

Mot en mer innovativ bostadsförsörjning i Stockholmsregionen

Bostadsinnovation i praktiken

Kommuners roll och möjligheter



Region Stockholm ansvarar och arbetar för en hållbar utveckling av Stockholmsregionen.

Visionen är att länet ska vara Europas mest attraktiva och hållbara storstadsregion – att bo, leva och verka i.

Vårt regionala utvecklingsarbete grundas på kvalificerat underlag och analys. Genom samverkan med kommuner, näringsliv, universitet och högskolor, andra myndigheter och organisationer bidrar vi till att det finns en gemensam målbild för regionens utveckling. Vi tar initiativ till, skapar förutsättningar och bidrar till att visioner, mål, strategier och åtaganden i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS, kan förverkligas.

Vi bevakar systematiskt utvecklingen i regionen och omvärlden och presenterar regelbundet kunskapsunderlag, analyser, scenarion, kartläggningar, utvärderingar, statistik och rekommendationer för regionens utveckling. Rapporterna tas fram av forskare, utredare, analytiker, både internt och av konsulter på uppdrag av Region Stockholm.

Citera gärna innehållet i rapporten men uppge alltid källan. Att återge bilder, foto, figurer och tabeller (digitalt eller analogt) är inte tillåtet utan särskilt medgivande.

Region Stockholm

Regionledningskontoret

Box 30215, 104 25 Stockholm

Besöksadress:

Lindhagensgatan 98

Telefon: 08-123 100 00

registrator.rlk@regionstockholm.se

www.regionstockholm.se

Ansvarig handläggare: Hannes Flemming, Oskari Pärssinen och Dina Oetterli

Foto: Region Stockholm, AquaVilla, Egnahemsfabriken Tjörn, Lagnö Bo kooperativhyresrättsförening, Stockholms Stadsmission, Karin Kjellsson, Tanums kommun, Lilla produktionsbolaget, Svenska Bostäder

Utgiven: september 2026

DNR: KRN 2026-0100

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	3
1. Inledning.....	1
2. Innovativa sätt att bygga och bo	3
3. Kommunernas roll och verktyg i bostadsförsörjningen.....	5
4. Främja bostadsinnovation genom kommunal verksamhet	7
Hårda styrmedel	7
Exempel från kommunala strategiska styrdokument	9
Uppsala kommun testar nya lösningar och utvecklar nya arbetssätt	14
Svenska Bostäders testpiloter skapar samhällsnytta	18
Mjuka styrmedel	20
Luleå kommun väcker engagemang hos lokalbefolkningen	23
Lokala initiativ och modiga beslut i Tanums kommun	27
5. Tillsammans mot en mer innovativ bostadsförsörjning!	29
Referenser och vidare läsning.....	30
Intervjuer	31

1. Inledning

Goda bostäder är en grundläggande förutsättning för människors välmående, trygghet och livskvalitet. Hur vi bor påverkar inte bara vår vardag, utan också vår hälsa, våra relationer och våra möjligheter att forma ett gott liv. Samtidigt är våra behov långt ifrån statiska. De förändras över tid och ser olika ut beroende på livssituation, hushållssammansättning och andra individuella förutsättningar. En student, en barnfamilj och en äldre person kan ha vitt skilda behov och önskemål om hur de vill bo. För att möta olika behov och förutsättningar krävs en bostadsmarknad som är varierad, inkluderande och lyhörd.

Stockholmsregionen växer vilket innebär en ökad efterfrågan på bostäder. Samtidigt står bostadsmarknaden inför flera utmaningar. De senaste årens lågkonjunktur och höjda byggkostnader, ökade räntor och ökade levnadskostnader, har tillsammans med avskaffandet av olika statliga investeringsstöd för bostäder bromsat bostadsproduktionen. Höga hyror och bostadspriser i nyproduktion medför att fler har svårt att efterfråga en bostad som motsvarar hushållets behov och ekonomiska förutsättningar. Därtill står vi inför stora klimatutmaningar samtidigt som byggsektorn står för nära 20 procent av Sveriges klimatutsläpp. Men genom innovation finns potential att möta dessa utmaningar och skapa nytta för både samhälle och individ.

***”Alla vill inte bo i kollektivboende eller annan bostadsform.
Alla är inte unga eller studenter. Men det måste finnas
något för alla, och det kan vara någonting för några. Vi vet
att man har olika behov i olika faser i livet och det måste vi hitta
bostadslösningar som möter.”***

Elin Blume, strategisk samhällsplanerare Uppsala kommun

Eftersom kommunernas arbete med bostadsförsörjning ska beakta regionala mål och planer är innovation en viktig del av genomförandet av RUFS. I denna rapport presenteras exempel och arbetssätt som kan bidra till detta. Genom att arbeta med bostadsinnovation kan kommuner hitta nya vägar att möta människors olika preferenser och behov på bostadsmarknaden, stärka sin attraktionskraft och skapa mervärden för invånare och samhälle. Genom innovationer för exempelvis sänkta trösklar på bostadsmarknaden, ökad gemenskap och delande och ett mer effektivt nyttjande av mark och resurser kan bostadsutvecklingen bidra till att minska ekonomisk osäkerhet, ofrivillig ensamhet, segregation och klimatförändringar. Innovativa lösningar är en nyckel som kan bidra till att möta vår tids stora utmaningar och skapa mer hållbara och inkluderande samhällen. Kommunernas roll är central i utvecklingen. Genom sina olika verktyg, ansvar, mandat och möjligheter att påverka samhällsutvecklingen har de en unik position att främja innovation inom bostadsförsörjningen.

Tillsammans med kunskapsunderlaget *Innovativa sätt att bo – kunskapsunderlag* syftar denna guide till att inspirera och visa vägar framåt för en mer innovativ bostadsmarknad. Guide riktar sig framför allt till kommuner och ger exempel på konkreta verktyg och åtgärder som kommunerna kan använda för att främja en mer innovativ bostadsförsörjning.

I det tillhörande kunskapsunderlaget och i denna guide tillämpas en bred definition av bostadsinnovation som omfattar mer än tekniska lösningar och nyproduktion. Det handlar om en bredd av upplåtelseformer, finansieringsmodeller, byggprocesser, boendekoncept och förmedlingsformer som tillsammans kan bidra till ett mer varierat bostadsbestånd. Gemensamt för innovationerna är att de är genomförda i en svensk kontext och innebär en boendeupplevelse eller sätt att få tillgång till en bostad som skiljer sig från de traditionella modellerna på den svenska marknaden. I guide läggs viss tyngd vid verktyg som kan användas för att främja mindre och nyetablerade aktörer som exempelvis bygg- och bogemenskaper, eftersom dessa innovationer adresserar utmaningar som kommunerna i högre grad har möjlighet att påverka jämfört med flera andra innovationer som lyfts i kunskapsunderlaget. Många av verktygen är dock tillämpbara för att främja och möjliggöra en bredd av innovativa aktörers initiativ.



Kooperativa hyresrätter i Farsta Strand. Foto: Stockholms Stadsmission.

2. Innovativa sätt att bygga och bo

I det tillhörande kunskapsunderlaget *Innovativa sätt att bo – kunskapsunderlag* redogörs för en stor bredd av innovativa lösningar för boende, byggande, finansiering och förmedling med potential att skalas upp för att möta varierande behov, förutsättningar och preferenser. Bland innovationerna återfinns exempel som på olika sätt visar på möjligheter att tänka annorlunda. I underlaget redogörs för allt från hyresrätter i småhus, kooperativa hyresrätter, bo- och hyrköp, byggemenskaper och bogemenskaper, tiny houses och husbåtar, ekobyar och projekt för en levande landsbygd till nya förmedlingsformer med möjlighet att tillgängliggöra bostäder för fler.

Flera av innovationerna är redan etablerade, om än i varierande grad. Trots detta utgör de fortfarande en mycket begränsad del av bostadsmarknaden. Det kan förklaras av att kännedomen om innovationerna är begränsad och att det saknas kunskap och erfarenhet om hur de kan genomföras bland såväl privatpersoner som kommuner, finansiärer och aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen. Det leder lätt till osäkerhet och gör att redan etablerade bostadslösningar och arbetssätt tillämpas i första hand. Regelverk och gråzoner i lagstiftningen är också faktorer som påverkar implementeringen av nya lösningar. Finansiering är ytterligare en utmaning för flera bostadsinnovationer, särskilt för de med syfte att hålla nere bostadspriserna och tillgängliggöra bostäder för fler. Även det kan leda till osäkerhet hos både kommun och bostadsutvecklare då alternativa finansieringsformer kan uppfattas som mer riskabla och kalkylerna kan vara svårare att få ihop. Att arbeta på nya sätt kräver dessutom ofta mer tid för alla inblandade aktörer.

Samtidigt som det finns utmaningar så finns det många drivkrafter som motiverar till att arbeta med bostadsinnovation. Gemensamt för många av innovationerna är att de tillsammans kan bidra till en ökad variation i bostadsbeståndet vad gäller storlek, upplåtelseform, kostnader och grad av gemenskap. Variationen av bostäder har därför potential att bidra till att möta behov och preferenser hos fler hushåll på fler platser. Flera av lösningarna har stora möjligheter att stärka social hållbarhet genom gemenskap och delaktighet. Vissa av lösningarna ger lägre boendekostnader, exempelvis genom sänkta trösklar, delade resurser eller alternativa finansieringslösningar, vilket kan stärka den boendes ekonomi på både lång och kort sikt. Vissa exempel ger därtill tydliga ekologiska vinster genom yteffektivitet, resursdelning och särskilda ambitioner kring hållbara material, energilösningar och livsstilar. Det finns en stor potential i att utmana våra konventionella sätt att bygga och bo. Bostadsinnovationerna kan bidra till nytta både för samhället i stort och för den enskilda individen.

Läs mer om olika bostadsinnovationer, konkreta exempel på projekt och vilka nyttor de olika innovationerna kan bidra till i det tillhörande kunskapsunderlaget *Innovativa sätt att bygga och bo*.



En grupp husbyggare på Egnahemsfabriken. Foto: Egnahemsfabriken Tjörn

3. Kommunernas roll och verktyg i bostadsförsörjningen

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning är centralt för att skapa hållbara och fungerande samhällen. Enligt lag ansvarar kommunen för att planera för bostadsförsörjningen och skapa förutsättningar för att alla invånare ska ha tillgång till goda bostäder. Arbetet bedrivs strategiskt och långsiktigt, där en handlingsplan för bostadsförsörjning fungerar som ett övergripande styrdokument som samlar behovsanalyser, mål och åtgärder.

För att genomföra lagens intentioner har kommunen tillgång till en rad verktyg som tillsammans skapar förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad. Centrala är de strategiska styrmedlen, såsom fysisk planering, markpolitik och kommunala bostadsbolag. Genom översiktsplan och detaljplaner kan kommunen styra mark- och vattenanvändning och därmed påverka var och hur bostäder byggs. Kommunala bostadsbolag bidrar både till att öka utbudet och till att möta behov hos grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, och kan genom ägardirektiv styras mot särskilda mål. De allmännyttiga bostadsbolagen är en viktig aktör för genomförande av bostadspolitiken både i befintligt bestånd och i nyproduktion.

Kommunalt markinnehav ger särskilt starka möjligheter att påverka utvecklingen. Genom markanvisningar kan villkor ställas på byggandet, och genom tomträtt kan kommunen behålla ett långsiktigt inflytande över marken samtidigt som olika typer av bostadsprojekt möjliggörs. Där kommunen inte äger mark är detaljplan ofta det främsta verktyget.

Kommunens verktyg kan förstås som hårda och mjuka styrmedel. De hårda styrmedlen, såsom lagstiftning, detaljplaner, markanvisningar och ägardirektiv, är bindande och gör det möjligt att ställa krav och fatta beslut. De mjuka styrmedlen, som dialog, samverkan, och kunskapsspridning, saknar formell tvingande kraft men är viktiga för att skapa samarbete och få projekt att genomföras.

Det är kombinationen av dessa styrmedel som avgör hur väl kommunen lyckas med bostadsförsörjningen. Genom att förena formella beslut med samverkan och dialog kan kommunen påverka både bostadsutbudet och sänka trösklarna in på bostadsmarknaden och därmed bidra till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.



4. Främja bostadsinnovation genom kommunal verksamhet

Hårda styrmedel

Handlingsplan för bostadsförsörjning och andra strategiska styrdokument

Kommunernas styrdokument är viktiga verktyg för att möjliggöra en mer innovativ bostadsförsörjning. Genom att sätta ramar och formulera tydliga mål där innovativa lösningar ska prioriteras ger man också stöd för att driva och främja nya sätt att utveckla bostäder. Styrdokumentet kommunicerar kommunens viljeriktning till byggaktörer och bostadsutvecklare vilket kan attrahera mer nytänkande aktörer.

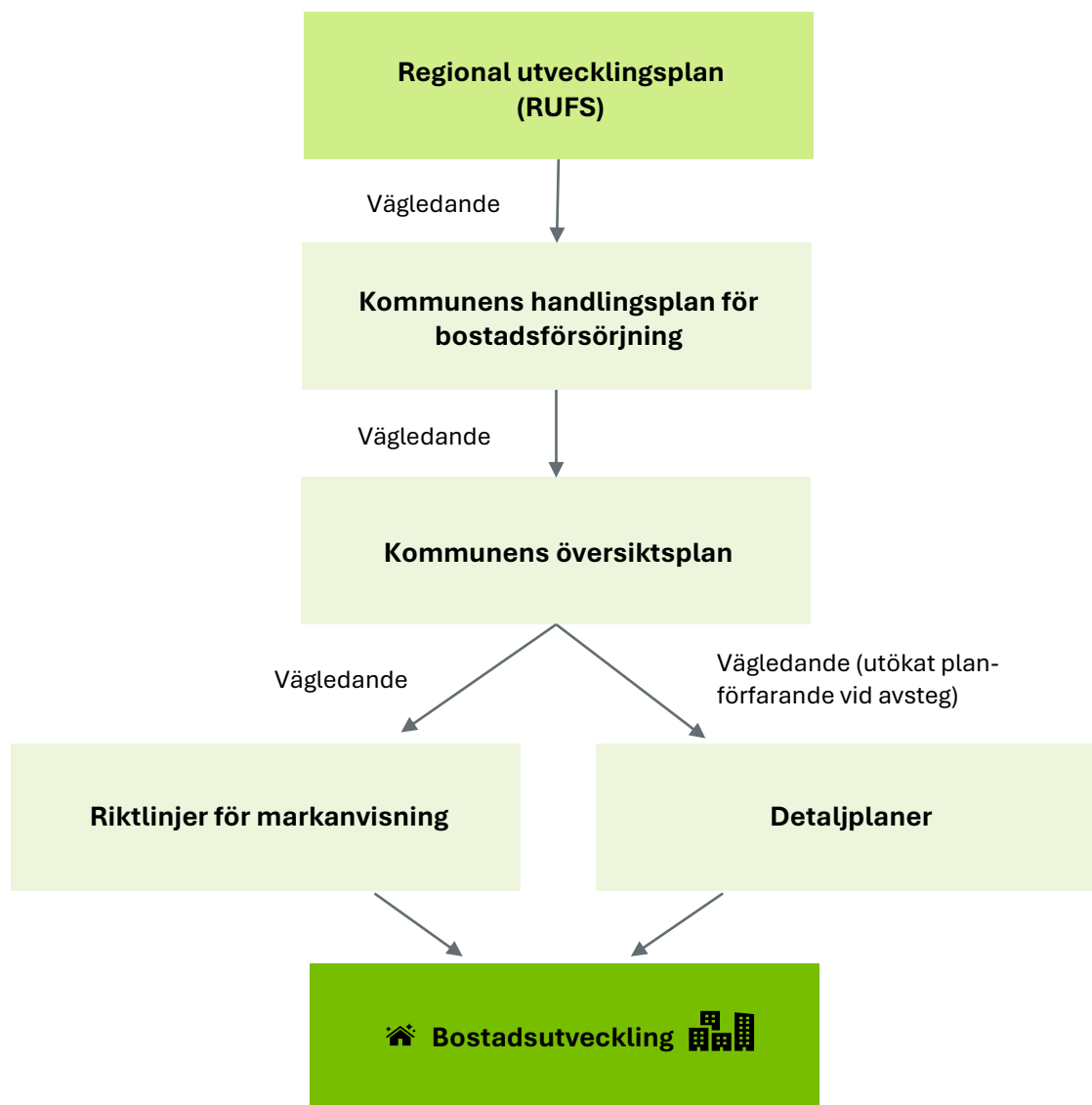
Handlingsplanen för bostadsförsörjning, översiktsplanen, riktlinjer för markanvisning, riktlinjer för exploateringsavtal och ägardirektiv till allmännyttan är exempel på styrdokument av betydelse för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen för bostadsförsörjning är ett centralt verktyg och beskriver kommunens mål för bostadsförsörjningen, behovet av bostäder samt de åtgärder som planeras för att nå uppsatta mål. För att få genomslag i den kommunala verksamheten behöver mål och åtgärder i handlingsplanen vara väl förankrade i organisationen och samspela med kommunens övriga styrdokument.

Handlingsplanen är vägledande för kommunens översiktsplan men för att förverkliga ambitionerna är det även viktigt att de omsätts i övriga strategiska dokument med bäring på bostadsutvecklingen. På så sätt kan innovation integreras i hela genomförandekedjan, från strategisk planering till färdiga bostäder och boendemiljöer. Att skapa en röd tråd mellan kommunens olika verktyg kräver förankring och god samverkan mellan olika funktioner och förvaltningar. På sidorna 9–10 i denna guide presenteras exempel på mål, åtgärder och riktlinjer från kommunala styrdokument formulerade för att främja innovativa lösningar.

Som grund till kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning ska en analys tas fram. Det är ett viktigt underlag som genom att synliggöra bostadsbehoven i kommunen kan motivera att nya innovativa lösningar behövs. Genom att utgå från kommunens behov i dialogen med såväl politiken som byggaktörer kan medvetenheten om bostadsmarknadens utmaningar stärkas, liksom förståelsen för de nya lösningar som kan krävas för att möta dem.

Utöver kommunens egna styrande dokument är den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS, ett viktigt dokument att beakta. Dokumentet är vägledande för kommunernas handlingsplaner och dess ambitioner ska således arbetas in i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning. På nästa sida illustreras hur de olika strategiska styrdokumentet hänger ihop från den regionala utvecklingsplanen till detaljplaner och riktlinjer för markanvisning.

Illustration över olika styrdokument för bostadsförsörjning



Exempel från kommunala strategiska styrdokument

Bostadsförsörjningsprogram 2026–2030 – Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning

Mål 1: I Malmö ska det finnas ett varierat bostadsutbud som möter befolkningsutvecklingen och efterfrågan på bostäder över tid

Delmål 1b: Mångfalden av olika bygg- och bostadsaktörer ska öka

Åtgärder (urval):

- Främja markanvisning av bostäder till innovativa byggaktörer, ickekommersiella byggaktörer och aktörer som bygger för egen förvaltning, agerar långsiktigt och tar ansvar för närområdet
- Utveckla den strategiska dialogen med byggaktörer

Mål 3: Bostadsmarknaden i Malmö ska vara inkluderande

Delmål 3c: Den långvariga trångboddheten, med särskilt fokus på långvarigt trångbodda barnfamiljer, ska minska

Åtgärder (urval):

- Pilotprojekt för reserverade bostäder till familjer med låga inkomster

Stockholms stads Handlingsplan för bostadsförsörjning

Mål 2: Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd, i stadens alla delar

Delmål: Det finns en större blandning av upplåtelseformer och boendeformer i alla stadsdelar, med hänsyn till olika behov.

Åtgärd (urval):

- Stimulera innovation och nya affärsmodeller, olika bostads- och boendeformer, till exempel kooperativa hyresrätter, hyrköp, byggemenskaper och kollektiva boendeformer i syfte att underlätta för fler att komma in på bostadsmarknaden.
- Tillvarata erfarenheter från genomförda pilotprojekt för social hållbarhet så som förmedling av bostäder med fler rum till trångbodda barnfamiljer och projekt som syftar till ett bättre nyttjande av befintligt bestånd och sprid goda exempel till övriga fastighetsägare.

Handlingsplan för bostadsförsörjning i Huddinge kommun

Mål: Varierat bostadsutbud för livets olika skeden

Åtgärder (urval):

- Arbeta för att främja prisrimliga bostäder och hyresrätter med rimliga hyror – exempelvis genom att prioritera aktörer som bidrar med innovativa lösningar och affärsmodeller.

Mål: Bostäder för grupper vars behov inte tillgodoses på bostadsmarknaden

Åtgärder (urval):

- Samarbeta med bostadsmarknadens aktörer för att möjliggöra bostäder som kan möta behov och efterfrågan hos olika grupper, exempelvis unga vuxna och studenter. Innovativa idéer och affärsmodeller premieras.
- Utredda och främja andra lösningar än nyproduktion för hushåll med begränsad betalningsförmåga samt för att motverka trångboddhet, exempelvis genom sammanslagning av befintliga lägenheter och utveckling av förmedlingsprinciper/reservationer.

Markpolicy 2030 - Med riktlinjer för kommunala markanvisningar och riktlinjer för exploateringsavtal. Lunds kommun

Val av byggherre och aktör

Direktanvisning av mark kan ske till en byggherre som uppvisar ett projekt som har särskilda kvaliteter och till exempel är särskilt hållbart ur miljö-, ekonomiska-, eller bostadssociala aspekter och som ligger i linje med kommunens bostadspolitiska målsättningar. Projektet kan till exempel ha ett intressant, nyskapande koncept och föreslå en innovativ förädling på kommunägd mark. Byggherrar som kan leverera och garantera långsiktig förvaltning av hyresrätter prioriteras.

Riktlinjer för exploatering inkluderat riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal. Örebro kommun

Vid direktanvisning kan motivet till val av byggherre vara att öka konkurrensen, det vill säga att marktilldelningen går till en byggherre som saknar projekt i Örebro eller för att just den byggherren är intressant av andra skäl. Inom kommunen kan det finnas intresse i att möjliggöra för särskilt prioriterade projekt som till exempel inriktning på social inkludering, vissa ägandeformer, påverkan på klimatet, att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice eller etablering av företag av särskild vikt för näringslivet.

Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden. Göteborgs stad

Kapitel 2, paragraf 9.

Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande, förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.



Detaljplan

En detaljplan reglerar hur mark får användas och bebyggas inom ett visst område. Beroende på hur planerna utformas möjliggörs olika typer av projekt och bebyggelse. Detaljplanen är ett starkt, men indirekt, styrmedel där kommunen kan formulera vilken riktning ett område ska utvecklas i. Hur detaljplanerna utformas kan ge olika bra förutsättningar för bostadsinnovation att förverkligas.

Genom att vara medveten om vilka möjligheter de **planmässiga förutsättningarna** skapar kan kommunen därtill underlätta för fler typer av projekt att förverkligas. För exempelvis byggemenskaper, som ofta bygger i relativt liten skala och med färre lägenheter, kan **småskaliga byggrätter** vara avgörande. Den kommunala exploateringsekonomi utgår ofta från att byggaktören ska maximera byggrätten, men det kan bli utmanande för denna typ av aktör att få ihop den ekonomiska kalkylen om byggrätten är för stor. Att hålla nere en byggrätts storlek kan både omfatta byggnadsarean, BYA, och bruttoarean, BTA. I kvarter med hög exploatering kan det handla om att planera för mindre tomter. I småhusområden kan det i stället handla om att exempelvis tillåta en nockhöjd och en exploateringsgrad som är lite högre respektive större än för ett vanligt småhus. Det kan ge goda förutsättningar för bostadsinnovationer som motsvarar en byggemenskaps skala. När det gäller en anpassad skala för innovativa lösningar är det dock viktigt att vara medveten om att mindre byggrätter kan påverka bankernas benägenhet att bevilja lån.

Detaljplaneprocesser är ofta långa och resurskrävande. För mindre och oerfarna byggaktörer kan processerna vara krävande. **Mark som redan omfattas av en detaljplan** kan därför underlätta för nya aktörer med begränsad erfarenhet att omsätta sin projektidé i praktiken.

För innovativa boendelösningar är det även fördelaktigt om detaljplanens bestämmelser är **breda och flexibla vad gäller utformning och typologi** så att olika bostadstyper kan uppföras utan planändring. Det innebär exempelvis att inte reglera byggnadens form och att endast använda prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas, där det finns ett tydligt behov av det, exempelvis för dagvattenhantering.

Markanvisning

Kommunen har störst möjlighet att påverka bostadsutvecklingen på mark som den själv äger. Genom markanvisningar kan kommunen inte bara styra vad som byggs utan också skapa förutsättningar för nya arbetssätt, boendeformer och aktörer på bostadsmarknaden. Markanvisningarna kan användas för att efterfråga kvaliteter som marknaden annars sällan prioriterar och uppmuntra lösningar som bidrar till social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Vid **markanvisningstävlingar** kan kommunen utforma kriterier som premierar exempelvis hållbarhetsnyttor och nytänkande och lägger mindre fokus på ekonomisk styrka och tidigare referensprojekt. Det är ett sätt att fokusera mer på idéernas innehåll vilket sänker trösklarna för mindre aktörer. Byggemenskaper eller andra idéburna aktörer kan ges bättre möjligheter att konkurrera mot större och mer etablerade byggaktörer. På så sätt kan markanvisningstävlingar användas för att bredda utbudet av aktörer och stimulera utvecklingen av nya bostadslösningar.

Även **direktanvisning** kan vara ett effektivt kommunalt verktyg för innovation. Den nära dialog som ofta föregår en direktanvisning ger kommunen möjlighet att tidigt föra diskussioner om önskade kvaliteter och utvecklingsmål med byggaktören. Om kommunen vill främja exempelvis nya upplåtelseformer, innovativa bostadskoncept eller projekt som möter särskilda behov på bostadsmarknaden kan dessa ambitioner lyftas redan i ett tidigt skede. Dialogen skapar förutsättningar för att gemensamt utveckla projekt som svarar mot kommunens bostadspolitiska mål samtidigt som byggaktören får möjlighet att pröva nya lösningar.

Markanvisningsavtalet är ytterligare ett viktigt verktyg för att omsätta kommunens och byggaktörens ambitioner i praktiken. Genom avtalet kan kommunen tydliggöra vilka kvaliteter och mervärden som förväntas uppnås och skapa långsiktiga förutsättningar för att utveckla innovativa bostadsprojekt. I avtalen kan kommunen exempelvis ställa krav på upplåtelseform, exempelvis fördelning av upplåtelseformer, och lägenhetsstorlekar.

Genom att använda markanvisningsprocessen strategiskt kan kommunen driva utvecklingen mot en mer innovativ bostadsmarknad. Riktlinjer för markanvisning (se sid 7) är ett viktigt verktyg för att tydliggöra arbetssätten för markanvisning.



Villa Mälarhöjden. Foto: Karin Kjellsson

Markupplåtelse med tomträtt

Att driva byggprojekt innebär stora kostnader. En markövertåtelse kräver stor kapitalinsats och kan innebära utmaningar för små byggaktörer som exempelvis byggemenskaper. **Tomträtt** är ett verktyg som kommunen kan tillämpa för att skapa förutsättningar för fler aktörer att delta i bostadsbyggande. Tomträtten minskar den ekonomiska belastningen initialt och ger förutsättningar för en större bredd av aktörer att genomföra sina idéer och kan på så sätt bidra till att skapa en större mångfald av aktörer på bostadsmarknaden. Tillämpningen av tomträtt kan ske tills vidare, men även med ambitionen att byggaktören ska köpa loss marken av kommunen när projektet är färdigbyggt. När projektet är byggt finns det större möjlighet för byggaktören att beviljas lån för att köpa marken, med fastigheten som säkerhet.

Är ambitionen att aktören på sikt ska köpa marken kan kommunen tillämpa en modell med en avgäld som är rabatterad de första åren. Avgälden kan därefter succesivt höjas under husets uppförande. Vid denna typ av avtalskonstruktioner är det viktigt att avtalet kopplas till klausuler och viten för att minska kommunens risk. Det krävs god tillit mellan kommunen och aktören som vill genomföra byggprojektet och att det kommer genomföras på det sätt som det är avtalat.

Tomträtten är även ett verktyg som kommunen kan använda för att **styra innehållet** i ett projekt. I tomträttsavtalen kan kommunen exempelvis specificera vilken typ av upplåtelseform som får uppföras på byggrätten. Tomträttsavtalet kan således vara ett verktyg för att styra mot kommunens bostadspolitiska mål.

Tomträtt är ett verktyg som kan möjliggöra för fler aktörer att verka på bostadsmarknaden. Samtidigt innebär det vissa avvägningar för en kommun. Till skillnad från markförsäljning ger tomträtt intäkter över tid, vilket kan påverka kommunens ekonomiska handlingsutrymme och möjligheter till att finansiera exempelvis den upp- eller utbyggnad av infrastruktur som projektet kräver. Verktuget behöver därför vägas mot kommunens ekonomiska förutsättningar.

Uppsala kommun testar nya lösningar och utvecklar nya arbetssätt

Uppsala kommun har de senaste tio åren arbetat med olika typer av innovationer för att skapa ett mer varierat bostadsbestånd som möter fler gruppers behov.

– *Vi har testat ganska mycket för att hitta sätt att skapa en större bredd i bostadsbeståndet, säger Elin Blume, strategisk samhällsplanerare med ansvar för bostadsförsörjningsfrågor på Uppsala kommun.*

Politiken visar riktningen

Grunden i arbetet är en tydlig politisk vilja, menar Elin, men för att skapa förutsättningar för nya innovativa boendelösningar krävs en växelverkan mellan den politiska nivån och tjänstemannaorganisationen. I Uppsala kommun finns tydliga politiska mål om att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar deras livssituation, och att blandningen av hushåll ska öka i kommunens olika områden. Därtill finns tydliga delmål i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning som beskriver mer konkret vad kommunen ska uppnå. Utgångspunkten för mål och delmål är en gedigen analys som kommunen har tagit fram för att verkligen förstå bostadsbehoven i Uppsala. Analysen har även varit en viktig hävstång när lösningar diskuterats med politiken.

Pilotprojekt gör det möjligt att testa nytt

Pilotprojekt är ett centralt verktyg för att testa nya lösningar. Det har använts både i nyproduktion och i arbetet med att utveckla och tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet. Fördelen med pilotprojekten är att det gör det möjligt att testa nytt utan att hugga i sten.

– *Vi säger inte att vi ska förändra systemet för alltid, men vi måste våga testa för om vi bara jobbar på som vi gör idag kommer det inte bli bättre, säger Elin.*

Eftersom pilotprojekten inte innebär permanenta förändringar i kommunens processer och arbetssätt har det varit lättare att få politiskt stöd för initiativen. Projekten har därefter kunnat utvärderas och justerats för att kunna upprepas igen. Som resultat av olika pilotprojekt finns i den nya stadsdelen Rosendal idag både byggemenskap, kollektivhus, kooperativa hyresrätter, delningsboende för studenter och prisrimliga bostäder för unga som lottats ut. I en annan stadsdel bygger Uppsalahem nu även delningsboenden för såväl unga som äldre. Boendeformerna har vuxit fram genom dialog och initiativ från olika typer av byggaktörer, och har ofta kombinerats med brukarmedverkan och forskningssamarbeten.

”Det är vi som kommun som måste bära vidare kunskapen”

En viktig del i Uppsalas arbete med bostadsinnovation är att ta vara på lärdomar och integrera dem i arbetssätt och rutiner. Att kommunen kroat arm med forskningen har varit en nyckel, men utvärdering av projekten internt har också varit avgörande.

Elin Blume exemplifierar med Bogemenskapen Gården, som startade som en byggemenskap. Eftersom byggemenskaper i de flesta fall är oerfarna byggaktörer, som sällan kommer att agera byggaktör igen, blir det viktigt att kommunen tar tillvara erfarenheter för att underlätta för framtida byggemenskaper. Gården var den första byggemenskapen kommunen mötte och arbetet gav många nya lärdomar och erfarenheter. Med utgångspunkt i utvärderingen av projektet har Uppsala kommun tagit fram en process för hur nya byggemenskaper ska hanteras. Processen utgår från att kommunen är markägare och att det redan finns en färdig detaljplan, något kommunen identifierat som viktiga förutsättningar för att kunna möjliggöra den typen av projekt, och finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Direktanvisning som möjliggörare

Ett annat kraftfullt verktyg är direktanvisning. I grunden använder sig Uppsala kommun av markanvisningstävlingar men de har även arbetat med direktanvisningar till aktörer som kan presentera innovativa boendelösningar som ligger i linje med de politiska målen om bostadsförsörjning. Dialogen är central för tilldelning. Det handlar inte bara om att byggaktörerna ska höra av sig till kommunen, utan i Uppsala kommun arbetar man aktivt med att föra samtal med olika aktörer för att tillsammans utveckla nya idéer.

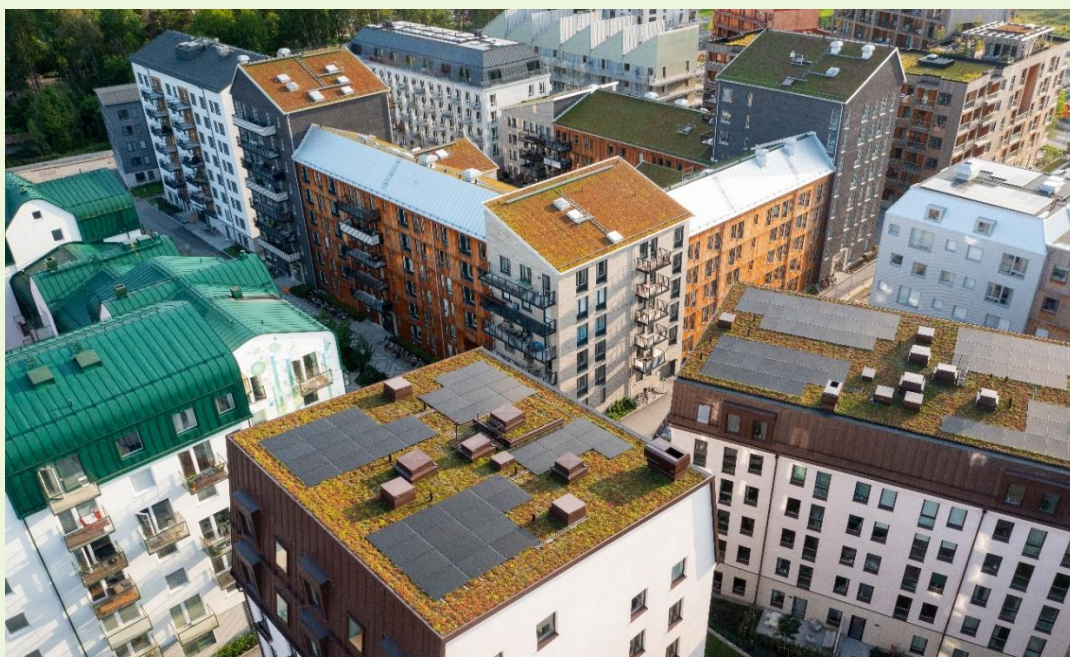
Innovation i det befintliga beståndet

Bostadsinnovation behöver inte betyda nybyggnation. Uppsala kommun arbetar också med att tänka nytt kring befintliga bostäder. Där finns den stora potentialen att möta behoven på bostadsmarknaden idag, menar Elin.

Det handlar bland annat om att utveckla förmedlingen av hyresrätter. Genom olika tillträdeskrav testas sätt att bättre matcha bostäder med behov, exempelvis genom att reservera större lägenheter för barnfamiljer eller sätta inkomsttak för vissa bostäder och områden. Detta utvecklingsarbete sker tillsammans med det allmännyttiga bostadsbolaget Uppsalahem och Uppsala Bostadsförmedling.

– Uppsalahem har försökt vända på tillträdeskraven så att fler som faktiskt behöver bostäder kan komma i fråga. Men det behöver fortfarande vara transparent, säger Elin.

Uppsala kommuns arbete med bostadsinnovation bygger på tydliga mål, kunskapsbaserad analys, samverkan, ett kontinuerligt arbete och mod att pröva nya lösningar. Det har resulterat i ett bostadsutbud som succesivt breddats. Erfarenheterna visar att en mer innovativ bostadsförsörjning inte växer fram av en enskild insats, utan genom ett långsiktigt och målmedvetet arbete där innovation tillåts vara en integrerad del av vardagen.



Bostadsbebyggelse i Rosendal, Uppsala. Foto: Lilla produktionsbolaget

Ekonomiska verktyg och stöd

För många aktörer som vill utveckla innovativa bostadslösningar är finansiering en återkommande utmaning. Stiftelser och föreningar inom den idéburna sektorn agerar ofta som byggaktörer, men eftersom dessa projekt fortfarande är relativt ovanliga på den svenska bostadsmarknaden är kunskap och erfarenhet hos långgivare begränsad. Det kan göra att banker är tveksamma till att finansiera denna typ av projekt och aktörer.

Kommunal borgen är ett verktyg som kommunen kan erbjuda byggaktörer med mindre finansiella muskler för att skapa trygghet för banken att bevilja lån. Det innebär att kommunen går i ekonomisk borgen för exempelvis en stiftelse, privatperson eller ekonomisk förening som behöver låna pengar. Kommunal borgen kan därmed underlätta för aktörer inom den idéburna sektorn att få finansiering och förverkliga bostadsprojekt.

För att skapa tydlighet och förutsägbarhet i bedömningen av borgensåtaganden är det lämpligt att kommunen tar fram en policy som anger under vilka förutsättningar kommunal borgen kan beviljas. Policyn bör tydliggöra borgensåtagandets syfte och villkor samt utgå från kommunallagens principer om bland annat likabehandling, konkurrens och kommunalt intresse. Vid beslut i enskilda ärenden bör projektets bidrag till kommunens utveckling vägas in. Villkoren ska vara marknadsmässiga och väl underbyggda, och nyttan för kommuninvånarna ska motiveras tydligt. Nedan presenteras ett exempel på hur Värmdö kommun har formulerat sina riktlinjer för kommunal borgen.

Utöver kommunal borgen finns andra **ekonomiska stöd som kommunen kan informera om och hänvisa till** för att underlätta innovativa bostadsprojekt. Boverket erbjuder bland annat stöd till byggemenskaper för tidiga projektkostnader, såsom projektering, planering och projektledning, samt kreditgarantier som kan underlätta finansiering, särskilt för mindre och nystartade byggaktörer. Kreditgarantier kan beviljas för nybyggnation av bostäder, omvandling av byggnader till bostäder, vissa ombyggnationer av befintliga bostadshus samt förvärv av fastigheter i syfte att ombilda dem till kooperativ hyresrätt.

Kommuner kan även själva söka stöd från Boverket för bostadsutveckling. Det finns exempelvis stöd för småhusbyggande och omvandling av lokaler till bostäder, under förutsättning att det finns en antagen detaljplan som möjliggör åtgärden.

Exempel: Riktlinjer för kommunens borgen till föreningar och föreningsägda bolag, Värmdö kommun

Kommunal borgen till föreningar ska mot denna bakgrund tillämpas synnerligen restriktivt och under förutsättning att den ligger inom den kommunala kompetensen. De ändamål som åtagandet gynnar ska sammanfalla med kommunens egna syften och intressen. Kommunal borgen ska endast lämnas om ett sådant åtagande är absolut nödvändigt för genomförandet av projekt eller verksamhet. Bedöms föreningen kunna uppta lån utan kommunens borgen, ska sådan inte lämnas.

Förtur och reservationer

Förtur och **reservationer** ger kommunen möjlighet att använda sitt allmännyttiga bostadsbolag och/eller kommunal bostadsförmedling aktivt för att möta lokala samhällsutmaningar och skapa en mer inkluderande och välfungerande bostadsmarknad. Verktögen kan användas för att pröva nya arbetssätt och utveckla innovativa lösningar för att möta bostadsmarknadens utmaningar. Det kan exempelvis handla om att stödja unga vuxnas inträde på bostadsmarknaden, underlätta etablering för nyckelgrupper på arbetsmarknaden eller minska trångboddhet. Genom att anpassa kriterier efter lokala behov kan kommunen utveckla träffsäkra insatser som stärker både individers livsmöjligheter och kommunens långsiktiga utveckling.

Förtur möjliggör lösningar för hushåll som har svårt att på egen hand lösa sin bostadssituation och bygger på en individuell prövning. Reservationer kan användas bredare och är ett mer standardiserat verktyg för att styra tillgången till bostäder. Genom att använda förtur och reservationer strategiskt kan kommunen stärka bostadsmarknadens funktion och bidra till att fler hushåll får tillgång till en bostad som motsvarar deras behov. Detta kan i sin tur minska kostnader för sociala insatser, öka möjligheten för kommuninvånarna att delta i arbets- och samhällslivet samt skapa mer blandade och inkluderande bostadsområden.

Reservationer och förturer är enklast att implementera i det allmännyttiga beståndet genom ägardirektiv. Om kommunen driver en separat bostadsförmedling kan reservationer och förturer implementeras i den verksamheten. Kommunen kan också träffa överenskommelser med privata aktörer om att en viss andel bostäder ska erbjudas med förtur eller omfattas av reservationer.

Svenska Bostäders testpiloter skapar samhällsnytta

När utmaningar på bostadsmarknaden kräver nya lösningar har Svenska Bostäder, ett av Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag, valt att undersöka hur det befintliga bostadsbeståndet kan användas som ett verktyg i bostadsförsörjningen för olika målgrupper. Genom att reservera lägenheter för barnfamiljer och arbeta med aktiv matchning för äldre hyresgäster har bolaget kunnat skapa flyttkedjor som gör det möjligt för fler hushåll att få en bostad som bättre motsvarar deras behov. Under de senaste åren har bolaget också prövat flera nya arbetssätt genom olika testpiloter.

Familjelägenheter blev en del av ordinarie arbete

Ett framgångsrikt exempel är satsningen på familjelägenheter, berättar Johanna Lindroth, verksamhetsutvecklare och industridoktorand på Svenska Bostäder. Genom att identifiera och reservera en del av bolagets treor och fyror för hushåll med hemmavarande barn har bolaget kunnat hjälpa trångbodda familjer att få tillgång till större bostäder. Satsningen genomförs inom det befintliga beståndet, och bolagets internkö har varit en viktig förutsättning för genomförandet. Genom internkön kan befintliga hyresgäster söka en ny bostad som bättre passar deras livssituation.

Sedan den första piloten har arbetssättet utvecklats i samverkan mellan Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag, där även Familjebostäder och Stockholmshem ingår. Arbetssättet har visat sig nå grupper som annars kan ha svårt att konkurrera om större bostäder, inte minst ensamstående föräldrar. Samtidigt som familjer får tillgång till större bostäder frigörs mindre lägenheter som kan erbjudas andra hushåll med andra behov. På så sätt kan satsningen bidra till ökad rörlighet och skapa flyttkedjor inom det befintliga beståndet.

Familjelägenheter är i dag en del av Svenska Bostäders ordinarie arbete, och reserverade lägenheter för målgruppen finns spridda över hela beståndet.

Aktiv matchning för äldre hyresgäster

En annan testbädd som bolaget har utvecklat är aktiv matchning, med syfte att erbjuda äldre hyresgäster mer ändamålsenliga bostäder. Många äldre bor i stora lägenheter utan hiss och tillgänglighetsanpassning, berättar Johanna Lindroth, som varit delaktig i utvecklingen av aktiv matchning. Genom fokusgrupper med sina hyresgäster kunde bolaget fånga upp de äldres behov och preferenser och därefter utveckla en modell för att erbjuda dem mindre lägenheter som bättre motsvarar deras behov.

Svenska Bostäders egna förmedlare har en viktig funktion i att matcha bostäder med intresserade hyresgäster. En utmaning är att skapa trygghet i en situation där den enskilde kan känna sig ensam i att fatta ett stort beslut, efter att ha bott länge i samma lägenhet. Den personliga kontakten kan därför vara viktig för att underlätta flytten.

Det finns också en tydlig synergi mellan aktiv matchning och familjelägenheter. När en äldre hyresgäst flyttar till en mindre lägenhet frigörs ofta en större lägenhet, som kan reserveras för barnfamiljer. På så sätt kan aktiv matchning bidra till ökad rörlighet och skapa flyttkedjor inom det egna beståndet.

Strategisk avdelning som nyckel för utveckling av nya idéer

En viktig förutsättning som har möjliggjort Svenska Bostäders utvecklingsarbete är att bolaget har tillsatt en särskild funktion med resurser att driva strategisk utveckling. Medarbetare arbetar löpande med att identifiera utmaningar, utveckla testbäddar och omsätta lärdomar i verksamheten. Det sker i nära samarbete med de operativa verksamheterna, men initialt utanför den dagliga driften.

– *En grundförutsättning för att jobba med det här är att tillsätta en funktion som kan jobba strategiskt med frågan löpande och hela tiden haka in det i den operativa verksamheten*, säger Jannike Siljan, chef på avdelningen för verksamhetsutveckling på Svenska Bostäder.

Jannike och Johanna menar att deras arbete är en del av allmännyttans roll att ta ett aktivt samhällsansvar. De stöds av deras ägardirektiv som säger att de ska verka för god rörlighet på bostadsmarknaden, men de pekar också på att det finns gott om stöd och styrning för att utveckla och testa nya arbetssätt i både stadens handlingsplan för bostadsförsörjning och kvalitetsprogram. En bidragande faktor har också varit att söka extern finansiering och samarbete med akademien, vilket har skapat bättre förutsättningar för att testa, utvärdera och generera kunskap på samhällsnivå.

För att möjliggöra innovation krävs även mod, avslutar Johanna. Att inte utreda sig till leda, utan också våga ta steget ut och testa. Man behöver inte veta alla förutsättningar från början utan det viktiga är att testa, utvärdera och följa upp.

– *Vi kommer att lära oss och bli bättre och bättre*, instämmer Jannike.

Svenska bostäders arbete visar att innovation inte alltid handlar om stora investeringar eller tekniska lösningar, utan om att våga pröva nya arbetssätt och lära av resultaten. För kommuner och kommunala bostadsbolag visar erfarenheterna att det finns stor potential att skapa social nytta och en mer behovsorienterad bostadsförsörjning genom att utveckla smartare förmedlingsformer inom det befintliga beståndet. Med resurser för långsiktigt utvecklingsarbete kan relativt enkla förändringar ge stor effekt för både hushåll och den lokala bostadsmarknaden.



Familjelägenhet, Björkhagen. Foto: Svenska Bostäder/Christian Gustavsson

Mjuka styrmedel

Organisera för bostadsinnovation

Hur en kommun organiserar sin verksamhet kan ha stor betydelse för förmågan att styra, inspirera och utveckla en mer innovativ bostadsmarknad. Bostadsinnovation kan ske både i nyproduktion och i det befintliga beståndet och kan handla om allt från nya bygg- och boendeformer till exempelvis nya förmedlingsformer. Det innebär att flera delar av kommunens organisation kan behöva involveras. En god samverkan mellan exempelvis strategisk planering, exploatering, socialförvaltning, lokalstrateg och allmännyttigt bostadsbolag är viktig för att skapa en gemensam bild av vad bostadsinnovation kan innebära och hur kommunen kan använda sina olika verktyg för att möjliggöra den. Att samla arbetet kring gemensamma mål för bostadsförsörjningen, snarare än att arbeta i separata stuprör, är en grundläggande förutsättning. För att underlätta samordningen kan det därför vara fördelaktigt att **placera ansvaret för bostadsförsörjningen centralt i kommunens organisation**.

Flera kommuner har också valt att inrätta **särskilda funktioner** för frågor om exempelvis bygggemenskaper och bogemenskaper. I Luleå kommun finns en särskild kontaktperson och i Uppsala kommun en generell kontaktmejl. Kontaktuppgifterna finns lättillgängliga på kommunernas webbplatser i anslutning till information om bygg- och bogemenskaper. Uppsala kommun erbjuder även bygggemenskaper möjlighet att anmäla intresse för lämplig mark och har tagit fram en särskild process för bygggemenskaper (se figur 1). En särskild funktion kan bidra till att arbetet inte blir beroende av enskilda eldsjälar och att kunskap och erfarenheter kan byggas upp och bevaras inom kommunorganisationen.

Startsida > Boende & gator > Byggnad > Byggnad, andra rym > Bygg- och bogemenskaper



Bygg- och bogemenskaper

Skulle du vara intresserad av att bygga och kanske bo tillsammans med andra? Eller är du med i en förening som vill bygga en gemensam lokal tillsammans? Saknas det bostäder för ungdomar, pensionärer eller någon annan grupp i din by? Kanske skulle du och några andra Luleåbor vilja bygga en ekoby eller ett kollektivhus? Då kan en bygggemenskap vara lösningen! På den här sidan kan du läsa mer om vad en bygg- och bogemenskap är för något och hur Luleå kommun just nu arbetar för att underlätta för grupper som vill bygga eller renovera gemensamt.

Vad gör Luleå kommun?

Luleå kommun har kompetens att hjälpa dig som vill veta mer eller starta en bygg- eller bogemenskap. På detaljplanekontoret och mark- och exploateringskontoret på Luleå kommun finns medarbetare som kan informera, vägleda och hjälpa till om man är intresserad av att köpa en kommunal tomt eller fastighet. Även kommunens bygglövsavdelning har kunskaper i ämnet.

Informationsmöte tisdagen 15 september 2026 kl 18 - 19

Nu bjuder Luleå kommun tillsammans med aktörer i civilsamhället in intresserade medborgare till ett informationsmöte för att berätta om bygg- och bogemenskaper, hur processen ser ut för att få i gång en bygggemenskap och vilka aktörer som kan hjälpa till i uppstartsskedet samt vilka ekonomiska stöd som finns att söka.

Medverkande:

- Matilda Eriksson, arkitekt, kontor Detaljplan
- Sara Björklund, mark- och exploateringsingenjör
- Kristin Bergvall, verksamhetsledare Coompanion Norrbotten
- Rita Larsson, startgruppen Folkhagen

Tid: Tisdag 15 september kl 18-19
Plats: Loungen, vån 1, Stadshuset Luleå

Ingen anmälan.

Exempel från Luleå kommuns webbplats. Bilder hämtade 2026-09-14

Kommunen kan även **bevaka och sammanställa detaljplaner, tomter, befintliga lokaler och byggnader** som kan vara lämpliga för bostadsinnovatörer samt **lotsa aktörer** utan tidigare erfarenhet av byggprojekt genom kommunens processer. I en tid med höga byggkostnader, demografiska förändringar och ökade krav på hållbarhet är det befintliga fastighetsbeståndet en viktig resurs. Förändrade lokalbehov inom exempelvis skola, förskola och kontor kan skapa möjligheter att använda redan bebyggda miljöer för nya bostadsändamål.

För att ta vara på dessa möjligheter behöver kommunen organisera sig för att **arbeta aktivt och strategiskt med kommunala fastigheter**. Det kan exempelvis innebära att regelbundet inventera det kommunala fastighetsbeståndet, skapa rutiner för att identifiera lokaler med omvandlingspotential och säkerställa samverkan mellan fastighetsförvaltning, samhällsbyggnad, exploatering och bostadsförsörjning. Genom ett strategiskt arbete med det befintliga beståndet kan kommunen tidigt fånga upp möjligheter till omvandling och återbruk, fungera som en samlande aktör och skapa bättre förutsättningar för innovativa bostadslösningar. För omvandling av lokaler till bostäder finns även möjligheter för kommunen att söka stöd från Boverket.

Sprid information

Kännedomen om olika typer av bostadsinnovationer varierar och är fortfarande relativt begränsad bland såväl privatpersoner som kommuner, finansiärer och aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen. Därför finns stor potential för kommunerna att främja innovation genom att **sprida information**.

Kommunikationen kan ske på olika sätt och mot olika målgrupper. Om det exempelvis finns delningsboenden, kooperativa hyresrätter, kompiskontrakt, ungdomslägenheter eller särskilda bytesköer i kommunen är det viktigt att det kommuniceras tydligt till kommuninvånarna, för att öka deras kännedom om bredden av boendemöjligheter och väcka intresse för boendeformerna.

Det kan ske i samverkan med kommunens allmännyttiga bolag och den kommunala bostadsförmedlingen, dels genom riktade **kampanjer**, dels genom **tydlig och permanent information** på aktörernas webbplatser.

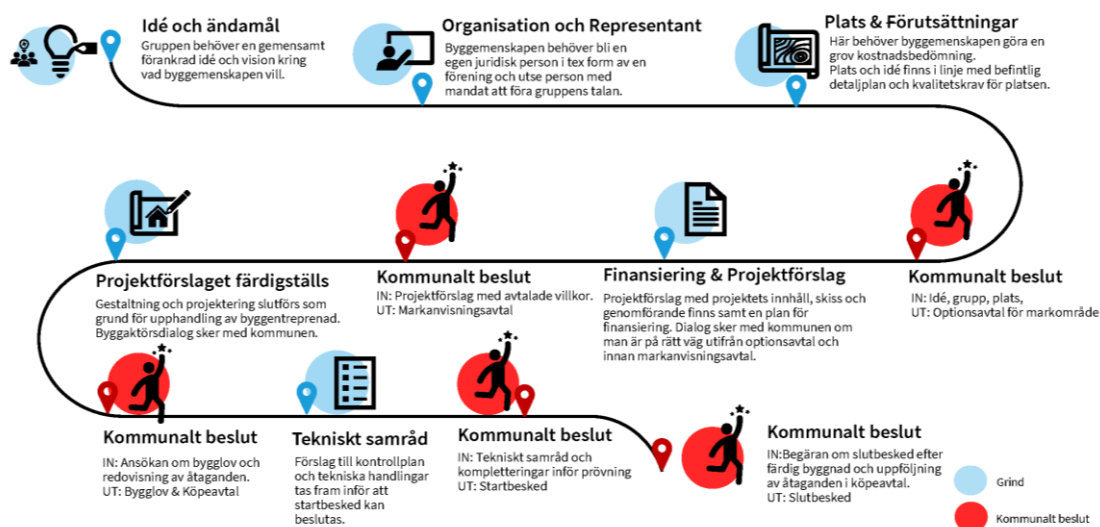
”Information, information, information! Om folk inte vet att boendeformen ens finns, då kan de ju inte visa något intresse!”

Ulrika Egerö, ordförande Kollektivhus NU

Pågår projekt där en bostadsutvecklare bygger delningsbostäder, projekt drivet av exempelvis en byggemenskap eller andra innovativa lösningar finns tillfälle att stötta med marknadsföring för att synliggöra innovationerna och väcka intresse för bredden av boendemöjligheter. Vidare kan kommunen inta en mer proaktiv roll genom att **synliggöra mark och fastigheter** som finns tillgängliga för bostadsinnovation, i syfte att locka byggaktörer och främja nytänkande. Det kan exempelvis handla om mark i områden där kommunen har en ambition att utveckla innovativa lösningar.

Byggprocesser är ofta komplexa och svårnavigerade, vilket kan utgöra en särskild utmaning för mindre erfarna aktörer som exempelvis bygg- och bogemenskaper. Genom att tillhandahålla **lätillgänglig information om processer, krav och möjligheter** på kommunens webbplats, samt erbjuda tydliga **ingångar för dialog och vägledning**, kan kommunen skapa bättre förutsättningar för denna typ av initiativ att förverkligas. Att anordna **konferenser eller informationsträffar** för såväl medborgare som branschen är ytterligare ett sätt att skapa intresse och sprida information, samtidigt som dialog, erfarenhetsutbyte och kontaktskapande möjliggörs.

GUIDE FÖR BYGGEMENSKAPER (Kommunen äger marken och detaljplan finns)



Uppsala kommuns guide för byggemenskaper när kommunen äger marken och det finns en färdig detaljplan. Illustration: Uppsala kommun.

Luleå kommun väcker engagemang hos lokalbefolkningen

På det tidigare militärområdet Kronan utvecklar Luleå kommun en ny stadsdel. Nästan halva området är idag utbyggt, men byggtakten har på senare år klingat av och flera markanvisningar har dragits tillbaka. Det har fått kommunen att tänka om. I stället för att förlita sig på stora exploatörer och projekt har kommunen försökt hitta sätt att engagera mindre aktörer, så att bostadsutvecklingen inte ska avstanna helt.

Att skapa engagemang genom möten och lärande

Ambitionen har varit att utforska nya vägar till bostadsbyggande genom användardrivna initiativ där Luleåborna själva involveras. Tillsammans med Coompanion Norrbotten startade kommunen ett projekt för att öka kunskapen om byggemenskaper, först internt och så småningom även bland invånarna. Med stöd från Region Norrbottens satsning *Attraktiva livsmiljöer* kunde närmare 80 procent av projektet finansieras. Projektet inleddes med omvärldsbevakning, analyser och interna utbildningar. Ganska snart blev det dock tydligt att projektgruppen behövde hitta människor som ville bygga och bo tillsammans för att satsningen skulle kunna förverkligas.

– *Det spelar ingen roll hur mycket kommunen organiserar sig om inte någon faktiskt vill driva det här*, berättar Matilda Eriksson, planarkitekt på Luleå kommun.

För att väcka intresse bjöd kommunen in allmänheten till ett öppet möte. Intresset och engagemanget var stort. Mötet som var tänkt som en punktinsats med syftet att informera om byggemenskaper, tillgängliga medel och Coompanion, slutade med att deltagarna frågade om när och var nästa möte skulle äga rum. Det ledde till att kommunen startade en studiecirkel för engagerade invånare som med utgångspunkt i Coompanions studiematerial fick möjlighet att fördjupa sig i hur en byggemenskap fungerar, från idé till färdigt hus. Ur studiecirkeln bildades en grupp som nu driver byggemenskapen Folkhagen med mål att bygga i Kronanområdet.

Nya perspektiv på stadsplanering

En stor utmaning för byggemenskapen Folkhagen har varit att hitta en lämplig tomt för projektet. Folkhagen planerar att uppföra omkring 15 lägenheter, men detaljplanen för Kronanområdet är anpassad för mer storskalig bebyggelse. Projektekonomi bygger på ett fullt utnyttjande av byggrätterna, och när området planlades för över tio år sedan utgick planeringen från etablerade modeller med stora kvarter och byggrätter.

Erfarenheterna från projektet har gett Matilda Eriksson nya perspektiv på hur kommunen kan arbeta mer flexibelt i planeringen, så att även mindre aktörer och initiativ ges bättre förutsättningar att hitta tomter och byggrätter som är anpassade till projektens storlek.

Luleås arbete med byggemenskaper är fortfarande i ett tidigt skede, men det engagemang som kommunens och Coompanions projekt har skapat visar att det finns ett stort intresse för mer användardrivna initiativ inom bostadsförsörjningen. Erfarenheterna visar att en bredare syn på vem som bygger staden kan skapa nya möjligheter för bostadsutveckling, även när konjunkturen svänger.



Matilda Eriksson, Sara Björklund och Kristin Bergwall vid en informationsträff. Foto: Luleå kommun.

Dialog och informella samtal

Genom allmännyttiga bostadsbolag, om sådant finns, har kommunen möjlighet att agera som en aktiv bostadsutvecklare och omsätta bostadspolitiska ambitioner i praktiken. För att främja bostadsinnovation räcker det dock sällan med en enskild aktör. Nya arbetssätt, boendeformer och lösningar utvecklas ofta i samverkan och engagemang från både allmännytta, privata bostadsutvecklare och hyresvärdar, byggbolag som den idéburna sektorn. För kommunen innebär det att identifiera och **kroka arm med nytänkande och engagerade aktörer** och skapa förutsättningar för samverkan för att bostadsinnovation ska bli verklighet. Dialog och informella samtal med intressenter, fastighetsutvecklare och byggaktörer är användbara verktyg att tillämpa för att knyta kontakter och tillsammans diskutera och utveckla nya idéer som kan möta kommunens ambitioner. Dialogerna kan fungera som en brygga mellan kommunens styrning och marknadens innovationskraft, samtidigt som de kan ge kommunerna en ökad förståelse för branschens utmaningar och hur kommunen kan utveckla sin organisation och processer för att främja nya innovativa lösningar.

En **bra utgångspunkt i dialogerna är kommunens mål för bostadsförsörjningen och de bostadsbehov** som finns i kommunens handlingsplan. Att diskutera vad aktörerna kan göra för att uppnå målen och tillgodose behoven kan väcka nya idéer och kreativa lösningar utan att för tidigt låsas i formella strukturer och krav. Dialogen kan ligga till grund för exempelvis direktavvisningar.

Det finns flera aktörer från såväl den idéburna sektorn som privata sektorn som på egen hand eller i samverkan utvecklat innovativa boendeformer. Flera projekt har även följts av forskare. Dialog och samtal kan vara en möjlighet för kommunen att **matcha olika aktörer med varandra**.

Ta hjälp av experterna och bygg upp kunskap

Det finns stor erfarenhet samlad hos organisationer och verksamheter som under lång tid har följt, drivit och främjat utvecklingen av innovativa boendeformer i Sverige. Dessa aktörer besitter praktisk kunskap om vad som fungerar, vilka utmaningar som ofta uppstår och hur processer kan utformas för att skapa genomförbara projekt, och hur boendeformerna sedan kan förvaltas och drivas. Kollektivhus NU och Föreningen för bygggemenskaper är två exempel. Föreningarna är i första hand viktiga resurser för grupper som bor i, eller vill starta, en bygggemenskap eller bygggemenskap. Men de är också viktiga kunskapskällor som kommunerna kan höra av sig till för **tips och rådgivning**. Läs mer om föreningarna i rutan nedan.

Föreningarna ger stöd i allt från planering och genomförande av projekt, till att sätta upp stadgar och riktlinjer för löpande drift och förvaltning. De har även upparbetade nätverk med experter och särskilda kompetenser som kan vara avgörande för lyckade projekt, exempelvis arkitekter med erfarenhet av att utforma bygggemenskaper. Föreningen för bygggemenskaper utbildar och certifierar därtill **projektlotsar** som bygggemenskaper kan anlita som stöd i sina projekt. För grupper som inte har någon tidigare erfarenhet av byggprojekt är det en mycket värdefull resurs. Projektlotsen kan vara en bra kontaktyta mellan kommunen och bygggemenskapen.

Kollektivhus NU

Kollektivhus NU är en nationell förening som samlar både befintliga bygggemenskaper och grupper som vill starta en ny bygggemenskap.

Föreningen besitter stor kunskap och erfarenhet av uppbyggnad och förvaltning av olika typer av delade boenden och stöttar gemenskaper med kunskap, rådgivning och möjliggör erfarenhetsbyte. Föreningen kan också ge byggaktörer, kommuner och andra aktörer tips på vad som är viktigt att tänka på för att lyckas med delningsboende.

Föreningen för bygggemenskaper

Föreningen för bygggemenskaper är en plattform som samlar, utvecklar och förmedlar kunskap om bygggemenskaper.

Föreningen kan ge råd till de som vill starta en bygggemenskap och driva projekt. Genom samarbete med Coompanion, Ekobanken och Mikrofonden kan de även bidra med kunskapsstöd och råd om finansiering.

Egnahemsfabriken på Tjörn är ett exempel på en verksamhet som kombinerar kunskapsspridning, rådgivning och praktiskt stöd för organiserat självbyggeri och andra former av deltagande bostadsbyggande. Erfarenheterna visar att sådana plattformar kan fungera som viktiga möjliggörare för nya initiativ genom att samla kompetens, nätverk och metoder på ett ställe. Liknande verksamheter skulle kunna bidra till innovation även i Stockholmsregionen genom att stötta byggemaskaper, självbyggare och andra aktörer som vill pröva nya vägar till bostadsförsörjning.

Genom att ta vara på befintlig kunskap och bygga upp kompetens inom den kommunala organisationen kan kommuner skapa bättre förutsättningar att bemöta en bredd av innovativa bostadsinitiativ. Genom att synliggöra och förmedla kontakt med relevanta kunskaps- och intresseorganisationer kan kommunen därtill sänka trösklarna för fler aktörer att bidra med nya idéer, initiativ och lösningar på bostadsmarknaden.



En grupp av husbyggare på Egnahemsfabriken Tjörn. Foto: Egnahemsfabriken Tjörn

Lokala initiativ och modiga beslut i Tanums kommun

Att Tanums kommun började arbeta för att främja bostadsinnovation var egentligen en slump. Det hela började som ett lokalt initiativ, och kommunen valde att lyssna. 2013 bildades en ekonomisk förening av en grupp invånare som ville skapa hyresbostäder för åretruntboende till överkomliga priser. Det lade grunden för ett av Sveriges tidiga exempel på byggemenskap som därefter växt fram i Hogslätt, Gerlesborg. För kommunen blev det starten på en lärandeprocess kring vad bostadsinnovation kan innebära i praktiken.

– *Vi visste egentligen inte vad det här var, men entusiasmen var stark och idén verkade hållbar. Då valde vi att säga: varför inte?* berättar Hans Schub, politiker i Tanums kommun.

En bortglömd detaljplan öppnade dörren för en smidig process

Initiativtagarna till byggemenskapen i Hogslätt hade identifierat en bortglömd, redan detaljplanlagd kommunalägd tomt som lämpade sig bra för deras projekt. Utifrån den platsen presenterade de en konkret idé för kommunen. Att detaljplanen redan fanns på plats visade sig vara en viktig faktor som underlättade för byggemenskapen. Det gjorde att de kunde fokusera på genomförandet direkt utan att först behöva ta sig igenom en lång planprocess.

– *Den här typen av projekt har tillkommit på platser där det finns färdiga förutsättningar,* konstaterar Fredrik Karnström, mark- och exploateringsingenjör i Tanums kommun. I kommunen finns idag flera byggemenskaper, och Fredrik beskriver att denna typ av aktörer sällan har den uthållighet och de resurser som behövs för att delta i eller driva en planprocess.

Kommunens erfarenheter visar på vikten av en planberedskap som möjliggör för en bredd av aktörer, även sådana som kommunen inte i förväg har förutsett. Flexibiliteten i planeringen är något kommunen betonar.

– *Vi försöker att inte reglera mer än nödvändigt. Det gör att vi kan vara öppna för olika lösningar,* säger Moa Leidzén, planchef i Tanums kommun. En alltför styrd detaljplan riskerar annars att utesluta olika typer av bebyggelse, oavsett om det handlar om byggemenskaper eller annan bostadsutveckling, fortsätter hon.

Kommunal borgen blev en avgörande pusselbit

En central fråga i byggemenskapen i Hogslätts tidiga skede var finansieringen. För att beviljas lån och minska behovet av en egeninsats vände sig initiativtagarna till kommunen med en förfrågan om kommunal borgen, något som de förstod inte var självklart. För Tanums kommun innebar frågan från byggemenskapen att de behövde tänka nytt. Innan de godkände borgen var de tvungna att arbeta fram riktlinjer för när kommunal borgen kan beviljas. Att projektet skulle vara av stor samhällsnytta blev ett avgörande krav i den nya policyn.

– *Kommunal borgen var inte givet. Vi behövde först ta fram en policy för att vi inte skulle få alla kommunens föreningar på oss med förfrågningar om investeringar,* säger Hans Schub.

Borgensåtagandet i Hogslätt uppgick till cirka 2,5 miljoner kronor i ett projekt på runt 14 miljoner. När projektet stod klart kunde borgen avvecklas efter bara några år, vilket minskade kommunens långsiktiga risk.

Kommunen som möjliggörare – inte projektägare

Byggemenskapen i Hogslätt illustrerar också vilken roll kommunen kan ta när det kommer till bostadsinnovation. När det handlar om byggemenskaper är det avgörande att initiativet kommer underifrån, men att kommunen finns där för att stötta och underlätta processen är en viktig del för att förverkliga projekten.

– *Kommunen kan inte ta över projektet. Vi kan vara möjliggörare, men driv och vilja måste finnas i gruppen, framhåller Moa Leidzén.*

Tanums kommuns erfarenheter pekar på centrala verktyg som kommunen kan tillämpa för att främja bostadsinnovation. En flexibel planering, där för snäva bestämmelser undviks, ger utrymme för nya lösningar att växa fram. Planberedskapen är avgörande, i synnerhet när det rör sig om byggemenskaper, eftersom det skapar förutsättningar för att snabbt gå från tanke till genomförande. Därtill är kommunal borgen ett kraftfullt verktyg som kan underlätta för mindre kapitalstarka aktörer, och med tydliga kriterier kan det nyttjas strategiskt. Men den kanske största lärdomen för kommunen är att våga prova, vara öppen för initiativ och beredd att förändra arbetssätt och rutiner för att möjliggöra nya idéer och lösningar.



Hogslätts vänboende. Foto: Tanums kommun.

5. Tillsammans mot en mer innovativ bostadsförsörjning!

Stockholmsregionens tillväxt skapar ett unikt tillfälle att forma framtidens bostadsmarknad. Genom att tänka nytt kring hur bostäder planeras, byggs och används kan bostadsmarknaden bli mer varierad med ett utbud som bättre svarar mot människors skiftande behov. Innovativa boendelösningar öppnar möjligheter för att skapa attraktiva, hållbara och inkluderande boendemiljöer, samtidigt som det stärker regionens långsiktiga utveckling och samhällsutmaningar som ekonomisk ojämlikhet, ensamhet, segregation och klimatförändringar motverkas.

Kommunerna har en central roll i utvecklingen av en mer innovativ bostadsförsörjning. Genom hårda styrmedel som strategiska styrdokument, detaljplaner, markanvisningar, tomträtt och kommunal borgen kan kommunerna skapa praktiska förutsättningar för en större bredd av byggaktörer att utveckla nya typer av bostadsprojekt. Kommunen kan fungera som en katalysator för innovation genom att skapa rätt förutsättningar, undanröja hinder och ge kraft åt engagerade aktörer med initiativ som möter lokala behov. De mjuka styrmedlen är minst lika viktiga som de hårdare. Kommunens organisation och kunskapsuppbyggnad är exempelvis en viktig utgångspunkt för att möjliggöra nya lösningar. Men innovation uppstår sällan genom enskilda verktyg, beslut eller aktörer. Den växer fram i samspelet mellan politisk vilja, kunskap, dialog, praktiska möjligheter och modet att våga pröva nya vägar. Genom information, dialog och samverkan kan kommunen bidra till att väcka intresse och skapa förtroende mellan kommunen och de aktörer som vill bidra med nya lösningar. Genom kommunala bostadsbolag har kommunen dessutom en unik möjlighet att gå från idé till handling och testa nya lösningar samtidigt som de visar vägen för andra aktörer.

Att arbeta med bostadsinnovation handlar om att våga pröva nya vägar och se möjligheter där etablerade modeller och invanda arbetssätt inte räcker till. Genom att testa, utvärdera och successivt förbättra lösningar byggs både kunskap, erfarenhet och tillit till nya arbetssätt. Med ett långsiktigt perspektiv och en vilja att omsätta och möjliggöra nya idéer i praktiken kan kommunen vara med och driva utvecklingen framåt för en mer varierad bostadsförsörjning som möter fler människors behov!

Referenser och vidare läsning

Boverket, *Boverkets webbhandbok för bostadsförsörjning*. [Planering för bostadsförsörjning – en handbok - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#) (Hämtat 2026-08-14)

Boverket, *Kreditgaranti*. [Kreditgaranti - Boverket](#). (Hämtat 2026-08-14)

Boverket, *Stöd till byggemenskaper*. [Stöd till byggemenskaper - Boverket](#). (Hämtat 2026-08-14)

Boverket, *Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder*. [Ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder - Boverket](#) (Hämtat 2026-09-07)

Coompanion & Formas (u.å), *Kommunal borgen som verktyg för att möjliggöra bostadsbyggande genom idéburna aktörer*. [Kommunal borgen som verktyg för att möjliggöra bostadsbyggande genom idéburna aktörer - sammanfattande översikt och exempel](#)

DiverCity (2021), *Kommunernas processer – verktygslåda för främjande av byggemenskaper i Sverige*.

Formas (u.å). *Vad behövs för att fler ska kunna bo i bogemenskaper? Möjliga initiativtagare, samarbetspartners och legala förhållanden*. [Formas policy brief: Vad behövs för att fler ska kunna bo i bogemenskaper? Möjliga initiativtagare, samarbetspartners och legala förhållanden](#) (hämtat 206-08-17)

Föreningen för byggemenskaper www.byggemenskap.se

Göteborgs stad (u.å). *Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden*. [Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden](#) (hämtat 2026-09-10)

Hagbert, Pernilla (2025). *AP3 Immateriella lösningar – 3.2 Organisatoriska aspekter*. [3.2 Organisatoriska aspekter](#). Delrapport från forskningsprojektet DelA - explorativa bostadsprototyper inom delningsarkitektur, finansierat av Formas. (hämtat 2026-06-21)

Huddinge kommun, *Handlingsplan för bostadsförsörjning i Huddinge kommun* [Handlingsplan för bostadsförsörjning i Huddinge kommun](#) (hämtat 2026-06-23)

Kollektivhus Nu www.kollektivhus.se

Lunds kommun, *Markpolicy 2030 - Med riktlinjer för kommunala markanvisningar och riktlinjer för exploateringsavtal*. [Markpolicy 2030](#) (hämtat 2026-06-23)

Malmö stad, *Bostadsförsörjningsprogram 2026–2030 – Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning*. [Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030](#) (hämtat 2026-06-23)

Nordregio & Stockholms universitet (2023), *Hur kan förutsättningarna för att fler ska kunna bo i socialt hållbara bogemenskaper förbättras? En litteraturgenomgång av potentiella initiativtagare, samarbetspartners och legala förhållanden*. [Hur kan förutsättningarna för att fler ska kunna bo i socialt hållbara bogemenskaper förbättras? En litteraturgenomgång av potentiella initiativtagare, samarbetspartners och legala förhållanden](#) (Hämtat 2026-08-17)

Stockholms stad, *Stockholms stads Handlingsplan för bostadsförsörjning*. Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning. [Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning](#) (Hämtat 2026-06-21)

Värmdö kommun, *Riktlinjer för kommunens borgen till föreningar och föreningsägda bolag*. [kommunens borgen till föreningar och föreningsägda bolag](#) (hämtat 2026-06-21)

Örebro kommun, *Riktlinjer för exploatering inkluderat riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal*. [Riktlinjer för exploatering - Inkluderat riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal](#) (hämtat 2026-06-23)

Intervjuer

Fredrik Karnström, mark – och exploateringsingenjör, Hans Schub, politiker & Moa Leidzén, planchef, Tanums kommun. 2026-05-13

Tinna Harling, arkitekt och projektledare, Egnahemsfabriken Tjörn. 2026-05-22

Jessica Nilsson, strategisk samhällsplanerare, Botkyrka kommun. 2026-05-25

Johanna Lindroth, verksamhetsutvecklare och industridoktorand & Jannike Siljan, avdelningschef Verksamhetsutveckling, Svenska Bostäder. 2026-09-10

Elin Blume, strategisk samhällsplanerare, Uppsala kommun. 2026-05-20

Matilda Eriksson, planarkitekt, Luleå kommun. 2026-05-08

Ulrika Egerö, ordförande, Kollektivhus NU. 2026-05-29

A high-angle photograph of a young child with light brown hair, wearing a light-colored short-sleeved shirt, sitting on a paved ground. The child is surrounded by a large pile of colorful LEGO bricks in red, yellow, blue, and green. The child is holding a red brick in their right hand and a yellow brick with a smiley face in their left hand. The background is filled with more LEGO bricks scattered across the pavement.

OM RAPPORTSERIEN

Denna rapport är en del av rapportserien *Bo bra hela livet*, inom vilken Region Stockholm publicerar kunskapsunderlag och analyser om bostadssituationen i Stockholmsregionen. Rapportserien belyser hur bostadsmarknaden fungerar i olika skeden av livet eller för olika grupper och utgör underlag för långsiktig planering och utveckling i regionen