig.”

Lisa Heller och sonen Finn.

Vad är poängen med självbyggeri och mindre hus?

”Genom självbyggeri och mindre hus kan man forma det som man själv vill ha det och till en rimlig peng. Från vårt perspektiv är det nog primärt att få forma det själva före själva kostnaden. Tjörn och Orust är ju samtidigt ett dyrt område - vilket såklart spelar roll. Att inte bo så vansinnigt stort är vi eniga om och att mindre hus att föredra för just jobbet och att det är överblickbart. När vi flyttade från huset med uthus inser man hur fort man fyller upp utrymmen. Vi vill bygga energieffektivt- inte minst nu med energipriserna. Det är så mycket som är orimligt med vårt sätt att leva, man behöver inte ha ett stort hus.”

Vad har du för erfarenhet av byggeri och att göra själv?

”Min sambo Thomas är ju byggnadsvårdare och timmerman. Jag har sysslat mycket med träbåtar så vi båda är vana vid hantverk. Jag hade några praktiska moment under utbildningen, men framförallt har det vi gjort med vårt hus i Svenljunga lärt mig mycket. Vi timrade en bastu, renoverade fasader och fönster. Min farmor och farfar byggde hus inom egnahemsrörelsen.”

Hur stor roll spelar gemenskapen/community-byggandet för dig?

”För mig är det en avgörande del som känns attraktivt med projektet. Att man blir en del av ett socialt sammanhang. Idag finns inte så många byar. Tror på att dela på ansvaret för det man vill ha och samskapandet binder ihop.”

Vad har du lärt dig under processen?

”En del formaliteter och mycket om gruppdynamik. En ständig balansgång att finna gemensam förståelse och samtidigt komma framåt i processen. En del praktiska saker där vi har fått fatta olika beslut kring vägval. Yrkesmässigt har jag bara jobbat med planering, genom projektet har jag fått nya perspektiv, lärt mig saker som kan bidra till att möjliggöra liknande initiativ på andra platser framtiden.”

Kan den här typen av initiativ driva omställning / hållbarhet och lokal utveckling? Hur och varför?

"Absolut. Sådana här projekt kan locka nya grupper av boende till kommuner och utgöra en del i en omställning med mer rimligt stora (små) bostäder och samutnyttjade resurser. Jag tror också att man kan dra viktiga lärdomar även i ett större perspektiv om hur bostadsbristen kan hanteras."

Vad är ett drömhem för dig?

”Framförallt att tänka hållbart. Trä och ekologiska material och färger. Fönster som man återbrukar - det finns mycket känsla i det. Vi vill bygga ett hus på 80 kvadrat i två våningar. Visionen är en trygg plats där man kan landa tillsammans. Där man inom familjen kan gå undan. Ett hem handlar mycket om känslor, materialitet och sånt. Här blir det mer inslag av privata ytor i hemmet, medan de sociala ytorna blir mer utanför hemmet.”

‘‘Jag tror på att dela på ansvaret för det man vill ha och det samskapandet binder ihop.”

Lisa Heller, ordförande i Huseby Egnahemsförening (arbetar som stadsarkitekt)

ERIK HOLMBLAD:

"Jag längtar tillbaks till landet och Orust"

Kort bakgrund och "bostads-historik"

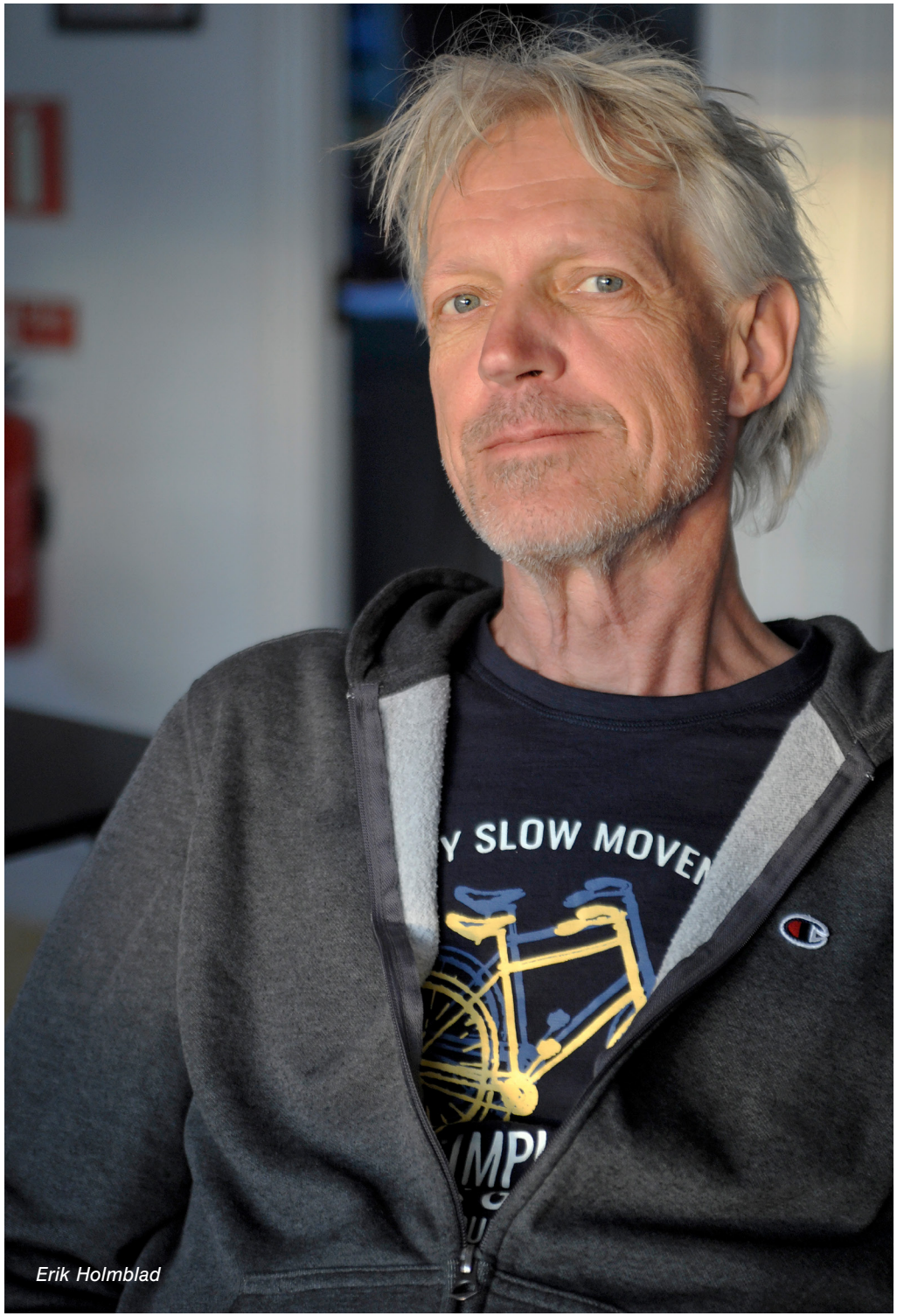
”Jag är en man på snart 66 år, bondson och lantis i själen men tvungen att bo i stan just nu. Bor med familj och har tre vuxna barn, ett yngre barn samt ett barnbarn. Har jobbat som bilmekaniker, militär, radio och tv-reparatör, med datoradministration, sjöman samt nu senast med diverse fartygselektronik/system. Har ingen direkt högre utbildning utan ”hankat” mig fram i yrkeslivet genom ”learning by doing”. Jag har många intressen men de största är musik, spela och lyssna, motorer och andra mekaniska saker, motorcyklar, veteranbilar och vintage-prylar av alla slag. Uppvuxen på gård i Naveröd, mitt på Orust. Sen har jag bott i Uppsala en längre period och även många år i Stenungsund. Jag har bott i kollektivhus, lägenheter, radhus och sen 2013 i villa på Hisingen.”

Vad fick dig att vilja vara med i projektet?

”Det var min sambo som kände en som är involverad i Egnahemsfabriken som först blev intresserad. Vi tittade på det, tycker det passar bra in i livet när jag går pension om ett år. Längtar tillbaks till landet och hemtrakterna på Orust där mamma bor kvar. Vill ha ett projekt när jag blir pensionär. I Huseby vill jag skapa ett ställe för mina barn att hälsa på. Gillar ön överlag och jag är ofta där för att hälsa på mamma.”

Vad är viktigast i formandet av området?

”Viktigast för mig är att alla får skapa sina boenden så fritt som möjligt. Så variation är jätteviktig och att få med så många olika människor som det går som bygger där, olika åldrar och som befinner sig i olika faser i livet. Gärna också med barn eftersom jag själv har en son i 10-årsåldern. Närheten till skog och natur måste också behållas. Gemensamma odlingar likaså är rätt viktigt att försöka få till, inte minst vad gäller blommor, jag älskar blommor.”



Erik Holmblad

Vad är poängen med självbyggeri och mindre hus?

”Dels är det själva tanken att göra mycket själv, att det inte behöver bli så omfattande och dyrt, att man känner att det är något man kan ro i land med. Tankegångar om att vara närmare ett slags off-grid-liv. Jag tänker bra isolering, återbruk och låga energikostnader. Gillar också tanken med en gemenskap där man kan ha roligt tillsammans. Har bott i kollektiv innan och trivts bra med det. Bodde en period i kollektivhuset *Trädet* i Göteborg. Där var och en har sitt, men samtidigt en stor gemenskap. Där hade vi arbetsgrupper, matlag och mycket gemensamt. Jag som håller på med musik hade replokal där. Det var bra med gemenskapen, jämte en egen vrå.”

Vad har du för erfarenhet av byggeri och att göra själv?

”Jag har byggt mycket. Renoverat, byggt garage och små hus. Är som bondson allmänt praktisk. Det är bara tid som behövs. Och sånt man inte är världsbäst på kan man ju lära sig längs vägen.”

Hur stor roll spelar gemenskapen/community-byggandet för dig?

”Det spelade rätt stor roll. Nu jobbar jag ju och har arbetskamrater över hela landet. Men har inte så många arbetskamrater nära, så den sociala biten har det inte blivit så mycket med när jag är hemma och ledig. Så projektet är mycket för min egen skull, att lära känna nya människor. Ett nytt sammanhang, med människor som har liknande värderingar och idéer, samma mål. Där vi kan hjälpas åt, följas åt och ha trevligt däremellan.”

Vad har du lärt dig under processen?

”Jag har bara varit med ett år, men senare kommer jag ha mer tid, har ingen direkt vana och kompetens inom föreningsverksamhet men jag kommer försöka bidra med det jag kan och har erfarenheter av. Och med att spela lite folkmusik på midsommarfesterna. Ser fram emot många möten med trevliga människor.

Kan den här typen av initiativ driva omställning / hållbarhet och lokal utveckling? Hur och varför?

”Ja säkert, om det finns och ges möjlighet. Om kommunen hjälper till och fattar beslut som gynnar dessa initiativ, så vill nog fler testa den här lösningen. Kommunen som skapar billig mark och folk som därefter kan ta vid själva. Idag bor vi i ett egnahemshus på Hisingen, med tomträtt som vi betalar för till kommunen.”

Vad är ett drömhem för dig?

”Det ska vara funktionellt och praktiskt. Och fullt av personlighet och att det får synas att man har många intressen. Prylar som sådana gör mig sällan särskilt glad, det mesta som jag tycker om kostar oftast inte så mycket pengar. Tycker om att vårda och vara rädd om det jag äger och försöker alltid återanvända det jag har så mycket det går. Tycker om att det syns att någon bor i huset, gillar inte överstädade, stylade ”museum”. Först och främst ska det vara välisolerat och en kamin vill jag absolut ha.

Låga driftskostnader är prioriterande. Jag kommer att rita huset själva, har idéer om hur jag kan förenkla med kombinerade färdigbeställda stommar, så slipper det bli spill. Sen bygger jag resten själv efter eget huvud. Tänker använda så mycket återvinningsmaterial som möjligt, inte minst för att i viss mån ge huset en personlig prägel. Kommer bli runt 60 kvadrat stort bostadshus. Dessutom vill jag bygga en ateljé och verkstad där jag kan hålla på med t.ex. motorcyklarna eller spela musik. Så totalt 90 kvadrat. Tanken är även att odla och ha självhushållning så långt som möjligt, kanske ett orangeri. Gillar att laga mat och kommer satsa på bra kök och sällskapsutrymmen. Vissa utrymmen behöver man inte kosta på för mycket, t.ex sovrum och badrum, utan fokusera på ytor där man ska umgås, såsom bra kök, rymligt vardagsrum och uterum. Vill ha mycket glas och ljusinsläpp. Sen ska det vara många sovplatser, min sambo, fyra barn och deras barn och respektive måste få plats när de kommer.”

KATARINA FRANCK:

"Nu flyttar det in ett riktigt kreativt gäng"

Kort bakgrund och "bostads-historik"

”Uppvuxen i en stor prästgård med 13 rum och bamseträdgård och gamla uthus. Tror att jag hade minst tio kojor och gömställen i uthusen och bostadshuset. Fönstren i huset var gamla och glaset var ojämnt. Jag drömmer fortfarande om att jag bor kvar i det huset. Men har aldrig bott i ett hus sedan dess utan ganska små hyreslägenheter och har varit supernöjd med det. Har haft tur med bra lägenheter trots att jag inte är så om mig och kring mig. Sedan 20-årsåldern då vi inte längre hade tillgång till mormors och morfars stuga på Gåsö (Skaftö) har jag drömt om att ha ett eget litet hus. När jag tittar i mina gamla hårddiskar har det alltid funnits en husmapp. Jag har funderat mycket på vilken plats som är Hemma eftersom jag flyttat mycket. Tror att jag fokuserat lite väl mycket på platsen. Och därför inte kunnat bestämma mig, till slut började jag acceptera att mina husdrömmar bara fanns i fantasin och att det nog är okej.

Sedan jag flyttade från Jämtland tillbaka till Göteborg har jag letat hus i Bohuslän. Nära Skaftö där jag var som barn. Har provbott stugor, träffat gamla vänner till mormor och morfar och märkt att jag känner mig hemma i den miljön. Tanken att bygga från grunden har vuxit sig fram sakta och har hängt på kostnad men ganska mycket en personlig resa att få bo på en plats som jag skapat själv. Så när jag såg prospektet för Egnahem i Huseby var det så många boxar jag kunde checka av. Jag hade inte kunnat komma på det själv, men det är precis det här jag letat efter.”

Vad fick dig att vilja vara med i projektet?

”Se ovan, eftersom jag behöver göra det här så billigt som det bara går och att jag inte har kunskapen om byggandet men det finns i projektet.”

Katarina Franck

Vad är viktigast formandet av området?

‘‘Att hitta en bra form av synergi där vi kan hjälpas åt och dela på erfarenheter samtidigt som v bygger våra egna hem”

Katarina Franck, husbyggare

Vad är viktigast i formandet av området?
”Att hitta en bra form av synergi där vi kan hjälpas åt och dela på erfarenheter samtidigt som vi bygger våra egna hem.”

Vad är poängen med självbyggeri och mindre hus?
”Det är framtiden - åtminstone mindre hus, men också för att fler skall ha råd att bygga sitt eget hem. Ett helt annat tänk som inte har med vår kapitalistiska boendemarknad att göra. Jag har varit rädd för att äga mitt hem i den gängse kontexten, men på det här sättet känns det bra.”

Vad har du för erfarenhet av byggeri och att göra själv?
”Inget av byggeri! Har byggt en stege och en pall. Men har hela livet varit en skapande människa som behöver tänka med händerna för att må bra. Säger som Pippi: ”det här har jag inte gjort förr, så det kan jag nog. ”

Hur stor roll spelar själva community-byggandet för dig?
”Jag kan inte riktigt föreställa mig det rent praktiskt innan vi börjar bygga, men jag hoppas att vi på olika sätt skall ha hjälp av varandra, dela kunskaper, idéer, verktyg, social gemenskap.”

Vad har du lärt dig under processen såhär långt?
”Att man behöver go with the flow, det är många processer igång samtidigt som gör att vi inte kan ha en jättetydlig plan. Helt ok, jag har inte bråttom.”

Kan den här typen av initiativ driva omställning / hållbarhet och lokal utveckling? Hur och varför?
”Nu flyttar det in ett riktigt kreativt gäng med mycket olika bakgrund till en liten ort. Vet inte hur det kommer påverka men att det gör det är jag säker på. Jag hade nog inte flyttat ensam till en liten ort.”

Vad är ett drömhem för dig?
”Oj, rymd, litet så att jag inte behöver sköta om så mycket, men tillräckligt stort för att jag skall få luft, nära naturen, bada, badkar, kamin, bra gemenskap med grannar. Ateljé. Enkelhet. Doft av trä.”

Äldre tallar och ljung växer frodigt krng berget som läar området, september 2022

ANNIKA WESTLUND

"Bor gärna själv i samverkan med andra"

Kort bakgrund och "bostads-historik"

Jag är 60 år, utbildad konsthantverkare och bildlärare som idag arbetar med kurs- och ungdomsverksamhet. Jag är uppvuxen i en 60-talsvilla men har bott i hyresbostad i hela mitt vuxna liv. Hyreskontraktet på min första egna lägenhet, en etta i Majorna fick jag när jag var 20 år. Fastighetsägaren i det huset var en gammal dam, vars söner snart tog över. Det var före internet och sönerna visste nog inte hur de skulle få nya hyresgäster när någon flyttade ut. En av dem ringde då mig vid flera tillfällen och frågade om jag hade någon bekant som behövde lägenhet. På så vis kom vi att bli en hel hög vänner boendes i samma lilla landshövdingehus. Ett fantastiskt boende, som slutade med att alla kände varandra mer eller mindre. Där bodde jag i femton år. Det blev ytterligare antal år i Majorna med sambo, son och så småningom som ensamstående mamma med sonen. Det blev 34 år totalt i ungefär samma kvarter. Sen: liten paus på 6 år i innerstan. Nu tillbaka i Majorna, "hemma" igen, sedan en månad. Mindre lägenhet, billigare = bättre. Men också: direkt återuppstår möten med folk jag känner på gatan, folk kommer förbi och fikar, folk kollar om en vill gå på promenad. Här finns ett sammanhang, konstigt nog, så nära centrum av staden. Trivsel direkt.

Vad fick dig att vilja vara med i projektet?

”Jag kommer att bli pensionär inom det kommande decenniet och vill hitta en hållbar boendesituation lagom till det. Jag intresserar mig mycket för, och har erfarenhet av, hur boende kan vara en tillgång, en verklig kraftnod i samhället. Efter att ha varit aktiv i hyreskamp mot marknadshyror (iofs framgångsrikt för oss, och gav många insikter) känner jag stor tveksamhet till stadsutvecklingen. Jag vill bo närmare naturen och vara där naturen, odling, människor och djur samsas på ett naturligt sätt.

Annika Westlund

Vad är viktigast formandet av området?

‘‘Att vi hittar varandra, vi byggare, på en bra nivå. Att vi hittar "vårt" syfte med föreningen och boplatsen.”

Annika Westlund, husbyggare

Och inte bo själv - eller jo, gärna bo själv men inte vara ensam utan kunna samverka, vara en del av en större gemenskap. Har kollat in ekobyar sedan år 2000, varit på möten, skrämts lite av röran och viss form av flummighet som jag inte gillar - därför har inget blivit av. När Egnahemsfabriken presenterade sitt projekt kändes det kristallklart: här skulle det kunna vara möjligt att skapa något tillsammans med andra, här finns tillräcklig guidning."

Vad är viktigast i formandet av området?

"Att vi hittar varandra, vi byggare, på en bra nivå. Att vi hittar "vårt" syfte med föreningen och boplatsen. Att vi hittar det förhållningssätt som kan hjälpa området att bli fredligt och kreativt och som samtidigt passar oss alla olika. En annan viktig sak är att det på riktigt blir ekonomiskt hållbart för folk med ej så stora inkomster att genomföra denna by. Och att byn landar väl i själva området, att vi hittar bra kontakt med Ellös community."

Vad är poängen med självbyggeri och mindre hus?

"Den viktigaste poängen för mig är nog känslan av att bo riktigt grundat och tryggt, i anslutning till människor och natur. Om jag får bygga själv kommer min känsla av rot att uppstå (saknar idag tex rotplats i släkten) och jag har också en särskild känsla inför naturliga material och återbrukande som jag kommer kunna få utlopp för. Självbyggeri innebär ju också att det kan bli ekonomiskt möjligt - jag skulle aldrig ha råd att beställa bygget av ett hus, ens ett litet. Ett mindre hus byggt av bra material stämmer väldigt bra med min bild av fotavtryck i världen.

Vad har du för erfarenhet av byggeri och att göra själv?

"Jag är hantverkare till mitt yrke. Van att fixa grejer, använda redskap, konstruera, i mjuka material. Tror mig generellt om att göra själv. Upplever dock träarbete och byggnation förvånande nog som ett helt nytt område, men har de senare åren lärt mig jättemycket. Gått flera kurser och inser hur mycket jag har att lära men tycker också att jag har också tagit reda på att jag tror att jag kommer att klara det. Med olika sorters hjälp. Och med tillräckligt mycket tid, det kommer inte att kunna gå fort.

Hur stor roll spelar själva gemenskapen/community-byggandet för dig?

"Det spelar jättestor roll. Allt blir lättare och bättre med en välmående community. Har själv tränat konflikthantering i perioder och blir ofta väldigt stärkt när den kunskapsnivån är hög i en grupp: då finns alla möjligheter öppna. Men kan också känna oro när den typen av kunskap/perspektiv fallerar i en grupp - det är lätt hänt att grupper får problem på grund av det. Men jag tror att en gemenskap som Husebybergens Egnahemsförening kan klara det, dels genom att vi faktiskt har en viss mån av guidning i processen, och att vi också eventuellt väljer in folk med ganska hög konfliktkompetens. Jag behöver personligen mycket egentid för att få balans. Vill ha utrymme själv och gillar inte alltid gruppsamverkan i vått och torrt. Det är väldigt betydelsefullt för mig att saker i omvärlden fungerar konstruktivt, att alla har det ok, jag tar in mycket omgivning men har sedan stort behov av att processa detsamma. Så jag älskar gemenskap o c h har ett stort behov av egentid och en egen värld."

Vad har du lärt dig under processen såhär långt?

"Varandes "deltagare ifrån starten" har jag lärt mig att balansera hopp och förtvivlan. Det har varit delvis oerhört spännande men också ganska jobbigt för mig att framfödandet av Huseby Egnahemsförening till stora delar är ett undersökande projekt och inte den mer färdigutarbetade struktur som beskrivs i den ursprungliga projektbeskrivningen. För mig personligen har det framförallt varit väldigt tråkigt att se en mycket engagerad grupp på tolv hushåll faktiskt hoppa av allihop utom två, i flera fall på grund av detta. Som deltagare i processen har jag nu lärt mig mer om att behålla gott mod fastän jag i dagsläget fortfarande inte kan vara säker på att jag kan vara med, säker på att projektet kommer ha förutsättningar som passar för mig. På grund av viss personlig begränsning i energi och kapacitet är detta en ganska tuff och mycket lärorik situation: att engagera sig/släppa på hoppet, utan att veta om det kommer att gå att genomföra. Jag har också lärt mig ännu mer om att verkligen begränsa engagemang, för att det inte ska bli för mycket för mig. Vilket ibland skapar mycket oro

också - vad tycker de andra i gruppen om att jag inte är med på allt, kommer jag alls att orka detta osv. Så: jag övar på att balansera hopp och förtvivlan och förvandla det till en mer jämn och hållbar tillit: som en liten spång över till min dröm om en riktigt hållbar, rimlig och fin livssituation. Jag är verkligen också ledsen att det har varit såhär för mig, för jag ser och vet vilket stort arbete som legat bakom att detta magnifika projekt alls sett dagens ljus. Men för mig som deltagare har detta ändå blivit periodvis svårt. Och lärorikt!”

Kan den här typen av initiativ driva omställning / hållbarhet och lokal utveckling? Hur och varför?

”Ja det tror jag absolut. Kan vi lyckas skapa en liten fungerande "by" tillsammans, med den guidning och medskapandefunktion som Egnahemsfabriken ger, så blir ju det ett utmärkt exempel på att det går att bygga kreativa, trygga, rimliga och hållbara boplatser med en verklig intention. Just att det finns ett såpass sakkunnigt och konstruktivt stöd för processen som Egnahemsfabriken givit ser jag som helt avgörande, annars vågar folk inte, eller fastnar på vägen. Detta är nytt och unikt: fantastiskt. Vad gäller lokal utveckling: all mänsklig samverkan gör en plats starkare; vi som vill flytta till Huseby har uttalat att vi vill samverka. Jag tänker att det är en allra bästa förutsättning för all typ av utveckling: att folk bryr sig om varandra, om platsen, om planeten. Vi kommer att bli en plats att titta på, en förebild.”

Vad är ett drömhem för dig?

”Viktigast: min boplats innebär verklig trygghet för mig. För att det ska kännas tryggt är grannskapet centralt: jag behöver känna både att platsen är rätt och att människorna runtomkring är min flock. Att jag ingår i flocken, har en plats där. Sen är drömhemmet i sig väldigt gärna en plats av ljus, av goda material, former som ger min själ näring och fiffiga lösningar. Ett hus som har en relation till naturen runt omkring. Helst ett runt hus, eller ett hus med runda former - wow för ett hem som är mer i kontakt med naturen än med rutnät. Kommer jag troligen inte att ha råd att bygga, men när ni frågar efter drömhemmet..,”

Volontärarkitekter och husbyggare besöker området vid Huseby i juni 2022

Medskapande design – forma egna hem för alla

Arkitekter stöttar husbyggare att designa sina hus

Jenny Stenberg &Tinna Harling

Varför medskapande och hur vi utvecklat metoden?

Egnahemsfabrikens metod för medskapande design (Stenberg 2020) har sina rötter i Latinamerika och bygger på designmetoder som utvecklats av arkitekterna Christopher Alexander (1977) och Rodolfo Livingston (1995). Egnahemsfabriken utformade och provade första gången metoden tillsammans med en grupp unga, nyanlända och äldre 2018, vilket beskrivs i boken *Forma ditt hem* (2020), och sedan med en ung kvinna och en grupp volontärbyggare 2019 i projektet *Tillsammans bygger vi* (Berglund et al. 2022). Metoden har även modifierats att passa för ungdomar i projektet *Fabriken* att 2023 skapa en kiosk och ett fårhus. I centrum för det här kapitlet står medskapande i projektet *Egnahem för alla* 2022 och just detta projekt har tillfört mycket ny kunskap eftersom det riktar sig till en större grupp människor – alla med normal eller liten plånbok – som står inför att tillsammans förverkliga ett nytt boende på Orust.

Människor med normal eller liten plånbok har sällan möjlighet att med arkitekthjälp skapa sig sitt eget unika hus eftersom det är ganska kostsamt att anlita arkitekt för en sådan process. Egnahemsfabrikens medskapandemetod syftar till att erbjuda ett alternativ för just den gruppen. Varför tycker vi att det är viktigt? Det behövs för att bygga ett bättre samhälle än det vi har idag och är på väg mot. Vi har sett att människor som attraheras av det som Egnahemsfabriken kan erbjuda tenderar att vara ansvarsfulla samhällsbyggare med ett mycket stort intresse för miljömässigt bra byggmaterial och systemlösningar för

värme, vatten och avlopp som är bra ur ett klimatperspektiv. Eftersom dom av nöden behöver bygga billigt söker dom efter smarta lösningar att bo smått, utan att för den skull förlora viktiga kvaliteter. Att bygga litet är också bra för klimatet, både när det gäller byggmaterial och uppvärmning. Därtill är dom människor som kommer till Egnahemsfabriken intresserade av social gemenskap i verkliga fysiska möten. Även det är något som mer och mer går förlorat i dagens samhälle. Social gemenskap är viktigt för att motverka ensamhet och psykisk ohälsa men det är också viktigt att människor möts i verkligheten och diskuterar de samhällsförändringar som sker, eftersom det skapar kraft för förändring. Att erbjuda denna grupp människor möjlighet att skapa sina hem kommer att leda till ett mer hållbart samhälle i den breda betydelse. Vi tror också att det kommer att leda till vackra och roliga hus som ser olika ut och fina gemensamma ytor mellan som man bryr sej om och värnar.

Än är Egnahemsfabriken inte i hamn med en ekonomisk modell för att kunna erbjuda medskapandeprocesser till en kostnad som passar den med liten plånbok, men vi lär mer för varje nytt försök. Att medskapandemetoden har fått en rad forskningsmedel för att utvecklas har varit oumbärligt. De som medskapat – och därmed bidragit med sin tid och sin kunskap – har gjort det utan att behöva betala eller mot en liten avgift. Därtill har volontärarkitekter bidragit mycket utan ersättning. Med inspiration från Latinamerika har Egnahemsfabriken erbjudit studenter och nyutbildade arkitekter möjlighet att lära sej medskapande ’learning-by-doing’ (Bentley 1998). De har alltså fått en utbildning i metoden genom att ta sej an var sin klient genom hela designprocessen. Unga arkitekter med intresse för brukarinflytande har visat sej vara otroligt bra på medskapande.

Forskningsarbetet om medskapade design har resulterat i utvecklingen av ett antal ’kärnvärden’ som vi har sett är helt nödvändigt att värna, ifall medskapandeprocesser ska fungera bra (Stenberg et al. 2022:21). Dessa kärnvärden är förutsättning för hur Egnahemsfabrikens medskapandemetod formats och ligger därmed till grund för hur processen i *Egnahem för alla* ser ut:

Kärnvärden från Egnahemsfabrikens erfarenheter och från tidigare forskning:

1. mat som magnet
2. learning-by-doing
3. integration genom kreativitet
4. tillsammansbyggande
5. hantera härskartekniker
6. tillsammans visualisera resultaten

Kärnvärden från Christopher Alexanders teorier (1977):

7. överföring av makt över designen från arkitekter och andra professionella till den person som ska bo i huset
8. designprocessen ska gå från helhet till detalj
9. designmönstren innehåller en politisk dimension
10. platsen skapar huset och inte tvärtom

Kärnvärden från Rodolfo Livingstons teorier (1995):

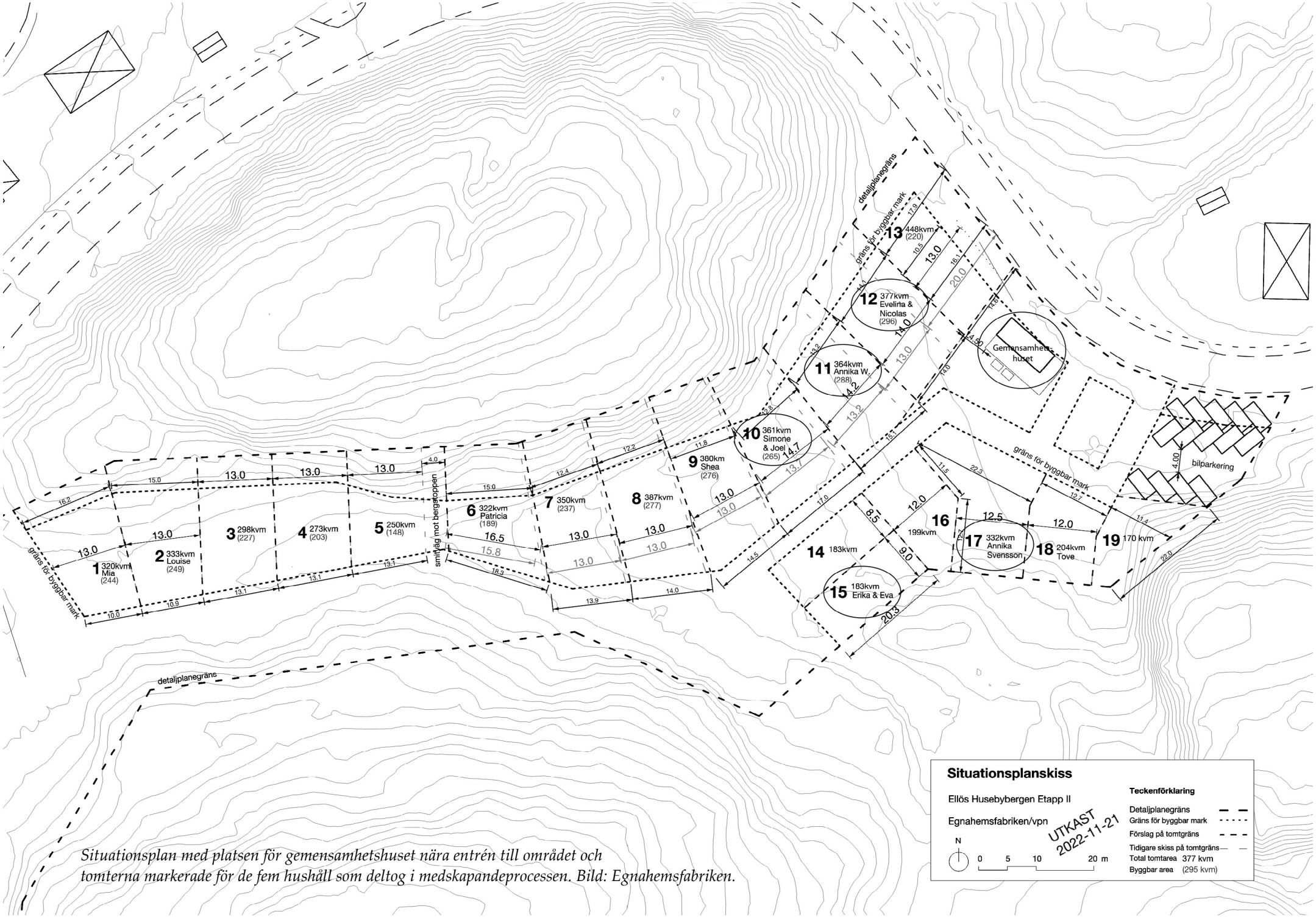
11. effektiv tidsplan
12. medskapande kalkyl
13. tydlig ansvarsfördelning
14. bostad är en process
15. medskapandearkitekter behöver trivas med att arbeta med människor och ha god kommunikationsförmåga
16. medskapandearkitektens roll är varken lydnad eller auktoritärism: tolkning
17. huset och dess omgivningar ska passa ihop, den ena bör inte vara överlägsen den andra
18. erbjuda klienten hela alfabetet när hen designar sitt hem, presenterar byggmetoden i små komponenter

Medskapadeprocessen i *Egnahem för alla*

Processen inleddes med medskapande av ett gemensamhetshus. Av de tolv hushåll som då hade anmält intresse att bygga i Husebybergen, anmälde sju sitt intresse att designa gemensamhetshuset. Syftet med workshopen var inte bara att skapa huset så som de ville ha det, utan även lära känna medskapandemetoden samt stärka deltagarna, ge dem ’empowerment’, med tanken att de skulle känna att de klarar av att skapa också sina egna bostäder. Men inte själva var och en, utan tillsammans. Egnahemsfabrikens val av konstruktionsmetod för gemensamhetshuset var densamma som man förespråkade för bostadshusen, detta för att ge husbyggarna chans att lära sig hur deras hus sedan kunde byggas. Alla hade besökt tomten innan och noterat vad de såg. Medskapandet av gemensamhetshuset skedde sedan under en dagsworkshop i en förenklad version av metoden i tre designsteg:

1. Kvaliteter och problem/utmaningar på tomten. När vi var klara hade alla husbyggare en tydlig bild av hur platsen ser ut och vilka kvaliteter och problem/utmaningar den har enligt kollektivet.
2. Funktioner som ska rymmas i och runt huset. När vi var klara hade husbyggarna bestämt vilka funktioner som ska rymmas i och runt gemensamhetshuset.
3. Hur ska huset se ut, vad ska det ’säga’, alltså dess estetiska uttryck, vi bygger modell. I slutet av dagen hade vi en modell av hur funktionerna format huset, hur huset ligger på tomten, hur huset formar omgivningen – och vice versa.

I en medskapande designprocess skapade Husebygruppen en modell för gemensamhetshuseet som ska placeras på området vid byggstart. Processen blir samtidigt ett lärande inför husbyggarnas designprocess för sina egna hus. Juni 2022, Egnahemsfabriken



Situationsplan med platsen för gemensamhetshuset nära entrén till området och tomterna markerade för de fem hushåll som deltog i medskapandeprocessen. Bild: Egnahemsfabriken.

Bostadshusen

Medskapandeprocessen för bostäderna var mer omfattande och de arton kärnvärdena var implementerade i sex ’designkort’. Liksom Alexanders mönsterspråk (1977) innehåller dessa designkort både politiska värderingar och instruktioner om hur varje designsteg ska utföras, men Egnahemsfabrikens metod är oerhört mycket mer komprimerad till ett fåtal steg för att göras ekonomiskt genomförbar. Tanken med designkort är att tydliggöra designprocessen för alla involverade, alltså att göra processen transparent och möjlig att förstå för en lekman men också fungera som ett stöd för volontärarkitekterna att hålla sig till metoden.

Den medskapande designprocessen för bostäder i *Egnahem för alla* var gemensam för en grupp som skulle bygga. Den erbjöds alla tolv som då hade anmält intresse att bygga i Husbybergen och fem hushåll nappade på att vara med. Processen genomfördes i sju möten på lördagar eller söndagar:

1. Uppstart – hur funkar medskapande (23 okt 2022–4h)
2. Designkort 1: Huset på tomten (28 okt 2022–4h)
3. Designkort 2: Graden av privathet (11 nov–3h)
4. Designkort 3: Köket är husets hjärta (26 nov 2022–3h)
5. Designkort 4: Badrum på liten yta (9 dec 2022–4h)
6. Designkort 5: Zen view & Designkort 6: Bygg huset i modell (17 dec 2022–5h)
7. Avslutning: Summering och firande (8 jan 2023–3h)

Inför genomförandet av varje möte fanns en diger lista vad som behövde finnas på plats för att designprocessen skulle fungera. Denna listan kom delvis från Egnahemsfabrikens tidigare erfarenheter men också från Livingston (1995) som utvecklade sin medskapandemetod i Kuba och designade tillsammans med människor som levde under mycket knappa förhållanden. Hans metod tog därför stor hänsyn till att alla kostnader

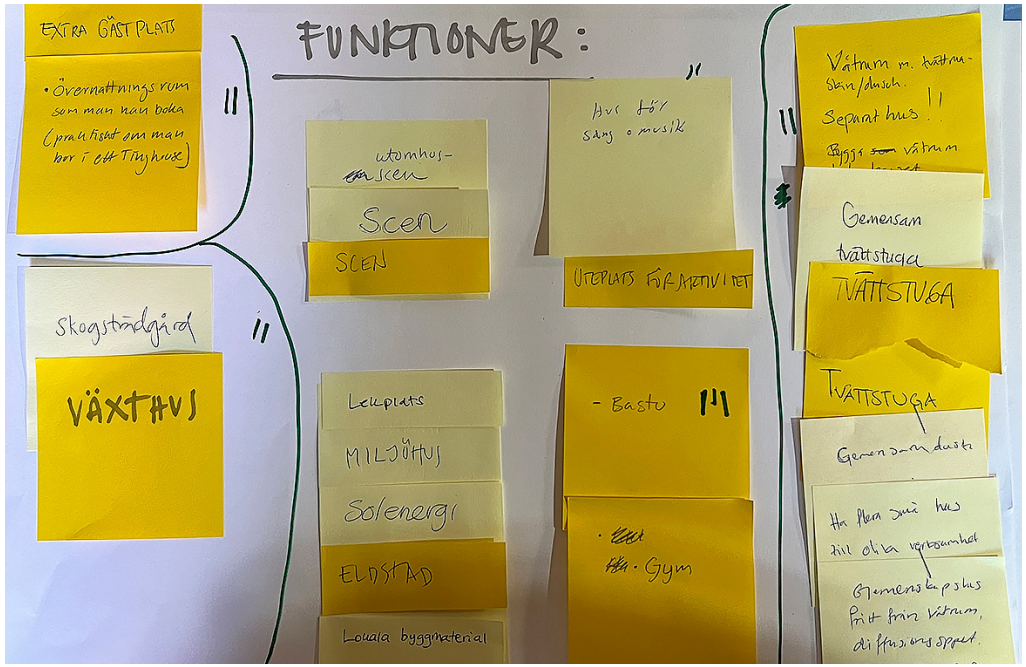
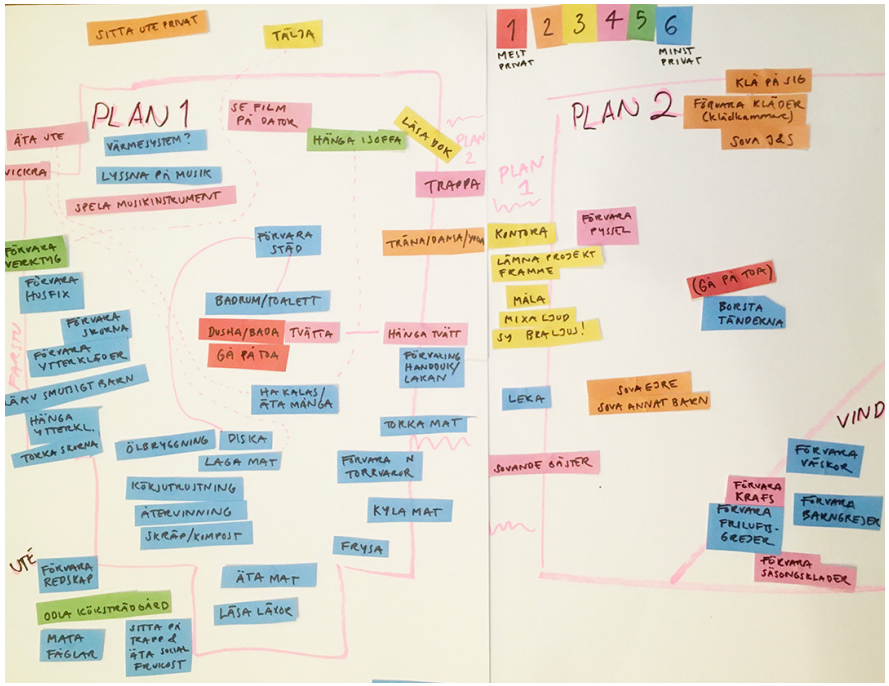


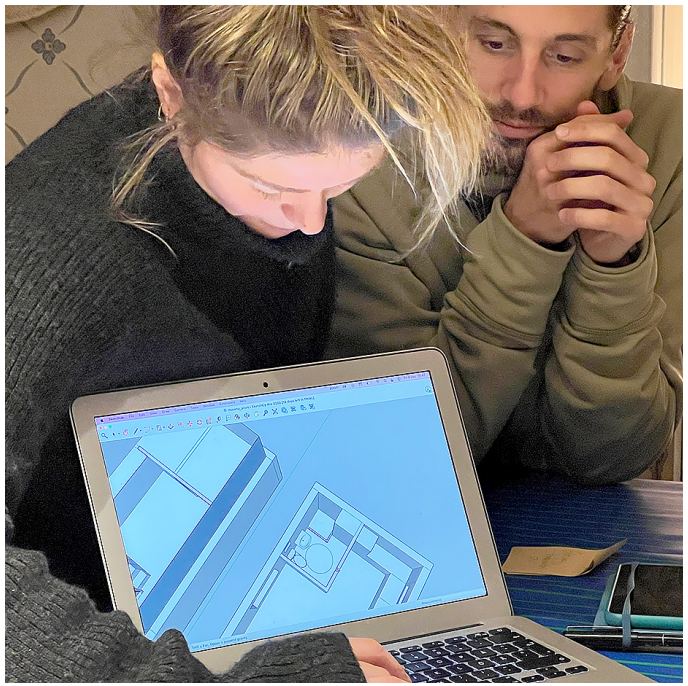
Bild överst: Steg 1: Hur platsen ser ut och vilka kvaliteter och problem/utmaningar den har enligt kollektivet. Bild nedan: Funktioner som ska rymmas i och runt gemensamhetshuset. Foto: Jenny Stenberg.

var synliga för klienten, som skulle stå för både byggmaterial och arkitektarvode. Vårt fokus på kalkylverktyg kom alltså från Livingston. Listan på förberedelser är lång (kan skickas på begäran) men detta är några exempel på oundgängliga förberedelser som vi kände till när medskapandeprocessen i projektet genomfördes:

- Workshop med alla Husebybor som resulterar i en ungefärlig skiss på hur husen ska ligga på tomten – alla vet alltså var de ska bo.
- Tillsammansbyggarna besöker sin respektive tomt, tar bort sly och städar platsen.
- Undersöka ihop vad som är möjligt på platsen enligt plandokument och regler.
- Utse erfaren arkitekt på Egnahemsfabriken som är formellt ansvarig för designen.
- Utse ansvarig snickare för alla husbyggare gemensamt.
- Hitta volontärarkitekt för respektive husbyggare, som är med på alla sju träffar.
- Utbilda volontärarkitekter i medskapandemetoden.
- Göra en beskrivning av byggmetoden som förespråkas.
- Göra ett förenklat kalkylverktyg där alla kostnader ingår.
- Utbilda volontärarkitekter i hur man använder det förenklade kalkylverktyget.
- Ordna fram rep, pinnar, läkt, brädor att markera väggar med på marken.
- Husbyggare letar begagnade byggmaterial, listar det som man hittat.

Bild överst: Uppstart – hur funkar medskapande (23oktober). Husbyggarna och volontärarkitekterna lär sej medskapande genom att parvis provdesigna ett hus och lägga ut på marken på Egnahemsfabriken.
Bild nedan: Designkort 1: Huset på tomten (28 oktober). Gruppen röjer sly på tomten och genomför sedan det första designkortet och deras respektive hus får sin plats på marken. Foto: Jenny Stenberg.





Bilder: Ovan: Designkort 2: Graden av privathet (11 november). Detta designkort gör att husbyggarna får på pappret vad man tycker är viktigt i sitt boende och hur man vill organisera de olika funktionerna. Foto: Tinna Harling.

Ovan mitten: Designkort 3: Köket är husets hjärta (26 november). Här gå husbyggare och volontärarkitekt in på detaljerna i det, som många tycker, viktigaste rummet och där man ofta har en bestämd åsikt vad man vill ha för känsla. Foto: Jenny Stenberg.

Ovan till höger: Designkort 4: Badrum på liten yta (9 december). Med badrumsdesign följer också val av systemlösning för vatten, el och uppvärmning. Foto: Jenny Stenberg.

Nedan till vänster: Designkort 5: Zen view & Designkort 6: Bygg huset i modell (17 december). Med modellbyggande lossnar det rejält, nu känner husbyggarna sej som dom experter dom är på hur dom själva vill bo. Foto: Jenny Stenberg.

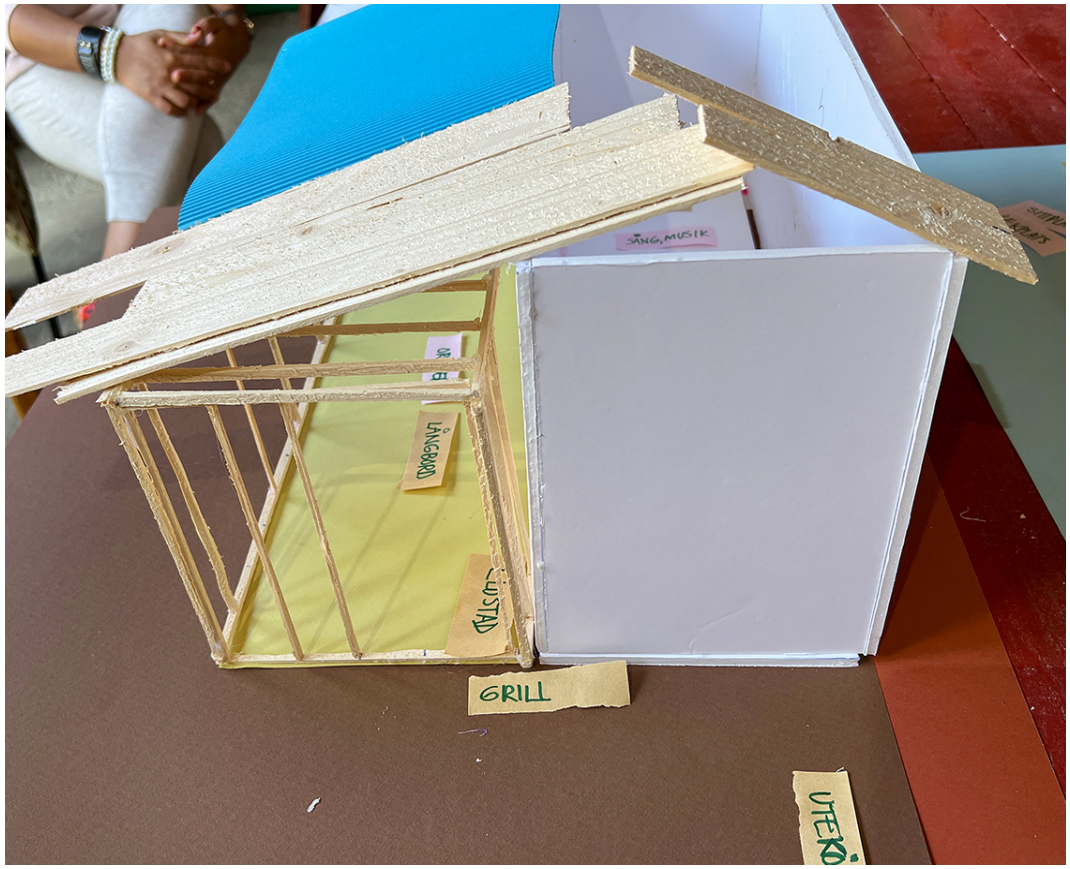
Nedan till höger: Avslutning: Summering och firande (8 januari). Alla visar upp sina modeller och vi firar med god mat att designprocessen är till ända. Några är inte helt klara än men fortsätter själva tillsammans med respektive volontärarkitekt. Det som återstår för några är bara att göra bygglovshandlingar. I den processen bidrar volontärarkitekten till förfining av designen och kontrollerar dessutom att alla regler följs när det gäller minimimått och andra krav. Foto: Jenny Stenberg.

Resultaten av medskapande – så blev designen av husen

GEMENSAMHETSHUSET

Gemensamhetshuset med flera olika funktioner har en enkel grundform med mått som tillåter att det byggs på Egnahemsfabriken och flyttas till platsen när tomtköpet är klart. Längs hela långsidan av huset är tanken att det senare kan bli ett platsbyggt orangeri. Väggen mellan huskropparna ska kunna öppnas upp mycket så att det blir rymligt och tillåter exempelvis yoga i grupp och gemensamma möten för alla boende.

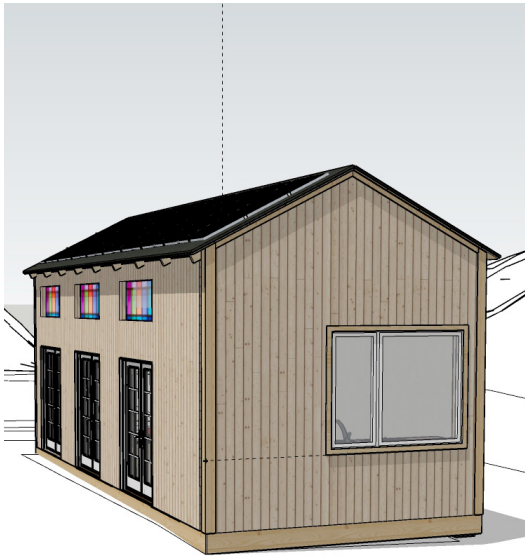
Foton: Jenny Stenberg



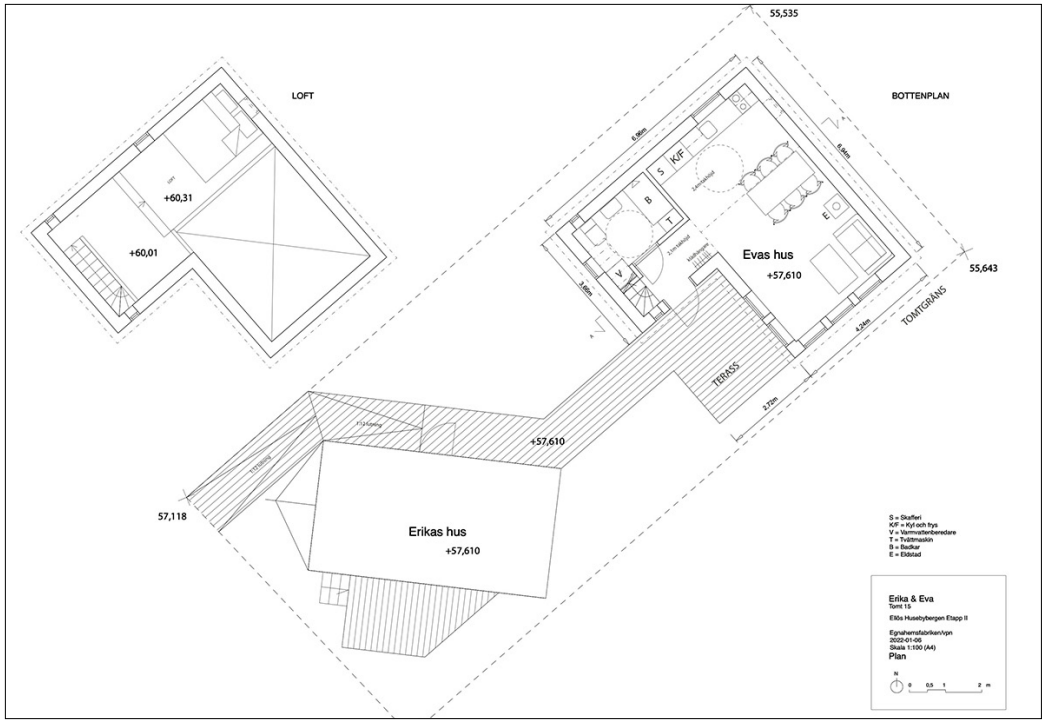
Gemensamhetshuset byggdes under hösten 2023 av folkhögskolekursen ”Vi bygger tillsammans” som Billströmska och Egnahemsfabriken genomförde tillsammans och Husebyborna deltog i vissa moment. Ett lyckosamt win-win samarbete. Bilderna visar Egnahemsfabrikens ritningar innan byggstart. De stora vackra pardörrarna är återbrukade från en skola och fönstren är även återbruk. Deltagarna på byggkursen renoverade dem som en del av sin utbildning.

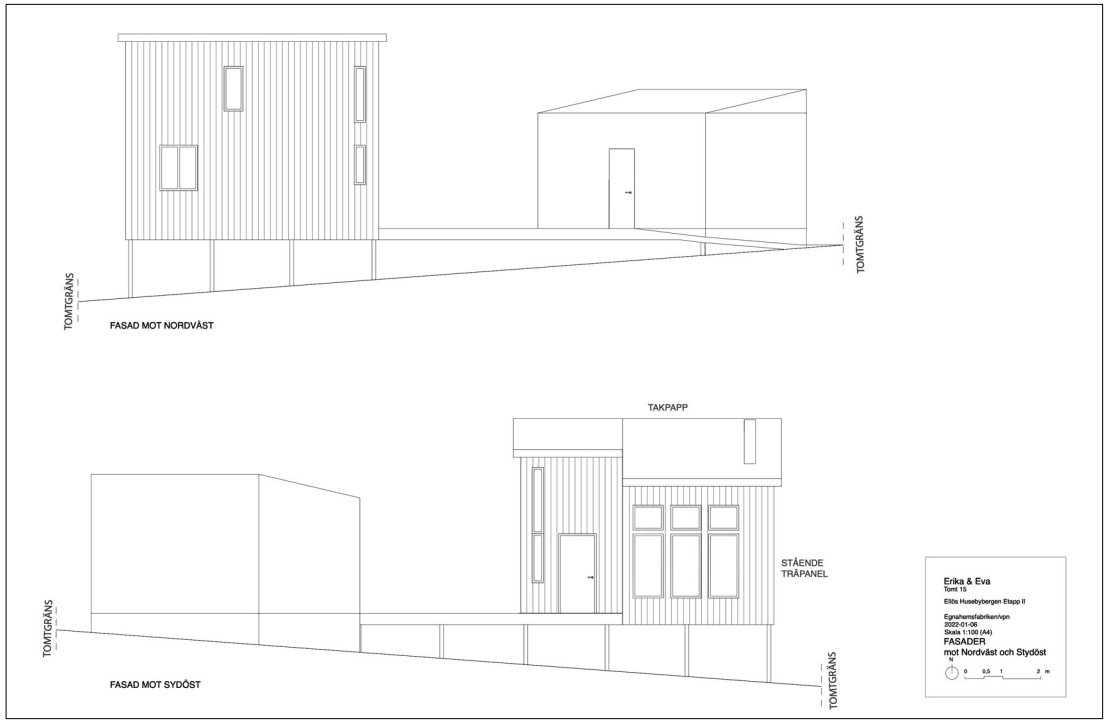
Kalkyl för 40 kvm:

- 680 000 kr inkl moms (450 000 täcks av folkhögskolekursen och Vinnova-medel)
- Transport, bygglov, grundläggning, el, vatten och avlopp tillkommer, beräknas till cirka 520 000 kr.
- Värmesystem tillkommer.
- Tomt ingår i avtalet med kommunen och kostar inte extra för gemensamhetshuset.
- Kapitalkostnader för lån ingår inte i kalkylen.



Ritningar: Erik Berg och Simone de Bergh.





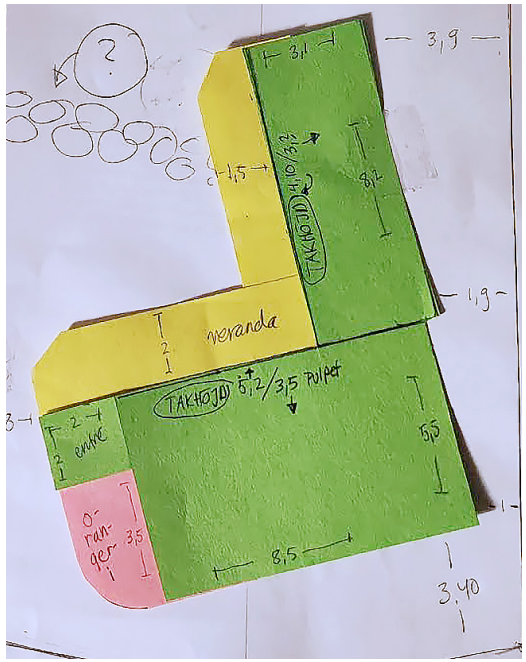
EVAS HUS

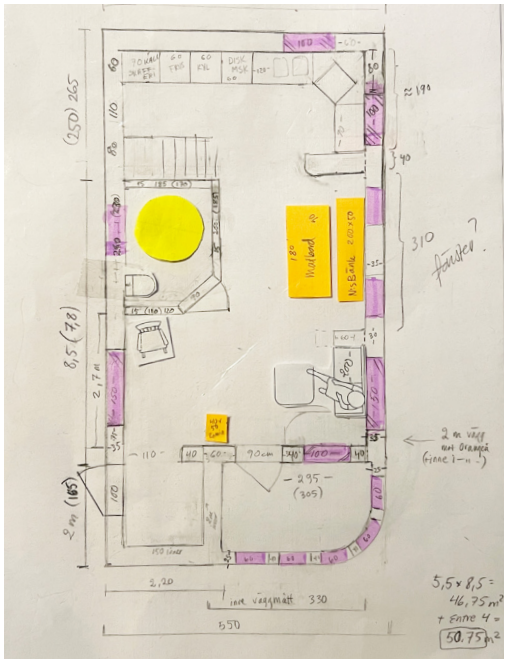
Evas hus med volontärarkitekt Victor Nyman blev ett litet och kompakt hus med loft, med en rymlig känsla trots sin litenhet. Det har 36 kvm boarea och ett vardagsrum med högt till tak och stora fönster. Plus ett loft på 12 kvm. De designade tomten så att dottern Erikas hus också får plats. Hon hade redan byggt sitt tiny house på hjul och planerade att flytta det till Husebybergen.

Kalkyl 2022:

- 40 kvm byggarea: 940 000 kr inkl moms.
- Andel gratis/återvunnet material: 0 procent.
- Självbyggerigrad: 25 procent.
- Materialval: Standard.
- Tillkommer: Tomt, vatten och avlopp. Fönster, dörrar, eldstad och elektricitet var inte med i kalkylverktyget vid det laget varför kostnad för det också tillkommer.

Foto: Jenny Stenberg.
Ritningar: Volontärarkitekt och tillsammansbyggare.
Foto: Jenny Stenberg och Egnahemsfabriken.





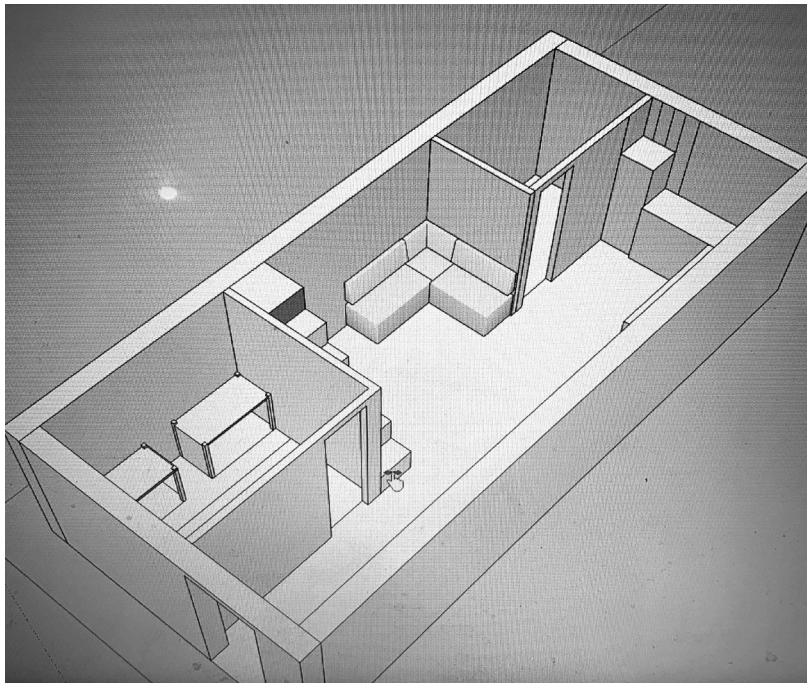
ANNIKAS W HUS

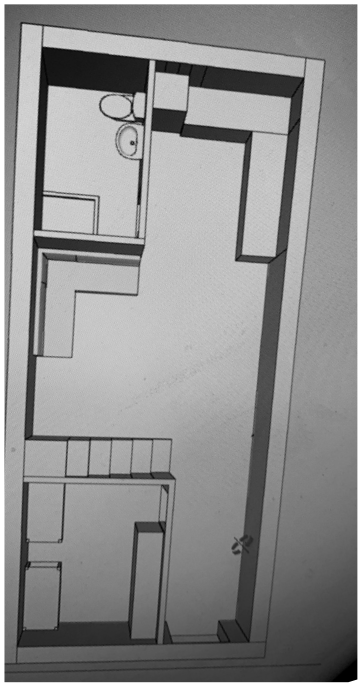
Annika W med volontärarkitekt Gitte Gustafsson designade också ett litet och komprimerat hus på 40 kvm boarea som var tänkt att byggas samman med ett Attefallshus som Annika redan har. Avsikten var att bostaden skulle bli billig men ändå med kvalitet och väl avvägda beslut när det gäller rumslig känsla och anknytning mellan inne och ute. Inredningen studerades i detalj för att hitta smarta och yteffektiva lösningar som förvaring i trappan till loftet.

KALKYL 2022 FÖR DET NYBYGGDA HUSET:

- 48 kvm byggarea: 855 000 kr inkl moms.
- Andel gratis/återvunnet material: 20 procent.
- Självbyggerigrad: 55 procent.
- Materialval: Blandning mellan förenklat, standard och eko.
- Tillkommer: Tomt, vatten och avlopp. Fönster, dörrar, eldstad och elektricitet var inte med i kalkylverktyget vid det laget varför kostnad för det också tillkommer.

Foto: Jenny Stenberg.
Ritningar: Volontärarkitekt och tillsammansbyggare.





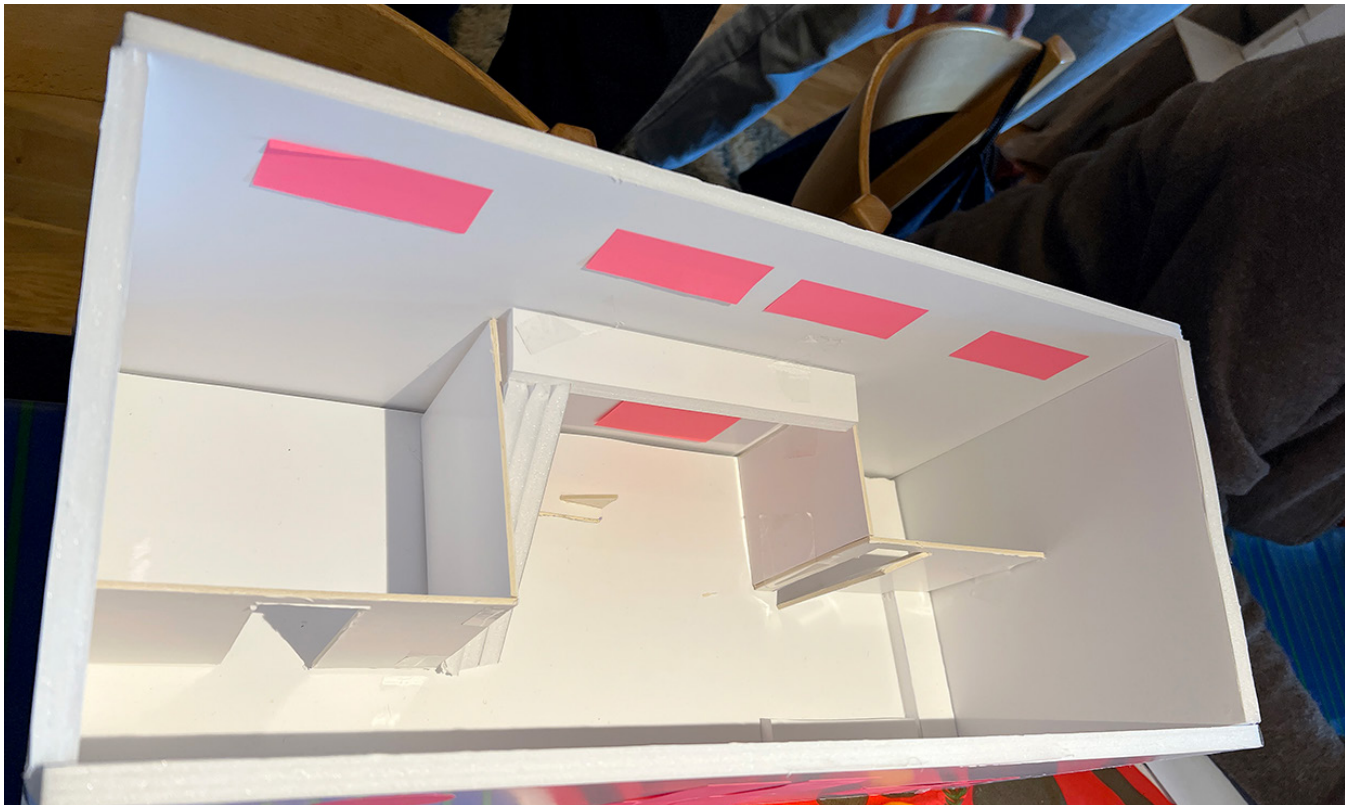
EVELINA & NICHOLAS HUS

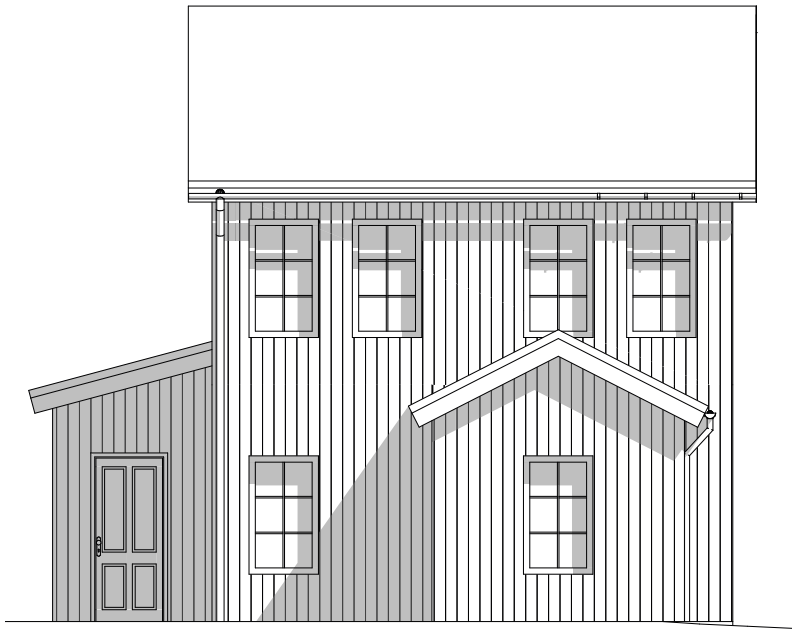
Evelina och Nicholas med volontärarkitekt Sofia Fredriksson designade ett hus med loft 45 kvm boarea i bottenvåningen och 15 kvm på loften. De arbetade mycket med yteffektivitet för att hålla kostnaderna nere. De har digital kunskap så att de kunde designa både i modell och i dator, de kom därför långt i detaljeringsnivå. Det blev ett mysigt hus som rymmer mycket.

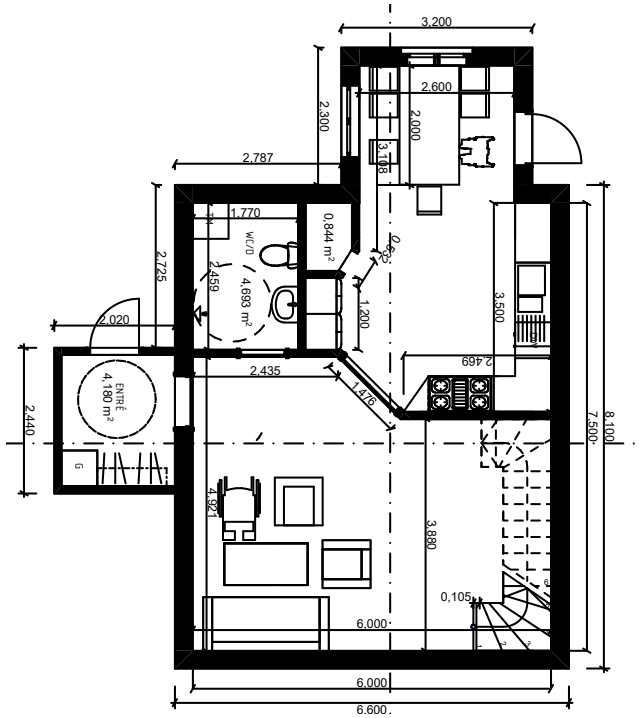
KALKYL 2022:

- 49 kvm byggarea: 1 125 000 kr inkl moms.
- Andel gratis/återvunnet material: 0 procent.
- Självbyggerigrad: 25 procent.
- Materialval: Förenklat.
- Tillkommer: Tomt, vatten och avlopp. Fönster, dörrar, eldstad och elektricitet var inte med i kalkylverktyget vid det laget varför kostnad för det också tillkommer.

Foto: Jenny Stenberg.
Ritningar: Volontärarkitekt och tillsammansbyggare.







JOEL & SIMONES HUS

Joel och Simones hus med volontärarkitekt Emma Lundquist blev större än de ovan beskrivna, med två fulla våningar och 100 kvm boarea. De gjorde en väl genomarbetad planlösning och de hann även med en ordentlig analys av hur insidan samspelar med fasader och fönstersättning. Känns som ett större hus än sina kvadratmetrar.

KALKYL 2022:
64 kvm byggarea: 1 750 000 kr inkl moms.
Andel gratis/återvunnet material: 0 procent.
Självbyggerigrad: 25 procent.
Materialval: Standard.
Tillkommer: Tomt, vatten och avlopp. Fönster, dörrar, eldstad och elektricitet var inte med i kalkylverktyget vid det laget varför kostnad för det också tillkommer.

Foto: Jenny Stenberg och tillsammansbyggare.
Ritningar: Volontärarkitekt och tillsammansbyggare.

ANNIKA S HUS

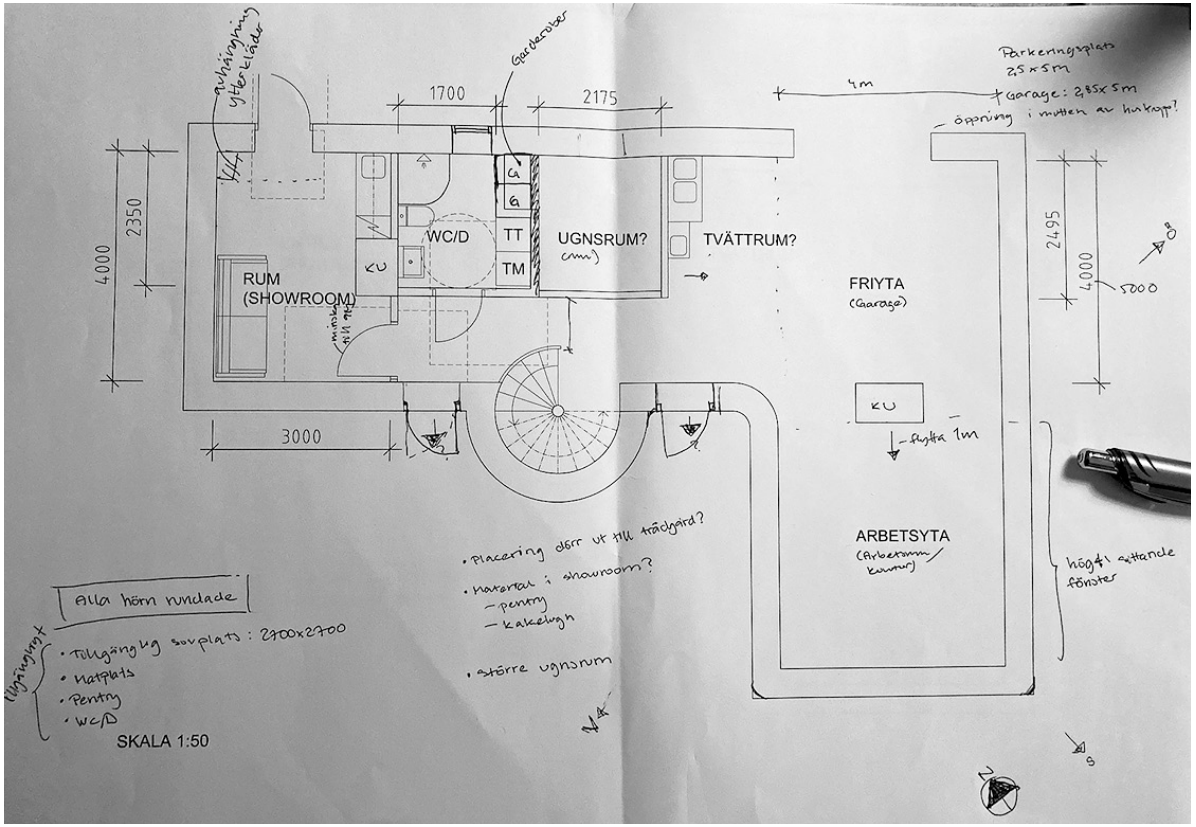
Annika S med volontärarkitekt Miriam Andersson designade ett stort hus på 80 kvm boarea och 80 kvm verksamhetsarea för Annikas kakelugnsproduktion. Det branta sadeltaket ser ut att vara inspirererat av skånsk arkitektur och Annikas dröm var att bygga huset i lerhalm eller hampakalk. Ett hus med annorlunda arkitektur och alla tyckte det var positivt med en verksamhetslokal i området.

KALKYL 2022:

- 100 kvm byggarea: 2 250 000 kr inkl moms.
- Andel gratis/återvunnet material: 30 procent.
- Självbyggerigrad: 40 procent.
- Materialval: Eko.
- Tillkommer: Tomt, vatten och avlopp. Fönster, dörrar, eldstad och elektricitet var inte med i kalkylverktyget vid det laget varför kostnad för det också tillkommer. Egnahemsfabrikens snabbkalkylverktyg hade vid denna tidpunkt inte med lerhalm eller hampakalk som val av byggmaterial och kalkylen är därför inte tillförlitlig.

Foto: Jenny Stenberg.

Ritningar: Volontärarkitekt och tillsammansbyggare.



Utmaningarna – varför de inte byggde sina hem

Nu kommer vi till kapitlet om den bistra verkligheten. Av de tolv hushåll som var med från början i startgruppen har alla utom ett hushåll hoppat av. Bland de fem medskaparna i startgruppen har fyra hoppat av. En är kvar men bygger inte hela det hus hon designade, utan tar dit det Attefallshus hon redan har. Det är tyvärr vanligt att människor som sätter igång byggemenskaper inte fullföljer och att det bara är en liten kärna kvar av startgruppen när det väl är dags för inflyttning. *Egnahem för alla* hade ambitionen att det inte skulle bli så och alla är besvikna och ledsna för att en stor grupp människor fått lägga mycket tid och engagemang utan att få den utdelning och glädje det innebär att få flytta in i ett eget skapat hem som förverkligats tillsammans med andra. Så även om själva projektet med byggande på Husebybergen rullar på lyckosamt och nya optimistiska byggare tillkommit, så behöver vi lära från det som inte fungerade bra. De fem hushåll som deltog i medskapandeprocessen har i en grundlig skriftlig utvärderingen delat med sej av sina erfarenheter och åsikter.

Den allra största orsaken till avhoppen var ekonomin. *Egnahem för alla* förverkligades under en svår tid ekonomiskt sett och det innebar att byggmaterialpriserna gick upp mycket under projektets tid vilket fördyrade både husen och kommunens kostnader. Därtill gick räntorna upp väldigt mycket och banken lånade ut mindre pengar än de sa när husbyggarna frågade

Den allra största orsaken till avhoppen var ekonomin. *Egnahem för alla* förverkligades under en svår tid ekonomskt sett.

Egnahem för alla var ett utvecklingsprojekt som kräver ny kunskap och nya sätt att arbeta inom kommunen och den processen tog tid.

om lånelöfte tidigare i processen. Dessutom blev priset för förrättning, vägar, vatten och avlopp mycket mer än husbyggarna hade trott inledningsvis och detta blev inte tydligt för vare sig projektledning eller självbyggare förrän sent i processen. Orust kommun ändrade sej flera gånger angående priser och kostnader för vägar, vatten och avlopp, samt kring hur processen kunde genomföras. Detta berodde på att *Egnahem för alla* var ett utvecklingsprojekt som krävde ny kunskap och nya sätt att arbeta inom kommunen och den processen tog tid.

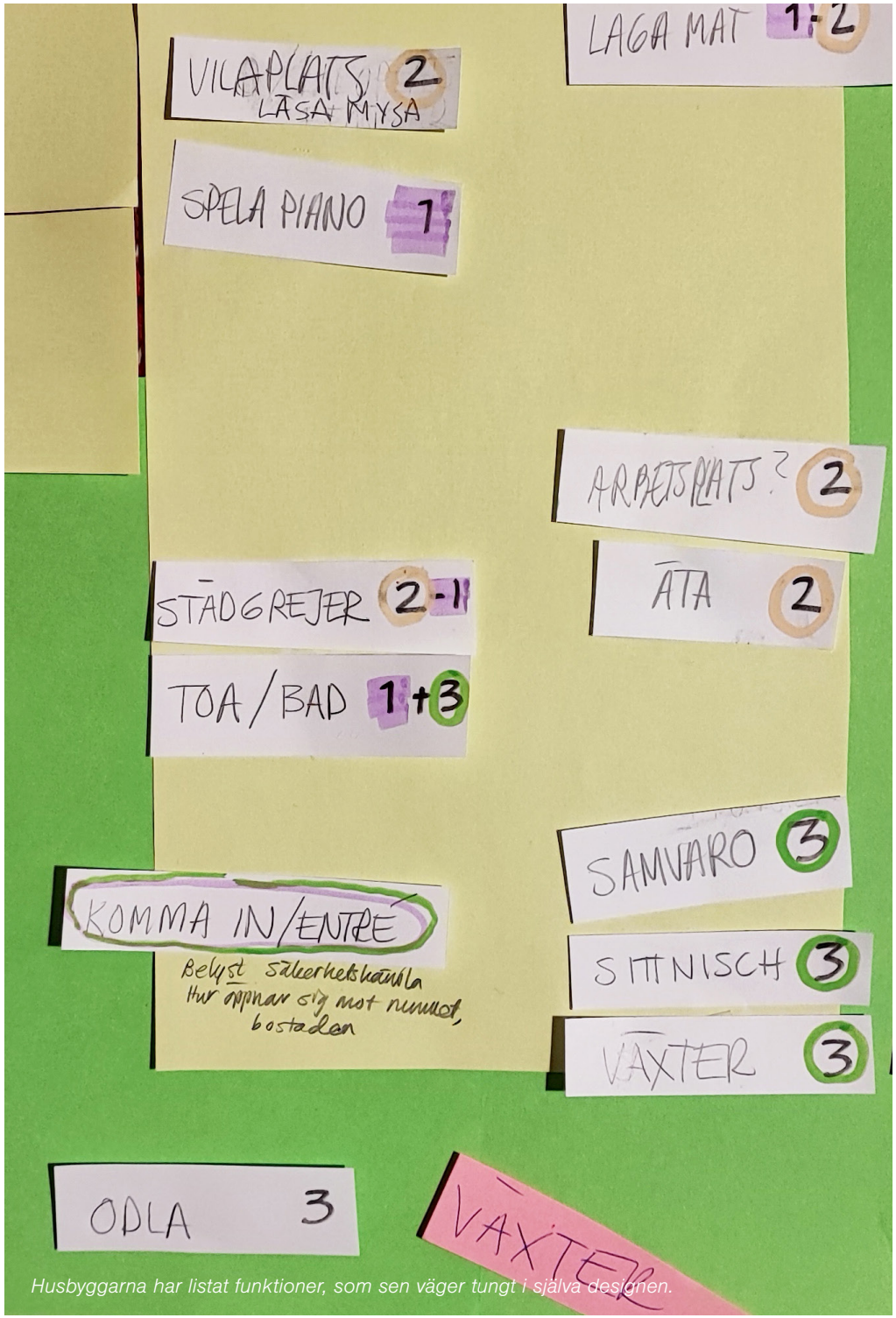
Metoden för medskapande innefattade att respektive husbyggare skulle ha full kontroll över ekonomin under designprocessens gång och Egnahemsfabriken utvecklade därför ett kalkylverktyg till stöd, som volontärarkitekterna utbildades i att hantera. Kalkylverktyget var under utveckling och saknade vissa komponenter, men i det stora hela var det uppskattat. Det var enkelt att fylla i, tyckte de flesta i medskapandegruppen, men inte alla. Den största bristen var att det inte hade med kostnader för tomt, vägar, el, vatten och avlopp. Husbyggarna visste detta men det gjorde ändå att de kostnaderna inte var levande, de glömdes bort lite grann, tanken sköts på framtiden. När man sedan summerade dessa kostnader med huskostnaderna (som ökat) så blev summan övermäktig för dom som inte fullföljde. Som framgår brast Egnahemsfabriken i sitt ansvar att ge husbyggarna verktyg att helt förstå de ekonomiska förutsättningarna. Orsaken var delvis att det var svårt att uppskatta kostnaderna för exempelvis väg innan projekteringen var klar, som genomfördes först våren 2024. Husbyggarna med respektive volontärarkitekt tog inte heller sitt ansvar att kontinuerligt följa upp ekonomin och förhålla den till sina lånemöjligheter.

Projektledningen hade behövt följa upp kalkylverktyget och processen kring det aktivt under hela processen och inte överlåta det ansvaret till husbyggare och volontärarkitekter.

Ett annat problem som medskaparna lyfte var upplåtelseform. Valet stod mellan ägande av marken och husen, bostadsrätt, kooperativt ägande och tomträtt. Valet spelar juridisk roll och självbyggeri påverkar vad man kan välja. Denna fråga utreddes parallellt, kunskapen fanns inte bland projektdeltagarna färdigutredd innan medskapandeprocessen började, vilket skapade osäkerhet om vilka förutsättningar som rådde. Detta påverkade designprocessen negativt, poängterade medskapandegruppen, inte minst för att tomtpris och vatten- och avloppskostnader varierade kraftigt i de olika alternativen. Projektet utvecklade sedermera en hyrköpsmodell ihop med Mikrofonden för dom som inte ville eller kunde köpa, men detta var ännu inte klart när medskapandeprocessen gjordes.

Medskapande design innebär att tomten och marken är viktig, den formar husen och husen formar utemiljön. Medskapandeprocessen listade ett antal förberedelser som behövde vara klara inför varje steg. En av de viktigaste var att området skulle vara röjt, så att designprocessen kunde ske på plats på marken. Det blev inte så, området var fullt med sly och taggiga växter, man kunde inte ens ta sej fram överallt där husbyggarna skulle bygga. Orsaken var möjligen tidsbrist, projektdeltagarna och husbyggarna lade helt enkelt inte den tid som behövdes för röjning. Vid designstart ägde kommunen fortfarande marken. Husbyggarna fick trots det tillåtelse att ta bort sly men inte träd. Osäkerheten om vad man fick ta påverkade kanske också engagemanget, man visste inte riktigt var gränsen gick. Att det var vinter och väldigt kallt påverkade medskapandeprocessen mycket negativt, underströk medskapandegruppen. Det var också en orsak till att röjning inte skedde innan designstart. Tanken med medskapande design är att man ska vara väldigt mycket på platsen där huset ska ligga. Det var inte husbyggarna.

Husbyggare och projektgrupp. Besök på området augusti 2022



Husbyggarna har listat funktioner, som sen väger tungt i själva designen.

En orsak till att medskapandeprocessen för bostadshusen påbörjades tidigt var att projektparterna ville att husbyggarna skulle bidra till situationsplanens utformning, alltså att medskapande design av bostadshusen skulle ske parallellt med medskapande av hela området. Detta innebar att husbyggarnas tomtgränser var flytande under medskapandeprocessen. Men gränserna flöt orimligt mycket eftersom området inte var röjt och det inte fanns några fasta utsättningspunkter att förhålla sej till. Det var inte förrän i slutet av medskapandeprocessen som tomterna fixerades med hjälp av kommunens utsättare. Detta att tomtgränserna var oklara och flyttades hela tiden påverkade designprocessen väldigt negativt. Tillsammans med de ökande kostnaderna var detta den mest negativa aspekten som husbyggarna lyfte fram, vilket också hängde samman med att området inte var röjt.

Sammantaget var alltså ekonomi den största utmaningen för medskaparna vilket även hänger samman med upplåtelseform. Men erfarenheten är också att medskapandeprocessen av både tomt och bostadshus behöver ske den varma delen av året för att fungera bra och att medskapandeprocessen behöver synka väl med den kommunala processen och att husbyggarna – om man vänder sej till folk med normal eller liten plånbok – behöver mycket kontinuerligt stöd när det gäller finansiering. Så här efteråt ser vi att medskapandeprocessen med fördel hade kunnat startas ett halvår senare. Men här bör nämnas att vi inte tror att totalt ”tillrättaläggande” innan medskapande är svaret. Det är vanligt att man efter att ha utvärderat komplexa processer hamnar i en lösning där man begränsar individers valmöjligheter mycket, alltså att man tar alla viktiga systembeslut innan husbyggarna kommer in. Vi tror inte att detta är lösningen. Vi tror att de som vill bygga sina hem på det sätt som ”Egnahem för alla” erbjuder, har en inriktning och även kunskaper som samhällets aktörer behöver få med sej när man formar processen. Man behöver alltså hitta former för hur man tillsammans kan samskapa även den processen, parallellt med att medskapande av situationsplan och bostadshus sker.

Vad vi har lärt oss – medskapande nästa gång

Medskaparnas åsikter om hur själva designprocessen fungerade var omfattande. Det finns inte plats att ta med alla deras synpunkter här men den delen av utvärderingen var överlag positiv. Det mest uppskattade designkortet var ”Graden av privathet”. Det verkar som att det gav dem helt nya insikter om dem själva och deras tankar om hur de vill bo. Att vi pratade om funktioner istället för rum spelade nog roll för att de utvecklade sin egna syn på vilka rum de behöver och vill forma. Alla tyckte att processen var mycket givande, att de kom fram till ett hus som de tycker om, de kände sej stärkta, de ville och kunde bygga tänkte de efteråt, även de som hoppade av uttryckte detta. Även volontärarkitekterna tyckte att det var givande, trots att de inte fick betalt. Att de lärde sej något nytt och att de skulle göra detta igen om de fick chansen.

En annan aspekt som lyftes var att processens upplägg gav husbyggarna möjlighet och tid att lära känna varandra. Det spelade roll för hur de samarbetade och de trodde också det skulle spela roll för hur det kunde leva tillsammans i området. Gruppstorleken med femton personer totalt var bra. Att vi pratade om maktrelationer och härskartekniker uppskattades. De gillade att vi hade stöttande samtal i helgrupp i slutet på varje tillfälle då vi pratade om vars och ens design. Det var ”bra och snälla personer” som någon uttryckte det. Tidsmässigt fungerade det bra att processen låg på helgerna men totalt var medskapandeprocessens lite för tidspressad och några moment hade behövt mer tid.

Förutom den viktiga kritiken angående ekonomi som diskuterats och att utvärderingarna gav oss rådet att utöka antalet träffar och lägga till designmoment, lyfte medskaparna ytterligare några saker. Alla uttryckte en avsaknad i processen av specifik kunskap om konstruktion (byggmaterial, isolering, uppvärmningssystem, vatten- och avloppslösningar).

Modellbygget var ett uppskattat moment, där husen tog verklig form.

Tanken var att medskaparna skulle tillägna sej den kunskapen parallellt, tillsammans med den andra delen av Husebybyggarna som skapade sina hus individuellt själva eller med konventionell arkitekt. *Egnahem för alla* gav vissa föredrag om konstruktion men de räckte tydligen inte till. Husbyggarna letade kunskap själva men de tyckte den var svårt att förstå. Vi tror att Egnahemsfabriken behöver lägga upp en serie digitala inspelade föredrag på dessa teman, som husbyggare kan titta på individuellt innan medskapande designprocessen och sedan få tillfälle att ställa frågor om och diskutera på möten med Egnahemsfabrikens experter. Att serva var och en av husbyggarna med sådan kunskap personligen blir för dyrt för husbyggarna, om Egnahemsfabriken ska ta betalt för tiden.

Exempelföredrag skulle kunna vara ett sätt att förmedla kunskap till husbyggarna om vad det kostar att bygga hus, alltså helheten, så att de inte hamnar i den situation som våra medskapare gjort, att de glömmer bort kostnader som de inte riktigt greppar. Vi skulle kunna visa några hus som har byggts på Egnahemsfabriken, beskriva storlek, mått, materialval, grundläggning, materialkostnad (och prishöjningsprocent sedan dess), uppvärmningssystem, tomtpris, förrättningspris, VA-kostnad, elkostnad, färg, hantverkskostnad, hur många timmar personen lagt själv, och totalpris. Samt vad det kostar per månad att driva huset när det är klart. Exempelföredrag ska ses som ett komplement till det viktiga kalkylverktyget där man går in på just det egna husets kostnader.

En kritik som kom från volontärarkitekter var att vi inte var tydliga med vad husbyggarna kan förvänta sej av dem. Hur mycket tid de kunde lägga utan betalning, när de kunde nås och vilken kunskap de kunde förväntas ha om tillgänglighet, byggstandard, etc. Volontärarkitekterna fick heller inte det stöd de behövde. Några av dem efterfrågade ett forum där de kan utbyta erfarenheter och be varandra om hjälp, exempelvis regelbundna zoom-träffar ledda av den ansvarige arkitekten. Vi var heller inte tydliga med vilka krav Egnahemsfabriken ställde på dem. Att de behövde delta på alla träffar och fullfölja sina uppdrag, vilket var svårt när man inte betalar dem annat än respengar och mat. Att involvera volontärarkitekter är viktigt inte bara för att dom behövs i processen och att dom tillför ung kunskap, men också för att dom får en utbildning i medskapande som ger ringar på vattnet i samhället när dom börjar arbeta på arkitektkontor och i kommuner.

Sist men inte minst visar utvärderingen från medskaparna att vi kanske heller inte har varit tillräckligt tydliga med att stötta rollfördelningen mellan husbyggare och volontärarkitekt. Det handlar inte om vem som är mest aktiv, inte heller om vem som leder, utan om att arkitekten ska utveckla en professionell roll där hen stöttar husbyggaren i att designa sitt hus. Inte ett hus som arkitekten nödvändigtvis gillar. Husbyggarens roll är att söka efter sina preferenser, att vilja ta reda på vad hen gillar och inte gillar. Arkitektens roll är att serva med sin expertkunskap i denna process. Om vi gör si så blir det så här, om vi gör så så blir det denna känsla. Vad vill du ha? Designprocessen behöver uppmärksamma att rollfördelningen fungerar, det kan vi bli bättre på.

När det gäller medskapandeprocessens kostnad har de fem hushållen bara behövt betala vardera 2500 kr plus moms och det var väl värt pengarna menade alla. Att kostnaden för medskapandeprocessen blev så låg berodde på att projektet fick extern finansiering med projektmedel från Vinnova. Enligt vår kalkyl skulle en uppdaterad medskapandeprocess med fem deltagande hushåll kosta ca 20 000 plus moms per hushåll om Egnahemfabriken tar fullt betalt för arbetet. Det är inte dyrt jämfört med att engagera en egen arkitekt, men det är mycket pengar för en person med liten plånbok. Även kostnad för medskapande designprocess behöver därför inkluderas när finansiering av tillsammansbyggda bostadsområden planeras.

Medskapande-kurs i oktober 2022

Att få råd med en by och skala fram ett hus

Erik Berg

Egnahemsfabriken drivs utifrån en idé om att det måste vara möjligt, även i vår tid, att finna vägar till egna hem åt alla, som inte behöver gå via en hög skuldsättning och tillgång till mycket pengar.

Det låter som en fin dröm! utbrister vän av ordning. *Men hus kostar ju vad de kostar!? Det är bara att räkna på det, det är dyrt att bygga och bo idag, vad man än drömmer om!* Ja, bostadsknuten kan framstå som omöjlig att lösa tills man börjar plocka isär just det där grundantagandet: vad kostar ett hus *egentligen?* Var kommer kostnaderna ifrån?

Egnahem för alla handlar om att skala av lagren från den lök som utgör det egna hemmet och för vart och ett av lagren ställa kritiska frågor: *behövs* verkligen det här lagret, går det att göra detta *annorlunda*?

För ett nyproducerat småhus idag består den kostnad som husköparen betalar av ett antal delkomponenter, kostnadslager, som läggs samman och till sist bildar det pris som huset betingar på marknaden. Enkelt sammanfattat består huslökens kostnadslager av:

- Byggherrekostnader (ritningar, bygglov, avgifter)
- Kapital/lånekostnader (räntor)
- Markkostnad (tomt)
- Anslutningsavgifter och infrastruktur (gator, VA-system, elnät)
- Byggmaterial
- Arbete
- Vinst
- Spekulationsvärde (”övervinst”, vad kan man ta betalt för ett hus)

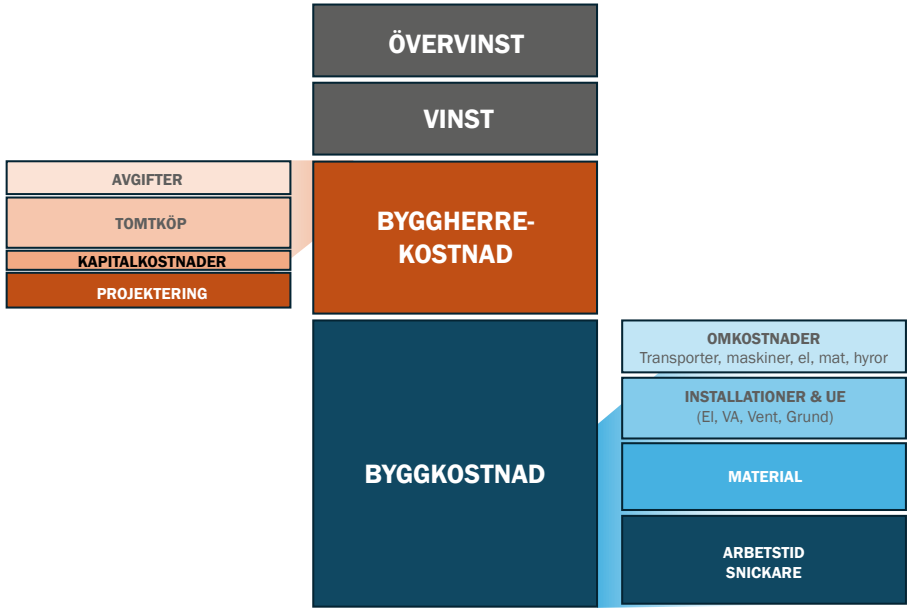
Egnahem för alla handlar om att skala av lagren från den lök som utgör det egna hemmet och utifrån varje lager ställa kritiska frågor: *behövs* verkligen det här lagret, går det att göra detta *annorlunda*?

Erik Berg, projektgruppen och arkitekt

Redan här har vi två delar som är kopplade till genomförandeformen snarare än till huset som sådant: Vinst och övervinst. En utvecklare / byggare som opererar kommersiellt är för sin överlevnads och sina ägares skull tvungen att eftersträva en vinst. Detta innebär för husköparens del en kostnad som ligger ovanpå produktionskostnaden. Generellt – när det råder bra balans mellan utbud och efterfrågan - är byggsektorn en sektor med relativt låga vinstmarginaler, men i ett välfungerande företag bör nettovinstmarginalen ligga omkring kring 5 - 10 % för att företaget ska anses hållbart.

På marknader som karaktäriseras av att efterfrågan kraftigt överstiger utbudet alternativt spekulation – och därmed i båda fallen upptrissade priser - finns ytterligare en möjlig marginal att plocka ut mellan produktionskostnad och marknadsvärde: övervinsten. Storleken på vinst och övervinst varierar mellan bostadsmarknader i olika delar av landet. Ovanstående situation är den som gäller i ett 30-tal kommuner med hög efterfrågan och många köpstarka konsumenter. I glesbygden råder det motsatta förhållandet. På många platser värderas nybyggda hus till en lägre kostnad än vad de kostar att uppföra. Detta är ett av skälen till att det råder bostadsbrist på många svenska landsbygder – det går inte att kommersiellt bygga eller låna till att bygga hus som är mindre värda än de kostar att uppföra. Att det inte går att ta ut någon vinst alls, är alltså inte heller en bra situation, om man vill hålla i gång ett bostadsbyggande utifrån kommersiella drivkrafter.

Bild 1: Den totala kalkylen för en husköpare som köper en nyproducerad småhus/villa på marknaden består av följande delar:



Genom att driva ett bygg- och utvecklingsprojekt där de blivande boende själva är med från starten och utvecklar sitt område kollektivt, i en process med ömsesidiga förtroenden och engagemang, där även kommunen kan medverka som part, uppstår förutsättningar för att skala bort och banta ner flera kostnadslager. Genom att även tillämpa ett organiserat självbyggeri kan ytterligare kostnadsbesparingar göras. Här listar vi några av möjligheterna:

- **Byggherrekostnader** (ritningar, bygglov, avgifter): Delar av dessa kan upphandlas gemensamt, samordnas och återanvändas inom ett samlat egnahemsområde, eller lösas via att aktivera intern kompetens i gruppen och utbyta tjänster.
- **Lånekostnader**: Möjligheter att minska projektlånebehovet och därmed lånekostnaden, exempelvis genom en smart gemensam

BILD 2. Den totala kalkylen för en egnahemsbyggare som fullt ut utnyttjar möjligheterna till kostnadsbesparingar genom organiserat självbyggeri i ett samlat egnahemsområde:

lyftplan inom vilken deltagarna kan bidra med säkerhet eller topplånefinansiering åt varandra.

- **Tomtkostnad**: Genom att välja markupplåtelseformen tomträtt kan markköpskostnaden ersättas med en årlig tomträttsavgäld.
- **Anslutningsavgifter & infrastruktur (**gator, VA-system, elnät): Genom samordning i egen avloppsanläggning eller en enda områdesanslutning kan kostnaden för VA minskas. På samma vis kan en energigemenskap[1] minska kostnaden för elanslutning.
- **Byggmaterial**: Kostnaden för byggmaterial kan sänkas genom att självbyggare i ett egnahemsprojekt har möjlighet att fatta beslut om förenklande materialval och genom att samla på sig byggmaterial under en förberedelsetid inför bygget – tillgänglighet får styra utformning.
- **Arbete:** Själva byggnadsarbetet utgör omkring 35 - 50% av den totala byggkostnaden för ett hus. Genom organiserat självbyggeri kan en större eller mindre del av det köpta arbetet ersättas med eget arbete.
- **Vinst:** Posten försvinner då ingen mellanhand finns mellan huset och konsumenten som tar ut vinst.
- **Spekulationsvärde** (övervinst): Försvinner som kostnadslager då huset byggs för eget bruk.

1. En energigemenskap innebär att närliggande byggnader kopplas samman i ett lokalt energisystem inom vilket man kan producera, dela, återvinna och lagra energi. Detta har blivit tillåtet genom en förordningsändring som trädde i kraft den 1 januari 2022, under förutsättning att det handlar om byggnader inom samma fastighet eller grannfastigheter.

På det här viset kan ett egnahemshus uppfört i organiserat självbyggeri, redan genom att skifta till andra projektformer och incitament, landa 25 – 50 % lägre per kvadratmeter än ett motsvarande nyproducerat hus på marknaden. På ”heta marknader” innebär detta att det kan bli möjligt att få tag i en bostad även för den som inte kan konkurrera i marknadens prisnivåer. På svagare marknader i och i glesbygden innebär det att hus överhuvudtaget kan bli genomförbara trots att marknadsvärdet är lågt eftersom produktionskostnaden kan sänkas så att den blir lägre än marknadsvärdet.

Den allra största potentiella besparingen ligger dock runt nästa krök av rannsakande: vad menar vi egentligen när vi talar om småhus idag? Är det egentligen små hus, eller är det med alla rimliga historiska mått mätt, i själva verket stora hus? Nyproducerade ”småhus” har sällan en bostadsyta som är mindre än 90 kvadratmeter. Behöver vi verkligen alla de kvadratmetrarna? Eller är de bara en kärnfamiljsorienterad medelklassnorm som har etablerats och blivit en evig sanning?

Allt fler ifrågasätter idag de upplåsta bostadsstorlekarna och vill istället bo mindre, även då man bor i eget ägt hus och inte i hyreslägenhet. Mindre boytor minskar både påverkan på miljön och utsattheten för skakiga finans- och arbetsmarknader och studsande räntekurvor. Dessutom gör det att man kan få plats med fler grannar inom ett mindre område där det går enkelt att ta sig runt till fots, vilket innebär att det finns möjligheter till mer gemenskap och grannsamvaro, utbyte av tjänster och delning av resurser – helt enkelt, levande byar!

Vad menar vi egentligen när vi talar om småhus idag?...eller är det med alla rimliga historiska mått mätt, i själva verket stora hus?

Husknåpande på en av träffarna kring medskapande design

Projektet försöker finna nya stigar för att fler ska kunna skapa sig sitt hem. Här en verklig som löper genom den fina naturen som omger det framtida småhusområdet.

Vi bygger själva den omställning vi vill ha genom att bygga våra egna hem, tillsammans.

I *Egnahem för alla* Husebybergen samlas 17 tomter under samma ambition: ett område med riktiga småhus på omkring 30 - 90 kvm per bostad, med egna små trädgårdar på 200 - 300 kvm, och med gemenskap och delade funktioner runt en bygata. Detta är vårt försök att starta om egnahemsbyggandet i modern form, som en möjlig motor i samhällets omställning – vi bygger själva den omställning vi vill ha, genom att bygga våra egna hem, tillsammans.

Men även om behovet av pengar kan minskas så går det inte helt att krångla sig ur. Pengar är fortfarande en nödvändig komponent – om än inte den viktigaste! – i byggande så som det alltjämt fungerar. I det här kapitlet beskriver vi hur vi tagit oss an de dubbla utmaningarna kring finansieringen av Egnahem Husebybergen. Vi är på jakt efter en modell som kan funka här och därefter, kanske, även användas och reproduceras på fler håll.
Den ekonomiska utmaningen för att lyckas förverkliga visionen om det moderna småskaliga egnahemsområdet med organiserat självbyggeri av småhus är tvådelad:

- Dels behöver en liten nyetablerad icke vinstdrivande aktör i civilsamhället som inte har någon stor kassakista att ösa ur, lyckas få till finansiering för ett områdesutvecklingsprojekt som innehåller gemensamma och tidiga investeringar och utvecklingskostnader för att få området byggklart.
- Dels behöver egnahemsbyggarna själva, trots begränsade ekonomiska förutsättningar (se längre fram), få till tillräcklig egen finansiering för att kunna genomföra sina husbyggen, i upplägg där deras egen arbetsinsats kan tillgodoräknas dem som en ekonomisk insats.

Finansieringsgruppen
Direkt från start när projektet *Egnahem för alla* inleddes, vintern 2022, inrättades en arbetsgrupp för att arbeta med projektets finansiering och med att försöka hitta kreditlösningar anpassade för egnahemsbyggarnas förutsättningar.

I gruppen medverkade Jan Svensson och Ylva Lundkvist Fridh från Mikrofonden, Tinna Harling och Erik Berg, Egnahemsfabriken, John Helmfridsson, Föreningen för byggemenskaper samt Kristoffer Lüthi och (inledningsvis) Joakim Widén, Ekobanken. Parternas medverkan möjliggjordes genom projektets Vinnovamedel.

Arbetsgruppen möttes online vid ett flertal tillfällen – ungefär en gång i månaden – samt genomförde en fysisk workshop på plats i Göteborg den 13 oktober 2022.

I det följande kapitlet beskriver vi först utmaningarna, diskussionerna och strategierna kring finansieringen av områdesutvecklingen, därefter finansieringen av egnahemsbyggarnas projekt. Därefter resonerar vi kring vad det innebär att arbeta med finansiering kollektivt i ett idéburet och socialt byggprojekt, sist avslutas genomgången med några slutsatser och förslag.

Bilden till höger. Ett av många möten kring finasiering av Husebyområdet. Ett delmål i projektet var att finna nya lösningar för husbyggare som ville bygga billigt med stor egen arbetsinsats och liten plånbok. På bilden till vänster: Vid tavlan Erik Berg, Egnahemsfabrikens projektgrupp, tillsammans med Jan Svensson från Mikrofonden, Kristoffer Lüthi från Ekobanken och John Helmfridsson, Föreningen för Byggemenskaper.

Drömmar smids, husbyggare på besök vid Husebybergen i oktober 2022.

Finansiering av områdesutvecklingen

Det totala finansieringsbehovet

Tidigt kunde arbetsgruppen se att en huvudutmaning skulle bli behovet av att hantera ganska betydande kostnader för projektets utveckling i ett tidigt utvecklingsskede, när det ännu inte finns några direkta pantbara säkerheter att tillgå. En brant första uppförsbacke för att ens ta sig fram till själva startlinjen för egnahemsbyggarnas del. Storleksordningen på uppförsbacken beräknades så här i ett tidigt skede:

	PERIOD	PROJEKTMOMENT	FINANSIERINGS-BEHOV	MÖJLIGA FINANSIERINGS-KÄLLOR
SKEDE 1	Fram till genomförandeavtal	Arbete med avtal, finansiering, planering, marknadsföring, mobilisering, föreningsbildande, grupprocess, exploateringskalkyl och andra utredningar, mm.	1 MKR	Projektmedel från Vinnova, liten deltagaravgift från Egnahemsbyggarna
SKEDE 2	Från genomförandeavtal till marktillträde	Projektering av VA, gator och gemensamma ytor samt förproduktion av gemensamhetshus	2 MKR	Serviceavgifter från Egnahemsbyggare, ev. bryggglån borgensring mm
SKEDE 3	Från martktillträde till färdig infrastruktur	Utbyggnad av gator, VA, el, gemensamma lokaler, upprätta byggcentral, fastighetsreglering, markköp	6 - 8 MKR	Förlagsinsats, serviceavgifter från Egnahemsbyggare, banklån, handpenning för tomter eller upplåtelseinsatser
SKEDE 4	Från påbörjar utbyggnad bostäder till färdigt	Utbyggnad av områdets bostäder – avhängigt upplåtelseform om detta skall gå via förening eller enskilt	20 - 30 MKR	
SUMMA TOTAL EXPLOATERINGSKOSTNAD			**29 - 41 MKR**	

Den här inledande branta uppförsbacken i en fas då det inte finns någonting mer än ”förhoppningar om framtida värden” att hålla i, är en klassisk utmaning i all områdesutveckling. Det är en utmaning som fört med sig att det krävs aktörer som redan har en viss storlek – eller uppbackning av riskkapital – för att kunna bära utvecklingen av nya bostäder och områden. Därmed – eftersom detta utspelar sig överallt på samma vis – hamnar samhällsbyggandet dels i knäet hos större aktörer med mer storskaliga produktionsmodeller, och dels i knäet på aktörer som har sitt fokus på att generera så stora kortsiktiga vinster som möjligt, på bekostnad av ett långsiktigt bra och genuint platsanpassat samhällsbyggande. I båda fallen blir resultatet ett dåligt samhällsbyggande och att det inte byggs åt alla grupper utan bara åt de som kan betala mest.

Hur hitta man nya vägar för en ny sorts husbyggare

Men Egnahemsfabriken som projektutvecklande part är inte den typen av aktör som har en stor kassakista att låna ur. Och det går inte heller i projektet att göra en attraktiv ”vinstkalkyl” som gör att det går att engagera sådant riskkapital som söker hög och snabb avkastning eller förväntad stor värdetillväxt – det skulle helt motverka projektets syfte.

Här började diskussionen i finansieringsarbetsgruppen – vad finns det för andra vägar givet dessa förutsättningar? Vi behöver hitta sätt att bekosta åtgärder, arbete och investeringar på upp till 10 mkr, grovt fördelat 4 - 600 000 kr per tomt, som uppstår innan områdets bostadshus ens kan börja byggas.

Under 2022 - 2023 diskuterades och prövades olika lösningar. Ett centralt begrepp för arbetsgruppen var från start hybridfinansiering. Detta innebär läggandet av ett ”finansieringspussel”, där olika källor till projektfinansiering kan komplettera varandra; inlåning från medlemmar, crowdfunding från civilsamhället, projektstöd, banklån, sociala investeringar (impact investment), kreditgarantier, borgensringar med mera.

Det finns inte en enda lösning, det är många bäckar som behöver rinna samman till ett flöde som når en kritisk likvid storlek vid rätt tidpunkter. En hyfsat komplex och arbetskrävande finansieringsform, men det har fördelen att den fördelar risken på flera händer och gör det möjligt att komma längre genom att poola ihop många, var för sig begränsade, finansieringskällor.

I slutändan behöver kostnaden för områdets utveckling fördelas ut på egnahemsbyggarna och de olika externa finansieringskällor som engageras i utvecklingsfasen får då sina riskerade medel återbetalade. Men det är timingen som är problemet: det är först när de disponerar över en större säkerhet – en tomt och ett hus – som kan sättas i pant för ett hypotekslån, som egnahemsbyggarna kan betala för områdets utvecklingskostnader.

Vilka alternativ finns?

Hybridfinansieringens bäckar rinner upp från olika källor. Men vilka flöden kan det då handla om i praktiken?

Riskkapital från deltagarna

Ett möjligt sätt att finansiera utvecklingen av en byggemenskap eller annat kooperativt utvecklingsprojekt, kan vara att poola resurser från medlemmarna. I detta fall innebärande att egnahemsgruppen själva går in med riskkapital i projektet, dvs investerar/lånar ut av sina privata medel för att möjliggöra områdesutvecklingen.
Rent konkret skulle det exempelvis kunna ske genom att:

- medlemmar går in som investerande medlemmar i den ekonomiska föreningen (medlemsinsats)
- medlemslån mot ränta / rabatt (individuella låneavtal upprättas)
- medlemmarna ingår borgensåtaganden för föreningens lån
- medlemmarna upplåter sina tomter som pant, reglerat i medlemsavtal

En medlemsinsats är här mest fördelaktigt. Medlemsinsatsen räknas in som eget kapital, att jämföra med exempelvis ett medlemslån som istället innebär att skuldsättningen ökar. Ett medlemslån ska betalas ränta på, men en medlemsinsats får bara utbetalt en avkastning om det blir överskott.
Dessa typ av interna finansieringslösningar är tilltalande då de bygger på att gruppen utnyttjar den kooperativa kraften inom sig självt till att lösa sitt finansieringsbehov. Samtidigt har de utmaningar i en grupp med små ekonomiska marginaler: har gruppens medlemmar ens möjlighet att riskera de pengar som behövs? Är det lämpligt?

Projektgrupp, husbyggare och volontärarkitekter besöker Husebyområdet i sommargrönska juli 2022

Deltagarna hade små eller inga besparingar

Hösten 2022 genomförde vi intervjuer med var och en av deltagarna i startgruppen för att få bättre grepp om var och ens reella ekonomiska förutsättningar att delta i olika varianter av genomförandeupplägg. Intervjuerna visade att av medlemmarna var det bara fem personer som hade direkt möjlighet att gå in med en medlemsinsats eller ett lån på upp till 100 000 till projektutvecklingen, medan fyra sade nej eller kanske. Gruppens deltagare hade varierande storlek på privata besparingar – och därmed möjlighet till egeninsats i sina husbyggen – och flera hade små eller inga besparingar. Maximal möjlig boendekostnad (totalt) i snitt var 8500 kr / månad, men flera låg en bra bit under detta.

Det stod nu mera tydligt för oss hur begränsade ekonomiska förutsättningar deltagarna hade och att förmågan och – därmed – viljan till ekonomiskt risktagande i praktiken var mycket begränsad i gruppen. Det blev också tydligt att det vore synnerligen olämpligt om projektet skulle söka lösa sina finansieringsutmaningar genom att ta in ”riskkapital” från gruppens medlemmar och därmed försätta dessa i en situation där de löper risk att förlora pengar utan några säkerheter.
För även om alla ”tror på projektet” och vill att det ska gå väl, så finns alltid risken att det i slutändan inte blir något. Byggande och områdesutveckling är alltid högriskprojekt. Ett projektutfall som slutar med att kapital som lånats in från deltagarna brinner inne, skulle bli till en mycket sur näsbränna för deltagarna och leda till raka motsatsen än den utveckling av samhällstillit och självkänsla som är ett av projektets huvudmål.

Att dela på den ekonomiska risken skapar trygghet

Och även om vi skulle ”lyckas övertyga” just denna grupp av deltagare att riskera sina små besparingar, skulle det inte vara en skalbar modell som kan användas av fler grupper som vill bygga egnahem. Det vore då bara en tidsfråga innan ett eller annat egnahemsprojekt slutar med ekonomisk kollaps och modellen därmed ”brännmärks” som alltför riskabel och oansvarig.

Nej, det gäller att skapa trygghet – verklig trygghet – och då måste den ekonomiska risken fördelas och hanteras på annat vis än genom att tvinga ut deltagargruppen med bristfälliga säkerheter på tunn is. Men, frågar nu kanske någon, är det inte så att folk som vill ha ett eget hem måste vara beredda till att ta en del risk? Ska andra ta den risken åt dom?
Här är det enligt vår mening viktigt att förstå att deltagarna i ett egnahemsprojekt som detta redan gör ett betydande risktagande genom att lägga in sitt engagemang i projektet tillsammans med en grupp människor man nyss lärt känna. Det är många timmar av frivilligt arbete, deltagande i arbetsgrupper och möten, diskussioner via mailen, beslut och vägval, självutbildning, röjande på fastigheten, inläsning av dokument, försök att förstå underlag, social medling, anpassning till andra osv... ett risktagande och engagemang i projektet som inte primärt består av pengar, men som icke desto mindre är högst betydande och verkligt!

Ett byggprojekt innehåller många fallgropar

Deltagarna kommer i slutändan också ta (sitt livs största?) risk när de kastar sig ut i sina byggprojekt. Ett husbygge innehåller många fallgropar och möjligheter att ”gå vilse”, oavsett om man har professionellt stöd längs vägen eller ej. I det skedet kommer var och en av deltagarna behöva hantera en stor privatekonomisk risk kring husbygget. Att ovanpå det tvinga den som vill bygga sitt hus i ett organiserat egnahemsområde att ta en större risk än vad andra husköpare gör, genom att låna ut medel till områdesutveckling i ett tidigt skede, det är ett ohållbart upplägg för ett utvecklat egnahemsbyggande.

Så, om deltagarna i projektet främst kan bidra med engagemang och arbete i själva områdesutvecklingen, då behövs att andra aktörer istället kan bidra med en större del av finansieringen för att få området byggklart. Varje aktör har sina specifika styrkor och begränsningar och bra samhällsbyggande handlar delvis just om att se till att olika aktörer kan komma till sin rätt och spela en konstruktiv roll i rätt del av processen, så att vi kan öppna dörrar åt varandra.

Serviceavgifter inom egnahemsföreningen

Vilka möjligheter finns det att med ett lågt risktagande för deltagarna bekosta åtminstone en del av det arbete som behöver göras i områdesutvecklingen? En variant som ger gruppens medlemmar möjlighet att spela en större roll för finansieringen under utvecklingstiden är att ta ut en månatlig serviceavgift inom föreningen under den mest intensiva perioden.

I de olika framdriftsfaserna krävs både interna arbetsinsatser och insatser från konsulter. En variant för att klara dessa löpande projektutvecklingskostnader, som utgör omkring 8 – 15 % av det totala finansieringsbehovet, men som är utspridda i tiden, kan vara att ta ut en löpande serviceavgift av medlemmarna. En sådan särskild serviceavgift skulle kunna vara upplagd så att den justeras utifrån en på förhand planerad tidtabell, exempelvis:

SERVICEAVGIFT PER MÅNAD	Antal deltagare	Period (antal månader)	TOTAL PER MÅNAD	SUMMA
1000 kr / mån	10 tomter	12 månader (utvecklingsfas innan utbyggnad)	10 000 kr	120 000 kr
2000 kr / mån	17 tomter	6 månader (markutbyggnadsfas)	34 000 kr	204 000 kr
3500 kr / mån	17 tomter	14 månader (husbyggnadsfas, byggcentral)	59 500 kr	833 000 kr
TOTALSUMMA			**1 157 000 kr**	

Summorna per månad är stora nog att bli kännbara förändringar i privatekonomin, men små nog att vara hanterbara under en begränsad och överblickbar projektperiod. På det här viset skulle föreningen sammantaget kunna bygga upp ett eget kapital, finansiera tjänster som byggprojektledare och en bemannad byggcentral, samt klara betydande delar av sina utvecklingsomkostnader utan att behöva låna ihop för de utgifterna. Idén med serviceavgift har dryftats inom arbetsgruppen för finansiering och på medlemsmöten i föreningen, men har i nuläget inte förverkligats inom projektet, ännu.

Idéburen, lokal crowdfunding & aktivering av sovande kapital
Vilka möjligheter finns det att ta hjälp av utomstående privatpersoner som vill se projektet förverkligas och har lite egna sparade medel de vill placera? Går det att vända sig till allmänheten och be om lån, riskkapital eller bidrag i utbyte mot ränta, återbetalning med avkastning eller bara karma?

Crowdfunding har varit på tapeten ett tag och det finns lyckade exempel även inom bostadsbyggandet. ETC Bygg använder modellen framgångsrikt för att finansiera sina flerbostadshus i trä – och i det fallet är crowdfundingen inte bara en fråga om att privatpersoner söker efter en lönsam placering utan också, eller främst, att man vill bidra till någonting som man tycker är bra, att låta sparpengarna göra nytta.

Nog borde det kunna finnas intresse från många att placera lite av sina sparade medel i utveckling av ett egnahemsområde där idén är att genom ett organiserat självbyggeri driva på omställningen och bygga billigare bostäder för fler?
I de diskussioner som fördes inom arbetsgruppen kring crowdfunding lyftes flera intressanta idéspår.

Lokala borgensringar är ett verktyg att hjälpas åt att dela på risken i en grupp. I en borgensring kan ett antal privatpersoner åta sig att gå i borgen för ett lån med maximalt 2 månadslöner vardera. Det ger en samlad säkerhet med god hävstångseffekt gentemot en långivare som exempelvis Ekobanken.

Ett annat spår har handlat om aktivering av det **”sovande kollektiva kapitalet”** som finns i form av en ackumulerad värdeökning i befintliga ekobyar och byggemenskaper. Ett kapital som kan kallas för sovande eftersom det idag inte är aktivt på finansmarknaden, och alltså inte ”är uppe och arbetar”. Idén med att aktivera det sovande kapitalet är att äldre etablerade ekobyar och bygg- och bogemenskaper sitter på obelånade eller lågt belånade fastigheter. I utbyte mot en riskersättning,

skulle dessa kunna låna ut en del av sina pantbrev till nya nybyggnadsprojekt med sociala nyttor. Detta är en strategi som redan används i länder som Tyskland och Österrike inom det sociala byggandet. Det vore ett sätt att solidariskt möjliggöra genomförandet av nya projekt som flyttar fram positioner för hållbart och gemensamt byggande, och ett sätt för de som redan ”gjort sin resa” att möjliggöra för de som kommer efter, att ”betala vidare”.
Det finns även på motsvarande vis ett ”sovande kapital” (och ibland ett ”vilsegånget kapital”) i lokalsamhället – på bygden – som idag placeras i destruktiva, urskillningslösa och ansiktslösa, sparformer, som skulle kunna göra mycket större nytta som motor för lokalt bostadsbyggande genom att samlas och aktiveras i en ordnad form lokalt.

Ur samtalen kring att engagera civilsamhällets sparade kapital för att driva på lokal bostadsutveckling utvecklades idén till Bygdenyttan, civilsamhällets komplement till den kommunala allmännyttan som bygger på att bygdens sovande kapital aktiveras som en resurs för utveckling av nya bostäder som ökar bygdens värde.

Förlagslån eller förlagsinsats

Ett annat sätt att ta in extern finansiering som diskuterats i finansieringsgruppen är en förlagsinsats eller ett förlagslån.
En förlagsinsats är ungefär detsamma som en medlemsinsats, men med den skillnaden pengarna kommer utifrån, dvs från icke-medlemmar. Förlagsinsatser kan sägas ha ”mellanställning” mellan en skuld och eget kapital. Den som har bidragit med förlagsinsats har en fordran på motsvarande belopp på föreningen, men om föreningen skulle gå omkull får man sin återbetalning först efter att alla andra fordringsägare fått betalt - om det då finns några pengar kvar. Förlagsinsatsen kommer alltså från någon som är beredd att ta en lite större risk för att säkerställa ett projekts framgång. Förlagsinsatsen är en långsiktig investering med minst 5 års uppsägningstid och kan därför räknas som eget kapital.

Förlagsinsats eller förlagslån skulle kunna vara två sätt att kanalisera insatser från sociala investerare

Förlagslån är snarlikt förlagsinsats, men liknar mer en obligation. Skillnaden är att ett förlagslån inte behöver backas upp med en säkerhet och därmed löper med en högre ränta. Till skillnad från förlagsinsatsen räknas inte förlagslånet som eget kapital. Förlagsinsats eller förlagslån skulle kunna vara två sätt att kanalisera insatser från sociala investerare via Mikrofonden eller från andra aktörer som står projektet nära.

Socialt riskkapital, Impact Investing och effektmätning

Mikrofonden har under projekttiden arbetat med att utveckla kanaler för att kunna attrahera och kanalisera sociala investeringar till idéburna och socialt drivna byggprojekt. I arbetet har man fört samtal med en europeisk ”impactfond” och möjligheten diskuterades att få lån eller investeringar till projektet från denna.
Vid lån till sociala investeringar är fokus inte på maximal avkastning. Istället är långivarna intresserade av att få del av dokumenterade sociala utfall / sk effektmål för individer och samhälle. Det kräver därför ett arbete med att först formulera effektmål, därefter mäta, dokumentera och följa upp dessa.

Det ligger i projektets långsiktiga intresse att dokumentera och följa upp de sociala utfallen från projektet genom en ordnad effektmätning. Vår utgångspunkt och hypotes är att medverkan i projektet kan bidra till flera mycket gynnsamma sociala effekter på individ- och gruppnivå. Ett arbete har påbörjats med att formulera effektmål inom ramen för två tomter finns en idé om att försöka upplåta som hyrköpsbostäder i projektet.

Kreditgaranti för samlad säkerhet

Att köpa en kreditgaranti är ytterligare ett sätt att skapa en tillräckligt stor samlad säkerhet för att få en lånefinansiering till projektutvecklingen, som komplement till exempelvis en borgensring, tomtköpsavtal mm.

Boverket har en särskild kreditgaranti för bostadsbyggande som kan lämnas både under byggtiden och/eller för slutfinansieringen. Oavsett skede kan kreditgarantin uppgå till högst 90 procent av Boverkets bedömda marknadsvärde utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden på marknaden. Alternativt kan kreditgaranti även lämnas för ett schablonberäknat belopp motsvarande 90 procent av produktionskostnaden upp till högst 22 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea. För garantin betalas dels en riskpremie och dels en garantiavgift.

Storleken på riskpremien är avhängig ett antal faktorer i projektet, såsom

1. hur mycket av garantin som i sin tur kan ha säkerhet i pantbrev
2. skillnaden mellan marknadsvärde och sökt garantibelopp
3. storlek på sökande aktör (små företag betalar högre riskpremie än stora)

I tabellen listas olika storlekar på riskpremien utifrån olika kombinationer av variablerna, via Boverkets tjänst för att beräkna kreditgarantiavgift:

Exploateringskostnad	Markvärde	Företagets storlek	Säkerhet i pantbrev	Riskpremiens storlek
6 000 000 kr	10 000 000 kr	Litet	2 000 000 kr	**1,76**%
6 000 000 kr	10 000 000 kr	Medel	2 000 000 kr	**1,31** %
6 000 000 kr	10 000 000 kr	Stort	2 000 000 kr	**0,86** %
6 000 000 kr	8 000 000 kr	Litet	0 kr	**2,5** %
6 000 000 kr	8 000 000 kr	Medel	0 kr	**1,93** %
6 000 000 kr	8 000 000 kr	Stort	0 kr	**1,37** %
6 000 000 kr	8 000 000 kr	Litet	4 000 000 kr	**1,46** %
6 000 000 kr	8 000 000 kr	Medel	4 000 000 kr	**1,13** %
6 000 000 kr	8 000 000 kr	Stort	4 000 000 kr	**0,80** %

I en uppskattning i vårt fall skulle riskpremien för en kreditgaranti för områdesutvecklingen kunna hamna kring 2 %.
Även Mikrofonden ställer upp med kreditgarantier – mot en löpande avgift – till investeringar i den sociala ekonomin. Därmed möjliggör även Mikrofonden för projekt att ha tillräcklig säkerhet i ryggen för att få banklån till del av utvecklingskostnaderna.

Sammantaget innebär köp av kreditgaranti en högre lånekostnad eftersom låntagaren betalar en ränta både till kreditgarantigivaren och till långivaren. När lånet är amorterat upphör kreditgarantin. Inom projektet har i nuläget en kreditgaranti på 225 000 från Mikrofonden använts för att möjliggöra en ”bryggfinansiering” för bygget av gemensamhetshuset till området.

Etappindelning och lyftplan

Oavsett val av finansieringskälla är det nödvändigt att planera projektets genomförande på ett sådant vis att finansieringsbehovet vid varje del av projektet minimeras så långt som möjligt.

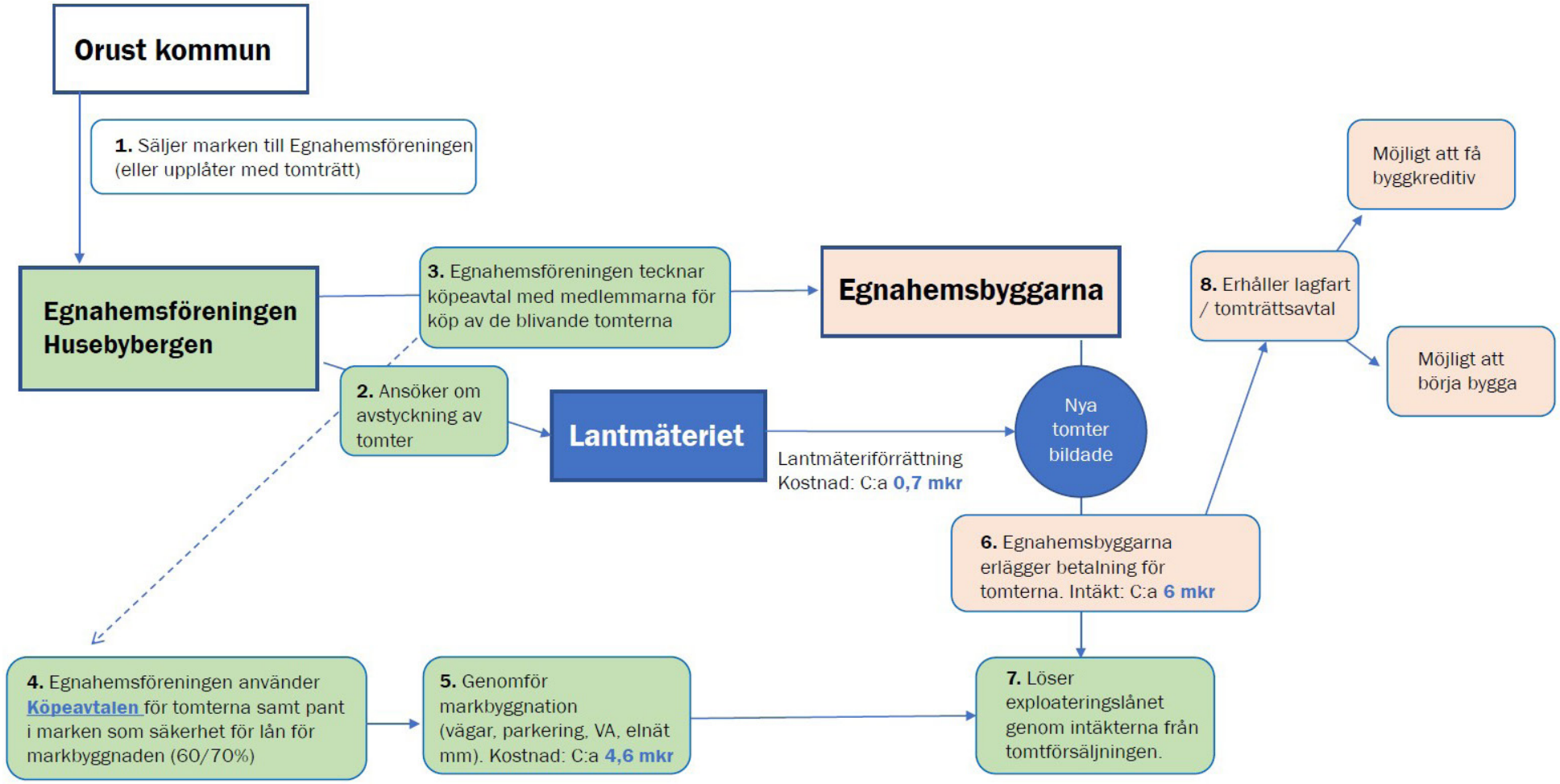
Den totala omsättningen av kapital i ett utvecklingsprojekt är inte detsamma som lånebehovet för projektet vid varje givet tillfälle under gång. Genom en genomtänkt projekt- och lyftplan kan behovet av maximalt likviditetstillskott hållas lägre. Vid en tillräckligt långt utdragen projekttid med en stegvis utbyggnad av både infrastruktur och tomter i, säg, 5 etapper, skulle rentav i teorin huvuddelen av finansieringen kunna säkras genom att de för stunden ej aktiverade delarna av egnahemsföreningen finansierar de delar där det för stunden behövs medel.
Varje deletapp färdigställs och intäkterna från bostads- eller tomtförsäljning inom den färdigställda etappen möjliggör en återbetalning av lån för utvecklingen samt bidrar till finansieringen av nästa etapp. Nackdelen med upplägget är att en utdragen projekttid ger sammantaget större kostnader då det är en projektorganisation som skall vara igång under längre tid. Det blir också en längre väntan på inflyttning för många av medlemmarna.

En finansierings- och genomförandeplan utarbetas

I februari 2023 var upplåtelseformen bestämd till äganderätter efter att alternativet med att utveckla projektet som en bostadsrättsförening hade avfärdats (se diskussion om valet av upplåtelseform på kommande sidor)

Idén till genomförandeplan som bearbetats och uppdaterats löpande, ser i detta skedet ut som illustrerat i bild nedan. Genomförandeplanen diskuterades i flera vändor inom finansieringsarbetsgruppen delades därefter med kommunen.

Genomförandeplan från start till mål, version februari 2023:



I korthet innebär det planerade upplägget att kommunen säljer marken som en enda fastighet till egnahemsföreningen som utgör ensam motpart gentemot kommunen. Föreningen ansvarar därefter i sin tur för att projektera och genomföra utbyggnad av infrastruktur inom området samt avstycka och sälja tomter till medlemmarna. Det var vårt grundantagande, utifrån dialogen med kommunen, att det var på det här viset vi var tvungna att gå till väga. Och för att klara dessa åtaganden behöver föreningen, som tidigare nämnts, ta in en extern finansiering.

Ett pussel att få det att gå ihop

Från Ekobanken finns i detta skedet ett informellt förhandsbesked om att föreningen för exploateringsinvesteringarna kan låna till motsvarande 60% av markens värdering (värdering av området med väg och VA utbyggt) plus andra möjliga säkerheter, samt upp till max 75% av lånebehovet (steg 4-5 i diagrammet ovan). En värdering av områdets värde med utbyggd infrastruktur behöver alltså göras. Men antagandet som görs innan en värdering beställs är att byggklar mark i detta läget kommer vara värd mer än 150% av exploateringskostnaden och att Ekobanken sålunda bör kunna låna ut ända upp till 75% av lånebehovet. Därmed är det 25% av finansieringen som behöver komma från andra källor än från banklånet:

Exploateringskostnad (finansieringsbehov)	Lån som kan ges från ekobanken	Värde som krävs i marken (m fl säkerheter)	Eget kapital som krävs (från föreningen)
5 850 000 kr baserat på kalkyl	4 387 500 kr (75%) Ekobanken belånar max 75 % av exploaterings-kostnaden	7 315 000 kr Ekobanken kan belåna max 60 % av värdet	1 463 000 kr

För att klara kravet på eget kapital på 25% krävs en aktivering av de olika delarna av hybridfinansieringens källor. Följande delar diskuteras vid medlemsmötet i februari:

Handpenning för tomter	10% per tomt. Genomsnittligt uppskattad slutlig tomtkostnad inkl. alla kostnader är beräknad till cirka 400 000 SEK. Handpenning per tomt blir då i snitt cirka 40 000 SEK. I detta skedet 15 tomter.	**600 000 SEK**
Inlåning från medlemmar	Inlåning från enskilda medlemmar som riskkompenseras för detta med ett rabatterat markpris. Fyra medlemmar bidrar med 50 000 vardera i inlåning.	**200 000 SEK**
Privat inlåning (crowdfunding)	Inlåning mot ränta från utomstående privatpersoner som vill placera riskkapital i projektet för att bidra till dess förverkligande.	**200 000 SEK**
Externa investerare i form av förlagsinsats	Externa investerare (impact investment) via Mikrofonden går in med pengar i form av förlagsinsats för andel i två hyrköpslägenheter eller för köp av marken för att uppföra dessa på.	**400 000 SEK**

Som tidigare diskuterats vill vi undvika att medlemmarna i Egnahemsföreningen dras in i ett ekonomiskt risktagande för projektets räkning. I detta skedet ser vi dock ingen annan realistisk väg framåt än att be *de medlemmar som så kan och vill* att bidra ekonomiskt med privatlån, samt ta in en handpenning för (de ännu ej avstyckade) tomterna från medlemmarna. Den ekonomiska risken per deltagare är trots allt rätt låg eftersom finansieringen i detta skede delas med flera andra parter, inkl. ett banklån som täcker 75% av finansieringsbehovet.

En modell började falla på plats som ger egnahemsbyggarna ett ”rimligt stort” risktagande och som involverar flera finansieringskällor i hybridfinansieringen, där Ekobanken samtidigt kan vara bärare av huvuddelen av lånet för områdesutbyggnaden, i en riskdelning med andra. Icke desto mindre finns det i gruppen en känsla av tvekan och osäkerhet kring vägen framåt som inte bara handlar om riskerna som är kopplade till

att bidra till finansieringen utan också om att många av deltagarna i föreningen helt enkelt upplever att man inte får grepp om *vad det faktiskt kommer att kosta.* Går det att lita på siffrorna? Från kommunen har det kommit olika besked om hur stor kostnaden blir för förbindelsepunkt VA och markpriset har justerats upp och ned med flera hundralappar per kvadratmeter. Och nyligen har flera deltagare gjort kalkyler för sina egna husbyggen och insett att dessa riskerar att bli dyrare än vad man föreställt sig. Samtidigt fortsätter bolåneräntorna att justeras uppåt, kvartal för kvartal... och priserna på vissa byggmaterial har under projekttiden stigit med periodvis 50% (för att sedan i flera fall falla tillbaka). Det är mycket som rör på sig.

En ytterligare problematik dyker upp i de samtal med kommunen som nu påbörjats kring genomförandeavtalet. Möjligheten att använda marken som säkerhet eller att ta in handpenning för tomterna är avhängigt att en avstyckning av området från stamfastigheten och marköverlåtelse kan göras snabbt, men handläggningstiderna hos lantmäteriet ligger på 9 - 12 månader. Det innebär, med detta upplägget, att markprojektering och utbyggnad av områdets infrastruktur behöver invänta den tidtabellen, istället för att kunna påbörjas parallellt.

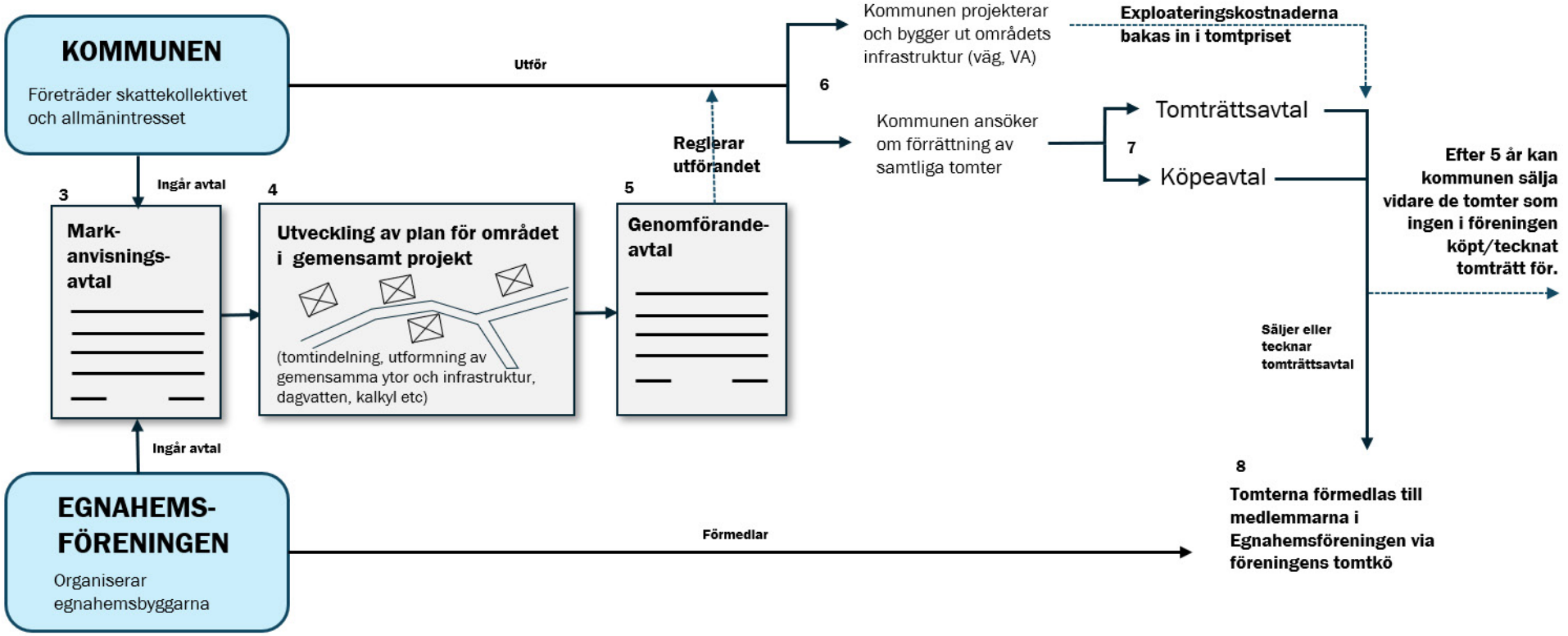
Orustmodellen – delade mål, delat ansvar

Den väg till genomförande som vi i slutändan har valt att arbeta med för att klara (uppskattningsvis) 85% av projektets exploaterings- och utvecklingskostnader, är den som vi kallar för *Orustmodellen.* Namnet kommer sig av att initiativet till modellen kom från Orust kommun, vars representanter i den gemensamma projektgruppen såg projektets utmaningar att klara av finansieringen och i mars 2023 presenterade ett förslag på en väg framåt. Modellen lanserades av kommunen som respons på den ovan beskrivna genomförandemodellen som ritades upp av finansieringsarbetsgruppen. *Orustmodellen* tog form först i och med att kommunen började arbeta skarpt med att ta fram ett genomförandeavtal för områdets utbyggnad.

Klara Holtz Eklånge, planarkitekt på Orust kommun berättar om Orustmodellen på konferensen "Socialt och idéburet byggande oktober 2023.

Orustmodellen innebär att projektparterna i form av kommunen, projektlotsen (som i detta fallet är Egnahemsfabriken) och egnahemsbyggarna organiserade i en egnahemsförening (i detta fallet Husebybergens Egnahemsförening), var och en bidrar till utvecklingen av området utifrån sina villkor och förutsättningar. Därigenom ger parterna varandra möjligheten att uppleva att processen kan bli trygg och bra samhällsbyggnad.
Kommunen och egnahemsföreningen arbetar i en gemensam utvecklingsprocess som tar spjärn i att parterna först har tecknat ett direktanvisningsavtal för marken.

Avtalet innebär att föreningen har ensamrätt att förhandla om / utveckla marken under en definierad tidsperiod. Inom ramen för den följande processen genomförs därefter, med stöd av projektlotsen, en successiv bestämning av alla relevanta delar av områdets gestaltning samt en tomtindelning. Med grund i detta utarbetas ett genomförandeavtal som reglerar villkoren och ansvarsfördelningen för utbyggnad av området. Därefter ansvarar *kommunen* för att projektera och bygga ut infrastrukturen inom området samt att ansöka om förrättning av tomter, som därefter förmedlas *direkt från kommunen till egnahemsbyggarna*, antingen som äganderätter eller som tomträtter (upp till var och en).



I *Orustmodellen* är detta den stora förändringen visavi ett upplägg där föreningen själv som områdesutvecklare behöver lösa finansieringen för att bygga ut infrastrukturen på råmark. Men det skiljer sig också från den annars vanliga modellen när det kommer till villatomter, där kommunen förbereder gator mm och sedan säljer villatomter på marknaden eller via den kommunala tomtkön.

I detta fall sker istället utvecklingen av området i en *dialog och gemensam process* och tomterna förmedlas endast till medlemmar i egnahemsföreningen, alltså en samverkan som bygger på förtroende och en gemensam vilja att åstadkomma ett bra område för organiserat självbyggeri. Upplägget blir tryggt för alla parter:

- Kommunen vet att man bygger ut ett område där det finns köpare, den finansiella risken blir låg och överblickbar. Man kan även i utbyggnaden förhålla sig direkt till specifika behov hos egnahemsföreningens medlemmar istället för att försöka vara så generell som möjligt, vilket möjliggör en del kostnadssparande förenklingar såsom att man vågar göra mindre tomter, enklare gatusektioner, anpassad standard på allmänna ytor. Man vet samtidigt att tomterna verkligen kommer gå direkt, utan mellanhänder, till nya blivande permanentboende Orustbor, och därmed att alla de kostnadsbesparingar som görs faktiskt möjliggör en bostad som blir billigare för den bostadssökande.
- För egnahemsföreningen innebär upplägget att man slipper ifrån dribblandet med de mer komplicerade finansieringsuppläggen och/eller ett stort risktagande från egnahemsföreningens medlemmar för att klara av alla initiala investeringar. Medlemmarna kan fokusera på finansieringen av sina egna bostadsbyggen. Man får samtidigt möjlighet att ha direkt inflytande över utformningen av sitt område i en konstruktiv dialog och områdesgestaltning med kommunen.

Genom *Orustmodellen* kan kommunen skapa inflyttning och bostäder som annars inte skulle komma till stånd, samtidigt som kommunen får ett område med ett stort socialt kapital och engagemang inbyggt från start. I slutändan växer skattekollektivet och utbudet av boendemöjligheter har blivit mer mångfaldigt. Utvecklingsprojektet har i slutändan inte kostat kommunen en krona.

Här befinner vi oss i skrivande stund. Kommunen har genom Orustmodellen tagit på sig en möjliggörande funktion i områdets utveckling som går bortom vad vi i projektet inledningsvis vågade föreställa oss. Kommunen driver aktiv samhälls*byggnad* – inte bara samhälls*planering*.

Kostnader enligt genomförandeavtal

Genomförandeavtalets villkor har tröskats och diskuterats och antogs slutligt hösten 2023. Värt att notera ur avtalet är att kommunen med viteskrav villkorar att tomtköparna skall vara skrivna i kommunen minst 18 månader innan de har rätt sälja tomt och hus vidare, samt att tomterna ska vara bebyggda med bostadshus inom 5 år. Den som väljer tomträtt kan omvandla det till äganderätt först efter 5 år.

För den egnahemsbyggare som väljer att köpa tomten blir markpriset 490 kr / kvm, dock som lägst 170 000 kronor, vilket innebär att markpriset blir en bit högre för de minsta tomterna i området. Till markpriset tillkommer exploateringskostnaderna som i nuläget inte är färdigkalkylerade från kommunen, samt kommunens ordinarie förbindelsepunktsavgift för VA.

För den som väljer tomträtt bakas exploateringskostnaderna in i tomträttsavgälden som beräknas på 630 kr / kvm för den första 10-årsperioden, och som därefter ska justeras baserat på taxerat markvärde. I nuläge är alltså inte exploateringskostnaderna (utbyggnad av väg, förrättningskostnader, projekteringskostnader) inte helt fastlagda men tidigare i processen har beräkningar för dessa kostnader landat kring 265 000 kr /tomt.

Med den siffran som vägledning skulle grundkostnaden för tomtköp respektive tomrätt kunna bli såsom illustreras nedan:

Exempel: 350 kvm tomt

SCENARIO:	TOMTKÖP	TOMTRÄTT
Markpris (490 kr/kvm vid tomtköp, 630 kr/kvm vid tomträtt)	171 500 kr	
Exploateringskostnader (ej kända - antagande)	265 000 kr	
Förbindelsepunktsavgift kommunalt VA	240 000 kr	240 000 kr
Summa kostnad för tomt och anslutning VA	**676 500 kr**	**240 000 kr**

Månadskostnad		
Bankränta 5% + 2 % amortering	3 946 kr	1 400 kr
Tomträttsavgäld 3,25% av avgälldsunderlaget		1 315 kr
TOTAL MÅNADSKOSTNAD	**3 946 kr**	**2 715 kr**
VARAV AVGIFT / RÄNTEKOSTNAD (exkl. amortering)	*2 819 kr*	*2 315 kr*

Som framgår i bilden ovan är tomträtt på kort sikt, i dagens ränteläge, mer förmånligt. Samtidigt är här inräknat en amortering på 2% för den som köper tomten, vilket innebär att kostnaden sjunker år för år, medan den för tomträttsinnehavaren istället kommer att justeras uppåt om 10 år. Att välja tomträtt i området är kanske i första hand ett alternativ för de egnahemsbyggare som vill / behöver hålla nere sina lånekostnader på kort sikt, medan tomtköpet ser ut att bli mer gynnsamt i en lite längre tidshorisont – men allt är avhängigt faktorer såsom hur räntor och markvärden i stort utvecklas.

Nästa nöt att knäcka

Orustmodellen blev vägen framåt i detta projektet. Samtidigt har utredningarna kring hybridfinansieringens olika alternativ även de en betydelse för vägen framåt. Delar av de identifierade finansieringsverktygen och strategierna kommer behöva användas till egnahemsbyggarnas enskilda tomtköp och byggprojekt. Det som är nästa nöt att knäcka: egnahemsbyggarnas finansiering.

Egnahemsbyggarnas finansiering

Att utveckla ett område är svårt. Men utan hus i området blir det ingen by av all infrastrukturen och planerna, bara ett skal. Del två i utmaningen inom *Egnahem för alla* är att lösa finansieringen för var och en av egnahemsbyggarnas bostadsprojekt.

Från start vände sig *Egnahem för alla* till deltagare med små ekonomiska förutsättningar. Den enkla idén var – och är – att genom ett organiserat självbyggeri och nedskalning av bostadsstorlekar, kunna bygga hus på egna tomter billigare än vad som annars går att finna, samtidigt som man får sin egen trädgård och gemenskap i ett vackert område.

Bland de deltagare som kom med i startgruppen var ingen deltagare den andra lik. Här fanns många olika varianter av ”små ekonomiska förutsättningar”:

- Studenter med osäker framtida arbetsmarknad
- Halvtidsarbetande med besparingar
- Pensionärer med låg pension och små besparingar
- Arbetssökande och säsongsarbetande med osäkra anställningar
- Småföretagare inom konst- och kultursektorn med varierande inkomster

Ingen av dessa profiler hör till affärsbankernas drömkunder. Men i projektet fanns en bank med i arbetsgruppen. En ovanlig sådan, i form av Ekobanken.

Ekobanken är en etisk bank, som är öppen för alla som vill vara med och främja människors möjlighet att ta fria initiativ. Banken uppger i sin självpresentation att den ser pengar som ett socialt medium som ska underlätta människors samarbete. Allmännytta och medlemsnytta är Ekobankens främsta drivkrafter. Ekobanken, om någon bank, borde väl kunna se till helheten i egnahemsbyggarnas situation och engagemang?

Hösten 2022 valdes några medlemmar ut för att ”provtrycka” sina lånemöjligheter och lånekostnader i dialog med handläggare på Ekobanken. Bankens ordförande Kristoffer Lüthi träffade även gruppen för att svara på frågor och resonera med gruppen om vilka överväganden som även en etisk bank måste göra vid sin utlåning och bedömning av lånemöjligheter. Ekobankens handläggare konstaterade efter att ha tittat på förutsättningarna för några av gruppens medlemmar att banken hade svårt att på egen hand kunna ta risken att bidra med byggnadskreditiv, och att banken inte heller skulle kunna ta den rollen överhuvudtaget om banken samtidigt skulle bidra med utlåningen till de övergripande investeringarna i områdets utbyggnad.

En förutsättning för att Ekobanken ska kunna medverka till egnahemsbyggarnas projektfinansiering är därför att projektfinansieringen för områdesutbyggnaden löses på annan väg samt att risken för lånen till egnahemsbyggarna kan delas och att säkerheterna kan förstärkas, genom kreditgarantier, borgensringar och andra möjliga åtgärder.

Svårt blir ännu svårare

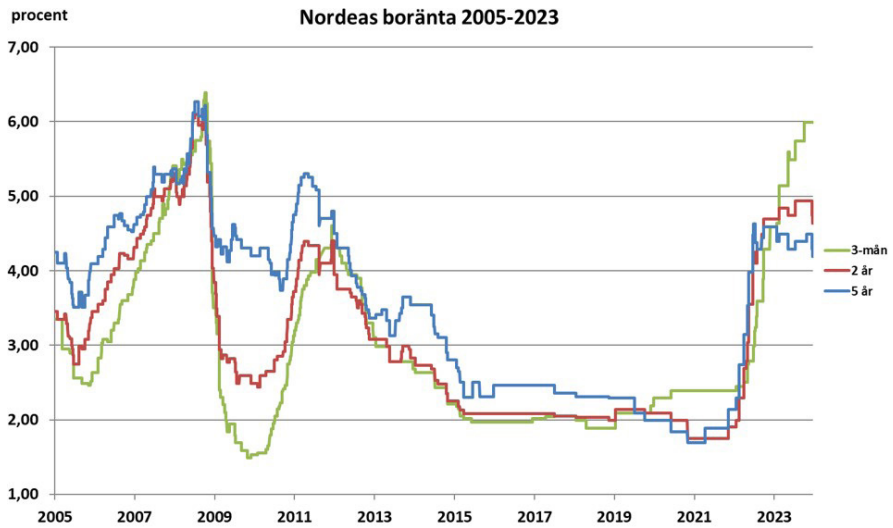
Egnahemsbyggarna i Husebybergen hade utmaningar att brottas med gällande sin ”kreditrating” och sin individuella husfinansiering redan från start. Men det skulle bli betydligt svårare, bara inom loppet av de två första projektåren. En tuff utveckling som fick flera deltagare att meddela att de hoppade av projektet redan i planeringsfasen. Under tiden från projektstarten i november 2021 till skrivande stund, våren 2024, har de ekonomiska förutsättningarna för alla former av byggande genomgått en historiskt snabb försämring.

Precis vid starten av projektet var räntorna generellt, och därmed även boräntorna, historiskt låga. Nordeas 2-åriga boränta låg kring 2% för att i skrivande stund ha stigit till 5%. Det innebär att för en egnahemsbyggare som behöver låna 1,5 mkr har lånekostnaden per månad inkl. 2% årlig amortering, ökat från 5000 kr / mån till 8750 kr / mån. De marginalerna har inte deltagarna i Husebybergen.

Målet - att kunna bygga trots lite plånbok - hägrar däruppe. En av områdets mäktiga tallar får illustrera.

Vid intervjuer med deltagarna i gruppen hösten 2022 uppger deltagarna att *önskad rimlig total boendekostnad* för dem är 6700 kr per månad i snitt och att *högsta hanterbara total boendekostnad* är i snitt 8700 kr per månad.

För flera av gruppens deltagare innebär de höjda räntorna – och de samtidigt försämrade reallönerna – att de inte längre klarar bankernas stresstålighetsberäkningar och i flera fall inte längre är kvalificerade till att få några krediter för att kunna bygga det de hade tänkt sig från början. De behöver förenkla och minska sina projekt ytterligare för att kunna genomföra ett bygge överhuvudtaget.



Utveckling av bolåneräntorna under projektperioden från slutet av 2022 till 2024

Äganderätt eller bostadsrätt?

Valet av upplåtelse- och ägandeform styr finansieringsbehovet och förutsättningarna för projektet som helhet, men har även största betydelse för deltagarnas finansieringsbehov och lånemöjligheter – hur mycket behöver deltagarna själva gå in med i insats och i vilket skede?
Från början var det ett grundantagande i projektet att området skulle baseras på äganderätter – eget ägda tomter (alternativt tomträtt, se kommande sida) med eget ägda småhus på tomterna. Detta skulle kunna kompletteras med några hyresrätter upplåtna med hyrköpserbjudande (se kommande sida). Efter hand uppstod, med start i finansieringsarbetsgruppen, en diskussion om att en bostadsrättsförening skulle kunna vara en lösning på några av utmaningarna som projektet hade ställts inför i utvecklingsprocessen. Detta kom i slutändan att visa sig vara ett stickspår i vårt fall, men vi vill ändå redogöra för hur resonemangen gick då det kan vara relevant att överväga i andra sammanhang.

Bostadsrättsförening (BRF) lyftes in i diskussionen som ett möjligt svar på två specifika utmaningar:

- Alla deltagare i gruppen hade inte finansiell möjlighet att medverka i projektet vid äganderätt då de inte får lån för att bygga. Med en bostadsrättsförening blir det istället föreningen och inte den enskilde som tar lånet för produktionen av respektive bostad, och det finns möjlighet att inom ramen för en BRF tillämpa så kallade ”strimlade lån” och därmed olika nivåer på insats och månadsavgift för olika bostadsrätter. För vissa bostäder i föreningen kan insatsen vara lägre och månadsavgiften istället högre, just för gruppen med låg kreditrating.
- Orust kommuns VA-taxa är upplagd så att det utgår en förbindelsepunktsavgift på cirka 280 000 kr per fastighet som ansluts till VA-nätet. Det innebär att en bostadsrättsförening skulle spara ungefär 3,7 miljoner kronor för området som helhet jämfört med 17 separata tomter. Detta är en betydande besparing per tomt och det väckte stor frustration i gruppen att en sådan ”teknisk bestämmelse” skulle styra vårt val av upplåtelseform.

Utöver det fanns även några andra ekonomiska fördelar såsom att en BRF innebär en mindre omfattande lantmäteriförättning och färre lagfarter då området bara delas in i en fastighet istället för 17 stycken. Med en BRF skulle vi dessutom slippa att bilda en samfällighetsförening för områdets gemensamma ytor, dessa blir istället en del av en och samma förening.

BRF-formen innebär en större risk

Det fanns alltså både ekonomiska och vissa organisatoriska aspekter som talade för BRF och gjorde att spåret aktualiserades och diskuterades skarpt hösten 2022. Samtidigt fanns det andra risker och svårigheter med BRF-spåret, som snart blev uppenbara för egnahemsföreningens medlemmar och finansieringsarbetsgruppen. För att bara nämna några:

- Redan från start skulle en bostadsrättsförening i detta område ha varit en mycket ovanlig hybrid, inom vilken ett organiserat självbyggeri av småhus kombineras med att de självbyggda husen sedan ingår i en bostadsrättsförening och därmed ska förvaltas och ägas gemensamt. Detta upplägg placerar direkt relationen mellan egnahemsbyggaren och bostadsrättsföreningen i fokus och det blir uppenbart att här finns bränsle för intressekonflikter och motsättningar, exempelvis är det ur BRF:ens perspektiv inte möjligt med hus på hjul, medan det är något som flera deltagare efterfrågar.
- BRF-formen innebär att projektet tar på sig en större risk och ett mer komplext åtagande jämfört med äganderättstomter. BRF:en kommer behöva hantera en mängd små och stora frågor kring allas byggprojekt och kring finansieringen. För att kunna göra den ekonomiska plan som BRF-lagstiftningen kräver, behöver alla självbyggen projekteras och kalkyleras på förhand. BRF:en får därefter ett krav på sig att bevaka den tekniska kvalitén i de olika självbyggena, att driva på tidsplanen för byggena och se till att alla får slutbesked inom 2 år.
- Det visar sig vid samtal med egnahemsföreningen att det för flera deltagare inte är aktuellt att delta i en BRF – väljer gruppen den upplåtelseformen så hoppar de av. Därmed öppnas istället en diskussion om att dela området i några äganderätter och en bostadsrättsförening, men vid en sådan ”hybrid” inom området blir BRF:en för ekonomiskt svag, och flera av de ekonomiska och organisatoriska vinsterna med att samlas i en BRF försvinner.

Kostnaden för tomterna blir större med äganderätt

I slutändan bedöms BRF-formen lämpa sig betydligt sämre ihop med självbyggeriet än äganderätter. BRF-formen ses som mer riskabel för projektet och för gruppen och för majoriteten av egnahemsbyggarna och även som administrativt mer svårhanterlig och krävande. Föreningen väljer därför i februari 2023 att gå vidare med äganderättsspåret istället, trots att kostnaden per tomt som helhet beräknas bli mellan 250 - 350 000 kr större.

I slutändan bedöms bostadsrättsformen lämpa sig betydligt sämre ihop med självbyggeri. Därför valde föreningen att gå vidare med äganderätt-spåret

Hur kan egnahembyggarnas projekt bli möjliga?

I kapitlets inledning diskuteras inledningsvis ett antal exempel på hur kostnaderna för ett nybyggt hus kan sänkas genom en egnahemsmodell med organiserat självbyggeri.
I följande underrubriker fördjupas beskrivningen av några av de kostnadssänkande lösningarna som introducerades i början, samt andra strategier som kan komma att användas för att möjliggöra egnahemsbyggarnas individuella finansiering.

Tomträtt – en borglömd möjlighet

Tomträttsverktyget används inte så ofta idag, men har en lång historia inom socialt byggande i Sverige. Tomträtten infördes 1907 för att ge möjligheten för samhället att upplåta mark till bostäder till lägsta möjliga pris och samtidigt behålla ett samhälleligt ägande av marken. En tomträttshavare har i princip samma rätt att använda marken som en lagfaren ägare. Det innebär att tomträttshavaren har rätt att sälja tomträtten och även att pantsätta den utan kommunens medgivande, för exv. ett byggkreditiv eller bolån. Från bankens sida (Ekobanken) ses tomträtten som en pantsättningsbar tillgång på samma vis som ägd mark, men med ett något lägre värde (c:a 15%). Vid beskattning jämställs tomträtten med en ägd fastighet och tomträttshavaren taxeras som ägare till fastigheten. Det innebär även att tomträttshavaren betalar kommunal fastighetsavgift eller statlig fastighetsskatt för en tomträtt med småhus och en privatperson som har en tomträtt får dra av avgälden – årsavgiften – som en räntekostnad.

Tomträtten används inte så ofta idag, men har inom sig samma fördelar som den hade när den en gång infördes: den lyfter från egnahemsbyggarens axlar av den initiala kostnaden att köpa marken. Samtidigt innebär tomträtten ett långsiktigt, i princip ”evinnerligt”, besittningsskydd. För en egnahemsbyggare som har en totalbudget på 800 000 kr (baserat på sparade medel eller maximalt låneutrymme) kan valet av tomträtt istället för att köpa marken i fallet Husebybergen innebära att man sparar 400 000 kr i ”inträdeskostnad” för marken. Därmed har man plötsligt 50% mer plats i sin budget för husbygget – husen kan bli mer ändamålsenliga och bättre byggda.

Istället för en köpeskilling betalar en tomträttsinnehavare en årlig tomträttsavgäld, en markhyra, som baseras på markvärdet. Avgälden bestäms för perioder om 10 år till en viss nivå. Det innebär att det efter 10 år sker en justering som kan bli ganska betydande då markvärdet har ökat. I genomförandeavtalet för Husebybergen regleras att avgäldsräntan ska vara 3,25 % av den nybildade fastighetens avgäldunderlag, som för den första tioårsperioden fastställs till ”630 kr/kvm plus exploateringskostnader”.

Upplägget ger en förutsebarhet i månadskostnaden för marken, som under den inledande 10-årsperioden blir successivt allt mer förmånlig. Avgälden på 3,25% av markvärdet är i nuvarande ränteläge ett förmånligt upplägg. Tomträtten är en möjlighet som Orust kommun valt att erbjuda till egnahemmarna i Husebybergen.

Hyrköp – ett sätt att snooza bostadsköpet

Ett antal medlemmar i egnahemsföreningen saknar helt lånemöjligheter och sparade medel, men vill icke desto mindre bo i området och vill gärna bidra med eget arbete i byggande, utvecklingsprocesser och förvaltning. För att kunna möta dessa medlemmars villkor utforskade vi inom arbetsgruppen, under ledning av Mikrofonden, ett spår kring en hyrköpsmodell. Hyrköpsmodellen skulle i detta fall kunna innebära att föreningen i samarbete med extern finansiär låter uppföra några bostäder i området som därefter upplåtes med hyresrätt till boende som samtidigt får en option på att få köpa loss bostäderna. I samband

med sin hyra kan hyrköpshyresgästerna välja att från dag ett inleda en stegvis avbetalning som fonderas av uthyraren. Hyrköpet skulle kunna förmedlas antingen av egnahemsföreningen eller via ett fristående bolag där föreningen även skulle kunna äga en andel.

När vi undersökte intresset för hyrköp inom startargruppen visade sig i princip alla vara intresserade av formen, men för två av deltagarna var det en direkt förutsättning för deltagande att en sådan lösning kunde utvecklas. Utgående från detta tog Mikrofonden fram ett koncept (se nedan) och en översiktlig affärsmodell för hyrköpsupplägg. I nuläget planeras två av bostäderna i Husebybergen att uppföras i form av ett parhus av *Bygdenyttan Tjörn AB* för att upplåtas enligt hyrköpsmodellen. Finansieringen möjliggörs genom att Mikrofonden ställer ut en förlagsinsats på 10 år i kombination med crowdfunding och insatser från andra aktörer.

Borgensringar och topplånekassa – ”Egnahemsgarantin”

Borgensring är en beprövad modell för att inom en grupp eller ett lokalsamhälle bilda säkerhet för varandras lån. En borgensring skulle kunna organiseras inom egnahemsföreningen – och kanske även involvera deltagare utanför föreningen. Fördelen med borgensringen är att den enskilde som bidrar inte behöver binda upp några pengar, samtidigt som en deltagare som inte på egen hand är kreditvärdig får möjlighet att låna pengar, med borgensringen i ryggen.

Ett sätt att organisera en borgensring inom ramen för egnahemsföreningen skisserades i form av en ”Egnahemsgaranti”:

”Egnahemsgaranti”

Möjliga villkor för att få utnyttja egnahemsgarantin / borgensåtagandet:

1. Medlemskap i Egnahemsföreningen Husebybergen
2. Betalar månatlig garantiavgift till föreningen
3. Betalar månatlig servieavgift till föreningen
4. Obligatoriska godkända moment byggkvalitet:
   - Budget och projektkalkyl
   - Handlingar och dokumentation
   - Grundläggning
   - Fuktsäkert byggande
   - Konstruktion och dimensionering (exv. kontroll: utförande av infästningar)
   - Klimatskalets täthet (exv. kontroll: provtryckning)
   - Brandskyddsåtgärder (exv. kontroll: checklista)
5. Månatlig amortering av huslån på överenskommen nivå

Skulle egnahemsföreningen kunna organisera någonting motsvarande här skisserad borgensring och därigenom kunna erbjuda en kollektiv borgen för föreningens medlemmars byggnadslån? Detta har diskuterats särskilt med koppling till en etappindelning av projektet, och ligger kvar som en möjlighet på bordet när projektet går in i utbyggnad av bostäderna.
Vad händer då om en medlem som utnyttjar egnahemsgarantin hamnar i en situation där denna inte kan betala sin låneränta till banken? I det läget kräver banken istället pengarna av borgensringen (föreningen). Inledningsvis kan kostnaderna kanske täckas av de månadsavgifter som betalas in av övriga medlemmar i borgensringen, efterhand kan det komma till en punkt där borgensåtagandena behöver lösas in och inbetalas till banken för att lösa ut lånet. Här finns en risk för att konflikter byggs in i granngemenskapen när man sitter i varandras knä och medlemmar får en inblick i – och ett intresse av – varandras privatekonomi på ett sätt som kanske inte gagnar gemenskapen.

Praktikkapital

En annan idé som varit uppe till diskussion är att självbyggare ska kunna spara tillgodohavanden av volontärarbete från andra genom att själva bidra med volontära insatser i andras byggprojekt. På det viset kan man ”fondera hjälpande händer” genom att vara aktiv i att hjälpa

På det viset kan man "fondera hjälpande händer" genom att vara aktiv i att hjälpa till medan man väntar på att det egna bygget att komma igång.

Frågan om den individuella finansiering för egnahemsbyggarna i Husebybergen delvis har blivit en mer individuell angelägenhet igen.

till medan man väntar på att det egna bygget ska komma igång. Det låter enkelt och sympatiskt på pappret – men modellen har utmaningar i praktiken: hur mäter man värdet av varandras tid, är alla insatser lika mycket värda? Hur säkerställer man att andra finns och kan hjälpa till när det behövs? För att ta idén om praktikkapital från idé till verklighet behövs en del utvecklingsarbete göras, med inspiration från andra genomförda projekt med liknande modeller för arbetsdelning, bland annat Svartlamoen i Trondheim i Norge.

Egnahemsbyggarnas finansiering – ännu inte helt löst

I och med valet av äganderätter som spår och avslutandet av det Vinnovafinansierade utvecklingsprojektet *Egnahem för alla*, har frågan om den individuella finansiering för egnahemsbyggarna i Husebybergen delvis blivit en mer individuell angelägenhet igen.
Samtidigt var ambitionen från början i projektet just att hitta ett sätt, genom att slå våra kompetenser och kloka huvuden ihop, för alla som är beredda att bidra med sitt arbete, att bygga sig ett eget hus genom detta projektet. Det finns arbete kvar att göra.
I nuläget hänger det på egnahemsföreningen att antingen välja bland de strategier som finansieringsarbetsgruppen utarbetat eller att hitta andra lösningar för att stötta varandras väg till byggfinansiering. Med ett antal kollektiva lösningar på plats för att dela på risken, stötta varandra och genomföra byggena utifrån en etappindelning, kan det bli möjligt för alla att genomföra sina byggprojekt.

Att räkna och tänka ekonomi ihop

Att genomföra ett idéburet och socialt byggprojekt innebär att gruppen måste ta sig igenom många frågeställningar som är nya för deltagarna. Rollerna som byggherrar, projektutvecklare och husbyggare är i grund och botten komplexa kunskapsfält som var och ett brukar hanteras av egna yrkesgrupper och specialiserade aktörer. Med stöd av projektlotsar och specialister kan gruppen ändå ta sig an frågorna.

En viktig och nödvändig del av finansieringsprocessen för Husebybergen har varit kommunikationen med deltagarna i egnahemsföreningen kring de ekonomiska övervägandena för projektet i stort, såväl som kring vars och ens bygge. Finansieringsgruppen har träffats – utan att deltagare från egnahemsföreningen deltagit – och därefter har sammanfattningar och förslag från arbetsgruppen presenterats för egnahemsföreningen som fått sätta sig in i materialet och göra vägval. Uppdelningen i en expertgrupp som utreder och bereder frågeställningarna och en medlemsgrupp som därefter har fått diskutera kring materialet, har fungerat både bra och dåligt.
Nedan diskuteras några av svårigheterna och upplevelserna i processen.

Flytande siffror – en pedagogisk utmaning

Att kommunicera med och kring siffror är svårt! Det visar sig ofta att även då man tror att man talar om samma sak när man tittar på, exempelvis, en kalkyl, så upptäcker man snart man ändå gör helt olika *tolkningar* av vad siffrorna faktiskt säger och innebär.
Siffror har också en bedräglig exakthet som lätt leder till att man drar slutsatser om hur det kommer bli, som går bortom vad siffrorna egentligen ger täckning för. Bakom varje siffra i en budget ligger mer eller mindre välgrundade antaganden – och det är i själva verket i *antagandena under siffrorna*, inte i själva slutsummeringen, som de verkliga frågorna och diskussionspunkterna finns.

När det gäller byggkostnader är det särskilt lurigt att veta, både för professionella och lekmän, var man drar gränserna kring exempelvis en kostnadsuppgift. Vad ingår egentligen och vad ingår inte när man talar om ”kostnaden för ett husbygge”? Skillnaden mellan byggkostnad och produktionskostnad är förvirrande även för dem som befinner sig i branschen och blir lätt än mer rörigt för en lekman. Så den uppskattade byggkostnaden är alltså inte hela min huskostnad? Byggherrekostnader, vad är det? Kapitalkostnader, ska jag betala sådana också fast jag inte är kapitalist? Vad innebär det att en prisuppgift indexeras? Tillkommer anslutningsavgifter, i vilket skede då? Varför är det så viktigt att veta NÄR olika kostnader infaller? Många rimliga frågor.

Svårigheten att hålla isär prognos och räkneexempel

För att ge potentiella deltagare en första indikation om vad ett hus i Husebybergen skulle kunna komma att kosta, samt framförallt för att visa hur man genom eget arbete och olika förenklande val i ett modernt egnahemsbyggande kan påverka sin totalkostnad, tog vi fram ett räkneexempel som illustrerades i form av ett diagram i den informationsbroschyr som publicerades och spreds våren 2022. Det var många som tittade på kalkylen och tog den till sig. Kanske lite mer som en prognos snarare än som det *räkneexempel* vi hade tänkt oss.

Detta blev till en utmaning i projektet eftersom många sedan återvänt till ”prognosen” och jämfört i takt med att vi fick mer utvecklade totalkalkyler – *nu kostar det ju mycket mer än ni sa i projektets början?* Detta är en inbyggd problematik som vi inte har något helt enkelt svar på: det behöver finnas räkneexempel även i tidiga skeden då många av kalkylens poster egentligen ännu inte är kända, men risken är just att de tidiga räkneexemplen etableras som sanningar och leder fel – återigen, siffornas bedrägliga ”entydighet”. Troligtvis hade vi på Egnahemsfabriken kunnat kommunicera tydligare i framtaget material och på hemsidan kring alla de osäkra parametrar som finns i projektet. Det är en viktig erfarenhet vi tar med oss i nästa projekt.

Grundkostnad per byggklar tomt

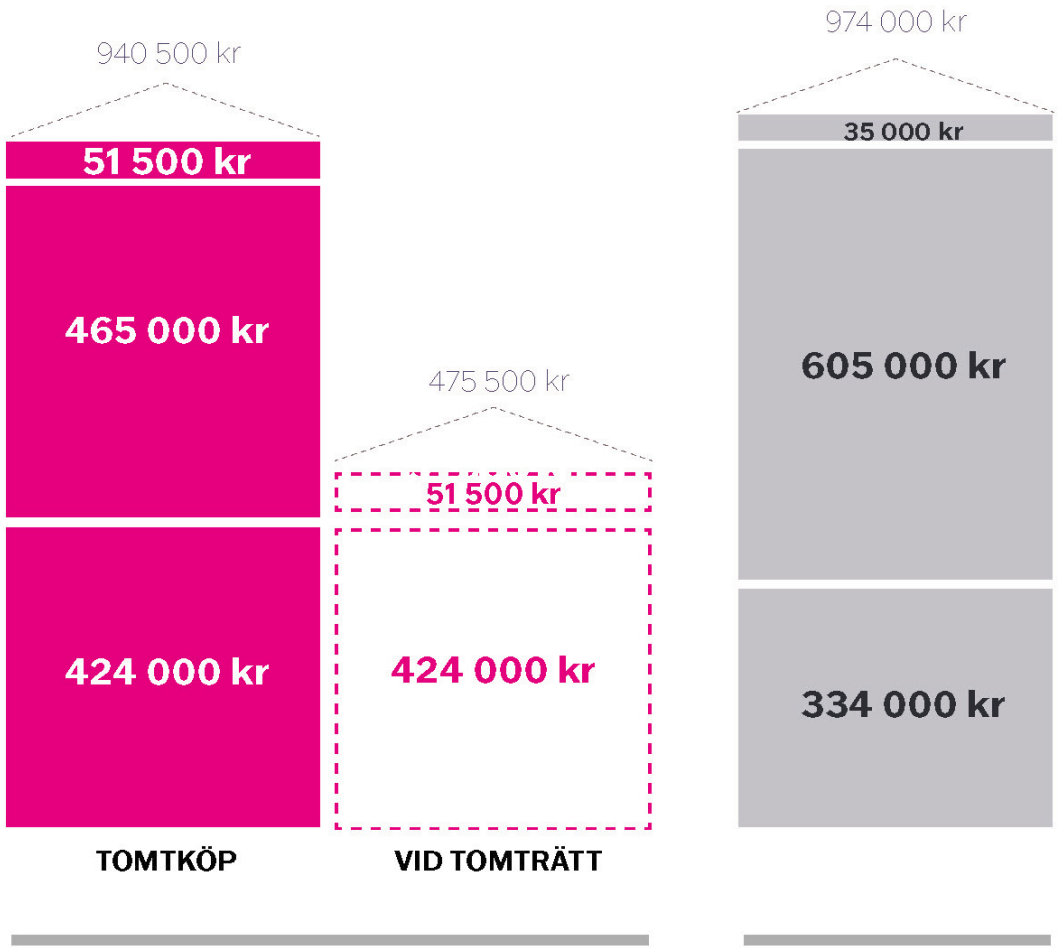
(inkl. anslutet VA, gator och gemensamhetshus)

(exempeltomt: 360 kvm)

Gemensamma byggnader i samfällighet
Gemensamhetshus med vatten och avlopp och toahus

Tomtkostnad
ink. lantmäteriförrättning
samt exploateringskostnader (VA-nät, schakter, gator)

Anslutningsavgifter
(vatten, avlopp, dagvatten, el, bredband)



Samma kalkyl i februari 2023

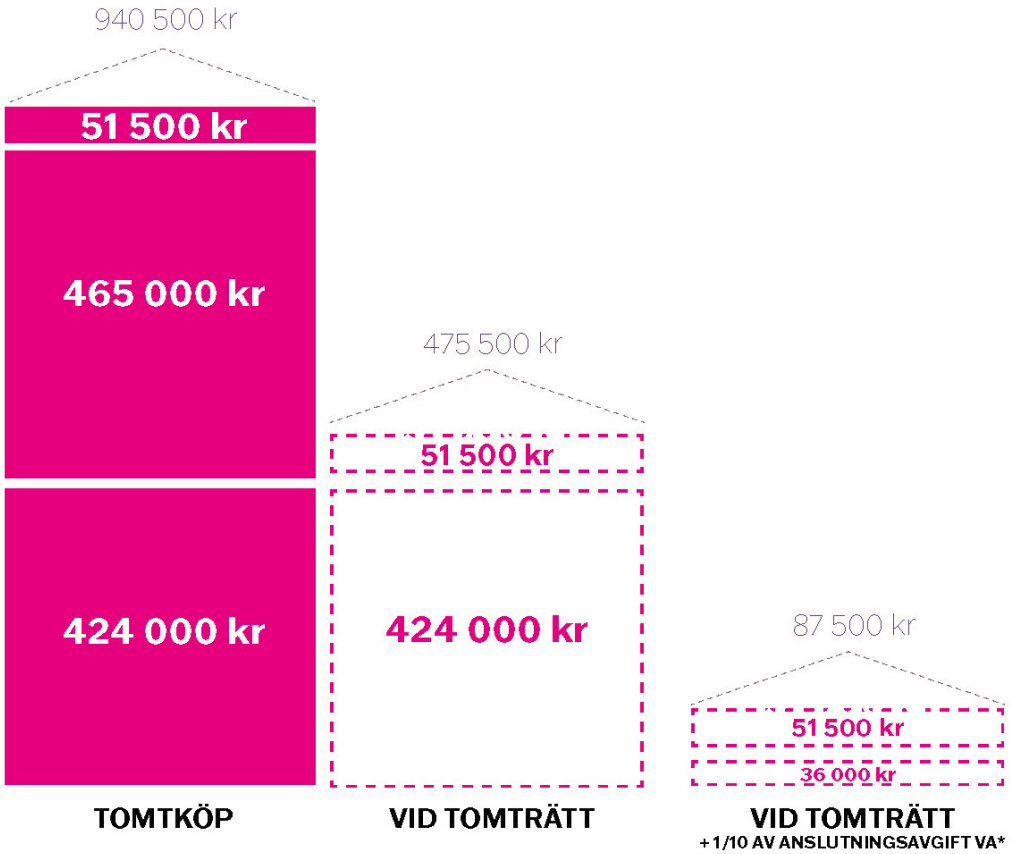
Bilder av Erik Berg, maj 2024

Grundkostnad per byggklar tomt
(inkl. anslutet VA, gator och gemensamhetshus)
(exempeltomt: 360 kvm)

Gemensamma byggnader i samfällighet
Gemensamhetshus med vatten och avlopp och toahus

Tomtkostnad
ink. lantmäteriförrättning
samt exploateringskostnader (VA-nät, schakter, gator)

Anslutningsavgifter
(vatten, avlopp, dagvatten, el, bredband)



* "Enligt 36 § Lagen om allmänna vattentjänster kan en anläggningsavgift (för anslutning inom kommunalt verksamhetsområde) fördelas enligt årliga inbetalningar under en viss tid, längst 10 år, om avgiften uppgår till belopp som är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och övriga omständigheter, om fastighetsägaren så begär och godtagbar säkerhet ställs.

Används detta alternativ blir istället anslutningsavgiften fördelad över en 10-årsperiod och cirka 3000 per månad eller 36 000 per år.

Grundkostnad per byggklar tomt

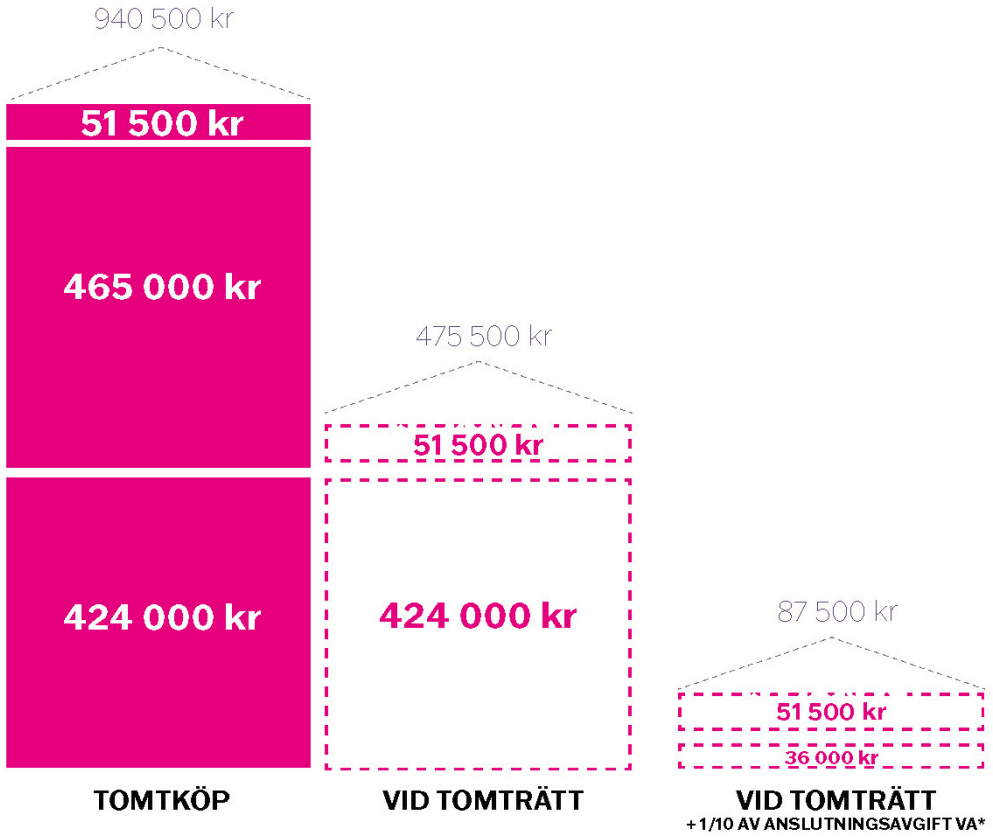
(inkl. anslutet VA, gator och gemensamhetshus)

(exempeltomt: 360 kvm)

Gemensamma byggnader i samfällighet
Gemensamhetshus med vatten och avlopp och toahus

Tomtkostnad
ink. lantmäteriförrättning
samt exploateringskostnader (VA-nät, schakter, gator)

Anslutningsavgifter
(vatten, avlopp, dagvatten, el, bredband)



Månadskostnad			
Banklån (ränta + amortering 6%)	4725 kr	2377 kr	438 kr
Tomträttsavgäld		1260 kr	1260 kr
Delbetalning VA-anslutning			3000 kr
SUMMA	**4725 kr**	**3 637 kr**	**4 698 kr**

Rörligt mål blir rörigt mål

Att den övergripande kostnadsbilden varit osäker och rörlig har skapat oro och stress i egnahemsgruppen. När vars- och ens totalbudget från början är väldigt slimmad, ger även det som ur kommunens perspektiv är små förändringar upphov till stora konsekvenser för deltagarna.

Förändrade markprisuppskattningar och olika besked om anslutningsavgifter för kommunalt VA gjorde att den underliggande grundkostnaden per tomt från ett möte till ett annat kunde öka med 200 000 SEK. För en deltagare med ett husprojekt (inkl. tomt) med en totalbudget på 900 000 kr, innebär det att det plötsligt blir 28% dyrare. I ett villaprojekt med en mer ”typisk” budget på 4,5 mkr, hade förändringen bara motsvarat en 5 procents fördyrning – därmed mindre dramatisk. Detta leder kontinuerligt till att vi tappar jättemycket kraft framåt i processen.

För att undvika den här situationen av stress och oro kring den rörliga projektekonomin hade en lösning kunnat vara att starta processen med egnahemsföreningen senare och under en längre tid arbeta fram projektet i en dialog enbart mellan Egnahemsfabriken, övriga projektparter och Orust kommun. Från kommunens sida uttrycks också i den gemensamma utvärderingen att det hade varit lättare att förutse kostnader om ramarna hunnit definieras tydligare innan startgruppen med egnahemsbyggare sattes igång, samt att den kommunala VA-enheten skulle ha fått chansen att bestämma gången för väg och VA utbyggnad i projektets startskede.

Att den övergripande kostnadsbilden har varit osäker och rörlig har skapat oro och stress i egnahemsgruppen.

Idella krafter en central komponent

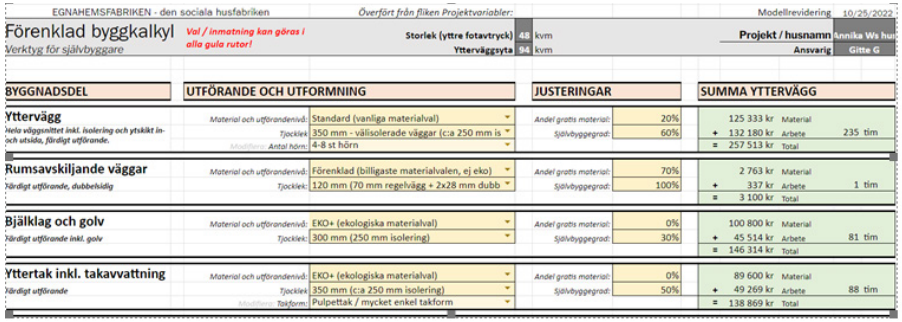
Att driva projektet längre utan deltagare hade inneburit att det ideella inslaget från egnahemsbyggarna hade saknats i utformningsprocessen. Därmed hade även energin, viljan och förhoppningarna från deltagarnas engagemang lyst med sin frånvaro. Detta vore en svaghet - det är ytterst den ideella kraften och viljan som håller ett projekt som detta på ”rätt kurs”. Deltagarna i startgruppen har fått betala ett pris för att de gick med tidigt, i form av oro och hårt arbete. Men de har också varit avgörande för att få alla parter i projektet att dela insikten att det handlar om riktiga och vanliga människor, med små marginaler och en dröm om egna hem.

REFLEKTION:
Är det värt stressen och arbetsbelastningen det innebär för deltagarna att starta upp en egnahemsgrupp i ett tidigt skede av en områdesutveckling eller ska man vänta till slutfasen med att ta in deltagare? Vår uppfattning är att det är nödvändigt att starta gruppen så att den får vara med så långt som möjligt på resan, även om det innebär mera arbete. Det är det personliga engagemanget som knyter deltagarna till varandra och området och ser till att det blir ”något annat”, från start laddat med sociala relationer.

Ett förenklat kalkylverktyg för självbyggare

När den medskapande designprocessen genomfördes hösten 2022 och deltagarna började rita på sina hus tillsammans med arkitekter, blev frågan om att beräkna byggkostnaden för husskisserna snabbt högst aktuell. Att ta fram en design till ett drömhus är inte så meningsfullt om det inte också förankras i en faktisk kostnadsbild – vad kostar detta huset egentligen att bygga, taget olika ställningstaganden som görs i designen?

Egnahemsfabriken hade tidigare tagit fram en kalkylmall som används internt och med självbyggare för att beräkna bygg- och projektkostnader. Men mallen tar ett antal timmar att ta sig igenom för varje projekt och kräver även en del bakgrundskunskaper. Nu handlade det om att räkna på kostnader med en större grupp, där var och en skulle behöva ha möjlighet att justera sin kostnadsbild betydligt snabbare. Därför utvecklade vi ett nytt förenklat kalkylverktyg för självbyggare



Verktyget bygger på en koppling mellan variabler och en bakomliggande databas. Istället för att skruva på siffrorna på komponentnivå (200 löpmeter träregel från bygghandel A) görs val på en övergripande nivå: ”Vägg med ekologiska material, 220 mm tjock väggsektion” och ”Grad av självbygge: 50% av totalt bygge” osv. Ut kommer ett resultat. Men är det ett tillräckligt korrekt resultat? För att verkligen veta vad man tittar på behöver man gå under skalet. Det kräver, återigen, kunskap och tid.

Vi ser att det finns en potential att utveckla den *Förenklade byggkalkylen* för självbyggare vidare för att göra det än mer nyttigt och användbart för den som vill göra tidiga bedömningar av sina byggkostnader. För att det ska vara verkligt meningsfullt krävs att verktyget samtidigt kan ge användaren en inblick i vad resultaten baseras på. Att hitta rätt balans mellan att det ska vara lättillgängligt och tillräckligt avancerat för att säga någonting meningsfullt, är utmaningen.

REFLEKTION: Är det rätt väg att gå att jobba med förenklade kalkylverktyg? Hur lär man sig på riktigt vad olika saker kostar? Går det att lita på siffror om man inte vet vad de baserar sig på och innehåller? Även här finns en risk att siffrorna skapar en falsk upplevelse av kontroll, när det i verkligheten är betydligt mer osäkert.

Utvärdering för projektet Egnahem för alla

Texten bygger på ett utvärderingsmöte i slutet av projektet med alla parter, samt en utvärdering som gjordes med gruppen som arbetade med medskapande design och en utvärdering som kommunen gjorde med sin interna arbetsgrupp.

Vad har vi lärt oss och vad kan vi ta med till nästa projekt?
Egnahemsfabriken tror att det i nästa projekt vore bra att vara tydligare med att kostnadsuppskattningarna i tidiga skeden är just uppskattningar. De tror och hoppas att det varit en bra hjälp för gruppen att ha Egnahemsfabriken till stöd, men ibland har det varit problematiskt att så mycket har varit oprövat både för kommunen, Egnahemsfabriken och Husebybergens Egnahemsförening. Balansen är viktig, det har vi alla deltagare lärt oss mycket kring. Kommunen tycker att det varit en stor fördel att Egnahemsfabriken inte har ett egenintresse och själva är de som ska bo här, utan att det överordnade intresset för dem har varit att skapa ett projekt som blir bra för alla parter- både kommunen och de boende- och som förhoppningsvis kan få efterföljare på andra platser. Alla i projektgruppen tror även att referensprojekt är viktiga, både gällande hus och lösningar för utbyggnation vatten- och avlopp med mera. Här kan Husebybergen bli ett viktigt referensprojekt för andra grupper och kommuner gällande både process och kostnader. Att det har varit så mycket att lära sig och att processen tagit ett par år gör att många, särskilt de yngre i gruppen, har valt att hoppa av projektet.

Kommunen har genom projektet fått stärkt kompetens i frågor som rör hur man kan främja innovativa bostadsprojekt som bygg- och bogemenskaper. Projektet har inneburit att kommunen har fått möjlighet att utforska

Kunskapen som genererats i projektet kan formaliseras i kommande bostads-försörjningsprogram och översiktsplan

obeprövade metoder och processer och således hitta verktyg för att nå politiska mål kring inflyttning och bostadsförsörjning och målen i Agenda 2030.
Kunskapen som genererats i projektet kan formaliseras i kommande bostadsförsörjningsprogram och översiktsplan och på så vis ge förutsättningar att jobba vidare med frågor som rör idéburet och socialt byggande inom organisationens ordinarie verksamhet.

Viktigt med tydlig strategi tidigt i projekt

Det kommunen tar med sig till nästa projekt är att de bör efterfråga en mer färdig strategi för projektet i ett tidigare skede, eftersom det både blir tidsödande och resurskrävande när projektet byter riktning långt fram i processen. Samtidigt innebär denna typ av projekt en medskapandeprocess där man i högre utsträckning än i ett konventionellt projekt ”skjuter mot ett rörligt mål”, dvs utvecklar kunskap samtidigt som man agerar i verkligheten, vilket samtidigt behöver accepteras då vi lever i en snabbt föränderlig värld – som kommunen behöver nya arbetssätt för att hantera. I ett nästa projekt är det viktigt att i högre utsträckning utvärdera risker med projektet i ett tidigt skede. Vidare ser kommunen att man i framtida projekt i högre utsträckning behöver tydliggöra att redovisade kostnader är ett uppskattat värde. Kommunens representanter lyfter även att de har pratat mycket om risk och politiken har frågat om genomförbarheten osv. Där har Egnahemsfabriken varit viktig och en stabilitet som gör att kommunen har vågat att satsa och man tror att det annars hade nog varit svårt för kommunen att gå in i. Man ser från kommunen att någon med en projektlotsrollen är nödvändigt. De kommunala tjänstepersonerna nämner även att det har varit mycket ansvar på dem som tjänstepersoner på Orust kommun att avgöra vad man får göra, eftersom kommunen rent krasst kan bli skadeståndsskyldiga. Det kan vara dubbelt att de både haft en roll som lotsar och guider, men också samtidigt är en avtalspart och de lyfter upp att det för kommunen är viktigt med riskminimering.

Ovana byggare kräver starkt projektstöd

Egnahemsfabriken betonar att riskfrågan också gäller de privata personerna i gruppen, viktigt att deras risk inte blir för stor och att deras tid och engagemang mynnar ut i bostäder för dem. Det kopplar även an till frågan om stödsystemen som behöver finnas runt omkring: till exempel projektlotsar och systempiloter på kommunen. Alla i projektgruppen som deltar i utvärderingsmötet tycker att det hade varit bra med ett statligt stöd, till exempel på Boverket, som kan stötta denna typ av processer (till exempel en jurist eller en expert inom området, som kan hjälpa till utan ersättning). De nämner även att det är viktigt att hitta systemförändringar, t ex behov av en svensk vägledningsenhet och funderar på om man kan man skapa ett statligt ansvar och en funktion som i Danmark. Vid den danska social- och boligstyrelsen finns en nyinrättad rådgivningsenhet för bygg- och bogemenskaper; Vejledningsenheten. (Läs mer om Vejledningsenheten i Danmark på https://sbst.dk/bolig/bygge-og-bofaellesskaber?Bygge-%20og%20bof%C3%A6lleskaber)

Vi diskuterar även hur vi kan få till en process för att utveckla ett sådant stöd? Man skulle även gärna se experter som kan fungera som juridiska rådgivare (som t ex finns i München). Dessa lyfter även att det är viktigt med lärande mellan kommuner. En av de stora lärdomarna som Egnahemsfabriken lyfter är att denna typ av projekt fortfarande hänger på innovationsmedel, det finns inte finansiellt stöd från vare sig stat eller kommun. Kommunens deltagande tjänstepersoner menar att Orustmodellen troligen kan appliceras i andra kommuner men att man i den egna kommunen behöver driva projektet i hamn med färdiga byggda bostäder innan man får gehör hos politiken att implementera ett sådant område på nytt.

När ska man komma in i processen?

Vi diskuterade på utvärderingsmötet även när man som framtida boende ska komma in i processen. Det är svårt om man kommer in för sent för då ges sämre möjligheter att påverka t ex situationsplan och systemlösningar. Kan man ha någon form av stegvis medskapande?

Kommunen tycker det är en svår balans mellan att ta in folk tidigt och att ta in folk senare. Det kräver mer av både kommunen och gruppen att komma in tidigt i processen, men ger samtidigt mycket.
Egnahemsfabriken tycker att det har varit väldigt värdefullt att ha en färdig detaljplan i ett samhälle och det har varit en erfarenhet från andra projekt, t ex Divercity, att det för gruppens skull bör finnas en färdig detaljplan eftersom det annars förlänger projektet med 1-2 år, skapar osäkerhet och ökade kostanader. (projektet Divercity 2017-2021, www.divcity.se)

Vi diskuterar möjligheten att det skulle kunna vara en aktiv grupp i lokalsamhället, t ex en samhällsförening, som är med och skapar detaljplanen. Att samverkan nära med lokalbefolkningen skulle även kunna hjälpa en kommun att bli bättre på att nå klimatmålen, eftersom det enligt Egnahemsfabrikens erfarenhet är miljömedvetna personer men känsla och ansvar för vår gemensamma framtid som attraheras av Egnahemsfabrikens koncept med självbyggeri och tillsammansbyggande.

Projektgruppen nämner även fördelen med att detaljplanen varit så pass flexibel. Även om man har goda intentioner så kan det vara svårt att göra en ny detaljplan som är lika flexibel idag. De nämner även att när man har ett forskningsprojekt som inkluderar kommunen är det bra, men samtidigt svårt för gruppen att förstå att det är så mycket som inte är helt utrett i denna typ av processer. Det finns forskning som visar att det är bra för den psykiska hälsan att vara med tidigt, i processen, men det är en balans i hur mycket man kan lägga på den enskilda individen. Det hade även gett andra förutsättningar för projektet att bygga i ett mer ruralt läge på landsbygden, med möjlighet med att ha egen avloppslösning, annan vägstandard osv, men det kan även bli dyrt och långt att utveckla.

Vi diskuterar om det hade varit bättre att bygga någonstans där är marken billigare men möjligheterna att låna sämre. Nackdelen ur ett finansieringsperspektiv med det alternativet är att värdet på det byggda blir mindre men det kostar lika mycket att bygga. Samtliga i utvärderingsgruppen konstaterar att Orust har goda förutsättningar med relativt billig mark och högt värde på hus. Kommunen lyfter att förrättningskostnader, kostnad för VA, väg osv är samma över hela Sverige. Orust kommun menar i utvärderingen att de inte har fått en tydlig respons på att markkostnaden har varit ett problem. Det hade kunnat vara förhandlingsbart även om priset utgick från en utvärdering. Egnahemsfabriken hade inte förstått att en förhandlingsmöjlighet hade funnits.

Svårigheterna med höga kostnader för kommunalt VA

Däremot menar Egnahemsfabriken att kostnaden för VA är problematisk. Det blir svårt att förstå varför en bostadsrättsförening får en så mycket bättre kostnad per bostad. Husebybergen är ju också ett gemensamt byggprojekt med skillnaden att var och en äger sitt lilla hus. Husebybergens Egnahemsförening hade såklart gärna velat ha bara en VA-avgift för att komma ned i kostnad. Om det skulle vara möjligt hade det skapat helt andra förutsättningar för dem och projektidén hade ekonomiskt sett haft stora möjligheter att spridas över landet. Kommunen svarade i utvärderingen på frågan om VA, att VA-kollektivet är en egen enhet och det är därför svårt att förhandla VA-taxan. Om justeringar i VA-taxan behöver göras behöver det även tas upp för politiskt beslut.

Kommunen lyfte i utvärderingen fram att när de efter att Husebybergen är färdigbyggt och de synar projektet, kan lärdomar och kunskap som genererats formaliseras i styrdokument och bli en del av organisationens ordinarie verksamhet. Vidare ser de att när en part som Egnahemsfabriken ska företräda en förening som ännu inte är bildad, blir det svårare att veta tidigt vilka nyckelfrågorna är. Kommunen har därför, i stor utsträckning, fått komma med förslag i stället för att utgå ifrån en

För kommunens representanter har det varit en utmaning att jobba i ett projekt som inte riktigt passar in i den ”kommunala standarden”

faktisk förfrågan. Kommunen lyfter även upp att om gruppen hade haft en mer tydlig strategi och projektbeskrivning initialt så ser de att kostnader i högre utsträckning hade kunnat förutses tidigare i processen. De lyfter även att det hade varit bättre om VA- enheten hade kunnat bestämma gången för väg och VA utbyggnad i projektets startskede, eftersom det länge var oklarheter kring hur förfarandet skulle kunna ske. Samtidigt är förutsättningarna kring VA- utbyggnad kopplat till förutsättningarna för projektet såsom om det skulle bli en BRF eller inte, vilket bestämdes relativt sent i processen.

Vad var de största utmaningarna?

För kommunens representanter har det varit en utmaning att jobba i ett projekt som inte riktigt passar in i den ”kommunala standarden” och det har även varit en utmaning för tjänstepersoner att vara ”experter” på något man gör första gången. Det var även en utmaning att förstå vad som ryms inom den kommunala befogenheten. Att veta vad man som kommun får lov att ställa för krav och vilka anpassningar som får göras till en aktör med tanke på likabehandlingsprincipen.
Egnahemsfabriken lyfter upp att finansieringen har varit väldigt svårt för gruppen. Finansieringen har bestått av två delar: projektfinansieringen och husbyggnationen . Projektet *Egnahem för alla* har framförallt arbetat med projektfinansieringen, som landade i Orustmodellen, samt att Egnahemsfabriken hanterade finansieringen av gemensamhetshuset i ett första steg. Det har varit svårt för gruppen att ta ställning till alla frågor, från beslut om upplåtelseform till utformning av området, som utstått under processens gång och det har varit en svår tid ekonomiskt sett.

Är denna typ av projekt ett bra tillvägagångsätt för att fånga upp engagerade personer i kommunen?

Egnahemsfabriken menar att detta arbetssätt absolut verkar vara en möjlig väg att omsätta människors engagemang i bostadsförsörjning för människor med normal eller liten plånbok. Den slutliga utvärderingen behöver dock vänta tills Husebybergens Egnahemsförening också har byggt sina hus. Egnahemsfabriken lyfter att ett mycket stort problem är att människor i stor utsträckning hoppat av på vägen, det är naturligtvis väldigt negativt för dem att inte få utdelning på sitt engagemang. Det är ett problem man delar med andra liknande projekt och tillvägagångssättet i Egnahem för alla kan därför inte ses som en framgång ur det perspektivet. Avhoppen blir slitsamma även för gruppen och innebär ett stort ansvar för dem som är kvar att hantera situationen på ett bra sätt. I Egnahem för alla har nya personer tillkommit och det har gett ny energi, kompetens och kunskap. De nya medlemmarnas kompetens att driva denna typ av projekt har varit värdefull och gjort att övergången från att vara ett forskningsprojekt drivet av Egnahemsfabriken till att bli ett projekt drivet av gruppen underlättats. Makten har gradvis övertagits av Husebybergens Egnahemsförening.

Behovet av en extra strateg vid liknande projekt

Orust kommun nämner att de på konferensen *Idéburet och socialt byggande* 12-13 oktober 2023 fick kunskap om funktionen av en ”strateg”/”utvecklare” som en del andra kommuner använder. Orust kommun tror det vore en bra kompetens så man kan jobba mer långsiktigt. På så sätt kan man förhoppningsvis jobba med mer permanenta lokala krafterna ihop med en strategisk funktion. Idag ser de inte att kommunens förutsättninagar är sådana att de behöver ha en landsbygdsutvecklare men nu finns ju en kommunutvecklare. En landsbygdsutvecklare kan till exempel lägga tid på att arbeta med grupper och orters utveckling på ett strategiskt sätt. De nämner även att projektet *Egnahem för alla* har varit ett sätt att forma nätverk.

Egnahem för alla har varit ett samverkans- och utvecklingsprojekt mellan kommun, Egnahemsfabriken och husbyggarna i Husebybergens egnahemsförening.

Kunskapen från projektet kan lyftas in i exempelvis utvecklingsenheten och lyfta till översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram osv, och att det varit viktigt för dem att lära sig hur man jobbar med dynamiska processer med rörligt mål. Man ser från kommunen en svårighet att nå ut till de grupper projektet vänder sig till, men genom projektet har kommunen fått till samarbete och format nätverk med aktörer med stor kompetens i frågor som rör idéburet och socialt byggande.

Kommunen ser vidare att processen troligtvis hade blivit mer lättbegriplig för deltagarna om de själva hade haft en mer färdig strategi för projektet i ett tidigare skede. De tror även att processen kunde ha blivit mer lättbegriplig för föreningsmedlemmarna om de hade haft stöd för juridisk rådgivning och genomförandefrågor, vilket isåfall hade behövts finansieras externt. Att be medlemmar betala för höga konsultkostnader innan de är säkra på att de ska bo på platsen och har fått lån, tycker varken kommunen eller Egnahemsfabriken känns rimlig med tanke på vald målgrupp.

Hur lyckades vi med projektets två mål, det vill säga att bygga för målgrupper utan egna medel och skapa en färdig finansieringsmodell för hur en finansiering av egnahem i en egnahemsförening kan lösas?

Orust kommun lyfte upp att finansieringsfrågan varit en av de största utmaningarna i projektet. De menar att tomträtt och hyrköpsmodellen är möjliga vägar att gå. Eftersom VA-utbyggnad är så pass dyr i Orust kommun, är det dock svårt att få till billiga bostäder i ett område med krav på kommunalt VA, till ekonomiskt svaga grupper och det gäller oavsett om det sker genom tomträtt eller eget ägande. Man ser dock att tomträtt skapar bättre förutsättningar för totalekonomin.

Det är Mikrofonden som har tagit fram hyrköpsmodellen. Idén är att några av bostäderna i Huseby byggs av Bygdenyttan (ett icke-vinstdrivande AB som Egnahemsfabriken driver) genom en hyrköpsmodell

Den medskapande designprocessen betydde mycket för deltagarna, dels för att förstå sina behov, drömmar och tankar kring sitt boende, dels stärktes gruppens gemenskap.

med leasingavtal. Husen hyrs ut men ambitionen är att de senare kan köpas av den som bor där, men som idag inte har pengar till topplån/kreditvärdighet, men där föreningen har tillräckligt stabil ekonomi. Det finns ett embryo till en ny affärsmodell och hittat en till investerare utöver Mikrofonden. Skulle vara bra att ta in en jurist att titta vidare på detta. Nästa steg är nu att testa skarpt och att Bygdenyttan gör en ansökan till Mikrofonden. Här har projektgruppen på Egnahemsfabriken en stark förhoppning om att kunna jobba vidare, ihop med Ekobanken och Mikrofonden.

Idéburet och socialt byggande ligger rätt i tiden

Vi ser att vi har tagit en fram en bra modell; *Orustmodellen,* som vi har arbetat fram tillsammans, (läs om *Orustmodellen* under kapitlet om finansieringsmodeller). Vi diskuterar hur vi kan sprida den vidare och hur kan vi lagra de kunskaper som tagits fram. Med det stopp i byggandet som just nu äger rum över hela Sverige, oavsett om man bygger bostadsrätter eller hyresrätter, kan man skapa en möjlighet för det idéburna och sociala byggandet vi i projektgruppen arbetar med. Eventuellt kan man även engagera eller samarbeta med andra aktörer som t ex Riksbyggen?

Projektparterna vill gärna fortsätta spåna på framtida projekt. Till exempel arbetar Mikrofonden med sociala företag med social franchise och detta behövs i hela landet och många är intresserade av projektet ”Egnahem för alla”. Det kan dock vara svårt att de som vill låna ut pengar vill låna ut en stor summa, medan projekt som Egnahem för alla vill låna relativt lite. Hur kan man locka till sig investerare med mycket pengar till många små projekt? Investerarna gå in med förlagsinsatser och investerande medlemmar, där man kan gå in med kapital, som behöver ge någon form av avkastning. Kapitalet kommer då gå in i den ekonomiska föreningen.

Projektgruppen på Egnahemsfabriken tycker att en styrka är att vi har kunnat arbeta med en kalkyl, som vi har kunnat bolla med Mikrofonden, Ekobanken och Föreningen för byggemenskaper. Vi tycker även att det varit bra med Orustmodellen och tomträtt. Värdefullt att deltagarna har kunnat vända sig till Ekobanken för rådgivning. Tyvärr ser vi att vi delvis fastnade vi i frågan hur vi skulle kunna finansiera projektet, och därför ännu inte har löst helt hur den enskilda medlemmens finansieringen ska gå till.

Projektet har blivit lyckat och på riktigt

Ekobanken har en del kundbesök nu av byggemenskaper som har det tufft, vilket även har påverkat detta projekt. Projektet har ändå lyckats, trots de förutsättningarna, tack vare att det finns en grupp, en tomt och en kommun. I många andra Vinnovaprojekt har det bara blivit en rapport.

Vi har i projektet testat en del saker som är svåra, till exempel en hyrköpsmodell. Vi har även tittat på olika upplåtelseformer och hur man får loss medel för det gemensamma, som alltid är jättesvårt och här har vi faktiskt kunnat skapa resurser för det gemensamma som gemensamhetshuset. Vi ser att det behövs modeller hur vi delar risker och att det är viktigt att ha respekt för olika typer av risktagande. Gruppen ser även att det finns kunskapsglapp hos många människor, som man kan jobba med som en form av ”folkbildning”. Detta gäller även finansieringsfrågor. Avslutningsvis tycker vi alla att det både känns roligt och viktigt att få arbeta vidare tillsammans med finansieringsfrågorna i andra projekt. Det krävs mycket för att bygga med människor utan egna medel!

Mål finansieringsmodell *Egnahem för alla*:

- Mark med situationsplan: *Klart*
- Jobba med tomträtt: *Klart*
- Husmodell för alla: *Delvis klart*
- Organiserat självbyggeri: *Skett genom byggandet av gemensamhetshuset. Kommer få till i byggandet av de enskilda husen.*
- Finansieringen, färdigt koncept: *Delvis klart, behöver arbetas mer med.*

Vad har varit det roligaste samt det svåraste med projektet?

Orust kommun tycker att det roligaste har varit att de har fått mandat och uppdrag att utforska en alternativ väg för att möjliggöra bostäder för fler och möjliggöra något annat än vad den konventionella bostadsmarknaden kan erbjuda där medskapande från de framtida boende kommer sätta prägel på området.

Det svåraste har varit att projektet har krävt resurser och samordning mellan förvaltningar, i mycket högre utsträckning än ett konventionellt projekt. Tjänstepersonerna har fått utmana sig själva och tänka utanför ramarna och arbeta på ett sätt som det inte finns rutiner kring. Vidare har det varit svårt att värdera riskerna med projektet, då de inte har erfarenhet av likande projekt sedan tidigare. Det har även varit svårt att på ett pedagogiskt sätt kommunicera med självbyggargruppen såsom att förmedla ungefärliga kostnader som kan tolkas som exakta siffror.

Egnahemsfabriken tycker att det roligaste har varit att det är ett projekt som ska verkligas på riktigt och att vi har kunnat facilitera en process med självbyggare och en kommun. Det har varit ett fint samarbetet med Orust kommun och det har gjort arbetet väldigt roligt. Det har dock varit svårt att lotsa en grupp i en process som man själv gör för första gången. Att skapa energi och engagemang, men samtidigt inte sätta människor i för svåra situationer. Det har krävts en respekt för allas engagemang och samtidigt att balansera så att man inte själv bränner ut sig. Det svåraste har dock varit arbeta med en grupp med normal eller liten plånbok, många utan möjlighet att ta vanliga banklån, och där målet därför varit att bygga så billigt som möjligt. Det har gjort att vi i vissa situationer inte har kunnat ta in den kompetens som behövs och har fått lösa saker utanför vårt eget professionsområde. Nu när själva själva forskningsprojektet *Egnahem för alla* är avslutat behöver vi hitta en balans där vi kan fortsätta lotsa Husebybergens Egnahemsförening utan att det kostar pengar för dem och utan att alltför mycket ideell tid läggs från Egnahemsfabriken.

Klara Holtz Eklånge från planavdelningen på Orust kommun medverkade på konferensen "Idéburet och socialt byggande" och pratade om kommunens medverkan i projektet "Egnahem för alla".

Citat av Orust kommun, deltagare och Egnahemsfabriken

Svar på frågan ”Vad har varit roligast”?

Orust kommun:
"Har varit roligt att få tänka utan ramarna i min kommunala roll."

"Roligt att få hitta en annan väg till att skapa bostäder för fler och att inte jobba på konventionellt sätt. Man kan trixa så man löser frågorna och tvingar ut alla ut boxen."

"Roligt att vi har fått mandat & uppdrag att arbeta på nya sätt och testa. Sedan har inte allt gått att göra, men vi har fått utforska frågorna och utmana oss själva i hur vi brukar arbeta."

Egnahemsfabriken:
"Det roligaste har varit att arbeta ihop med kommunen, och se att 1+1=3! Och att jobba så nära kommun + civilsamhälle i ett system. Funnits tillit, förtroende och engagemang. Roligt att se att kommunen varit systempiloter. Vi i vår tur har försökt hjälpa en grupp som alla är relativt ”gröna”- kärnan i arbetet med byggemenskaper, grundat på personligt engagemang och drömmar."

Finns en stor potential i skalbarheten, som Vinnova också såg när de gav oss medel. Men viktigt att det byggs och testas på riktigt först!

Det roligaste är att göra ett verkligt projekt med riktiga människor. Jag gillar verkligen att arbeta med riktiga människor!

Svar på frågan ”Vad har varit svårast”?

Orust kommun:
"Svårast har varit att arbeta på ett sätt som inte det finns rutiner kring. Ambitionen är att göra på nya sätt, men hur mycket? Och redovisas konsekvenserna? Både en pedagogisk utmaning och att svårt överblicka konsekvenserna."

Egnahemsfabriken:
"Har varit svårt att kommunicera att det inte går att ge exakta uppgifter, till t ex kostnader. Utmaning i denna typ av processer. Svårt att det tar lång tid, utmanande för gruppen. Vi skulle behöva fortsatta projektmedel, nu behöver vi arbeta ideellt."

"Svårt att vara i mitten och se och förstå bådas perspektiv och samtidigt förstå hur svårt det är för båda parter!"

Citat utvärdering medskapande design

Positivt:

"Utifrån perspektivet 'vi har skapat det själva' så känner jag att vi i väldigt hög grad har skapat husets in- och utvändiga form själva. Jag tror att det kan bidra till en känsla av kontroll även i byggprocessen."

(Deltog i medskapande design av sitt hus)

"Medskapande design-metodiken satte fokus på något som jag inte upplevt så tydligt tidigare. Det gjorde det väldigt uppenbart vad som var min åsikt/smak och vad som var professionell kunskap. Genom att löpande stödja och ge beslutsmandaten till beställaren blev det mer min uppgift att ta hand om beställarens åsikter och smak, vilket spände bågen i relation till att lösa de utmaningar som då uppkom, i stället för att försöka påverka beställaren att göra som jag initialt tänkt. Något utmanande, men inte svårt, bara annorlunda och roligt."

(Volontärarkitekt som deltog i medskapande design)

"Graden av privathet var ett extra fint designkort tyckte jag – gav mig nya insikter om bla hur stort behov jag har av trygghet – gav mig ännu mer stärkta tankar på att verkligen skapa mitt egna hus: då kan jag få ännu mer trivsel, Wow!"

(Deltog i medskapande design av sitt hus)

Negativt:

"Jag är fortfarande lite ledsen att jag lade så mycket kraft i 'fel' hus på grund av att jag inte förstått att grundkostnader skulle bli så stora."

(Deltog i medskapande design av sitt hus)

"Många frågor blir av typen 'Hur mycket dyrare blir det att dra rören där jämfört med där', vilket är förståeligt då ekonomin blir starkt styrande i ett projekt med en tydligt begränsad budget, men där man också känner sig begränsad som mindre erfaren arkitekt i att kunna ge svar."

(Volontärarkitekt som deltog i medskapande design)

Volontärarkitekt Anton Axell som medverkade i kursen i medskapande design, tillsammans med forskare Jenny Stenberg, som tagit fram metoden.

Maj 2024: den historiska egnahemsföreningen har bildats "Husebybergens Egnahemsförening" (den första på 50 år), gemensamhetshuset är färdigt för flytt till området och marken börjar projekteras och infart byggs.

Diskussion & slutsatser

Tinna Harling

Just nu 2024 står byggandet i Sverige inför en stor kris och produktionen av såväl småhus som lägenheter har avstannat. Många kommuner börjar därför se sig om efter andra sätt att bygga, än att enbart samarbeta med stora byggherrar som bygger när de vill och när de tjänar som mest pengar. De olika formerna av idéburet och socialt byggande får därför mer intresse än vanligtvis av kommuner. Att konferensen *Idéburet och socialt byggande* genomfördes för tredje gången hösten 2023 kan också kan ha bidragit till ett ökat intresse. Kanske finns det just nu ett *window of oppurtunity* att arbeta med liknande koncept på andra platser, ihop med många kommuner? Den processbild som tagits fram med Orust kommun kan användas om projektets kunskaper kan sammanfattas på ett pedagogiskt sätt. För nya projekt kommer det därmed inte krävas ett eget lika stort kunskapsmaterial. En sårbarhet är att just denna grupps kunskap har varit relativt hög och att Egnahemsfabriken har haft medel avsatta för processledning- hur kan en grupp med mindre kunskap och som kanske inte alls kan få stöttning på samma sätt ändå kunna arbeta på ett liknande sätt?

Vi tror också att det är viktigt att lyfta upp att gruppernas egenmakt och kunskap måste stärkas. Kanske kan man hitta någon form av utbildning för grupperna på samma sätt som man kan utbilda sig som projektlots? Det också viktigt med ett pedagogiskt material till kommunerna som ger dem inblick i vad som krävs av dem och som tydliggör vad som skiljer denna process från att arbeta med t ex en aktör som JM eller Skanska. Ett underifråndrivet projekt som *Egnahem för alla* med både projektlotsning och designprocess kostar betydligt mindre än vad byggherrar normalt tar ut i vinst. Om bostadsförsörjningen ska fungera för vanliga människor skulle kommuner och stat behöva ta någon form av ansvar för finansieringen av det professionella stöd som krävs för denna typ av projekt, precis som man gjorde under egnahemsrörelsen- och som görs i många andra länder.

För att möjliggöra liknande initiativ med byggnation av småskaliga bostäder med hållbara material för medborgare utan mycket pengar krävs det även ett samarbete mellan kommuner och de grupper av människor som vill bygga på annat sätt än det konventionella. Det är även viktigt att grupperna får stöd av professionella projektlotsar, arkitekter och snickare. På så sätt kan civilsamhället bli en kraft i bostadsbyggandet. Det har samhället glömt bort idag och vi på Egnahemsfabriken tycker det är dags att återuppväcka självbyggeriet i organiserad form! Vi tror även att man kan aktivera lokala krafter på mindre orter för att få till en bostadsproduktion, det man kallar för det lokala sovande kapitalet i form av att människor som har pengar sparade som inte går till bygdens utveckling utan är placerade på börsen. Om man bara använder några procent av det tillsammans med en engagerad kommun och någon form av stöd från staten skulle det möjliggöra en lokal bostadsproduktion.

Har man lite fantasi finns det en massa sätt att få igång ett byggande som drivs underifrån som kan stimuleras fram med ganska enkla medel. Det vore även bra att koppla det egna ägandet av de små husen med andra varianter av idéburet och socialt byggande, med både bostäder i hyrköpsmodell och småskaliga kooperativa hyresrätter. På så sätt får man en naturlig blandning i ett område av personer med olika bakgrund och i olika åldrar och har inte bara eget ägda hus i området.

Sist men inte minst är det gemensamma i utvecklingen av en ny egnahemsrörelse är oerhört viktig- både gemensamhetshus, odlingar, lekplatser och utemiljöer måste finnas för att skapa en social infrastruktur. De ursprungliga egnahemshusen var mer fokuserade på det egna huset och den egna trädgården - Nya egnahemsrörelsen behöver bygga på det gemensamma. Detta är även viktigt ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv, genom det gemensamma skapar förutsättningar för mindre enskilda resurser, med små småhus istället för stora villor.

Vad blir nästa steg?

Tinna Harling

Från utvärderingsmötet tar vi med tankar från Orust kommun att det skulle finnas möjlighet att koppla på liknande projekt på markanvisningar samt eventuellt samarbeta med stiftelsen Orustbostäder. Kan vara tiny-houses/byggemenskaper/bogemenskaper (olika former av socialt byggande, ev inte självbyggeri). Men viktigt att vi genomför *Egnahem för alla* först och utvärderar! Orust kommun vill jobba med dessa frågor, står både i bostadsförsörjningsprogram & översiktsplan. Det finns även ett politiskt beslut att planera för småhustomter. Men de anser att det är viktigt att ta en sak i taget för att det ska kännas överkomligt och vi gemensamt genomför *Egnahem för alla* och säljer de tomterna först. Kommunen kommer även ta fram tomter för området väster om Huseby Egnahemsförening, med ett liknande koncept och fem relativt små tomter.

Att gemensamhetshuset har kunnat byggas i ett första steg, där Egnahemsfabriken tar risken, har varit väldigt viktigt för gruppens energi och gemenskap och kommer bli en viktig pusselbit i fortsatt process. Vi kommer även fortsatta arbetet med utvecklingen av området och under 2024 kommer vägar och parkering byggas, samt avstyckning av tomterna ske. På Egnahemsfabriken byggs gemensamhetshuset klart i ett samarbete med volontärer, både tidigare deltagare från kursen *Vi bygger tillsammans* (som byggt gemensamhetshuset som en del av sin terminskurs på Billströmska, läs mer under rubrik *Processen- från idé till en bildad Egnahemsförening*) och medlemmar i föreningen.

Vi på Egnahemsfabriken jobbar även vidare för att stötta gruppen i dialogen med Orust kommun kring hur de ser på VA-taxan för de hus som ska börja byggas vintern 2024/2025. Idag betalar alla hus, oavsett storlek, samma VA-taxa på Orust kommun. Med små tomter och små hus blir det minst dubbelt så många hus som ansluts till det kommunala VA-nätet. Samtidigt blir den procentuella utgiften för VA för ett litet hus med lägre bygg-och tomtkostnad dubblerad i jämförelse med ett stort hus med en kostnad för mark och hus på det dubbla. Detta tror vi är en viktig principfråga om projekt som *Egnahem för alla* ska gå från ett innovationsprojekt till en ny egnahemsrörelse. Att ge ekonomiska incitament till att bygga litet bidrar ju både till att denna typ av områden kan genomföras för människor med normal eller liten plånbok samt ger lägre klimatpåverkan! Att bygga litet, resurssnålt och klimateffektivt tror vi är viktiga delar för att skapa en hållbar framtid och processen kring *Egnahem för alla* ser vi som en möjlig förebild för många kommuner.

Fortsatt forskning i liknande frågeställningar och en del stöttning av projektet kommer även ske genom två olika pågående forskningsprojekt, som leds av Göteborgs Universitet och där Egnahemsfabriken deltar som part. I början av maj 2024 gav regeringskansliet landshövding Stefan Attefall ett uppdrag att undersöka förutsättningarna för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse. Attefall ska inom uppdraget biträda Landsbygds- och infrastrukturdepartementet med att dels analysera och klarlägga orsakerna till småhusens låga andel av nyproduktionen av bostäder, dels aktivt arbeta för att de parter som bedöms ha möjlighet att bidra till ett ökat småhusbyggande ska göra det. Vidare ingår det i uppdraget att verka för anläggandet av nya trädgårdsstäder. https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2024/05/uppdrag-att-verka-for-okat-smahusbyggande-genom-en-ny-egnahemsrorelse/?mtm_campaign=Regeringsuppdrag&mtm_source=Regeringsuppdrag&mtm_medium=email

Med Egnahemsfabrikens samverkan med Orust kommun och framtagandet av Orustmodellen så ser vi såklart stora möjligheter att ge input in i det uppdraget och kontakter har tagits!

Gemensamhetshuset designades av egnahemsföreningen och byggdes av studenter på folkhögskolekursen "Vi bygger tillsammans".

Bygget av gemensamhetshuset gick framåt under sommarens byggläger. Volontärer, bestående av folkhögskoleleverna som byggde huset under sin utbildning, ditresta byggintresserade från olika håll i Sverige och Italien (!), tillsammans med kommunala feriepraktikanter. De återbrukade dörrarna och fasaden målades, och inomhus monterades lister, foder och köksinredning.

Spridning

Tinna Harling

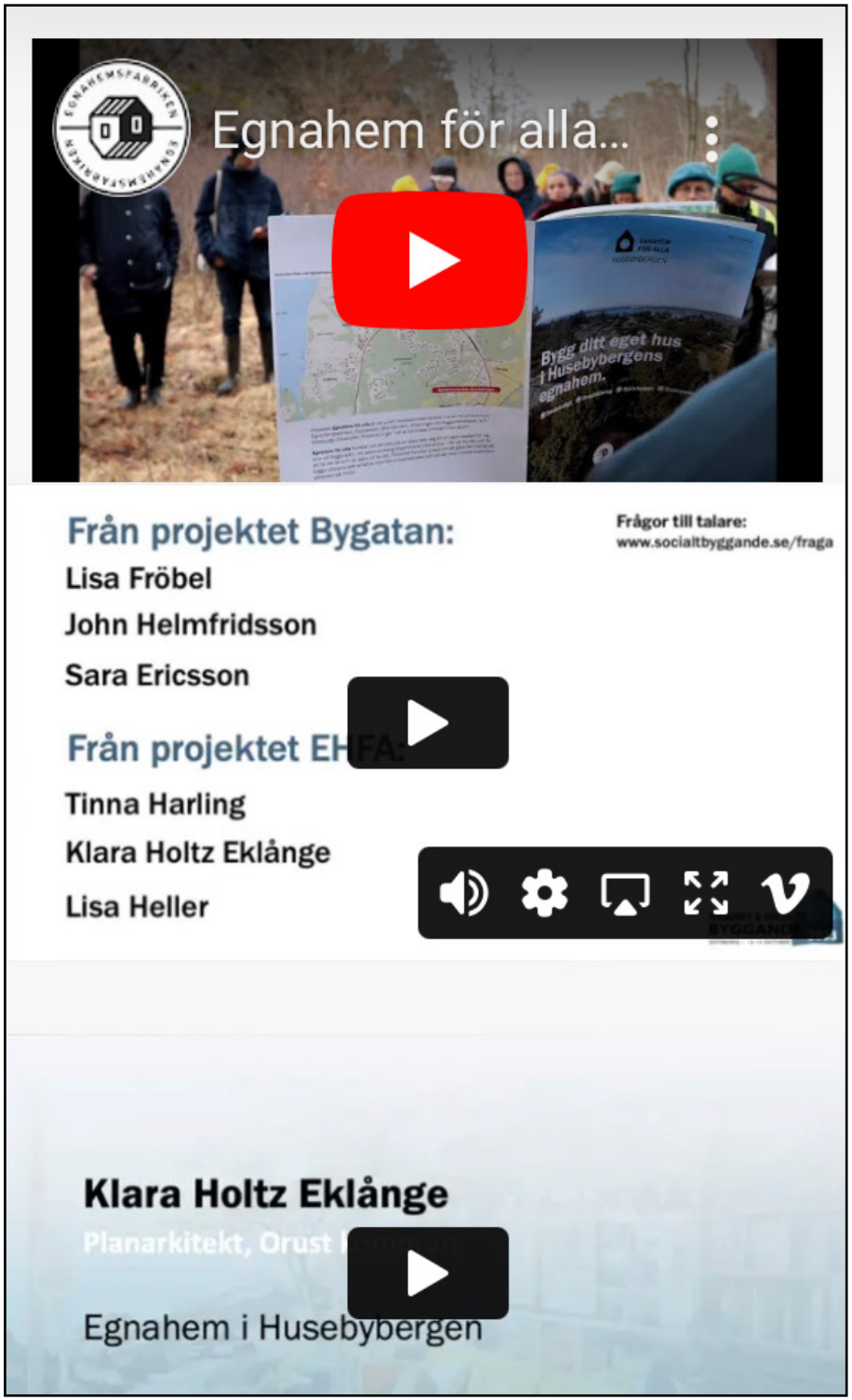
Genom samverkan med olika samarbetspartners (Coompanion, Göteborgs Universitet; Ekobanken, Mikrofonden, Orust kommun och Studieförbundet vuxenskolan, samt ett redan etablerat samarbete med kommuner och grupper i t ex Tanum och Tranemo, där man vill starta lokala Egnahemsfabriker) har vi kunnat sprida våra gjorda kunskaper i projektet brett bland olika aktörer och geografiskt.

Deltagande projektparterna kommer även ha möjlighet att lägga denna slutrapport och filmen på respektive hemsida. Senhösten 2024 kommer projektparterna även i samarbete med det Formasfinansierade projektet *Idéburen och gemensam bostadsförsörjning* arrangera ett kunskapsseminarium med platsbesök i Ellös och då är även gemensamhetshuset på plats.

Projektparterna har genom hela projektet berättat om projektet *Egnahem för alla* i olika forum och för andra intresserade grupper och kommuner. Orust planchef föreläste på Högskolan väst under våren 2024 och Tinna Harling från Egnahemsfabriken och Charlotte Brännström från Orust kommun deltog i Västerbottens samhällsbyggnadsdagar 20-21 mars 2024 och berättade även om *Egnahem för alla* som ett exempel på konferensen *Idéburet och socialt byggande*.

Filmer om projektet

Om hela projektet:
Egnahem för alla – del av något större, av Kanvass film
som ligger på Egnahemsfabrikens hemsida:
https://youtu.be/xNeZQDwrkbg



Utställningar, presentationer & länkar

Egnahemsfabriken ihop med Orust kommun arrangerade även en utställning om *Egnahem för alla* och deltog både i plena och i ett seminarium och berättade om projektet på konferensen *Idéburet och socialt byggande* med 230 deltagare på Kulturhuset i Bergsjön 12-13 oktober 2023. Finns dokumenterat på Egnahemsfabrikens hemsida och www.socaltbyggande.se. (se nedan under länkar)

Filmade föredrag om projektet

Projektet var med i två delar av programmet på konferensen, dels i ett plenapass 3 på fredagen under rubriken *Framtidens möjligheter är lokala: Att samverka för lokal utveckling, exempel Bygatan & Egnahem för alla*. Föredraget gjordes av Klara Holtz Sjögren på Orust kommun, Lisa Heller som är ordförande i Husebybergens Egnahemsförening och Tinna Harling, projektledare för projektet på Egnahemsfabriken.
Länk till filmat föredrag:
https://youtu.be/bkD940-KK1E

Projektet var även med som en del av ett seminarie på torsdagen: *Hur kan man skapa bygg och bogemenskaper för och med ekonomiskt svaga grupper.* Föredraget gjordes av Klara Holtz Sjögren, Orust kommun.
Länk till filmat föredrag:
https://youtu.be/69cMB-MRcSM

Texter & rapporter

https://codesigncities.se/housinginnovation/

https://codesigncities.se/ideburen/

https://tjorn.egnahemsfabriken.se/forskning-och-innovation/

Charlotte Brännström från planavdelningen på Orust kommun medverkade på konferensen "Idéburet och socialt byggande" och pratade om sin och kommunens medverkan i projektet "Egnahem för alla". I slutet av projektet medverkade hon sen bland annat på samhällsplaneringsdagarna i Lycksele i Västerbotten den 20 mars och pratade om kommunens medverkan i projektet "Egnahem för alla".

Slutrapporten - ett samverk

Denna slutrapport har skrivits inom forskningsprojektet *Egnahem för alla* med medel av Vinnova Dnr 2021-02916. Projektet pågick 1 nov 2021 - 31 okt 2023 och presenterades på konferensen *Idéburet & socialt byggande* 2023. Rapporten är skriven av flera skribenter, utifrån olika roller i projektet, så även slutrapporten är ett exempel på tillsammanskraft.

Skribenter:

- Tinna Harling / projektledare *Egnahem för alla* samt redaktör för rapporten, medgrundare Egnahemsfabriken samt ordförande i styrelsen. Tinna är arkitekt och har tidigare arbetat tolv år som processledare och planarkitekt på Tjörns kommun, där hon bland annat arbetade med medborgardialog med Cultural planning metoden. Tinna har även arbetat med ett flertal forskningsprojekt och ledde bland annat en del av projektet *Divercity* med fokus på kommunernas processer. Tinna arbetar framförallt med frågan om samverkan mellan kommun och civilsamhälle och tror på vikten av samskapande och kollektiv problemlösningskapacitet för att lösa de utmaningar vi står inför idag.
- Anna Berglund / journalist och fotograf. Formgivning av rapporten och dokumentation (foto) inom projektet, och är även ledamot i styrelsen. Arbetar på Egnahemsfabriken som projektledare för ungdomsprojektet Fabriken.
- Erik Berg / ansvarig för arbetspaketet kring affärsmodeller i projektet och medgrundare Egnahemsfabriken samt ledamot i styrelsen. Erik Berg är arkitekt och har tidigare arbetat både på kommuner och Inobi arkitekter. Erik arbetar bland annat med mötesplatser och affärsmodeller för att bygga samhället tillsammans med dem som bor på platsen.
- Jenny Stenberg / ansvarig för arbetspaketet kring medskapande i projektet och forskare på Göteborgs Universitet. Har i 25 år arbetat med aktionsinriktad, interaktiv och transdisciplinär forskning med fokus på sociala aspekter och invånarinflytande i planering, renovering och design. I landsbygdskontext på Tjörn, Orust och andra mindre kommuner har forskningen handlat om medskapande design av bostäder och att civilsamhället och kommuner i partnerskap verkar för en bostadsförsörjning för människor med normal eller liten plånbok. Medgrundare i Egnahemsfabriken samt ledamot i styrelsen. Läs mer på codesigncities.se
- Klara Holtz-Eklånge och Charlotte Brännström / arbetar med planering och översiktsplanering på Orust kommuns planenhet.

Dessutom bestod projektgruppen av:

- Ida Karestad, Egnahemsfabriken / landskapsarkitekt och trädgårdsmästare.
- I arbetsgruppen på Orust kommun har utöver Klara Holtz-Eklånge och Charlotte Brännstreöm framförallt Linda Drottz från mark-och exploateringsavdelningen varit med i projektet, samt även Elin Bergendahl och Edmund Persson från mark-och exploateringsenheten. Även Ellen Lindblom från bygglovsavdelningen samt Robert Brodin och Pethra Ring från Va-avdelningen har deltagit i processen.
- I projektets arbetsgrupp för finansieringsmodeller har John Helmfridsson (ordförande Föreningen för byggemenskaper), Kristoffer Lüthi (ordförande Ekobanken) och Ylva Lundkvist Fridh (VD Mikrofonden) deltagit och de har även bidragit i textskrivandet. Även Jan Svensson deltog från Mikrofonden i arbetet under projektet.
- John Areblad på Kanvassfilm har dokumenterat projektet i film och gjort filmen *Egnahem för alla – en del av något större.*

Klara Holtz Eklånge
klara.holtzeklange@orust.se
Erik Berg
erik@egnahemsfabriken.se
Tinna Harling
tinna@egnahemsfabriken.se
Ida Karestrand
ida@egnahemsfabriken.se
Charlotte Bränsström
charlotte.brannstrom@orust.se
Kristoffer Luthi
kristoffer.luthi@ekobanken.se
Ylva Lundkvist Fridh
ylva.lundkvistfridh@mikrofonden.se
Jenny Stenberg
jenny.stenberg@gu.nu
John Areblad
john@areblad.nu
Anna Berglund
anna@egnahemsfabriken.se
John Helmfridsson
john@bomanarkitektur.se.

Referenser

Alexander, Ishikawa, Silverstein, Jacobson, Fiksdahl-King and Angel (1977). *A Pattern Language: Towns Buildings Construction.* New York, Oxford University Press.

Bentley (1998). *Learning beyond the classroom: Education for a changing world.* London, Routledge.

Berglund, Harling and Stenberg (2022). *Tillsammans bygger vi – ett forskningsprojekt om hur unga självbyggare kan skapa hem och mötesplatser.* Tjörn, Egnahemsfabriken http://codesigncities.se/together/publications2/.

Divercity 2017-2021, Vinnova Dnr 2018-03339, hemsida: www.divcity.se

Harling & Carlsson (2021) SLUTRAPPORT AP2 Divercity *Kommunernas processer - verktygslåda för främjande av byggemenskaper i Sverige.* https://www.divcity.se/s/Slutrapport-AP2.pdf

Livingston (1995). *El Metodo.* Capital Federal, Venezuela.

Stenberg (2020). *Forma ditt hem – medskapande design inför självbyggeri Tjörn & Göteborg*, Egnahemsfabriken, Chalmers & Apricus http://codesigncities.se/wp-content/uploads/2022/02/Forma-ditt-hem-sv-print-2021-05-27.pdf.

Stenberg, Harling and Berglund (2022). *Can co-design and co-building help make collaborative housing more affordable?,* Egnahemsfabrikens Skrifter https://codesigncities.se/wp-content/uploads/2023/03/Codesign-affordable-2022.pdf.

Orust kommun (2024) *Orust översiktsplan 2040 Granskningshandling våren 2024*, www.orust.se

Den här skylten sattes upp på området när projektet Egnahem för alla startade i november 2021. Färgen har bleknat, bokstäverna blivit vagare. Men bakom den frodas det och solen drar genom lövverken. Påminner om växandet som ständigt pågår. Kraften som kommer bära husdrömmarna, självbyggarna och den nybildade egnahemsföreningen vidare.
De kommer forma sina hem, umgås i gemensamhetshuset, de kommer våndas, vingla och vela tillsammans över materialval och ritningar. Och till slut skapa ett alldeles unikt småhusområde som de ännu bara skissat på, tänkt kring och pratat om. Buret av en tanke om gemenskapens trygghet, tillsammanskraft och delade resurser.

Att de initiala tankarna och förväntningar blir suddigare, tappar sina skarpa konturer är ofta en naturlig process när nya kunskaper, metoder och idéer blir till. I det undersökande finns överseendet. Där nya vägar och avkrokar upptäcks, blir till sidospår, ibland en bit från startpunkten.

Skylten får stå kvar där i sin dunge. som ett litet monument över drömmar utan slut.