

SELVBYGGER I BY

Selvbygging som verktøy for boligbygging og byutvikling



FRANK BÅTBUKT

ARKITEKTUR-OG DESIGNHØYSKOLEN I OSLO, MASTEROPPGAVE I URBANISME

VEILEDER: LISBET HARBOE

DATO: 21.12.2016

Forord

Valg av tematikk for masteroppgaven kan spores tilbake til en studietur til Berlin, høsten 2012. Her ble jeg introdusert for boligprosjekter som innbyggerne selv hadde initiert og planlagt. Denne formen for boligbygging i by var for meg helt ukjent, og noe jeg gjerne ville lære mer om. Masteroppgaven ble en mulighet til å undersøke temaet nærmere, og siden starten på arbeidet for drøyt et år siden ser det ut til at interesse for selvbygging og andre alternative former for boligbygging er økende blant politikere og fagfolk. I lys av stigende boligpriser, behovet for flere boliger og en bærekraftig byutvikling har for eksempel *Boligvekstutvalget* i Oslo nylig pekt på muligheten for å teste ut nye modeller for boligbygging. Det blir derfor spennende å se om, og i så tilfelle hvordan, selvbygging kan spille en rolle i framtidens bolig- og byutvikling i Oslo og andre norske byer.

Utvalget anbefaler at kommunen vurderer muligheten for å opprette et program for uttesting av nye boligtyper tilpasset nye boformer, inkludert selvbyggerprosjekter, og varierte boligprinsnivåer, på kommunale tomter (Boligvekstutvalget, 2016, s. 8).

Jeg vil gjerne rette en stor takk til veileder Lisbet Harboe for god hjelp under skrivingen, og ikke minst for engasjerende og faglig solid ledelse av urbanismestudiet ved AHO. Jeg vil også takke mine medstudenter, og særlig Maria Riddervold, som har vært en uunnværlig støtte gjennom hele skriveprosessen det siste året. I tillegg fortjener gamle og nye kollegaer i Rambøll og Plan- og bygningssetaten en stor takk for alle gode innspill og drøftinger under disse tre årene med studier. Blant kollegaer vil jeg særlig nevne Anne-Kristine Kronborg som har vært en viktig samtalepartner rundt kapitlene om norsk boligmarked og bolighistorikk. Det er også en rekke intervjuobjekter, arkitekter og beboere som fortjener en takk – ingen nevnt, ingen glemt. Og helt til slutt den viktigste av alle, min livsledsager og beste venn, Mats – tusen takk for din tålmodighet, støtte og klokskap, uten deg hadde denne oppgaven aldri blitt en realitet.

Oslo, desember 2016

Innhold

Forord	2
Sammendrag	4
DEL 1. INTRODUKSJON	5
DEL 2. RAMMEBETINGELSER	9
Hva er selvbygging?	9
Historisk tilbakeblikk på norsk boligproduksjon.....	14
Norsk boligpolitikk og boligmarked i dag	30
DEL 3. CASE-STUDIER.....	51
Tyskland – «Baugemeinschaften»	52
Sverige – «byggemenskap»	74
Nederland – «zelf bouw»	80
Almere	88
Amsterdam	102
DEL 4 - DRØFTING.....	131
Økonomi	132
Selvbygging som boligproduksjon	135
Bygge byen sammen – organisering og nye partnerskap	138
Innovasjon – måter å bygge og bo	143
Byutvikling	148
Konklusjon – fem muligheter og fem råd til norske bykommuner	154
Litteraturliste.....	156

Sammendrag

Den norske boligdebatten preges av raskt stigende boligpriser og forholdet mellom kvantitet og kvalitet i boligbyggingen. Debatten tar særlig utgangspunkt i storbyenes boligmarked, med Oslo i spissen. Private utbyggere står i dag for størstedelen av norsk boligbygging, og et fåtall utbyggere dominerer markedet. Kommunene er i første rekke en tilrettelegger og kontrollmyndighet for privat initierte reguleringsplaner og byggesaker. Deregulering av boligmarkedet fra 1980-tallet og utover har ført til en langt mer passiv kommunal rolle i tomte- og boligforsyningen enn tidligere, og mange kommuner etterspør flere virkemidler til å styre boligbyggingen og byutviklingen i ønsket retning.

I dette studiet er det sett på hvilke muligheter selvbygging i by kan gi med hensyn til boligproduksjon og byutvikling. Selvbygging er definert som boligprosjekter der *de første beboerne er involvert i boligproduksjonen, enten gjennom organiseringen av boligprosjektet og/eller ved å ta del i byggingen*. Gjennom casestudier av selvbygging i de nederlandske byene Almere og Amsterdam, samt de tyske byene Freiburg og Tübingen, er det presentert ulike modeller for individuell selvbygging av småhus og kollektiv selvbygging av blokker. Kollektiv selvbygging innebærer at grupper av beboere går sammen om å organisere, planlegge, utforme og bygge et boligprosjekt gjennom det som her omtales som *byggfelleskap*. Beboernes grad av involvering varierer fra prosjekt til prosjekt – og er i første rekke knyttet til prosessen *før* selve byggingen og i mindre grad til det faktiske byggearbeidet. I noen tilfeller har beboerne betydelig kontroll på alle deler av prosessen, mens de i andre tilfeller overlater større eller mindre deler til en arkitekt eller ekstern prosjektleder.

Casestudiene viser at selvbygging har en rekke positive effekter i form av rimeligere boliger og større innovasjon, kvalitet og bredde i boligbyggingen. I tillegg bidrar selvbyggerne til å etablere nye former for brukermedvirkning, samarbeid og partnerskap i byutviklingsprosessene, og skape sterke sosiale relasjoner mellom beboere og nabolag. Selvbygging har også fungert som motor for byutvikling i områder hvor tradisjonelle utbyggere ellers fatter liten interesse.

Kommunenes rolle i å tilrettelegge for selvbygging er avgjørende for gjennomføringen. Det kan handle om at kommunale tomter stilles til rådighet for selvbygging og at kommunene regulerer, inndeler og selger tomtene til fastpris. Kommunene bør også stille salgsvilkår som muliggjør at selvbyggere kan konkurrere mot tradisjonelle utbyggere på kvalitet, heller enn pris. I norske byer er det begrenset tilgang på kommunale tomter, og selvbygging vil trolig ikke kunne være et kvantitativt svar på boligforsyningsutfordringer i Norge. I en norsk kontekst er selvbygging først og fremst en mulighet for å sikre flere aktører og alternativer i boligmarkedet. I tillegg kan selvbygging være en vei til større innovasjon i måten vi bygger boliger og byer på. Selvbygging har vist seg særlig å appellere til småbarnsfamilier, og kan derfor tenkes benyttet i nye og eksisterende byområder hvor urbane kvaliteter og unge familier er etterspurt.

Selvbygging har vært en viktig del av norsk boligproduksjon gjennom mange tiår, men er begrenset til småhus gjennom feltbygging og fortetting. Dersom selvbygging skal inngå i dagens transformasjons- og fortettingsbaserte byutvikling må dette inkludere kollektive former for selvbygging. Kollektiv selvbygging muliggjør en tett og urban boligproduksjon, og kan ha en rekke positive effekter selv i en liten skala. Selvbygging krever imidlertid stor kommunal innsats – og med det, politisk forankring. Men den siste tids debatt tyder på at også norske bypolitikere og fagfolk er klare for å prøve selvbygging som virkemiddel for boligproduksjon og byutvikling.

DEL 1. INTRODUKSJON

Boligproduksjon er en av de viktigste drivkreftene i byutviklingen og premissgiver for byenes romlige, økonomiske og sosiale utvikling. I 2013 ble det omsatt nye og brukte boliger i Norge for 265 milliarder kroner, som utgjør omtrent ni prosent av bruttonasjonalprodukt (Konkurransetilsynet, 2015, s. 5). Siden starten på 1990-tallet har norske boligpriser blitt mer enn tredoblet og storbyene, med Oslo i spissen, opplever i dag stor etterspørsel etter flere boliger og raskt stigende boligpriser. Med over 80 % selveierandel har boligen og boligmarkedets utvikling stor betydning for den enkelte og for samfunnet, og er derfor sentral i det politiske og allmenne ordskiftet. Dette gjør at boligproduksjon i seg selv er et interessant tema i en urbanismefaglig sammenheng.

Selvbygging, individualiserte boliger og alternative boformer har liten plass i boligproduksjonen i norske byer, men har etter hvert blitt et viktig supplement til den tradisjonelle boligproduksjonen i byer i Nederland og Tyskland. Ulike former for selvbygging utgjør i enkelte tilfeller en relativt stor andel av den samlede boligproduksjonen i disse byene. Selvbygging kan grovt inndeles i to ulike organiseringsformer: gjennom individuelle selvbyggerprosjekter av småhus (slik vi kjenner fra norske eneboligfelt), og gjennom kollektiv organisering for oppføring av boliger med flere boenheter (leiligheter i blokkbebyggelse eller to- og firemannsboliger). Sistnevnte er her omtalt som *byggfelleskap*, men for enkelhetens skyld er både den individuelle og den kollektive organiseringsformen lagt under samlebetegnelsen *selvbygging*.

Hvorfor selvbygging?

Begrunnelsene for å benytte selvbygging som verktøy i byutviklingen og i boligproduksjonen avhenger av hvilket ståsted man inntar: fra et beboerperspektiv er selvbygging i mange tilfeller en mulighet til å realisere en bolig eller boform man ellers ville hatt problemer med å finne, eller ha råd til. Selvbygging gir også anledning til å skape en bolig basert på egne midler, preferanser, idealer og behov. I tillegg er selvbygging ikke bare en måte å bygge et hjem og et liv for seg selv på, men et verktøy for å bygge fellesskap og nabolag. Fra et byutviklingsperspektiv er selvbygging interessant fordi det representerer en alternativ vei til boligbygging som kan gi bidra til innovasjon, variasjon og attraktivitet. Man kan gjerne kalle selvbygging en tredje vei til boligbygging, hvor den første og den andre veien representerer enten offentlig boligbygging, eller privat og kooperativ boligbygging. I sistnevnte tilfeller er det gjerne snakk om store volum, standardiserte løsninger og relativt få aktører. Selvbygging representerer en mer beboerorientert boligproduksjon preget av skreddersydde prosjekter.

I Norge utgjør selvbygging en svært begrenset andel av boligproduksjonen i sentrale deler av byene. Dette skyldes både måten man planlegger og bygger boliger på, hvem som bygger dem, og hva slags kultur man har for alternativ boligproduksjon. De senere årene har boligbygging fått stor oppmerksomhet, der man har vært opptatt av at det bygges for lite boliger, at boligprisene stadig stiger, og at boligene ikke har de kvalitetene man etterspør. Denne diskusjonen finner man igjen i en rekke land, men Norge skiller seg ut fra en del av våre naboer i Europa med hensyn til alternativer – både i måten boligene blir planlagt og bygget på, og hva slags boformer og løsninger de gir. Dette gjør at debatten om boligbygging, kvalitet, medbestemmelse og nye verktøy for byutvikling stadig kretser rundt de samme problemstillingene og løsningene. Tiden er moden for å lansere flere alternativer, hvor selvbygging kan være én av løsningene for norske byer.

Problemstilling

Utgangspunktet for denne oppgaven er ønsket om å beskrive og drøfte selvbygging som en mulighet i norsk boligproduksjon og byutvikling. Oppgaven retter seg særlig mot byene, og ser derfor på boligtypologier og organiseringsformer som lar seg gjennomføre i en kompakt bysituasjon. Dette ekskluderer ikke småhustypologier, men det tradisjonelle, norske selvbyggerfeltet av eneboliger har ikke en sentral rolle i oppgaven. Hensikten er å drøfte boligtypologier og organiseringsformer som kan inngå i den delen av boligmarkedet som i dag preges av få aktører og store utbyggerne – dvs. i den tette og flerfunksjonelle byen. Med dette som utgangspunkt er problemstillingen:

Hvilke muligheter gir selvbygging for norsk boligproduksjon og byutvikling?

Oppgaven fokuserer på den rollen kommunene kan ha i tilretteleggingen av selvbygging og hvilke muligheter dette gir for (by)kommunen. Dette er viktig fordi studien viser at det er kommunene som langt på vei må initiere og tilrettelegge for selvbygging dersom det skal realiseres. Et viktig mål med oppgaven er å etablere et kunnskapsgrunnlag for kommuner som vurderer selvbygging som strategi i bolig- og byutviklingen. Dette innebærer at oppgaven ikke bare drøfter resultater og muligheter, men forsøker å gi en innføring i *hva selvbygging er* og hvordan det rent praktisk kan *organiseres og gjennomføres*. Beboere og private aktørers motivasjon for å delta i et selvbyggerprosjekt er derfor viet mindre oppmerksomhet. Selv om dette kunne vært et interessant perspektiv, er det i første rekke mulighetene selvbygging gir for bysamfunnet som helhet, gjennom kommunal tilrettelegging, som er tema for denne drøftingen.

Oppgavens disposisjon og metode

Oppgaven er inndelt i fire hoveddeler med Del 1 som introduksjon.

Del 2 har til hensikt å avklare hvilke rammebetingelser norsk selvbygging er underlagt. Det er derfor hensiktsmessig å starte med å definere selvbygging som begrep. Videre gis et historisk tilbakeblikk på utviklingen av norsk boligproduksjon og boligpolitikk, med særlig fokus på selvbygging og alternative boformer. Deretter redegjøres det for typiske trekk ved det dagens boligmarked og dets aktører, og avslutningsvis presenteres noen aktuelle, norske selvbyggerprosjekter.

Del 3 presenterer et case-studie fra utvalgte europeiske land hvor selvbygging inngår som en del av boligproduksjonen og byutviklingen. Nederland er benyttet som hovedcase, mens Tyskland og til dels Sverige benyttes som sammenlikningsgrunnlag.

Del 4 drøfter selvbyggingens muligheter og begrensninger med hensyn til boligproduksjon og byutvikling. Aktuelle rammebetingelser som er redegjort for i Del 2 og blir benyttet som underlag for en drøfting av casenes overføringsverdi til norske byer. Det gis også anbefalinger for hvordan kommunene kan gå fram for å realisere selvbygging som strategi for by- og boligutvikling.

Metodisk bygger oppgaven på casestudier, studieturer, litteraturstudier og intervjuer. Valg av case baserte seg på en innledende kartlegging som viste hvilke land og byer som har relativt godt utviklede systemer for selvbygging i by, og hvor det antas å være en viss overføringsverdi til norske forhold. Tyskland utpekte seg tidlig fordi antall gjennomførte prosjekter er stort og flere byer tilbyr ulike former for støtteordninger til selvbyggere. Mange tyske selvbyggerprosjekter er også organisert og gjennomført på en måte som gjør dem svært interessante å drøfte i en urbanismefaglig sammenheng. Samtidig er Tyskland et stort og folkerikt land med store grupper av mennesker som søker alternative levesett og boformer. Boligmarked fungerer på mange områder helt ulikt fra det

norske markedet, og selvbygging er noe som har fått modne og utvikle seg gjennom flere tiår. Tyskland er derfor ikke hovedcase. Her studeres likevel de to byene Freiburg og Tübingen som begge har hatt suksess med å benytte selvbygging som delstrategi i utviklingen av nye bærekraftige bydeler. Dette er også byer som har fått mye internasjonal oppmerksomhet og som det refereres hyppig til i litteraturen rundt selvbygging og byutvikling. I tillegg gis det en kort beskrivelse av selvbygging i Hamburg og Berlin som sammenlikningsgrunnlag.

I motsetning til Tyskland er nederlandsk selvbygging et relativt nytt fenomen. Selvbygging oppsto som en akutt respons på finanskrisen, og har fått stort gjennomslag i nederlandske byer i løpet av få år. Nederland er et lite og oversiktlig land og har flere likhetstrekk med det norske boligmarkedet. Dette, sammen med at tilgangen på informasjon fra kommunene er god, gjør at Nederland er denne oppgavens hovedcase. Det var naturlig å bruke nabobyene Amsterdam og Almere som casebyer ettersom disse har kommet lengst i utvikling av selvbygging og benytter dette som strategi både for byutvikling og boligproduksjon.

Det er også verdt å nevne at både Danmark og Storbritannia har vært vurdert som case. Danmark fordi de har en lang tradisjon med alternative boformer (bofellesskapets hjemland som det gjerne blir referert til). Storbritannia fordi de har en stor nasjonal interesseorganisasjon (NaSBA) med bred politisk støtte som jobber svært aktivt for å gjøre selvbygging til et nasjonalt alternativ i boligproduksjonen. Organisasjonen ser til Nederland for inspirasjon, men er ikke spesielt orientert mot urbane bymiljøer. I Storbritannia ses selvbygging først og fremst som et alternativ for familier og enkeltindivider som ønsker å bygge en enebolig eller rekkehus. Dette gjør at Storbritannia ikke er et aktuelt case i denne sammenhengen. Begrunnelsen for ikke å se til Danmark er av rent praktiske årsaker – for å begrense oppgaven og fordi utviklingen i Sverige antas å være mer sammenliknbar med den norske. I Sverige utvikles selvbygging etter modell fra Tyskland og svenske byer begynner å få på plass gode referanseprosjekter. Utviklingen i Sverige er særlig interessant med tanke på overføringsverdien til Norge, men foreløpig er antall gjennomførte prosjekter få, og den offentlige tilretteleggingen er svært varierende. Det er her gjort et kort case-studium av Sverige som sammenlikningsgrunnlag med Nederland og Tyskland, og som underlag for drøftingen.

Tilgangen på litteratur har vært en utfordring. Mye litteratur om selvbygging er basert på case-studier med en idealistisk konnotasjon. Særlig gjelder dette publikasjoner av interesseorganisasjoner for selvbygging og/eller alternative boformer. Kommunens nettsider har vært en viktig informasjonskilde, men kommunene har ofte egeninteresse av å fremme selvbygging med en positiv vinkling. Dette gjør det vanskelig å hente ut kritisk og etterprøvable data, og det har vært en stor utfordring å tolke og presentere informasjonen på en måte som kan gi et nyansert og mest mulig korrekt bilde. Det hjelper heller ikke at det så langt er gjort lite forskning på temaet, ei heller at selvbygging ofte diskuteres som del av noe annet (for eksempel *co-housing*). I tillegg har språket vært en barriere ettersom jeg ikke behersker verken tysk eller nederlandsk. Google-translate i kombinasjon med oversettingshjelp fra språkkyndige venner og kollegaer har derfor vært til uunnværlig hjelp. Foruten nederlandske, svenske, tyske og britiske artikler, rapporter, studier og nettsider, har det vært benyttet et rikt tilfang av norske artikler og bøker for de delene av oppgaven som omhandler norske rammebetingelser.

En viktig og morsom del av oppgaven har vært å dra på studieturer og befaringer. Det ble gjennomført en tredagers tur til selvbyggerområder i Amsterdam og Almere i februar 2016, og til Freiburg og Tübingen i april 2016. I tillegg deltok jeg på en konferanse om «byggemenskap» (svenske

selvbyggerforeningen) i Vaxjö den 11. april 2016. I januar/februar 2016 besøkte jeg selvbyggere både i Oslo og på Svartlamon i Trondheim. Det er gjennomførte tre intervjuer i forbindelse med oppgaven:

- Arkitektene Cathrine Johansen Rønningen og Haakon Haanes er initiativtakerne bak selvbyggerboligene som er under oppføring på Svartlamoen i Trondheim. De utviklet prosjektet som diplomoppgave i arkitektur ved NTNU. Intervjuet ble gjennomført på Svartlamon 8.1.2016.
- Professor Wulf Daseking ved Universitetet i Freiburg er utdannet arkitekt og var byplansjef i Freiburg i perioden 1984-2013. Han var en av nøkkelpersonene bak utviklingen av caseområdet, bydelen Vauban. Daseking har vært i Norge i forbindelse med konferansen *Oslo Urban Arena* i 2015 hvor han hadde et innlegg om Vauban. Intervjuet ble gjennomført i Freiburg 22.4.2016.
- Matthias Gütschow er arkitekt og prosjektleder for selvbyggerprosjekter i Tübingen. Han er også beboer i caseområdet Französisches viertel i Tübingen. Gütschower holdt et innlegg om selvbygging i Tyskland i forbindelse med en konferanse om selvbygging i Vaxjö, Sverige. Intervju og felles befarung ble gjennomført i Tübingen 23.4.2016.

Med unntak av intervjuet med Cathrine Johansen Rønningen og Haakon Haanes er alle intervjuer meldt inn og godkjent av Personvernombudet og intervjuobjektene fikk tilsendt spørsmålene og informasjonsskriv i forkant. Teksten som omhandler Svartlamon selvbyggerprosjekt er oversendt og godkjent av Cathrine Johansen Rønningen og Haakon Haanes. Det er også innhentet tillatelse fra selvbyggerne på at utdrag fra søknadene de skrev kan benyttes i denne oppgaven.

Foruten intervjuene har jeg vært i kontakt med mange ulike personer gjennom telefonsamtaler, møter, befaringer og e-postutveksling. Noe av dette har vært avtalt på forhånd, mens andre har vært mer eller mindre spontane møter – for eksempel ute i selvbyggerområdene. Dette har vært beboere/selvbyggere, ansatte i Oslo, Almere og Amsterdam kommune, arkitekter både fra Nederland, Tyskland og Norge, og deltakere og initiativtakere bak blant andre konferansen om selvbygging i Sverige. I tillegg har jeg rettet spørsmål både til artikkelforfattere, arkitekter og utbyggere underveis i skrivingen. Opplysninger fra disse samtalene og korrespondansene er ikke benyttet direkte i oppgaven, men har gitt verdifull hjelp som har bidratt til å oppklare, utfylle, informere og inspirere.

DEL 2. RAMMEBETINGELSER

Del 2 redegjør for sentrale rammebetingelser for norsk boligproduksjon og byutvikling, med særlig vekt på selvbygging. Innledningsvis drøftes selvbygging som begrep før det gis et historisk tilbakeblikk på norsk boligproduksjon og boligpolitikk fra ca. 1900 til i dag. Videre redegjøres det for sentrale aspekter ved dagens boligpolitikk og byenes boligmarked, herunder kommunenes rolle og virkemidler. Hensikten er å gi et grunnlag for forstå hvordan norsk boligbygging og byutvikling fungerer, og med dette hvilke rammebetingelser norske selvbygger er stilt overfor. Avslutningsvis presenteres fire selvbyggerprosjekter fra henholdsvis Oslo, Stavanger og Trondheim.

Hva er selvbygging?

Den norske selvbyggeren er for mange en familie i etableringsfasen som realiserer eneboligdrømmen i et av landets mange byggefelt. Gjennom selvbygging sparer praktisk anlagte kvinner og menn penger ved å gjøre større eller mindre deler av arbeidet selv. Men eneboligen som bygningstypologi krever mye plass og tilgang på tomter er begrenset så snart man kommer inn i tettbygde strøk. For at selvbygging skal fungere i by må typologier som blokker og rekkehus inkluderes, noe som innebærer økt kompleksitet og krav til profesjonalitet. Selvbyggere kan derfor i begrenset grad oppføre boligblokker og rekkehus med sitt eget «blod, svette og tårer». Men dette utelukker ikke muligheten for å ha hånden på rattet *før* selve byggingen. Da må imidlertid selvbyggerbegrepet inkludere de delene av prosessen som handler om å organisere og planlegge boligen.

Lovens definisjon av selvbygging

Mulighetene for *selvbygging*, i bokstavelig tolkning av ordet, er begrenset. Men Plan- og bygningslovens § 23-8 åpner for at privatpersoner kan bygge egen bolig eller fritidsbolig (i byggesaksforskriften § 6-8 Selvbygger) dersom følgende betingelser er oppfylt:

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1 (Forskrift om byggesak, 2010).

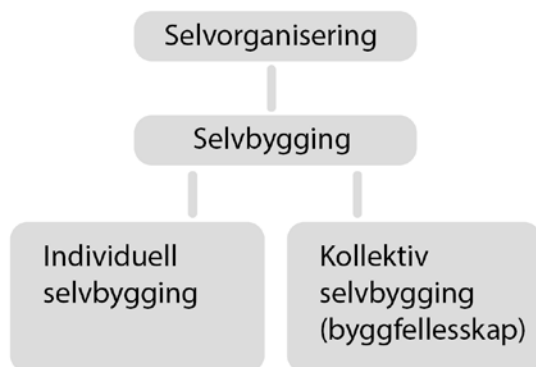
Lovteksten kan langt på vei forstås som et uttrykk for den allmenne oppfatningen av selvbyggerbegrepets meningsinnhold. Ser man til lovens veileder, gis det ingen entydig definisjon av hva en selvbygger *er* – dette må tolkes ut fra lovens ordlyd. For eksempel gjelder selvbygging funksjonene *ansvarlig søker, prosjekterende og utførende*. En selvbygger trenger med andre ord ikke å bygge selv, men kan ha ansvar for prosjektering og søknad.

Det er ingen begrensning på hvem som kan søke om å være selvbygger, men søker må sannsynliggjøre at arbeidet vil bli gjort i henhold til lover og forskrifter. Videre er selvbygging begrenset til mindre komplekse tiltak (tiltaksklasse 1), og gjelder kun *egen* bolig eller fritidsbolig. Det er også interessant å merke seg at loven ikke åpner for selvbygging av tomannsboliger eller rekkehus (Direktoratet for byggkvalitet, 2011).

Selvbygging som samlebegrep

Selvbygging kan betraktes som et generisk begrep, som kan ta mange ulike former. Det er her valgt å benytte *selvbygging* som samlebegrep både for den forberedende fasen av boligbyggingen, med organisering, planlegging og design, og for selve byggefasen. Det er flere grunner til dette, men den enkleste og viktigste årsaken er at selvbygging er et etablert og kjent begrep innen norsk boligproduksjon gjennom mer enn 100 år. Det gjør det enklere å kommunisere budskapet enn om man hadde valgt for eksempel *selvorganisering*, til tross for at dette på mange måter er et mer dekkende begrep. Den historiske tilknytningen som selvbyggerbegrepet har til norsk boligproduksjon er imidlertid også noe av utfordringen ved begrepet. I de fleste tilfeller av selvbygging i by vil det ikke være snakk om å *bygge selv*, men å organisere og ha medbestemmelse i boligens utforming og innhold. Dessuten krever selvbygging i by langt mer kollektiv organisering av boligprosjektet dersom dette skal realiseres som blokkbebyggelse. Dette gjør selvbyggerbegrepet litt misvisende og åpner for at nye, mer dekkende begreper bør vurderes. Samtidig kan det være en fordel å benytte et etablert begrep også i byene – særlig dersom selvbygging skal promoteres som et alternativ av norske kommuner og utbyggere. I slike tilfeller er selvbygging gjerne en strategi *ovenfra-og-ned* for å legge til rette for initiativ *nedefra-og-opp*, og bruken av et velkjent og delvis selvforklarende begrep kan derfor være på sin plass for å vekke allmennhetens interesse.

Selvorganisering er som nevnt innledningsvis et godt begrep i denne sammenheng og det har vært fristende å bruke dette som samlebegrep til erstatning for selvbygging. Begrepet benyttes mye i internasjonal litteratur (*self-organized*, *self-developed* eller *self-managed*), særlig for større selvbyggerprosjekter hvor flere beboere går sammen i en gruppe for å utvikle et felles boligprosjekt.



Selvorganisering kan sies å favne alle ledd i boligens livsløp, fra planlegging til bygging og bruk. Selvbyggingsbegrepet har derimot en tydeligere kobling til prosessen før og under selve boligbyggingen, og mindre i organiseringen av beboerne i etterkant. Selvbygging er slik sett én del av det å etablere selvorganiserte boliger og boformer, men er altså koblet til fasene som omhandler selve *boligproduksjonen*. Boligproduksjon blir her, i likhet med selvbygging, brukt som et samlebegrep for hele prosessen med å planlegge og bygge en bolig.

I denne oppgaven er det også valgt å skille mellom *individuelle* selvbyggerprosjekter og *kollektive* former for selvbygging. Den individuelle selvbyggeren har til hensikt å skaffe en bolig for seg selv og sin familie, uten at det er en direkte avhengighet til andre beboere i samme bygning eller nabolag. I Norge er byggefelt som tilrettelegges for selvbygging av eneboliger typiske eksempler, og i prinsippet fungerer individuelle selvbyggerprosjekter på samme måte i Nederland og Tyskland. Kollektive selvbyggere er når flere beboere går sammen om organiseringen av et felles boligprosjekt. Dette er et til dels ukjent fenomen i norsk boligbygging, noe som trolig er hovedårsaken til at det ikke finnes et etablert begrep. De kollektive selvbyggerprosjektene kan ha til hensikt å etablere en eller annen form for bofellesskap. I denne sammenheng benyttes imidlertid begrepet først og fremst for å beskrive organiseringen av selve *boligproduksjonen*, og ikke *boformen* som sådan. Kollektiv

selvbygging er et viktig aspekt ved selvbygging i by fordi det gir mulighet til å oppføre store bygningskomplekser med mange boenheter. Selv om mange kollektive selvbyggerprosjekter ikke nødvendigvis handler om å etablere et bofellesskap, er likevel fellesskap og fellesfasiliteter gjerne en viktig del av kollektive selvbyggingsprosjekter.

I land hvor selvbygging er mer utviklet som strategi for boligbygging og byutvikling enn i Norge, går det et tydelig skille mellom de to kategoriene selvbyggere, både i måten prosjektene organiseres og planlegges, hvilke typer boliger de produserer og hvilke boformer som etableres. For selvbyggerprosjekter som krever en kollektiv organisering av beboerne er det derfor valgt å føye til *byggfellesskap* som begrep. Byggfellesskap eksisterer ikke i norsk vokabular, men tar utgangspunkt i det tyske begrepet *baugemeinschaften* og det svenske begrepet *byggemenskap*. Hensikten med å introdusere begrepet er å tydeliggjøre at kollektive selvbyggerprosjekter i by skiller seg fra typisk (individuelle) selvbyggerprosjekter i byggefelt. I tillegg er intensjonen at *byggfellesskap* både vil være mer selvforklarende og noe mer nøytralt ladet enn for eksempel *kollektiv selvbygging*, som både kan være vanskelig å forklare og gi assosiasjoner til kollektive boformer. Dessuten bidrar likheten med de tyske og svenske begrepene til å etablere et mer internasjonalt begrepsapparat for selvbygging.

Definisjon av selvbyggerbegrepet

Den britiske interesseorganisasjonen for selvbygging, National Custom and Self Build Association (NaCSBA), har et stort tilfang av litteratur om selvbygging og blir flittig henvist til i engelskspråklige publikasjoner. De har valgt å trekke et skille mellom det de kaller *custom-build housing*, og det som under er beskrevet som *self-build housing*:

[...] projects where someone directly organises the design and construction of their new home. This covers quite a wide range of projects. The most obvious example is a traditional 'DIY self-build' home, where the self-builder selects the design they want and then does much of the actual construction work themselves. But self-build also includes projects where the self-builder arranges for an architect/contractor to build their home for them; and those projects that are delivered by kit home companies (where the self-builder still has to find the plot, arrange for the slab to be installed and then has to organise the kit home company to build the property for them). Many community-led projects are defined as self builds too – as the members of the community often do all the organising and often quite a bit of the construction work. (Wilson, 2015, s. 4).

Beskrivelsen er dekkende for selvbyggingsdebatten i Storbritannia fordi den har et særlig fokus på selvbygging for individer og familier. I land som Tyskland, og til dels Nederland, er imidlertid selvbygging som gruppeprosjekt mer vanlig. For å favne bredden i måter å organisere selvbygging på er det her valgt å se til mer åpen definisjon av selvbyggerbegrepet, med utgangspunkt i Emma E. Heffernans doktorgradsavhandling om selvbyggerboliger i England:

Any form of housing where the first occupants of a new home are involved in its production; either by arranging for its construction or being involved in building it themselves to some degree (Heffernan, 2015, s. 131).

Med Heffernan som utgangspunkt benyttes her følgende definisjon:

Selvbygging er når de første beboerne er involvert i boligproduksjonen, enten gjennom organiseringen av boligprosjektet og/eller ved å ta del i byggingen.

Definisjonen trekker et viktig skille mellom beboernes deltakelse i *organiseringen* av boligproduksjonen på den ene siden, og *byggingen* av boligen på den andre. Det er ved å inkludere beboernes rolle i planleggingsfasen at selvbyggerbegrepet får mening også i store byggeprosjekter. De fleste selvbyggerprosjekter i by handler i først rekke om at beboerne helt eller delvis styrer planleggingsprosessen. Det betyr ikke at egeninnsats i selve byggefasen er utelukket, men grad av involvering avhenger ofte av byggets størrelse og kompleksitet, så vel som den enkelte beboers ønske og evne til å påta seg byggeoppgaver. Definisjonen avgrensner også selvbygging til å handle om de *første beboernes* rolle i produksjonen av *nye boliger*. Dermed trekkes det opp et skille mellom byggearbeider på bruktboliger på den ene siden, og produksjon av nye boliger (gjennom selvbygging) på den andre. Dette er for så vidt viktig for å avgrense begrepet, men i praksis er skillet mellom nybygg og gjenbruk mer uklart. For eksempel er renovering og salg av kommunale boliger, og transformasjon av offentlige bygg og næringsbygg til bolig, inkludert i en det kommunale selvbyggertilbudet i Nederland. I slike tilfeller er det imidlertid snakk om en fullstendig renovering hvor fremtidige beboere er sterkt involvert i prosessen.

En annen utfordring med selvbyggerbegrepet er de tilfeller hvor beboerne ikke har tatt del i planleggingen av boligen, men hvor boligen er tilrettelagt for endring i volum, form og planløsning – slik for eksempel modulbyggene i Skjettenbyen er lagt opp til. Denne type boliger gir mulighet for at flere generasjoner av beboere kan forme boligen etter nye behov. Casestudiene viser at fleksible og «åpne» løsninger ofte benyttes i selvbyggerprosjekter – for eksempel ved at arkitekt eller utbygger stiller med et råbygg hvor beboerne helt eller delvis bestemmer planløsning og materialbruk. Dette kan i noen tilfeller gi stor grad av individuell frihet til å utforme egen bolig.

I arbeidet med case-studiene ble det tydelig at de fremtidige beboernes involvering skjer på ulike stadier av boligproduksjonen, og med ulik grad av involvering. Dette gjør det vanskelig med en streng definisjon av selvbyggerbegrepet. I stedet kan det være hensiktsmessig å snakke om grader av involvering i en selvbyggerprosess og vurdere det enkelte byggeprosjekt ut fra dette:

Tabell 1. Boligproduksjonens faser og grad av beboerinvolvering i selvbyggerprosjekter

Involvering	Initieringsfasen	Planleggingsfasen	Byggefasen
Ingen →lav	Initiert av eksterne parter	Prosess i regi av utenforstående	Nøkkelferdig levering fra entreprenør
Lav →middels	Delvis initiert av beboerne eller ekstern part	Prosess delvis i regi av utenforstående	Beboerne bygger deler av boligen selv
Middels →høy	Initiert av beboerne	Prosess i regi av beboerne	Beboerne bygger selv

I praksis vil hvert boligprosjekt ha sitt eget forløp. Noen prosjekter er fullt og helt initiert og planlagt av beboerne selv, men uten særlig deltakelse i byggefasen. I andre tilfeller er det en ekstern part (for eksempel et arkitektkontor eller en utbygger) som initierer et prosjekt og inviterer fremtidige beboere til å ta del i planleggingen. Hvordan dette kan foregå fremgår av case-studiene.

Selvbygging og co-housing

I en del kollektive selvbyggerprosjekter er ulike former for fellesskap, livsstil og ideologi en viktig motivasjon bak prosjektet. Boligen fungerer da mer som et *middel* enn et mål. Boformen *co-housing* er en sentral del av dette. Co-housing er et internasjonalt begrep for bofelleskap med fellesfasiliteter i en bygning, et bygningskompleks eller et nabolag. Det har eksistert ulike modeller for co-housing

opp gjennom tidene – noen ganger motivert ut fra politiske og sosiale visjoner, andre ganger av rent praktiske årsaker. Typiske mål for co-housing-prosjektene har vært å skape et slags mikrosamfunn som fremmer rettferdig ansvarsfordeling mellom menn og kvinner, samarbeid og fellesskap mellom beboerne, samt felles fasiliteter som barnepass, vaskeri, kjøkken mm. (Vestbro, 2010, s. 29, 42). I følge Vestbro (2010) har det de siste 20 årene vært en økende interesse for boligkonseptet. Dette har gitt opphav til en rekke ulike boformer, og dermed ulike begreper. I Norge er begreper som *bofellesskap*, *kollektiv* og til en viss grad *økolandsby* boformer de fleste kjenner til. I et forsøk på å definere et felles, internasjonalt begrep gjennomførte den svenske paraplyorganisasjonen *Kollektivhus NU*, i samarbeid med *Kungliga Tekniska högskolan (KTH)*, en internasjonal konferanse om *collaborative housing*¹ i Stockholm i mai 2010. Konferansen ledet til at *co-housing* ble lansert som fellesbetegnelse for boligkonsepter med felles arealer og delte fasiliteter (Vestbro, 2010).

I Sverige har akronymet *BIG (Bo i Gemenskap)* vært benyttet om ulike former for bofellesskap siden 1970-tallet. I Norge og Danmark er *bofellesskap* (på dansk *bofællesskab*) trolig det mest dekkende begrepet for denne type boformer. I denne oppgaven benyttes derfor *bofellesskap*² som samlebetegnelse for boligkonsepter som faller inn under co-housing-begrepet, slik det ble definert i Stockholmskonferansen: «[...] *housing with common spaces and shared facilities*» (Vestbro, 2010, s. 29). Oversettelsen stemmer også godt overens med en NIBR-rapporten om norske bofellesskap: «[...] *en bebyggelse med selvstendige boliger (stue, kjøkken, bad soverom) med fellesarealer i tilknytning til boligene, og der beboerne har noe samvirke i hverdagen*» (Schmidt, 2002, s. 7). Definisjonen skiller bofellesskap fra *bokollektiv* (eller bare *kollektiv*) ved at bebyggelsen har selvstendige boenheter, i motsetning til (bo)kollektivet hvor man deler stue, kjøkken og bad.

Norske og internasjonale begreper

Internasjonalt er selvbygging som begrep omdiskutert og har ingen entydig og universell definisjon (se for eksempel Lloyd, Peel, & Janssen-Jansen, 2014, s. 23). Tabellen nedenfor gir en oversikt over begreper som går igjen i norsk og internasjonal litteratur og de undersøkte casene. Det gis ingen nærmere definisjon av begrepene her, tabellen er i første rekke ment som en samleoversikt, men sentrale begreper redegjøres for under hvert enkelt casestudie.

Tabell 2. Norske og internasjonale begreper

Norsk	Engelsk	Nederlandsk	Tysk	Svensk
Selvorganisert	Self-organized / -managed			
Selvbygging	Self-built/ DIY (do-it-yourself)	Zelf bouw	Selbst gebaut	Självbyggeri
Kollektiv selvbygging / byggfellesskap	Group self-build / community self-build	Collectief Particulier Opdrachtgever (CPO)	Baugemeinschaft	Byggemenskap
Selvbyggergruppe		Bouwgroep	Baugruppe	
Individuell selvbygging		Particulier Opdrachtgever (PO)		

¹ *Collaborative housing* er et samlebegrep for boformer som vektlegger samarbeid og fellesskap, i likhet med co-housing.

² Begrepet omfatter ikke kooperativt eierskap (som borettslag) eller økolandsbyer. Co-housing blir også i en del tilfeller benyttet som samlebetegnelse både for ulike typer bofellesskap og byggfellesskap

Historisk tilbakeblikk på norsk boligproduksjon

Dette kapittelet handler om hvordan boligproduksjon og boligpolitikk har endret seg fra starten på den norske industrialiseringen og fram til 2000-tallet. Hensikten er å gi en oversikt over hvilke drivkrefter som gjennom historien har ledet oss dit vi er i dag. De store linjene i norsk boligproduksjon handler blant annet om teknologiske nyvinninger, skiftende idealer, arbeidsliv, boligkriser, finansiering og tomtepolitikk. Både i Norge og andre land har det med ujevne mellomrom vært lansert alternative måter å bygge og bo på. Disse ideene og forsøkene på å endre samfunnet er langt på vei forløperne til dagens alternative boformer og boligproduksjon, inklusiv selvbygging.

Utopiske sosialister og idealsamfunn

I årene 1857-1870 fikk skipsreder og hvalfanger Svend Foyn oppført 73 leiligheter i en borgaktig bygård rundt et firkant-tun i Tønsberg. Foyn var på denne tiden en av landets rikeste menn og en filantrop med ambisjoner om å bedre boforholdene for arbeiderklassen. Det spesielle med bygården til Foyn var at den, i tillegg til den særegne formen, inneholdt flere fellesfunksjoner enn noen andre tilsvarende arbeiderboliger i Norge. Foyn var utdannet i Frankrike og England og har trolig latt seg inspirere en type tenking som man finner igjen hos sosiale utopister som Robert Owen og Charles Fourier (Brantenberg, 1996, s. 121–126). Som jeg skal komme tilbake til senere var idealistisk tenkning om enkeltindivider og samfunn en viktig motivasjon bak mange boligsosiale prosjekter i den tidlige perioden av industrialiseringen. For å forstå hvor disse tankene kom fra, og hvordan de utviklet seg, er det her redegjort for noen av de første sosiale utopistene og deres ideer om samfunnsorganisering, bolig- og byform.

I 1506 utgav engelskmannen Thomas More boken *Utopia* (fra det greske *ou topos* som betyr «intet sted»), om et idealsamfunn på den oppdiktende øya med samme navn. På Utopia er det 54 byer og hver by reguleres slik at de til enhver tid har ca. 6000 husholdninger. Lykke er selve målet i livet for innbyggerne på øya og oppnås gjennom en harmonisk samfunnsorden fundert på fellesskap, religionsfrihet og kollektiv organisering – uten privat eiendomsrett eller mulighet for (eller ønske om) individuell berikelse. Utopia har ingen overklasse, men er et jordbruks- og kunnskapssamfunn hvor alle er forpliktet til yrkesutdanning og arbeid. Alt overskudd fordeles til fellesskapet, og byenes rolle er å forsyne innbyggerne med nødvendige varer som man ikke klarer å produsere selv. Idealsamfunnet på Utopia kan leses som en fordekt kritikk av datidens England, men er også et produkt av samtidens store oppdagelser og den humanistiske renessansen. Boken har blitt kalt «tidenes populærvitenskapelige bestselger», men viktigst var kanskje at boken tillot et tankeeksperiment om alternative samfunnsmodeller som fikk stor innflytelse på senere tenkning – blant annet innen boligsosiale spørsmål (Lingaas, 2013, s. 63–70).

Utopia ble et bakteppe for det Karl Marx senere omtalte som *utopiske sosialister* (Rosenau, 1983, s. 150). Marx' utopi-begrep var på mange måter et forsøk på å latterliggjøre det han oppfattet som «utopiske» og politisk forvirrede sosialister uten virkelighetsforståelse. Denne oppfatningen festet seg og vedvarte helt fram til 1960- og 70-tallet (Ustvedt, 1977, s. 7–9). Den første av de utopiske sosialistene var franskmannen Henri de Saint-Simon³ (1760-1825) – kjent som grunnleggeren av den

³ Saint-Simons visjoner var et samfunn bygget på samarbeid og brorskap, likhet for loven, demokrati, fornuft og utjevning av økonomiske ulikheter. Grunnlaget for et slikt samfunn var industrien, i betydning de «produktive» - dvs. dem som arbeidet og bidro til utviklingen av et bedre og mer opplyst samfunn. Dette i motsetning til de uproductive, forstått som

franske sosiologi og en av de første sosialdemokratiske tenkerne i Europa (Ustvedt, 1977, s. 12). Saint-Simons tanker oppsto i starten av den industrielle revolusjon, og klassemotsetninger hadde enda ikke komme skikkelig til syne. Senere er klassekamp og forholdene for arbeiderklassen et fellestrekk for de utopiske sosialistene. En av dem som var sterkt inspirert av Saint-Simons tanker var industrimannen Robert Owen (1771-1858) - omtalt som Storbritannias første «sosialist». Owen gjennomførte mange prosjekter for å bedre forholdene i sine fabrikker⁴, og etter hvert utviklet han også visjoner om landsbyer basert på landbruksproduksjon, samarbeid, generøse fellesskapsordninger og kollektiv organisering og eierskap. Ikke ulikt ideene i Mores *Utopia* var landsbyene formet etter strenge, geometriske prinsipper med mellom 800 og 1200 innbyggere (R. Owen, 1857; Robert Owen Museum, 2008; Rosenau, 1983, s. 150–154; Vestbro, 2010, s. 43). En tredje utopist er franskmannen Charles Fourier (1772-1837)⁵. I likhet med Owen fikk også hans visjoner for idealsamfunnet et fysisk formsvar gjennom ideen om *phalanstères*. Phalanstère var en form for slottslignende produksjonskollektiv basert på likestilling, arbeid og nye samlivsformer – utformet som ett, gigantisk bygningskompleks, med boliger, arbeidsplasser, skoler og kulturelle aktiviteter. Fourier oppfordret folk til å opprette idealsamfunn hvor phalanstère skulle utgjøre kjernen i samfunnet. Ingen slike samfunn ble bygget i hans levetid, men ideene ble en inspirasjonskilde for senere etablering av såkalt *intenderte samfunn*, dvs. samfunn planlagt fra grunnen av med utgangspunkt i ulike former for fellesskap (Rosenau, 1983, s. 154–156; Ustvedt, 1977, s. 34–52).

De utopistene sosialistenes danner et viktig bakteppe for senere utvikling av alternative boformer, fellesskap og samfunnsorganiseringer. Hagebybevegelsen, ledet an av byplanfilosofen Ebenezer Howard (1850 – 1928), tar på mange måter opp igjen ideen om et idealsamfunn (Gunnarsjaa, 2006, s. 366). Til forskjell fra utopistenes idealsamfunn fikk hagebybevegelsen en enorm innflytelse på byutvikling og boligidealer. Howard har imidlertid det til felles med utopistene at det lå en paternalistisk og individualisert sosialisme i bunn, med utgangspunkt i egne (eller andres) ideer og idealer. Denne måte å tenke på ser også i mange dagens alternative boligprosjekter og boformer – enkeltindivider som både skal realisere egne ideer og tanker, samtidig som det ligger et kollektivistisk (og kanskje samfunnskritisk) engasjement i bunn.

Industrialisering og framveksten av sosial boligbygging, ca. 1840 – 1900

Den tidlige industrialiseringen spilte en sentral rolle i velferdsutviklingen i Norge, Sverige og Danmark. Ved de norske bergverkene (særlig jernverkene) vokste det fra fram små samfunn i tilknytning til industriproduksjonen med egne lover og ulike sosiale ordninger for arbeiderne. Utviklingen i industrisamfunnene ble på mange måter forløperne til velferdssamfunnet og trolig noe av årsaken til at skandinaviske land var tidlig ute med sosiallovgivning og boligpolitikk. Sverige lovfestet allerede i 1766 at verkene hadde plikt til å skaffe arbeiderne bolig, og selv om det ikke var

adel, kongedømme og Kirken, som snyttet på samfunnets produksjonsoverskudd og verken bidro til vitenskapelig eller kunstnerisk utvikling (Ustvedt, 1977, s. 10–20).

⁴ Owen er blant annet kjent for sitt arbeid i svigerfarens bomullsfabrikk i New Lanark, Skottland. Her satte han i gang prosjekter for å bedre forholdene i håp om å styrke arbeidernes «karakterdannelse». Mangel på dannelse og moral var et resultat av samfunnet som kunne endres gjennom utdanning. I 1816 åpner han derfor *Institution for the Formation of Character* som dagskole for barn og kveldsskole for voksne i New Lanark.

⁵ Fourier var sterkt kritisk til den borgerlige, kapitalistiske staten. I tillegg var han opptatt av det han kalte «den universelle harmoni» - en tilstand som individer og samfunn ville oppnå gjennom å tilfredsstillte indre følelser og lidenskaper. Dette ledet til svært kontroversielle ideer om seksuell frigjøring, samliv, likestilling og barneoppdragelse, men hans sosialistiske samfunnsreformer vakte beundring, blant annet hos Karl Marx og Friedrich Engels (Rosenau, 1983, s. 154–156; Ustvedt, 1977, s. 34–52).

en tilsvarende lovgivning i Norge, ble det likevel stilt som krav også til norske verk. Verkene var organisert som et patriarkalsk system med verkseieren på toppen. Boligene går fra å ha være spredt rundt i klynger, til å bli strengt organisert langs gater og i rekker – ikke bare av hensyn til rasjonalisering, men kanskje vel så mye for å uttrykke orden, monumentalitet og regelmessighet. I starten blir det bygget småhus, satt sammen i ulike kombinasjoner av grunntyper (først rekkehus, senere tomannsboliger og firemannsboliger) med opphav i bondesamfunnet⁶. Etter hvert utviklet det seg også større flerfamiliehus, som kaserner (etter militære forbilder) og svalgangshus, gjerne med felles kjøkken (Brantenberg, 1996, s. 14–21). Det var også eksempler på at arbeiderne bygget boligene selv. For eksempel tildelte verkseieren ved kruttverket på Alvøen utenfor Bergen tomter og bekostet grunnmur, mens arbeiderne selv bekostet og oppførte boligene (Brantenberg, 1996, s. 84).

På starten av 1800-tallet begynte befolkningen å vokse raskt. I løpet av noen tiår var innbyggertallet fordoblet som følge betydelig reduksjon i dødelighet kombinert med høye fødselstall. Samtidig var husmannskårene elendig, og rundt 650 000 nordmenn emigrerte fra bygdene til Amerika i perioden 1866 – 1915. Emigrasjonen utgjorde imidlertid kun halvparten av den naturlige tilveksten. Veksten kom derfor i første rekke i byene, som fra 1870 til ca. 1900 økte sin andel av befolkningen fra 25 % til 35 %. Den tidlige fasen av industrialiseringen hadde vært preget av rurale miniatyrsamfunn hvor arbeidsgiver sørget for bolig, skole og andre velferdsordninger til arbeiderene. Ved industrialismens gjennombrudd i første halvdel av 1800-tallet var dette snudd på hodet. Industrien hadde flyttet inn til forstedene rundt byene og hadde rikelig tilgang på billig arbeidskraft – først og fremst fattigfolk som kom flyttende fra landsbygden. Behovet for faglærte arbeidere var langt mindre enn før, og fabrikkeierne sluttet å bygge boliger til arbeiderne etter hvert som tilgangen på arbeidskraft ble enklere. Boligmangelen ble etter hvert prekær og resulterte i at arbeidere selv oppførte boliger i «selvgrodde» forsteder, som blant andre Enerhaugen, Grønland og Vika i Christiania. Forstedene var sterkt overbefolket, forslummet og manglet grunnleggende infrastruktur som vannforsyning og renovasjon. Sykdomsspredning og kolerautbrudd var derfor vanlig i første halvdel av 1800-tallet⁷. De høye leieprisene presset folk sammen i små leiligheter, gjerne flere familier på ett rom, og arbeiderne hadde liten mulighet for sjølberging gjennom jordbruk og husdyrhold, slik tilfellet var ved den tidlige, rurale industrialiseringen (Brantenberg, 1996, s. 104–105). Framveksten av selvgrodde boliggrunder og forsteder under industrialiseringen av Oslo, Bergen og Trondheim er på mange måter er det fremste eksempelet på selvbygging i by. Disse byområdene er i dag høyt verdsatt av mange, men er samtidig en påminnelse om en byvekst ute av kontroll og et samfunn som ikke er i stand til å ivareta grunnleggende behov for sine innbyggere.

Kombinasjonen av revolusjon og uroligheter i Europa, økende klassemotsetninger, dødelige kolerautbrudd og ikke minst dannelsen av de første arbeiderforeningene satte etter hvert arbeidernes boforhold på dagsorden. Det ble diskutert flere modeller for boligreform på 1850- og 60-tallet: Arkitekt og slottsforvalter Linstow argumenterte både for å integrere arbeidere i «dannende

⁶ Fra 1850-årene blir byggeteknikken effektivisert gjennom nye teknologiske framskritt. Dampmaskinen, sirkelsagen og høvlermaskinen er blant de viktigste bidragsyterne, og det vokser fram en hel industri av sagverk, høvlerier, trevarefabrikker, spikerverk og teglverk. Materialkvaliteten gikk imidlertid ned, og mye håndverk ble erstattet av halvfabrikata fra industrien. Også husbyggingen ble gradvis mer standardisert og utgjorde etter hvert en større del av pengeøkonomien. De første ferdighusene ble laget allerede i 1880-årene (først og fremst for de mer velstående) og rundt århundreskiftet eksporteres «typisk norske» hus i dragestil til hele verden (Christensen, 1995, s. 274–275).

⁷ Et eksempel på den ekstreme trangboddheten finner man blant annet i en legerapport fra Grønland (Christiania) i 1850: «Her bodde den gang to familier bestående av to menn med deres hustruer og til sammen 7 barn, i alt 11 personer, i selskap med 2 griser i et i nederste etasje liggende værelse som holdt omtrent 12 kvm. Begge levde i stor armod og urenlighet, og flere av deres medlemmer var drikkfeldige» (Brantenberg, 1996, s. 106)

mennesker hus» i kjellere og sidebygninger, og i småhus basert på selvbygging⁸. Småhus og selvbygging hadde også sine tilhengere i trehusforkjemperne, mens Henrik Wergeland ivret for store, (og skinnende hvite) fellesboliger. Men krav til brannsikring og økonomi førte til at leiegårdene ble svaret på boligbehovet fra 1844 og utover. Som motvekt til Marcus Thranes arbeiderbevegelse stiftet folk fra overklassen filantropiske foreninger over hele landet (gjerne med en paternalistisk og religiøs overbygning). I Christiania var det det filantropiske aksjeselskapet «Christiania arbeiderboliger af 1851», som oppførte de første leiegårdene på østkanten. Gårdene var stort sett enkle med ett- eller toroms leiligheter, men hadde innlagt vann og kjøkken. Tilsvarende filantropiske prosjekter ble gjennomført i en rekke industribyer, og et interessant trekk ved mange av dem var bruken av fellesfunksjoner, som barnehage, bryggerhus, forsamlingslokale, vaskeri, bad, bibliotek, likhus (!) og bytteleiligheter (Brantenberg, 1996, s. 109–110, 122; Gunnarsjaa, 2006, s. 316–318).

I Bergen ble det første arbeiderklassestrøket bygget i 1870-årene i fjellsiden bak Bryggen, på Krohnengen og Wesselengen. I motsetning til i Christiania ble ikke boligene her oppført i mur, men som to-etasjers trehus i noe som liknet en «økonomisk utgave av eldre Bergens byggekunst» fra de selvgrodde strøkene i byen (Gunnarsjaa, 2006, s. 322–323). Bergen kommune sto for tomtekjøp og en streng gateregulering, mens husene ble oppført av beboerne selv.

I likhet med Christiania innførte Trondheim murtvang i 1845. Murtvagen førte til at innflytterne etablerte seg i rimelige trehus utenfor byen – enten ved at de bygget dem selv, eller i hus som grunneierne oppførte for spekulasjon. Møllenberg ble byens største spekulasjonsområde, bygget etter en rutenettsplan med en svært høy tomteutnyttelse. I 1890 var Møllenberg Norges tettest befolkende trehusområde, og trangbodhet og dårlige boforhold ble et stort problem både her og i forstedene Bakklandet, Ila og Lademoen. Kommunen kom sent i gang med sosial boligbygging, og i mellomtiden fikk borgerskapet oppført de første arbeiderboligene gjennom «Selskabet for Arbeiderboliger Anskaffelse», stiftet i 1873. (Brantenberg, 1996, s. 153–158; Gunnarsjaa, 2006, s. 325–326).

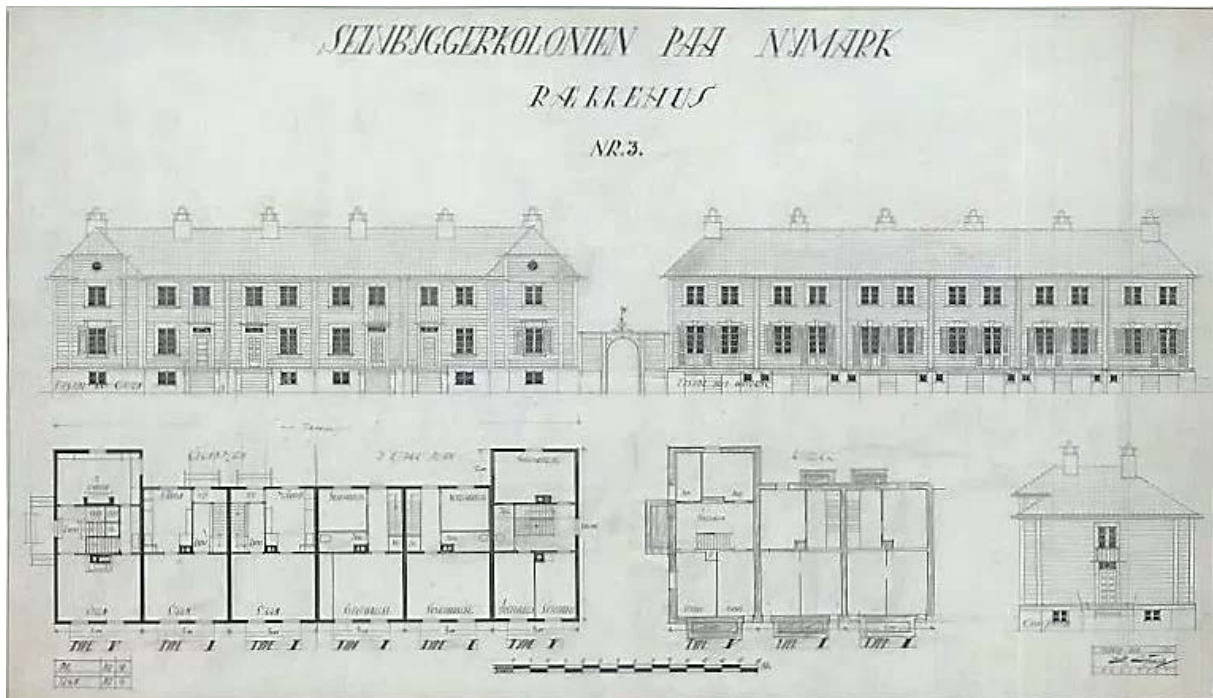
Den massiv leiegårdsutbygging i siste halvdel av 1800-tallet - med utbyggingen av Grünerløkka som det mest kjente eksempelet – ble i stor grad bygget på initiativ av fabrikkeierne og private boligspekulanter. De elendige boforholdene ble en viktig sak i klassekampen, og etter forespørsel fra *Det Norske Arbeiderparti* (stiftet i 1887) ble det i 1896 opprettet et kommunalt «Arbeiderboligkontor» (senere *Boligkontoret*) i Christiania. Men i 1899 var det full stopp. Et stort boligkrakk ble utløst som følge av overproduksjon og tilgang på billige lån. I Christiania stoppet den private boligbyggingen helt opp, og det skulle gå 13 år før byen fikk et nytt oppsving i boligproduksjonen (Brantenberg, 1996, s. 110; Gunnarsjaa, 2006, s. 318–319).

Offentlig styring og nye by- og boligidealer, 1900 – 1940

I 1902 kom tidsskriftet «Egne hjem» ut i Norge for første gang. Tidsskriftet hadde sitt opphav i Sverige og ideen bak «Egne hjem» var å introdusere små boliger med begrensede midler – ofte gjennom betydelig egeninnsats. Konseptet bygget på at man opprettet kooperasjoner som tok ansvar for utbyggingen, men hvor medlemmene tok del i byggeprosessen. Når prosjektet var ferdig fikk beboerne overta eiendomsretten. I Kristiania ble Arctanderbyen på Ekeberg (1908) det første prosjektet, men endte (som så mange andre hagebyer) opp med å bli for kostbart for arbeiderne. I

⁸ Linstow, som blant annet tegnet Slottet og Karl Johans gate, engasjerte seg i boforholdene i forstedene og tegnet i 1851 forslag til et lite, enkelt hus for arbeiderfamilier – basert på selvbygging. Småhustypologien og selvbygging slo imidlertid ikke gjennom da leiegården ble introdusert i Christiania. (Gunnarsjaa, 2006, s. 269).

Bergen ble imidlertid ideene fra «Egne hjem» et viktig bidrag til byggingen av rimelige arbeiderboliger. I 1916 brenner store deler av Bergen sentrum brenner ned og fører til en akutt boligkriser – i tid hvor mangel på boliger og trangboddhet allerede var et stort problem. For å skaffe nye (og bedre) boliger ble det blant annet satt i gang selvbyggerprosjekter på Nymark og Langhaugen (ved dagens Brann stadion). Her ble det i løpet av fem år oppført 174 boliger. Arkitekten var Leif Grung, mens Bergen kommune satte opp råbygget – resten var opp til beboerne selv. En privat selvbyggerkomité ble nedsatt som koordinerte innkjøp av materialer, og som sammen med Grungs arbeid med standardisering, førte til en kostnadsreduksjon på hele 40 % (Fortidsminneforeningen, 2015, s. 26, 53–131; Hoem, 2016).



1. Fasader og grunnplan av selvbyggerhusene på Nymark, signert arkitekt Leif Grung 1923. Foto: Bergen Byarkiv

Egne hjem-bevegelsen ble etter hvert en folkebevegelse og et begrep for en hel generasjon av boliger. Men bevegelsen handlet om mer enn å skaffe tak over hodet til arbeiderklassen, det var også et uttrykk for datidens nye idealer. Ideen om å skape et *hjem*, og ikke bare en bolig, preget de nye arbeiderboligene. Boligen skulle være både vakker og funksjonell. Det fysiske miljøet former det sosiale, og myndighetene mente at pene omgivelser ville skape gode samfunnsborgere og virke disiplinerende på en urolig arbeiderklasse. Hagebyidealene sto følgelig sterkt, og med dette både private hager, offentlige parker og kolonihager som skulle bidra byens sunnhet og skjønnhet⁹. Lys, luft, og en hageflekk for dyrking var en forlokkende tanke, og for mange arbeidere ble «Egne hjem» svaret på boligdrømmen (Fortidsminneforeningen, 2015, s. 26, 53–131).

Den kooperative organiseringen av «Egne hjem»-prosjektene kan minne om dagens boligbyggelag, men til forskjell fra etterkrigstidens boligbyggelag var kooperasjonene i de fleste tilfeller engangsbygherrer hvor beboerne var selveiere, og ikke organisert gjennom en borettslagsordning.

⁹ Særlig Oslo kommune la til rette for nye parker og kolonihager. Kolonihagene lå på kommunal grunn og var tenkt som et dannelsesprosjekt. På samme måte som «Egne hjem-bevegelsen» og hagebyene, kan de i land som Danmark og Tyskland spores tilbake de utopiske ideene fra 1800-tallet. Gjennom kolonihagene etablerte man alternative samfunn hvor nye måter å leve på kunne testes ut i praksis, basert på et stort sosialt fellesskap og arbeid med hus og hage (Fortidsminneforeningen, 2015, s. 137).

Kooperative byggeselskap finner man mange av i mellomkrigstiden. De hadde sitt opphav i den filantropiske boligbyggingen på midten av 1800-tallet og arbeiderbevegelsens boligsosiale engasjement. Arbeiderbevegelsen stilte krav både om kommunal og kooperativ boligbygging, og allerede i 1866 foreslo *Kristiania Arbeidersamfund* å etablere en selvbyggerforening av arbeidere. Foreningen ble aldri noe av, og de første kooperative byggeselskapene kom først under og etter første verdenskrig. *Kristiania Havebyselskap* (med Ullevål Hageby i 1916) var først ute, deretter fulgte byggeselskap i Fredrikstad, Sarpsborg og Larvik. Etter hvert hadde en rekke norske byer tilsvarende selskaper, og i 1920 ble fellesorganisasjon *Norges Kooperative Byggeselskapers Landsforbund*, stiftet. Byggeselskapene ble imidlertid aldri en sterk og omfattende bevegelse. Problemet var mangel på kontinuitet i boligbygging ettersom de fleste hussøkende medlemmene mistet interessen for videre nybygging når de hadde fått tildelt sin bolig. Det var først gjennom nye organisasjonsformer, hvor OBOS var først ute (1929), at kooperativ boligbygging for alvor ble en kontinuerlig og volumbasert leverandør av nye boliger (NBBL, 2016).

Etter unionsoppløsningen med Sverige i 1905 var det «nye Norge» preget av teknologiutvikling¹⁰, industribygging, framtidstro og jakten på en nasjonal identitet. Men perioden var også preget av politisk uro, økonomiske svingninger og fortsatt stor bolignød. De store økonomiske, teknologiske, kulturelle og politiske omveltningene i samfunnet satte preg på boligene og boligbyggingen. Nye, internasjonale stiler dukket opp med utgangspunkt i det gamle (som jugend og nybarokk), men også jakten på «norske» stilarter med regionalt særpreget sto sterkt i arkitekturen. Utviklingen av selvbygging som produksjonsform for ny boliger påvirkes av den generelle samfunnsutviklingen, noe som kanskje tydeligst kommer til uttrykk gjennom bolignød, teknologiutvikling og forsterket bygningslovgivning. Perioden er også preget av sterk offentlige styring både i boligpolitikken og i byplanleggingen. Utbyggingen av sosiale boliger¹¹ skjøt fart etter 1910 og nye byplanidealene søkte å skille bolig, næring og fritid, etablere generøse offentlige byrom og bedre infrastruktur (radio, elektrisitet, trikker, jernbane og veier) (Fortidsminneforeningen, 2015, s. 5, 42–50, 109, 133; Skeie, 1998, s. 17). Men byveksten kom i stor grad i form byspredning fra 1920 og utover. Et stort antall forsteder og tettsteder vokser fram, og tilgang på billige tomter gir vanlige folk og fagforeninger anledning til å oppføre småhus – ofte med stor egeninnsats (Helle, Eliassen, Myhre, & Stugu, 2006, s. 372–380, 414). Tross byspredning og sosial boligbygging hadde Norge i 1920 fortsatt et umiddelbart behov for 8000 nye boliger for å dempe den verste boligkrisen. Store endringer i verdi- og inntektsnivå som følge av første verdenskrig hadde gjort byggekostnadene enorme, og myndighetene så derfor standardisering og industrialisering som løsningen. I 1919 blir Harald Hals utnevnt til landets første boligdirektør for det nyopprettede *Boligkontoret* under Sosialdepartementet, og Boligkontoret får i oppgave å utvikle komplette boliger for masseproduksjon

¹⁰ Funksjonalismens gjennombrudd på starten av 1930-årene gikk hånd i hånd med den teknologiske utviklingen. Særlig fikk bruken av betong, og senere jernbetong, stor betydning for byggebransjen. Teknologien satte fart på overgangen fra erfaringsbasert til teoretisk kunnskap, og fra håndverksmessig til industrielt organisert virksomhet hvor entreprenøren fikk en sentral rolle. Jernbetongen ble utgangspunkt for ny arkitektur, ny byggeteknologi, nye arbeidsprosesser og organisering av byggevirksomheten. På slutten av 1930-tallet ble 70 % av alle hus i Oslo bygget i armert betong (Skeie, 1998, s. 20–42).

¹¹ Oslo ble en foregangskommune innen sosial boligbygging (Helle, Eliassen, Myhre, & Stugu, 2006, s. 415–417). Allerede i 1914 opprettet kommunen et eget boligkontor, og kommunale leiligheter ble i perioden fram til andre verdenskrig oppført over store deler av byen: Tøyen, Hasle, Ullevål hageby, Rosenhoff, Lindern, Torshov og Ila m.fl. Boligdirektør og byplanlegger, Harald Hals, sto i spissen for mange av prosjektene som høstet nasjonal og internasjonal annerkjennelse. Men det var ikke bare kommunene som bygde boliger, også kooperative byggeselskaper ble etter hvert en viktig aktør, med selskaper som for eksempel OOB i Oslo (etablert i 1929 og senere omorganisert til dagens OBOS) (Fortidsminneforeningen, 2015, s. 30).

(Fortidsminneforeningen, 2015, s. 29; Sørby, 1992, s. 11, 33–35, 43). Men det var ulike oppfatninger av hva som var gode boliger for arbeiderklassen. Både *Boligkontoret og Norsk forening for boligreformer* (1913) argumenterte for at arbeiderne burde tilbys egne, små og frittliggende boliger – arbeiderkasernene ble forbundet med umoral og kriminalitet, og gav dessuten grobunn for sosialisme. De sosialistiske arkitektene rundt tidsskriftet «Plan», med blant andre Frode Rinnan i spissen, mente imidlertid at småhustanken var basert på nostalgi om det landlige liv og småborgerens ønske om å etterligne overklassens villaidealer. Det var også forkastelig å gjøre arbeiderne stedbunden gjennom formell eiendomsrett til et gjeldsbelastet småhus, i stedet burde man satse på boligkooperasjon med felles eiendomsrett (Sørby, 1992, s. 50). Men *Boligkontoret* satset på småhus og utlyst en konkurranse for å bringe fram ulike boligtypologier for hver av landsdelene, basert på stedlige tradisjoner og byggeskikk. Boligene skulle prefabrikeres og bidra til høyere kvalitet og mer stedstilpassert arkitektur – dessuten skulle de være egnet for selvbygging. Begeistringen for de nye typene «ferdighus» må ses i lys av funksjonalismens gjennombrudd. Med rasjonalitet og industrialisering av boligproduksjonen skulle boliger for de få bli tilgjengeliggjort for den vanlige mannen i gata. Idealet om å eie eget hus og være selvforsynt, sto også sterkt – med lange tradisjoner fra bonde- og husmannslivet. Forventningene til ferdighusene ble imidlertid i begrenset grad innfridd og prefabrikkerte boliger fikk ikke særlig gjennomslag før etter andre verdenskrig (Sørby, 1992, s. 33–35, 43–54).

I Norden kom det nye boformer til på starten av 1900-tallet. I 1903 ble det første familiehjemmet for arbeiderklassefamilier bygget i København (Familistéren). To år senere sto det første felleskjøkkenhuset i Norden klart (Centralbygningen) – også dette i København. I 1906 ble Sveriges første kollektivhus *Hemgården* åpnet i Stockholm – 60 leiligheter uten eget kjøkken. Også i Oslo utarbeidet advokat Ole Dehli planer for et «Fælleshus» i Lindsows gate i 1907, men prosjektet ble aldri realisert tross stor interesse. Kommunale boligprosjekter som «River'n» på Sagene og Torshovkvartalene hadde i utgangspunkt planer for fellesfasiliteter som storkjøkken, bad, barnehage og bibliotek, men heller ikke her ble planene realisert. Utover 1920- og 30-tallet kom det imidlertid flere felleskjøkkenhus i Norge, de fleste i Oslo¹². Hensikten med de nye boformene var, foruten å finne løsninger for arbeiderklassenes elendige boforhold, å avlaste enslige, yrkesaktive kvinner og to-inntektsfamilier. Med funksjonalismen fikk kollektivhusbevegelsen nytt oppsving fra 1930-tallet. Et nytt kollektivhus ble oppført i Stockholm i 1935 som markerte starten på flere tilsvarende hus i Sverige i perioden fram til 1955. Den rasjonelle husholdningen var utgangspunktet. Felles kjøkken/matlevering, vaskeri og barnehage sparte husholdningen for utgifter til tjenestepiker og barnepass. I Oslo planla OBOS på slutten av 1930-tallet et kollektivhus med felleskjøkken og barnehage, etter modell fra Stockholm. Prosjektet ble fulltegnet, men krigen satte en stopper byggingen (Schmidt, 2002, s. 62–71; Vestbro, 2010, s. 45–48).

Selvbygging som produksjonsform er i perioden før andre verdenskrig i første rekke knyttet til småhus, muliggjort gjennom bedre kommunikasjoner, standardisering og tilgang på rimelige tomter. I byene er det storgårdskvartalene og etter hvert funksjonalismens lamellbebyggelse som dominerer. I den offentlige boligbyggingen er selvbygging i form av egeninnsats lite framtreddende, men det er derimot mange likhetstrekk mellom dagens kollektive selvbyggerprosjekter (som beskrives nærmere i case-studiene) og de kooperative byggeselskapene som ble etablert fra 1910 og fram mot andre verdenskrig. I begge tilfeller er det snakk om prosjektspesifikke organisasjonsformer hvor målet er å

¹² *Kvindernes Boligselskap AS* fikk i 1924 bygget et felleskjøkkenhus i Thereses gate 35 i Oslo. Huset fungerte helt opp til 1990-tallet og hadde i en periode en spisesal som også fungerte som bydelshus (Schmidt, 2002, s. 66–67)

skaffe medlemmene (eller aksjeeierne i byggeselskapet) en god bolig til en pris de kan leve med – gjerne i form av blokkbebyggelse. I motsetning til etterkrigstidens boligbyggelag, bygget de tidlige byggeselskapene i de fleste tilfeller kun ett, eller et fåtall, boligprosjekter for sine medlemmer (med utgangspunkt i ulike faggrupper; funksjonærer, håndverkere mm.). Etter krigen står imidlertid boligsamvirket (borettslagsmodellen) for en kontinuerlig, volumbasert utbygging av standardisert blokkbebyggelse, mens selvbyggernes småhus erobrer tettsteder og forsteder i stor skala.

Etterkrigstiden – gjenreising, boligkooperasjon og nye boformer, 1945 – 1980

Mye av litteraturen om norsk boligproduksjon, boligpolitikk og byplanlegging i etterkrigstiden fokuserer på statens (herunder Husbanken), kommunenes og boligkooperasjonens sterke rolle i boligbygging. Den norske selvbyggeren var imidlertid helt sentral i norsk boligproduksjon de første tiårene etter andre verdenskrig – både i og utenfor byene¹³. Perioden 1950-1980 kan på mange måter karakteriseres som selvbyggerens «gullalder» og danner en viktig bakgrunn for å forstå hvorfor vi i dag bor som vi gjør. Mens selvbygging i hovedsak handlet om småhusområder, utgjorde nye drabantbyer og blokkområder utenfor bykjernen det store volumet i etterkrigstidens by- og boligbygging. Generelt er det tre sentrale virkemidler i boligpolitikken som la grunnlaget for den massive utbyggingen: utvidet ekspropriasjonsmuligheter for kommunene for å skaffe nok byggeklare tomter, (2) opprettelsen av *Den Norske Stats Husbank* i 1946 for å sikre statlig finansiering gjennom lån med lav rente, og (3) opprettelsen av boligkooperasjonen som kunne stå for gjennomføringen. Boligkooperasjonen var viktig for å få store volum og lave priser, og ikke minst for å sikre kontinuitet i byggingen – uavhengig av politiske og økonomiske konjunkturer. Samtidig innebar den nye modellen en overgang fra leieboliger eller selveiere til en slags hybrid basert på kooperativ andelsform med kollektivt eierskap (Kili & Skeie, 1998, s. 9–10; Skeie, 1998, s. 65).

Etter krigen var det gjenreising som preget politikken. Arbeiderpartiet hadde overtatt makten, og boligmangel var blitt til bolignød. Likevel var det enighet om at gjenreisningen på sikt måtte resultere i økt levestandard og boligkvalitet. Bokostnadene skulle for eksempel ikke overstige mer enn 20 % av en alminnelig industriarbeiders inntekt. Det ble satt et mål om å bygge 100 000 nye boliger fram mot 1950. Dette klarte man ikke, blant annet som følge av mangel på materialer, og i 1948 hadde landet et underskudd på 130 000 boliger. Utover 1950-tallet ble det imidlertid full fart i byggingen med 133 000 nye boliger i perioden 1952-1955. I byene hadde det blitt forbudt med eneboliger etter krigen, i stedet kom byveksten i form av drabantbyer på jomfruelig mark. Idealene var funksjonsseparering av bolig og næring, landlige omgivelser og komplette bydelsentra. Gjenreisningsperioden varte fra 1945 og fram til ca. 1960. På denne tiden var det bygget nærmere 370 000 boliger og landet hadde gjennomgått en formidabel økonomisk vekst. Privatbilismen gav nye bosettingsmønstre, og byer og tettsteder vokste raskt gjennom hele 1950-tallet og fram til midten på 60-tallet. Utover 1960-tallet reduseres byggetiden ytterligere gjennom ny teknologi og maskinelt utstyr, og perioden preges av industrialisering, stordrift og en ensformig gjentakelse av arkitektoniske prinsipper (Brantenberg, 1996, s. 212–217; Skeie, 1998).

«Vi setter inn vår arbeidskraft som kapital i bygging av vår egen heim...» (Johnny Johansen, leder i Oslo-kretsen av Ungdommens boliglag (1948), gjengitt i Kronborg (2014))

¹³ Selvbyggere oppførte i all hovedsak småhus i form av frittliggende eneboliger, men som nevnt tidligere ble det også gjort forsøk på egeninnsats i boligprosjekter i regi av boligbyggelagene med rekkehus, to- og firemannsboliger og blokkbebyggelse (Kiøsterud, 2005, s. 131–132).

Selvbygging ble like etter krigen satt på den boligpolitiske agendaen. Mange unge var utålmodige og ivret etter å bidra i boligbyggingen, og OBOS og Aker BBL fikk stadig henvendelser fra potensielle selvbyggere. Med midler fra Oslo kommune startet derfor OBOS i 1949 en egen småhusavdeling for medlemmer som ville utføre deler av arbeidet selv. Avdelingen ble adskilt fra resten av OBOS' virksomhet, og en skeptisk Axel Kollerud ble satt til å lede den. Han mente at amatører på byggeplassen ville kreve uforholdsmessig mye administrasjon og kontroll, og at selvbygging var basert på en god porsjon «luftig romantikk». Flere boliggrupper¹⁴ med ambisjoner om selvbygging søkte seg imidlertid til OBOS og fikk gjennomført byggeprosjekter (Kronborg, 2014, s. 80–81). I 1948, samme år som *Ungdommens Selvbyggerlag* (USBL) ble stiftet, oppretter AUF sitt eget byggelag, *Ungdommens boliglag*, under OBOS¹⁵. Målet til AUF var å skaffe boliger, men med dette ble også selvbygging et politisk tema som havnet i skuddlinjen for et av etterkrigstidens store boligpolitiske kamper. Like etter krigen var den norske boligmodellen i støpeskjeen. Modellen gikk ut på at kommunene skulle samarbeide med lokale boligbyggelag, slik Oslo kommune og OBOS hadde gjort siden 1935. *Norske Boligbyggelags Landsforbund* (NBBL) og Husbanken hadde blitt dannet i 1946 og skulle fungere som fellesorganisasjon for boligbyggelagene, og statens finansieringsverktøy for boligbyggingen. I det topptunge systemet så man ikke behov for kooperativ konkurranse. Men leieboerbevegelsen, som var en utpreget grasrotbevegelse, ønsket å gi OBOS konkurranse og støttet derfor opprettelsen av USBL. Bak opprettelsen av USBL sto sekretær i NBBL (og kommunist), Knut Eidsvold. USBL ble med dette sett på som en trussel mot den boligpolitiske modellen som var under utvikling. Da AUF kom på banen med selvbygging i 1948 blusset en ulmende konflikt mellom aktørene opp. Konflikten kan tolkes i lys av det politiske klimaet etter krigen, men også som en diskusjon rundt boligsamvirkets rolle i den nye modellen. Både USBL og OBOS fant imidlertid sin plass, og mens USBL forlot selvbyggingen allerede i 1952, fortsatte OBOS med selvbygging gjennom hele 1950-tallet (Kili & Skeie, 1998, s. 45–46; Kronborg, 2014, s. 80–81).



2. Reising av Soltoppen borettslag. Foto fra Kronborg (2014, s. 81)



3. Utsnitt fra OBOS-bladet Nr. 1 (1951)

Erfaringer fra prosjekter som Soltoppen (over) viste at selvbygging kunne legge et godt grunnlag for felleskap mellom beboerne, uten nødvendigvis å etablere fellesfunksjoner¹⁶. Med opprettelsen av USBL ble en særnorsk fellesskapstradisjon for dugnadsånd og selvbygging satt i system. Tildeling av

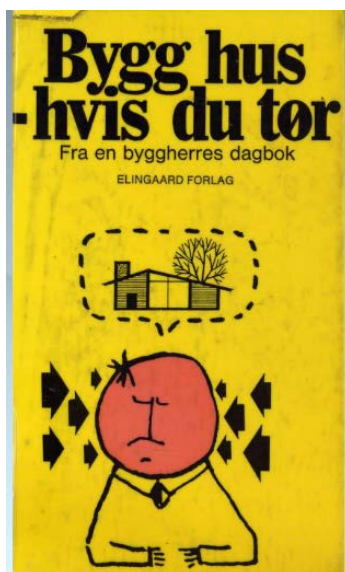
¹⁴ Blant boliggruppene var Lastebileiernes boliggruppe, Øraker Småhuslag, Stovner Boliggruppe, Lysverkenes Boliggruppe og Tømmerernes Boliggruppe (Kronborg, 2014).

¹⁵ AUF fikk oppført Soltoppen borettslag på Lambertseter i Oslo i årene 1950-52. Prosjektet består av 20 leiligheter fordelt på fem firemannsboliger produsert etter typetegninger på en fabrikk i Sverige (arkitekt var Norsk Boligbyggelag). På dugnad gravde ungdommene veier og grøfter, og var med å tilrettelegge tomten. Dugnadsånden dabbet visstnok av etter hvert, og entreprenøren utførte hoveddelen av jobben (Kronborg, 2014, s. 80–83).

¹⁶ Et eksempel er Selegrend-bevegelsens boligbyggelag i Bergen (1971) som gjennom dugnadsarbeid etablerte to boligområder på Nordås i Fana og Hesthaugen i Åsane. 35-40 % av boligene ble reservert for vanskeligstilte og prosjektene er et eksempel på sterke fellesskap og godt bomiljø (Schmidt, 1991, s. 79).

USBLs boliger var i 1950-årene blant annet basert på hvor mye det enkelte medlemmet kunne bidra til dugnadsarbeidet. Med dugnadsarbeid fikk man tilgang på arbeidskraft, og ungdommen kunne bygge landet samtidig som de, med et lite kapitalinnskudd, skaffet seg en bolig¹⁷. Dugnad fungerte godt på småhus og små leilighetsbygg i tre, men etter hvert ble det stilt krav om blokkbebyggelse som krevde mer profesjonalitet. Da USBL forlot selvbygging gikk de over til mer industrialisert boligbygging med prefabrikkerte elementer. Men USBL ble etter hvert også en viktig pådriver for nye boligmodeller tuftet på fellesskap, medvirkning og bomiljø¹⁸ (Kili & Skeie, 1998; Schmidt, 1991, s. 78).

Det er få eksempler på at organisert selvbygging har vært benyttet i større boligprosjekter – egeninnsats har tradisjonelt vært forbundet med eneboligen. Erfaringene med selvbygging fra småhusområdene er imidlertid en viktig del av den norske «boligkulturen» - også i byene. Kiøsterud (2005, s. 115, 130) viser til at selvbyggermodellen gav beboerne anledning til maksimal medvirkning gjennom planlegging og bygging – alt fra tomt til hustype, planløsning, kvalitetsstandard og interiør. I likhet med blokkbebyggelse og flerfamiliehus var også selvbyggernes småhus underlagt nye og strengere krav fra myndighetene til standard og størrelse. Kvalitetskravene måtte tilfredsstilles for å kunne søke om husbankfinansiering, og slik ble også selvbyggerne med på den store kvalitetshevingen i boligmassen etter krigen. Til tross for de nye kravene la mange ned betydelig egeninnsats i byggingen. Forskning¹⁹ viste at de fleste hadde en positiv opplevelse av å bygge eget hus, men det var også mange som støtte på problemer. Frustrasjonen kommer blant annet til uttrykk gjennom bøker som «Bygg hus - hvis du tør» (1971) og filmen «Norske byggeklosser» (1972) med Rolv Wesenlund, Bjørn Sand og Arve Opsahl i hovedrollene.



4. Forside fra boken "Bygg hus - hvis du tør" (1971)



5. Fra filmen "Norske byggeklosser", her med Rolv Wesenlund i rollen som vanskelig bygningskontrollør hos selvbyggeren (YouTube)

De fleste selvbyggerne var engangsbyggere og innsatsen (som ofte var betydelige) var gjerne supplert med hjelp fra venner og slektninger. Selv om det meste av jobben ble gjort av byggmestre

¹⁷ USBL bygget boliger på dugnad blant annet på Grefsen og Årvoll i Oslo. På Årvoll ble det i løpet av to år bygget 253 leiligheter med hjelp fra 630 000 dugnadstimer (Kili & Skeie, 1998, s. 37–46).

¹⁸ I Oslo er Lindeberg (1973-77) og Åsbråten på Holmlia (1982-87) de beste eksemplene på USBLs engasjement. På Lindeberg var det sterkt fokus på brukermedvirkning og både Linderud og Holmlia fikk flere fellesfunksjoner. USBL ble med disse prosjektene en pioner innen organisering, drift og vedlikehold av fellesanlegg.

¹⁹ Blant andre gav *Institutt for sosialforskning* (INAS) ut en rapport i 1990 med tittelen «Veien til selvbygd bolig» hvor de ser på selvbyggerens erfaringer. Også en NIBR-rapport (1985:5) med tittelen «Private byggherres egeninnsats i boligbyggingen» har kartlagt selvbyggeres erfaringer.

og typehusleverandører, viste en undersøkelse fra 1968 at verdien av egeninnsats utgjorde rundt 16 % av kostnadene knyttet til boligbygging. For mange var dette avgjørende for å kunne skaffe seg den nødvendige egenkapitalen til et Husbanklån. Husbanken var sentral i den store «folkedugnaden», som Kiøsterud (2005, s. 130, 170) kaller det, og stilte med egne «selvbyggerpakker» som inneholdt hovedelementene for hele byggeprosessen. Kommunene stilte på sin side med byggeklare tomter, og både typehuspakker og tomter ble solgt til selvkost. Dette var et bevisst boligpolitisk grep som henvendte seg direkte til den enkelte husholdnings boligbehov. Slik kunne man både oppnå en tilfredsstillende standard i nye boliger skaffe nok boliger til ungdom i etableringsfasen. Av Husbankens private lånesøkere var da også 85 % under 40 år.

Det var ikke bare selvbygging som hadde sin «gullalder» – også alternative boformer fikk et oppsving etter krigen. I Sverige fortsatt man med å bygge kollektivhus under krigen, og i 1955 fikk USBL utredet behovet for tilsvarende hus i Norge. Rapporten konkluderte med at familiekollektivhus kunne bidra til å frigjøre sårt tiltrengt (kvinnelig) arbeidskraft – dessuten var det penger å spare for familiene. Et høyhusprosjekt ble foreslått på Bøler i Oslo, med restaurant/kjøkken, vaskerom og daghjem for barna. Prosjektet ble imidlertid stoppet av kommunen av «reguleringsmessige grunner», mens USBL på sin side hevdet at mangel på sentrale tomter gjorde det vanskelig å realisere kollektivhus andre steder i byen (Schmidt, 1991, s. 73). Samme år ble det oppført et kollektivhus for eldre og enslig på Øvrevoll i Bærum. Etter hvert fikk også Oslo et kollektivhus på Hovseter – borettslaget *Kollektivet*. Tre kvinneorganisasjoner sto bak initiativet, med USBL på utbyggersiden. De hadde som utgangspunkt å gjøre det enklere for kvinner å delta i yrkes- og samfunnslivet ved å etablere servicehus med restaurant, barnepass, vaskeri mm. De første leilighetene sto ferdig i 1975 og kollektivhuset fungerer den dag i dag (Borettslaget Kollektivet, 2016; Schmidt, 1991, s. 73–75).

Det finnes flere eksempler på servicehus fra 1960- og 70-tallet. Boservice dekket et bredt spekter av offentlige og private tjenester, og hadde til hensikt å etablere gode bomiljø for et stort antall boliger. Etter krigen hadde det vært fokus på å bygge nok boliger, men mange mente at bomiljøet var blitt forsømt (særlig i drabantbyene). Schmidt (1991, s. 77–78) viser til at boservice etter hvert ble oppfattet som noe fjernt og upersonlig når det skulle omfatte så mange mennesker. De mindre kollektivhusene hadde på sin side både servicetilbud og sterke felleskap mellom beboerne. Økt kvinneandel i arbeidslivet kombinert med framveksten av en stor alternativbevegelse på slutten av 1960-tallet var bakteppet for at *bokollektivene* dukket opp på 1970-tallet. Igjen var det kvinnebevegelsen som gikk i bresjen for nye boformer, men også kjernefamiliens behov for å ta del i et voksenfelleskap var viktig. Bokollektiv ble etablert over hele landet og hadde gjerne fem til seks voksne (i tillegg til barn). De fleste etablerte seg i eksisterende bebyggelse og delte stue, kjøkken og bad. Også husarbeidet ble delt mellom beboerne, som i følge Schmidt (1991, s. 80-83) bidro til bedre arbeidsdeling mellom kvinner og menn. Bokollektivene gikk etter hvert over til å bli forbundet med midlertidige bosteder, og er i dag først og fremst et alternativ for ungdom og studenter.

Foruten nye boformer kom det på slutten av 1960-tallet krav om valgfrihet, variasjon, individualitet og medbestemmelse i boligproduksjonen. Dette gikk side om side med det som er betegnet som *strukturalismen* i arkitekturen, hvor strukturer, konstruksjoner og mål ble tillagt stor vekt. For den storskala boligproduksjonen i byene ble kombinasjonen tett-lav og fleksibilitet ett av svarene²⁰. Tett-

²⁰ Brukerorientering, fleksibilitet og selvbygging ble for alvor satt på kartet på 1970-tallet av den tysk-britiske arkitekten Walter Segal. Han utviklet «The Segal method» - et enkelt byggesystem basert på lette rammeverk i tre for selvbyggere. Systemet ikke bare reduserte kostnadene, men tillot lekfolk å stå for både design og oppføring. Boligene skulle kunne utvikles og «vokse» over tid etter hvert som behovene meldte seg og økonomien tillot det. Segal fikk oppført de første

lav hadde småhusbebyggelsens fortrinn med bakkekontakt, samtidig som det var høy tetthet. Det fremste eksempelet er Skjettenbyen utenfor Oslo, oppført i perioden 1969-73. Her ble det bygget 1100 rekkehus av prefabrikkerte moduler på 3x3 meter, uten bærende innervegger. Modulene gjorde det enkelt å utvide og endre rominndelingen. Med boligene fulgte en håndbok som guidet beboere i hvordan de kunne endre boligen. Prosjektet ble sett på som epokegjørende i norske og utenlandske tidsskrifter, og ideen om fleksibilitet har fungert – i ettertid er 3 av 4 boliger utvidet. Tidlig medvirkning, som opprinnelig skulle være med å forme Skjettenbyen, fungerte imidlertid ikke – til dette var prosjektet alt for stort (Guttu, 2011, s. 138–153; Kronborg, 2012, s. 19).

Mot markedsstyrt boligproduksjon, 1980 – 2000

Perioden fra 1980-tallet til 2000-tallet er preget av store boligpolitiske endringer. Sørvoll (2011, s. 9–10) viser til at fire, sentrale utviklingstrekk: offentlig boligfinansiering, bostøtte, boligbeskatning og markedsreguleringer. Fra midten av 1990-tallet dreier den statlige boligpolitikken fra generelle, til stadig mer målrettede virkemidler i det Sørvoll kaller «den boligsosiale vendingen». Endringene i sammenfaller med andre, store omveltninger i politikken²¹ med blant annet deregulering av kredittmarkedet og omlegging av industrien. Utviklingen blir gjerne omtalt som en «nyliberal endring» fra sosialdemokratisk til gradvis mer liberal boligpolitikk²². Disse, og andre store samfunnsendringer, gjør at staten og kommunene gradvis trekker seg ut fra boligbyggingen på 1980- og 90-tallet og overlater boligproduksjonen i byene til markedskreftene (Sørvoll, 2011, s. 15–17).

Sørvoll (2011, s. 13–14, 22–23) beskriver Norge som et «sosialdemokratisk eierland» og etter andre verdenskrig var det særlig i byene at folk gikk fra leie til selveier. Subsidier, sammen med gunstige ordninger som lav boligbeskatning, fradrag på gjeldsrenter og momskompensasjon, bidro til at andelen selveiere gikk opp fra 51 % i 1945 til 77 % i 2001. I denne perioden var boligkooperasjonen ikke-kommersiell, og sammen med offentlig regulering av utleiepriser i borettslag og private utleieboliger, ble boligbygging og omsetning til en viss grad skjermet fra markedet fram til 1981. I tillegg førte kommunene en aktiv tomtopolitikk med oppkjøp av eiendommer, bearbeiding og salg til selvbyggere og boligbyggelag. På 1970- og 80-tallet var staten fortsatt en aktiv part, med regulering av omsetningspriser og husleier, i tillegg til omfattende subsidiering som påvirket boutgifter, boligstandard og boligpriser. Men da «høyrebølgen» med Willoch-regjeringens boligreformer (1981-86) slo inn på 1980-tallet, gav dette store endringer i boligmarkedet. Prisregulering i borettslagssektoren og husleieregulering på utleiemarkedet ble fjernet²³. Og da boligprisene falt i perioden 1988-1993 bidro også dette til å fjerne prisregulering som virkemiddel. Dereguleringen ble begrunnet med at det ikke lengre var behov for subsidier og reguleringer. Velstandsøkning og stor byggeaktivitet i etterkrigstiden hadde gitt mulighet for markedet til å løse folks boligbehov. I tillegg hadde det aldri før blitt bygget så mange boliger som på 1970-tallet, med omkring 40 000 boliger i

selvbyggerboligene i Lewisham utenfor London, og har for ettertiden blitt regnet som en pioner innen utviklingen av selvbygging som et sosialt og inkluderende alternativ i boligproduksjonen (Ward, 2016).

²¹ Sørvoll definerer «statlig boligpolitikk» som lover, forskrifter og tiltak som iverksettes for å nå boligpolitiske målsetninger (Sørvoll, 2011, s. 17).

²² Sørvoll (2011, s. 26) er forsiktig med å bruke begrepet «nyliberal» og viser til at endringene i boligpolitikken skyldes både en villet utvikling både fra høyre- og venstresiden i politikken, og press fra befolkningen. For eksempel var toppsjiktet i Arbeiderpartiet og Høyre om at de generelle boligsubsidiene gradvis skulle trappes ned, og dreies mot vanskeligstilte.

²³ Utviklingen av eierleiligheter skjøt fart på 1980-tallet og det blir gjerne pekt på investorers profittmotiv som hoveddrivkraften bak utviklingen. Avvikling av prisregulering på borettslagsboliger var imidlertid et resultat av beboernes ønske om å selge boligen til markedspris. Etter å ha vært et ideologisk stridstema i politikken på 1970- og 80-tallet, ble det i løpet av 1990-tallet politisk konsensus om selveierlinjen og boligeiernes rett til å selge til markedspris (Sørvoll, 2011, s. 13).

året. Dette resulterte i en diskusjon om når «full boligdekning» var oppnådd og gav rom for debatter som boligfordeling, byfornyelse og reguleringene av markedet (Sørvoll, 2011, s. 10–13, 23–28).

Overgangen til en mer boligsosial politikk fra 1990-årene knytter Sørvoll (2011, s. 14, 22–23) til flere endringer i boligpolitikken på 1990- og 2000-tallet. Blant disse er overgangen fra generelle til selektive låne- og støtteordninger, og en boligpolitikk som særlig rettet seg mot utsatte grupper (ungdom, eldre, flyktninger, bostedsløse m.fl.). Kommunenes rolle gikk med dette fra allmenn boligbygging til fokus på vanskeligstilte²⁴, og Husbanken fra allmenn boligbank til velferdsetat. Mellom 1950 og 1995 hadde Husbanken finansiert rundt to tredjedeler av alle nye boliger gjennom lån med gunstige betingelser til boligbyggelag og selvbyggere²⁵. Nå skulle imidlertid innsatsen rettes mot vanskeligstilte, og i starten var særlig eldre, funksjonshemmede og ungdom i fokus. Målet var at omsorgstjenestene i størst mulig grad skulle gis i hjemmet, og innsatsen ble fulgt opp med større tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem på midten i 1990-tallet. Også ungdommens situasjon på boligmarkedet ble et stort politisk tema. Med sterk prisstigning, færre leieboliger og dårlige lånevilkår i Husbanken ble det hevdet at ungdommens etableringsutfordringer var større enn noen gang. Det skjedde imidlertid lite, og ved slutten av tiåret dreide debatten over på bostedsløse og fattigdom. Sørvoll (2011, s. 284–325) peker på at et kjennetegn ved boligpolitikken både under Bondevik-regjeringen (2001-2005) og den rødgrønne regjeringen (2005-2009) var at de boligpolitiske virkemidlene inngikk som ett av flere virkemidler i en bred velferdspolitik – særlig innen arbeidspolitikken²⁶. Egen bolig var en forutsetning for å lykkes på andre områder (som helse, utdanning, arbeid, sosial trening mm.), i tillegg til målsetningene om at flest mulig skulle ut fra institusjoner og inn i en «trygg og god» bolig.

Med overgangen til en mer markedsstyrt boligbygging endret kommunenes rolle seg fra en aktiv initiativtaker og eiendomsaktør til en mer passiv «tilrettelegger-rolle». Med kraftig fall i boligprisene på slutten av 1980-tallet tapte mange kommuner penger på investeringer i infrastruktur og byggeklare tomter. Resultatet ble at kommunene trakk seg tilbake og overlot risikoen og utviklingen til private aktører (særlig i Oslo-regionen). Tilbaketrekingen førte til strukturelle endringer i byggenæringen, med spesialisering, sammenslåing til større produksjonsenheter og en rekke nye byggherreselskap og allianser mellom aktører med eiendomskompetanse (Barlindhaug, 2005b, s. 195–196, 234). Utviklingen førte til at nybyggingsvolumet falt betydelig. Da boligprisene begynte å stige fra 1993 tok det tid før boligbyggingen tok seg opp igjen. Overgangen fra kommunale til private reguleringsplaner var heller ikke gjort i en håndvending, og planprosessene ble lengre. Samtidig var byutviklingen gått fra en kvantitativ ekspansjon til transformasjon og fortetting i den etablerte bystrukturen. I mange store og mellomstore byer sank eller stabiliserte befolkningsutviklingen seg i ytterområdene, mens den steg i de sentrale områdene. Overgangen fra ekspansjon til transformasjon/fortetting kan knyttes til flere forhold, men en økt (internasjonal) interesse for urban livsstil, kombinert med industriavvikling og miljøforbedringer i byene (gjennom byfornyelse og trafikksanering), er trolig viktige årsaker (Barlindhaug, 2005b, s. 105–106).

²⁴ I praksis omfatter vanskeligstilte primært eldre, uføre, økonomisk vanskeligstilte, psykisk- og fysisk utviklingshemmede, rusmisbrukere og flyktninger (Sørvoll 2011, s. 288).

²⁵ I 2008 ble Husbanken et forvaltningsorgan under Kommunaldepartementet. Fortsatt er Husbanken statens organ for gjennomføring av boligpolitikken, og de viktigste oppgavene er å forvalte bostøtte og tilskudds- og låneordninger for vanskeligstilte. Banken gir også grunnlån til privatpersoner og andre aktører i boligbyggingen, men lånene er i første rekke ment som et supplement for å oppnå boligpolitiske målsetninger, og er ikke til erstatning for private alternativer. Husbanken gir også informasjon og støtte til kommunene innen ulike fagområder (Sørvoll, 2011, s. 19, 294).

²⁶ NAV-reformen (2006) er et typisk eksempel på hvordan den kommunale boligpolitikken følger av den generelle velferdspolitikken, for eksempel ved at tildeling av bolig inngår som ett av flere oppfølgings tiltak (Sørvoll, 2011, s. 290–292)

Helle, mfl. (2006, s. 473–481) peker på at urbanisering, innvandring, informasjonsteknologi, vekst i tjenesteytende virksomheter og globalisering ble viktige drivkrefter bak en fornyet byvekst fra 1980-tallet. Byene måtte finne nye inntektskilder etter industriens tilbakegang, og fant dette i de tjenesteytende næringene, oljevirkosomhet, handel, turisme og offentlig administrasjon. I arkitekturen ble gamle, dekorative og klassiske idealer (gjerne greske og romerske) hentet fram i en ny postmodernistisk tolkning. Postmodernismen framsto på mange måter som en forlengelse av strukturalismens modernismekritikk²⁷ fra 1970-tallet (Gunnarsjaa, 2006, s. 432–433). Stilen fikk senere sterk kritikk²⁸, og er i dag sjeldent omtalt i positive ordelag, men er også en komponent i de store endringene i verdier og holdninger knyttet til byliv. Utover 1970-tallet hadde bygningsvern og bevaring av kulturmiljøer fått sterk oppslutning og ført til at gamle byområder ble bevart og satt i stand (blant annet gjennom byfornyelsesprogrammer). Gradvis begynte også yngre og velutdannede mennesker å flytte til sentrale byområder som tidligere hadde vært preget av arbeiderklassen (Helle mfl., 2006, s. 481–484). Prosessen omtales gjerne som *gentrifisering* – en utvikling som la grunnlaget for både et økonomisk, sosialt og kulturelt skifte i byliv og byutvikling, og et fenomen som fortsetter å prege både norske og utenlandske byer i dag. I Norge er trolig Oslo indre øst, og da særlig Grünerløkka, et eksempel på et byområde som har gjennomgått opptil flere faser med gentrifisering. Den store andelen unge som flyttet til bydelen endret det demografiske bildet fullstendig. Aspen (2005, s. 121–154) viser for eksempel til at andelen eldre på Grünerløkka gikk ned fra 3500 i 1989 til rundt 700 i 2003. En tilsvarende tendens kunne også spores blant ikke-vestlige innvandrere som på grunn av høye boligpriser flytter fra bydelene i indre øst til rimeligere boliger i ytre bydelene.

Lene Schmidts kartlegging av norske «boliger med nogo attått» gir et godt innblikk i de mer alternative boformene på 1980- og 90-tallet. Schmidt (1991, s. 84–87) viser til at bokollektivene fra 1970-tallet la grunnlaget for en ny generasjon bofellesskap²⁹ på 1980-tallet. I bofellesskapene søkte man fortsatt fellesskap og avlastning i hverdagen, men også større grad av privatliv enn i bokollektivene. Løsningen ble egen bolig, men med felleshus for matlaging og barnepass mm. Gunstige finansieringsordninger bidro til at det særlig i Danmark vokste fram et stort antall bofellesskap. Ofte ble prosjektene initiert av grupper som hadde gått sammen om et prosjekt – typisk 15-20 boliger, i utkanten av byene. Mange av initiativene kom fra personer med akademisk bakgrunn, og fellesskap, barns oppvekstmiljø og miljøvennlig livsstil var typisk motivasjon. Undersøkelser i Danmark viste at fellesanleggene ofte hadde høyere kvalitet enn utbyggerstyrte prosjekter, ettersom beboerne hadde vært med i designprosessen fra starten³⁰. I Norge ble bofellesskapene i hovedsak rettet mot ungdom, eldre og funksjonshemmede – ofte med offentlig støtte som et ledd i å redusere pleiebehovet og avlaste offentlige helsetjenester. Noen privat initierte

²⁷ Modernismekritikken må ses i sammenheng med idealene som preget den voldsomme utbyggingen av byene etter andre verdenskrig. I tillegg bidro sanering av eldre byområder til økende interesse for historiske bygningsmiljøer utover 1960- og 70-tallet. Den historiske byens funksjonsblanding, typologi og byrom (og derav byens sosiale og kulturelle liv) ble med dette emne for nye idealer, med blant andre Jan Gehl, Kevin Lynch, Gordon Cullens og Jane Jacobs som eksponenter for «nye» byromsidealer og modernismekritikk (Nielsen, 2008, s. 23–37).

²⁸ På 1990-tallet får ferdighusene mye kritikk for å bidra til å ødelegge særpreget i norske byer og tettsteder. Ferdighus er mer eller mindre prefabrikkerte hus, markedsført gjennom kataloger og oppført til fast pris og fast tid. Karakteristikk som «stedsfremmede», «middelmådig» «karakterløse» og «tilfeldig spredt rundt i landskapet» ble delt ut av arkitekter og politikere. På denne tiden er det anslått at ferdighusene hadde mellom 80 % og 90 % markedsandel innen småhus, og ferdighusene var slik sett en betydelig premisgiver for omgivelsene i byer og tettsteder (Sørby, 1992, s. 10).

²⁹ Schmidt (1991) definerer *bofellesskap* som selvstendige, fullverdige boliger med fellesarealer i tilknytning til boligen der beboerne har noe samvirke i hverdagen.

³⁰ I Sverige gikk utviklingen i retning av kollektivhus i samarbeid mellom kommunene og boligbyggelagene. I Stockholm ble det bygget 12 kollektivhus med mer enn 900 utleieleiligheter i perioden 1983-88. Rundt 5000 mennesker sto på venteliste for å bo i kollektivhus da kommunen satte i gang prosjektene (Schmidt, 1991).

bofellesskap oppsto, rundt 20 stykker, men verken boligbyggelagene (med unntak av USBL i Oslo) eller private utbyggere viste særlig interesse for alternative boformer. Dette på tross av at undersøkelser viste at mange var interessert i boformen, særlig blant kvinner, enslige og høyt utdannende (typisk i alderen 25-34 år). De fleste ønsket egen bolig med felleshus og muligheten til å delta i planleggingen av boligen (Schmidt, 1991, s. 88–91). I 2002 fulgte Schmidt opp undersøkelsene fra 90-tallet (Schmidt, 2002, s. 4–5). Her viser hun til at det ikke er bygget noe særlig med bofellesskap i Norge, mens boformen har vokst sterkt i Sverige og Danmark – særlig blant «godt voksne» som søker trygghet og fellesskap i pensjonisttilværelsen. Selv om fellesarealer er mye brukt i norske boliger for eldre, har ikke dette blitt vanlig blant folk flest. Undersøkelsene viste imidlertid at de norske bofellesskapene fra 1970- og 80-tallet stort sett var stabile. Schmidt peker på risiko, mangel på tomter og kunnskap blant boligsøkere som hindre for utvikling av bofellesskapsformen.

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har også gjennomført undersøkelser blant selvbyggere både på 1980- og 2000-tallet (Barlindhaug & Ruud, 2008; Røsnes, 1985, s. IX–XVII, 1, 35). Begrepsbruken i de to undersøkelsene varierer fra *selvbygger/privat byggherre* på 1980-tallet til *selvbygger/individuell byggherre* på 2000-tallet. Meningsinnholdet er imidlertid det samme – i alle tilfeller vil byggherre være den som har ansvar og myndighet for gjennomføring av byggeprosjektet (i de fleste tilfeller beboerne selv). Selve boligen kan være arkitekttegnet, tegnet av beboerne eller levert fra en ferdighusleverandør. Graden av egeninnsats vil variere, men for enkelhetens skyld benyttes her kun begrepet selvbygger. Undersøkelsene omhandler primært småhus, men er likevel interessante med hensyn til selvbyggernes motivasjon og erfaringer. I undersøkelsen fra 1980-tallet tok NIBR for seg 85 selvbyggere av eneboliger og rekkehus i Trondheim³¹, Melhus og Skaun kommuner. Undersøkelsen fra 2007 baserer seg på mer enn 1500 beboere i alle typer nye boliger.

I undersøkelsen fra 1980-tallet viste det seg at selvbyggerne la ned mellom 900 og 1200 timer i egeninnsats. Egeninnsatsen ble i de fleste tilfeller konsentrert til en periode på 5 til 10 måneder. I snitt brukte selvbyggerne ca. 15 % av egeninnsatstiden til det Røsnes (1985, s. IX–XVII) kaller *transaksjonsoppgaver* (administrasjon, planlegging, innkjøp etc.), mens snekkerarbeid var den type arbeid som ble brukt mest tid på (i snitt 40 %). De fleste fikk hjelp fra familie, og i noen grad fra venner og naboer (ca. 20 % av innsatsen). Det meste av egeninnsatsen ble lagt ned i planlegging av boligen, innkjøp, administrasjon, maler-, mur- og tomtarbeid. Felles for selvbyggerne var at de deltok i arbeidet de følte seg komfortable med å utføre, og rundt halvparten rapporterte at de visste hvordan arbeidet skulle utføres. Andelen egeninnsats viser seg å være omtrent den samme i undersøkelsen fra 2007. Her fant NIBR (Barlindhaug & Ruud, 2008, s. 11–12) at 9 av 10 selvbyggere av småhus i snitt la ned omkring 1000 timer med egeninnsats. NIBR har også sett på blokkleiligheter fra boligbyggelag og private utbyggere, og fant at 1 av 3 som kjøpte boligen av en utbygger la ned egeninnsats med et gjennomsnitt på 180 timer. Selvbyggere i undersøkelsen fra 1980-tallet viste en klar tendens til å undervurdere omfanget av eget arbeid. Hele 64 % brukt lengre tid enn de hadde sett for seg. Saksbehandling og arbeid blant byggefirma og håndverkere som ikke ble utført til avtalt tid, ble utpekt som hovedårsaken. De fleste av disse selvbyggerne mente også at de gjorde minst like god jobb som profesjonelle, og hele 3 av 4 selvbyggere uttrykte at de ville gjort samme byggeoppgave en gang til om de fikk velge på nytt (Røsnes, 1985, s. IX–XVII, 130).

³¹ Trondheim hadde en egen selvbyggertjeneste fra 1976 til 1993. Totalt ble det bygget mer enn 1500 boliger, hovedsakelig eneboliger og rekkehus i kjede. I 2007 besluttet bystyret å gjenopprette selvbyggertjenesten som et prøveprosjekt hvor kommunen bidro med midler til drift av ordningen i de første årene. Men midlene kom aldri og i budsjettet for 2009 ble prosjektet lagt på is av økonomiske hensyn (Barlindhaug, Holm, Nordahl, & Renå, 2014, s. 110).

Et interessert aspekt ved begge undersøkelsene var at selvbyggerne viste seg å være mer fornøyd med resultatet avhengig av i hvilken grad de fikk være med å velge hustype og løsninger. Alt i alt var 85 % av selvbyggerne i undersøkelsen fra 1980-tallet fornøyd med hustypen. Selvbyggere som fikk godkjent egne tegninger og skisser, og selvbyggere som benyttet arkitekttegnede hus, var de som var aller mest fornøyd. I motsatt ende av skalaen var dem som benyttet tegninger fra entreprenør eller ferdighusleverandør (Røsnes, 1985, s. IX–XVII, 130). Undersøkelsen fra 2007 viste også at selvbyggere, sammenliknet med andre kjøpere av nye boliger, var mer fornøyd med sin nye bolig. Beboere i store byer og de som hadde husbankfinansiering var mindre fornøyd enn andre (dette inkluderer alle beboere, ikke bare selvbyggere). NIBR peker på at utbyggere og boligbyggelag gir beboerne færre valgmuligheter, og at dette kan være noe av årsaken til at selvbyggere er mer fornøyd (Barlindhaug & Ruud, 2008, s. 15). Da undersøkelsen ble gjennomført i 2007 viste det seg at selvbyggere sto for hele 72 % av nye eneboliger. Av disse hadde 40 % oppført et ferdighus, 28 % oppførte et arkitekttegnet hus og 21 % tegnet huset selv. I tillegg var det 11 % som hadde tatt utgangspunkt i et ferdighus og tilpasset dette til tomten og egne ønsker. Av selvbyggerprosjektene var det hele 88 % som kun omfattet én bolig (Barlindhaug & Ruud, 2008, s. 44–45).

Selvbyggernes motivasjon for egeninnsats kommer særlig godt fram i rapporten fra 1980-tallet. Her pekes det på tre hovedtendenser: den første er de økonomiske gevinstene som følger av eget arbeid. 40 % av selvbyggerne mente at de ikke villet kunne skaffe egen bolig uten egeninnsats, og oppga dette som den viktigste begrunnelsen for å velge selvbygging. Ytterligere 40 % oppga muligheten til å bestemme løsninger og detaljer som hovedmotivasjon. Denne gruppen benyttet i større grad egne eller arkitekttegnede tegninger. Resterende selvbyggere (20 %) oppga at egeninnsats gav dem mulighet til en større bolig enn det de ellers ville hatt råd til. En større bolig gav fleksibilitet til å tilpasse boligen til nye behov når disse oppstår og når økonomien tillater det (for eksempel ved å innrede rom i kjeller og underetasjer på et senere tidspunkt). Hele 88 % av selvbyggerne mente at deltakelse i byggingen gav kunnskap som ville være nyttig ved senere reparasjoner og vedlikehold. Men ikke alle deler av egeninnsatsen bidrar nødvendigvis til kostnadsbesparelser – for eksempel transaksjonsoppgaver (byggesøknad, planlegging mm.). Selvbyggere som ønsket en høyere standard eller spesielle løsninger fikk dessuten høyere byggekostnader. Røsnes påpeker at det var vanskelig å si akkurat hvilke oppgaver som gav kostnadsbesparelser. Tomte- og støpearbeider så ut til å gi indirekte besparelser, men gav større besparelser dersom det ble videreført i murarbeider. Murarbeid var, sammen med deltakelse i innkjøpsarbeider, de eneste aktivitetene som statistisk sett gav sikker reduksjon i byggekostnadene. Snekkerarbeider kunne også føyes til, men kostnadsreduksjonen var her relativt lav sett i forhold til innsatsen (Røsnes, 1985, s. IX–XVII).

For selvbyggerne i 2007-undersøkelsen var det viktig å kunne påvirke fargevalg, materialbruk, utforming av boligen og standard, i tillegg til å kunne gjøre egeninnsats. Beboere (alle typer, ikke bare selvbyggere) ble også spurt om hva de ville endret på ved sin nye bolig om de fikk muligheten. Til dette svarte mange at de ønsket seg større rom og balkong, atskilt kjøkken og stue, bedre lydisolering mot naboer, eget vaskerom, vannbåren varme og bedre ventilasjon, samt mer plass til oppbevaring. Blant beboerne var 21 % ubetinget villig til å betale mer for en miljøvennlig bolig, og hele 65 % kunne tenke seg å betale mer for en miljøvennlig bolig dersom det gav fremtidige besparelser i energiutgifter. Undersøkelsen viste også at selvbyggere i større grad enn andre eiere av nye boliger valgt energivennlige løsninger. NIBR påpeker at dette ikke nødvendigvis skyldes større betalingsvilje, men at selvbyggerne gjennom byggherrerollen får et mer bevisst forhold til slike valg enn dem som kjøper bolig fra utbyggere eller boligbyggelag (Barlindhaug & Ruud, 2008, s. 15–18).

I dag er byenes boligbygging styrt mot fortetting og transformasjon gjennom en markedsstyrt bolig- og tomtepolitikk. Selvbyggeren har i mange tilfeller blitt avløst av profesjonelle utbyggere, og da særlig ferdighusprodusenter (Kiøsterud, 2005, s. 170). Stavanger den eneste bykommunen i landet som fortsatt har en egen selvbyggerordning³². Gjennom ordningen får innbyggere som ikke har eid egen bolig anledning til å skaffe seg sin første selveide bolig mot at de deltar i deler av byggingen og klargjøringen av boligen. Tildelingen skjer ved at visse krav må være innfridd (knyttet til inntekt og mulighet for å delta i arbeidet osv.) og deretter ved loddtrekning. Beparelse ligger både i selvbyggerens egeninnsats og i at kommunen, som tilrettelegger av boligutbyggingen, bygger til selvkost. Selvbyggerordningen har gitt mange unge en bolig til en pris som er lavere enn markedspris, og Barlindhaug et.al (2014, s. 108–110) viser til at den kollektive egeninnsatsen har skapt gode naborelasjoner og gitt trygge og velfungerende bomiljøer. Private aktørene har imidlertid vært skeptiske til selvbyggervirksomheten fordi de mener den tilgodeser noen få personer, som med gjeldende inntektsgrenser, har ressurser til å skaffe seg bolig selv. Ordningen har imidlertid bidratt til bygging av 3000 boliger i de 40 årene den har eksistert. 70 % av boligene tildeles søkere med barn, 20 % tildeles søkere uten barn. Tidligere var 10 % forbeholdt søkere som var leietakere i kommunale utleieboliger. Kommunen har imidlertid gått bort fra selvbyggerbegrepet, og ordningen med selvbygging inngår nå i det som kalles «etablererbolig». Dette henger sammen med at selvbyggerboligene tidligere kun var småhus (rekkehus og eneboliger), mens man nå bygger mer blokkbebyggelse. Muligheten for egeninnsats i blokk er begrenset som følge av strengere krav til utførelse, og beboernes innsats er derfor knyttet til gulv- og malearbeid i leiligheten. På småhusene er man også med på arbeidene med grunnmur, og selvbyggeren legger vanligvis ned ca. 500 timer med egeninnsats (Stavanger kommune, 2016).

Norsk boligpolitikk og boligmarked i dag

I dette kapittelet er det gitt en beskrivelse av hovedtrekkene i norsk boligpolitikk og byenes boligmarked. Kapittelet kan leses som en videreføring av den historiske gjennomgangen hvor hensikten er å synliggjøre rammebetingelsene og danne et kunnskapsgrunnlag for senere drøfting av case-studienes overføringsverdi. Det er lagt særlig vekt på kommunenes virkemidler. Det henger sammen med kommunens sentrale rolle i boligproduksjonen generelt, og selvbygging spesielt. Kapittelet starter med en presentasjon av statlig boligpolitikk før det gis en gjennomgang av kommunenes rolle og virkemidler i boligproduksjonen. Deretter gis en kort beskrivelse av kjennetegn ved byenes boligmarked, før det avslutningsvis presenteres fire norske eksempler på selvbygging i by.

Statlig boligpolitikk

I regjeringsplattformen til Høyre og Fremskrittspartiet (2013) er bolig er deltema under overskriften «kommunal». Plattformen slår fast at den norske eierlinjen i boligpolitikken skal videreføres, men peker på behovet for flere boliger, særlig i storbyene. Høye kostnader i byggenæringen og

³² Selvbygging dukker imidlertid opp sporadisk i andre byer. I Oslo ble det for eksempel i 2007-2009 gjennomført et selvbyggerprosjekt i bydel St. Hanshaugen. Målet var å sikre gode boliger til unge gjengangere i Oslo fengsel som hadde vanskeligheter med å komme seg inn i boligmarkedet. Deltagerne skulle rehabiliterer egne fremtidige boliger, og bydelen håpet med dette at innsatsen skulle gi arbeidstrening og rimelige, stabile leieforhold (Oslo kommune, Bydel St. Hanshaugen, 2009).

utfordringene med at mange står utenfor boligmarkedet, blir også trukket fram. Videre peker regjeringen på at lang saksbehandlingstid og et omfattende offentlig regelverk blir utpekt som et av de viktigste hindrene for å få opp tempoet i boligbyggingen. Effektivisering og forenkling av plan- og byggesaksprosessene, lover og regler står derfor høyt på tiltakslisten. Målet er å gjøre det lettere for private aktører å bygge nok boliger i pressområdene, samt å styrke samarbeidet mellom kommunene og private. Samtidig skal det offentlige «føre en offensiv sosial boligpolitikk». Regjeringen ønsker også å styrke BSU-ordningen og eiendomsretten, fjerne boplikten og bygge flere studentboliger. Andre boligpolitiske virkemidler omtales med mindre presise formuleringer, som «å sikre gode rammebetingelser for boligbygging», «å stimulere til utbygging» og «sørge for god og fleksibel...». Regjeringens plattform viser at en markedsstyrt boligproduksjon legges til grunn, og det er heller ikke mye som tyder på store boligpolitiske reformer før stortingsvalget i 2017.

Utviklingen til en markedsstyrt boligbygging har skjedd gradvis, og både sittende og forrige (rødgrønne) regjering har langt på vei videreført hovedlinjene i boligpolitikken fra de siste 15-20 årene. Det er fortsatt nyanseforskjeller mellom borgerlig og sosialdemokratisk boligpolitikk, men i følge Sørvoll (2011, s. 14, 285) er det idealet om «velfungerende boligmarkeder» som preger begge sider av det politiske landskapet. Store inngrep i det «frie markedet» er ikke aktuelt, men regulering gjennom lovverk, kommunikasjon og kunnskap. Da de rødgrønne partiene kom til makten i 2005 (SV, AP og SP) var det med et løfte om å bygge flere ikke-kommersielle utleieboliger, og føre en mer offensiv boligpolitikk enn den foregående regjeringen (Bondevik-regjeringen, 2001–2005). Sørvoll viser til at de rødgrønne i praksis likevel videreførte den forrige regjeringens markedsorienterte, styringsskeptiske linje.

Da Bondevik-regjeringen styrte var holdningen at reguleringen av boligmarkedet stort sett fungerte etter intensjonen, og at de viktigste styringsverktøyene lå utenfor boligpolitikken område. En ansvarlig, økonomisk politikk som gav høy sysselsetting og lave renter ville sikre et velfungerende boligmarked. I likhet med dagens regjering pekte også Bondevik-regjeringen på at en effektiv, offentlig saksbehandling av plan- og byggesaker, samt å stimulere til bedre produktivitetsutvikling i byggenæringen, ville øke boligbyggingen og dempe prisveksten (Sørvoll, 2011, s. 284–285).

I dag er den statlige og kommunale boligpolitikken først og fremst rettet mot vanskeligstilte grupper, med bostøtten som er det viktigste virkemiddelet. Det er Husbanken som forvalter bostøtten, i tillegg til å gi låne- og støtteordninger til nye boliger overfor kommunene, individer eller utbyggere. Husbankens rolle som utlånsbank ble imidlertid betydelig redusert i 2005, og private banker fikk en større rolle i finansieringen av nye boliger. Dette henger sammen med at den statlige boligpolitikken ikke skal erstatte eller konkurrerer med markedet, men «å korrigere» der hvor markedet ikke strekker til. Subsidiert foregår imidlertid fortsatt indirekte gjennom skattesystemet. Fradragsrett på gjeldsrenter, stor avstand mellom markedspriser og likningsverdier og relativt lav eiendoms-, kapital- og formuesbeskatningen, gjør at det fortsatt er gunstig å være boligeier i Norge sammenliknet med en del andre land. Selv om fagfolk peker på gode økonomiske og fordelingspolitiske grunner til økt boligbeskatningen, har politikerne vært varsom med skattelegging – nettopp av den grunn at boligeierne utgjør en så stor gruppe (Sørvoll, 2011, s. 12, 23–25).

Kommunens virkemidler i boligproduksjonen

Store deler av den statlige boligpolitikken utføres av kommunene, og kommunenes viktigste målsetting for boligbyggingen er å sikre at det bygges nok boliger. Mange kommuner har også et mål om variasjon i boligmassen for å sikre en variert befolkningssammensetning. Kommunene forvalter

sitt boligansvar gjennom arealforvaltning og planlegging, samt ved å skaffe boliger til utsatte grupper. De siste 20 årene er det særlig sistnevnte som preger kommunenes boligarbeid, mens svært få kommuner har en aktiv strategi for tomtekjøp, tilrettelegging av arealer og boligbygging for det allmenne markedet. Kommunene har imidlertid stor frihet til å føre en boligsosial politikk ut fra egne målsetninger og strategier, selv om de i praksis stort sett følger den statlige boligpolitikken. Minstekravet er å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte og skaffe midlertidig bolig til dem som ikke klarer det selv. I praksis inngår de boligsosiale virkemidlene gjerne i en «pakke» av støtte- og låneordninger fra Husbanken, kommunale boliger og oppfølgingstjenester (hjemmehjelp, rådgivning etc.). Stor frihet innebærer også stor grad av skjønnsmessige vurderinger, som gjør at tilbudet varierer fra kommune til kommune avhengig av lokalpolitiske prioriteringer og kommunal saksbehandling. Variasjoner i kommunenes målsetninger i boligpolitikken går mellom dem som tilrettelegger boligbyggingen med utgangspunkt i befolkningsframskrivninger, til kommuner som har en mer sosial profil i utbyggingspolitikken hvor det knyttes klare mål til hvem de ønsker at de nye boligene skal være et tilbud til. Dette kan være unge førstegangsetablerere, lavinntektsgrupper eller grupper man ønsker å rekruttere arbeidskraft fra. Enkelte kommuner bruker også boligmassen til å utjevne levekår mellom områder i kommunen. Selv om handlingsrommet i praksis er stort, varierer ambisjonsnivået mellom kommunene, og mange kommuner opplever å ha begrensede virkemidler (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 36–37; Sørvoll, 2011, s. 19, 295–297).

Barlindhaug, mfl. (2014, s. 46–50) viser til at kommunene som arealforvalter og planmyndighet potensielt har betydelig innflytelse over omfang og tempo på boligbyggingen. Planlegging av utbyggingsområder skjer gjennom kommuneplanens arealdel og eventuelt for mer avgrensede områder gjennom kommunedelplaner og områdereguleringsplaner³³. Kommuner kan også utforme og foreslå detaljreguleringsplaner (utfyllende, ofte mindre, planer som oppfølging av kommuneplan eller områderegulering). Mens kommunene før hadde tilnærmet monopol på arealplanleggingen, er det i hovedsak private utbygger som i dag fremmer forslag til detaljreguleringsplaner. Kommunens saksbehandlingstid og evne til å gjennomføre effektive planprosesser er derfor sentralt i spørsmålet om kvantitet i boligbyggingen.

Plan- og bygningsloven stiller krav til at det i de fleste tilfeller utarbeides reguleringsplaner for byggetiltak (over en viss størrelse) og for områder som er angitt til utbyggingsformål i kommuneplanen (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 80–85). Kommunen kan i den forbindelse kreve at det gjennomføres felles planlegging for flere eiendommer – noe som ofte benyttes i områder med flere grunneiere og komplekse transformasjonsprosesser. I tillegg er kommunenes adgang til å stille rekkefølgekrav om etablering av felles infrastruktur, et viktig virkemiddel. Kravene nedfelles i reguleringsplanene og gjelder *teknisk* infrastruktur – sosial infrastruktur, som skoler, barnehager mm., kan det ikke stilles krav om. Rekkefølgekravet sikrer infrastrukturen, gir forutsigbarhet hos utbygger og sikrer hjemmelsgrunnlag for å inngå utbyggingsavtale som konkretiserer forpliktelsene mellom partene (kommune og utbygger). Kommunen kan også gjennom en utbyggingsavtale sikre seg forkjøpsrett til deler av boenhetene og/eller arealene som utvikles – for eksempel til boligsosiale formål³⁴ (Barlindhaug, Holm, Nordahl,

³³ Kommunedelplaner og områdereguleringsplaner må utarbeides av kommunene, men kan i visse tilfeller «settes bort» til private. Detaljreguleringsplaner kan utarbeides og fremmes til politisk behandling både av offentlige og private aktører.

³⁴ Sandnes kommune er trolig den av storbykommunene som mest aktivt benytter forkjøpsretten gjennom å peke ut områder i kommuneplanen til boligsosialt formål – enten i form av arealer til boliger eller antall boliger. Kommunen mener at dette også er med på å redusere risikoen for utbygger ved at det gir en bedre utbyggingsøkonomi i prosjektet. Dermed

mfl., 2014, s. 50–51). Alle storbykommunene i Norge forutsetter bidrag fra grunneier/utbyggere til teknisk infrastruktur. Det er imidlertid mange ulike modeller for å innhente grunneierbidrag, og det er ikke hensiktsmessig å gå inn på alle her, men modellene innebærer at både private og kommunen kan stå som byggherre av infrastruktur. Hvordan utbyggingen organiseres og gjennomføres, og i hvor stor grad fellestiltak bekostes av utbyggere, avhenger fra område til område (som følge av boligpriser, behovet for infrastruktur mm.), og fra by til by. Barlindhaug, mfl. (2014, s. 89) viser imidlertid til at utbyggingsavtaler har klare begrensninger ved etappevis utbygging, for store tiltak og utbyggingsprosjekter med flere grunneiere/utbyggere. Bruken av utbyggingsavtaler krever også spesialisert kompetanse – noe som kan være en utfordring både for mindre kommuner og små utbyggere/grunneiere som skal utvikle et boligprosjekt i et risikofyllt marked. I sum kan kommunenes krav utgjør en betydelig risiko for en utbygger. I Oslo er det for eksempel krav om felles planlegging for store deler av transformasjonsområdene, og dersom kommunen ikke selv løser kravet gjennom kommunale planer, er det trolig kun de største aktørene som vil ha nok «muskler» til å gjennomføre et planarbeid med mange aktører og grunneiere.

Alle kommuner er forpliktet til å utarbeide en kommuneplan, og alle storbykommuner utarbeider også (frivillig) planer for større eller mindre deler av kommunene gjennom kommunedelplaner og reguleringsplaner. Da områderegulering ble introdusert som planverktøy i den nye Plan- og bygningsloven i 2008 skulle dette gi kommunene bedre styring med planleggingen av delområder. Barlindhaug, mfl. (2014, s. 91–92) viser til at storbykommunene har ulik erfaring med bruk av områdereguleringsplan som verktøy. Det er interessant å merke seg at de tre største kommunene Oslo, Bergen og Trondheim oppgir at områderegulering er lite benyttet fordi det er svært tid- og ressurskrevende. De benytter derfor i større mindre detaljerte planer som kommunedelplan eller kommuneplanen³⁵. Stavanger og Sandnes, som begge kan sies å ha en aktiv tomtepolitikk, har imidlertid god og lang erfaring med bruk av områderegulering, og har en rekke slike planarbeider pågående. Plan- og bygningsloven åpner både for en sterk styring av arealbruken, gjennom å kjøpe opp tomter, planlegge, parsellere ut tomter og selge til utbyggere, til en mer passiv tilretteleggerrolle hvor det settes overordnede rammer for markedsaktørene. Som jeg skal komme inn på under varierer det sterkt fra kommunen til kommune i hvilke grad man anvender lovens muligheter, særlig innen eiendomspolitiske virkemidler. Dette er særlig relevant i denne sammenheng fordi en aktiv tomtepolitikk viser seg å ha en klar sammenheng med bruken av selvbygging (og evt. andre alternative modeller for boligbygging).

Kommunene driver i dag i liten grad en generell tomteforsyning – lokalisering av boliger skjer i første rekke gjennom overordnet planlegging og plansaksbehandling, og ikke gjennom grunnerverv. Kommunene har imidlertid større handlingsrom når de selv står som eier av grunnen gjennom å utvikle, regulere og selge tomten (med krav til utbyggingen). (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 44–45) viser i den forbindelse til tre aktuelle strategier:

- å selge det ferdig regulerte området til høystbydende
- å selge til fast pris, men hvor utbyggere konkurrerer på hvordan de best kan oppfylle kommunenes ønsker og krav

kan forhåndssalg bidra til å få i gang prosjekter i «trege» markeder. Også Bergen kommune kjøper seg inn i prosjekter med lavt forhåndssalg for å stimulere til utbygging og sikre boliger (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 96–98).

³⁵ De siste årene har også bruken av mer strategiske planer vært benyttet hvor det legges overordnede, retningsgivende føringer for utviklingen av et område. Eksempler på slike planer er «Hovinbyplanen» i Oslo og områdevis planer etter den såkalte «Oslomodellen». Modellen innebærer en utvidet bruk av planprogram kombineres med *Veiledende planer for det offentlige rom* (VPOR). Dette er en modell som også Bergen nå tar i bruk.

- å selge tomtene til fast pris med konkurranse knyttet til prisene de ferdige boligene skal selges for til sluttbruker

Kommuner som selger arealer til boligbygging har gjerne i forkant regulert tomtene, og eventuelt stykket dem opp, slik at flere aktører kan kjøpe seg inn. Salgsvilkårene kan formuleres for å ivareta ulike hensyn, som å la kjøperne konkurrere på kvalitet eller konkurrere om konsept og/eller salgspris til sluttbruker. I hvilken grad det stilles salgsvilkår påvirker imidlertid hva utbygger er villig til å betale for tomten og dermed kommunenes inntekter (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 108). De fleste kommunene har liten eller ingen tomtereserver, noe som understreker viktigheten av å bruke planverktøyet som virkemiddel for sosial boligbygging. Mulighetene gjennom planverktøyene er imidlertid begrenset, og kommuner som ønsker å kjøpe opp tomter må konkurrere med andre oppkjøpere. Dette er en viktig begrensning for mange kommuner som ønsker å være aktive tomteutviklere. Barlindhaug, mfl. (2014, s. 45–46) påpeker også at det er utfordrende for kommunene å koordinere utbygging i områder med mange grunneiere, både med hensyn til eierstruktur og grunneierbidrag til teknisk infrastruktur.

Kommunenes svake posisjon i eiendomsmarkedet står i sterk kontrast til situasjonen på 1950-, 60- og 70-tallet. Etter krigen sto kommunene både for tomtekjøp og klargjøring av byggegrunnen gjennom regulering og utbygging av teknisk infrastruktur³⁶. Det ble gjerne etablert egne kommunale tomteselskap i form av et kommunalt foretak med egen ledelse, og adskilt fra den øvrige administrative forvaltningen. Tomtene ble i hovedsak solgt etter selvkostprinsippet. Bankkrisen i 1987 og (og senere finanskrisen i 2007) var viktige årsaker til at kommunene trakk seg ut av eiendomsmarkedet. Risikoen ble for stor og dessuten dreide byutviklingen fra feltutbygging til komplekse fortetnings- og transformasjonsprosjekter (Barlindhaug, 2005a, s. 49; Konkurransetilsynet, 2015, s. 14–15, 29). I dag er det kun Sandnes og Bergen som er aktive i eiendomsmarkedet gjennom egne tomteselskap. I tillegg kjøper Kristiansand og Stavanger opp tomter til boligformål. I tabellen under er det gått nærmere inn på hvordan de fire storbykommunene³⁷, hver på sin måte, fører det man kan kalle en aktiv tomtepolitikk.

Stavanger Stavanger kommune har en strategi hvor de i hovedutbyggingsområdene, som er omdisponert fra landbruk-, natur- og friluftformål (LNF) til boligformål, kjøper opp grunn og sikrer en helhetlig planlegging og tilrettelegging. Statlige finansieringsordninger, kombinert med forkjøpsrett og prisforskrifter med "pristak", sikrer kommunen de økonomiske rammevilkårene. Ordningen gjorde blant annet selvbyggermodellen mulig, som jeg kommer tilbake til senere (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 103–104).

Kristiansand Fra 2007 gikk Kristiansand kommune inn for en mer aktiv tomtepolitikk, etter flere år med salg av kommunale eiendommer. Kristiansand var aktiv i eiendomsmarkedet

³⁶ Foruten er aktiv tomtepolitikk var etterkrigstidens boligbygging statlig subsidiert. I dag gir EØS-avtalens konkurranseregler klare begrensninger på subsidiert boligbygging. Støtte til sosiale utbyggere (som i Norge kun er studentsamskipnadene) gjennom å selge rimelige tomter krever stor forsiktighet med hensyn til regelverket. Når det gjelder utleie rettet mot bestemte målgrupper kan kommunene ha bestemmelser om leienivået og de kan tilby tomten til rimeligere pris for å tiltrekke seg private utbyggere (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 40–42).

³⁷ Molde kommune kunne også vært nevnt i denne sammenheng. Kommunen har lang tradisjon for å kjøpe opp arealer, tilrettelegge infrastruktur og selge tomter til selvkost til selvbyggere (individuelle utbyggere). I Molde har imidlertid 80 % av boligbyggingen skjedd som feltutbygging de siste årene (opp til 2013) – hovedsakelig i form av småhus (Barlindhaug, Holm, & Nordahl, 2014, s. 90).

fram til midten på 1990-tallet, men etter at kommunen trakk seg ut opplevde man monopolisering av boligbyggingen og sterk prisøkning. Dagens politikk går ut på at kommunen kjøper strategiske områder som per i dag ikke er byggeklare, men som vil kunne bli det på sikt. Ved å erverve grunn, regulere og bygge infrastrukturen er målet å åpne for at flere utbyggere kan bygge i delområdene. Dette både for å sikre tilstrekkelig utbyggingsvolum, men også for å motvirke monopolisering i markedet. Målet er at 20-25 % av arealene til boligbygging skal komme fra kommunen, men utbyggere har gitt uttrykk for at de ikke ønsker en så aktiv kommune, men at områder de selv eier heller blir definert som boligområder i kommuneplanen. Barlindhaug, mfl. (2014, s. 106–107) viser til at utbyggernes skepsis har bidratt til å svekke det politiske grunnlaget for ordningen.

«Bergens-
modellen»

Bergen kommune benytter en modell hvor de ikke bygger kommunale utleieboliger selv, men overlater dette til boligbyggelagene og private utbyggere. Det skjer ved at en viss andel av boligene i et utbyggingsprosjekt benyttes til utleie hvor utbygger står for utleievirksomheten. Husbanken finansierer boligene med lån og tilskudd, mens kommunen får tildelingsrett til boligene. På den måten belaster man ikke kommunens investeringsbudsjett, samtidig som man får god spredning av kommunale boliger i hele byen (Bergen kommune, 2016). Bergen kommune er også eneeier i det kommunale aksjeselskapet *Bergen tomteselskap AS*. Selskapet sto i flere tiår for utviklingen av mer enn halvparten av boligtomtene i byen. I tillegg kom produksjon av byggeklare tomter for næringsformål og offentlige formål. Bergen kommune har imidlertid nedskalert tomteselskapets boligvirksomhet de siste årene, og har med dette gått over til en mer passiv rolle i bolig- og byutviklingen (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 66, 112).

«Sandnes-
modellen»

Sandnes kommune er trolig den av bykommunene som har den mest aktive tomtspolitikken. Det kommunale utbyggingsselskapet *Sandnes tomteselskap* fremskaffer byggeklare tomter gjennom dialog med grunneiere for å kjøpe tomter og foretar analyser med hensyn til utnyttelse, teknisk infrastruktur og økonomi. I tillegg utarbeides markedsanalyser i samarbeid med meglerbransjen som sammen med en risiko- og sårbarhetsanalyse danner grunnlag for reguleringsplanen. Deretter utarbeides teknisk plan før selskapet opparbeider feltet med veier, vann- og avløpsanlegg og lekeplasser. Kommune utlyser så en prosjektkonkurranse mot utbyggere hvor de stiller kvalitetskrav (for eksempel innen energibruk og bomiljø) og at prosjektet må gi rimelige boliger. Gjennom prosjektkonkurransen blir i tillegg kommunen tilbudt å kjøpe boliger før de legges ut på markedet, slik at boligsosiale målsetninger kan ivaretas. Erfaringen er at opptil 20 utbyggere melder seg på. Kun tre går videre i neste fase hvor prosjektet videreutvikles i samarbeid med arkitekt. De tre forslagene blir deretter evaluert av utbyggingsselskapet, og vinneren får oppdraget med å bygge boligene og selge dem (byggingen må være påbegynt innen to år etter tildeling). Boligene rettes mot førstegangsetablerere og dem som ikke har eid bolig fra før, og det kreves at man bor minimum tre år i boligen før den eventuelt selges eller leies ut. Konkurransformen gjelder konsentrert bebyggelse, som leiligheter og rekkehus, men selskapet regulerer og opparbeider også eneboligtomter. Disse selges til selvbyggere som står fritt til å velge husleverandør og planlegge huset innenfor

reguleringsplanens bestemmelser. I følge årsberetningen til selskapet (2015) blir boliger som er solgt i prosjektkonkurranse i snitt 10-20 % rimeligere enn tilsvarende boliger solgt på det åpne markedet. For den enkelte boligkjøper kan dette utgjøre så mye som én million kroner. I følge vedtektene skal utbyggingsselskapet være selvfinansiert og ha en solid egenkapital. Dette ser ut til å fungere, og årsberetningen viser at Sandnes kommune tok ut 6 millioner kroner i utbytte i 2015. 138 boliger ble bygget etter konkurransemodellen i 2015, og selskapet sitter på tomtereserver for inntil 10 000 nye boliger. Selskapet utvikler også næringseiendommer og tomter for offentlige formål. Så langt har mye utbygging skjedd i felt, men selskapet vil ha større fokus på transformasjon i årene som kommer (Sandnes Tomteselskap, 2016)

Utenfor byene er det mer bygging av småhus i byggefelt og lavere tomtepriser som gjør det enklere å føre en aktiv tomtepolitikk enn i bykommunene. Bynære kommuner som Meland og Lindås (nord for Bergen) og Sola (vest for Stavanger) er blant dem som på starten av 2000-tallet var aktive i tilretteleggingen for selvbygging av rekkehus og eneboliger for å nå boligsosiale målsetninger. Prosjektene rettet seg primært mot vanskeligstilte og unge i etableringsfasen. Felles for disse var sterk kommunal styring gjennom hele planleggings- og byggefasen. Det kunne være salg av boligene til selvkost og salg av rimelige, kommunale tomter, samt ulike grad av egeninnsats for å redusere kostnadene (inntil 500 timer i enkelte prosjekter). I følge kommunene viste selvbygging seg å ha positiv effekt på bomiljøet og reduserte spekulasjon (Husbanken, 2008)

Gjennom en aktiv tomtepolitikk viser kommunene at de kan påvirke både bosettingsmønster og pris (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 116–120). Samtidig har kommuner med en aktiv tomtepolitikk, som Stavanger og Sandnes, kunnet gjøre dette gjennom oppkjøp av arealer på dyrket mark og andre ubebygde arealer. Strategien bidrar som kjent til byspredning og er vanskelig å kombinere med dagens fortetnings- og transformasjonsbaserte byutvikling. I dag skjer omtrent 90 % av nybyggingen i norske storbykommuner innenfor allerede bebygde arealer – dette gir kommunene utfordringer med hensyn til oppkjøp av arealer til boligformål. Stavanger har, i likhet med Bergen, derfor gått i retning av en tilretteleggerrolle i transformasjonsområdene, hvor de inngår offentlig-privat samarbeid og sikrer utbyggingsavtaler mm. Sandnes er, som nevnt, en kommune som skiller seg ut i så måte. Gjennom en aktiv oppkjøpsstrategi, både i feltutbyggings- og transformasjonsområder, har kommunen langt på vei nådd sine mål om å fremskaffe rimelige boliger og boliger til andre formål. Etablering av et eget tomteselskap er en svært synlig markering av kommunens boligpolitiske engasjement. Barlindhaug, mfl. (2014, s. 112–114) viser imidlertid til at kommunene ofte er skeptisk til å opprette egne tomteselskap. For eksempel har Trondheim utredet selskapsformen flere ganger, men viser til at det ikke er tilgang på arealer for kommunen å kjøpe opp – de aller fleste er allerede kjøpt opp/eller opsjon på av private utbyggere. Samme tendens ser man også i andre kommuner. I tillegg argumenteres det med at en stor tomteportefølje innebærer en betydelig risiko for kommunen (særlig dersom tomteselskapet skal drive til selvkost).

Men hvordan står det egentlig til med utbyggingsvolumet i kommuner med en aktiv tomtepolitikk? I en undersøkelse fra 2014 blant 69 norske (vekst)kommuner, rapporterte seks av ti kommuner at de har bygget like mye eller flere boliger enn de hadde satt som mål for de siste syv årene (Barlindhaug, Holm, & Nordahl, 2014, s. 11–12, 43–54). To av ti boliger i de undersøkte kommunene er oppført på grunn som er solgt fra kommunen. Kommuner med en aktiv tomtepolitikk, hvor mer enn 30 % av boligbyggingen har skjedd på kommunalt solgte eiendommer, har oftere enn andre kommuner nådd måltallene for nybygging. Det er de mellomstore og store kommunene som først og fremst

rapporterer at de ikke har bygget nok boliger. Undersøkelsen viser også at desto større kommunen er, desto mer bygges i form av fortetting og transformasjon. Sett under ett foregår imidlertid det meste av utbygging i felt. Kommunene oppgir at de selger eiendom for å nå volumtallene, og for å sikre god balanse blant boligutviklerne lokalt og dermed et mer velfungerende marked³⁸. Men også inntekter til kommunen og mulighet for å redusere prisveksten i markedet blir trukket frem. Innovasjon og kvalitet i boligbyggingen blir lite vektlagt, og langt mindre enn de øvrige begrunnelsene. Over halvparten av de undersøkte kommunene kjøper opp eiendommer til ulike formål, men høye priser og mangel på kapital er viktige grunner til at kommuner velger å *ikke* kjøpe eiendom. I byene er det ofte utbyggere som overbyr kommunene eller har opsjon på arealene (ca. 30 % av arealene kommunene forsøker å kjøpe er allerede disponert av utbyggere gjennom opsjonsavtaler³⁹). Det er ca. 40 % av kommunene som de siste syv årene har kjøpt eiendom til *boligformål*, mens omtrent like mange kommuner sier at dette ikke er en ønsket politikk.

Undersøkelsen det henvises til over sier ikke noe spesifikt om Oslo, men det er en kjent sak både i media og den generelle boligdebatten at Oslo kommune har sterk befolkningsvekst og store utfordringer med å få bygget nok boliger. Oslo kommune er per i dag heller ikke blant storbykommunene med en aktiv tomtepolitikk, dvs. i form av oppkjøp av arealer for boligbygging. Kommunen kjøper i liten grad opp grunn til annet enn sosial infrastruktur. I stedet benytter Oslo en strategisk tilnærming med tilrettelegging av offentlig og sosial infrastruktur som motor for å drive fram bolig- og byutviklingen. Strategisk planlegging er også en del av dette. Og selv om Oslo kommune eier omtrent 1/3 av all grunn i kommunen, er det lite av dette som kan benyttes til boligformål (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 119). I 2015 fikk Oslo et nytt rødgrønt byråd med *Arbeiderpartiet*, *Sosialistisk venstreparti* og *Miljøpartiet de grønne*. Det var det første byrådet i Oslo, utgått av en sentrum-venstrekoalisjon (og første gang for MDG), på 18 år. Med nytt byråd er det mange som har forventninger til en ny retning i boligpolitikken. Byrådserklæringen til de tre partiene er imidlertid forsiktig med å peke ut store boligpolitiske endringer:

Byrådet vil: sørge for et høyt tempo i utviklingen av nye boliger i Oslo, opparbeide en større planreserve og bruke strategiske tomtekjøp og salg for å skape byutvikling (Arbeiderpartiet, Sosialistisk venstreparti, & Miljøpartiet de grønne, 2015, s. 24).

Byrådsplattformen sier ikke noe om det med «strategisk tomtekjøp» menes tomter til boligformål, men peker i stedet på et ønske om flere ikke-kommersielle utleieboliger og bedre spredning av den kommunale boligmassen i byen. Et viktig signal gis likevel i retning av å legge til rette for større variasjon i det generelle boligtilbudet, for eksempel:

Byrådet vil: Etablere nye og nåværende økologiske boligprosjekter, med tanke på nye byggemetoder, teknologier og boligformer (Arbeiderpartiet mfl., 2015, s. 27).

Det gjenstår å se i hvilken grad byrådet vil gå inn for en mer aktiv boligpolitikk, men i høringsutkastet til Oslo kommunens nye *Planstrategi og planprogram for revisjon av kommuneplanen (2016-2019)* kan man lese at det skal settes i gang et selvbyggerprogram for uttesting av ulike modeller for egeninnsats og kostnadsreduksjon (Oslo kommune, byrådet, 2016, s. 13). Forslaget er fulgt opp av *Boligvekstutvalget (2016)* som ett av i alt 59 virkemidler for økt boligbygging i Oslo. Dersom dette

³⁸ I den sammenheng er det interessant å merke seg at 37 % av kommunene (og hele 60 % av de store kommunene) som selger tomter, stykker dem opp i mindre arealer for å muliggjøre kjøp fra mindre utbyggere. Dette krever imidlertid at kommunen står for teknisk infrastruktur (Barlindhaug, Holm, & Nordahl, 2014, s. 50–51).

³⁹ En opsjonsavtale innebærer at utbetalingen skjer på et senere tidspunkt, som regel når reguleringsplanen (og dermed rammene for prosjektet) er vedtatt (Barlindhaug, 2005a, s. 40).

realiseres vil det bli første gang på mange tiår at Oslo går inn for å benytte selvbygging som virkemiddel i boligpolitikken.

Boligmarkedet i byene

I dag står profesjonelle utbyggere for det meste av boligproduksjonen i byene gjennom privat initierte reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter⁴⁰. Dette er resultatet av de store, strukturelle endringene i boligproduksjonen de siste tiårene med deregulering av bolig- og kredittmarkedet. For eksempel har borettslagsboliger blitt tilnærmet sidestilt med eierleiligheter og er ikke lengre et ikke-kommersielt tilbud. Boligkooperasjonen er med dette en markedsaktør på lik linje med andre private aktører (Barlindhaug, 2005b, s. 233). Barlindhaug (2005b, s. 198–203) peker på at endringer i boligbyggingen har gitt store profittmuligheter for utbyggere på sentralt beliggende tomter. Samtidig er det meste av boligbyggingen i storbyene⁴¹ konsentrert til et fåtall, store aktører. I den sammenheng viser Konkurransetilsynet (2015, s. 23) til at særlig Oslo har et svært konsentrert boligmarked – her har de tre største boligutbyggerne en markedsandel på 79 %. Tilsvarende tall for Bergen er 57 %, Trondheim og Sandnes 74 % og Stavanger 65 %. Av de store utbyggerne er boligbyggelagens andel varierende, fra over 50 % i Bergen til rundt 30 % i Oslo.

På 1980- og 90 tallet så man en klar sammenheng mellom boligprisene og boligbyggingen – høyere priser gav mer boligbygging. Helt fram til 2005 var også befolkningsveksten omtrent like stor som boligbyggingen. Men med høy arbeidsinnvandringen ble gapet større, og ytterligere forsterket med nedgang i byggeaktiviteten under finanskrisen. Av storbyene er det Oslo som har hatt den desidert største befolkningsveksten fra 1991 til 2013. Selv om boligproduksjonen var høy i Oslo på 90-tallet, var det relativt sett få boliger sammenliknet med befolkningsveksten. Utover 2000-tallet økte boligbyggingen, men Oslo er likevel den av storbyene med størst gap mellom befolkningsvekst og boligbygging (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 28–34). På landsbasis er det årlige behovet beregnet til ca 38 000-40 000 nye boliger mens det i dag bygges ca. 30 000 boliger (2015-tall). Utfordringene med å tilby nok boliger er i første rekke et problem i storbyregionene, og misforholdet mellom tilbud og etterspørsel er størst i Oslo. Det er anslått at Oslo trenger om lag 6200 nye boliger i året, mens det bygges de siste årene kun har vært bygget rundt 3500 boliger (Konkurransetilsynet, 2015, s. 7–10).

Barlindhaug (2005b, s. 198, 204) peker på at arealknapphet i storbyene bidrar til at tomteprisene er høye. Boligprisene i de sentrale områdene er derfor i stor grad bestemt av tomtetilgangen (og i mindre grad av byggekostnadene⁴²). Konkurransetilsynet (2015, s. 13–14, 22–25) viser også til at mangel på tomter er en av de viktigste årsakene til at boligutviklere ikke klarer å øke tilbudet av boliger når prisene stiger. I tillegg til lav utbyggingstakt vil faktorer som sterk befolkningsvekst, bankenes utlånspraksis, lave renter og psykologiske faktorer påvirke boligprisene. Utbyggere forsøker gjerne å kompensere ved å bygge mange enheter og små boliger, noe som kan være i strid med kommunens ønske om en variert bolig- og befolknings sammensetning. Utbyggerens tomtekjøp

⁴⁰ I Oslo var for eksempel andel private planer på 87 % i perioden 2011-2013. Tilsvarende tall for Bergen var 65 %, Trondheim 95 % og Stavanger 47 %. I snitt er 78 % av planene private i de seks storbyene (Konkurransetilsynet, 2015, s. 17)

⁴¹ Barlindhaug (2005b) inkluderer Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand blant storbyene.

⁴² Generelt omfatter byggevirksomheten 70 til 80 % av de totale kostandene i et prosjekt, avhengig av sted og økonomiske konjunkturer (Barlindhaug, 2005b, s. 247). Utbyggere vil gjerne hevde at byggekostnadene har økt, men Konkurransetilsynet viser til at selv om disse har økt så er økningen betydelig mindre enn økningen i boligprisene siden 1992. Forskningen viser også at det har vært et fall i produktiviteten i boligbyggenæringen siden midten 1990-tallet, blant annet som følge av mangel på teknologisk utvikling, bruk av utenlandske arbeidere, omfattende krav og liten konkurranse (Konkurransetilsynet, 2015, s. 6).

til bolig skjer både i konkrete utbyggingsplaner, men også til senere bruk. Dette gjør man for å bygge opp en tomtebank som skal sikre kontinuitet i selskapets aktiviteter. En tomtebank er også med på å redusere risikoen knyttet til lange planprosesser. Det er imidlertid krevende for mindre aktører å skaffe nok tomter til å bygge opp en tomtebank. Til Konkurransetilsynet (2015, s. 24) gir små utbyggere uttrykk for at de store aktørene «støvsuger» markedet for attraktive tomter, og at mangel på tomter og finansiering av tomtekjøp er et vesentlig hinder for dem til å ekspandere i markedet. I tillegg er det i økende grad private utbyggere som besørger den tekniske infrastrukturen gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler⁴³. I snitt utgjør disse kostnadene mellom tre og fem prosent av de totale kostnadene – samlet sett kan dette utgjøre store summer og bidra til en ytterligere risiko for utbygger (Konkurransetilsynet, 2015, s. 18).

Generelt er *risiko* et vesentlig aspekt ved all boligbygging. Mange av spørsmålene knyttet til hvorvidt et boligprosjekt er realiserbart og regningssvarende eller ikke, handler derfor om å identifisere og redusere risiko. Barlindhaug (2005b, s. 205) deler risikoen inn i fire deler, eller faser, i et boligprosjekt: reguleringsrisiko, finansieringsrisiko, produksjonsrisiko og markedsrisiko. De største kostnadene vil være knyttet til byggekostnadene, men utgifter til konsulent- og arkitekttjenester kan også være betydelige i regulerings- og planleggingsfasen. I tillegg er en reguleringsplanprosess ofte svært uforutsigbar og tidkrevende – som oftest minimum to år. Utbyggere inngår derfor ofte opsjonsavtaler som gir rett til å kjøpe tomten dersom boligreguleringen godkjennes. De siste årene har utbyggernes tomtebanker økt, men likevel pekes det på en generell tomtemangel i de største byene. Det er ofte sammensatte grunner til at en planprosess drar ut i tid, men innsigelser, mangel på kompetanse (hos utbygger og kommune) og kapasitet er noen av årsakene som trekkes fram. Konkurransetilsynet (2015, s. 21–27) påpeker at tidsbruken kan være et relativt stort hinder for en utbygger til å ekspandere. Det er også interessant å merke seg at manglende forutsigbarhet (med hensyn til utfallet av reguleringsprosessen) trekkes fram av utbyggere som et større hinder for ekspansjon av deres virksomhet enn tidsbruken i reguleringsprosessene. For eksempel vet man i de fleste tilfeller ikke innholdet (og dermed kostnadene) knyttet til en utbyggingsavtale før reguleringsplanen er vedtatt. Dette er særlig krevende for mindre aktører som er sårbar for endringer i prosjektet og lønnsomhet. Videre peker Barlindhaug (2005b, s. 224–228) på at store transformasjonsprosjekter kreves tunge og kapitalsterke utbyggere. Kompleksiteten og usikkerheten knyttet til utvikling av transformasjonsarealer, kontra feltutbygging på «jomfruelig mark», gjør at antall aktører reduseres kraftig. I mange tilfeller vil en utbygger kunne støte på uforutsette kostnader knyttet til forurensing, kulturminnehensyn, teknisk infrastruktur m.m. som fordyrer og kompliserer prosjektet. I tillegg er det stor risiko knyttet til komplekse eiendomsforhold, markedssvingninger og markedsføring av området. I slike tilfeller er man i dagens utbyggermarked avhengig av at de få, men store utbyggerne, tar risiko. Det er disse aktørene som står for kvantiteten i dagens boligproduksjon, og som har de finansielle musklene som skal til for å kjøpe opp og transformere større eiendommer.

Selv om store utbyggere står for store volum, er det langt fra sikkert at dette sikrer et tilstrekkelig antall boliger. Konkurransforholdet mellom utbyggerne avhenger av hvor mange aktører som opererer i et gitt område⁴⁴. Dersom noen få aktører sitter på tomtene vil disse kunne komme i en

⁴³ En utbyggingsavtale inngås for å sikre gjennomføring av rekkefølgekravet, og inngås gjerne der hvor kostnadene skal fordeles på flere aktører. Dette sikrer gjennomføring, koordinering og forutsigbarhet (Konkurransetilsynet, 2015, s. 18).

⁴⁴ I en kartlegging av boligprosjekter i Oslo i perioden 1991-2002 fant Barlindhaug (2005b, s. 213–215) at av 2500 byggeprosjekter besto 71 prosent av 1-2 boliger (til sammen 13 % av alle nye boliger). Av disse var kun fem prosent i regi av profesjonelle utbyggere. Det sto altså svært mange forskjellige, uprofesjonelle byggherrer bak de mange små boligprosjektene. Det er usikkert hvorvidt dette gjelder også i dag.

situasjon hvor de kan kontrollere tilbudet av tomter og dermed antall nye boligprosjekter. En utbygger vil heller ikke bygge boliger på et sted som står i direkte konkurranse med boliger som den samme aktøren bygger i samme område. Monopollignende situasjoner kan også bidra til å presse ut små utviklere og dermed svekke konkurranseforholdet mot de store aktørene som har mer erfaring med reguleringsprosesser og planmyndigheter (Barlindhaug, 2005b, s. 207–208). Små aktører kan også ha problemer med å imøtekomme kravene i andre deler av planleggings- og produksjonsfasen. Konkurransetilsynet (2015, s. 18–21, 30–32) peker for eksempel på at de tekniske kravene blir stadig strengere. Fra 2010 skal alle boligbygg på mer enn tre etasjer ha heis – i tillegg har krav om energieffektivitet og universell utforming innvirkning på boligens utforming og størrelse. Et omfattende sett med regler knyttet til det byggetekniske og til plan- og byggesaksprosessen krever bred kompetanse og stadig oppdatering av kunnskap. Dette er krevende for mindre aktører som har en liten administrasjon og utfordringer med å tiltrekke seg kompetent arbeidskraft. I tillegg er det krav til å stille garanti som dekker inntil ti prosent av salgsvederlaget på nye boliger i fem år etter ferdigstillelsen. Dette bidrar til ytterligere å svekke mindre aktørers konkurransemulighet i nybyggingen, og kan føre til at aktørene heller velger å investere i rehabiliteringsmarkedet.

Konkurransetilsynet (2015, s. 39–42) viser til at det er sannsynlig at de største aktørene vil fortsette å styrke sin posisjon i eiendomsmarkedet. Det gjør det stadig vanskeligere for små og mellomstore aktører å konkurrere. I tillegg kan det potensielt gi økt fare for at aktører holder tilbake boligproduksjonen for å unngå prisfall. Ved at kommunene legger til rette for små og mellomstore aktører vil konkurransesituasjonen kunne bedres. Selv om det er stort potensiale for effektivisering av planprosessene, vil ikke effektivisering være nok – kommunen må være en aktiv tilrettelegger og nøye vurdere i hvilken grad de skal gå inn i markedet. Kommunene kan for eksempel redusere risiko for små og mellomstore utviklere gjennom å koordinere samarbeid mellom grunneiere, inngå utbyggingsavtaler, etablere infrastruktur og gjennomføre kommunal detaljregulering. Barlindhaug, mfl. (2014, s. 146, 156–157) er inne på noe av det samme, men viser også til at kommuner i land som Nederland, Storbritannia, Sverige og Danmark har vesentlig flere virkemidler tilgjengelig i utbyggingspolitikken – for eksempel stiller en i utlandet direkte krav om rimelige alternativer til de som bygger nye boliger. I Norge er makten begrenset til at kommunene responderer på utbyggernes forslag, og stiller betingelser for utbyggingsforslaget. Kommunene må derfor i større grad koble regulering med offentlige investeringer om utbyggingsaktiviteten skal gå opp. Dette kan de gjøre gjennom å kjøpe opp arealer, regulere for så å selge. Det gir kommunene større innvirkning på hvor det bygges, hva som bygges og til hvem boligene rettes mot. Men i likhet med Konkurransetilsynet påpeker Barlindhaug, mfl. (2014, s. 160) at en mer aktiv tomtepolitikk medfører større risiko for kommunene og kan bidra til å presse tomteprisene ytterligere opp. Det kan derfor være hensiktsmessig å konsentrere seg om mindre, strategiske oppkjøp og mer bruk av ekspropriasjon. Barlindhaug, mfl. (2014) viser også til at mange kommuner etterspør et statlig fond for oppkjøp av tomter og investeringer i infrastruktur, hvor de kan låne med rente- og avdragsfrihet for å sikre kommunale investeringer og redusere risikoen for utbyggerne.

Hva med utbyggerne?

Mer enn 5000 foretak utgjør i dag den norske byggebransjen. Selve boligutviklingen er ofte organisert gjennom et konsern med prosjektspesifikke datterselskaper (typisk med adresse eller prosjektnavn) eller gjennom boligbyggelag. Et typisk trekk ved norsk boligbygging, sammenliknet med en del andre europeiske land, er at store deler av prosessen er lagt til utvikleren – i de fleste tilfeller et privat firma (i denne sammenheng regnes også boligbyggelagene som privat). Prosessen

starter som regel med utvikling av konsept, markedsanalyser og fremskaffelse av tomt (dersom denne ikke allerede er på plass). Til dette benyttes gjerne eiendomsutviklere, arkitekter og eiendomsmeglere. I tillegg spiller bank- og finansinstitusjoner en rolle i utviklingen av et finansieringsopplegg som gir grunnlag for beslutninger. I neste fase er utarbeidelse av reguleringsplan, prosjektering og byggesøknad lagt til utvikleren, men i dialog med offentlige myndigheter for godkjenning. Dette er en fase som normalt ligger til kommunene i land som for eksempel Sverige og Nederland. I Norge er det som nevnt private som utarbeider planene. Bruk av konsulentfirmaer, arkitekter og ingeniører preger derfor selve produksjonen i planleggingsfasen⁴⁵. Ved utgangen av planleggingsfasen er prosjektets rammer satt og bank- og finansaktørene er med for å sikre endelig finansiering slik at byggefasen kan igangsettes. Selve byggefasen preges av entreprenører med bistand fra ingeniører og arkitekt. Totalentreprisen er den mest brukte entrepriseformen ved boligutvikling, men det benyttes i dag flere underleverandører enn tidligere. I slike tilfeller har en totalentreprenør ansvaret for alle underleverandørene og hele prosessen frem til ferdig bolig. Mens noen boligutviklere er med i hele prosessen, benytter andre innleide tjenester. Prosjektledere og byggeledere sikrer samordning av byggeplass og underleverandører. Gjennom forhåndssalg (typisk etter at reguleringsplanen er vedtatt) har som regel en viss andel av boligene blitt solgt allerede før byggestart. I likhet med forhåndssalg blir det også i byggefasen benyttet markedsorientert kompetanse for å sikre salget av de resterende boligene. Det er gjerne salget av de ti prosent siste leilighetene som sikrer gevinst i prosjektet (Barlindhaug, 2005b, s. 235–238).

Orderud (i Barlindhaug, 2005b, s. 241–247, 255) peker på at flere av de største entreprenørene operer på et nordisk eller større internasjonalt marked, men med regionale kontorer i Norge (for eksempel Skanska og Veidekke). Regionale og lokale entreprenører er mindre og har en tendens til å velge lokale og regionale partnere og underleverandører. I oppgangstider øker kostnadene og det blir press på å bygge billigere – for eksempel gjennom utenlandsk arbeidskraft, lavere kvalitet, mindre boliger og høyere utnyttelsesgrad. Redusert kvalitet går gjerne utover fellesarealer, men også mulighetene for tilvalg. I tillegg er det lite tradisjon for å benytte lokal og regional byggestil i norske boligprosjekter (selv om det finnes visse regionale variasjoner med hensyn til bruken av tre eller mur). Med en utvikling som i stor grad baserer seg på høy tetthet i sentrale transformasjonsområder, kan derfor den norske bolig- og byutvikling bli ganske ensartet og lik fra by til by. Det hjelper heller ikke at arkitektenes spillerom ofte er begrenset til bygningens overordnede struktur og utvendige materialvalg, og mindre i utformingen av selve boligen (i Barlindhaug, 2005b, s. 256–260).

Hva utbyggerne tenker om boligmarkedet og bokvalitet er det lite kunnskap om, men Husbanken og Norsk Form (2004) gjorde en undersøkelse blant ni boligutviklere i Oslo i 2004 – hvorav de fem største var inkludert (Selvaag, OBOS, Veidekke, Byggholt (JM) og Skanska). Selv om undersøkelsen er noen år gammel, er både utviklerne og mange av problemstillingene de samme i dag. I denne sammenheng er det særlig interessant å se på den delen av undersøkelsen som handler om kvalitet, fleksibilitet og hvordan utbyggerne betrakter sin rolle i byutviklingen. Forfatterne innleder med å peke på at Oslo har rundt 22 000 boliger uten tilfredsstillende uteareal, og 7900 boliger uten tilfredsstillende teknisk standard. I tillegg er det en klar tendens til ny, sosial segregering som følge av

⁴⁵ I tillegg kan det nevnes at markedsføringskompetanse ofte trekkes inn i utviklingen av boligprosjekter. Disse markedsførere prosjektet for forhåndssalg og det kan legges betydelig innsats inn i å skape positive assosiasjoner og en tydelig merkevare. Det er ikke uvanlig at forhåndssalget utgjør 50-60 % av boligene, og ofte stilles en viss andel forhåndssalg som krav for å få finansiering (Konkurransetilsynet, 2015, s. 19).

gentrifiering og små leiligheter. Dette er ikke unikt for Oslo, men peker på en utviklingstrend knyttet til boligproduksjonen.

På spørsmål om hvilke tilleggskvaliteter utbyggerne mener folk er villig til å betale for er det særlig ekstra takhøyde, individuell tilpasning av planløsning og innredning som oftest etterspørres. I tillegg er ekstra «finish», materialstandard og teknologiske finesser etterspurt. Selv om mantraet «beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet» går igjen blant utbyggerne, trakk USBL fram at det var en myte i bransjen at folk ikke er villig til å betale ekstra for miljøkvaliteter. USBLs egne markedsundersøkelser viste at folk var betalingsvillig dersom det bidro til å redusere driftskostnader. Når det gjelder livsløpsstandard og tilgjengelighet var det imidlertid liten interesse, av den enkle grunn at «de færreste ønsker å identifisere seg selv med en situasjon hvor de er avhengig av rullestol eller er dårlig til beins» (USBL, i Husbanken, 2004, s. 8). En annen utbygger viste til at folk er mer opptatt av planløsninger og interiør enn tidligere, og at de både er flinke til å lese tegninger og poengtere hvilke kvaliteter de ønsker seg.

I praksis er det noe variasjon mellom utbyggerne med hensyn til i hvilken grad de legger opp til tilleggskvaliteter og fleksibilitet. Alle utbyggerne har tekniske løsninger som er tilrettelagt for endringer i bygningen, og åtte av ni utbyggere hadde, eller vurderte, fleksible planløsninger i større eller mindre grad – for eksempel i form av lettvegger eller leiligheter med utleiedel. USBL var den av utbyggerne som jobbet mest aktivt med flyttbare veggelementer. Enkelte utbyggeren hevdet imidlertid at folk heller velger å flytte enn å gjøre større tilpasninger i boligen. Et interessant aspekt ved undersøkelsen var at enkelte av utbyggerne gav uttrykk for at fellesarealer kunne passe innen visse markedssegmenter (ungdom og eldre), og Skanska så for seg at etterspørselen etter slike arealer kom til å øke. Imidlertid var hele syv av ni utbyggere skeptisk til fellesarealer. Slike arealer blir sjeldent brukt, er lite salgbare og vanskelig å organisere. En informant fra Urbanium uttalte at:

Arbeidsrom hadde vært morsomt i og for seg. Eller trimrom. Jeg tror kanskje enkelte kjøpere ville verdsette slike løsninger. Men når jeg har filosofert over slike løsninger, har jeg kommet fram til at jeg like godt kan lage en leilighet til. Den er mer salgbare (Representant for Urbanium AS, i Husbanken, 2004, s. 18).

En annen utbygger påpekte at utviklingen av fellesarealer måtte skje gjennom en medvirkningsprosess, og at det ville være vanskelig å legge inn fellesarealer uten å vite på forhånd hva beboeren ønsker og etterspør. Videre pekte Selvaag på at felleshus og fellesarealer fort kunne utvikle seg til såkalte «gated communities» som ville virke antiurbant og ekskluderende. I forbindelse med at Selvaag planla bruk av IKT-systemer i et av boligprosjektene uttalte informanten :

[...] De personlige relasjonene med styreledere og styremedlemmer kan dessuten bli en stor belastning. Mange mennesker ønsker å flytte vekk fra det der. I dag sender man ofte SMS for å slippe å prate med folk, for å slippe å forholde seg til så mange forskjellige mennesker. Beboere ønsker ikke lenger kontakten i oppgangen, man er blitt vant til å kommunisere over nettet. Dette har vel sammenheng med individualiseringen i samfunnet. Folk vil være herre i eget hus (Representant for Selvaag AS, i Husbanken, 2004, s. 19)

Skepsis til tross, mange utbyggere hadde likevel i større eller mindre grad tilrettelagt for fellesarealer og ulike opplegg for å hjelpe beboerne å holde kontakt og organisere seg i styrer og verv.

Utbyggerne rolle i både byutviklingen og boligutviklingen er betydelig, og i markedsføringen av et boligprosjekt legges det stor vekt på de urbane kvalitetene som nærområdet kan tilby. Samtidig markedsføres mange prosjekter på en måte som signaliserer lukkethet og privatliv, for eksempel

gjennom navn som inkluderer «hage», «terrasse», «brygge», «park» mm. I undersøkelsen stilte også enkelte utbyggerne spørsmål ved nordmenns urbanitet, og viste til at mange innflyttere til Oslo hadde landlige preferanser, og at byen kunne oppfattes som litt skremmende. Tre av utbyggerne var skeptisk til å blande næringslokaler i boligbebyggelsen, og forfatterne av undersøkelsen peker på at det var svært varierende interesse blant utbyggerne for hva boligprosjektet kunne tilføre byen (interessen for hva byen kunne gi til boligprosjektet var på den annen side stor). I undersøkelsen kommer det også fram at salgssituasjonen tillegges stor vekt. Dette er en fase hvor selgere, meglere, markedsanalytikere og reklamefolk har tung innflytelse – også på områder som tradisjonelt tilhører arkitekter og ingeniører. Forfatterne viser til at eksperimentelle løsninger skrelles vekk under parolen «salgbare løsninger» som etterlater boligbyggerne i en ganske ensartet tenke- og virkemåte. Avslutningsvis pekes det derfor på at utbyggerne kunne lagt større vekt på medvirkning fra eksisterende og nye beboere, for på den måten å utvide perspektivet og omsette ønsker, behov og ideer til praksis (Husbanken, 2004, s. 12–13, 20–22).

Selvbygging i by – fire eksempler fra norske byer

Statistikk fra SSB (2016) viser at eneboligene utgjorde omkring 24 % av alle nye boliger i 2015, og at blokkbebyggelse utgjør an stadig større andel av nybygde boliger. Samtidig har andelen selvbyggere sunket betydelig de siste tiårene, fra over 90 % av beboerne i nybygde, selveide boliger på 1980-tallet, til omkring 50 % på 2000-tallet⁴⁶ (Barlindhaug & Ruud, 2008, s. 11, 32). Utviklingen skyldes trolig en sterk sentralisering, profesjonalisering av byggebransjen og at en større andel av befolkningen blir eldre⁴⁷. Med dette kan det se ut til at den norske selvbyggertradisjonen er på vikende front. I enkelte byer utvikles det også mer urbane former for selvbygging enn den tradisjonelle eneboligen, og disse peker ut en retning for mer selvbestemmelse i norsk (by)boligbygging. Avslutningsvis i dette kapittelet presenteres fire nyere boligprosjekter fra henholdsvis Oslo, Stavanger og Trondheim. Prosjektene faller i ulik grad inn under selvbyggingsbegrepet slik det ble definert i innledningen:

Selvbygging er når de første beboerne er involvert i boligproduksjonen, enten gjennom organiseringen av boligprosjektet og/eller ved å ta del i byggingen.

I et selvbyggerprosjekt vil graden av involvering fra beboerne variere fra fase til fase, men det ble innledningsvis påpekt at selvbygging i dag som oftest handler mer om beboernes rolle i selve planleggingen og designet av boligen, og i mindre grad om deltakelse i byggingen. Prosjektene under viser noe av spennet i det som på ulike måter kan karakteriseres, eller i hvert fall drøftes, om er selvbygging eller ikke. Tre av prosjektene har vært omtalt i massemedia og i arkitektur- og byplanfaglige publikasjoner mm. De tre prosjektene er på hver sin måte unike i norsk sammenheng, og viser at det finnes alternative måter å bo bygge på i norske byer, men at tilfanget av slike prosjekter er begrenset. Først ut er imidlertid et selvbyggerprosjekt i et småhusområde i Oslo og som gir et lite innblikk i hvordan en typisk, norsk selvbygger organiserer boligbyggingen.

⁴⁶ Tallene gjelder selveide boliger, og begrepet *selvbygger* inkluderer her alle typer *individuelle byggherrer* hvor egeninnsats og valgfrihet vil variere. Tar man med borettslag og utleieboliger synker andelen selvbyggere. NIBR (2008, s. 32) rapporterer at andelen var helt nede i 22 % i 2005 for landet som helhet, mens selvbyggere kun utgjorde 9 % i de store byene.

⁴⁷ Tall fra NIBR (Barlindhaug & Ruud, 2008, s. 11) viser at det i hovedsak er unge par med og uten barn som er individuelle byggherrer. Boligbyggelag og utbyggere rekrutterer en relativt stor andel enslige og par over 50 år til nye boliger.



Den ene av to tomannsboliger

Sted: Småhusområde i Oslo

Byggeår: 2014 – 2016

Initiativtaker: eier av tomten med familie

Utbygger: Byggefirma og diverse underleverandører. Byggefirmaet og én av beboerne var sammen ansvarlig søker

Arkitekt: Arkitekt fra byggefirma sammen med beboerne. Hver bolig har kostet ca. 6 mill. kr, (tomten kommer i tillegg, men var i dette tilfellet allerede i familiens eie), men boligene har ved ferdigstilling trolig en markedsverdi på det dobbelte.

Typologi og tetthet: Fire boliger fordelt på to tomannsboliger i 3 etg. + kjeller og felles, underjordisk parkeringsanlegg. Tomten er ca. 1200 kvm.

Involvering: Beboerne tok selv initiativ og rigget prosessen. De sto også selv for prosjektledelse med innhenting av faglig bistand og satte seg inn i byggesaksregler og tekniske løsninger. Organisering av beboerne skjedde via Facebook og fellesmøter. Boligene ble tegnet i samråd med byggefirma som hadde byggesaken mot Plan- og bygningssetaten. Det var ikke krav til reguleringsplan. Det meste av byggearbeidet ble satt bort til totalleverandør som benyttet underleverandører på ulike fagområder.

Prosjektet er et typisk fortettingsprosjekt i et småhusområde i Oslo som verken er (eller trolig vil bli) omtalt i massemedia eller arkitekturfaglige publikasjoner. Eierne av to eneboliger så en mulighet til å utvikle flere boliger på tomten for storfamilien – resultatet ble to tomannsboliger for fire barnefamilier. Målet var å samle familien i et nabolag de kjente fra før, men som ikke alle ville hatt råd til å skaffe seg tilsvarende bolig i. Beboerne valgte å utvikle et unikt prosjekt (ikke ferdighus) og fokuserte mye på funksjonalitet framfor dyre materialvalg. Tomannsboligene har felles underjordisk garasje og omtrent likt eksteriør og tekniske løsninger (det er valgt å bygge «smart-hus» som styres via nettbrett og telefon). Det er imidlertid gjort flere individuelle tilpasninger på planløsninger og interiør. Familiene hadde ingen tidligere erfaring med boligbygging, verken innen planlegging eller bygging. En av beboerne, opplyser at den største utfordringen i prosjektet var prosessen mot Plan- og bygningssetaten (PBE). Selv om prosjektet ble godt mottatt innebar det i starten mange avvik fra *Småhusplanens* bestemmelser (reguleringsplanen som gjelder i området). Avvikene var tid- og ressurskrevende og gjorde at dette til et svært krevende prosjekt for arkitekt og ansvarlige søkere.

Da selve byggingen kom i gang gikk ting mye lettere, selv om det var mye oppfølging av håndverkere med varierende kvalitet, opplyser beboerne. Typologien med to tomannsboliger innebærer langt mer koordinering mellom beboerne enn i et eneboligprosjekt. På tross av høy utnyttelse, ble prosjektet godt mottatt av naboene, noe beboerne tror henger sammen med at de selv er vokst opp i nabolaget. De mener også at selvbygging ikke er for hvem som helst og krever mye koordinering mellom beboerne underveis. De kunne imidlertid aldri realisert et tilsvarende boligprosjekt dersom de skulle kjøpt det på det åpne markedet i denne delen av Oslo.

Vindmøllebakken – Stavanger



Illustrasjon: Helen og Hard arkitekter

Sted: Pedersgata på Storhaug i Stavanger, trehusbebyggelse like øst for sentrum

Byggeår: Under planlegging siden 2012, salgsstart for de første 26 boligene er høsten 2016.

Initiativtaker: Kruse Smith Eiendom (utbygger), Indigo Vekst AS og arkitektkontoret Helen & Hard arkitekter i samarbeid med Gaia Trondheim. Prosjektet er en del av det boligkonseptet «Gaining by sharing».

Typologi og tetthet: Prosjektet består av 39 leiligheter som delvis organiseres som et bofellesskap. Foruten bofellesskapet planlegges fire byvillaer og 11 selveierleiligheter. Prosjektet ligger like ved Stavanger sentrum og legger vekt på bruk av tre og tilpasning til eksisterende trehusmiljø. I tillegg bygges boligene med passivhusstandard og en gammel fabrikkbygning gjenbrukes til parkering mm.

Involvering: Prosjektet er initiert av kommersielle aktører, men de fremtidige beboerne trekkes inn i utviklingen av prosjektet fra starten, både gruppevis og som enkeltindivider. Det legges opp til noe egeninnsats i gjennom å legge gulv eller montere kjøkken selv. Dette, i tillegg til ulike delesystemer (felles middager, innkjøp, fellesarealer og bildeling mm.), skal bidra til lavere bo- og leviekostnader.

Vindmøllebakken er per 2016 under utvikling med den hensikt å etablere et bofellesskap gjennom brukermedvirkning. Prosjektet er ikke definert som et selvbyggerprosjekt, men er et pilotprosjekt innen «Gaining by Sharing» – en modell som er utviklet for bofellesskap og beregnet på det kommersielle markedet. Modellen bygger på studier av hvordan felles fasiliteter og det å dele funksjoner og arealer kan bidra til nye, og mer bærekraftige boformer. Målet er å skape både livskvalitet og etablere sosiale, arkitektoniske, økonomiske og miljømessig bærekraftige løsninger gjennom fellesskap og deling. I dette ligger det også at en blanding av ulike mennesker i alle aldre legges til grunn ved sammensetning av beboere (Gaining by sharing, 2016).

Arkitekt i Gaia Trondheim, Kristin Støren Wigum, opplyser at deler av tomten eies av Helen og Hard, mens Indigo Vekst og Kruse Smith har kjøpt resterende del. Prosjektet har fått støtte fra Husbanken til brukermedvirkningsprosessen og prototypeløsninger i tre, samt at prosjektet er støttet av *Framtidens byer*. Utover dette er det ingen offentlig støtte til prosjektet, men det har vært godt mottatt i Stavanger kommune og er allerede omtalt av en rekke organisasjoner og fagpublikasjoner. De fremtidige beboernes innflytelse på prosjektet er dels knyttet til formasjonsformen og dels til den fysiske utformingen (først og fremst fellesarealer og fellesfunksjoner, men hvor hovedkonseptet er utviklet av utbygger/arkitekt). De fremtidige beboerne kjenner hverandre ikke fra før, men blir rekruttert gjennom seminarer, workshops og spørreundersøkelser. På det første seminaret om Vindmøllebakken kom det 200 stykker. Deretter meldte 50 seg på en oppfølgende workshop hvorav 20 møtte opp. Så langt er seks av 15 leiligheter i det første byggetrinnet av bofellesskapet solgt – kravet er at 70 % av boligene må være solgt før byggestart.

Støren Wigum har inntrykk av at det er mye «alternative» folk som melder sin interesse – folk som er miljø- og livsstilbevisste – selv om prosjektet er langt mer kommersielt og «mainstream» enn det vi kanskje vanligvis forbinder med et bofellesskap. Mange av beboerne er frilansere, og det er en overvekt av folk i aldersgruppen 40-60 år. Konseptet bygger på at hver leilighet bidrar med 20 kvm hver – 10 kvm til fellesskapet, mens de 10 øvrige kvadratmeterne er spart gjennom å dele. På den måten oppnår man både et sosialt fellesskap, samtidig som behovet for private arealer (og dermed prisen på boligen) reduseres. Beboerne har jobbet mye sammen med arkitekten om fellesarealer og soneinndeling – det er viktig å sikre fleksibilitet og et godt forhold mellom det private og det felles, opplyser Støren Wigum.

En særlig utforming i prosjektet har vært at den norske lovgivningen ikke er tilpasset alternativ boligbygging med denne type fellesarealer. Det har derfor vært en utfordring for arkitektene å finne tekniske løsninger som innfrir lovens krav. Prosjektet er unikt i norsk sammenheng, men har en rekke likhetstrekk med prosjekter i for eksempel Danmark, Tyskland og Nederland – som jeg kommer tilbake til i casestudiet. Selv om prosjektet ikke er initiert av beboerne selv, eller inkluderer noe særlig deltakelse i selve byggingen, er dette i aller høyeste grad et selvbyggingsprosjekt i den forstand at beboerne gjennom planlegging av boligen er med å bestemme både boligens utforming, og ikke minst hvordan man skal leve sammen med andre.

Hauskvartalet – Oslo



Modell av Hauskvartalet av Eriksen Skajaa Arkitekter AS



Hauskvartalet med eiendommer som er solgt til Urbanium. Illustrasjon: Urbanium AS

Sted: Hauskvartalet Oslo sentrum øst (ved Akerselva)

Byggeår: planlagt siden 2004 og fortsatt under planlegging (2016)

Initiativtaker: Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (reguleringsplan og videresalg), og Kulturhuset Hausmania og bo- og arbeidsamvirket Vestbredden Vel Vel

Utbygger: Fire av eiendommene er solgt til utviklingselskapet Urbanium

Arkitekt: Eriksen Skajaa Arkitekter AS gjennomførte medvirkningsprosessen og forprosjektet for byøkologiske leieboliger (2015). Asplan Viak er engasjert for det videre arbeidet med kulturhuset.

Typologi og tetthet: kvartal med bygårder fra slutten av 1800-tallet og noe lagerbygg, samt infill-tomter for ny bebyggelse. Bygårdene skal rehabiliteres og utvikles til boliger (samt tre nye bygg) og et kulturhus skal etableres.

Involvering: Hauskvartalet har vært okkupert siden 1999. Et forprosjekt for boligdelen er utviklet av beboere og brukere i samarbeid med Eriksen Skajaa Arkitekter AS. I tillegg skal det utarbeides et miljøprogram for kvartalet i samarbeid med brukerne.

Hauskvartalet, bedre kjent som «Hausmania», er et kvartal langs Akerselva i Oslo sentrum som har vært okkupert i perioder fra 1999 og utover. Kvartalet inneholder Kulturhuset Hausmania og bo- og arbeidssamvirket Vestbredden Vel Vel som tilbyr bokollektiv, kulturscene og rimelige utleielokaler for kunst og kultur. Kvartalet er et av få (om ikke det siste) aktivistiske og alternative bolig- og bymiljøet i Oslo. Debattene om kvartalets framtid har gått høyt i mange år og i 2004 kjøpte Oslo kommune kvartalet fra Statsbygg og satte i gang et reguleringsarbeid. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2008 og utpekte Hauskvartalet til et byøkologisk kulturkvartal som skal utvikles gjennom høy grad av brukermedvirkning etter prinsippene i LA-21 (Lokal Agenda). I tillegg skal det utarbeides et miljøprogram for kvartalet i samarbeid med brukerne og det skal legges til rette for enkel standard, og dermed gunstige vilkår, for etablering av kunstrelatert virksomhet og boliger. Den boligosiale delen av prosjektet sto sentralt i reguleringsplanen, hvor målet var å tilby midlertidige leieboliger til lave priser rettet mot utvalgte grupper med større eller mindre grad av tilknytning til kunstmiljøet i Hauskvartalet (Klem, 2016a).

I perioden 2012-2014 ble det avholdt flere medvirkningsverksted med Kulturhuset Hausmania, beboere i Hausmannsgate 40 og Eriksen Skajaa Arkitekter AS. Formålet var å utvikle et forprosjekt for boligdelen i Hauskvartalet. I 2013 fikk prosjektet støtte fra Oslo Kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), og det ble tildelt kompetansetilskudd fra Husbanken til utvikling av byøkologiske boliger. Sammen tegnet beboere og brukere av Hauskvartalet og Eriksen Skajaa Arkitekter et byøkologisk boligprosjekt med ikke-kommersielle leieboliger i den eksisterende bygningen i Hausmannsgate 42 og i et fremtidig lavenergibygg med naturlig ventilasjon og massivtrekonstruksjoner i Brenneriveien 1. I prosjektet ble det foreslått et felleskjøkken på bakkeplan, små næringslokaler med lav husleie for innbyggerne og kulturarbeiderne i kvartalet, verksteder, dyrking på tak, kontorplasser og et folkebad i kjelleren (i mangel på private bad i leilighetene). Eriksen Skajaa skriver på sine hjemmesider at «Prosjektet er en drøfting av hva den bærekraftige minimumsboligen er i dag og en undersøkelse av hvordan man kan utvikle boligprosjekter med høy grad av brukermedvirkning» (Eriksen Skajaa Arkitekter, 2015). Forprosjektet ble levert fra Eriksen Skajaa tidlig i 2015, og det meste av kvartalet ble deretter solgt av Oslo kommune til utviklingselskapet Urbanium. Beboere og brukere av Hauskvartalet er imidlertid svært kritisk til salget av eiendommene, og mener den boligosiale delen de utviklet sammen med Eriksen Skajaa nå er falt bort og at eiendommene må tilbakeføres til kommunen. Beboerne og brukerne har derfor avslått videre invitasjon fra Urbanium om deltakelse i en medvirkningsprosess (Klem, 2016a; Urbanium, 2016).

I likhet med Vindmøllebakken er heller ikke dette prosjektet omtalt som et selvbyggerprosjekt av verken beboerne eller arkitekt/utbygger. Det er likevel valgt å presentere prosjektet her av to årsaker: kommunen la gjennom reguleringsplanen opp til et bredt medvirkningsopplegg hvor beboerne skulle være med å definere innhold og utforming i «nye» Hausmania – denne prosessen ble innledningsvis gjennomført av arkitektkontoret Eriksen Skajaa Arkitekter, men prosessen har siden stoppet opp. I tillegg er historikken bak Hausmania interessant i den forstand at beboerne representerer en form for selvbygging gjennom okkupasjon. Dette er lite utbredt i Norge, men som jeg kommer tilbake til i det tyske case-studiet har husokkupasjon vært en viktig drivkraft bak alternativ boligbygging og boformer i Tyskland – først og fremst Berlin. Husokkupasjon kan på mange måter defineres som en radikal form for selvbygging, og blir særlig interessant i de tilfeller hvor okkupasjonen går over i mer permanente løsninger som driver fram nye måter å tenke boligbygging på, slik tilfellet har vært i Berlin, og slik det kunne ha vært i Hauskvartalet.

Svartlamon eksperimentboliger



Rekkehusene under oppføring januar 2016

Sted: Svartlamon, Trondheim

Byggeår: sommeren 2015 – pågår

Initiativtaker: Haakon Haanes og Trygve Ohren.

Utbygger: Svartlamon Boligstiftelse. Beboerne bygger selv og har ansvar for egen sikkerhet, men prosessen følges opp av en ansvarlig byggmester. Prosjektet startet med et felleshus som pilotprosjekt.

Arkitekt: Nøysom arkitekter. Medarbeidere: Haakon Haanes, Trygve Ohren og Cathrine Johansen Rønningen (siden sommeren 2015)

Typologi og tetthet: 5 boliger i 2 etasjer og ett felleshus. Tomten (utenom vei) er 570 kvm, som gir ca. 8,7 boliger per daa.

Involvering: Arkitektstudentene Haakon Haanes og Trygve Ohren tok initiativ overfor beboere på Svartlamon. Medvirkning med eksisterende beboere i området ble gjennomført i forkant av skisseprosjekt, høst 2013. Arkitektene og representanter fra Boligstiftelsen og Beboerforeningen på Svartlamon valgte deretter ut en gruppe selvbyggere. Prosjektet ble så justert etter selvbyggernes behov og ideer gjennom møter og workshoper, våren 2015. Beboerne skal ikke eie boligene selv, men leier dem gjennom avtale med boligstiftelsen.

Svartlamon kan på mange måter karakteriseres som en «selvbygd» bydel og er i reguleringsplanen for området definert som byøkologisk forsøksområde. Selvbyggerprosjektet er initiert av *Nøysom arkitekter*, men startet allerede i arkitektenes studietid ved NTNU. Målet var å skape arkitektur basert på medvirkning fra eksisterende og nye beboere. I tillegg ønsket arkitektene å bidra til kunnskapsbygging rundt eksperimentell selvbygging og sette søkelys på hvordan et bærekraftig samfunn kan skapes gjennom prosess og faktiske løsninger. Prosjektet er på mange måter selvbygging i sin ytterste konsekvens – beboerne både planlegger og bygger selv. Utgangspunktet er idealistisk motivert ut fra tanken om bærekraftig bygging og livsstil, noe som kommer klart til uttrykk både gjennom plassering, prosess og beboerne selv. Gjennom et intervju med arkitektene i *Nøysom arkitekter*, gis her et lite innblikk i prosessen – supplert med utdrag fra selvbyggernes egne motivasjonssøknader til prosjektet.

På Svartlamon er det den lokale boligstiftelsen som eier selvbyggerhusene og har tatt opp lån i Husbanken på vegne av selvbyggerne. Selvbyggerne får husleie ut fra hvor mye det har kostet å bygge sitt hus, og det er ikke gitt ekstern, finansiell støtte til prosjektet. Selvbyggerne har også betalt av egen lomme for materialer før de fikk festekontrakten i orden. I følge Haanes og Johansen Rønningen (2016) har prosessen vært preget av mye tillit mellom aktørene, noe som har vært avgjørende for gjennomføringen. De opplever også at Husbanken viste stor interesse for prosjektet og at det generelt har vært en god dialog og positiv innstilling blant involverte aktører. NTNU har hele tiden vært opptatt av hvordan prosjektet kan generaliseres. Haanes og Johansen Rønningen (2016) mener imidlertid at det er vanskelig å generalisere et slikt prosjekt, og det er ikke helt lett å se for seg hvordan dette kan bli en prosjektform som kan rulles ut i stort volum. Noe av poenget med prosjektet var å ta tak i den konkrete konteksten man jobber i, og jobbe i en liten skala – da er det ikke sikkert at generelle løsninger er svaret.

Prosjektet mottok 20 søkere – et høyt antall med tanke på hvor lite markedsføring som ble gjort i forkant. Haanes og Johansen Rønningen (2016) opplevde at mange hadde veldig gode søknader, noe som gjorde det vanskelig å velge. Det var forskjellige folk som var interessert, og flere av dem begrunnet søknaden med at dette var deres eneste mulig til å bygge sitt eget hus. Arkitektene hadde et ønske om å få inn familier, og å sette sammen personer man trodde ville jobbe godt sammen. To familier og tre menn med barn ble valgt ut, hvorav flere av dem hadde bakgrunn fra kreative miljøer/yrker innen kunst og kultur. Haanes og Johansen Rønningen (2016) ser at dette kan være en fordel – mange av dem som jobber innen kunstfeltet har mye motivasjon og erfaring med å gjennomføre store prosjekter. I følge Haanes og Johansen Rønningen har selvbyggerne hatt stor iver og tålmodighet gjennom hele prosessen – de jobber veldig godt i lag, utfyller hverandre og presser på for å få fortgang når ting tar tid. Byggingen har blitt organisert gjennom Facebook, og fordi den ene familien har hastverk med å komme i ny bolig, jobber de sammen om å få denne boligen ferdig først. Tanken er at alle bygger på hverandre hus, noe som har vært et viktig prinsipp ettersom noen er alene og ville fått en uforholdsmessig stor belastning om de ikke fikk hjelp.

I følge Haanes og Johansen Rønningen (2016) har Trondheim kommunes rolle først og fremst vært knyttet til reguleringsplanen som utpeker Svartlamon som forsøksområde for byøkologiske prosjekter, i tillegg til byggesøknad og festekontrakt. Arkitektene opplevde at saksbehandler i byggesaksavdelingen viste stor forståelse og prosjektet fikk en rekke dispensasjoner (utenom brannsikringskrav). Flaskehalsen i prosessen var først og fremst knyttet til byggesøknaden og byggelånet (pga. dårlig økonomi i boligstiftelsen). Det er Trondheim kommune som er grunneier i området og fester bort grunnen til boligstiftelsen. Eierskapsenheten i kommunen laget en festekontrakt og ønsket å gjøre denne til et foregangseksempel – dette gjorde imidlertid at prosessen med festekontrakt tok veldig lang tid og denne ble ikke klar før etter at byggingen var kommet i gang. Festekontrakten måtte også til politisk behandling, og prosjektet har i det hele tatt vært en politisk sak: selvbyggerne inviterte for eksempel alle de politiske partiene ved oppstart for å sikre støtte. Alle partier utenom FrP stilte opp, som har et prinsipielt standpunkt mot utviklingen på Svartlamon.

Foruten utfordringer knyttet til teknisk forskrift opplever Haanes og Johansen Rønningen (2016) at måten boligmarkedet fungerer på er det største hinderet for selvbygging. Det er en forventning om profitt både hos utbygger og boligeier. Utbyggerne er veldig konservative og trygghetssøkende, og mangler kunnskap om denne type prosjekter. Selvbygging krever også veldig mye tillitt, noe som ikke harmonerer med dagens økonomiske system. Svartlamon er spesielt i den forstand at det ikke er et ønske om at folk skal være selveiere, nettopp for å hindre at eiendom blir et investeringsobjekt. Likevel mener de at selvbygging kan være et godt alternativ i boligmarkedet, både som «enklaver» i renspekka form, men også i det kommersielle markedet. Haanes og Johansen Rønningen (2016) påpeker at i et ressursperspektiv er dette viktig fordi det gir boligeieren større bevissthet rundt egne behov og ressursbruk. Selvbyggerne tenker veldig over hvilke behov de egentlig har – og dermed hva de skal prioritere i boligene. Boligene de bygger er små, slik at enkelte fellesfunksjoner (som vasking og lagerplass, samt muligens felles kjøkken og gjesterom) løses i et felleshus. Haanes og Johansen Rønningen (2016) sier at:

Det ligger et stort potensiale hos folk som ikke blir utnyttet – folk har både ideer, motivasjon og innsats de er villig til å legge ned i boligen sin. Ta for eksempel 3D-programmet SketchUp: dette er et eksempel på hvordan folk tenker kreativt rundt boligen sin – folk lager alt mulig selv! Det handler om å få overført denne kreativiteten til virkeligheten og inn i økonomien.

Utdrag fra søknadene:



Er du:

- Glad i å bygge?
- Villig til å bruke egen kreativitet og arbeidskapasitet framfor å kjøpe noe nytt?
- Åpen for nye måter å leve og bo sammen med andre på?
- Lei av lettvinne løsninger på hvordan vi kan leve mer bærekraftig?

Da har du sjansen til å være med på et nytt og eksperimentelt boligprosjekt på Svartlamon i Trondheim, med mulig oppstart høsten 2014!

Vi søker engasjerte folk som vil være med å bygge sin egen bolig på Svartlamon!

Send inn:

Motivasjonsbrev hvor du forklarer hvem du er, og hvorfor du vil være med på prosjektet, samt hvilke ambisjoner og erfaringer du tar med deg til Svartlamon.

eksperimenthus@svartlamon.org
Søknadsfrist 30. september!
Ta kontakt for mer info.

6. Oppslag hvor arkitektstudentene søker selvbyggere til Svartlamon. Illustrasjon av Haakon Haanes og Trygve Ohren



7. Selvbyggerprosjektet under oppføring på Svartlamon, 2016

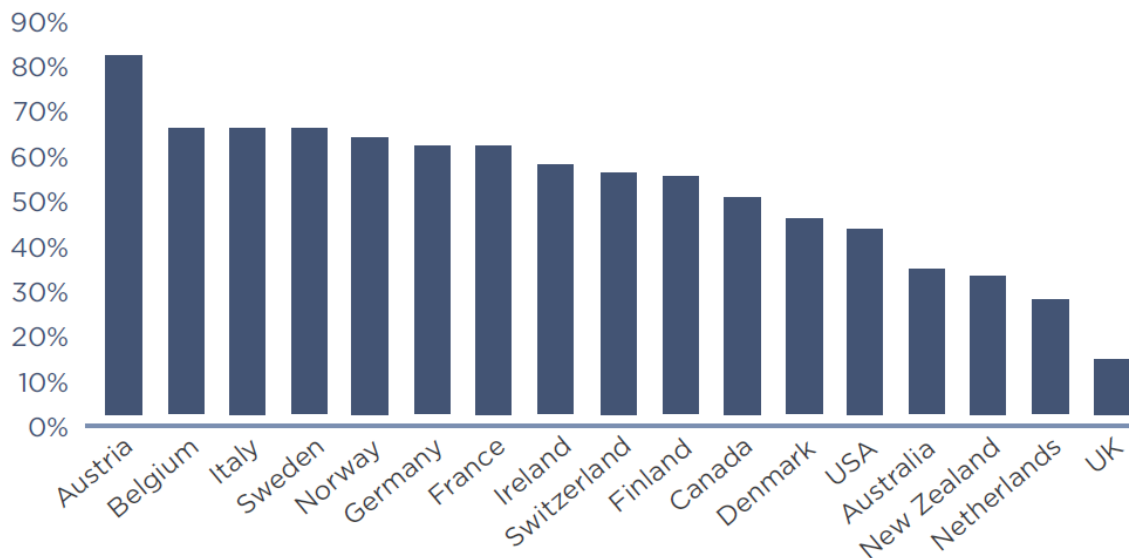
«Situasjonen i det uregulerte boligmarkedet, lave renter, svært gunstig beskatning osv, har gjort boligen både til et tempel for iscenesettelsen av individet og den er pensjonssparing og arv for den neste generasjonen. Er man først utenfor så er man utenfor, og dette er i for seg helt greit for meg å være, ettersom jeg finner det utisk å være med som aktør og spekulant i eiendomsmarkedet. Jeg ser dette er en som en mulighet for meg til å lage og vise at det finnes alternativer. Jeg tror på eksemplets makt. [...]. Det er selvsagt også en stor motivasjon og kunne utforme og bygge sitt eget hjem, for meg og min sønn. Det er noe jeg alltid har drømt om» (Mann med barn, jobber som kunster).

«Vi har hatt lyst til å bygge eksperimentelt og miljøvennlig og kompakt og bærekraftig, men ressurser til en bynær tomt til å bygge på, det har vi altså ikke. Bynært må vi ha det da vi ikke eier bil og heller ikke har planer om å eie bil. Dette er den perfekte løsningen for oss da vi heller ikke ser noe poeng i å eie bolig så lenge vi bor et sted vi vet vi kan fortsette å bo så lenge vi ønsker og all egeninnsats med boligen ender i et fellesskap og ikke hos en bolighai. [...] Vi er opptatt av å leve miljøvennlig, dyrevennlig og menneskevennlig. Vi forbruker vegetarisk, rettferdig og økologisk etter beste evne. Det ville være et privilegium å få muligheten til en alternativ boligløsning. Det ville gi oss muligheter og frihet som vi ikke ser andre steder» (par med to barn).

«[...] jeg er glad i å bygge, elsker utfordringer i det å finne løsninger selv, for ikke å si sammen med andre. Jeg kan ikke fordra den uniforme markedsorienterte, økonomske drevne byggeskikken folk lever i, i Norge idag. [...] Dere vil finne meg radikalt grønn politisk. Jeg har lite tro på menneskets vilje til å leve bærekraftig – altså hvis de må forsake noe. Det er mange av oss på kloden, så det er ikke lett. Livsstilen min går nok heller ikke helt i balanse i forhold til bærekraftighet, men jeg er bedre en majoriteten i Norge. Jeg går gjerne lenger. Å være del av et lite samfunn av mendingfeller ville være et privilegium! (Mann med barn, jobber som tradisjonshåndverker).

DEL 3. CASE-STUDIER

Omfanget av selvbygging i europeiske land er ikke uten videre en enkel oppgave å kartlegge. Dette har sammenheng både med at tilgangen på statistikk og at selvbyggerbegrepet ikke har en entydig definisjon. I følge den britiske interesseorganisasjonen for selvbygging, NaSBA (2008) er selvbygging et utbredt fenomen i de fleste europeiske land. Selvbyggerboliger utgjør over 60 % av boligmassen i land som Belgia, Italia, Sverige, Norge, Tyskland og Frankrike, og over 80 % av boligene i Østerrike. Storbritannia og Nederland har minst selvbygging med henholdsvis 10 % og 30 % av boligmassen.



8 Andelen selvbyggerboliger i europeiske land, USA og Oseania (NaSBA, 2008, s. 10)

Tallene som er presentert over går igjen i en rekke publikasjoner om selvbygging (se for eksempel (Brown, Cerulli, Stevenson, Ash, & Birkbeck, 2013; Heffernan, 2015) og det refereres hyppig til tabellen blant forkjemperne for selvbygging i Storbritannia. Tallene bør imidlertid leses med forsiktighet. Selvbyggerbegrepet har som nevnt litt ulikt meningsinnhold fra land til land. I tillegg er det uklart hvor tallene stammer fra. I Norge er for eksempel selvbygging i første rekke knyttet til eneboliger. Eneboligtypologien utgjør imidlertid kun halvparten av boligmassen (SSB, 2013), og selv ikke alle eneboliger kan regnes som selvbyggerprosjekter. Norges andel på rundt 60 % selvbyggerboliger er derfor trolig sterkt overdrevent.

Mangel på statistikk og forskning rundt selvbygging gjør det krevende å drøfte selvbyggertemaet i en bred, europeisk kontekst. De ulike landene har også ulike tradisjoner både for boligbygging, planlegging og byutvikling. Det er derfor valgt å fokusere på utvalgt land og byer hvor selvbygging er en relativt utbredt strategi innen boligbygging og byutvikling. Nederland og Tyskland utpeker seg i så måte – både i antall prosjekter, men også med hensyn til hvilke resultater selvbygging kan vise til. Tyskland har lange tradisjoner for selvbygging av småhus, og etter hvert blokkbebyggelse, mens selvbygging er et relativt nytt (eller snarere gjenoppstått) fenomen i nederlandske byer. Av hensyn til overføringsverdien til norske forhold er Nederland denne oppgavens hovedcase, men supplert med eksempler fra Tyskland og til dels Sverige. Sammen med den foregående hoveddelen vil casestudiene danne grunnlaget for en drøfting av hvilke muligheter selvbygging gir for norsk boligproduksjon og byutvikling.

Tyskland – «Baugemeinschaften»

I den tyske paviljongen i biennale-området i Venezia henger oppslaget «The arrival city is self-built». Bakgrunnen for temaet er flyktningkrisen hvor selvbygging drøftes som en mulig løsning på boligproblematikken. Tilsvarende ideer har man også i andre land, blant annet foreslo den norske arkitekten Magne Magler Wiggen i tidsskriftet *Ny tid* at regjeringen burde legge til rette for selvbyggerboliger for flyktninger (Klem, 2015). Førsteamanuensis i kunst og håndverk ved Høgskolen i Bergen, Jon Hoem, er inne på noe av det samme i en kronikk i Bergens Tidende (Hoem, 2016). Han trekker en parallell mellom selvbyggerboligene på Nymark i Bergen og arbeidene til den chilenske arkitekten Alejandro Aravena. Aravena fikk den prestisjetunge Prizkerprisen i 2016 for sitt engasjement for sosial boligbygging og er kjent for blant annet å hente inspirasjon fra søramerikanske favelaer. I likhet med de norske trehusforstedene fra 1800-tallet kan favelaen leses som en form for ekstrem selvbygging – blant annet kjennetegnet av stor grad av fleksibilitet. Aravenas poeng er å vise at hver familie kan tilpasse boligen til egne behov ved hjelp av en funksjonell grunnstruktur som kan endres og utvides. Som kommentar til dette sier Hoem (2016) at: «Det handler ikke bare om virket som arkitekt, men kanskje i vel så stor grad om evnen til aktivt å sette arkitekturen inn i en større samfunnsmessig sammenheng.»

Det bringer meg tilbake til den tyske paviljongen, hvor forholdet mellom arkitektur og samfunn er sentralt. At det var nettopp selvbygging som skulle få en så markant plass i den tyske utstillingen er kanskje ikke så rart. Tyskland er ikke bare kjent for å ha tatt i mot mange flyktninger, det er kanskje det landet i Europa hvor mulighetene for alternative levesett og boformer er mest utbredt. Som vi skal se i casestudiet er tysk selvbygging langt fra noe svar på flyktnings boligmangel slik det fungerer i dag. Men i likhet med Aravenas boligsosiale engasjement ligger det ofte et sterkt samfunnsengasjement i bunn hos tyske selvbyggere, uttrykt gjennom en kollektiv organisering hvor beboerne selv tar kontroll over etableringen av egen bolig og bosituasjon. Det er dette tyskerne omtaler som *Baugemeinschaften*.



Figur 9. Den tyske paviljongen på biennalen i Venezia med tema: "The arrival city".

Begrepsavklaring

Begrepsavklaring for *Baugemeinschaften* er en øvelse som krever en redegjørelse av forholdet mellom flere, ulike begreper. Som et utgangspunkt starter jeg med begrepet *Genossenschaft*, som på norsk kan sies å tilsvare *kooperativ boligbygging*. Uten noe videre sammenlikning av norske og tyske boligbyggelag handler dette om den tradisjonelle (kooperative) og volumbaserte formen for boligbygging som var dominerende i byene etter andre verdenskrig. *Baugemeinschaften* blir i enkelte sammenlikninger tolket som en videreføring, eller arv, etter *Genossenschaft* i den forstand at det handler om en kollektiv organisering av boligbyggingen (Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 2). Men i *Baugemeinschaften* er gruppene som regel engangsbyggere – dannet med utgangspunkt i privatpersoner som deler ideer og livsstilpreferanser som de ønsker å omsette til et boligprosjekt (Forum für Baugemeinschaften München, 2016).

I engelskspråklig litteratur om *Baugemeinschaften* benyttes ofte det tyske begrepet *Baugruppen* når det er snakk om kollektiv selvbygging (på engelsk *group self-build* eller bare *group-build*). Begrepet *Baugemeinschaften* ser ut til først og fremst å bli benyttet i tysk (og til dels svensk omtale) av denne type prosjekter, og opptrer sjeldent i de engelskspråklige publikasjonene som er gjennomgått her. *Baugemeinschaften* og *Baugruppen* handler om det samme, men i litteraturen kan det fort oppstå forvirring fordi *Baugemeinschaften/Baugruppen* ofte omtales som en undergruppe i en utvidet tolkning av *co-housing*-begrepet (som her er oversatt til *bofelleskap*). I en slik utvidet tolkning inkluderer *co-housing* ulike former for bofelleskap, husokkupasjon, selvbyggere (både beboerinitierte og arkitektinitierte) og kooperative utleieboliger mm. Felles for disse er at de er drevet fram av innbyggere som søker boliger og levested de ikke finner i det tradisjonelle boligmarkedet (se for eksempel Droste (2015, s. 79) og Tummers (2015b, s. 65)). I denne oppgaven fokuseres det imidlertid først og fremst på *Baugemeinschaften*, og som redegjort for i del 1 av oppgaven er det valgt å oversette dette til *byggfelleskap*. Tilsvarende kunne *Baugruppen* vært oversatt til for eksempel *byggegrupper*, slik man har gjort i Sverige og Danmark⁴⁸ (COWI, 2009).

Tysk boligmarked

Tysk boligmarked er et komplekst felt som på mange områder skiller seg fra andre europeiske land (Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 3). Tyske erfaringer og praksis lar seg derfor ikke uten videre overføre til en utenlandsk kontekst. Under er det listet opp noen sentrale kjennetegn ved det tyske boligmarkedet. Listen er ikke utfyllende, men en sammenlikning med norsk boligmarkedet vil vise til dels store forskjeller mellom de to landene. Listen danner også et bakteppe for å forstå hvordan byggfelleskap har kunnet utvikles til å bli et landsomfattende alternativ innen tysk boligbygging (Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 1–5, 17; Schneider & Wagner, 2016, s. 146–160):

- Mer enn 60 % av alle nye selveierboliger er initiert og organisert av individuelle selvbyggere (inkludert ferdighus), og oppført av mindre, regionale utbyggere. Generelt er det langt færre store boligutbyggere i Tyskland enn i land som for eksempel Storbritannia og Norge.
- Tyskland har lav andel selveiere (43 %) og høy andel (langtids-) leietakere som domineres av private utleiery. Det er store regionale forskjeller, og størst andel leietakere finner man i de store byene. I Berlin og Hamburg utgjør for eksempel selveierne ikke mer enn ca. 25 %⁴⁹.

⁴⁸ I Danmark har både begrepet *byggegruppe* og *byggfelleskap* (dansk: *byggefællesskab*) blitt benyttet, se for eksempel

⁴⁹ Tallene varierer mellom ulike publikasjoner, i følge (Ring, 2013, s. 25) er det kun 13 % av innbyggerne i Berlin som eier sin egen bolig, mens tilsvarende tall for Tyskland som helhet er 42 % - det laveste nivået i EU (snittet er på 71 %).

Blant folk under 50 år er også andelen selveiere synkende. Grunnen til dette er at det, fra et økonomisk perspektiv (blant annet som følge av skattepolitikken og boliglånskriterier), ofte er mer gunstig å leie enn å eie. Boligpolitikken er også en direkte konsekvens av boligmangelen etter andre verdenskrig hvor det ble satset betydelig på offentlig subsidierte leieboliger – langt mer enn i andre europeiske land. Også i dag mottar private utbyggere og boligbyggelag offentlige subsidier for å bygge «sosiale boliger» for lavinntektsgrupper.

- Tyskland hadde i praksis nedgang i boligprisene i perioden 1980 til 2013 som følge av lav andel selveiere, en streng utlånspraksis i tyske banker (og høyere renter enn i andre europeiske land) og byggeboom i årene etter gjenforeningen mellom Øst- og Vest-Tyskland. Tyskland opplevde også en befolkningsnedgang på 1,5 % i perioden 1990 til 2012. Som følge av sterk økonomisk vekst de siste årene har imidlertid boligmarkedet fått et oppsving, blant annet som følge av at bolig anses å være en god investering blant tyske husholdninger og internasjonale investorer som har behov for en trygg plassering av pengene.
- Tyskland har mindre offentlig boligsubsidiering enn for eksempel Nederland, og skattesystemet er innrettet for å hindre spekulasjon og kortsiktig investering i eiendom. Salg av eiendom er gjenstand for skattlegging innen ti år etter eiendommen er kjøpt, i tillegg er transaksjonskostnadene høye. Tyske husholdninger har også relativt sett lite boliggjeld sammenliknet med andre europeiske land.
- I Tyskland er kjøp av en selveierbolig noe man gjør én, eller et fåtall, ganger i løpet av livet. Selveierboligen er også tett linket til det å oppdra barn, og i den sammenheng har en familievennlig og sosial form for boligbygging gjennom *Baugemeinschaften* sterk appell.
- Det tyske boligmarkedet kjennetegnes også av en tradisjon for eksperimentering og innovasjon gjennom «prøve-og-feile-metoden» innen det Hamiduddin og Gallent (2015, s. 2) omtaler som *bærekraftig urbanisme*. I den sammenheng har byggefelleskap spilt en viktig rolle i å bringe fram fysiske og sosiale kvaliteter, med bydelene Vauban i Freiburg og Französisches Viertel i Tübingen som de mest kjente eksemplene.

Kommunenes virkemidler

Tyskland er et stort, folkerikt land med til dels store regionale forskjeller. Den administrative inndelingen spenner mellom delstat (tysk: *Länder*, hvorav 13 «områdestater» og tre bystater), 324 fylker (*Landkreise*) og 110 «byfylker» (*kreisfrei Städte*) og hele 15 000 kommuner (*kreisangehörige Gemeinden* eller bare *Gemeinden*) (Larsson, 2006, s. 159).

I likhet med i Norge har kommunen ansvar for utarbeidelse av en juridisk bindende kommuneplan (*Flächennutzungsplan*, eller bare *F-plan*) som angir arealbruken for hele kommunen. Innhold og prosess knyttet til kommuneplan og bebyggelsesplaner styres av *Baugesetzbuch*, eller bare *BauGB*, som tilsvarer den norske Plan- og bygningsloven. Bebyggelsesplaner (*Bebaungsplan* eller *B-plan*) er detaljerte planer for det enkelte utbyggingsområdet (som detaljreguleringsplaner i Norge). Bebyggelsesplaner er juridisk bindende og ofte svært detaljerte, med føringer for alt fra tomtestørrelser til boligtype og antall boliger⁵⁰. I påvente av en bebyggelsesplan kan kommunen «fryse» utviklingen i et område (tilsvarende norsk *bygge- og deleforbud*). I tillegg har kommunene anledning til å kreve at en grunneier setter i gang utbygging innen en gitt tidsfrist etter at

⁵⁰ I likhet med i Norge krever de fleste byggeprosjekter at utbygger søker om byggetillatelse fra kommunen (tysk: *Baugenehmigung*) (Larsson, 2006, s. 167–168).

bebyggelsesplanen er vedtatt (dersom grunneier anses å være i stand til det). Selve prosessen rundt utarbeidelsen av arealplanene likner den norske prosessen, med varsel om oppstart og høring av et planforslag som de to obligatoriske fasene for medvirkning⁵¹. I likhet med i Norge er det også vanlig at private forslagstillere initierer prosjekter og setter i gang utviklingsprosesser, men disse må da inngå i en kommunal bebyggelsesplan. Foruten bebyggelsesplanen finnes ulike former for strategiske og ikke-bindende arealplaner, som sammen med de juridiske planene gir kommunene et bredt sett av planleggingsredskap for by- og arealutviklingen (Larsson, 2006, s. 160–166).

Sammenliknet med norske kommuner har tyske kommuner et relativt bredt sett av virkemidler dersom de ønsker en aktiv tomtepolitikk. Kommunene kan benytte ekspropriasjon, men dette skjer sjelden og kun til offentlig, teknisk og sosial infrastruktur. Mer vanlig er det å benytte kommunal forkjøpsrett av eiendommer som er «av offentlighetenes interesse», for eksempel til infrastruktur, nærings- og boligutvikling. Tyske kommuner kan også definere såkalte *byutviklingssoner* (tysk: *städtbauliche Entwicklungsbereiche*). Disse omfatter gjerne feltutbygginger eller større transformasjonsområder hvor man ønsker raske, helhetlige prosesser. I et område som er definert som byutviklingssone kjøper kommunene opp eiendommene, omorganiserer tomtestrukturen ut fra hva som er hensiktsmessig, og etablerer den lokale infrastrukturen⁵². Tomtene selges deretter videre til investorer og utbyggere. Prisen kommunen betaler for tomtene fastsettes ut fra gjeldende verdi, dvs. den verdien arealet har *før* antatt verdistigning som følge av planen. Det gir ikke bare anledning til å finansiere nødvendig infrastruktur⁵³, men kan brukes for regenerere områder, bidra til nye investering og å dempe prisutvikling (og dermed gi rom for mer kostnadseffektiv og bærekraftig byutvikling). Grunneiere kan beholde eiendommen sin dersom de gir garantier for at de vil implementere den nye utviklingen eller ved å betale kommunen verdistigningen som følger av planen. Slike planer benyttes relativt sjelden, og kun i områder hvor det er behov for å sikre offentlige interesser – for eksempel knyttet til nye byrom eller bolig- og næringsutvikling. Men generelt sett har kommunene tilgang på et bredt spekter av virkemidler for å skaffe seg kontroll over eiendommer, midlertidig eller permanent, for å løse offentlige behov og nå målsetninger for byutviklingen. Bruk av virkemidlene varierer imidlertid mye mellom kommunene. Mens noen tar i bruk flere virkemidler og bygger opp kommunale tomtereserver, er det andre som overlater utviklingen til markedskreftene (Institut für Raumplanung für Raumplanung, 2000, s. 36–38; Larsson, 2006, s. 166–167).

Kommunene bygger i hovedsak offentlig infrastruktur, og ikke boliger. Selveierbolig bygges primært av private utbyggere, herunder selvbyggere. Private utviklere investerer også i utleieboliger – særlig rettet mot dem med middel og høyere inntekt. I tillegg er boligkooperasjonen en stor utvikler, særlig i byene, og består både av non-profit boligbyggelag, kommunalt eide boligbyggelag og semi-offentlige boligbyggelag. Til forskjell fra Norge finnes det også store statlige aktører innen boligbygging (og andre formål), såkalte *Landesentwicklungsgesellschaften* (LEGs) som er særlig aktiv i transformasjons- og byfornyelsesområder i sentrale byområder (Larsson, 2006, s. 167–168).

⁵¹ Siden 1993 har også private utbyggere kunnet fremme såkalte prosjekt- og infrastrukturplaner (*Vorhaben- und Erschliessungsplan*) hvor innholdet er juridisk bindende på lik linje med bebyggelsesplaner. Slike planer benyttes gjerne i offentlig-privat samarbeid (Larsson, 2006, s. 162, 167).

⁵² Lokal infrastruktur er kommunens oppgave å sørge for (men det kan skje i samarbeid med private utviklere), og kommunen har både rett og plikt til å kreve inn bidrag til infrastrukturkostnader fra grunneierne.

⁵³ Kommunenes inntekter av salget kan kun benyttes til å finansiere nødvendig infrastruktur i området, og byutviklingssonene er slik sett ikke gjenstand for kommunal spekulasjon.

Kommunenes og delstatenes bidrag til realisering av *baugemeinschaften* er viktig og 26 tyske kommuner tilbyr en eller annen form for støtte. Det kan være i form av egne nettsider, informasjonsskriv og håndbøker, og i noen tilfeller mer avanserte bidrag gjennom tomt salg⁵⁴ og ulike former for subsidier. Delstatene Berlin, Hamburg og Nordrhein-Westfalen har etablerte uavhengige støttefunksjoner for byggfellesskap. Nordrhein-Westfalen tilbyr i tillegg oppstartlån dersom minst 50 % av de fremtidige beboerne har rett på sosialbolig. Noen delstater og kommuner tilbyr også subsidier – for eksempel til prosjekter som inneholder sosiale eller kulturelle tilbud som henvender seg til nabolaget/byen. Nordrhein-Westfalen gir støtte til dagsentrer for eldre og familier, mens i Berlin tilbyr boligkooperasjon *Selbstbau e.G*⁵⁵ ulike støtteordninger til prosjekter med et sosialt fokus. Köln er blant byene som tilbyr subsidier både til individer og grupper, forutsatt at visse kriterier med hensyn til blant annet beboersammensetning er oppfylt. Det finnes også noen uavhengige aktører, som foreninger og selvorganiserte finansieringsordninger (for eksempel *Mietshäuser-Syndikat*) som tilbyr finansiell støtte (Ache & Fedrowitz, 2012, s. 406–409; Droste, 2015, s. 83).

Droste (2015, s. 82–84) viser til studier som sier at kommuner som aktivt jobber med tilrettelegging for *co-housing*-prosjekter (som i dette tilfellet også omfattet byggfellesskap) kjennetegnes av bredt samarbeid på tvers av etater og avdelinger. I kommuner uten et tilstrekkelig system for å håndtere tverrsektorielt samarbeid kan man ende opp med å bli mer en bremse enn en tilrettelegger for alternativ boligbygging. Kommuner som ønsker å fremme *co-housing* må skape en intern bevissthet rundt prosjektenes problemstillinger og ha en høy grad av serviceinnstilling. Tilrettelegging kan, kort fortalt, skje gjennom tre ulike tilnærminger: (1) gjennom å promotere konseptet direkte, (2) gjennom å engasjere eksterne partnere til et offentlig-privat samarbeid, eller (3) ved å oppmuntre investorer og utbyggere til å implementere kommunale mål og *co-housing* i nye prosjekter. For mange kommuner er byggfellesskap en måte å tilrettelegge for nye boformer på, som de ser seg tjent med på lengre sikt. De sosiale velferdstjenestene i Tyskland er i stor grad den enkelte kommunes ansvar, og bofellesskapene som enkelte byggfellesskap resulterer i, gir rom for en «buffer» i velferdssystemet. Det handler gjerne om omsorg for de yngste og for de eldste, men kan også omfatte grupper med svake økonomiske forutsetninger. Samtidig er byggfellesskap en mulighet for å tiltrekke seg ressurssterke innbyggere gjennom attraktive boliger (Ache & Fedrowitz, 2012, s. 406–409; Droste, 2015, s. 83). Som vist i de påfølgende avsnittene er det særlig i byene Berlin, Hamburg, Freiburg og Tübingen at byggfellesskap har markert seg i bolig- og byutviklingen. Felles for disse er stabil befolkningsvekst og press på boligmarkedet, særlig for unge i etableringsfasen (Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 4).

Om tyske byggfellesskap

Utbredelsen av byggfellesskap er vanskelig å anslå, mye som følge av manglende statistikk og ulike kategorier og typer av prosjekter. Tall som dukker opp i diverse publikasjoner og nettsider refererer

⁵⁴ Foruten salg til fastpris kan kommunene feste bort kommunal grunn til byggfellesskap. Da reduseres den finansielle risikoen ved at nedbetaling av tomten skjer over mange år (Droste, 2015, s. 83–84).

⁵⁵ *Mietergenossenschaft Selbstbau e.G* er en ikke-kommersiell boligkooperasjon som beskriver seg selv som en «grass-roots democracy initiative» hvor medlemmene har en aktiv rolle i boligkooperasjonen og hvor det er fokus på moderate boutgifter, økologiske standarder og sosial miks av beboere (SelbstBau e.G., 2016).

ofte til bofellesskapsprosjekter (*co-housing*)⁵⁶, men disse utgjør kun én del av byggfellesskapene og kan også etableres uten at det skjer gjennom et byggfellesskap.

I følge COWI (2009, s. 10) finnes det ca. 100 byggfellesskap i Berlin og 100 i Tübingen. Tallene for Berlin er trolig noe høyere, Ring & Senatsverwaltung (2013) rapporterte om 125 gjennomførte prosjekter i 2012. I Hamburg ble det mellom 2003 og 2012 bygget ca. 50 prosjekter med til sammen 1500 boliger, mens det i Freiburg ble oppført ca. 1100 boliger gjennom ulike byggfellesskap i perioden 1993 til 2013 (Ache & Fedrowitz, 2012, s. 407; Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 4). Dette er de byene hvor det er flest byggfellesskap, men for Tyskland som helhet er det altså snakk om flere tusen boliger som har blitt til gjennom byggfellesskap de siste 20 årene. Med mer enn 40 millioner boliger er likevel antallet byggfellesskap beskjedent sammenliknet med den totale boligmassen i landet.



Figur 10. Byer som omtales her

I følge Hamiduddin & Gallent (2015, s. 2) er tyske byggfellesskap særlig rettet mot tre sentrale problemstillinger: (1) å frembringe rimeligere boliger, (2) å sikre større grad av sosial interaksjon og med det sterke sosiale bånd mellom beboere i samme bygning og/eller nabolag, (3) å etablere boliger som i større grad responderer på beboernes individuelle behov og preferanser enn tradisjonell boligbygging. Med hensyn til byutvikling er det særlig effekten på nabolaget som er interessant. De kollektive selvbyggerprosjektene har i mange tilfeller en bred miks av beboere og et sosialt engasjement som retter seg både mot beboere og nabolaget/byen for øvrig. I tillegg kan byggfellesskap være et redskap for å få fart på byutvikling – for eksempel ser man at tidligere industriarealer i Ruhr-regionen transformeres ved hjelp fra byggfellesskap. Byggfellesskap gir også nye muligheter for utbyggere. Mange boligprosjekter i Tyskland bygges for utleiemarkedet, men i enkelte regioner er det befolkningsnedgang og risiko for at leilighetene blir stående tomme. Gjennom byggfellesskap blir fremtidige beboerne involvert i prosessen, som gir forutsigbarhet med hensyn til hvem prosjektet skal rettes mot. Resultatet blir gjerne en mer stabil beboermassen med større eierskapsfølelse til boligen (Ache & Fedrowitz, 2012, s. 406–409).

I de påfølgende tyske casene er det sett nærmere på tyske byggfellesskap og hvilke resultater de har produsert. Freiburg og Tübingen er benyttet som hovedcase, men jeg starter med en kort introduksjon av Berlin, som gjennom en lang tradisjon for husokkupasjon og selvinitierte prosjekter, har banet vei for utviklingen av byggfellesskap både i inn- og utland.

⁵⁶ Det er anslått at det finnes omtrent 500 boligprosjekter utviklet etter bofellesskapsmodellen, med til sammen rundt 20 000 beboere. Antallet bofellesskap i Tyskland har vokst raskt etter år 2000, med ca. 280 nye prosjekter i perioden 2000–2010. Prosjektene er utbredt i Berlin, Hamburg og München og i Rhinen-Ruhr-regionen og Freiburg-regionen (Ache & Fedrowitz, 2012, s. 395–398).

Byggfellesskap i Berlin

I boken *Self made city* har Kristien Ring kartlagt 125 selvinitierte prosjekter over hele Berlin, hvorav 35 prosjekter er presentert i detalj. I forordet sier Berlins senator for byutvikling, Michael Müller, om prosjektene at:

[...] developed and planned collaboratively by their future residents and are therefore custom-fit to particular needs; They communicate with their neighborhood; They strive to be sustainable in regard to ecology as well as financial and social aspects; and finally, return on investment is not the main motivating factor behind them. (Ring, 2013, s. 2).

Gjennom boken får man et innblikk i noen av de flotteste boligprosjektene Berlin har å by på. Prosjektene har ikke bare høy arkitektonisk kvalitet, men viser et sosialt engasjement hos initiativtakerne som i noen tilfeller strekker seg langt utover beboernes egne behov. Berlins historie er et viktig bakteppe for å forstå hvorfor byggfellesskapene vokste fram. Mens mange bykommuner både ønsker og tilrettelegger for byggfellesskap, er selvbyggertradisjonen i Berlin først og fremst et resultat av de historiske begivenhetene som preget byen i tiårene etter andre verdenskrig. I likhet med mange andre europeiske byer så tyske myndighetene på gamle leiegårder i indre by (såkalte *Mietskasernen*) som et stort problem etter andre verdenskrig. Gårdene var i dårlig forfatning og oppsamlingssteder for fattigdom, arbeidsløshet og kriminalitet. Den vesttyske staten satte derfor i gang store offentlige programmer for sanering, transformasjon og byfornyelse. I Vest-Berlin ble områdene Wedding, Charlottenburg, Schöneberg og Kreuzberg utpekt – sistnevnte som programområde for *IBA-Old* i 1987⁵⁷. I Kreuzberg hadde det i løpet av 1970-tallet vokst fram en hel generasjon av gründere, husokkuperanter, studenter og ungdom, som med bred støtte i lokalmiljøet, motsatte seg saneringsplanene for bydelene. Ødeleggelser fra krigen, motorveiplaner, spekulasjon og beliggenheten ved Berlinmuren hadde ført til stort forfall, og i 1979 var mer enn 80 bygninger overtatt av husokkuperanter (Ring, 2013, s. 17). Motstanden gikk hånd i hånd med utopiske ideer og idealer om nabolag og samfunnsorganisering, praktisert gjennom okkupasjon, oppussing og gjenbruk. Etter hvert spredte husokkupasjonen seg over hele byen, og ble en sosial bevegelse som tvang myndighetene til å tenke nytt. Resultatet ble at det i 1977 ble lansert et pilotprosjekt for konflikthåndtering hvor Kreuzberg spilte en sentral rolle. Målet var å involvere beboerne i utformingen av området, og bringe prosessen inn i mer organiserte former (Hierzer & Schörkhuber, 2013). Forhandlinger til tross, husokkupantene fikk lite støtte i senatet i Berlin og ble i de fleste tilfellene kastet ut. Men husokkuperanter hadde bred støtte hos den jevne berliner. For mens folk ventet i lange boligkøer sto det 10 000 tomme leiligheter i Vest-Berlin i 1980. På starten av 80-tallet gjennomgikk Berlin også et politisk skifte hvor man søkte nye løsninger på okkupasjonsproblemet. Okkuperanter kunne nå velge å samarbeide med senatet og å bli lovlig definert som okkuperanter (Ring, 2013, s. 14–20).

Etter Berlinmurens fall i 1989 kollapset et helt system knyttet til offentlig subsidierte utleieboliger i Øst-Berlin, og etterlot rundt 25 000 tomme leiligheter i indre by. Berlinmuren hadde også skapt et stort, åpent byggeland tvers gjennom byen. Det ble satt i gang omfattende, offentlig renovering av

⁵⁷ I 1980 ble IBA-programmet (International Building Exhibition) introdusert av senatet i Berlin. Programmet var delt i to hovedtema; IBA-New, som omhandlet samtidsarkitektur, og IBA-Old, som omhandlet forfalle og nedslitte byområder. Sistnevnte ledet til en radikal endring i måten man planla og gjennomførte strategiene for byfornyelse og transformasjon. Et toppstyrt, hierarkisk plansystem ble snudd på hodet ved at lokal motstand gjennom forvaltningsapparatet ble en integrert del av byutviklingen (Hierzer & Schörkhuber, 2013).

bebyggelsen, i første rekke i det tidligere Øst-Berlin. Men dette tok tid og i påvente av renovering og avklaring av eierskap rundt boligene oppsto det en rekke, mer eller mindre lovlige og ulovlige, selv-initierte prosjekter, som barer, gallerier, utesteder, kafeer, butikker og kulturarrangement. I tillegg var husokkupasjon fortsatt vanlig, og sammen med sterk tilstrømming av unge mennesker fra inn- og utland, utviklet det seg en hel kultur rundt selvinitierte og «gjør-det-selv»-prosjekter. Senatet i Berlin bidro med sitt – gjennom programmet *Bauliche Selbsthilfe* (bygging gjennom selvhjelp) ble mer enn 300 okkuperte bygninger gjort lovlig i perioden 1984 til 2003 (Ring, 2013, s. 14–20).

På 1990-tallet ble det igangsatt offentlige boligprogrammer og gitt økonomisk støtte til selvorganiserte boligprosjekter gjennom selvbyggerprogrammet *Wohnungspolitische Selbsthilfe* (Droste, 2015, s. 85). Støtten hjalp til med å legalisere og sosialt integrere de radikale husokkupantene fra 1980- og 90-tallet. Mer enn 350 slike prosjekter ble gjennomført, men i 2002 var det slutt på økonomisk støtte til all form for boligbygging fra senatet i Berlin. Kombinert med nedgangstider i den tyske økonomien stoppet byggeaktiviteten opp, men fortsatt var det et stort antall ledige tomter i indre by som representerte nye muligheter for selvinitierte prosjekter. Mange berlinere så en mulighet for å utvikle tomtene selv - særlig barnefamilier som ønsket å bli boende sentralt. I tillegg var det en mulighet for å skaffe seg en selveierbolig (Berlin er tradisjonelt preget av leieboliger), og dermed sikre både en mer skreddersydd bolig og en mer forutsigbare boutgifter. Prosjektene ble i første rekke initiert av arkitekter som samlet sammen nok interessenter til et byggfelleskap. I starten var det gjerne små tomter, såkalt *infill-prosjekter*, men etter hvert ble tilgangen på små tomter vanskeligere samtidig som flere ønsket å bygge. Byggfelleskapene vokste derfor til å favne ulike modeller for finansiering, organisering og gjennomføring, og ikke minst ble prosjektene betydelig større. Tilgangen på tomter er imidlertid en kritisk suksessfaktor, og arkitekt og bidragsyter til *Self made city*, Jörg Ebers (i Ring, 2013, s. 12), sier at:

Ultimately, «self –made» is a reaction: when neither the rigid typologies of the property market nor the creative power of the public sector produce complex appropriate spaces, the result is a buildup of a kind of creative pressure. This pressure might be relived if there are enough committed protagonists who are willing to take responsibility as long as the raw materiale - real estate – is available in sufficient quantity.

De siste årene har Berlin opplevd det som mange andre europeiske storbyer opplever; utenlandske investorer kjøper opp et stort antall eiendommer og bygninger, husleiene øker og antall ledige tomter og bygninger er kraftig redusert i sentrale delen av byen. Dette har stor innvirkning på mange av de grunnleggende forutsetningene for Berlins framtid som «urban pionér» for selvinitierte prosjekter innen byrom, bolig og arbeid (Ring, 2013, s. 10, 17–20). Men Berlin er langt fra alene om å gå i bresjen for nye måter å bygge på. I Hamburg har kommunen lagt til rette for byggfelleskap i over 30 år, og siden 2003 har en egen gruppe i administrasjonen jobbet særskilt mot denne type prosjekter. Kommunen gir informasjon om tilgjengelige tomter, finansieringsordninger og samarbeidspartnere. Hele 20 % av de regulerte boligområdene som kommunen kontrollerer, og har regulert til bolig, er spesielt innrettet mot byggfelleskap. Selvbyggergrupper konkurrerer om tildeling av tomt, og tomtene selges til markedspris, men selvbyggerne favoriseres i budrundene og kan også reservere tomten for inntil ett år. Mellom 2003 og 2012 ble det igangsatt 49 prosjekter med til sammen ca. 1500 boliger, de fleste leiligheter (Ache & Fedrowitz, 2012, s. 407). Hamburg er ikke et unikt tilfelle, storbyer som Aachen, Bonn, Köln, Dortmund og Unna tilbyr tilsvarende tjenester for selvbyggere. Statistisk sett er det i storbyene de fleste prosjektene blir til. Felles for disse er en aktiv,

kommunal tomtepolitikk, hvor et visst antall eller andel av kommunale eiendommer rettes mot byggfellesskap (Ache & Fedrowitz, 2012, s. 409).

I *Self made city* har Ring (2013, s. 206–207) valgt ut 35 (av 125) selvbyggerprosjekter fra Berlin. Disse representerer det beste fra byens byggfellesskap, og er slik sett ikke et representativt utvalg, men viser noen av kvalitetene et byggfellesskap kan romme. Av de 125 prosjektene som ble kartlagt var 87 av dem bygget i perioden 2004-2012, hvorav hele 72 av disse ble etablert de siste fem årene. Dette indikerer at byggfellesskap (i hvert fall fram til 2012) ble stadig mer populært. Omtrent tre fjerdedeler av prosjektene var i form av nybygg (hvorav 70 % består av selveierleiligheter), og antall boliger i hvert prosjekt varierer fra fire til 145 (med et snitt på 19 boliger per prosjekt). Av de 35 prosjektene som ble nærmere analysert var 22 initiert av arkitekter, ti av fremtidige beboere, og ti av ulike prosjektutviklere. Det er her viktig å føye til at tyske arkitekter tradisjonelt har mye ansvar og oppfølging på byggeplass, og det er derfor større sannsynlighet for at de opptre både som arkitekt og utvikler enn for eksempel sine nederlandske kollegaer. Tyske byggfellesskap er også ofte initiert av unge arkitekter som ikke bare er på jakt etter egen bolig, men også å profilere egen praksis (Tummers, 2015b, s. 73).

I Rings (2013, s. 208–218) analyse fant hun at hele 29 av 35 undersøkte prosjekter hadde fellesarealer (i snitt utgjorde arealene 8,9 % av det samlede bygningsarealet utenom hagen). De vanligste formene for fellesarealer er takterrasser, felles kjøkken, hagebygninger, felles gjesteleilighet, vaskerom og fellesrom. Det var også eksempler på felles sauna, verksted og arealer som er tilgjengelig både for beboere for offentligheten. Alle de undersøkte prosjektene hadde tilbud sosiale aktiviteter (for eksempel sommerfester, barneaktiviteter, sportsarrangement mm.) I tillegg hadde seks av prosjektene et klart ønske om å integrere ulike typer mennesker i fellesskapet. Det kunne være gjennom boliger for folk med sykdom eller lav inntekt, eller i form av offentlig tilgjengelige fellesarealer og rimelige utleielokaler. Hele 22 av de 35 prosjektene hadde en eller annen form for positiv, romlig eller sosial interaksjon med nabolaget. 25 av 35 prosjekter hadde blandet arealbruk, med kontor eller studio (mest vanlig), butikk, kafe, restaurant eller galleri i førsteetasje. Ring (2013, s. 215–216) mener at 15 av disse hadde en særlig positiv effekt på «urban and neighborhood interaction». Mange byggfellesskap har imidlertid problemer med å finansiere lokaler på gateplan, og ender opp med å benytte arealet til lager, søppelhåndtering og parkering. De fleste prosjektene har også relativt store grøntarealer, med et snitt på 865 kvm, i tillegg til at 34 av 35 prosjekter har takhager. Graden av åpenhet i prosjektene varierer sterkt – fra store fellesareal som er åpen for nabolaget og setter nye standarder for urban interaksjon, til nærmest «gathered communities» som vekker lokal motstand mot etablering av nye byggfellesskap (Ring, 2013, s. 216).

Hele 32 av 35 byggfellesskap inneholder barnefamilier, og andelen «familieleiligheter» er betydelig høyere blant byggfellesskap enn ellers i Berlin. På den annen side var andelen eldre lav, kun 3,5 % av beboerne (mot et snitt på 16 % for Berlin som helhet). Interessen for byggfellesskap blant eldre er imidlertid stor, men i følge Ring (2013, s. 214) er de vanskelig for eldre å få finansiering til selveierboliger. Hele 24 av 35 prosjekter var imidlertid tilrettelagt for eldre og personer med funksjonsnedsettelse. Et sentralt spørsmål er imidlertid hvem selvbyggerprosjektene vanligvis retter seg mot, og i hvilken grad de bidrar til rimelige boliger. Ring fant at 13 av de 35 prosjektene hadde en kvadratmeterpris som kunne regnes som lav, dvs. under 2000 euro per kvm boareal (2012-tall). Fem av disse hadde svært lav kvadratmeterpris, helt nede i 1500 euro, men dette var kun mulig i helt spesielle tilfeller, for eksempel gjennom store fellesarealer og lite private arealer (tilsvarende *Gaining by sharing*-modellen i Vindmøllebakken i Stavanger), eller ved at man tok i bruk eksperimentelle

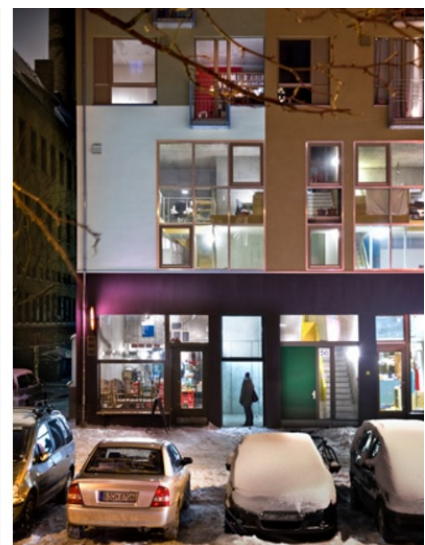
løsninger, renovering og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. I tillegg var det enkelte grupper som hadde oppnådd lave priser gjennom egeninnsats i prosjektstyringen og byggingen, lave materialkostnader og redusert standard. Man finner selvbyggerprosjekter i alle prisklasser, men av de 35 prosjektene her var det ingen som hadde spesielt høye kostnader. Priser under 2300 euro per kvm er lavere enn for sammenliknbare eiendommer i Berlin og de to dyreste prosjektene hadde en kostnad på 2500 euro per kvm. Ring (2013, s. 212) påpeker at:

Although these costs are not affordable for a larger part of the population, these projects do play an important role in keeping market prices in tact and in defining which architectural standard can be built for what price.

Det bør legges til at tomtepriser i Berlin trolig er betydelig lavere enn i for eksempel Oslo, i hvert fall på det tidspunktet hvor mange av tomtene til de rimeligste prosjektene ble kjøpt. I tillegg ser Ring en klar tendens til at selvbyggerprosjekter flytter på seg, avhengig av hvor i byen det er tilgang på rimelige tomter. Antall rimelige tomter har imidlertid blitt betydelig redusert, og Ring frykter at prosjekter med de kvalitetene som er beskrevet her ikke vil være mulig å gjennomføre med mindre det åpnes for andre modeller for tomteforsyning til byggfelleskap.

Til sist er det også sett på fleksibilitet, individuelle tilpasninger og arkitektonisk kvalitet. Hele 27 av 35 prosjekter har høy grad av fleksibilitet med hensyn til fremtidige behov, endret planløsning og arealbruk. Ring har også sett på den «økologiske standarden» og finner at 32 av 35 prosjekter har god miljøstandard og lav energibruk sammenliknet med internasjonale standarder (ut fra tidspunktet de er bygget på). Generelt er miljøkravene i Tyskland høye, særlig i sør hvor byggfelleskap, i følge Ring (2013, s. 217), har fungert som foregangsprosjekter for økologisk bygging. I Berlin ser hun også en klar sammenheng mellom den «økologiske kvaliteten» og den arkitektoniske kvaliteten: 30 av 35 prosjekter har «høy arkitektonisk kvalitet» i måten det er løst både estetisk, konseptuelt og som et helhetlig prosjekt med hensyn til alle de vurderte kriteriene. Ring (2013, s. 218–219) sier at:

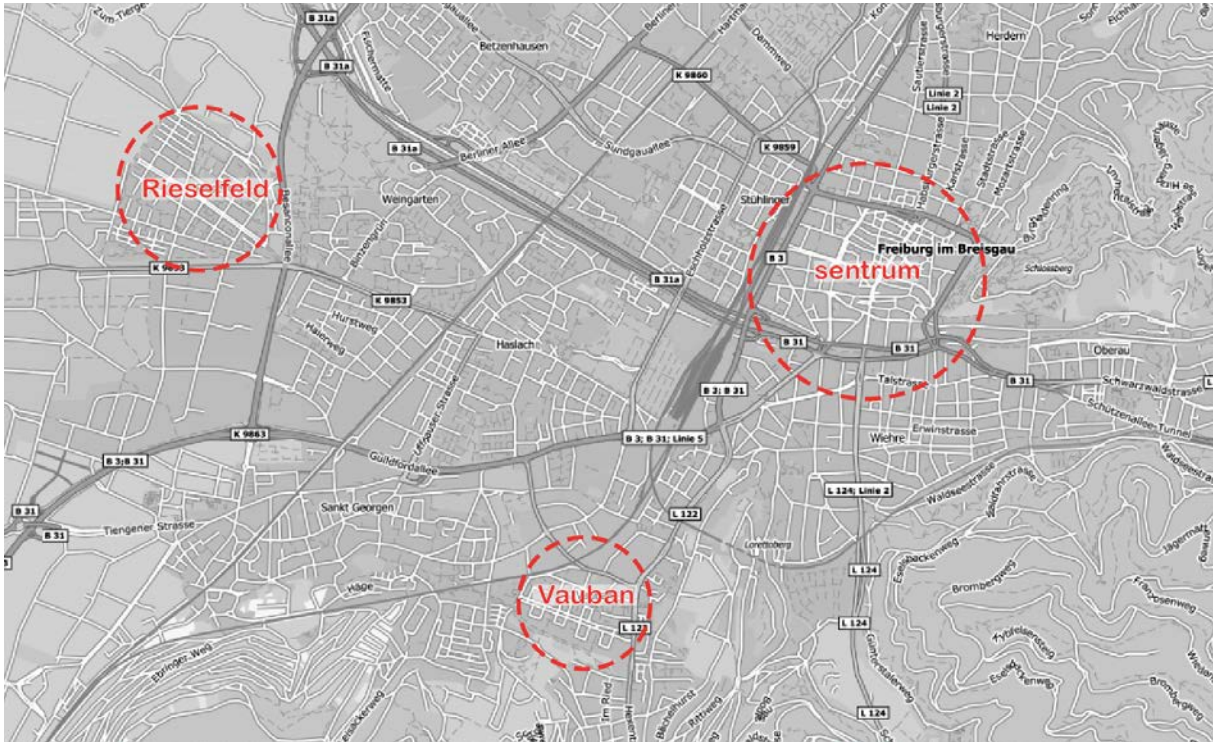
New architectural and planning standards have been defined by Selfmade projects. Because the solutions are custom-fit, for example, the floor plans have transformed considerably in comparison to the specifications for social housing standards: The kitchen is mostly quite large and often a central communication space, also the apartments in general are quite varied and different from one another, and they are flexible and custom-fit to the specific needs of the people living there.



11. Byggfelleskap i Oderberger Strasse 56 (2010). Prosjektet har fleksible leiligheter, takhøyder fra 2,27-5,2 meter og mini-galleri, verksted, butikk og kafe. Foto: BARArkitekten/Jan Windszus (høyre bilde) og Jan Bitter (venstre bilde)

Byggfellesskap i Freiburg

I denne delen av case-studiet er det sett på bydelene Vauban og Rieselfeld i Freiburg. Senere er det supplert med studier av byggfellesskap i bydelen Französisches viertel i Tübingen. I alle tre bydeler har byggfellesskap spilt en sentral rolle i byutviklingen, og de tre bydelene har mange fellestrekk med hensyn til prosess og resultater.



12. Bydelene Rieselfeld og Vauban, henholdsvis 4,5 og 3 km fra sentrum. Freiburg har et omfattende sykkelnettverk, og sykkel er det dominerende transportmiddelet (40 % andel i Vauban og 28 % i Rieselfeld). Begge bydeler har i tillegg et godt trikketilbud til sentrum (10-15 minutters reisetid) (Broaddus, 2010, s. 8). Kartgrunnlag fra Google maps.

Helt siden 1960-tallet har Freiburg spilt en sentral rolle i Tysklands miljøvernbevegelse og det tyske miljøpartiet får vanligvis rundt 25 % av stemmene ved lokalvalg. Freiburg er en universitetsby med en ledende posisjon innen «grønt» næringsliv, blant annet er byen hovedsete for tysk solenergi. Innbyggere i Freiburg har ca. 30 % høyere inntekt enn landsgjennomsnittet og en ung befolkning – 70 % av de 210 000 innbyggerne er mellom 18 og 45 år. Etter endt utdanning er det mange studenter som ønsker å bli værende i byen, noe som bidrar til press på boligmarkedet. Som en respons på befolkningens preferanser og press på boligmarkedet ble derfor ideen om en «økobydel» (oversatt fra eco-suburb) lansert på starten av 1990-tallet.



13. Byggfellesskapsprosjekter i bydelen Rieselfeld, vist med sort fotavtrykk. Illustrasjon: (Müller, 2015, s. 152)

Kommunen eide store landområder i naturområdet Rieselfeld i utkanten av byen, og så muligheten til å utvikle området til et foregangsprosjekt innen bærekraftig utvikling basert på økologisk prinsipper⁵⁸. Målet var et barnevennlig byområde med variert arealbruk, boformer og boligtyper tilpasset ulike inntektsnivå. Med dette som utgangspunkt utlyste kommunen en konkurranse om å utarbeide masterplanen for området. I 1993 var området klart for utvikling og i dag har Rieselfeld 10 000 innbyggere og 1000 arbeidsplasser. Omtrent 10 % av boligene er oppført i form av byggfellesskap (Broaddus, 2010, s. 3–4; Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 14).



Figur 14. Eksempler på byggfellesskap i Rieselfeld. Foto fra befarig april 2016

Et viktig suksesskriterium i Rieselfeld var inndeling av kvartalene i en småskala tomtestruktur med mellom fem og ti ulike investorer i hvert kvartal. Dette var en stor suksess og en forutsetning for at også byggfellesskap kunne finne passende tomter. Kommunen hadde en egen gruppe (utenfor den ordinære administrasjonen) som jobbet spesifikt med utviklingen av bydelen. Gruppen hentet ekspertise fra kommunens administrasjon og hadde et tett samarbeid med politiske representanter og byens innbyggere gjennom hele prosessen. Hele utviklingen var 100 % selvfinansiert gjennom kommunalt tomtsalg (Rieselfeld Prosjekt Group, 2010).

⁵⁸ De økologiske prinsippene innebar en miks av bolig og arbeid, høy boligtetthet, alternativ transport, energieffektivitet, ulike prinsipper for bruk av overvann og planteliv, utvikling av et bredt tilbud av sosial infrastruktur (skoler, bibliotek, parker, lekeplasser etc.) og en miks av boliger med både subsidierte og privat finansierte flerfamilieboliger, rekkehus og leiligheter (Broaddus, 2010, s. 4).



Figur 15. Eksempel på byggefelleskap i Rieselfeld. Foto fra befarung april 2016

Ikke lenge etter Rieselfeld kom i gang fikk Freiburg kommune anledning til å etablere enda en økobydel. Vauban var en tidligere fransk militærleir som ble overført tilbake til den tyske staten etter gjenforeningen mellom Øst- og Vest-Tyskland. Kommunen fikk deretter kjøpe eiendommene av staten, og satte i gang utviklingen av en masterplan for området. Medvirkning var på dette tidspunktet ikke en sentral komponent i kommunens planer. I Vauban dannet det seg imidlertid en sterk gruppe av miljøvernaktivister som samarbeidet med husokkupanter i området om større innflytelse og mindre utbyggerdominans i utvikling av bydelen. Gruppen, som kalte seg *Forum Vauban*, fremmet en alternativ masterplan med høye ambisjoner for en økologisk og sosialt bærekraftig utvikling⁵⁹. Kommunen var skeptisk til forslaget, blant annet på bakgrunn av forslaget om boliger uten bilparkering, men endte opp med å inngå et kompromiss med gruppen. Da salget av tomter kom i gang i 1998 var interessen stor, og folk satte seg opp på ventelister. *Forum Vauban* fikk ansvaret for å koordinere familier som ønsket å danne byggefelleskap, og de to første fasene av Vauban-utbygging ble i hovedsak gjennomført av selvbyggere som dannet egne, private boligkooperativer. Byggefelleskap ble med dette et svar både på behovet for rimeligere boliger og en inkluderende byutviklingsprosess. I dag er bydelen ferdig utbygget med ca. 5000 innbyggere og 600 arbeidsplasser (Broaddus, 2010, s. 5–6; Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 4, 9).

⁵⁹ Planen bygget blant annet på bilfri bydel, som bidro til at store deler av Vauban i dag er uten bilparkering. Dette var populært, særlig fordi man sparte mye penger på ikke å opparbeide parkering. Det er imidlertid mulighet for å kjøpe parkeringsplass i et kommunalt parkeringshus i området.



16. Kart over Vauban - boliger utviklet av byggefelleskap vist med gult (Baugruppen), mens individuelle selvbyggere er vist med oransje (Einzelbauherren). Illustrasjon fra Stadt Freiburg (2016)

Omtrent 70 % av tomtene i Vauban ble solgt til små utviklere, og selvbyggere har samlet sett stått for realiseringen av 25 % av boligene i bydelen. I likhet med Rieselfeld var tomteinnelingen en viktig suksessfaktor – fra små tomter (ned i 165 kvm) til store tomter opp mot 5,4 daa. Det er både individuelle og kollektive selvbyggere i Vauban, men de individuelle selvbyggerboligene har som regel fire etasjer med to boliger fordelt på to plan (stablet over hverandre på tomter med bredde på 6-9 meter). Dermed sikres en langt høyere tetthet enn i tradisjonelle småhusområder. Kommunen stilte krav til at alle boligene skulle bygges som lavenergibygg. Mange prosjekter ble imidlertid utviklet med høyere ambisjoner og området har et stort antall passivhus og pluss-hus (hvor de produserer mer energi enn de forbraker). Dette ble blant annet oppnådd gjennom utstrakt bruk av solcellepaneler. Ved utvikling av området hadde man også et ønske om variert og god arkitektur. Paradoksalt nok valgte kommunen derfor å sette til side tradisjonelle reguleringer knyttet til utforming og estetikk. I stedet vurderte man hvert enkelt prosjekt, noe som i de fleste tilfeller gav gode resultater (Hamiduddin, 2015, s. 42; Stadt Freiburg, 2016).

Foruten nye boliger har flere av de gamle militærkasernene blitt rehabilitert etter påtrykk fra innbyggerne. Fire av dem ble kjøpt av en gruppe studenter, barnefamilier og arbeidsledige som dannet den selvorganiserte, ikke-kommersielle foreningen *SUSI (Selbstorganisierte unabhängige Siedlungsinitiative)*. Både kasernene og uteområdene ble rehabilitert gjennom selvbygging hvor beboerne med hjelp fra venner og kjente sto for arbeidet. I dag bor det 260 mennesker i brakkene som sammen danner et bo- og arbeidskollektiv og hvor det gjennomføres ulike typer aktiviteter og arrangementer – ikke ulikt Hausmania i Oslo. Beboerne lever et alternativt levesett med stort fokus på miljøvern, ressursbruk og sosial inkludering av hjemløse og tidligere rusmisbrukere (SUSI, 2016).



17. Markedsplassen i Vauban. Det gule huset (Bürgerhaus) er en renovert kaserne som i dag fungerer som selvorganisert felleshus for og av bydelens innbyggere. Her tilbys lokaler og ulike arrangementer. Foto fra befaring i april 2016



18. "VillaBan" er utformet som et stort kvadrat med 3,3 m høye etasjer. Bygget inneholder en rekke butikker, verksteder, studio og kontorer – i tillegg til boliger. Generelt er over 400 arbeidsplasser skapt i Vauban siden oppstarten (Stadt Freiburg, 2016)

I Freiburg er det tilsammen bygget mer enn 1100 boliger gjennom byggfelleskap i perioden 1993-2013, hvorav 500 i Vauban. Sterk kommunal styring både av planlegging, tildeling av byggetillatelse og eiendommer (men ikke nødvendigvis kommunale tomter), har vært avgjørende for utviklingen. I

Tyskland er det vanlig at kommunene selger kommunal grunn til selvbyggere for en fast pris⁶⁰. Dette ble også gjort i Freiburg (sammen med en opsjon som sikret tid til å utvikle prosjektet), i tillegg til en designbasert konkurranse innrettet for å sikre kvalitet i prosjektene, men også for å sile ut prosjekter som ikke hadde tilstrekkelig finansiering. Ved tomtesalg i Vauban ble konkurransene innrettet med sikte på å skape individuelle uttrykk, variasjon og eksperimentering. Inkludert i fastprisen for tomtene var kostnader knyttet til felles infrastruktur, som utvidelse av trikkelinjene til de to bydelene – et grep som har vært helt avgjørende for områdenes suksess. Felles for begge bydeler, men kanskje særlig Vauban, er helhetstenkning i byutviklingen. Selv om byggfellesskap utvilsomt utgjør en viktig del av utbyggingen, er det bærekraftige løsninger som danner utgangspunkt for alle deler av utviklingen enten det er snakk om transport, energi og tetthet mm. Målet var også en urban utvidelse av byen hvor det var god sammenheng mellom bygninger, byrom og fellesarealer. Dette gjør at det er lagt inn blandet arealbruk med forretninger i førsteetasjer langs hovedgatene, og at kvartalene følger en bymessig kvartalsinndeling av gatenettet. Både i Rieselfeld og Vauban er utnyttelsesgraden høy sammenliknet med andre bydeler i Freiburg. Likevel er andelen barnefamilier stor og barn utgjør ca. 1/3 av innbyggerne. Dette er mye takket være bilfrie områder, barnevennlig utforming av områdene og tilgangen på store grøntområder i nærområdet (Broaddus, 2010, s. 5–6; Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 4, 12).



19. Individuelle uttrykk kommer tydeligere fram i byggfellesskap i Vauban enn i Rieselfeld, og mange bygninger og fellesarealer i Vauban har et "selvgrodd" preg. Foto fra befarig i april 2016



20. Individuelle selvbyggerprosjekter med to boenheter

⁶⁰ I følge Daseking (2016) koster tomtene vanligvis mellom 400-800 euro per kvm. Erfaringsmessig kan selvbyggere bygge et passivhus (inkludert tomt og prosjektkostnader) for under 3000 euro per kvm. De første boligene i Vauban har opplevd sterk prisvekst ved videresalg, og koster i snitt 2,5 ganger mer i dag enn da de ble bygget.

I Rieselfeld har det primært vært to veier til byggfellesskap⁶¹ (Daseking, 2016; Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 10, 14). I det første tilfellet er det grupper av venner og bekjente (ofte tidligere studenter som ønsket å bli værende i byen) som ser byggfellesskap som en mulighet å opprettholde allerede etablerte relasjoner og redusere kostnader. Den andre veien til byggfellesskap er gjennom profesjonelle prosjektledere – ofte arkitekter eller utbyggere som ikke har en gruppesammensetning i utgangspunktet, men som søker beboere til et prosjekt. Prosessen med å danne en gruppe tar vanligvis 6-12 måneder, og det er derfor viktig at gruppene kan reservere en tomt uten forpliktelser om kjøp. For å komme i gang med planleggingen (som regel i samråd med en arkitekt) bør minst halvparten av gruppens medlemmer være på plass, og når tomtekjøpet skal gjennomføres må hele gruppen være etablert slik at en forpliktende kontrakt kan utformes mellom medlemmene (til dette bruker gruppene en advokat). De fleste byggfellesskapene i Freiburg har mellom 6 og 8 boenheter. I tilfeller hvor en arkitekt eller utbygger initierer prosjektet er den sosiale «drivkraften» naturlig nok noe svakere enn i grupper dannet av (de fremtidige) beboerne selv. I profesjonelt initierte prosjekter er det gjerne større fokus på å utvikle et skreddersydd, individualisert prosjekt og å redusere kostnader. Det er imidlertid ikke et skarpt skille. I «venneprosjekter» kan det være én, sterk drivkraft i prosjektet med relevant bakgrunn og tilgang på nettverk som fungerer som leder. I «profesjonelle prosjekter» kan gruppen, etter hvert som de blir kjent og prosjektet utvikler seg, innta en ledende rolle i prosessen hvor den profesjonelle aktøren er mer i bakgrunnen. I alle tilfeller er tillitt mellom deltakerne og gruppens evne til å balansere individuelle preferanser mot kollektive behov, avgjørende for gruppens suksess. Dette innebærer også at den enkelte bruker sine kunnskaper og erfaringer til det beste for gruppen som helhet – enten det er å bidra med nettverk, profesjonell kompetanse, egeninnsats i byggingen eller sosiale egenskaper mm.

Residents also contribute to the design and sometimes to the physical realisation of their building. This approach therefore offers two potentially attractive aspects: first, a high level of input into the design and construction process; second, potentially significant cost savings over conventional developer-led housing (Hamiduddin, 2015, s. 41).

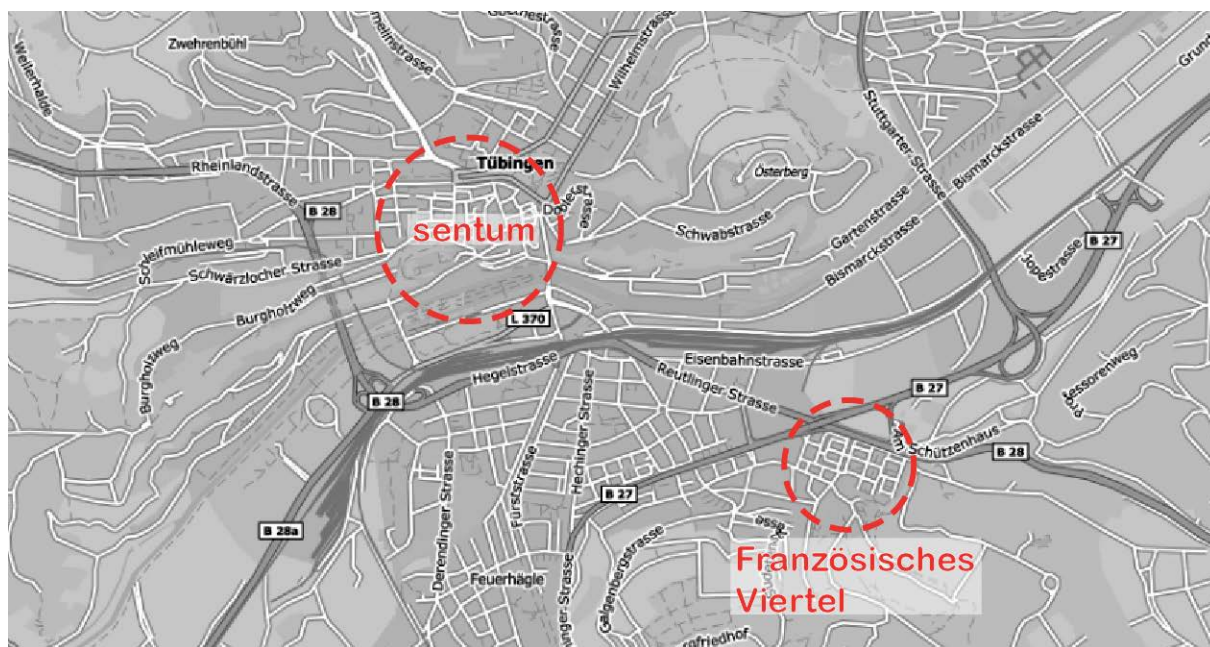


21. Byggfellesskap og individuelle selvbyggerprosjekter. Foto fra befarig i april 2016

⁶¹ I Vauban var prosessen noe annerledes, her fikk organisasjonen *Forum Vauban* ansvaret for å koordinere og organisere byggfellesskapene.

Byggfellesskap i Tübingen

Utviklingen av byggfellesskap i Tübingen deler flere fellestrekk med Freiburg. De to byene ligger kun et par timers kjøring fra hverandre, og er begge mellomstore universitetsbyer i en attraktiv region (Tübingen har i underkant av 90 000 innbyggere og er med det omtrent like stor som Kristiansand). I Tübingen kom byggfellesskap for alvor i gang med utviklingen av bydelen *Französisches Viertel* (bygget ut i perioden 1996-2008) og Tübingen har i dag ca. 190 byggfellesskapsprosjekter spredt over hele byen (Gauggel, Gütshow, & Scharf, 2011; Gütshow, 2016). I likhet med Vauban var også Französisches Viertel et tidligere fransk militærrområde som ble frigitt til byutvikling på starten av 1990-tallet. Bydelen har 2400 innbyggere og er mindre enn Vauban, men er tettere bygget ut og fremstår i det hele tatt mer urban. Også her har en helhetlig tenkning rundt bærekraftig byutvikling og transport stått sentralt i planleggingen, og byggfellesskap har vært et viktig virkemiddel i å tilføre bydelen et variert og høykvalitets tilbud av boliger, arbeidsplasser og lokalt tjenestetilbud⁶². Arkitekt, foredragsholder og artikkelforfatter, Matthias Gütshow, står bak flere byggfellesskap i Tübingen og er intervjuet i forbindelse med denne delen av case-studiet. Han foreleser og skriver om byggfellesskap, og bor selv sammen med sin familie i et byggfellesskap i Französisches Viertel.



22. Französisches Viertel ligger i underkant av 2 km med buss fra sentrum av Tübingen og 1,5 km fra jernbanestasjonen. Kartgrunnlag fra Google maps.

I Tübingen utvikles det byggfellesskap på transformasjonsarealer over hele byen. Ideen om byggfellesskap kom for over 20 år siden, og er i følge Gütshow, langt på vei et resultat av enkeltpersoners engasjement og vilje. I starten var det vanskelig å få i gang prosjekter fordi bankene var nølende med å gi finansiering. Men etter hvert viste prosjektene seg levedyktig, og siden

⁶² I likhet med Vauban er det for eksempel lagt opp til minst mulig bilkjøring, og parkeringen er samlet i tre felles parkeringshus i områdets ytterkant. Det har også vært et viktig premiss at den gamle bebyggelsen ble tatt vare på og gjenbrukt – både som et identitetsskapende element, men også for å sikre en god sosial mik. For eksempel er militærkaserner omgjort til studentboliger og kommunale utleieboliger, mens noen gamle stallbygninger er bygget om til verksteder. Et annet prinsipp i utviklingen av området var at de offentlige bygningene ikke skulle peke seg ut som nettopp det, men være en integrert del av kvartalene og øvrig bygningsmasse (Gütshow, 2016).

tusenårsskiftet har bankene vært positivt innstilt til byggfellesskap⁶³. Ved utviklingen av Französisches Viertel kjøpte kommunen området og utlyste en konseptkonkurranse for tomtene⁶⁴. I starten var det mindre viktig for kommunen om det var byggfellesskap eller andre utbyggere som bygget ut tomtene – det viktigste var å sikre området gode kvaliteter og variasjon gjennom småskala prosjekter⁶⁵. Spørsmålet utbyggerne måtte besvare var derfor «hvilke kvaliteter kan prosjektet tilføre nabolaget eller byen?» Større, private utviklere kunne være med å konkurrere, men som følge av kvalitetskravene (og et konsept basert på små tomter) stilte som regel byggfellesskapene med sterkere konsepter. Eksempler på slike konsepter kunne være leiligheter tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, særlig god arkitektonisk utforming, bruk av kunst eller at det i førsteetasje ble etablert en type virksomhet det var behov for i nabolaget. Videre opplyser Gütshow (2016) at det i Tübingen kommune er nedsatt en politisk og administrativ gruppe som bestemmer hvilke regler som gjelder for konkurranser tilknyttet tomtsalg. Gruppen har representanter fra alle de politiske partiene og sikrer dermed en solid politisk forankring av kommunale målsetninger og strategier for byutviklingen.



23. Man må gi noe tilbake til byen eller nabolaget – et eksempel er et hus dekket med kunst – eller arbeidsplasser og verkstedlokaler. Foto fra befarig april 2016

Da byggfellesskap først kom i stand var det gjerne miljø- og livsstilbevisste idealister av unge mennesker som sto bak. I likhet med Vauban var det også i Französisches Viertel en gruppe okkupanter som først inntok området. Men i følge Gütshow (2016) har det vært større grad av «opprinnelige» beboere som har stått bak byggfellesskapene her enn i Freiburg, og i motsetning til Vauban er okkupantene fortsatt en del av lokalsamfunnet – for eksempel er et eget område satt av til husvogner. I dag er gruppene som initierer byggfellesskap mer sammensatt. En gruppe som Gütshow bistår har for eksempel kun to personer med bakgrunn opphav i Tyskland, resten er første- og andregenerasjons innvandrere.

⁶³ I følge Gütshow (2016) er de fleste selveiere hvor boligen kan selges fritt på det private markedet. Denne modellen er omdiskutert fordi boligene i området er populære og prisene går stadig oppover, og dermed blir det vanskeligere å beholde den sosiale miksen i nabolaget.

⁶⁴ Kommunen har et eget utviklingsselskap (WIT), som har ansvar for tomtekjøp og salg til byggfellesskap i byens transformasjonsområder. Selskapet er 100 % eid av kommunen og har strukturelle, ikke finansielle, mål som hovedprioritet (NaCSBA, 2016).

⁶⁵ Tübingen har et tett bysentrum preget av en småskala, «selvgrodd» bygnings- og tomtestruktur, og byen har siden 1980-tallet basert all utbyggingen på transformasjonsarealer. Streben etter variasjon og høy tetthet kan forstås som en videreføring av en lokal identitet og tradisjon, samtidig som det svarer til rådende byplanidealer om bærekraftig byutvikling.

I følge Gütshow tiltrekkes folk til byggfellesskap først og fremst fordi det er en rimeligere måte å skaffe seg en kvalitetsbolig på. I snitt koster et byggfellesskapsprosjekt i Tübingen 15-20 % mindre enn en tilsvarende bolig ville kostet hvis den ble levert fra en tradisjonell utbygger (Gauggel mfl., 2011, s. 8, 22). I følge Gütshow (2016) ligger ikke besparelsene første og fremst gjennom egeninnsats i selve byggingen⁶⁶ (som gjerne begrenser seg til deler av interiøret), men ved at gruppen påtar seg risikoen i prosjektet og at de gjennom dette kutter profitten som en tradisjonell utbygger legger inn. Etter hvert «oppdager» gruppene andre kvaliteter ved byggfellesskapet, utover kostnadsreduksjonen, og de begynner å se etter løsninger som svarer på egne behov og preferanser. Kommunens konkurranseform ved tomtsalg bidrar også til innovasjon både i form av den enkelte bolig og byutviklingen som helhet. Det første byggeprosjektet i Tübingen med passivhusstandard kom for eksempel i form av byggfellesskap i Französisches Viertel. Andre eksempel på konsepter som er utviklet er lavbudsjettshus, nullutslippshus, mini-hus, multigenerasjonshus, designhus og verkstedshus (Heinrich, 2015). Foruten ulike former for fellesarealer kjennetegner mange prosjekter av fleksible, åpne og plassbesparende planløsninger (for eksempel med bruk av flyttbare vegger). I tillegg er muligheten for kombinasjon av bolig og arbeid populært – med kontorer, butikker, studio og verksteder – og en relativt stor andel beboere både bor og arbeider i området (Gauggel mfl., 2011).



24. Eksempler på byggfellesskapskonsepter i Französisches Viertel. Hentet fra (Gauggel mfl., 2011)

I følge Gütshow (2016) er de fleste gruppene en blanding av både yngre, eldre og innvandrere, og Gütshow framhever den sosiale miksen som den største kvaliteten ved denne type prosjekter. Prisene blir imidlertid stadig høyere, og folk med lav inntekt har normalt ikke råd til å ta del i et byggfellesskap⁶⁷. Dette skyldes både at prosjekter med et svakt finansielt grunnlag siles ut tidlig i prosessen med kommunen, og at prosjektene innebærer en finansiell risiko som ikke alle kan bære.

⁶⁶ Det finnes imidlertid et selvbyggerprosjekt i form av et bofellesskap hvor beboerne selv bygget om en gammel militærkaserne til boliger.

⁶⁷ I følge NaCSBA (2016) forsøker kommunen å gjøre byggfellesskapformen tilgjengelig for større andeler av befolkningen, og i bydelen Alte Weberei (som er under utvikling) er det derfor jobbet særlig med å redusere kostnader. Tomtene i området selges for mellom 200 og 800 euro/kvm (avhengig av lokalisering), og målet er å dekke kommunale kostnader knyttet til prosjektet og utvikle kvaliteter – ikke å tjene penger på salget.

Gruppene kan reserve tomter som kommunen selger til fastpris⁶⁸, men allerede ved planleggingen er det store utgifter til arkitekter og prosjektledere⁶⁹. Det er også risiko knyttet til om noen forlater gruppen, særlig dersom prosjektet ligger i et mindre attraktivt område. Den største risikoen er imidlertid knyttet til at byggekostnadene kan endre seg underveis i prosessen, for eksempel gjennom nye og strengere forskrifter. Dette skjedde for noen år siden, noe som gjorde at prisene gikk opp med rundt 8 % omtrent over natten. Denne type uforutsette endringer kan utgjøre en betydelig risiko for mange grupper. Gütshow understreker imidlertid at det sjeldent er et problem å finne nye deltakere til et byggfellesskap i Tübingen. I Tübingen har kommunens administrasjon og politikere, arkitekter og utbyggere nå mer enn 20 års erfaring med byggfellesskap. Etter hvert som prosjektene har blitt flere har derfor både organiseringen og offentlig regelverk blitt bedre slik at risikoen er redusert.



25. Französisches Viertel preges av høy tetthet og stor variasjon både i bebyggelsen og de offentlige rommene. Foto fra befarig april 2016

Französisches Viertel er, i følge Gütshow (2016), preget av å være en «by i byen» med sterke sosiale bånd og et tett sammenvevd nabolag. Beboere blir ikke bare kjent med andre beboere i sitt eget byggfellesskap. For eksempel ble det i planleggingen av felles bakgårder satt ned egne beboergrupper med representanter fra alle boligprosjektene i kvartalet. Kommunen tilrettela også for betydelig beboerinvolvering i planleggingen av de offentlig byrommene. På den måten ble det knyttet det nettverk mellom beboere utover eget byggfellesskap, i tillegg til at beboerne hadde direkte kontroll over utformingen og innholdet i fellesarealene. Selv om kvartalene er utformet som karrébebyggelse er alle bakgårdene åpne og tilgjengelige for å sikre barna uhindret tilgang til hverandres lekeområder. Som følge av høy tetthet forsøkte man også å få til sambruk, for eksempel ved at enkelte bakgårder også er uteareal for barnehagene.

Gütshow (2016) mener at byggfellesskap jevnt over har høyere økologisk standard enn tradisjonelle boliger, men påpeker at dagens energikrav er så strenge det er krevende å sette en høyere standard. Folk er også veldig prisbevisst når de utvikler prosjektet sitt, og mange regner på energiløsninger som over tid kan gi reduserte driftskostnader. Kommunens kvalitetskrav har også ført til at mange boligprosjekter ble bygget med næringsarealer i førsteetasjen. Selv om bydelen ligger langt nok unna

⁶⁸ På spørsmål om tomtene er subsidiert sier Gütshow at kommunens salgspriser er tilpasset tomtens beliggenhet og attraktivitet, men at prisen kan være noe lavere enn om tilsvarende tomt ble kjøpt på det private markedet. Når kommunen selger tomter er ikke tomtestrukturen endelig fastsatt – tomtene selges til en fastpris per kvadratmeter og tilpasses det enkelte prosjekt. Det gir forutsigbarhet mht. tomtekostnader, samtidig som det gir fleksibilitet. Byggfellesskap kan reservere en tomt for inntil seks måneder for å utvikle konseptet og skaffe finansiering. Etter fire måneder betales 1 % av tomtekostnaden – denne kostnaden refunderes ikke (NaCSBA, 2016).

⁶⁹ I følge Gütshow er det mange arkitekter som gjerne vil jobbe med byggfellesskap. Men prosjektene det krever svært god organiseringsevne, og det er mange som gir opp etter ett prosjekt. Selv tapte Gütshow penger på det første prosjektet han var med på.

sentrum til å ha et selvstendig tilbud av butikker og andre virksomheter, var det mange lokaler som sto tomme og som dermed er omgjort til boliger.



26. Bakgårdene er utviklet av beboerne selv og er ofte rik på møblering og vegetasjon. Foto fra befaring april 2016



27. Byrommene er preget av at beboerne selv har definert behov og muligheter gjennom gjenbruk, programmering og utforming av bygninger, gater, plasser og grøntområder. Foto fra befaring april 2016



Sverige – «byggemenskap»

I Sverige er interessen for kollektiv selvbygging økende, og mange kommuner jobber for at grupper av selvbyggere skal kunne realisere byggeprosjekter. I dette kapittelet beskrives utbredelsen og kjennetegnene ved kollektiv selvbygging i Sverige, kjent som *byggemenskap*. Kapittelet bygger på informasjon fra den svenske *Föreningen för byggemenskap*, samt innlegg og drøftinger på konferansen om byggemenskap i Växjö, Sverige, den 11. april 2016.

Begrepsavklaring

Selv om begrepet *selvbygging* eksisterer i Sverige, er dette i første rekke knyttet til småhus og det «å bygge selv» – slik det også er i Norge i dag. For det som i denne oppgaven er definert som *kollektiv selvbygging* benytter svenskene begrepet *byggemenskap*. Dette følger som en direkte konsekvens av de tyske begrepene *baugemeinschaften* og *baugruppen*. Tysk selvbygging vil bli omtalt senere, men både *baugemeinschaften* og *byggemenskap* faller altså inn under denne oppgavens definisjon av kollektiv selvbygging.

I Sverige har det siden 2011 eksistert en nasjonal forening for byggemenskap, *Föreningen för byggemenskap*. Foreningen samler, utvikler og formidler kunnskap om temaet og er en felles plattform for alle som har interesse i byggemenskap – det være seg kommuner, utbyggere eller innbyggere (*Föreningen för Byggemenskaper*, 2016). Foreningen definerer prosjekter som faller inn under byggemenskap ut fra den tyske definisjonen av *baugemeinschaften*:

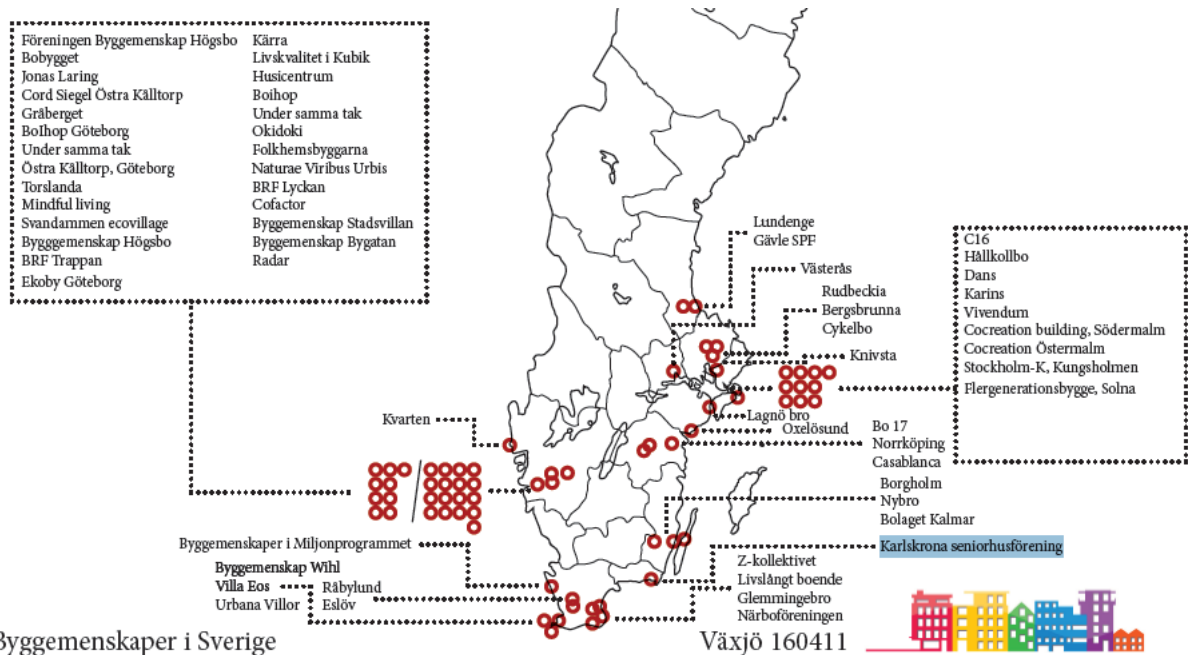
En Byggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad (Schartner, 2016a, s. 2).

I Sverige, som så mange andre plasser, pågår det en debatt om hvor grensene går mellom *bogemenskap* (det som her tilsvarer *bofelleskap*) og *byggemenskap*. Det er ingen klare skiller, men generelt kan man si at byggemenskap, foruten vektlegging av bokvaliteter og boformer, omtales og markedsføres som et verktøy for boligbygging og byutvikling hvor beboerne spiller en vesentlig rolle i å definere *hva* som skal bygges (Schartner, 2016a).

Utbredelse av byggemenskap

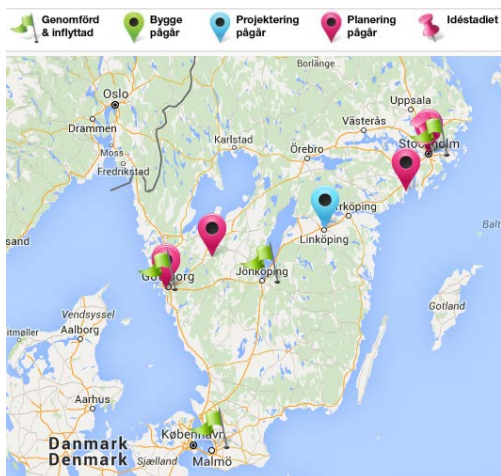
I følge en oversikt fra *Föreningen för byggemenskap* (2016) er det foreløpig kun en håndfull prosjekter som er gjennomført i Sverige – til sammen 14 dersom man inkluderer prosjekter som er under planlegging. De fleste planlegges med mellom 20 og 40 leiligheter og bygges både i byene og i mer landlige områder. Interessen og kunnskapen om byggemenskap er voksende – særlig de siste årene (Helmfridsson, 2016). Mange kommuner, arkitekter og potensielle utbyggere har vært på studietur til Tyskland, og i tillegg er det rimelig å anta at *Föreningen för byggemenskap* har spilt en viktig rolle i å samle og formidle kunnskap om temaet.

Göteborg er trolig den av byene hvor det er flest prosjekter på gang – per april 2016 har 17 grupper og 10 konsulentbyråer kontakt med kommunens eiendomskontor om nye prosjekter (Helmfridsson, 2016). Byggemenskap og bogemenskap (bofelleskap) går ofte hånd i hånd, og dersom man inkluderer ulike former for bofelleskap og økolandsbyer blir antall prosjekter betydelig flere (i overkant av 70 stykker). Sverige ligger slik sett langt foran Norge i utviklingen av det man litt generelt kan kalle alternativ boligbygging og boformer, og har også en lang tradisjon for dette, for eksempel gjennom kollektivhus-bevegelsen.



Byggemenskaper i Sverige

28. Oversikt over byggemenskaper, økolandsbyer og bogemenskaper i Sverige per april 2016 (Helmfridsson, 2016).



29. Oversikt over byggemenskaper i Sverige som er ferdigstilt eller under planlegging/prosjektering, per april 2016 (Föreningen för Byggemenskaper, 2016).



31. Eksempel på byggemenskaper under planlegging på Gräberget i Göteborg - fortetningsprosjekt i blokkområde (Illustrasjon av Björn Nordin, Inobi arkitektur og analyse).



30. Byggemenskaps-prosjekt i Malmö fra 2009, "Urbana villor"

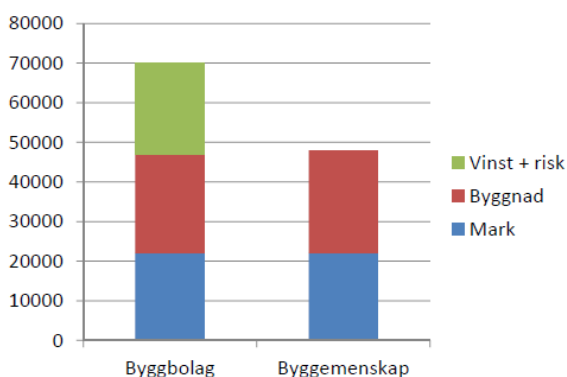
Hvorfor byggemenskap?

I følge Föreningen för byggemenskap (Schartner, 2016a) er begrunnelsene for å ta del i byggemenskap svært ulike og varierer fra gruppe til gruppe. For noen er boligens arkitektur og det å bo annerledes viktig, mens andre legger mer vekt på det å bo sammen – for eksempel barnefamilier eller eldre. Idealer innen bærekraftig og økologisk livsstil er også en viktig drivkraft. I tillegg oppgis praktiske sider ved byggemenskap i form av felles fasiliteter (for de som ønsker det) og lavere bygge- og bokostnader. Fra et samfunnsperspektiv vektlegges særlig de sosiale og økologiske bærekraftaspektene ved byggemenskap, i tillegg til fysiske egenskaper som høyere kvalitet og mer småskala og varierte boliger og byområder. Sosial bærekraft handler i dette tilfellet om å knytte sosiale relasjoner mellom beboere og nabolag, å etablere fellesskapsløsninger, og utvikle og ta i bruk modeller for en mer demokratisk by- og boligutvikling. I Sverige er Malmö et eksempel hvor de sosiale spørsmålene står sentralt, for eksempel knyttet til segregasjon. Dette, sammen med ønske om romlige kvaliteter gjennom funksjonsblanding, variasjon og tetthet, er noe av grunnen til at Malmö kommune ser byggemenskap som ett av flere viktige redskap i byutviklingen (Svensson & Sandström, 2015, s. 10).

«Lavere kostnader!»

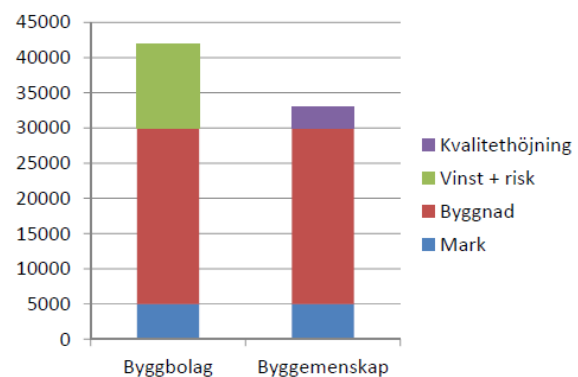
Overskriften er hentet fra et av innleggene på konferansen om byggemenskap i Växjö og peker på et viktig aspekt ved byggemenskap og andre former for selvbygging. Det er en vanlig oppfatning at store volum gir lavere byggekostnader som følge av standardisering og effektivisering av byggeprosessen. I følge Schartner (2016a) viser imidlertid forskning at mindre byggeprosjekter utført av lokale bygherrer gir lavere kostnader enn storskala prosjekter fra store utbyggere (hentet fra: Psilander, 2004). Dette har igjen betydning for kostnadene i prosjekter som gjennomføres som byggemenskap, hvor lokale utbyggere spiller en viktig rolle. Ettersom det er en selv en bygger for har i tillegg byggemenskap (og andre selvbyggerprosjekter for den saks skyld) fordelen av at man ikke behøver å kalkulere inn profitt. Schartner (2016a) hevder at profitt og risiko kan utgjøre så mye som 1/3 av de totale kostnadene – en «besparelse» som i neste omgang benyttes til å heve kvaliteten på prosjektet, uten at kostnadene når opp til nivået i et tradisjonelt boligprosjekt.

Varför bygger byggemenskaper billigare?



32. Kostnader per kvm fordelt på byggekostnader, tomtekostnader og gevinst/risiko (Schartner, 2016a, s. 18)

Varför bygger byggemenskaper bättre?



33. Kostnader per kvm fordelt på byggekostnader, tomtekostnader, gevinst/risiko og kvalitetsheving (Schartner, 2016a, s. 19)

Det fremgår ikke av diagrammene over om tallene omfatter svenske byggemenskap eller er hentet fra for eksempel Tyskland. Dersom tallene er fra Sverige er trolig datagrunnlaget noe tynt ettersom det foreløpig ikke er gjennomført så mange prosjekter. Diagrammene viser også ganske ulik andel av

kostnader til bygging og tomtekjøp, i tillegg til svært ulike kvadratmeterpriser. Diagrammene bør derfor i første rekke forstås som et prinsipp som kan danne utgangspunkt for en grundigere drøfting av kostander i denne type prosjekter.

Kommunenes rolle i tilretteleggingen av byggemenskap

Kommunens rolle er helt avgjørende – uten kommunens støtte har ikke prosjektene noen sjans (Kerstin Kärnekull, foredragsholder på konferansen «Spaden i jorden! Konferens om byggemenskaper», Växjö, april 2016).

Kommunenes kanskje viktigste rolle i tilretteleggingen for byggemenskap er gjennom tomtepolitikken. I Sverige er mange bykommuner store grunneiere⁷⁰ og har dermed mulighet til å føre en aktiv tomtepolitikk – og med dette også en aktiv boligpolitikk. Sverige har imidlertid mange av de samme utfordringene i boligmarkedet som i Norge. Store utbyggere står for rundt 90 % av boligproduksjonen, markedet har sterke konjunkturer og det er hard konkurranse om eiendom og ressurser. Det bygges også for lite boliger i forhold til befolkningsveksten og det er behov for større mangfold både i boligmassen og i hvem som bygger (Hammarlund, 2016; Psilander, 2004, s. 3).

Som grunneiere kan kommunene gjennom tildeling og salg av eiendom (svensk: *markanvisning*) velge hvem som skal få bygge – enten gjennom anbud, konkurranse eller direkte tildeling. Tildeling skjer gjerne på bakgrunn av politiske målsetninger; bolig mangfold, sosial og økologisk bærekraft, større konkurranse, mm. Göteborg kommune har for eksempel en politisk målsetning om at 5 % av all eiendom som tildeles av kommunen skal gå til byggemenskap og bogemenskap (Olsson, 2016). Dette er viktig fordi en forutsigbar eiendomssituasjon er avgjørende for gjennomførbarheten i denne type prosjekter. Forutsigbarheten ligger i at eiendommen selges til fastpris og at den er ferdig regulert - det gir forutsigbare rammer og sparer selvbyggerne for lange og ressurskrevende planprosesser. I tidlig fase av prosjektet er tomtekjøp en usikkerhetsfaktor og risiko for selvbyggerne. Kommunene kan redusere risikoen ved å gi selvbyggerne anledning til å reservere tomten (for eksempel mot et gebyr) og utsette betaling av tomten til så sent som mulig i prosessen. På den måten får selvbyggerne tid til å utvikle prosjektet og sikre finansiering, uten å bære en stor økonomisk risiko i de mest kritiske fasene av prosjektet (Schartner, 2016b).

Vi ska bygga på alla sätt, små och stora projekt, för att få en varierad stad! Björn Siesjö, byarkitekt i Göteborg (Svensson & Sandström, 2015, s. 8)

Göteborg kommune står overfor en omfattende transformasjon av sentrale havneområder. For kommunen er det viktig at de nye byområdene ikke bare utvikles med høy tetthet, men er varierte, funksjonsblandede og attraktive. Én strategi for å oppnå målene er gjennom å tilrettelegge for små aktører, som byggemenskaper, og kommunen har testet ulike modeller for tildeling av kommunal eiendom. Det kan være til foreninger som ønsker å bygge (kommunen vil at gruppene danner en forening i forkant), reservasjon av land til foreninger for senere tildeling til forening med utbygger, eller tildeling til utbygger, arkitekt eller prosjektleder med krav om senere å samarbeide med en forening om å danne et byggemenskap (Olsson, 2016; Svensson & Sandström, 2015, s. 8).

Schartner (2016b) påpeker at kommunene gjennom å legge til rette for små tomter – gjerne tilpasset prosjekter med 3-20 leiligheter – og fleksible planer, gir et godt grunnlag for å fremme byggemenskap. Fleksible reguleringsplaner er viktig for at planen skal kunne romme ulike typer

⁷⁰ Stockholm kommune eier ca. 70 % av landområdene og Göteborg og Malmö ca. 50 % (Hammarlund, 2016).

prosjekter – og dermed også å sikre den variasjonen som mange kommuner etterstreber. I stedet for å fokusere på detaljerte planer, bør man heller sikre kvalitetene gjennom å stille kvalitetskrav til eiendommene ved salg. Kommunene bør også spille en viktig rolle i å gi inspirasjon og kunnskap til selvbyggere, og gjerne også legge til rette for «match-making» mellom personer som ønsker å delta i et prosjekt (Svensson & Sandström, 2015, s. 7).

Linköping er et eksempel på en kommune som har gått langt i tilretteleggingen for byggemenskap i det nye utviklingsområdet «Vallastaden» (Linköping kommune, 2016a; Schartner, 2016b). Kommunen benytter et poengsystem ved tildeling og salg av tomter, hvor det er mulig å oppnå poeng gjennom brukermedvirkning i prosjektutviklingen, antall byggherrer og arkitekter, energiltak, innovasjon, boformer, samarbeid med universitetet, næringsutvikling, utearealer, førsteetasjer mm. Poengsystemet har til hensikt å sikre prosjektets mål om sosial bærekraft, variasjon og kvalitet i utviklingen av den nye bydelen. Systemet er kombinert med at kommunen har delt bydelen opp i en rekke mindre tomter. Dermed sikres en stor andel aktører i utviklingen, og at byggemenskap stiller sterkere i konkurranse med store utviklere ettersom disse ofte har større fokus på merverdi for nabolag og samfunn i sine konsepter. Utvikling av planen bygger på bred brukermedvirkning og mål om kvantitet, kvalitet og rask gjennomføring. Kommunen har hatt hånden på rattet i utviklingen av detaljreguleringen og planlegger for 1000 boliger fordelt på 35 ulike aktører. Fra oppstart av planarbeidet har det tatt mindre enn fem år til de første boligene var innflyttingsklar – som må sies å være en effektiv prosess for et byutviklingsområde av denne størrelsen.

Prosess for byggemenskap

Göteborg kommune erfarer at det i hovedsak er tre type aktører som initierer byggemenskap: (1) grupper av venner som ønsker å bygge sammen, (2) foreninger som ønsker å etablere andre typer boformer (for eksempel seniorboliger eller øklandsbyer) og (3) profesjonelle aktører som ønsker å bygge på andre måter for å finne nye nisjer og bedre måter å bygge på. I gruppeprosjekter er mellom 5 og 15 en vanlig størrelse på gruppen. Det er en tøff tid under prosessen, og ikke uvanlig at noen forlater gruppen. En typisk byggemenskap kan ta fra 2 til 5 år. Grupper av venner ser ut til å ha mindre utholdenhet enn foreninger, og av de 17 gruppene som ønsker byggemenskap i Göteborg i dag, tror kommunen at det om tre år kanskje er fem som har lyktes, mens fem fortsatt holder på (Helmfridsson, 2016).

Det er en rekke problemstillinger en gruppe skal ta stilling til for å kunne gjennomføre et prosjekt (Föreningen för Byggemenskaper, 2016). Hvor skal man bygge? Hvilke verdier skal prosjektet etableres på? Hvordan ser man for seg inndelingen i fellesarealer og private arealer? Hva er kostnadene og hvor mye kan den enkelte klare å bidra med? Hvilken tidsramme skal prosjektet ha? Hvor stort skal det være, osv.? Det kan være nyttig å starte en gruppe via et sosialt nettsted, og å gå bredt ut for se om det er flere interessenter. Et byggemenskap kan drives som en økonomisk forening, en non-profit-organisasjon eller et kooperativ. Når gruppen har opprettet en felles idé og retningen gjennomføres et stiftelsesmøte. Her vedtas vedtektene og den felles plattformen som prosjektet bygger på, i tillegg til at det velges et styre. Prosessen som følger beskrives som en sosial og intellektuell øvelse hvor det skal gjøres mye kunnskapsinnhenting. Det kan derfor være hensiktsmessig å organisere ulike sosiale aktiviteter, å dra på ekskursjoner og ikke minst innhente kunnskap gjennom kommunen, arkitekter, utbyggere osv. Gruppen kan organisere seg selv eller få hjelp av profesjonelle arkitekter eller prosjektledere, men både profesjonell bistand og kommunal saksbehandling koster mye penger og er et av de finansielle spørsmålene gruppen må ta stilling til

tidlig i prosessen. Planleggingskostandene er ofte de samme om det er en liten eller en stor gruppe, så det kan være en fordel å være flere. Selve finansieringen kan organiseres gjennom en engangsavgift, eller flere delbetalinger, men det er viktig at den enkelte deltaker er tydelig på sitt finansielle tak og at det er avklart hva som skjer dersom noen forlater gruppen. Så langt er det ikke så mange arkitekter og prosjektledere som fokuserer på å hjelpe byggemenskaper i Sverige, men de blir flere og flere etter hvert som antall prosjekter øker (Föreningen för Byggemenskaper, 2016).

I Sverige anbefales det at tomtekjøp skjer via kommunen, men det er fullt mulig å kjøpe privat eiendom for å gjennomføre et prosjekt. Dette vil imidlertid kunne medføre reguleringsplanlegging, som er tidkrevende og kostbart. Gruppene blir gjerne anbefalt å vente med tomtekjøp, men at de tar høyde for at ulike tomter kan gi ulike forutsetninger for hva slags prosjekt man kan få til.

Utformingen av selve bygningen er et spørsmål om å finne en balanse mellom egne ønsker og ønskene til de andre i gruppen, og mellom drømmer og økonomiske forhold. En arkitekt vil kunne lede en slik prosess, for eksempel gjennom tematiske workshops der ulike problemstillinger behandles av hele eller deler av gruppen. Når gruppen har klart et design for boligen vil arkitekt kunne utarbeide spesifikasjonene som går ut til utbyggere (Föreningen för Byggemenskaper, 2016).

Oppsummering – nyttige erfaringer fra Sverige

Kulturelle, økonomiske og politiske likheter mellom Norge og Sverige gjør at erfaringer med kollektiv selvbygging i Sverige på mange måter er mer relevant å se til enn land som Tyskland og Nederland. Samtidig har Sverige en tradisjon for alternative boformer, blant annet gjennom kollektivhusbevegelsen, og en kommunal tomtepolitikk som går lengre i å stille kvalitetskrav enn som er vanlig i norske kommuner. En tomtepolitikk som vektlegger kvalitet og bærekraft ved tildeling og salg av kommunal eiendom kan synes å være en grunnleggende forutsetning for å gi rom for nye former for boligutvikling. Dette bygger på politisk vilje til å bruke kommunal eiendom til nettopp denne type bolig- og byutvikling. Dermed er grunnlaget lagt for å fremme byggemenskap. Til tross for relativt få gjennomførte prosjekter, har Sverige etter hvert bygget opp både kunnskap og erfaring med byggemenskap i en rekke større og mindre byer. Göteborg har kommet et godt stykke på vei, og Linköping og Malmö har også prosjekter som kan fungere som gode forbilder. Den nasjonale foreningen for byggemenskap er en annen og viktig brikke i utviklingen – og kan fungere som et forbilde for etablering av en tilsvarende interesseorganisasjon i Norge. Ikke minst gjelder dette foreningens rolle i innhenting og formidlingen av kunnskap om temaet, men også gjennom å være et samlingspunkt for kommuner, utbyggere, innbyggere og andre som er opptatt av byggemenskap. Kombinasjonen av kunnskapsformidling gjennom en felles interesseorganisasjon, ildsjeler og forbildeprosjekter, fleksible reguleringsplaner med små tomter, politisk forankring og en aktiv tomtepolitikk, ser ut til å være de grunnleggende pilarene i en kollektiv selvbyggerbevegelse som etter hvert har fått et godt fotfeste i svensk boligproduksjon og byutvikling.

Nederland – «zelf bouw»

Selvbygging er et relativt nytt fenomen i Nederland, men stadig nye prosjekter dukker nå opp i byer over hele landet. I dette case-studiet undersøkes selvbygging i Amsterdam og Almere. De to byene er en del av den tett befolkede Randstad-regionen og omtales gjerne som «tvillingbyer» med et tett integrert bolig- og arbeidsmarked (Savini, Boterman, van Gent, & Majoor, 2015, s. 110). Byene har på ulik måte tatt i bruk selvbygging som redskap for byutvikling og boligproduksjon. Dette, i tillegg til omfanget av selvbygging i de to byene, gjør det relevant å drøfte dem i en sammenheng.



Figur 34. Amsterdam med bydeler, og Almere. Bearbeidet kartgrunnlag fra Google maps

Case-studiet består av to tre hoveddeler. Den første delen redegjør for hvordan Amsterdam og Almere kommune har organisert selvbygging. Det er valgt å legge særlig vekt på kommunenes rolle fordi overføringsverdien til norske kommuner vil være et tema senere i oppgaven. Deretter gis det eksempler på ulike former for selvbygging, før resultater fra byene presenteres og drøftes med utgangspunkt i selvbyggerprosjektene virkning på boligproduksjon og byutvikling. Resultatene av selvbygging er foreløpig lite dokumentert gjennom forskning og statistikk, og må forstås i lys av Nederlands kontekst. Case-studiet innledes derfor med en redegjørelse av noen sentrale trekk ved nederlandsk bolig- og tomtepolitikk, planleggingstradisjon og byutvikling.

Nederlandsk kontekst

Nederland blir ofte sett på som et forbilde innen byplanlegging, og blir hyppig besøkt av planleggere, arkitekter, studenter og andre som ønsker å hente ideer og kunnskap til konkrete utfordringer i eget hjemland. Selv om mange blir både imponert og inspirert, er det sjelden at det resulterer i overføring av nederlandsk praksis og løsninger (Pojani & Stead, 2015, s. 1558, 1574). Avhengig av hvilket land man tar utgangspunkt i, vil ulik planleggingspraksis, lovverk, språk, kultur og finansielle ressurser være potensielle hinder for implementering av nederlandsk praksis. I tillegg til kontekstuelle begrensninger, har manglende politisk involvering i overføringen vist seg å være et viktig hinder (Pojani & Stead, 2015, s. 1571). Politisk involvering er et team som dukker opp i flere av case-studiene, og må sies å være et kritisk suksesskriterium for implementering av selvbygging, både i

Nederland og andre land. I dette kapittelet presenteres noen sentrale politiske, organisatoriske og økonomiske aspekter ved nederlandsk byplanlegging og boligproduksjon. Kapittelet er ment å gi et bakteppe for å forstå hvilken kontekst selvbygging har oppstått i, og hvorfor det har fått en markant rolle i Nederland.

Selvbygging «gjenoppstår»

Nederland har lange tradisjoner for selvbygging, men i løpet av det 1900-tallet endret dette seg som følge av stort behov for flere boliger. Masseproduserte moduler basert på industrielle byggemetoder tillot rask oppføring av et stort antall boliger i en kompakt typologi og til en relativt lav kostnad. Boligproduksjonen var preget av boligbyggelag, og senere av sammenslutninger av private utviklere. Sistnevnte førte til en sterk reduksjon i tilgangen på selvbyggertomter. Private utviklere var ikke interessert i å selge land til selvbygging ettersom storskala boligutvikling var mer profitabelt. Mens selvbygging alltid har vært en dominerende del av boligkulturen i land som Belgia og Tyskland, forsvant denne tradisjonen nesten helt i Nederland. I et forsøk på å begrense den dominerende posisjon til de store boligutviklerne fikk selvbygging en ny giv på slutten av 1990-tallet og gav grunnlag for en nasjonal boligrapport i desember 2000: «Mennesker, ønsker, leve» (*Mensen, Wensen, Wonen*). Rapporten ble en politisk drivkraft for selvbygging, og demonstrerte at nederlandske myndigheter for alvor satte selvbygging på det boligpolitiske kartet (Lloyd mfl., 2014, s. 24–25, 29).

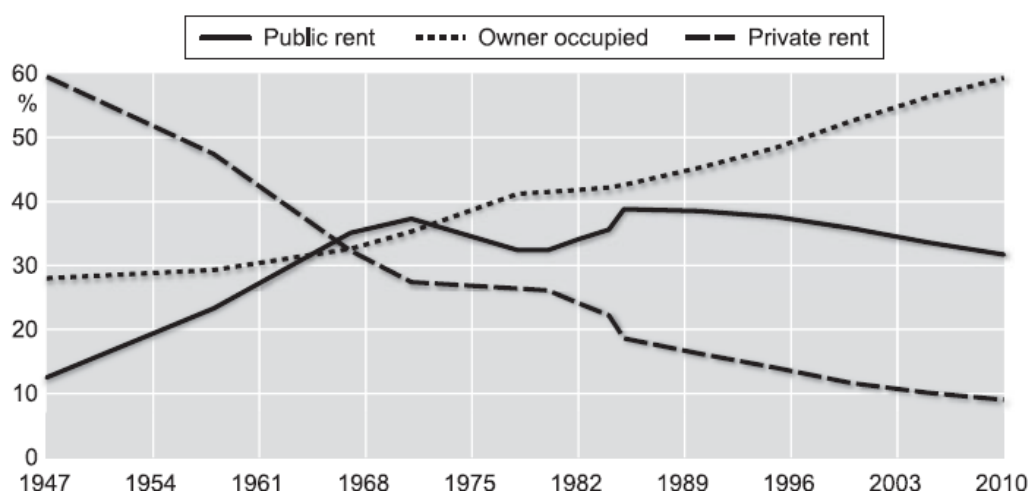
Sosialdemokrat med høyrevridd boligretorikk

Adri Duivesteijn er navnet på politikeren og frontfiguren for selvbygging i Nederland fra slutten av 1990-tallet. Inspirert av blant annet fattige innflytter til slummen i Lima lanserte sosialdemokraten fra det nederlandske arbeiderpartiet, *Partij van de Arbeid*, selvbygging som en alternativ vei til boligbygging. Han hadde sett hvordan innflytterne med stor entusiasme og nesten ingen kapital, gradvis bygget seg et fullverdig hjem. Resultatet ble, i følge Duivesteijn, populære nabolag med en enorm variasjon i uttrykk og innhold, og med større boliger en det man ellers fant i fattige strøk av byen. Offentlige myndigheter sikret i tillegg at offentlige programmer kom på plass – også dette med begrensede midler. Med en retorikk som de fleste vil forbinde med høyresiden, fikk Duivesteijn i samarbeid med liberaldemokratene, gjennomslag for en ny retning i boligpolitikken. Slogordene var individuell valgfrihet og «self power». I dette lå det også et ønske om å bryte den nærmest monopolistiske tilstanden i nederlandsk boligbygging, som var dominert av et fåtall aktører av boligbyggelag og private utbyggere. Det var behov for å få inn flere små aktører som kunne gi større variasjon bebyggelsen og en mer stabil boligproduksjon. Selvbygging var en måte å løse alle disse utfordringene på, samtidig som det var en mulighet til å øke andelen selveiere. Den kollektivistiske tenkningen som hadde preget nederlandsk boligbygging i mange tiår, gikk dermed over i en ny fase som stilte individet i sentrum. Resultatet ble at selvbygging fikk en dominant posisjon i boligpolitikken fra 2001, med mål om å øke andelen selvbygging fra om lag 15 % til 30 % av boligproduksjonen innen 2040 (Oosterman, 2015). Dette målet lot seg imidlertid ikke gjennomføre, og ble gått bort i fra i 2006 (De Weerd, 2014).

Boligmarked og boligbygging – fra offentlig styring til neoliberal boligpolitikk

Etter andre verdenskrig og fram til midten av 1970-tallet opplevde Nederland sterk økonomisk vekt samtidig som det var stort behov for boliger. Landet utviklet, i likhet med de skandinaviske landene, en stor offentlig boligsektor basert på prinsippet om «universelle» velferdsgoder. Dette innebar blant annet at det skulle tilbys gode, rimelige boliger til hele befolkningen. Boligbyggingen var sterkt

subsidiert, og den nederlandske staten bygget boliger for de brede lag av befolkningen gjennom utleieboliger med regulert husleie. Målet var, foruten en kvantitativ og kvalitativ forbedring av boligsituasjonen, å dempe presset på lønningene for slik å styrke landets konkurransevne. I motsetning til for eksempel Storbritannia, fortsatte den offentlige utleiesektoren å vokse frem til andre halvdel av 1980-tallet, og utgjorde hele 39 % av boligmassen i perioden 1985 til 1990. Fra 1990-tallet og utover begynte nyliberalistisk boligpolitikk å spre seg i Nederland, nesten to tiår etter mange andre vesteuropeiske land. Resultatet ble at offentlige boliger utgjorde en stadig mindre andel av boligmassen, mens andelen selveiere økte kraftig – fra 45 % på starten av 90-tallet, til over 60 % i 2010. Samtidig sank andelen private utleieboliger jevnt siden andre verdenskrig – fra 60 % i 1947 til mindre enn 10 % i 2010 (Musterd, 2014, s. 467–470).



35. Andel leieboliger (private og offentlige) og selveierboliger av den totale boligmassen, 1947-2010 (Musterd, 2014, s. 470).

Etter år 2000 har offentlig boligbygging i Nederland krympet til ca. 20 % og private utviklere og investorer har en ledende rolle i byutviklingen og boligproduksjonen. I 2008 kom 85 % av alt nytt tomteland for boliger fra private utviklere, noe som gir stor innvirkning på hvor mange boliger som bygges, hvilke kvaliteter de inneholder og hva slags omgivelser de produserer. (Berghauer Pont & Haupt, 2009, s. 55–56). Men sosiale boliger utgjør fortsatt en stor andel av boligmassen – spesielt i storbyene. I Amsterdam var det en økning i antall sosiale boliger helt fram til midten på 90-tallet (til en topp på 55 % av den samlede boligmassen). Det er først de siste årene at andelen har falt under 50 %. Andelen selveierboliger har imidlertid økt – i første rekke som følge av at en del boliger er omgjort fra privat utleie til selveier. Selv om andelen selveiere i Amsterdam er lav, sammenliknet med Norge, har andelen steget kraftig de siste årene, fra i overkant av 10 % i 1995 til rundt 25 % i 2010 (Musterd, 2014, s. 470).

På utviklingssiden står boligbyggelagene i dag i en mellomposisjon mellom det offentlige og de private utviklerne (Heurkens, 2012, s. 146). Tidligere var boligbyggelagene subsidiert og sikret statlig låneopptak, men på 1990-tallet ble koblingen mellom staten og boligbyggelagene løsere. Boligbyggelagene måtte operere mer selvstendig, og balansere investeringer og lønnsomhet, samtidig som staten fortsatt krevde en sosial profil på boligbyggingen. Boligbyggelagene fikk mulighet til å selge unna, men så langt har det lønnet seg å sitte på boligene som sikkerhet for nye investeringer. I områder hvor kommunen er grunneier har kommunene mulighet til å kreve at en viss andel av nye boliger skal bygges som sosiale boliger. Dette gjennomføres gjerne som et pålagt samarbeid mellom private utbyggere og boligbyggelagene. Inntil 2013 var det for eksempel et krav i

Amsterdam at alle nye boligområder skulle bestå av minimum 30 % offentlige utleieboliger. Forretningsmodellen til boligbyggelagene ble imidlertid satt under sterkt press da finanskrisen slo inn i 2008, og mange valgte å utsette eller skrinlegge boligplanene. I dag fører nederlandske myndigheter en politikk hvor de i større grad enn tidligere retter de offentlige boligene mot lavinntektsgrupper. Tradisjonelt har middelklassen vært godt representert i offentlige utleieboliger, men andelen er nå synkende og stadig flere går over til å bli selveiere. Skiftet til flere selveiere er, i følge Musterd (2014), en villet politikk som myndighetene blant annet begrunner med skiftet til mer individualiserte boligpreferanser. De homogene, masseproduserte boligene fra etterkrigstiden forbindes med dårlige bomiljø og sosiale problemer. Folk ønsker større grad av differensiering. De offentlige boligene holder imidlertid jevnt over en høy standard og er geografisk spredt rundt om i byene. Nederland har derfor, så langt, hatt mindre opphopning av sosiale problemer og segregasjon i byene enn mange andre europeiske land (Musterd, 2014, s. 471–482). I byer som Amsterdam, hvor fortsatt halvparten av boligmassen består av rimelige utleieboliger, står imidlertid mange i kø for å få en bolig. Fordi utvalget av boliger på det private markedet er så lite, og ventelistene er lang på de offentlige boligene, kan folk velge mellom å vente eller å bo dyrt via det private markedet. Dette har skapt et stort ulovlig marked med mye spekulasjon både med private eiendom og offentlige boliger (Feddes, 2012, s. 254).

Sterke tradisjoner for byplanlegging

Oppbygningen av det nederlandske plansystemet skiller seg ikke vesentlig fra den norske. Systemet er, i likhet Norge, tredelt mellom stat, region (provinser i Nederland, fylke i Norge) og kommune. Nederland omtales som en «desentralisert enhetsstat», med sterke lokale myndigheter, men som handler innenfor en nasjonal politikk (Larsson, 2006, s. 201). Beskrivelsen kan langt på vei også anvendes på norsk planlegging. For eksempel har norske kommuner ansvar for arealforvaltningen, men innenfor rammene av de til en hver tid gjeldende nasjonale retningslinjer og bestemmelser. Nederlandske kommuner kan utarbeide en *Structuurplan*, tilsvarende den norske kommuneplanen, men planen er ikke juridisk bindende og er heller ikke obligatorisk. Nederlandske kommuner benytter i stedet reguleringsplaner (*bestemmingsplan*), som er langt mer detaljerte planer, for å formalisere arealbruken. Dette er det eneste juridisk bindende planverktøyet i Nederland, og planene skal rulleres hvert tiende år. Det aller meste av landområdene i Nederland er regulert gjennom *bestemmingsplan* som fastsetter arealbruken (bolig, næring, grøntområder, gater etc.), utnyttelsesgrader og andre hensyn gjennom kart og bestemmelser. *Bestemmingsplan* har tradisjon for å være detaljerte i utformingen, noe de undersøkte planene fra Amsterdam og Almere bekrefter, og kan sammenliknes med det som i Norge ville vært en detaljreguleringsplan (Larsson, 2006, s. 201–209).

Den kanskje største forskjellen mellom Norge og Nederland er måten reguleringsplanene blir til på og kommunenes rolle i implementeringen. I Norge kan «hvem som helst» fremme en reguleringsplan til kommunen og få denne behandlet. De fleste reguleringsplaner i Norge er privat initiert, mens kommunene kun unntaksvis lager egne områdeplaner. I Nederland er det i de fleste tilfeller kommunene selv som lager planene, og det må foreligge en politisk beslutning om å lage en plan. Selv om kommunene utarbeider planene, kan en privat aktør initiere en plan og be kommunen om å lage den, eller søke om å få dispensasjon fra en gjeldende plan (Larsson, 2006, s. 203–209). Barlindhaug, mfl. (2014, s. 124) viser til at praksis synes å være at den kommunale reguleringsplanen i vel så stor grad handler om å tilpasse plandokumentene til den faktiske utbyggingen som omvendt. Plansystemet er bygget opp hierarkisk, men de mange avvikene viser at arealbruken vanskelig kan

sies å være planstyrt. Private utviklere har fått en mer dominerende posisjon i byutviklingen og det utviklet ulike modeller for offentlig-privat samarbeid. I likhet med norske bykommuner inntar også mange nederlandske kommunene i større grad enn før en tilretteleggerrolle som leverer premissene, men hvor utvikleren selv designer planen og prosjektet (Heurkens, 2012). Selv om både det nederlandske og det norske systemet gir kommunene anledning til å sette rammene for boligenes fysiske utforming⁷¹, er nederlandsk planlov tettere knyttet til boligloven. Det er begrenset hvor mange betingelser kommunen kan stille til en utbygger, og betingelsene er regulert i boligloven. Dette henger sammen med at Nederland har en sterk kobling mellom arealpolitikk, planlegging og boligpolitikk – effektivt gjennom kommunalt eierskap (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 122–126).

Heurkens (2012, s. 141) viser til at det er lange tradisjoner for offentlig engasjement i arealplanleggingen, både i forberedelsene og implementering. Dette innebærer at kommunene driver utstrakt oppkjøp av land (først og fremst landbruksareal) som tilrettelegges med den nødvendige infrastrukturen, for så å bli solgt/festet bort til utbyggere. Som grunneier kan kommunen stille betingelser om hva slags boliger som skal bygges og hvordan fordelingen skal være mellom ulike kategorier (sosiale utleieboliger, sosial selveie, selvbyggerboliger og ordinære selveierboliger). De siste årene er det også utviklet et system som supplerer kommunalt eierskap med bruk av planlovverk. Begrunnelsen er at myndighetene ønsker å påvirke den sosioøkonomiske profilen i nye boligprosjekter. Kommunene har i prinsippet to måter å erverve areal på: gjennom ekspropriasjon (som sjelden benyttes, i likhet med i Norge), og gjennom kommunal forkjøpsrett (hjemlet i en egen lov, WWG). Sistnevnte er mye benyttet og gir kommunen anledning til å peke ut arealer i en reguleringsplan hvor de skal ha forkjøpsrett. Dermed er grunneier forpliktet til å tilby arealene til kommunen, før det evt. legges ut for salg i markedet. I tillegg kan kommunene kjøpe arealer på det «vanlige» markedet. Under finanskrisen var det mange som tapte penger på oppkjøp av arealer. Kommunene tar en stor risiko, og trenger omfattende kompetanse for å operere i eiendomsmarkedet, noe som gjør at mange forskere har tatt til orde for å begrense kommunenes oppkjøp (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 122–126).

Historisk var planlegging et lokalt fenomen, som senere spredte seg til regionale og sentral myndigheter. Fortsatt er planleggingen sterkt desentralisert, og ble ytterligere forsterket gjennom ny lovgivning i 2008 (*nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (nWRO)*). Barlindhaug, mfl. (2014, s. 126–128) viser til at endringene gav kommunene sterkere virkemidler til å fordele kostander til infrastruktur mellom utbyggere og kommunen, samt at kommunene fikk utvidet mulighet til å påvirke arealbruken og boligbyggingens innretning uten å kjøpe opp arealer⁷². Kommunen kan for eksempel stille krav til kommersielle utbyggere mht. sammensetning av boliger i nye boligprosjekter. Loven gav også større rom for private aktører til å ta del i planleggingsprosessen, men ettersom *bestemmingsplan* er det eneste juridisk bindende plantypen, sitter den operasjonelle kontrollen hos kommunene. Gjennom implementering av planene er kommunene en aktiv aktør i eiendomsutviklingen, og de største nederlandske kommunene har fortsatt egne kommunale utviklingsselskap (*Gemeentelijke Grondbedrijven*). Kommunene fører en form for aktiv eller passiv arealpolitikk. En aktiv politikk

⁷¹ Barlindhaug, mfl. (2014, s. 122) viser til at både norske og nederlandske kommuner har anledning til å stille krav til byggelinjer, etasjer, fordeling av leilighetsstørrelse, fellesarealer, uterom, atkomst og materialbruk, takvinkel etc. Også muligheten for fordeling av boligtyper, utforming, prisnivå etc. er relativt like på tvers av land og plansystemer.

⁷² Barlindhaug, mfl. (2014, s. 127) presiserer at loven åpner for at kostnadene som en utbygger må betale differensieres mellom boligarealformål. Utbygging av kommersielle boliger innebærer en høyere andel enn ved sosial boligbygging.

innebærer at lokale myndigheter kjøper og tilrettelegger landområder for utbygging. I en passiv tilnærming er grunnverv ikke like flittig tatt i bruk, og private aktører tar gjerne initiativ til utviklingen, mens kommunene begrenser sine oppkjøp til arealer for offentlige funksjoner (Heurkens, 2012, s. 141–142).

En aktiv arealpolitikk gir kommunene større kontroll over byutviklingen, men gjør også at kommunene i større grad opererer som markedsaktører enn i en passiv tilnærming. Dette kan potensielt gi store inntekter til kommunene, men innebærer også større risiko. Inntektene er delvis bundet i investeringer i offentlige funksjoner for byen, offentlige rom, infrastruktur og eiendom. I mange år var de kommunale utviklingselskapene ansett som kommunenes «melkekyr». Men som følge av større innslag av privat eiendom, økonomiske nedgangstider og fallende etterspørsel, har inntekter fra eiendomssalg blitt drastisk redusert. Dette gjør det vanskeligere for kommunene å investere i nye prosjekter, særlig i transformasjonsområder i indre byområder hvor det kreves store investeringer med små marginer. Den nederlandske arealpolitikken har også gitt mindre press på utbygging i de sentrale deler av byene. Det gjør at det er relativt liten forskjell på eiendomspriser i transformasjonsområdene og eiendomspriser i de ubebygde områdene (særlig om man sammenlikner med for eksempel Storbritannia). Mindre press gir også mindre profitt, og dermed økt risiko både for offentlige og private utviklingsaktører (Heurkens, 2012, s. 143).

Sett fra et norsk ståsted er det nærliggende å anta at kommunene i Nederland, i tillegg til sterke offentlige virkemidler for byutvikling, besitter betydelig plankompetanse. Ikke bare knyttet til selve utarbeidelsen av planene, men også gjennom implementering og revidering i takt med en skiftende markedssituasjon. Dette kan være en viktig ressurs når krisesituasjoner oppstår, som den man så i det nederlandske boligmarkedet etter finanskrisen. Et kompetent offentlig apparat for testing av nye ideer, kan ha vært en viktig årsak til at nederlandske kommuner i løpet av kort tid har fått på plass et omfattende system for selvbygging.

Selvbygging og boligmarked

Da finanskrisen slo inn i 2008 ble Nederlands boligmarked hardt rammet, sammenliknet med for eksempel Tyskland og Belgia. Krisen rammet i første rekke salget av nye boliger, som i Nederland falt med 62 % i perioden 2007-2009, mens det var omtrent uendret i Tyskland og Belgia. Også salget av eksisterende boliger falt med rundt 33 % i samme periode, og prisene med over 10 % fra 2008 til 2009 (Van der Heijden, Dol, & Oxley, 2011, s. 298). Forskjellene mellom landene kan i følge Van der Heijden, mfl. (2011) dels forklares med at boligmarkedet i de tre landene fungerer ulikt med hensyn til andelen spekulativ boligbygging. Mens man i Tyskland og Belgia har mye individuelle selvbygging og lite mobilitet i boligmarkedet, er det en høy andel spekulativ boligbygging og stor grad av mobilitet i markedet i Nederland (og enda mer i Storbritannia). Dette gjør at boligmarkedet blir mer sårbart for endringer, ettersom den spekulative boligbyggingen avhenger av at stadig nye boligkjøpere kommer inn i markedet. I land med mye selvbygging velger folk i større grad å bli boende, og mange skifter kun bolig 1-2 ganger i løpet av livet. I selvbyggerdominerte boligmarkeder er det også mindre fokus på å bygge boliger i den eksklusive delen av boligmarkedet, slik som gjerne er tilfellet med spekulativ bygging. Boligbyggingen i land som Tyskland og Belgia er derfor i større grad etterspørselsbasert enn i Nederland, hvor man (i likhet med Norge) gjør boligkarriere gjennom en trinnvis klatring oppover i markedet.

Eiendom og eierskap

Den norske tradisjonen med sterk, privat eiendomsrett blir ofte trukket fram som et hinder for norske kommuner i utviklingen av områder med mange grunneiere (Pojani & Stead, 2015, s. 1572). Dette betyr ikke at byutvikling med komplekse eiendomsstrukturer ikke lar seg gjennomføre (for eksempel gjennom urbant jordskifte), men en sterk og sammensatt gruppe av grunneiere vil utvilsomt være en kompliserende faktor. I Nederland er kommunene ofte store grunneiere, for eksempel eier Almere kommune grunnen de utvikler til selvbygging (S. Owen, 2011, s. 27). Almere er, sammenliknet med Amsterdam, likevel nærmere den norske virkeligheten enn Amsterdam. I Almere er over 60 % av boligene selveierboliger – og enda større andeler i nyere deler av byen (Commandeur & Zhou, 2009, s. 302). Almere kommune selger også grunnen, og selvbyggerne eier derfor både tomten og huset. I Amsterdam derimot, er det som nevnt innledningsvis, kun rundt 25 % selveierboliger og en kompleks forvaltning av kommunale eiendommer gjennom festeavtaler.

I Amsterdam har det gjennom flere hundre år vært vanlig at offentlige myndigheter er eier av store landarealer – en tradisjon som går helt tilbake til 1578 da kirkens eiendommer ble overført til byen. Tradisjonen med å eie og forvalte landet skjøt fart rundt 1800, og gjennom hele 1800-tallet utviklet det seg en systematisk og sterk tomtepolitikk – som gjelder helt fram til våre dager. I første rekke handler dette om at Amsterdam kommune gjorde strategiske eiendomskjøp. Særlig fra 1920-tallet og utover kjøpte kommunen store landområder for planlagte utvidelser av byen, lenge før områdene skulle bygges ut. Et annet viktig kjennetegn ved tomtepolitikken er at byen nesten aldri selger noe land. Politikken går helt tilbake til 1896 da det ble bestemt at kommunens eiendommer kunne leies bort på langsiktige leiekontrakter (festeavtaler), heller enn å selges. Dette gjorde at det bygget det seg opp en enorm eiendomsportefølje som omregnet til dagens kroner og øre ville talt mangfoldige milliarder kroner. Byens myndigheter hadde dermed full kontroll over byutvidelsene – i motsetning til de fleste andre storbyer i Europa. De eneste områdene hvor det var (og fortatt er) en relativt stor andel privat grunn, er i sentrum – altså områder bygget ut før 1896. Eiendomssalg gjøres kun unntaksvis, og fortsatt eies to-tredjedeler av arealet av kommunen (per 2012) - som innebærer at 80 % av bygningsmassen står på kommunale festetomter (Feddes, 2012, s. 254). Kommunens unike posisjon som grunneier har gitt et stort og stabilt inntektssystem og sterk mulighet for sterk styring av byutviklingen. Selv om systemet har blitt satt under betydelig press etter finanskrisen, utgjør fortsatt inntektene fra kommunale festetomter ca. 4 % av byens totale budsjett (det samlede budsjettet var på 5,9 milliarder euro i 2015), i tillegg til at ytterligere 19 % av inntektene kommer fra offentlige avgifter knyttet til byutvikling (Savini mfl., 2015, s. 112).

Amsterdam etter finanskrisen

I kjølvannet av finanskrisen har europeiske byer stilt spørsmål ved om tidligere modeller for byutvikling holder mål. Mange byer ser derfor etter alternative og eksperimentelle måter for å øke investeringene i eiendomsmarkedet og imøtekomme sosioøkonomiske endringer. Dette gjelder kanskje særlig i Amsterdam, som de siste årene har testet ut nye metoder innen sosial boligbygging, eiendomsforvaltning og regional planlegging. Utviklingen har flere sider ved seg som peker i retning av det Savini, mfl. (2015, s. 103) omtaler som *neoliberal urbanisme*. Som nevnt innledningsvis endret boligpolitikken seg gradvis i mer markedsstyrt retning fra slutten av 1980-tallet. Ett av målene med den nye politikken er å øke andelen selveiere i Amsterdam – og som skjøt fart fra 2001 og utover. Amsterdam ønsker, i likhet med mange andre vestlige byer, å tiltrekke seg kompetansearbeidskraft gjennom et mer tilgjengelig og mindre regulert boligmarked. Tiden for storskala bygging av offentlige

boliger er over, og det fokuseres i større grad på renovering av kommunens boliger med påfølgende salg. Den regulerte delen av leiemarkedet (som sto for 58 % av boligene i Amsterdam i 2013) har blitt emne for liberalisering gjennom mer markedstilpasset fastsetting av leien - målet er å redusere andelen leieboliger med regulert leie og øke andelen selveierboliger rettet mot middelklassen (Savini mfl., 2015, s. 108–109).

Tradisjonelt har Amsterdam mindre geografisk segregasjon av sosiale grupper enn andre europeiske byer, men utviklingen de siste årene har gått i retning av sterkere sosial deling mellom byens sentrum og periferi. Generelt kan man si at dagens Amsterdam preges av tre store utviklingstrender: demografiske endringer, gentrifisering og større etnisk mangfold. Den sterke befolkningsveksten kjennetegnes av en økende andel unge og høyt utdannende, særlig i sentrale deler av byen, hvor middelklassefamilier utgjør de dominerende husholdningene. Boligmarkedet ser ut til å følge trenden, og gentrifisering foregår nå i de fleste nabolag sentralt i Amsterdam. Prosessen med gentrifisering av indre bydeler har også vært et uttrykt politisk ønske for å heve byens attraktivitet. Byen har imidlertid fortsatt en stor sosial miks av folk fra ulike sosiale lag og etniske opphav, men det er en økende polarisering mellom fattig og rik – særlig etter finanskrisen. Den offentlige politikken med større andel selveiere ser også ut til å påvirke den sosiale sammensetningen i favør av middel- og høyinntektsgrupper (Savini mfl., 2015, s. 105–107, 111).

Modellen med aktiv tomtetpolitikk, storskala implementering og rask realisering av nye byområder viste seg å være utilstrekkelig i det nye politiske og økonomiske landskapet etter finanskrisen. Inntektene fra kommunens byutviklingsprosjekter falt dramatisk og bidro til en politisk reorientering av byens utviklingsstrategier. Fra å ha vært en ledende aktør i byutviklingen skulle kommunen i større grad fasilitere utviklingen gjennom ulike samarbeidskonstellasjoner og selvorganisering. Det ble som følge av dette startet en institusjonalisering av aktiv brukerinvolvering med hensikt å frambringe småskala og «organiske» eksperimenter i byutviklingen. Eksempler på dette kunne være midlertid bruk av ledige tomter, ny bruk av byens mange tomme kontorlokaler, eller selvbygging. Strategien henger sammen med ideen om et urbant velferdssystem med vekt på selvorganiserte innbyggere og småskala markedsaktører. Flere store utviklingsområder i sentrale deler av byen ble derfor omstrukturert til å passe den nye modellen, mens utviklingsprosjekter i etterkrigsområder i ytre bydeler ble stanset. I praksis gav imidlertid ikke kommunen slipp på kontrollen med utviklingen, slik den «organiske» strategien kunne gi inntrykk av (Savini mfl., 2015, s. 109–110). Selvbyggerområdene Zeeburgereiland, Houthavens og Buiksloterham ble nøye plukket ut av kommunens administrasjon og tett fulgt opp under utviklingen. For eksempel fastsetter kommunen både prisene på tomtene og betingelsene for utviklingen. I følge Savini, mfl. (2015, s. 112) er de nye utviklingsstrategiene preget av middelklassens verdigrunnlag og resultater, og det er usikkert hvorvidt strategien vil være i stand til å favne byens behov for rimelige boliger og inkluderende utvikling. I en tid med flyktige eiendomsmarkeder kan imidlertid praksisen med «organisk» utvikling gi bedre forhold for utviklingen av mindre profitable, men likevel kvalitativt gode, prosjekter.

Almere

Almere er Nederlands nyeste by, etablert på et «gjenvunnet» landområde i sjøområdet Zuider zee, en halvtimes kjøring øst for Amsterdam. Byen er på mange måter unik i Europeisk sammenheng. Da den ble etablert på 1970-tallet skulle den avlaste byer og naturområder i Randstadregionen⁷³ for utbyggingspress. Ikke bare var det en bragd i seg selv å gjenvinne landområdene, men gjennom snart 40 år har Almere vokst til å bli Nederlands syvende største by med nesten 200 000 innbyggere. Det gjør den til en av Europas raskest voksende byer (Gemeente Almere, 2016c). Den opprinnelige masterplanen for byen (1977) var basert på et lappeteppes av fem selvstendige småbyer bygget etter hageby-prinsippene (tett-lav bebyggelse). Småhusene, som særlig retter seg mot barnefamilier, er fortsatt dominerende i bydelene, men Almere har også et kompakt bysentrum med blanding av høyhus og kvartalsbebyggelse.



36. Almere sentrum med jernbanestasjonen



Figur 37. Almere by. Bearbejdet kartgrunnlag fra Google maps

Byen har vært under kontinuerlig utbygging siden etableringen, og nye bydeler legges til etter hvert som områdene ferdigstilles. Almere blir i dag beskrevet som et nasjonalt og internasjonalt eksperimentområde for offentlig implementering av bærekraftig byutvikling innen temaene energi, vann, transport, avfall og materialbruk (Lloyd mfl., 2014, s. 25). Almere har i tillegg Nederlands største selvbyggerområde, med et stort tilbud av ulike typer selvbygging – i første rekke rettet mot individuelle selvbyggere.

Almere 2.0

For å fremme utvikling av Randstadregionen ba nederlandske myndigheter i 2009 byens politikere om å utvide Almere fra om lag 190 000 innbygger til 350 000 innen 2030, tilsvarende 60 000 nye boliger og 100 000 nye arbeidsplasser. *Almere 2.0* ble derfor lansert som en visjon og strategi for en økologisk, sosial og økonomisk bærekraftig utvidelse av byen. Almere preges i dag av stor pendling til Amsterdam, småhusbebyggelse og en overvekt av middelklassefamilier. Større diversitet innen næringsliv, boliger og befolkning fremheves derfor som et grunnleggende prinsipp for å løfte byen inn i en mer «moden» og selvstendig fase (Municipality of Almere, 2009). I utviklingsplanen

⁷³ Randstad er en polysentrisk storbyregion i vestre del av Nederland med mer enn 7 mill. innbyggere og omfatter blant annet byene Amsterdam, Rotterdam, Utrecht og Haag (OECD, 2016).

fremheves byens suburbane design som en kvalitet og viktig identitetsmarkør for etablerte bydeler. Utvidelsen av byen er derfor i første rekke basert på utbygging av nye landområder (både eksisterende land og nytt land i sjøområdene mellom Almere og Amsterdam) langs en ny kollektivakse mellom de to byene (*Schaalsprong-aksen*).



38. Strategisk plan for utviklingen av Almere 2.0 (Municipality of Almere, 2009)

Et viktig aspekt ved de lokalpolitiske visjonene for Almere er vektleggingen av innbyggerinitiativ, formulert som:

The structural vision challenges people to take personal initiatives, with all the creativity, energy and passion that this entails. In Almere, people make the city (Municipality of Almere, 2009, s. 42).

Selvbygging har vært en sentral strategi i byutviklingen siden slutten på 1990-tallet. På den tiden var frontfiguren for selvbygging i Nederland, Adri Duivesteijn, lokalpolitiker i Almere. Han fikk ansvaret for å fremme selvbyggerekspérimentet og var en pådriver for selvbygging som et alternativ til tradisjonell boligbygging - et alternativ som i større grad var etterspørselsbasert og kunne gi en mer småskala boligform (Lloyd mfl., 2014, s. 25).

Det er ikke uten grunn at Almere har blitt det største testområdet for selvbygging i Nederland. Med de tunge, nasjonale oppgavene som hviler på byen er boligspørsmålet en sentral utfordring. Behovet for boliger og tradisjoner for eksperimentell byutvikling gjør det nærliggende å tro at selvbygging ble et naturlig valg for byen. Særlig sett i lys av hvordan boligbyggingen har gått fra offentlig til privat de senere årene. Strategien legitimeres gjennom politiske visjoner om byvekst gjennom innbyggerinitiativ, og med rikelig tilgang på offentlig eide landområder lå det på starten av 2000-tallet godt til rette for å teste ut selvbygging.

Kommunen som tilrettelegger og utbygger

I Almere stiller kommunen med tomter innenfor en overordnet reguleringsplan. Tilbudet av selvbyggertomter er spredt rundt i definerte soner av byen, hvorav *Homeruskwartier* i bydelen Almere Poort er det største. Hver tomt leveres med et sett designkoder, og innenfor disse rammene står selvbyggere fritt til å kjøpe tomten (individuell eller som gruppe) og bygge en bolig etter eget design og budsjett. Rådgivere, arkitekter og manual-bøker er tilgjengelig støtte gjennom hele

prosessen. Selvbyggerne i Almere leverte 1000 boliger i perioden 2007-2010 (Wallace, Ford, & Quilgars, 2013, s. 54–55).

Foruten selve reguleringsplanen har kommunen parsellert ut alle tomter i selvbyggerområdene. Disse er definert som midlertidige eiendommer og kan justeres ved behov. Tomtene blir ikke registrert i matrikkelen før endelig kjøpsavtale er kommet i stand med selvbyggerne. I Almere bygger kommunen også all infrastruktur frem til tomten; vei, belysning, vann, kloakk, elektrisitet og fjernvarme. I tillegg har de i noen tilfeller gjort klar fundamenteringen (pelene) ettersom grunnen i området består av løsmasser – dette krever at fundamentering må gjøres på flere tomter samtidig for å sikre stabilitet før de kan selges enkeltvis. Kommunen gjennomfører også miljøundersøkelser for å sikre at det ikke er forurensning i grunnen før salg av tomtene. Det anlegges midlertidige anleggsveier og belysning i områder hvor det ikke er ferdig utbygget. Dette innebærer at det kan ta lang tid før enkelte boliger får permanent opparbeidelse av felles infrastruktur. I Almere Poort er det pålagt å koble seg til fjernvarmenettet, mens man i andre deler av byen kan velge naturgass, elektrisitet eller solcelleenergi til deler av oppvarmingen. I likhet med i Norge er selvbyggerne pliktet å varsle kommunen dersom de støter på arkeologiske funn under anleggsperioden (Gemeente Almere, 2015a, 2016d).

Kommunens organisering og salg av tomter

Kommunen har fire ulike avdelinger med hver sine oppgaver knyttet til de enkelte fasene av utviklingen (Gemeente Almere, 2015a). Tomtebutikken (*Kavelwinkel*) er kommunens «ansikt utad» mot selvbyggerne, og det her man henvender seg først for å få råd om prosessen og informasjon om hvilke tomter som er tilgjengelig på markedet. Avdeling for områdeutvikling (*Afdeling Gebiedsontwikkeling*) håndterer kjøpskontraktene, mens avdeling for lisens, håndheving og tilsyn (*Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, VTH*) sørger for miljøtillatelse og byggetillatelse, samt tilsyn under byggeprosessen. Avdeling for byutvikling (*Stedelijke Ontwikkeling*) er ansvarlig for byggingen av infrastrukturen (for eksempel parker, veier og sykkelstier) i nye områder og utformingen av offentlige rom. Selve gjennomføringen er utført av *Advies- en Ingenieursbureau (AIB)*.



39. *Kavelwinkel* (tomtebutikk i Almere rådhus), februar 2016 (eget bilde)

Kommunen tomtebutikk (*Kavelwinkel*) ligger i rådhuset i Almere sentrum. Her kan man kjøpe eller reservere tomter for en tidsbegrenset periode. Kommunens konsulenter gir også veiledning og råd om priser, prosedyrer, byggeprosessen og tekniske krav. Man får i tillegg en gratis samtale med en byggeleder som kan hjelpe selvbyggeren med å sjekke om planen er teknisk og økonomisk gjennomførbart. Etter det må selvbyggeren selv skaffe en byggeleder dersom han eller hun ønsker det (anbefales av kommunen). Kommunen utgir det de kaller en «basishåndbok for selvbyggere» som gir full oversikt over alle deler av prosessen, kostnader og krav (Gemeente Almere, 2015a). Håndboken er supplert med særkrav knyttet til de ulike selvbyggerfeltene i byen og en rekke vedlegg for tekniske og finansiell krav. I tillegg arrangerer kommunen selvbyggerdager, befaringer og gir ut brosjyrer, inspirasjonskataloger og videoer. Man finner selvsagt også en hel masse informasjon på kommunens nettsider. Alle nettsider relatert til selvbygging følger et fast navneoppsett som starter på «Jeg bygger...» (*Ik bouw...*), og hvor www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl er den viktigste nettsiden for informasjonsinnhenting (Gemeente Almere, 2016d).

Prosess – fra planlegging til bygging

Selvbyggeren har tre veier til en ny bolig i Almere (Gemeente Almere, 2015a, 2016d):

1. Bygge med en arkitekt. Selvbyggeren gir i oppdrag til en arkitekt å tegne huset, deretter engasjeres en entreprenør.
2. Benytte en ferdighusleverandør. Selvbyggeren velger et hus fra en katalog som tilpasses egne behov – i den grad man ønsker det. Ferdighusleverandøren bygger huset for selvbyggeren.
3. Gjøre det selv. Man kan også velge å bygge huset selv fra grunnen av. Utformingen kan gjøres av selvbyggeren eller i samarbeid med arkitekt.

Almere kommune (Gemeente Almere, 2016d) opplyser at prosessen fra man starter tomtesøket til man kan begynne byggingen minimum tar 16 måneder og at man i løpet av den tiden må oppfylle en rekke forhåndsdefinerte krav. De to første fasene handler om å søke om såkalt SVR-nøkkel og miljøtillatelse, og inngå kjøpskontrakt for tomten. Dette skal skje innen et år fra tomten ble reservert. Tomten vil ikke bli overført til selvbyggeren før SVR-søknad er godkjent og miljøtillatelsen er gitt. Deretter kan man begynne byggingen. Selve byggefasen har også en rekke krav knyttet de ulike fasene, med frister for hver enkelt av kravene (knytte til tilkobling til infrastruktur, undersøkelse av grunnforholdene, HMS, grunnarbeider og konstruksjoner mm.). Byggearbeidet må ha startet opp innen det har gått 3 år fra tomten ble overlevert til selvbyggeren.

I Almere er det gitt stor frihet innenfor de individuelle selvbyggertomtene til selv å bestemme utformingen på boligen – særlig i enkelte, avsatte områder. Man kan velge mellom å bygge byhus (rekkehus eller town house), frittstående enebolig eller tomannsbolig (kalles «to-under-ett-tak»). Det er få som velger å bygge hele huset selv – kommunens tomtekontor anslår at kun 1 av 100 velger en slik løsning. For hver tomt følger det et «tomte-pass» som angir tomtens rammer og begrensninger (plassering, utnyttelsesgrad, parkering, adkomst, uteareal, etc.). Passet er en videre detaljering og konkretisering av de generelle kravene i reguleringsplanens kart og bestemmelser. Hvis utformingen av huset er i samsvar med reglene i passet så det er også i samsvar med reglene i reguleringsplanen og man får da en godkjenning av kommunen (SVR-nøkkel). Kommunen kan gjøre en skjønnsmessig vurdering av mindre avvik som ikke er i vesentlig strid med overordnet plan. Mange av tomtene har fleksibilitet til å kunne bygge et mindre volum enn det som er angitt som maksimal utnyttelse, slik at man kan utvide senere etter hvert som man får behov for større plass. Etter at tomten er kjøpt har selvbyggeren tre år på seg til å oppføre boligen. Selvbyggerhusene i Almere må oppfylle de samme

tekniske standardene som andre bygg, og som følger av tekniske forskrifter. Teknisk sett er ikke noe mer krevende å bygge et byhus (rekkehus) enn en frittstående enebolig, men forholdet til naboen er naturligvis en større problemstilling med hensyn til volum og utforming (Gemeente Almere, 2015a, 2016d).

Byggekostnadene vil variere avhengig av størrelse, arkitektonisk kvalitet og i hvilken grad man utfører byggearbeidet selv (Gemeente Almere, 2015a, 2016d). Situasjonen i markedet er også en faktor. For at selvbyggerne skal få et realistisk bilde på kostnadene kan de benytte nettsiden:

www.watkostbouwen.nl. Her vil man kunne legge inn alle de egenskapene man ønsker at boligen skal ha, som størrelse, planløsning, materialbruk, tekniske installasjoner etc. og få en kostnadsoversikt. Dette gjøres gjerne i forkant av byggeprosessen, slik at spesifikasjonene kan sendes videre til arkitekt eller entreprenør som viderefører planen til prosjektering. Man kan benytte en ferdighushusleverandør for boligen, men i de tilfeller hvor man ønsker stor grad av personlig design benyttes arkitekter. Selvbyggerne kan søke blant mer enn 3000 arkitekter via nettsiden til *Bond van Nederlandse Architecten* (BNA). Når det foreligger detaljerte tegninger og skriftlig beskrivelse av arbeidet og materialene (vanligvis levert av arkitekten), innhentes tilbud fra én eller flere entreprenører. Selvbyggeren kan selv skaffe en entreprenør, eller bruke en arkitekt eller byggeleder.

For at man skal kunne bygge som gruppe og kjøpe en tomt må man gå sammen og danne en non-profit stiftelse eller forening (Gemeente Almere, 2016d). Kommunene i Nederland samarbeider med banknæringen om å tilby selvbyggergrupper rentefrie lån knyttet til kostnader som påløper i selve planleggingsfasen, via fondet *Plankosten Fonds* (CiSiO, 2016). Ordningen er ment å gi større trygghet både for kommunene, bankene og selvbyggerne med hensyn til planlegging, kostnader og finansiering. Dette skjer i en tidlig fase av prosjektet hvor det både er behov for å skape tillitt mellom partene samt innhenting av bistand fra konsulenter og fagfolk. Målet er at samarbeidet og planen man kommer fram til skal være realistisk og gjennomførbar, og dermed danne grunnlag for å få boliglån fra bankene. Man kan også som individuelle selvbyggere gå sammen med naboen for å utvikle boligene. Dette kan lette prosessen og gi besparelser ved bruk av fagfolk, rådgivere og materialer. Det kan også være hensiktsmessig under selve byggefasen med hensyn til felles anleggs- og riggområder (som ellers må løses på egen tomt). Kommunen kan bistå med å sette sammen nabogrupper som ønsker å komme i kontakt med hverandre.

Hva koster en selvbyggerbolig?

I følge Owen (2011, s. 28) hadde de første tomtene i selvbyggerfeltene i Almere hadde en fast pris på 375 euro/kvm. Disse ble solgt uten profitt til kommunen. En del selvbyggere klarte å holde byggekostnadene under 100 euro/kvm, noe som gjorde selvbygging til et attraktivt tilbud for mange. Per oktober 2015 opererer kommunen med prisliste som vist under (utdrag av listen) for tomter som er ferdig opparbeidet og hvor peling er på plass for de fleste tomtene. For de tomtene som ikke har peling tilkommer det en ekstrakostnad på mellom 5000 og 11 500 euro per tomt.

Som det fremgår av tabellen under varierer prisene på tomtene, avhengig av plassering og størrelse. Kommunens tomtebutikk opplyser at typisk kvadratmeterpris (per 2016) ligger i underkant av 400 euro, noe som stemmer godt med prislister under. Kommunen gir ut prislister som reguleres årlig, og prisene kan derfor variere over tid. Man kan også reservere tomter – dette er gratis i Almere de tre første månedene (reservasjon koster vanligvis rundt 500 euro i andre byer i Nederland). Deretter kan man reservere tomten for ytterligere 6 måneder til en kostnad tilsvarende 2,5 % av tomteprisen. Dersom du kjøper en tomt, men ikke gjennomfører prosjektet, tilfaller en

kostand tilsvarende 10 % av tomteprisen. Tomten kan kun unntaksvis selges videre, men det krever tillatelse fra kommunen. Man kan imidlertid videregjøre huset eller et hus som ikke er fullført, så lenge visse betingelser i kjøpskontrakten til tomten er innfridd. Det er heller ikke krav til at selvbyggeren selv må bo i huset (Gemeente Almere, 2015a, 2016d).

Kavelnummer Oppervlakte m² Prijs €

HKW 1	1214	350.000	HKO 420	435	163.125	HKO 733	414	149.040	HKO 1277	245	105.000
HKW 13	616	200.000	HKO 421	1115	418.125	HKO 734	391	146.625	HKO 1278	487	195.000
HKW 58	194	72.750	HKO 423	610	240.950	HKO 735	387	145.125	HKO 1318	359	146.000
HKW 81 ⊙	182	68.250	HKO 427	661	257.790	HKO 736	540	199.800	HKO 1319	359	146.000
HKW 82 ⊙	182	68.250	HKO 429	613	239.070	HKO 752	293	115.735	HKO 1343	240	95.000
HKW 88 ⊙	182	68.250	HKO 430	1028	385.500	HKO 753	324	127.980	HKO 1344	284	110.000
HKW 89 ⊙	182	68.250	HKO 431	784	301.840	HKO 823	1025	495.000	HKO 1366	359	146.000
HKW 106	273	80.000	HKO 432	784	301.840	HKO 825	665	275.000	HKO 1367	359	146.000
HKW 164	339	127.125	HKO 434	1363	442.975	HKO 830	315	125.600	HKO 1368	354	143.500
HKW 165	338	126.750	HKO 436	733	285.870	HKO 1192	604	151.000	HKO 1369	382	155.000
HKW 166	191	71.625	HKO 437	733	285.870	HKO 1210	270	108.000	HKO 1371	337	130.000
HKW 167	237	88.975	HKO 438	733	285.870	HKO 1211	329	131.000	HKO 1372	337	130.000
HKW 169	521	195.375	HKO 439	733	285.870	HKO 1213	425	175.000	HKO 1373	337	130.000
HKW 173	119	44.625	HKO 440	733	285.870	HKO 1214	395	160.000	HKO 1374	337	130.000
HKW 193	251	94.125	HKO 453	249	88.395	HKO 1215	382	150.000	HKO 1375	423	162.000
HKW 199	255	95.625	HKO 470	91	30.485	HKO 1216	338	133.000	HKO 1376	281	105.000
HKW 217	113	38.250	HKO 479	146	48.910	HKO 1217	328	129.000	HKO 1377	139	53.000
HKW 231	121	42.375	HKO 482	128	45.440	HKO 1218	262	100.000	HKO 1382	149	56.500
HKW 237	208	78.000	HKO 485	638	232.870	HKO 1228	249	100.000	HKO 1383	139	53.000
HKW 238	220	82.500	HKO 491	696	271.440	HKO 1234	373	155.000	HKO 1388	388	150.000
HKW 240	215	80.625	HKO 496	608	209.760	HKO 1235	431	175.000	HKO 1389	445	175.708
HKW 241	195	73.125	HKO 500	608	215.840	HKO 1236	330	130.000	HKO 1395	579	230.000
HKW 254 ⊙	140	52.500	HKO 501	608	215.840	HKO 1237	289	113.500	HKO 1404	237	78.375
HKW 256 ⊙	140	52.500	HKO 507	322	123.970	HKO 1238	330	130.000	HKO 1405	256	93.440
HKW 260	175	65.625	HKO 508	314	117.750	HKO 1239	330	130.000	HKO 1406	227	82.855
HKW 261	224	84.000	HKO 511	310	119.350	HKO 1240	289	114.000	HKO 1408	209	78.375
HKW 262	194	72.750	HKO 522	211	77.015	HKO 1241	289	114.000	HKO 1414	101	35.855
HKW 263	134	50.250	HKO 524	232	85.840	HKO 1242	423	165.000	HKO 1415	185	67.525
HKW 268 ⊙	140	52.500	HKO 526	248	91.760	HKO 1251	296	118.000	HKO 1427	254	95.250

40. Prislister på tomter per oktober 2015, Homeruskwartier, Almere (Gemeente Almere, 2015b)

Foruten tomte- og byggekostnadene er det en rekke andre kostnader tilknyttet prosjektet; byggeledelse, arkitekt og/eller designrådgivning, tilkoblingskostnader til kommunal infrastruktur (ca. 10 000 euro per 2016, og som omfatter elektrisitet, gass/fjernvarme, vann og avløp, nettkabel og telefoni), byggesaksgebyr (3,2 % av byggekostnadene), eiendomsregistreringsavgift, lånekostnader, forsikringer, takstseringskostnader og eventuelle kostnader knyttet til salg av egen bolig (Gemeente Almere, 2015a, 2016d).

Rimeligere boliger gjennom IbbA

Almere kommune tilbyr sammen med boligstiftelsen *Woonstichting de Key*, boligkooperasjonen Ymere og med støtte fra *Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland*, boliglån for selvbyggere gjennom ordningen «Jeg bygger rimelig i Almere» (*Ik bouw betaalbaar in Almere*). Ordningen har eksistert siden 2008 og retter seg mot lavinntektshusholdninger som ellers ikke ville fått anledning til å eie egen bolig. Det tilbys lån til familier og enkeltpersoner med en (felles) inntekt på mer enn 23 000 euro i måneden (brutto). Det er satt av egne tomter i bydelene for IbbA-hus, som er spredt rundt på ulike lokaliteter og i blanding med andre typer boliger. Et IbbA-lån gir mulighet for å velge mellom to hustyper: IbbA Start (for inntekter opp til 38 000 euro) og IbbA Extra (gir mulighet for litt større hus dersom inntekten din er over 2475 euro). En IbbA-enebolig vil koste minimum 170 000 euro, og maksimalt 212 264 euro, avhengig av tomtens beliggenhet og alternativene man velger for boligen. Man må selv finansiere 70 % av kostnadene (gjennom ordinært låneopptak og/eller egenkapital), mens IbbA finansierer resten. Så langt er det bygget ca. 300 IbbA-boliger i Almere, og tilsvarende ordninger for selvbyggere finnes også i andre deler av Nederland (Gemeente Almere, De Key, & Ymere, 2016).



Zoom in op de digitale versie van het kavelpaspoort voor de maten en oppervlaktes

kavelgegevens

Ibba-kavels in het Homerusblok

Kavelnummers: HKC 834-837, 839-848 en 850-852

Oppervlakte: Zie tekening

- Ibba-kavel met bouwvlak
- 20 cm in rooilijn bouwen
- Adreszijde woning
- Locatie berging
- Parkeren
- Bomen en groen
- Straatverlichting
- Ondergronds inzameldepot
- Maximale bouwhoogte

41. Tomte-pass (kavelpaspoort) for et Ibba-felt i Homeruskwartier, Almere Poort (Gemeente Almere mfl., 2016)



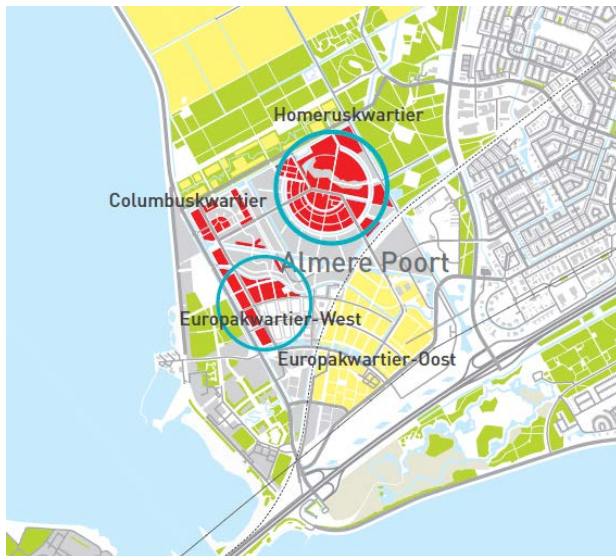
42. Oppslagtavle for Ibba-tomter i kommunens tomtebutikk (eget bilde).



43. Ibba-hus fra Almere Poort (Gemeente Almere mfl., 2016)

Eksempler på selvbygging i Almere

I Almere tilbys selvbyggertomter over hele byen, men Almere Poort er den siste av bydelene som ble klargjort for utbygging (fra 2008) og er bydelen med flest selvbyggertomter (S. Owen, 2011, s. 27). Almere Poort ligger sørøst i Almere (retning Amsterdam), og er forbundet med Amsterdam og Almere sentrum med tog. I forbindelse med case-studiet ble det i februar 2016 gjennomført en befaring i Almere Poort i distriktene *Homeruskwartier*, *Columbuskwartier* og *Europakwartier*. Selvbygging utgjør en stor andel av boligmassen i alle tre distrikter – og særlig i *Homeruskwartier*. Foruten Almere Poort finner man også selvbyggerfelt i bydelene Almere Stad, Almere Buiten, Almere Hout og Almere Haven. Ingen av selvbyggertomtene er plassert i Almere sentrum.



44. Almere Poort med distriktene *Homeruskwartier*, *Columbuskwartier* og *Europakwartier* (Gemeente Almere, 2013)



45. Flyfoto over *Homeruskwartier* under utbygging i 2015 (Gemeente Almere, 2015c)

I case-studiet er det sett på bydelen Almere Poort, og da særlig distriktet *Homeruskwartier*. Dette er foreløpig den eneste bydelen hvor det er mulighet for både individuell og kollektiv selvbygging (resten er kun småhusområder). *Homeruskwartier* er det største og mest utviklede selvbyggerdistriktet i Almere, og det største selvbyggerprosjektet i Nederland. Ferdig utviklet vil *Homeruskwartier* ha ca. 3400 boliger, hvorav 1000 av disse er selvbyggerboliger. Planen for *Homeruskwartier* er tegnet av OMA (Office for Metropolitan Architecture) (Gemeente Almere, 2016a, 2016d).

Per april 2016 er det i overkant av 300 tomter i omløp i Almere, hvorav de fleste av dem i *Homeruskwartier*. Dette er tomter som enten er for salg, eller som er reservert. Det er ikke alle de reserverte tomtene som ender opp med å bli solgt, og kommunens tomtebutikk opplyser at de selger mellom 75 og 100 tomter i året. Reservasjonsmuligheten er tidsbegrenset og er ment å gi selvbyggerne mulighet til å sette seg inn i prosessen og bestemme seg for om de ønsker å kjøpe eller ikke – uten at de står i fare for å miste tomten.



46. Kommunen har et eget prosjektkontor i Homeruskwartier hvor man kan få informasjon om ledige tomter, brukl av fellesarealer, regler for vedlikehold o.l. (egne bilder).



47. Kartportalen til Almere kommune viser hvilke tomter som er i omløp (Gemeente Almere, 2016e).

I Homeruskwartier tilbys tomter for individuell selvbygging helt ned i 48 kvm. De største tomtene ligger på 1000 – 1200 kvm, som er opp mot størrelsene i et typisk norsk eneboligfelt. De fleste tomtene ligger imidlertid et sted mellom 200 – 400 kvm, men det har vært et mål å kunne tilby et bredest mulig spekter av tomtestørrelser, tilpasset ulike budsjetter og boligstørrelser. Kommunen har også tematisert utbyggingsmulighetene i de ulike delene av Almere Poort, under en rekke ulike kategorier. Under vises noen eksempler fra Homeruskwartier Oost (Gemeente Almere, 2009):

- Ik bouw een bungalow* «Jeg bygger enebolig»
- Ik bouw een parkvilla* «Jeg bygger en parkvilla» - tomer ut mot en stor offentlig park hvor henvendelse mot parken er særlig vektlagt.
- Ik bouw een woonwerkvilla* «Jeg bygger bolig kombinert arbeid» - tomter som kan bygges med både bolig og arbeidsplass (for eksempel et hjemmekontor eller en legepraksis).
- Ik bouw duurzaam* «Jeg bygger bærekraftig» – særlig fokus å bringe fram bærekraftige

løsninger knyttet til energi, materialbruk etc.

<i>Ik bouw een houten huis</i>	Jeg bygger hus i tre
<i>Ik bouw een huis</i>	«Jeg bygger fritt» - tomtene med færrest reguleringer har kun fem regler: du kan kun bygge bolig, du må plassere bygningen på tomten og i henhold til gateløpet, du kan ikke bygge høyere enn 14 meter, og du må løse parkering på egen grunn.
<i>Ik bouw in mijn tuin</i>	«Jeg bygger i det grønne» - tomter med små boliger, men store grøntområder.
<i>Ik bouw een tuinderswoning</i>	«Jeg bygger et drivhus-hjem» - boliger med muligheter for å bygge drivhus i tilknytning til boligen for egen dyrking.
<i>Ik bouw in een rij</i>	«Jeg bygger på rekke» - er tomter for rekkehus som inngår i lbbA-ordningen. Det er til sammen 61 slike tomter i to kvartaler i Homeruskwartier Oost – hver med sine individuelle uttrykk.
<i>Ik bouw twee- of drie-in-een-rij</i>	«Jeg bygger to-eller-tre i en rekke» - tomter hvor naboer eller familier kan gå sammen om å bygge to eller tre boliger i en rekke.
<i>Ik bouw mijn onderneming</i>	«Jeg bygger min virksomhet» - er tomter hvor man skal kunne etablere næringsvirksomhet i kombinasjon med bolig, som ellers ikke passer inn i et tradisjonelt forretningslokale eller en næringspark – eksempel en danseskole, et kunstgalleri eller en eller fysioterapi praksis.
<i>Ik bouw hippisch</i>	«Jeg bygger et hus for hest» - tre tomter spesielt tilrettelagt for folk med hest og som ønsker å bo sammen med hesten sin.
<i>Ik bouw een waterwoning</i>	«Jeg bygger et kanalhus» - tomter hvor man kan bygge kanalhus etter nederlandsk tradisjon, og hvor en av reglene er at du må bygge vegg i vegg med naboen.

Homeruskwartier Oost er et område som bygges ut med småhus, og eksemplene over er bare noen av mulighetene som tilbys individuelle selvbyggere i Almere. I mer sentrale deler av Homeruskwartier er det krav til høyere tetthet og det ønske om at kollektive selvbyggergrupper (CPO) skal oppføre leilighetsbygg. I følge kommunens tomtebutikk har ikke kollektiv selvbygging vært en suksess i Almere. Det er imidlertid fortsatt en ambisjon om å få det til, og i informasjonsmateriellet for Homeruskwartier sentrum henvises det til kollektive selvbyggerområder i Tyskland som gode forbildeprosjekter. Intensjonen er å skape et mer urbant bymiljø enn det man ellers forbinder med Homeruskwartier, i en kombinasjon av individuelle og kollektive selvbyggerprosjekter, samt tradisjonelle utbyggere (Gemeente Almere, 2016d).



48. Homeruskwartier Oost - del av Homeruskwartier og område for individuell selvbygging av småhus (Gemeente Almere, 2009)



49. Bilder fra småhusområdene i Homeruskwartier, februar 2016 (egne bilder)

Selv om Almere Poort er et forstadsområde med røtter i hagebybevegelsen og mange likhetstrekk med amerikanske forstadsidealene, er det likevel noen sider ved området som peker i retning av mer urbane, nederlandske tradisjoner. Mange av boligene har egen hage, eller private fellesarealer som likner rekkehusområder i norske byer. Forskjellen er at tettheten ofte er høyere, og at bygningene har et bevisst forhold til gaten som del av uteoppholdsarealet. Det er en god miks av store og små eneboliger, rekkehus og leiligheter, og deler av området har en tetthet som ligger helt opp mot det man finner i sentrumsnære transformasjonsområder i Amsterdam. Plassering og henvendelse mot gate er viktig, samt en gjennomdesignet plan for parkering, forhager og kantsoner. Området har også generøse og varierte offentlige rom: parker, lekeplasser, kanaler, plasser og gater. Det er også et stadig bredere tilbud av butikker, kafeer og tjenesteytende virksomheter, og skoler og barnehager er spredt rundt på en måte som gir korte gangavstander. I tillegg er transportsystemet bygget med tanke på gående, syklende og kollektivtransport. Ulempen er at mye arealer går bort til privat parkering. Den enkelte utbygger må stort sett løse parkeringsbehov på egen tomt, noe som gir god tilgjengelighet med bil, men også mindre rasjonell utnyttelse av arealene. For de fleste selvbyggerne vil det ikke være økonomisk forsvarlig å bygge parkeringskjeller på grunn av de dårlige grunnforholdene – med mindre det er snakk om større leilighetsbygg. Men med egne bussveier og et finmasket nettverk av gang- og sykkelveier er det gode muligheter for å velge miljøvennlige transportformer. Almere Poort ligger også kun ca. 20 min med tog fra Amsterdam.



50. Selvbyggerboliger i Almere Poort, februar 2016 (egne bilder)

Kommunens tomtebutikk opplyser at de er stadig på jakt etter nye løsninger som kan imøtekomme folk behov og ønsker. Det er en kontinuerlig prosess av prøving og feiling. For eksempel ble deler av Homeruskwartier sentrum satt av til utviklere i håp om at de ville eksperimentere med ulike former for samarbeid med beboere. Med ett unntak har dette ikke vært noe suksess, og under finanskrisen ble utnyttelsesgraden presset opp og flere boliger ble utviklet som leieboliger på tross av målet om flere selveiere. Kommunen ser også at enkelte tomter ikke er attraktive nok, og står dermed ubebygde over lengre tid. For å komplettere områder som er under utbygging har kommunen satt i gang et prosjekt de kaller «Bygge for noen andre» hvor utviklere kan bygge ut og selge tomter som selvbyggere ikke har vist interesse for de siste to årene eller lengre. Kommunen viser stor vilje og kreativitet i utviklingen av nye konsepter og modeller for gjennomføring. Et av de siste tilskuddene er «BouwEXPO Tiny housing» som har til hensikt å utvikle mini-hus med et boareal på mindre enn 50 kvm. Hensikten er å skaffe rimelige boliger og utvikle nye modeller for «small living». Kommunen har utlyst en konkurranse hvor 25 vinnere vil få oppført sine forslag på tre ulike lokaliteter i Almere Poort. Husene vil være en del av utstillingen «Bouw EXPO» i 2016-2017 (Gemeente Almere, 2016b).

De senere årene har kommunen gått innfor å tillate større individuell frihet i utformingen av nye områder (Gemeente Almere, 2016h). Den nye retningen i byplanpolitikken går under mottoet «frislipp der det er mulig, styring der det er nødvendig» (*Loslaten waar het kan, sturen waar het moet*). Politikken innebærer at spørsmål om estetikk og utforming i langt større grad enn tidligere overlates til den enkelte innbygger og næringsdrivende. Kommunen har definert korridorer og soner av byen hvor det legges ulik grad av begrensninger på nye bygninger, med strengest regulering ved viktige, offentlige byrom og langs sentrale vei- og grøntkorridorer. Utnyttelse og formål er fortsatt i stor grad ivarettatt gjennom reguleringsplaner, men ellers står man fritt i utformingen. Skiftet fra detaljerte og presise byplaner til enklere og åpne planer, oppsto delvis på bakgrunn av erfaringene fra de nye selvbyggerområdene, samt en politikk som tilstreber at byen formes og utvikles av innbyggerne i en mer «selvgrodd» og småskala form. Utbyggingsområdet Oosterwold, sørøst for Almere Poort, skal fungere som et enormt laboratorium for den nye byutviklingspolitikken. Her har kommunen gått bort fra detaljerte planer og heller lagt opp til det de beskriver som en «spontan» og selvgrodd utvikling basert på fåtall enkle rammer for utviklingen. Ideen er å la bydelen vokse fram «av seg selv», og ha tillit til at private ideer og initiativ kan skape en god by. Målet er maksimal frihet for privat kreativitet og utfoldelse innen bolig- og næringsutvikling, men innenfor rammene av en bærekraftig, og «grønn» utvikling som blant annet omfatter en del landbruksareal. Bydelen skal med dette utvikles nedenfra-og-opp, og ikke ovenfra-og-ned i det som kan beskrives som en radikal utgave av selvbygging, hvor ikke bare boligen, men hele byen overlates til privatpersoner og næringsliv. Man må imidlertid selv bekoste infrastrukturen, og tomtene kan dermed selges svært

rimelig. Ifølge kommunens tomtebutikk vil prisene starte på 30 euro per kvadratmeter. (Gemeente Almere, 2016f, 2016g)



51. Ulike grad av individuelle uttrykk, tettheter og typologier i Homeruskwartier, februar 2016 (egne bilder).

Generelt er det mange valgmuligheter for individuell selvbygging i Nederland, og størst utvalg finner man i Almere. Hvor mye av utformingen på huset en skal bestemme, er helt opp til en selv og er et spørsmål om tid og ressurser. Man kan gå rett til en utbygger og få ulike valgmuligheter i materialer, interiør o.l. Eller man kan gå via en arkitekt og få skreddersydd boligen etter egne ønsker og behov. Sistnevnte gir imidlertid noe større usikkerhet knyttet til den endelige prisen, og er dessuten en mer omfattende prosess. De mange valgmulighetene gjør at skillet mellom selvbyggere og andre typer utbyggere blir uklart. I Storbritannia benytter man begrepet *custom built*, som er et mer dekkende begrep for boliger som tilpasses individuelle behov, men hvor utbyggere står for utvalget og prosessen. I Almere går imidlertid alt under begrepet selvbygging, selv om de fleste selvbyggerne velger ferdighus.

Ferdighusleverandørene kan tilpasse boligene etter kjøpers ønsker og gir slik sett rom for stor individuell frihet. Ferdighusene gjør også gjerne at prosessen blir lettere og mer forutsigbar. En del ferdighusleverandører har imidlertid ikke konsepter som er tilpasset de detaljerte kravene til den enkelte tomten, noe som kan føre til en del ekstrakostnader (Gemeente Almere, 2016d). Kommunen har utarbeidet en eksempelsamling med mer enn 50 boliger fra ulike leverandører, tilpasset forskjellige tomtestørrelser, design, priser og utnyttelsesgrader. Illustrasjonene under viser noen eksempler fra samlingen (Gemeente Almere, 2013).



Huset er tilpasset en tomt med bredde på 6 meter og kan innredes med kontor eller forretningslokaler i førsteetasje (fri høyde på 3,5 meter inne), evt. to separate boenheter (Gemeente Almere, 2013).

MIRARCHITECTEN



MIR architecten
Bouwmaatschappij Visser en Mol B.V.
www.mir.nl
Claudia Schmidt
t 0031 (0)20 419 89 91

HERENHUIS

Bouwsom	€ 276.250 (incl. btw)
Vloeroppervlak (GBO)	170,49 m ²
Constructiemethode	Traditioneel
Gevelmateriaal	Baksteen, aluminium kozijnen



Maxhuis
wonen op maat



Maxhuis
Hillen & Roosen
www.maxhuis.nl
Joost Mulders
020 331 62 47

ENTROSOLHUIS

Bouwsom	€ 139.000 (incl. btw)
Vloeroppervlak (GBO)	125 m ²
Constructiemethode	Beton/steen
Gevelmateriaal	Diverse gevels beschikbaar



Denne leverandøren har utviklet små, rimelige boliger tilpasset rekkehusområder/ town-house hvor man kan velge ulike fasadeløsninger. Dette er et eksempel på et ferdighus med noe større valgfrihet enn i Norge, men i grenseland for hva som kan kalles selvbygging (Gemeente Almere, 2013).



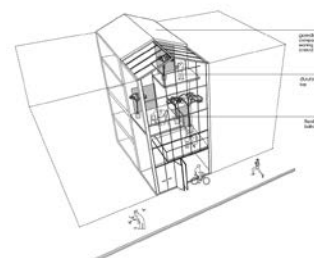
Typologien er tilpasset smale, dype tomter og er basert på en heldekkende vinterhage som gir flere innendørs balkonger. Vinterhagen gir også energi og kan brukes som drivhus. Huset kan utstyres med solcellepaneler for en ekstra kostnad. Designet er utviklet i samarbeid med Reytec, et byggefirma som spesialiserer seg drivhus og designet har særlig fokus på lave kostnader og bærekraftige løsninger. Bygningen er også basert på en skallkonstruksjon hvor beboerne selv kan bygge ferdig interiøret. (Gemeente Almere, 2013).



Marc Koehler Architects
Reytec Innovation Projects
www.mkhome.nl / www.kaswoning.nl
Marc Koehler
(020) 575 55 08

DE STADSKASWONING

Bouwsom	€ 299.000 (incl. btw)
Vloeroppervlak (GBO)	230 m ²
Constructiemethode	Staal-betonbouw
Gevelmateriaal	Glas en hout



Amsterdam

I det innledende kapitlet til case-studiet ble det redegjort for noen sentrale aspekter ved nederlandsk bolig- og tomtepolitikk. Amsterdam spiller en viktig rolle i den sammenheng. Ikke bare i kraft av å være hovedstad og storby, men ved å inneha ledende posisjon i implementeringen av nye boligpolitiske ideer. Foruten fordelene av en langvarig og konsekvent tomtepolitikk, har Amsterdam nytt godt av sterk økonomisk vekst de siste 15 årene. Utviklingen har skjedd samtidig med at byen har gjennomgått store demografiske endringer. Mer enn halvparten av innbyggere har i dag annet opphav enn fra Nederland, som har gjort Amsterdam til verdens mest diversifiserte by med hensyn til antall nasjonaliteter (Savini mfl., 2015, s. 104–105). Byutviklingen har lenge vært preget av offentlig styring etter sosialdemokratiske prinsipper, men i kombinasjon med en sterk tradisjon for å fremme entreprenørskap. Dette har ført til at Amsterdam lenge har hatt en ledende posisjon i utviklingen av nye trender – selvbygging inkludert.

Amsterdam har i dag ca. 800 000 innbyggere, hvorav 100 000 av disse har kommet til det siste tiåret. (Savini mfl., 2015, s. 107). Amsterdam er med dette litt større enn Oslo, og har omtrent samme vekstrate. Dersom man inkluderer hele Amsterdamregionen er innbyggertallet oppe i 2,2 millioner, som er ventet å øke til 2,5 millioner i 2040 (Gemeente Amsterdam, 2011a, s. 89–105). Amsterdam kommune vil trolig få ca. 90 000 av de nye innbyggere, og har behov for å bygge ca. 70 000 nye boliger. Mye av befolkningsøkningen skyldes flere eldre over 65 år, men andelen eldre ventes likevel å ligge lavere enn landet for øvrig (15 % mot 25 % i landet for øvrig i 2040). Byen har en ung, høyt utdannet befolkning, og det er stadig flere familier som velger å bli boende i byen. Mye av boligspørsmålet handler derfor om å tilby gode bymiljø og boliger for eldre og unge familier. En kompakt og bærekraftig byutvikling gjennom transformasjon og fortetting er, i likhet med norske storbyer, den mest sentrale strategien i utviklingen av byen.



Figur 52. Selvbyggerområder som omtales her: 1. Haveneiland, 2. Steigereiland, 3. Zeeburgereiland, 4. Borneo-eiland, 5. Houthavens, 6. Buiksloterham, 7. Amstelkwartier Oost

I denne delen av case-studiet gis en generell innføring i hvordan selvbygging er organisert og gjennomført i Amsterdam, med særlig vekt på kommunens rolle. I tillegg er det supplert med eksempler på individuell og kollektiv selvbygging fra transformasjonsområdene Houthavens, Borneo-eiland, Haveneiland, Zeeburgereiland, Amstelkwartier og Buiksloterham. Prosjektene er spredt på ulike sjønære byutviklingsområder øst og nord for Amsterdam sentrum. Områdene består delvis av tidligere industri- og havneområder under transformasjon, og delvis av et gjenvunnet landområde i Markermeer. Alle områdene er under utvikling, bortsett fra Borneo-eiland, som var det første selvbyggerprosjektet i Amsterdam i nyere tid. Med unntak av Houthavens, ble områdene befart i februar 2016.

Politisk bakteppe

Amsterdam har siden 2014 vært styrt av en koalisjon mellom partiene D66, (sosialliberalister, tilsvarende norske Venstre), VVD (liberalkonservativ, et sted mellom norske Venstre og Høyre) og SP (sosialistisk, tilsvarende norske SV). Dette er den første koalisjonen siden andre verdenskrig hvor ikke arbeiderpartiet (PvdA) er med. Ordføreren, Eberhard van der Laan (PvdA), er imidlertid valgt for seks år av gangen og sitter dermed fram til 2016. I den politiske plattformen (2014-18) går liberal og sosial politikk hånd i hånd (D66, SP, & VVD, 2014). På den ene siden større valgfrihet, skattekutt og effektivisering av byråkratiet, på den andre styrking av offentlig velferd, flere sosiale utleieboliger og bekjempelse av fattigdom. Ett av forslagene er å gå bort fra dagens ordning med løpende (feste)leieavtaler på kommunal grunn, til evigvarende leieavtaler. I tillegg skal det selges unna kommunale eiendommer for nærmere en kvart milliard euro for å betale ned på byens gjeld. Dersom forslagene gjennomføres vil det være en radikal endring i det som har vært en lang og stabil tomtepolitikk i Amsterdam gjennom mer enn 100 år.

Et annet forslag går ut på å forenkle reguleringsplanene, for eksempel ved kun å angi hva som *ikke* er tillatt innenfor et område, og dermed åpne for større fleksibilitet i arealbruken. I likhet med i Almere er Amsterdams politikere interessert i å opprette såkalte «friområder» hvor det stilles minimalt med krav til utviklere og næringsdrivende. Målet er å forenkle og legge til rette for nye virksomheter og investeringer. De tre partiene ønsker også å se på hvordan kommunale tilskudd kan reduseres og effektiviseres. I den politiske plattformen vises det til gode erfaring gjennom nabolagsinitiativ. Dette er en måte å opprettholde aktiviteter og tilbud på ved at beboere selv tar et større ansvar for nabolaget – det være seg innen utdanning, helse, omsorg, kultur, byutvikling mm. De siste årene har flere bydeler i Amsterdam jobbet med nabolagsinitiativ. Resultatet er opp til 10 % mer effektiv utnyttelse av ressursene og 30 millioner euro i innsparinger på det kommunale budsjettet (D66 mfl., 2014).

Amsterdam har en lang sosialdemokratisk tradisjon, men som nå har blitt utfordret av nye politiske koalisjoner. Selvbygging kom på plass som fenomen og strategi i byutviklingen lenge før D66, SP og VVD kom til makten. Uten at det kommer eksplisitt til uttrykk i samarbeidsplattformen, ser imidlertid selvbygging ut til å sammenfalle godt med de nye politiske signalene. Ikke bare i form av større valgfrihet, men også som uttrykk for en mer en småskala, entreprenørbasert byutvikling hvor innbyggerne selv sitter i førersetet.

Selvbygging inntar byutviklingen

I 2011 ble det første selvbyggermarkedet organisert i Amsterdam. Uten å vite hva utfallet ville bli, og om det ville fungere, satte Amsterdam kommune i gang en ny, eksperimentell metode for boligbygging. Gjennom selvbyggermarkedet skulle kommunen selge tomter til grupper av

privatpersoner som ville gå sammen om et boligprosjekt. Kommunen hadde allerede i 2010 etablert et eget «selvbyggerteam» med ansvar for å drive fram selvbyggerprosjekter. Det var ikke gjennomført noen markedsundersøkelse som kunne si noe om interessen, men kommunens tanke var at de bare måtte prøve. Hvis de mislyktes kunne de alltid selge tomtene til "tradisjonelle" utviklere. Men ved det første selvbyggermarkedet viste interessen seg å være stor; en uke før start campet de første individuelle selvbyggerne ved lokalene, og i de påfølgende årene har det blitt stadig lengre køer for å delta på markedet⁷⁴. Mer enn 85 % av tomtene som ble tilbudt under de tre første selvbyggermarkedene var solgt i 2014. En undersøkelse fra Amsterdam-regionen i 2013 (O+S-onderzoek Wonen in de region Amsterdam 2013, i Gemeente Amsterdam, 2014b) bekrefter interessen: 17 % av de boligsøkende i regionen er helt sikker på at de er interessert i en form for selvbygging, mens 34 % er kanskje interessert. Undersøkelsen viste også at boligmarkedet i Amsterdam har behov for større variasjon i tomter og utbyggingsmuligheter, og at det er stor interesse blant innbyggerne for å kombinere arbeid og bolig (Gemeente Amsterdam, 2014b).

Selvbygging var ikke noe helt nytt i Amsterdam. Allerede i 2003 ble det første store feltet lagt ut for salg til individuelle selvbygger på Steigereiland i bydelen IJburg. Steigereiland markerte starten for storskala selvbygging i Amsterdam, men det var først da finanskrisen satte en stopper for boligbyggingen at selvbyggerekseptimentet for alvor begynte å utvikle seg. I kjølvannet av krisen ble alle planene i byen gjennomgått for å vurdere hvilke områder, som med drahjelp fra kommunen, fortsatt kunne være aktuell for byutvikling. Houthavens var ett av områdene hvor transformasjonsprosessen hadde stoppet opp. Området ligger like nordvest for Amsterdam sentrum, i et tidligere havneområde ved Spaarndammerbuurt – tradisjonelt et arbeiderklassestrøk, men som nå er gjenstand for gentrifisering. I de gamle industriområdene i Houthaven hadde utviklere kjøpt opp eiendommer gjennom flere år, men finanskrisen satte en stopp for byggingen. Opprinnelig skulle området utvikles etter en typisk planprosess i Amsterdam, bestående av representanter fra kommunen (gjennom et eget prosjektkontor for området), sektor for sosial boligbygging (gjennom boligkooperasjonen Stadgenoot), og en stor privat utvikler. Etter at en av utbyggerne gikk konkurs overtok kommunen en større tomt. Tomten ble splittet opp i flere mindre tomter som ble gjort tilgjengelig for kollektiv selvbygging og solgt på selvbyggermarkedet i 2011. I følge Oostdijk (2014, s. 6) var det direktøren for boligkooperasjonen som foreslo en mer «bottom-up»-tilnærming til utvikling av Houthavens. Kommunens prosjektkontor så potensialet i Houthavens og satte i gang prosessen. Det var lite penger til markedsføring, men selvbyggermodellen ble en stor suksess som satte området på kartet. Prosjektet innebar en risiko for kommunen, men i ettertid er det sett på som redningen for den videre utviklingen av området, og markerer sammen med Buiksloterham starten på den kollektive selvbyggingen i Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2014b, s. 14–19; Oostdijk, 2013, s. 4–10).

At selvbygging er et relativt nytt fenomen gjenspeiles i de formelle planene, både på regionalt og lokalt nivå. Den siste kommuneplanen for Amsterdam kom ut i 2011, med tittelen *Structuurvisie Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam* (Norsk: «Kommuneplan Amsterdam 2040, økonomisk sterk og bærekraftig»). Planen bygger på seks overordnede strategier fram mot 2040: fortetting, transformasjon, offentlig transport, høykvalitets byrom, investering i rekreative grøntområder og vannområder, og overgang til grønn energi. Planen kom like etter finanskrisen, og det er en sterk kobling mellom strategiene og målet om å tiltrekke seg flere bedrifter og

⁷⁴ Selvbyggermarkedet ble gjennomført hvert år fram til 2014, men som følge av de lange køene har kommunen nå gått over til å tildele tomter ved loddrekning (Gemeente Amsterdam, 2016g).

investeringer. Det står lite spesifikt om selvbygging, annet enn at det passer godt inn i en ny utviklingsmodell hvor det legges vekt på at fremtidige beboere skal ha større innflytelse over eget hjem (Gemeente Amsterdam, 2011a, s. 94). Året etter regionplanen kom ut vedtok imidlertid bystyret *Program for selvbygging i Amsterdam 2012 – 2016*. Programmet slår fast at én fjerdedel av all ny boligproduksjon fra 2016 skal realiseres ved hjelp av selvbygging, og at dette skal tilbys i ulike former for et bredt spekter av innbyggerne. Ambisjonene følges opp av kommunens administrasjon og selvbygging blir nå testet på tomter over hele byen (Gemeente Amsterdam, 2014b).

Fire veier til selvbygging i Amsterdam

For Amsterdam kommune er selvbygging begrunnet med at det legger til rette for innbyggerinitiativ og at det gir den enkelte større valgfrihet. Kjernen i begrepet «selvbygging» er derfor at byggeprosessen og boligens utforming helt eller delvis er bestemt av fremtidige beboere (Gemeente Amsterdam, 2014b). Kommunen tilbyr mulighet til å velge mellom ulike former for individuell eller kollektiv selvbygging - sistnevnte som regel i samarbeid med en utvikler, arkitekt eller prosjektleder. De ulike selvbyggermodellene har til felles at det ikke er én (stor) utvikler som definerer boligens innhold og utforming – noe som har vært en viktig målsetning for kommunen.

Det er i prinsippet fire hovedformer for selvbygging i Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2015b):

1. *Particulier opdrachtgeverschap (PO)*



Tilsvarende det som her omtales som individuell selvbygging og omfatter bygging av eneboliger, rekkehus eller byhus (town-house) for individer og familier. Selvbyggeren bestemmer selv hvor stor del av prosessen hun vil sette ut til arkitekt eller utvikler. Dette er tilsvarende typologi som dominerer selvbyggerområdene i Almere.

Samen bouwen /Bouwgroepen

2. *Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)*



Tilsvarende det som her omtales som kollektiv selvbygging. *Bouwgroep* er hentet fra tyske *baugruppe*. Begrepet benyttes som samlebetegnelse for en rekke ulike kontrakts- og samarbeidsformer innen selvbygging, hvorav kontraktsformen *collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)* er når de fremtidige beboerne danner en juridisk enhet (som regel en non-profit forening) og i stor grad tar kontroll over prosessen og utformingen av eget boligprosjekt, men også risikoen. For å bli definert som en gruppe må det være minimum tre medlemmer som ikke er en familie.

3. *Medeopdrachtgeverschap (MO)*

Er en form for selvbygging gjennom partnerskap, og en «light-versjon» av CPO hvor de fremtidige beboerne inngår gjensidig forpliktende samarbeid med en profesjonell aktør om å utvikle prosjektet. Dette kan være en eiendomsutvikler, arkitekt eller entreprenør, og det er den profesjonelle parten som setter sammen gruppen. Prinsippet er at enkeltpersoner og profesjonelle utviklere har en lik posisjon der kontrollmuligheter og risiko er delt. Denne formen brukes gjerne i store byggeprosjekt med mange beboere og hvor det

er behov for en profesjonell prosjektleder. Amsterdam kommune skiller også store selvbyggergrupper fra de mindre gruppene ved salg av tomter. Tomter for de store byggeprosjektene omtales som *samen in het groot*, og de små som *samen i het klein*.

4. Bestaand gebouw (collectief)



Selvbygging gjennom renovering av eksisterende bygning – i form av kollektiv selvbygging. Omfatter både tidligere boligbebyggelse (for eksempel kommunale boliger), eller bygninger som har vært i bruk til annen virksomhet. Casco-selvbygging inngår også i dette konseptet – dvs. at en utbygger bygger et råbygg, eller et «skall», som en gruppe beboere deretter overtar og videreutvikler sammen med arkitekt.

På det første selvbyggermarkedet et i 2011 tilbød kommunen tre tomtetyper på fem ulike lokaliteter i byen: tomter for frittstående eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg for kollektive selvbyggere. Etter hvert har det kommet et bredt tilbud av tomter, blant annet tomter hvor man kan kombinere arbeid og bolig. Størrelsen på tomtene for kollektive selvbyggere har blitt svært variert med mulighet for bygninger med flere titalls leiligheter. Spredning har også blitt større - nesten alle bydelene har nå et tilbud for selvbyggere. Dette har resultert i stor variasjon av tomtepriser og bidratt til at selvbygging har nådd ut til et bredere spekter av befolkningen.

De ulike formene for selvbygging åpner for et bredt spekter av samarbeidskonstellasjoner. Dette innebærer også ulik grad av medbestemmelse i prosjektet, og selvbyggerbegrepet er i enkelte tilfeller høyst diskutabelt. Særlig gjelder dette de store byggeprosjektene organisert gjennom *medeopdrachtgeverschap*. I disse prosjektene er det utvikler eller arkitekt som definerer konseptet for boligen og setter sammen en gruppe av beboere. Fordelen er at beboerne deler ansvaret med en profesjonell, og dermed også risikoen (i motsetning til ordinær selvbygging hvor beboerne har all kontroll og risiko). Dette er en form for selvbygging som ligger mellom tradisjonell utbyggerstyrt utvikling og selvbygging (Gemeente Amsterdam, 2016g). Prosjektet PUUUR i Houthavens, som er omtalt i neste kapittel, er et eksempel på et selvbyggerprosjekt etter denne modellen.

Et interessant aspekt ved selvbygging i Amsterdam er gjenbruk av eksisterende bygninger, *bestaand gebouw*. Dette har i følge kommunen (Gemeente Amsterdam, 2014b) stor tiltrekning på enkeltpersoner som ikke ellers føler at de har ressurser eller kompetanse til å sette i gang prosessen med et nybygg. Den allerede eksisterende bygningen gjør det enklere å forestille seg et fremtidig hjem, samtidig som mange tiltrekkes av konteksten og bygningens særpreg. Det har så langt blitt tilbudt kommunale bygg til selvbygging (for eksempel gamle skoler, kommunale leiligheter, etc.), men etterspørselen overstiger i tilbudet. Kommunen ser derfor etter flere bygninger for selvbygging blant andre aktører med ledig bygningsmasse.

I de kollektive selvbyggerprosjektene (CPO og MO) finner ofte gruppene sammen fordi de har noen felles idealer for livsstil og/eller bomiljø som de ønsker å realisere – for eksempel innen bærekraft. For andre igjen kan helsemessige årsaker være en fellesnevner. For kommunen er tetthet en viktig begrunnelse for å legge til rette for kollektiv selvbygging framfor individuell selvbygging. Det er imidlertid fordeler og ulemper ved å etablere et kollektivt selvbyggerprosjekt. Én fordel er at en økning i antall leiligheter gjør det mulig å oppnå rimeligere boliger. I tillegg er sosialt samhold og

fellesskap en viktig komponent som bidrar til nabolagsutvikling. En ulempe er at prosessen kan ta lengre tid fordi det er mye som skal diskuteres og prosessen kan dermed fort stoppe opp. Det er også begrenset hvor høyt og tett et kollektivt selvbyggerprosjekt kan være før det blir for stort for selvbyggerne å håndtere. Det gjør at kommunen først og fremst ser kollektiv selvbygging som interessant i randsonen rundt sentrum, hvor det gjerne bygges med noe lavere tetthet enn i sentrumsområdene (Grim, 2016).

Kommunens rolle som tilrettelegger for selvbygging

De kommunale oppgavene ved implementering og gjennomføring av selvbyggerprosjekter er en kombinasjon av lovpålagte oppgaver og mer eller mindre selvålagte oppgaver (for å kunne gjennomføre den vedtatte politikken). For selvbyggerprosjekter er kommunens tilrettelegging helt avgjørende og kan oppsummeres i følgende aktiviteter:

- Utvikling og politisk/administrativ forankring av gjennomføringsmodeller og prosedyrer
- Reguleringsplanlegging og utarbeidelse av kravspesifikasjoner («tomtepass», tekniske krav, miljøkrav, etc)
- Etablere og bistå samarbeidskonstellasjoner mellom interne og eksterne aktører
- Tomtesøk og klargjøring av tomter og offentlig infrastruktur (teknisk og sosial infrastruktur som vei, vann og avløp, fjernvarme, fundamentering, parker, skoler, etc.)
- Salg av tomter, herunder å definere og gjennomføre markeder, konkurranser og andre former for tomtetildeling
- Formidling, markedsføring og veiledning
- Saksbehandling

Amsterdam kommunes organisasjon er inndelt i fire «klynger» i tillegg til ledelse med administrasjonsstab, og syv styringskomiteer (en for hver bydel). Klyngene utvikler rammene for byen som helhet, og består av flere underavdelinger som har kompetanse på et bestemt felt. Implementering og gjennomføring er det langt på vei de enkelte bydelene som ansvar for. Bydelene har blant annet ansvar for utformingen av gater og torg, grøntområder og parker. Bolig- og byutvikling (herunder selvbygging) ligger under klyngen *Cluster Ruimte en Economie*. Utvikling og gjennomføring av selvbyggerprosjekter berører flere avdelinger, hvorav de viktigste er *Ruimte en Duurzaamheid* (avdeling for byutvikling og bærekraft), *Grond en Ontwikkeling* (forvaltning og utvikling av kommunens eiendommer), *Wonen* (boligenheten) og *Ingenieursbureau IBA* (eget selskap utskilt av kommunen som driver med prosjektering, prosjektledelse og rådgivning i forbindelse med bygging av offentlig infrastruktur og byrom) (Gemeente Amsterdam, 2016e).

Det kommunens selvbyggerteam, *Team zelfbouw*, som har hovedansvar for utvikling og tilrettelegging for selvbygging. Oppgaven er gitt av byens øverste politiske ledelse, *College van burgemeester en wethouders* (ordfører og byråder) og teamet representerer ulike avdelinger i kommunens organisasjon som er i befatning med selvbygging. Teamets viktigste oppgave er å sikre kontinuitet i tilbudet av selvbyggertomter slik at det blir et fullverdig alternativ i byens boligmarked. Dette gjøres ved omstrukturering av hvordan kommunale tomter og tomme bygninger legges ut på markedet i kombinasjon med å forenkle og effektivisere søknadsprosessene. Teamet samarbeider også med bydelene, prosjektkontorer og kommunale eiere etter aktuelle selvbyggertomter og bygninger. Teamet har jobbet for økt støtte hos politikere og beslutningstakere i administrasjonen, og spiller en viktig rolle i å utvikle retningslinjer og organisert kampanjer og markeder for

selvbygging. I tillegg sørger selvbyggertemaet for kunnskapsdeling mellom ulike prosjekter og definerer prosedyrene i prosjektene (Gemeente Amsterdam, 2014b).

Som nevnt i innledningen til case-studiet er det kommunens oppgave å utarbeide reguleringsplanene. Det er reguleringsplanen som gir de overordnede føringene for et område, og skal gi klarhet i hva som er tillatt og ikke tillatt. Det gir selvbyggerne en forståelse av handlingsrommet på egen tomt, men er også viktig for å avklare forholdet til omgivelsene. I likhet med Almere utarbeider imidlertid også Amsterdam kommune «tomtepass» som beskriver de konkrete bestemmelsene for den enkelte tomt. Intensjonen med tomtepasset er å gjøre det enkelt for selvbyggeren å forstå hvilke regler som gjelder på tomten, og passet skal derfor ikke være lengre enn to A4-sider. Tomtepasset er imidlertid kun ett av mange dokumenter som gjelder for området og tomten. Disse kan omhandle alt fra tekniske forskrifter til masterplaner og miljøkrav. I tomtepasset angis for eksempel byggehøyder, utnyttelsesgrad, plassering på tomten, omtrentlig antall boenheter, typer næringsvirksomhet som tillates, pris på tomten, parkeringsnorm, estetikk, mm. Eksempel under er hentet fra et selvbyggerprosjekt i Amsterdam Science Park som er ute for salg i 2016 (Gemeente Amsterdam, 2016g).

Oost
A'dam Science Park Zelfbouwkavel kavelnummer **ASP-2b1**

Kavelinformatie

Type ontwikkeling: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
 Kaveltype: wonen en werken
 Kavelgrootte: 1145 m²
 Indicatief te realiseren vloeroppervlak: 2.000 m² bvo
 Indicatief aantal woningen per kavel: 20 woningen

Niet-woonfunctie: wonen inclusief praktijk- vrije beroepsbeoefening aan huis, short-stay en maatschappelijke dienstverlening, dit laatste alleen op de begane grond, alles conform het vigerende bestemmingsplan Science Park Amsterdam 2013.

Prijs van de kavel: De grondprijs is € 1,2 mln excl. btw voor 2.000 m² bvo en 14 parkeerplaatsen. Indien het programma groter is, wordt per m² bvo extra € 567,- excl. btw en € 3.000,- excl. btw per extra parkeerplaats in rekening gebracht. Met in achtname van parkeernorm en stedenbouwkundige eisen uit deze bouwregels.

Levering grond: vanaf 1 september 2016 mogelijk

Service: bouwrijpe grond, zie de voorwaarden voor levering bouwrijpe grond.

Informatie: Amsterdam Science Park, www.amsterdamsciencepark.nl en www.amsterdam.nl/zelfbouw

Bijlagen (via website)

a. coördinatentekening	d. trillingseisen
b. maaielddoogtekaart	e. Masterplan boekje
c. bouwen aan de dijk	f. Plankaart Science Park

Oost
A'dam Science Park Zelfbouwkavel kavelnummer **ASP-2b1**

Bouwregels

Roellijnen: Voorgevel verplicht op de roellijn. Het gebouw dient één aaneengesloten voorgevel te hebben. De plaats van de achtergevel is vrij.

Bouwhoogte: Een gebouw van maximaal 18 meter en minimaal 15 meter en een gebouw van 9 meter, dijkzone 3 meter.

Begane grondlaag: De gevel ter plaatse van de overstek dient, gemeten vanaf het omliggend maaiveld, minimaal 5 meter en maximaal 7 meter hoog te zijn.

Parkeernorm: De minimum parkeernorm is 0,5 per woning, de maximum norm bedraagt 1,0 per woning, te realiseren op eigen terrein. De ingang van de parkeervoorziening is op de kavelkaart voorgeschreven. De auto's moeten vanuit de CMG-jaan aan het zicht zijn onttrokken. De parkeervoorziening mag bovengronds gerealiseerd worden, maar dient wel overdekt te zijn. Er is geen parkeervergunning op straat mogelijk.

Geluid: Ten gevolge van wegverkeer op de Carolina MacGillavrylaan vinden overschrijdingen plaats van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Hiervoor zijn in 2002 Hogere Waarden vastgesteld voor het CPO-kavel van 59 dB(A).

Duurzaamheid: De toepassing van groene daken en groene gevels wordt gestimuleerd.

Bodem: de bodem is geschikt voor de beoogde bestemming.

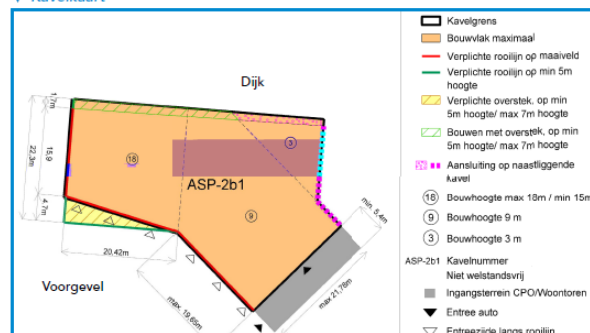
Dijk: Voor het bouwen in de dijk zijn eisen vastgesteld. Deze zijn omschreven in de bijlage.

Welstand: Niet welstandsvrij, er is een supervisiesteam dat de bouwplannen moet beoordelen voordat een Welstandsadvies kan worden gevraagd.

▼ voorbeelduitwerking



▼ Kavelkaart

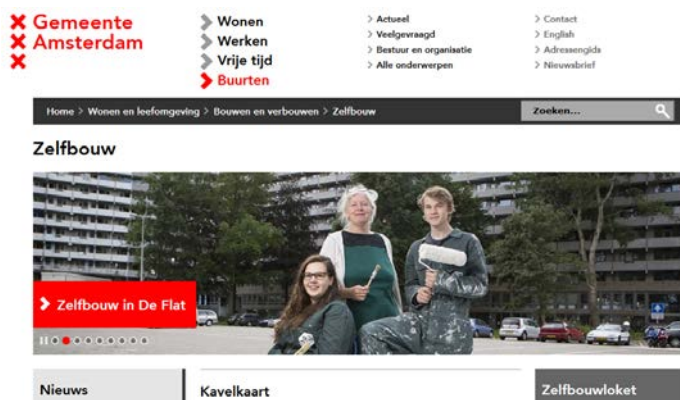


53. Eksempel på tomtepass, Amsterdam Science Park (Gemeente Amsterdam, 2016g)

Til tross for alle muligheter for personlig involvering, viser tomtepassene at selvbygging ikke betyr absolutt frihet. I mange tilfeller går kommunen langt i å definere rammene for prosjektet, og mye lengre enn det som vanlig i norsk byplanlegging. Bestemmelser knyttet til estetikk og utforming vil imidlertid variere fra sted til sted, men de fleste setter pris på det finnes rammer, i følge kommunen. Det fører til at beboerne kommer med egne innovative og kreative tolkninger av handlingsrommet (Gemeente Amsterdam, 2014b, s. 18).

Som nevnt innledningsvis har kommunen siden oktober 2011 organisert et årlig selvbyggermarked. Markedet tilbyr tomter over hel byen gir anledning for kollektive selvbyggergrupper til å gi bud på tomtene. Ved markedet i 2014 kom det 750 interesserte og det ble gitt direkte bud på 79 av de 117 tilgjengelige tomtene. Kommunen har også arrangert en egen selvbyggerkafé («Zelfbouwcafé») i lagerbygget *Pakhuis de Zwijger* eller på ulike lokaliteter rundt om i bydelene. For kommunen er det viktig å tilrettelegge for at selvbyggere får møte hverandre gjennom denne type arrangementer. Selvbyggerne kan spare kostnader på å samarbeide om felles oppgaver og gjennom å dele erfaringer. Dette er effektivt for kommunen, men bidrar også til at det etableres bånd mellom beboerne (Gemeente Amsterdam, 2014b, s. 14–19).

Kommunen jobber kontinuerlig med å definere entydige prosedyrer slik at selvbyggere i hele Amsterdam blir møtt med de samme prosessene. I tillegg er kunnskapsdeling en viktig, kommunal oppgave. Selvbyggerkaféen og selvbyggermarkedet er bare noen eksempler på hvordan kommunen sørger for å bringe sammen selvbyggere, arkitekter og utbyggere. I oppstarten ble kampanjen "*Vil du bygge med meg?*» lansert for å vise publikum at det ved siden av å leie eller kjøpe en bolig fantes en tredje mulighet gjennom selvbygging (Gemeente Amsterdam, 2014b, s. 7). Til kampanjen ble det utviklet en egen logo med to røde spader som nå går igjen på selvbyggerfelt og i mediene. Generelt benytter kommunen et bredt sett med kanaler for å nå fram til potensielle selvbyggere, og har utviklet et gjennomført designkonsept både for nettsidene og informasjonsmaterialet.

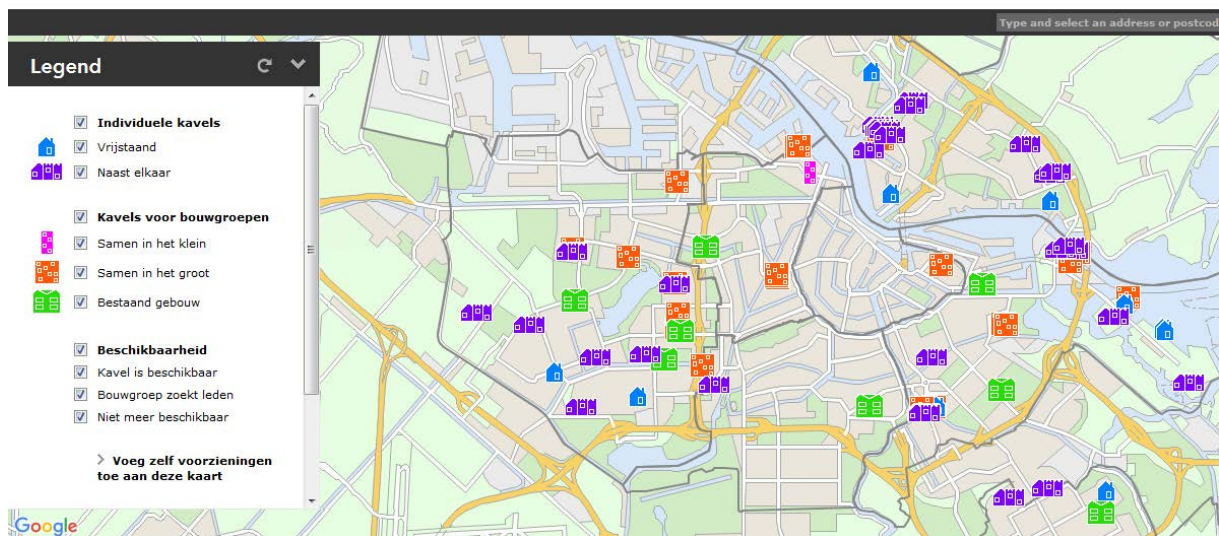


54. Amsterdam kommunes hjemmeside for selvbyggere



55. Den røde spaden har blitt symbolet på selvbygging i Amsterdam. Foto fra befaring, april 2016

På Amsterdam kommunes nettside Amsterdam.nl/zelfbouw finner man det meste av informasjon om selvbygging. Her kan man komme i kontakt med kommunens selvbyggerteam, lete opp ledige tomter, undersøke kostnader, prosesser og prosedyrer og finne eksempler innen «best practices». Via nettsidene er det også mulig å finne fram til utviklere og grupper som søker medlemmer. Det kommunale tomtetilbudet er tilgjengelig ved hjelp av interaktive kart, hvor all prosjektinformasjon om de enkelte tomtene er gjort tilgjengelig.



56. Kommunens kartportal viser tilgjengelige selvbyggertomter i byen, per mai 2016 (Gemeente Amsterdam, 2016a)



57. Ledige selvbyggertomter i Nederland (De Regie BV, 2016)

Tilgangen på informasjon om selvbygging er generelt stor i Nederland, både via kommunene og private aktørers nettsider, som www.zelfbouwinederland.nl. Sistnevnte fungerer som en samleside både for kommuner, selvbyggere, entreprenører, arkitekter, rådgivere og andre som ønsker informasjon om temaet. Kartet ved siden viser en nasjonal oversikt over tilgjengelige selvbyggertomter i landet (per mars 2016).

Kommunens organisering er ikke alltid like enkel å forstå for selvbyggerne (Gemeente Amsterdam, 2014b). Det komplekse tilbudet av entreprenører, konsulenter og finansrådgivere er for mange også ukjent territorium. Selvbyggere har stort informasjonsbehov, og søker størst mulig sikkerhet for sitt prosjekt – enten det er snakk om finansiering og tomtepriser, prosess eller bestemmelser knyttet til tomten. Både de kommunale sektorene, beboerne og fagfolk leter fortsatt etter en optimal rollefordeling og gode arbeidsmetoder. Dette kan, i følge kommunen, føre til system- og verdikonflikter mellom kommunen og selvbyggerne og rolleforståelse. Amsterdam kommune understreker derfor viktigheten av at kommunen tydeliggjør hvilken støtte de kan og vil gi. Det er nødvendig både av hensyn til begrensede budsjetter, men er også bestemt ved lov. I tillegg fører selvbygging til at de tradisjonelle rollene i byutviklingen blir utfordret – ikke bare for dem som bygger, men også for kommunen som forvalter, tjenesteyter og kontrollorgan.

Prosess – fra planlegging til bygging

Amsterdam kommune (Gemeente Amsterdam, 2016g) har laget et opplegg i seks trinn for *individuelle selvbyggere* med følgende faser:

1. Inngå opsjonsavtale. Avtalen reserverer tomten for selvbyggeren frem til en bestemt dato, før det inngås en langsiktig festeavtale med kommunen for tomten. Som sikkerhet for oppfyllelse av opsjonsavtalen må selvbyggeren betale et depositum på 1000 euro (de første fire ukene er imidlertid gratis). Det er viktig at selvbyggeren sikrer finansiering allerede i denne fasen med utgangspunkt i tomteprisen og huset hun ønsker å bygge.
2. Samtale med kommunen. Kommunen går gjennom et tilbud til tomtefesteavtale med selvbyggeren og man får utdelt en selvbygger-håndbok som gir informasjon om prosessen. Etter dette har selvbyggeren fire uker på seg til å avgjøre om hun aksepterer tilbudet.
3. Inngå langsiktig tomtefesteavtale. Avtalen baseres på opsjonsavtalen og det betales et depositum til svarende ett års leie (depositum trekkes fra). Etter avtaleinngåelse kan selvbyggeren sette i gang søke- og byggeprosessen. Det må foreligge en søknad om miljøtillatelse (tidligere byggetillatelse) innen 18 måneder fra avtalen er inngått. I denne fasen inngår man også samarbeid med arkitekt og/eller entreprenør og man er nå selv bærer av risikoen i prosjektet.
4. Søknad om miljøtillatelse (byggetillatelse). Her kan selvbyggeren avtale møte med kommunen for å drøfte om prosjektet er innenfor rammene og kravene for tomten. Behandlingstiden for søknaden er minimum åtte uker. Deretter er det seks uker med høring, hvor interessenter kan melde inn merknader til prosjektet. Hvis prosjektet er i strid med reguleringsplanen kan prosessen ta ytterligere 26 uker. Gebyret er på 3,88 % (2014) av byggekostnadene.
5. Overlevering av tomten. Når miljøtillatelsen er gitt blir tomten et juridisk objekt og blir overlevert til selvbyggeren. Man kan da starte byggearbeidet.
6. Ferdigstille huset, registrere adresse. Selvbyggeren er pålagt å fullføre huset iht. datoen satt i tomtefesteavtalen, dvs. innen tre år fra avtalen ble inngått. Hvis man ikke overholder fristen, pålegger kommunen en bot på 10 000 euro per måned med et maksimum på 120 000 euro.

Ved *kollektive selvbyggerprosjekter* kreves mer organisering fra beboerne med hensyn til utforming, innhenting av nødvendige tillatelser, finansiering og kontraktstildeling. En gruppe må dannes og etableres som juridisk enhet, og det er nødvendig å ha avtaler som regulerer arbeidsinnsats og tildeling av bolig. Dette fører til at behandlingstiden blir ca. ett år lengre enn ved individuell selvbygging. Fordi utvikling og byggetid er kontraktfestet ved selvbyggertomter, er tidsbruken forutsigbar. På enkelttomter har selvbyggerne tre år på seg til å bygge huset fra tilslaget på avtalen om tomtefeste, mens kollektive selvbyggere kan bruke et år mer (Gemeente Amsterdam, 2014b).

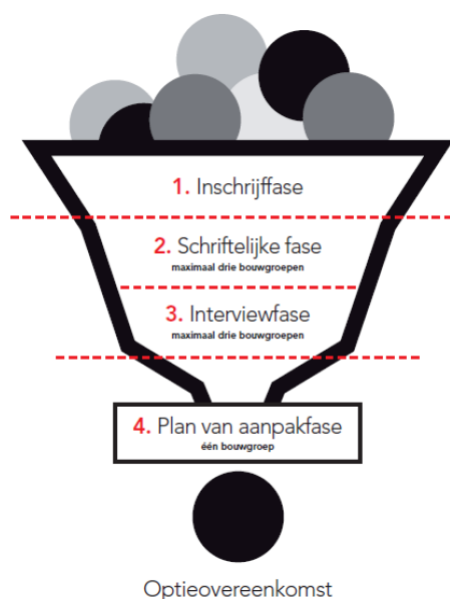
Som eksempel på prosessforløp for et kollektivt selvbyggerprosjekt (CPO og MO) er det her sett på Buiksloterham, kvartal 21. I dette tilfellet tok prosessen fire år fra oppstart planlegging til ferdigstilt prosjekt. I løpet av denne tiden har prosjektet gjennomgått ni faser (Gemeente Amsterdam, 2014a, s. 21):

Aktivitet	Tid	Ansvar
1. Revisjon av reguleringsplanen (parallelt med andre prosesser)	Hele 2012	Kommunen
2. Prosess for valg av selvbyggergruppe	Mars 2012-juni 2012	Kommunen
3. Designprosess (inkludert kontroll mot kommunen)	Juli 2012-mai 2013	Selvbyggergruppen
4. Tilbud om festekontrakt for tomten	Tilbud gitt mars 2013, med frist for aksept innen 1. juli 2013	Kommunen
5. Anbuds- og finansieringsfase	Juli 2013-mai 2014	Selvbyggergruppen
6. Søknad om miljøtillatelse (samlebetegnelse som inkluderer byggetillatelse)	November 2013-mai 2014 (kan gjøres kortere, men minimum 2 måneder)	Selvbyggergruppen
7. Overlevering av tomt og oppstart av festekontrakt	Mai 2014-juli 2014	Kommunen
8. Byggefase	Juli 2014-juli 2016 (oppstart bygging må skje senest 26 uker etter det er gitt miljøtillatelse)	Selvbyggergruppen
9. Ferdigstillelse(tillatelse)	Juli 2016 (senest innen fire år etter akseptert tilbud om festekontrakt for tomt)	Selvbyggergruppen

58. Prosess for kollektive selvbyggerprosjekter i kvartal 21, Buiksloterham (Gemeente Amsterdam, 2014a)

Som vist i fase 2 over gjennomfører kommunen en utvelgelsesprosess for å avgjøre hvilke grupper som skal få bygge. Under er det vist et eksempel på hvordan en slik prosess foregår, med Buiksloterhams kvartal 20 som eksempel. Dette kvartalet ligger på andre siden av veien for kvartal 21 og har omtrent samme utforming og prosess). Prosessen benyttes også i andre områder av byen, men vil kunne ha noe ulikt opplegg – for eksempel varierer det hvor mange grupper som får være med i de ulike fasene, hvor mange intervjuer som gjøres og hvordan de blir evaluert. Prosessen med valg av selvbyggergrupper foregår i dette tilfellet i fire faser:

1. Registreringsfase hvor alle interessenter melder seg og fyller ut et registrerings-skjema. Det blir gjort en utvelgelse av hvilke grupper som går videre, blant annet basert på hvor mange av boligene de fyller opp (minimum 50 %)
2. Skriftlig fase, hvor inntil tre grupper per tomt skal levere et motivasjonsbrev, en risikoanalyse og et utfylt intervju-skjema.
3. To intervjuer med nøkkelpersoner i gruppen for å få bedre kjennskap til gruppen og kunne vurdere gjennomføringsevnen.
4. De foregående fasene blir vektet og kommunen velger én av gruppene som de inngår en opsjonsavtale med.



59. Prosessdiagram for Ridderspoorweg 20A-F (Gemeente Amsterdam, 2015b)

Innledningsvis er deltakelse relativt uforpliktende. Men etter hvert krever prosessen større innsats og organisering. For eksempel må deltakerne (gruppen eller initiativtakeren) levere et motivasjonsskriv på inntil én A4-side hvor de lister opp hvilke mål de har for prosjektet og argumenterer for hvorfor de skal bli valgt. De skal også levere en risikoanalyse (normalt én A4-side) hvor de redegjør for hvilke forhold de tror vil kunne påvirke prosjektets gjennomførbarhet. Det er viktig at gruppen velger én eller flere representanter i møte med kommunen – det kan være personer fra gruppens medlemmer eller en profesjonell prosjektleder eller arkitekt. Grupper som fyller 50 % eller mer av antatt antall boliger i prosjektet (i renoveringsprosjekter kan 25 % være nok), vil bli prioritert. Alle delene av prosessen blir vurdert av kommunen – hver for seg og samlet. I noen tilfeller er det nedsatt egen komité som gjør den siste utvelgelsen, men vurderingskriteriene og vektingen av de ulike fasene er kunngjort på forhånd. Komiteen er satt sammen av ulike representanter med kompetanse på selvbygging. Målet med prosessen er å sile ut gruppene gjennom flere faser, for til slutt å ende opp med den av gruppene som har best forutsetninger for å gjennomføre prosjektet. Denne delen av prosessen tar ca. et halvt år. Målene og innholdet kan variere fra sted til sted, men for kommunen er gjennomførbarhet med hensyn til finansiere og utvikling av et realistisk prosjekt, avgjørende. (Gemeente Amsterdam, 2015b, 2016f).

Den av gruppene som «vinner» går videre til planfasen hvor det kreves en mer utfyllende prosjektbeskrivelse. Det er ikke meningen at man skal designe hele prosjektet, men gruppen må legge fram dokumentasjon på forhold som finansiering, risiko, bærekraft, hvordan prosjektet forholder seg til reguleringsplanen og bestemmelsene for tomten, herunder plassering, utnyttelse, antall boenheter og type funksjoner, og hvordan prosjektet skal styres og gjennomføres innen kommunens fastsatte frister. Gruppen må også redegjøre for hvordan de fatter beslutninger innad i gruppen og hvilke regler som gjelder dersom noen trekker seg ut av prosjektet. Dersom gruppen ikke oppfyller kravene vil kommunene kunne forkaste gruppens forslag og gå videre til neste gruppe på listen. Dersom kravene er oppfylt inngår partene en opsjonsavtale som gir gruppen rett til å inngå en langsiktig leieavtale for tomten. Prosjektet kan da påbegynnes (Gemeente Amsterdam, 2016f).

Tomtekostnader

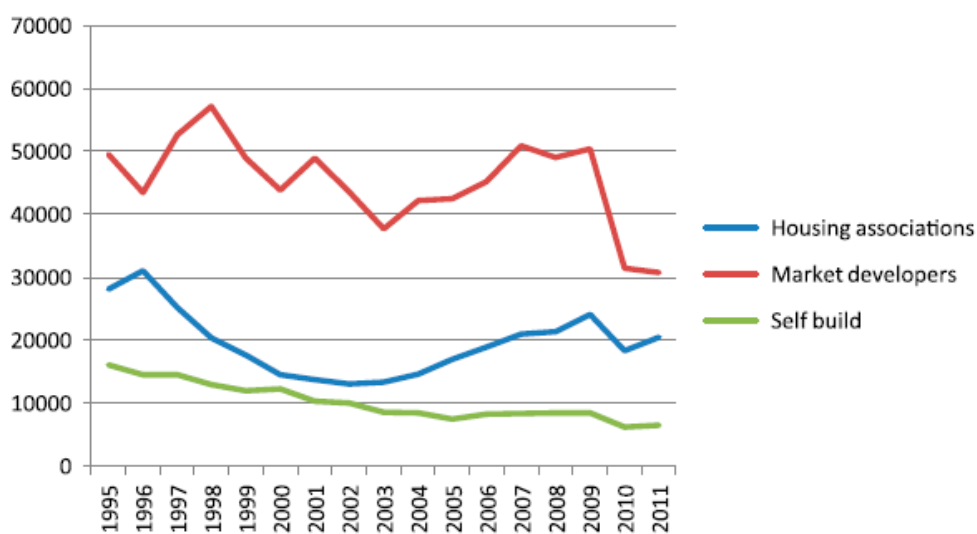
Tomteprisene er regulert gjennom tomtefesteavtalen, og selvbyggerne kan velge om de vil betale tomten i halvårlige, indeksregulerte avdrag (basert på inflasjonen), eller som et engangsbeløp som dekker de første 10, 25 eller 50 årene. Prosess- og byggekostnadene vil variere avhengig av standard, størrelse og kompleksitet og det er ikke funnet noen generelle tall verken på dette eller på tomtene. Disse er derfor forsøkt gjengitt for hvert enkelt prosjekt eksempel under. Tomteprisene vil naturligvis variere avhengig av plassering, størrelse osv. Som et eksempel hadde individuelle selvbyggertomter som ble lagt ut for salg i 2011 en fastpris på mellom 100 000 og 350 000 euro. Erfaringen i 2011 var at selvbygging gav kommunen like store inntekter som tradisjonell utbygging. Selvbygging krever imidlertid mer administrativ støtte og kapasitet. Kommunen mente likevel at det ikke ville bli økte kostnader av den grunn, fordi man så mulighet for standardisering på andre områder (for eksempel i kontraktformularene). Samlet sett ville heller ikke tiden kommunen bruker på selvbygging være særlig forskjellig fra tiden man bruker på tradisjonell boligutvikling (Gemeente Amsterdam, 2011b, s. 20–21).

I Buiksloterham kunne selvbyggergrupper velge mellom en fast eller en variabel pris på tomten. Den variable prisen ble satt ut fra byggets størrelse. Dette ble også praktisert i et kollektivt selvbyggerprosjekt i Amsterdam Science Park. Her startet prisen på 1,2 millioner euro for tomt med

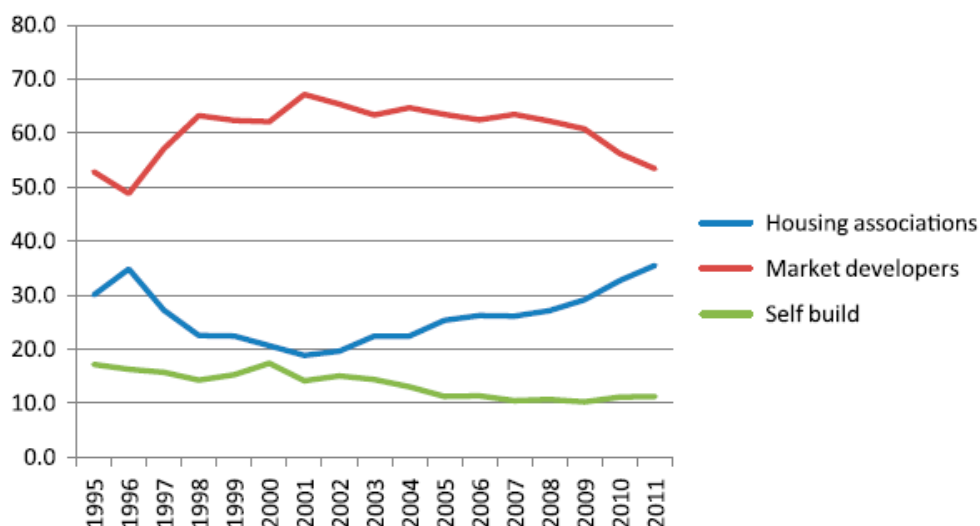
rett til å bygge inntil 2000 kvm og 14 parkeringsplasser (ekskludert mva. som utgjør 21 % i Nederland). For hver kvadratmeter ekstra måtte man ut med 567 euro, mens hver ekstra parkeringsplass kostet 3000 euro (ekskludert mva.). På denne måten sikrer kommunen at tomteprisen reflekteres i utnyttelsesgraden på prosjektet. Samtidig er det satt en maksimal utnyttelse for tomten i reguleringsplanen. Dermed kan den variable prisen sammenliknes med fastprisen når utnyttelsen av tomten er avklart (Gemeente Amsterdam, 2016f).

Selvbyggingens andel av boligproduksjonen

Fram til 2011 ble det bygget lite selvbyggerboliger i Amsterdam. I følge Lloyd, Peel, og Janssen-Jansen (2014, s. 25–28) utgjorde selvbygging under 5 % av boligbyggingen i Amsterdam i perioden 1995-2011. Generelt har selvbyggingsprosjektene tapt terreng mot annen boligbygging i Nederland i denne perioden – både i absolutte tall og andel av den samlede boligbyggingen.



60. Antall selvbyggerboliger oppført i Nederland i perioden 1995-2011 (Centraal Bureau voor de Statistiek 2013, gjengitt i Lloyd, Peel, og Janssen-Jansen 2014, 25–26)



61. Prosentandel av selvbyggerboliger oppført i Nederland i perioden 1995-2011 (Centraal Bureau voor de Statistiek 2013, gjengitt i Lloyd, Peel, og Janssen-Jansen 2014, 25–26)

Det er imidlertid ting som tyder på at selvbygging har tatt større markedsandeler i perioden etter 2011 – i hvert fall om man ser til Amsterdam. Valg av selvbyggermodell (kollektiv eller individuell) er

bestemmende for hvilken boligtypologi man kan bygge. Det skilles mellom eneboliger, rekkehus, flerfamiliehus (tomannsboliger, firemannsboliger o.l.), blokkbebyggelse og eksisterende bebyggelse. Det er kun eneboligen og rekkehusene som er mulig å gjennomføre som individuelle prosjekter. Resterende er organisert som gruppeprosjekter. Ved lanseringen av selvbyggermarkedet i 2011 var målet at det ved inngangen til 2014 skulle vært bygget/igangsatt 950 boliger i form av kollektiv selvbygging og 350 boliger i form av individuell selvbygging – til sammen 1300 boliger. Fra 2015 skulle tallet stige til 500-1000 boliger per år for kollektiv selvbygging og 500-700 boliger for individuell selvbygging (Gemeente Amsterdam, 2011b, s. 10). Figuren under viser at det til sammen ble lagt ut 1631 boliger til selvbygging i perioden 2011-2014. Av disse var 899 boliger i form av blokkleiligheter, 216 boliger var i eksisterende bebyggelse, mens 516 boliger var for individer og familier i eneboliger eller rekkehus (Gemeente Amsterdam, 2014b). Så langt har altså kommunen overoppfylt målet både for individuell og kollektiv selvbygging, og tallene for 2015 går i riktig retning. Kommunen la ut flere tomter enn noe gang før og forventer at disse vil bli bygget ut med 121 nye boliger innen individuell selvbygging (mange av disse vil i praksis ha minst to boenheter) og 417 leiligheter i form av kollektiv selvbygging. I tillegg til dette er det noen prosjekter som ble satt i gang før det første selvbyggermarkedet i 2011, som ikke er tatt med i statistikken, men som er mer eller mindre under realisering (rundt 200 boliger) (Gemeente Amsterdam, 2015a). Kommunen er dermed i rute innen kollektive selvbygging, men ligger langt unna målet om 500-700 boliger i form av individuell selvbygging.



62. Antall boliger gjort tilgjengelig for selvbygging i Amsterdam i perioden 2011-2014 (Gemeente Amsterdam 2014, 2).

I Amsterdam ble det bygget mellom 2500 og 3300 boliger per år i perioden 2011-2014, til sammen 11 500 boliger. Boligkooperasjoner (sosial boligbygging) sto for rundt halvparten av alle nye boliger, mens selvbygging sto for rundt 14 % av den totale boligproduksjonen i samme periode. Kun 600-700 av boligene som bygges hvert år er selveierboliger, resterende er utleieboliger. Selvbygging er i så måte en viktig bidragsyter til å øke andelen selveiere. Amsterdam har hatt en årlig befolkningsvekst på mellom 10 000 og 12 000 i perioden 2010-2014. I forhold til befolkningsveksten har det blitt bygget for få boliger i perioden fram til 2014, og kommunen satt derfor som mål å øke antallet nye boliger til 5000 i året innen 2018 (Gemeente Amsterdam, 2016c; Hermans, 2015). Boligmarkedet i Amsterdam har imidlertid tatt seg betydelig opp den siste tiden, og målet om 5000 boliger ble nådd med god margin i 2015. Over 6800 boliger ble ferdigstilt, dobbel så mye som året før. Av disse var 62 % i form av sosial boligbygging. Dersom utbyggingsvolumet fortsetter på samme nivå i årene framover må det bygges rundt 1700 selvbyggerboliger i året dersom målet om 25 % selvbyggerandel i «Program for selvbygging i Amsterdam 2012 – 2016» skal oppfylles (Gemeente Amsterdam, 2015a).

Eksempler på selvbygging i Amsterdam

Selvprosjektene er i dag spredt rundt på ulike lokaliteter i hele byen, med unntak av sentrumskjernen. De fleste blokkprosjektene ligger 2-5 km fra sentrum, og innenfor det som omtales som «ring-sonen». Ring-sonen avgrenses av motorvei A10, som omkranser hele indre by og består av

flere etablerte bolig- og næringsområder fra tiårene etter andre verdenskrig. Ring-sonen gjennomgår en større transformasjon- og fortettingsprosess som skal lede til en utvidelse av indre by – ikke ulikt ambisjonene for Hovinbyen i Oslo (Gemeente Amsterdam, 2014b). Eksempelene som er beskrevet under er hentet fra områdene Houthavens, Amstelkwatier, Borneo-eiland, Steigereiland, Haveneiland, Zeeburgereiland og Buiksloterham. Selvbyggerprosjektene er enten individuelle prosjekter eller gruppeprosjekter. I tillegg er det supplert med noen enkeltprosjekter fra andre områder av byen og eksempler fra kommunens inspirasjonskatalog.

Borneo-eiland

Borneo-eiland er et tidlig eksempel på selvbygging, og ligger i et transformert havneområde like øst for Amsterdam sentrum. Området ble bygget ut på slutten av 1990-tallet etter en masterplan tegnet av arkitektkontoret West 8. Det er kun ett selvbyggerfelt på Borneo-eiland som består av to rekker med til sammen 51 byhus mellom Scheepstimmermanstraat og sjøen. Hvert av husene har en unik arkitektur, tegnet av kjente arkitektkontor som blant andre OMA og MRDV. Borneo-eiland har fått mye oppmerksomhet fra inn- og utland, kanskje særlig pga. selvbyggerboligene, men også som et eksempel på et av Amsterdams mest vellykkede transformasjonsprosjekter.



63. Borneo-eiland, Scheepstimmermanstraat, februar 2016 (egne bilder, interiørbildet er gjengitt med huseiers tillatelse).

Boligene i Scheepstimmermanstraat er på mellom 100 og 300 kvm og de fleste inneholder kun én boenhet. Tomtene varierer fra 67 til 96 kvm og det er ingen privat uteoppholdsareal utover takterrasser og balkonger. Tettheten er derfor relativt høy med ca. 10 boliger per dekar. Parkering forgår på gateplan eller i individuelle garasjelegger. Boligene var kostbare å oppføre og ligger i dag i det øvre prissjiktet i Amsterdams boligmarked. Borneo-eiland ble bygget før selvbygging ble tungt etablert som bolig- og byutviklingsstrategi, men har spilt en viktig rolle som forbildeprosjekt for de neste, store selvbyggerprosjektene på Steigereiland og Haveneiland (Gemeente Amsterdam, 2011b, s. 14; ISOCARP, 2007).

Houthavens

Houthavens er blant de første områdene som utvikles av kollektive selvbyggere i Amsterdam. Det er satt av ett selvbyggerfelt lengst vest i området, *Blok O*, som markerer starten på transformasjonen av Houthavens. Prosjektene her er gjennomført som *medeopdrachtgeverschap (MO)*, men *Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)* ser ut til å ha etablert seg som et samlebegrep som utbyggere og kommunen bruker i markedsføringen av området og prosjektene. Så langt er fire av åtte prosjekter under realisering: *IJ4you* (32 leiligheter), *De Rede* (22 leiligheter), *PUUUR BLOCK* (20 leiligheter) og *Het Pakhuis* (37 leiligheter). Hver tomt er 41 meter dyp, og mellom 16 og 32 meter

bred, og parkering løses på bakken eller i et offentlig parkeringshus (til en årlig leie på 1200-1400 euro per plass). Til sammen skal Blok 0 inneholde ca. 250 leiligheter fra 34 til 220 kvm. I Houthavens har kommunen stilt krav om at alle nye byggeprosjekter skal være karbonnøytral (Gemeente Amsterdam, 2015a). I dette eksempelet er det sett nærmere på tre av prosjektene i Blok 0.



64. Selvbyggerfeltet Blok 0, Houthavens. Illustrasjon: (Gemeente Amsterdam, 2016g)

De 32 boligene i prosjektet *I4you* er mellom 110 og 210 kvm store og består av en blanding av leiligheter og byhus innen kategoriene *Sky4you*, *Quay4you* og *Luxury4you*. Prosjektet er utviklet av en privat utbygger, *Building4you*, som markedsfører seg som en uavhengig utbygger som benytter lokale arkitekter og jobber i samarbeid med beboerne. I dette prosjektet er det en fremre del mot sjøen i fire etasjer, og en bakre del mot gaten i ni etasjer. Mot gaten er det forretningslokaler i førsteetasje. Per mai 2016 er det tre leiligheter som ikke er solgt. Prisen på leilighetene varierer fra 350 000 euro for den minste, til 815 000 euro for den største. Dette er inkludert 50 års leie av tomten. Man kan velge å betale leien i årlige avdrag. Prisen blir da mellom 258 000 euro for den minste leiligheten (pluss 2160 euro i tomteleie per år), og 600 000 for den største (pluss 5000 euro i årlig tomteleie). På prosjektets nettsider står det ingenting om at prosjektet er gjennomført som et kollektivt selvbyggerprosjekt, ei heller noe om hvordan fremtidige beboere har vært involvert i utviklingen. Ut fra nettsidene å dømme er det ikke mulig å se hvordan dette prosjektet skiller seg fra tradisjonelle boligprosjekter i regi av en (stor) utbygger. Dette på tross av at prosjektet er omtalt som et selvbyggerprosjekt på kommunens nettsider (Building4you, 2016, s. 4; Gemeente Amsterdam, 2015a).

Prosjektet *De Rede* har en noe annen organisering enn *I4you* og er initiert av tre samarbeidende firmaer: byggefirmaet *BOT Bouwgroep*, arkitektkontoret *Global Architects* og eiendomsmegler *SEM makelaardij Amsterdam*. Prosjektet består av 22 leiligheter på mellom 36 og 106 kvm. Prisen varierer fra 76 000 til 435 000 euro (dette er ikke inkludert interiøret, og det er ikke oppgitt om det inkluderer tomteleie). Det er lagt vekt på at beboerne selv skal bestemme planløsningen og interiør i den grad det er teknisk gjennomførbart. I følge utbyggeren er det vanskelig å gjøre individuelle tilpasninger i fasaden som følge av kommunenes kvalitetskrav for området. Foruten individuelle interiør har beboerne valgt å legge til en felles gjesteleilighet, felles treningsrom, et atelier og et multifunksjonsrom. I dette prosjektet er det utbygger som tar risikoen, men dersom man reserverer en leilighet kreves et innskudd på 1500 euro, som siden trekkes fra kjøpesummen (Bot Bouwgroep, Global Architects, & SEM Makelaars, 2013).

Det tredje eksempelet, *PUUUR BLOCK* skiller seg ut. Prosjektet er prisbelønnet, ikke bare for løsningene og arkitekturen, men også måten prosjektet ble til på. Det har vært et tett samarbeid

mellom utvikler, beboere og kommunen i en periode med nedgangstider. Bygningen har en fleksibel planløsning, bygget med materialer av høy kvalitet og er 100 % karbonnøytralt. Prosjektet består av 18 leiligheter og to byboliger, og beboerne har felles eierskap til et butikklokale på gateplan, takterrasse, treningsstudio og sykler (Gemeente Amsterdam, 2015a). I forbindelse med utgivelse av magasinet *Plan* intervjuet Amsterdam kommune arkitekten Furkan Köse, som står bak PUUUR (Gemeente Amsterdam, 2014b). Köses valg av selvbyggermodellen ble utløst av finanskrisen. Det var lite arbeid for arkitekter og han så selvbygging som en mulighet å bygge et hus for seg selv og andre. Prosjektet utgjorde en finansiell risiko, og bankene var nølende, men finansiering kom på plass ved hjelp fra en byggmester og de individuelle beboerne i gruppen. Prosessen foregikk i nært samarbeid med kommunens prosjektgruppe for Houthavens, og til *Plan* sier han at:

Det fine med selvbygging er at det er tilgjengelig for alle, for alle mål- og inntektsgrupper. Og disse menneskene bidrar også til det offentlige rom. Selvbyggere bryr seg om place making og verdiskaping. For selvbygging har det aldri vært noen krise i Amsterdam. Bare kom med tomtene! (Egen oversettelse) (Gemeente Amsterdam, 2014b, s. 19).

To av de fremtidige beboerne i PUUUR, Anne Janssen (politisk rådgiver) og Rik Winsemius (kommunikasjonssjef) er også omtalt i *Plan*. Paret ønsket å bygge med venner, men valgte MO-formen for å redusere risikoen. De hadde også hørt at bankene er mer tilbakeholdne med boliglån til CPO-prosjekter. Involvering skjedde via felles møter mellom beboerne og arkitekten. Her stemte de over alt fra eksteriør til materialbruk. Paret tror de vil oppleve rask prisstigning og at dette er en rimeligere måte å skaffe seg bolig på enn om de skulle valgt mer tradisjonelle måter. Boligen er i dette tilfellet på ca. 100 kvm og vil koste 340 000 euro. I tillegg kommer en årlig festeavgift på 2000 euro, eller 100 000 euro om de vil betale for de første 50 årene. Planleggingen av PUUUR har tatt 2,5 år og byggeperioden 1,5 år.



65. Illustrasjon av PUUUR.
Illustrasjon: (Atelier PUUUR, 2013)

Amstelkwartier

På tomter for kollektiv selvbygging er det gjerne arkitekter, små utviklere og entreprenører som tar initiativ til å danne en gruppe med utgangspunkt i såkalte skall-hus-konsepter (casco-concepts). Dette innebærer å dele bygningsvolumet opp i elementer som de stabler over og ved siden av hverandre slik at kjøpere får dekket sine boligbehov innenfor en gitt ramme. Utseendet på skallet trenger ikke å være nøytralt eller spesielt funksjonelt (Gemeente Amsterdam, 2014b). Mange prosjekter i Houthaven arbeider etter skall-hus-konseptet, men i dette eksempelet er det sett nærmere på et prosjekt i Amstelkwartier.

Amstelkwartier (sørøst for Amsterdam sentrum) er, i likhet med Houthavens, et område for *medeopdrachtgeverschap* (MO). Ett av prosjektene er *Amstellofts*, av *WE architecten*, som består av en boligblokk med sju leiligheter. Konseptet bygger på et skall-hus (casco) som markedsføres ved at beboerne kan «bo som i en skole, kirke eller pakkhus» (WE architecten, 2015). Hver leilighet har 5,5 meter takhøyde, er 6 meter i bredden og 17 meter i dybden. Tanken er at beboerne endrer og former planløsning etter behov og livsfaser. Typisk for MO-prosjekter er at boligkonseptet allerede delvis er ferdig utviklet av et arkitektkontor eller utbygger. I dette tilfellet hadde arkitektene spesialisert seg på å gjennomføre kollektive selvbyggerprosjekter. Prosjektutviklingen skjedde i

samarbeidet med konsulenter som gav detaljerte kostnadsoverslag til beboerne. Dermed sikres noe større forutsigbarhet og en mer effektiv designprosess enn om beboerne skulle innhentet alle rådgiverne selv (Gemeente Amsterdam, 2016g; WE architecten, 2015).



66. Konseptet for Amstelkwartier Oost. Illustrasjoner: (WE architecten, 2015)

I forkant ble gruppen enig om en formel for fordeling av kostnadene basert på verddivurderingen fra to ulike meglere. Denne er ikke oppgitt, men byggekostnadene var til sammen ca. 2,3 mill. euro, i tillegg kom tomtekostnader (totalt 890 000 euro) og de forberedende arbeidene (28 000 euro per familie til utvikling av prosjektet med arkitekt, byggesøknad etc.). I snitt kostet dermed hver leilighet ca. 484 000 euro. Planleggingsprosessen tok i dette tilfellet 1,5 år – som må sies å være en effektiv prosess – mens byggingen tok ett år.

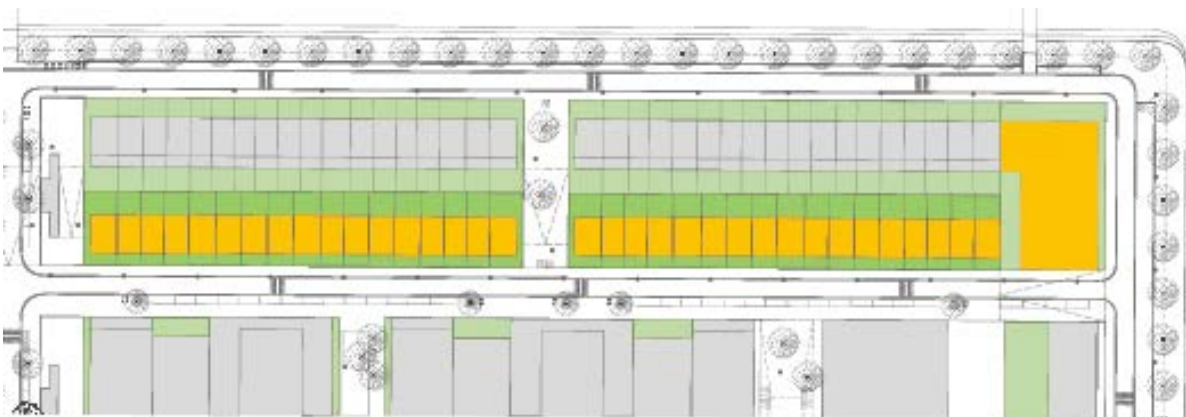
Ijburg

Zeeburgereiland, Steigereiland og Haveneiland er en del av bydelen Ijburg. Dette er et stort byutviklingsområde på gjenvunnet land mellom Amsterdam og Almere (15-25 minutter med trikk fra sentralstasjonen). Ijburg består av seks kunstige øyer som til sammen skal romme 18 000 boliger og 45 000 innbyggere. Som nevnt innledningsvis var Steigereiland det første store selvbyggerområdet i Amsterdam, og kom like etter utbyggingen på Borneo-eiland. Steigereiland er bygget ut med ca. 400 rekkehus/byhus og eneboliger for individuelle selvbyggere, og det siste byggetrinnet inneholder nå også tomter for kollektiv selvbygging. I tillegg bygges det et stort antall sosiale boliger og boliger av store, private utviklere. Helt fra starten ble Steigereiland definert som et område for eksperimentell boligbygging, med blant annet flytende hus, hus på «stylter», skall-hus-konsepter og selvbygging. Bakgrunnen for at man valgte selvbygging var at kommunen ønsket å gi mulighet for individuelle boligbehov og uttrykk som tradisjonell boligbygging ikke gav rom for. Området ble planlagt tidlig på 2000-tallet og er nå nesten ferdigstilt. Selv om interessen for tomtene var lunken i starten, endret dette seg raskt og resultatene anses av kommunen som svært vellykket (Gemeente Amsterdam, 2011b, s. 3; Projectbureau IJburg, 2000).



67. Individuelle selvbyggerboliger på Steigereiland, IJburg fra 2003. Foto: (Gemeente Amsterdam, 2011b, s. 17)

Et trikkestopp vest for Steigereiland ligger Zeeburgereiland, som nå er under utvikling. Området skulle vært bygget ut med boliger, arbeidsplasser og offentlige funksjoner for flere år siden, men finanskrisen gav full stopp i utviklingen og utbyggerne trakk seg fra prosjektene. Lenge var det derfor omtrent ingen aktivitet på øya (med unntak av enkelte industrielle installasjoner) og selvbygging ble derfor initiert av kommunene som generator for å sette i gang utviklingen. Ytterst på øya, midt ute i en «ørken av sand» ble første byggetrinn lagt ut for salg i 2011. Byggetrinnet består av tomter for både individuell og kollektiv selvbygging, og er nesten fullført. De fleste tomtene er i utgangspunktet for individuell selvbygging, men har en størrelse som gir store nok bygninger til at de kan deles opp i 2-3 boenheter. Tomtene er 6 - 8,5 meter bred og 16 meter dyp (96 – 136 kvm) og kan bebygges i inntil 3,5 etasjer i en dybde på 10 meter. Grunnflaten blir da rundt 60 – 85 kvm. Parkering må løses på egen grunn og er ikke tillatt i offentlig rom (Gemeente Amsterdam, Team Zelfbouw, 2014).



68. Tomter for individuell og kollektiv selvbygging, Zeeburgereiland, Amsterdam Oost (Gemeente Amsterdam, Team Zelfbouw, 2014).



69. Første byggetrinn er nesten komplett (egne bilder, februar 2016).

Selvbyggerområdene er populære blant arkitekter, både som bosted og som potensielle oppdragsgiver. Ofte vil man derfor finne oppslag på tomtene hvor arkitekter reklamerer for virksomheten sin, som i eksempelet over. For arkitektene kan selvbygging være en måte å realisere ideer som store utbyggere vil være tilbakeholdne med – i tillegg til at både boligtypologien og kommunens krav til estetikk og stedtilpasning ofte tillater større grad av eksperimentell utforming. Slik sett kan et selvbyggerprosjekt være et middel ikke bare for å realisere beboernes ønsker, men også å utvikle ideer blant arkitekter og entreprenører.

Det kollektive selvbyggerprosjektet *Nautilus*, på Zeeburgereiland, har blitt mye omtalt for sitt fokus på å utvikle fellesskap, bærekraftige løsninger og rimelige boliger (Nautilus, 2016). Prosjektet ble initiert av arkitekten Hein de Haan og består av 43 leiligheter (75-130 kvm) i en u-form rundt en felles hage. Planleggingen startet for fullt i 2011, etter å ha vært i stillstand et par år, og boligene skal være klar til innflytting i løpet av 2016. Gjennom prosjektet har beboerne i samråd med arkitekten utviklet en rekke fellesfunksjoner som takterrasse med kjøkken og grønnsakshage, et multifunksjonsrom for musikk, teater, fester mm., en bar med utstillingslokaler, et barneverksted, felles hage og gjesteleilighet. Det er også gjort flere individuelle tilpasninger, og alle boligene er bygget for at man både skal kunne bo og arbeide i leiligheten. Leiligheter i førsteetasje har hele 5 meter under taket, men leilighetene er smale og dype for å holde byggekostnadene nede. Prosjektet er ikke koblet på kommunens fjernvarmenett, noe som har vært en vanskelig prosess å få til, men har et eget varmesystem basert på termisk varme (varmepumpe) og solcellepaneler. Prosjektet er prisbelønnet for løsningene innen bærekraft, og kunne realisere løsningene ved hjelp av lånemidler fra kommunen – 250 000 euro med gunstige betingelser.



70. Zeeburgereiland, Nautilus under bygging og fremtidige beboere. Foto: (Nautilus, 2016; Vaessen, 2014)

For beboerne har det å utvikle fellesskap seg i mellom, i tillegg til å bidra til nabolaget, vært en viktig motivasjon. Rundt 90 mennesker skal bo i Nautilus, hvorav 30 barn, og det har vært forventet at alle skulle bidra i utviklingen gjennom deltakelse i arbeidsgrupper: bærekraftsgruppen, finansgruppen, byggegruppen, kommunikasjonsgruppen eller administrasjonsgruppen. I tillegg er det nedsatt ulike komiteer for fellesfasiliteter som barneverkstedet, gjesteleiligheten, multifunksjonsrommet og hagen mm. Beboerne kommer sammen én gang i måneden og stemmer over forslagene fra gruppene og komiteene. Beboernes bakgrunn er variert, men mange kommer fra kreative yrker som filmskapere, musikere og designere. I tillegg til lærere, sykepleiere, en mekaniker og en butikkassistent (Nautilus, 2016; Vaessen, 2014).

Amsterdam kommune gjennomfører stadig intervjuer med selvbyggerne og legger ut informasjon og erfaringer på kommunens nettsider. I 2015 intervjuet kommunen selvbyggerne Esther Stufkens (boliglånmegler) og Barry Johnston (frilanser) som har bygget et byhus på Zeeburgereiland. I forbindelse med befaring i området i 27. februar 2016 kom jeg i kontakt med Esther og vi snakket om deres erfaringer med selvbygging. Informasjonen under er derfor en kombinasjon av kommunens intervju (Gemeente Amsterdam, 2016g) og egne notater fra samtalen.

Paret var en av de første selvbyggerne i Amsterdam under finanskrisen, men måtte likevel stille seg i kø for å få tomt – to netter ble tilbrakt i sovepose rundt et bål med det som skulle bli deres framtidige naboer. Tomten kjøpte de av kommunen og paret har valgt å betale en årlig leie gjennom festekontrakt. De kunne valgt å betale hele beløpet for de neste 50 årene, men ved å stykke opp tomtekostnadene fikk de mulighet til å bygge et hus de ellers ikke ville hatt råd til. Esther tror det ville vært umulig å få tak i tilsvarende hus, med like god beliggenhet, på det ordinære boligmarkedet med de midlene de hadde tilgjengelig. For dem ble derfor selvbygging en mulighet å realisere boligdrømmen. Planlegging og bygging tok til sammen 2,5 år. Da de startet prosessen var det nedgangstider og boligkrise – det var derfor enkelt å få tak i arkitekt og entreprenør som ville jobbe sammen med dem. Dette gjorde også at de sparte en del penger, og Esther tror at prosjektet ville ha kostet langt mer i dag. De var til sammen seks naboer som brukte den samme arkitekten, og paret var involvert i alle deler av prosessen. De brukte veldig mye tid på planlegging, og hun tenker at man må være litt «gründer» for å kunne jobbe med et slikt prosjekt. Det er også en fordel å kunne lese tekniske tegninger og kunne forholde seg til et stramt budsjett – med alle uvissheter det innebærer. De opplevde at det var mye de måtte sette seg inn i på egenhånd, og at henvendelser til kommunen kunne ta lang tid.



71. Esther og Barrys hus i Zeeburgereiland (eget bilde)

I planleggingen ble det lagt stor vekt på personlig design, med vinduer fra gulv til tak, ekstra etasjehøyde og høy materialkvalitet. Grad av personlig involvering varierer imidlertid fra hus til hus – én av naboene kjøpte for eksempel et mer eller mindre ferdig designet konsept fra en utbygger. I dette tilfellet valgte imidlertid Esther å gjøre en rekke tilpasninger for å få et mer bærekraftig hus: varmtvannsberederen henter energi fra solcellepanel på taket, det er satt inn ladepunkt for el-bil, klimatisering av huset skjer gjennom jordvarme og det er installert automatisk solskjerming på vinduene. De var imidlertid lite fornøyd med kommunens krav om å knytte seg til fjernvarmenettet – dette mener de ikke har vært en økonomisk gunstig løsning.

Esther har god erfaring med å være de første innbyggerne i et nytt nabolag. De ble tidlig kjent med naboene og føler at det gjennom prosjektet har utviklet seg et bånd dem i mellom. Fortsatt møter de ukentlig de første naboene fra nettene de tilbrakte sammen rundt bålet, i kø for å kjøpe tomt. De opplever også at kommunen har vært mottakelig for forslag til utforming av offentlige rom – for eksempel ønsket om å etablere parsellhager.

Prosessen sammen med naboene har vært viktig i planleggings- og byggefasen. Sammen delte de kunnskap, ordnet store innkjøp og fikk rabatter. Det brukes enormt mye tid i et slikt prosjekt, og jo mer man kan samarbeide om, jo bedre er det. Denne type nabolagsutvikling er særlig viktig i et område som Zeeburgereiland, hvor utviklingen vil foregå over mange år og hvor det i tillegg er begrenset tilgang på offentlig og privat servicetilbud.

Lengst øst i Ijburg, på Haveneiland, ligger de største byutviklingsområdene i bydelen. Haveneiland er under utvikling, primært av store utbyggere, men enkelte kvartaler er avsatt til individuell selvbygging. Flere av kvartalene er imidlertid solgt (i form av en 50 års festekontrakt med kommunen) til private utviklere og boligkooperasjoner som markedsfører kvartalet som helhet og selger videre de enkelte tomtene til selvbyggere. Man kan velge selv om man vil ansette en arkitekt og få et spesialtilpasset hus, men utvikler har også ferdighuskonsepser som er tegnet av ulike arkitektkontor og tilpasset den enkelte tomtesituasjonen. Eksempelet under er fra blokk 59, som utvikles for individuelle selvbyggerboliger (byhus) av boligkooperasjonen de Key.



KIES JE KAVEL

Kavel 34-A

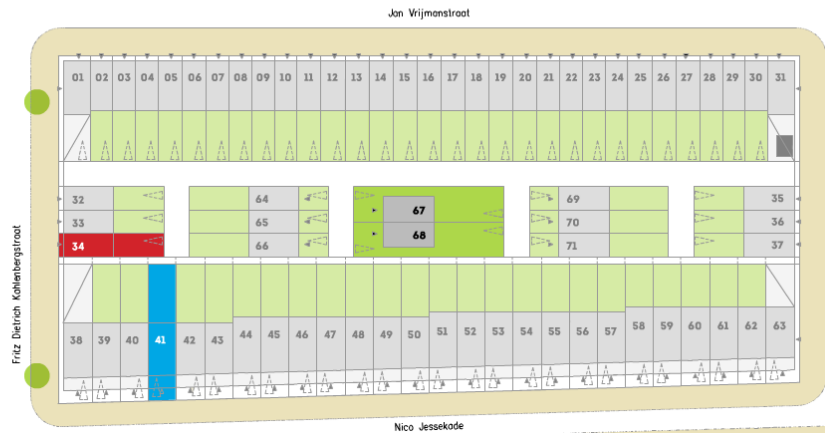
Fritz Dietrich Kahlenbergstraat

Status: verkocht

Kaveloppervlak: 5,7 x 25,2 = 143m²

Bouwvelop: 5,7 x 12 x 16m

Bouwhoogte: Min. 8,7m (3 lagen)
Max. 16m (5 lagen)



ArchitectBNA



Ontwerp(en) voor de kavel(s):
39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48,
49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58,
59, 60, 61, 62

ArchitectBNA



Ontwerp(en) voor de kavel(s):
38, 63

Bendien/Wierenga Architecten



Ontwerp(en) voor de kavel(s):
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,
15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24,
25, 26, 27, 28, 29, 30

Bendien/Wierenga Architecten



Ontwerp(en) voor de kavel(s):
39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48,
49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58,
59, 60, 61, 62

72. Utdrag fra Blok 59s nettsider (de Key, 2016)



73. Selvbyggerboliger på Haveneiland under oppføring februar 2016 (egen bilder)

Buiksloterham

Buiksloterham, i bydelen Amsterdam-Noord, er et sentralt transformasjonsområde og et område hvor kommunen benytter selvbygging som byutviklingsstrategi. Området ligger 10 minutters sykkel tur + to minutter ferjetur fra Amsterdam sentralstasjon. I Buiksloterham er det utarbeidet en overordnet reguleringsplan som (etter nederlandsk målestokk) ikke legger spesielt detaljert føringer for utviklingen, men legger det opp til en mer fleksibel og gradvis transformasjon. På sikt skal den industrielle aktivitet i området erstattes med boliger, kultur, forretninger og småskala bedrifter, med

særlig vekt på kreative næringer. De siste årene har mange designere, arkitekter og andre kreative yrkesgrupper etablert seg i Buiksloterham. I følge kommunen tiltrekker Buiksloterham seg bedrifter og innbyggere som gjerne vil bosette seg i et sentralt område som ikke er ferdig utviklet og hvor det er gode muligheter for å utvikle egne initiativ (Gemeente Amsterdam Noord, 2015).

Området skal utvikles som et forbildeprosjekt innen bærekraftig byutvikling og skal bygges ut med 3500 boliger og 200 000 kvm næringsareal (Gemeente Amsterdam, 2015b, 2016g). I oktober 2015 la kommunen ut seks tomter på mellom 900 og 1100 kvm for kollektiv selvbygging langs Ridderspoorweg. Her er det tillatt å bygge mellom 1500 kvm (brutto areal) og 5000 kvm store bygninger (20-30 boenheter per tomt), innenfor maksimalt tillatte høyder på mellom 15, 30 og 45 meter. Dette innebærer at fire av tomtene kan bygges med høyhus.



74. Kommunens illustrasjon på de nye selvbyggefeltene i Buiksloterham (Gemeente Amsterdam, 2015b).

Også her blir tomtene festet bort. Fordi det er stor pågang av folk som ønsker å bygge har kommunen invitert bredt og vil foreta en utvelgelsesprosess hvor de velger hvilke grupper de mener er best skikket til å bygge (se prosesseksempel i forrige delkapittel). Gruppen må vise til og dokumentere valg av løsninger som kan fremme bærekraftig utvikling i alle deler av prosjektet – fra materialer til energibruk, miljøvennlig transport og ulike former for resirkulering. Dette vil være et sentralt kriterium for kommunen når de velger hvilke grupper som får bygge.

Minimum 20 % av bygningens areal skal benyttes til næring, men uavhengige kontorfunksjoner er ikke tillatt. Kommunen stiller også en utformingskrav gjennom tomte-passet. Blant annet skal det etableres en 10-15 meter høy «urban vegg» langs hovedgaten med felles gesims og byggelinje, og minimum 4,5 meter høyde i førsteetasjen (for å sikre næringsareal). Tilsvarende prosjekter er allerede gjennomført som kollektiv selvbygging på andre siden av gaten, som vist i bildet (Gemeente Amsterdam, 2015b, 2016g).



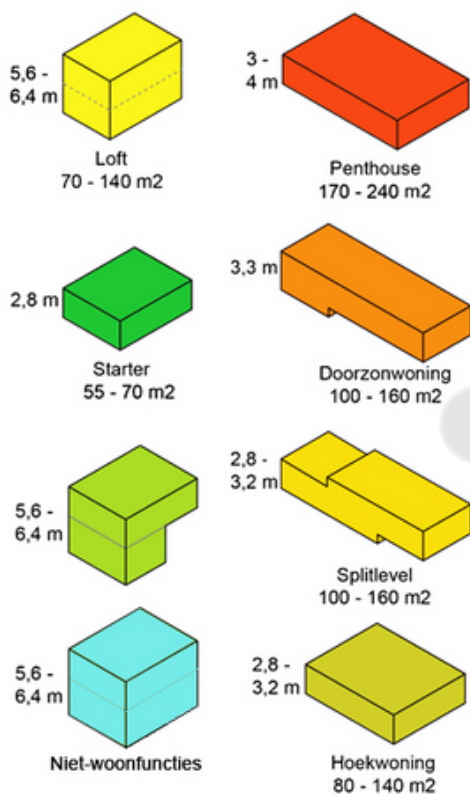
75. Ridderspoorweg nr. 21 under bygging, februar 2016 (eget bilde).

Det er til dels detaljerte krav til utforming og estetikk ved disse prosjektene, og reglene likner mye på dem man finner i norske detaljreguleringsplaner – både med hensyn til materialbruk, hensynet til omgivelsene, volumoppbygning og henvendelse til gater og byrom. Det er tomtepasset som definerer reglene. Dette er en utdypning av de overordnede kravene i reguleringsplanen for området. Sammen med tomtepasset er det i alt åtte bilag (a-h) som utdyper krav til utforming, bærekraft, tilkobling til fjernvarme, forhold over og under bakken, mm.



76. Utsnitt fra tomtepasset til Ridderspoorweg 20A (Gemeente Amsterdam, 2016d)

Kartet som er vist over utgjør én av de seks tomtene (nr. 20A) langs Ridderspoorweg. Dette er den av tomtene med høyeste utnyttelse, som tillater inntil 5000 kvm BRA, ekskludert parkeringsareal. Det er krav til én parkeringsplass per 125 kvm. Som det fremgår av kartet er det definert hvor høyhuset kan plasseres og hvor stort fotavtrykk det kan ha. Høyhuset kan bygges opp til 45 meter, mens øvrige deler av tomten kan bebygges opp til 15 meter. Selve tomten er på 1,2 daa (26x46 meter) og koster 3 408 000 euro, ekskludert MVA. Disse tomtene vil bli bygget ut som *medeopdrachtgeverschap*, tilsvarende eksemplene fra Houthavens, og Amsterdam kommune inngikk opsjonsavtale med utbyggere for alle seks tomtene i mai 2016. Prosessen med valg av gruppe har pågått siden desember 2015, og mer enn 60 grupper meldte sin interesse for tomtene. Prosjektene må nå kunne dokumentere at de bidrar positivt til bærekraftig og sirkulær utvikling av Buiksloterham, i tillegg til at de må oppfylle kravet til 20 % næring (uavhengige kontorfunksjoner er ikke tillatt). Forventet byggestart er 2018 (Gemeente Amsterdam, 2016g).



77. Alternative planløsninger for Ridderspoorweg 20A. Illustrasjon: (Samenwerkers, 2015)

Opsjonsavtalen for Ridderspoorweg 20A er gitt til selvbyggergruppen *Samenwerkers BSH20A* som er en konstellasjon av tre parter: beboere, arkitekt og utbygger/investor. Samenwerkers (2015) har flere tilsvarende prosjekter, blant annet i Amstelkwartier, og dermed kompetanse på store, kollektive selvbyggeprosjekter. Gjennom investor/utbygger sikres det at finansiering er på plass, noe som er kritisk for så store prosjekter. Det skal bygges til sammen 32 leiligheter i tillegg til næringsdel, parkering og fellesarealer. I dette prosjektet er det lagt vekt på å realisere individuelle ønsker og behov, i tillegg til å kunne bo og arbeide på samme sted. Det er også mange varianter av planløsninger, som vist i illustrasjonen. Det var mer 180 interessenter som meldte seg på prosjektet. Også de andre tomtene utvikles av tilsvarende grupper, satt sammen av beboere og en profesjonell aktør som gjerne har flere, tilsvarende prosjekter. For eksempel skal *Loft4You*, som ble omtalt i eksemplene fra Houthavens, også utvikle en av tomtene i Ridderspoorweg.

Like ved Ridderspoorweg ligger også 18 tomter for individuell og kollektiv selvbygging, fordelt på to kvartaler langs Bosrankstraat (kvartal *BSH 05*). Tomtene ble solgt på selvbyggermarkedet etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Også her er det krav om at 20-50 % av arealet benyttes til næring. Dette kan imidlertid inngå i boligen, i form av for eksempel et studio, atelier eller kontor. Det er tillatt å bygge én hovedbygning og ett annekset på hver tomt. Maksimalt tillatt brutto areal er mellom 320 og 480 kvm for hovedbygningen, og mellom 120 og 150 kvm for annekset (inkludert garasje). Maksimal byggehøyde er 15 meter for hovedbygning og 6 meter for annekset. I følge kommunen kan det på tomter for individuell selvbygging tillates inntil to boenheter på de minste tomtene, pluss et studio i annekset, mens det tillates inntil tre boliger i de største hjørnebyggene (Gemeente Amsterdam Noord, 2015). Dette gir potensielt ganske store boliger, på minimum 100-160 kvm dersom man ikke deler den opp i flere enheter.



78. Selvbyggerfelt i Bosrankstraat, Buisklosterham (Amsterdam Noord), foto fra befaring februar 2016. En vennegjeng er i slutfasen av å oppføre sitt nye hjem – seks leiligheter fordelt på fire etasjer og en bakbygning (hvit bygning). De regner med å spare 20 % på selvbygging, og står selv for interiørarbeidet.

I likhet med mange andre selvbyggerområder det laget en egen blogg for kvartalet hvor det legges ut mye informasjon om alt fra beboere, til fellesløsninger og prosess (BSH 05, 2016). Bloggene gir verdifull innsikt i prosessen og prosjektene. Innleggene på bloggen til BSH 05 viser at selv om kvartalet består av mange enkeltprosjekter, så er alle gruppene og familiene involvert i en helhetlig utvikling av nabolaget. Naboer går for eksempel sammen om innkjøp av materialer, og det nedsatt en egen «kvartermester» som har det overordnede ansvaret for fellesarealene. I Bosrankstraat har det jevnlig vært arrangert gatefester, lunsj, grilling og kaffemøter som er viktige arenaer for lufting av frustrasjoner og utveksling av erfaringer. I tillegg har enkelte av naboene gått sammen om å utvikle og designe både gaten og en tilliggende park (*Papaverpark*) i samarbeid med kommunen. Hensikten har vært å forsøke å utøve innflytelse på de offentlige rommene, og utvikle nabolaget i en retning som styrker felleskapet mellom beboerne. Beboerne har også gjennom de enkelte byggeprosjektene og fellesarealene på ulike måter forsøkt å svare på kommunens ambisjon om å gjøre Buisklosterham til et bærekraftig og sirkulært samfunn. Gjennom et ti dager langt nabolagsarrangement (*BuurtBouwmarkt*) inviterte derfor beboerne byens innbyggere, kommunen, utbyggere og andre til å se og lære hvordan et nabolag kan bygges gjennom gjenbruk av materialer, nye energiløsninger, grønne byrom, teknisk infrastruktur mm. Arrangementet var en kombinasjon av kunnskapsutveksling, debatter, befaringer, innlegg fra ulike aktører og sosiale arrangementer med mat, drikke, dans og musikk. Generelt er interessen for selvbygging stor i Amsterdam, og mange av beboerne i Buisklosterham lå i opp til tre uker i kø for å ta del i kommunens tomtsalg. Området har fått mye pressdekning, og er trolig det mest populære selvbyggerområdet i Amsterdam i øyeblikket.



79. Gatefest i Bosrankstraat og beboernes egen modell av den nye gaten: Foto: (BSH 05, 2016)

Selvbygger i eksisterende bygninger

Kommunen har gjennom flere kommunale eiendommer lagt til rette for at selvbyggere kan kjøpe eller leie boliger i eksisterende bygninger, kalt *bestaand gebouw*. Dette kan være tidligere kommunale boliger med renoveringsbehov, eller skoler og andre offentlige og private bygg som omgjøres til boliger. Eksisterende bygninger kan være en måte å realisere selvbygging på en rask og rimeligere måte. I rehabiliteringsprosjektet *De Flat* i bydelen Bijlmermeer selges ulike typer leiligheter i en tidligere kommunal utleieblokk. Leilighetene starter på 54 kvm som koster om lag 66 000 euro, inkludert tomtefeste kontrakt fram til 2054. I tillegg må man regne ca. 20 % av kjøpesummen i kostnader til rehabilitering, men det er mulig å spare mye på å gjøre deler av arbeidet selv og å gå sammen med naboer om innkjøp av materialer. Det gis også gunstige lån til beboerne, og låneutgiftene kan komme helt ned i 350 euro per måned (Consortium De Flat, 2016).



80. Inndeling i leilighetstyper i prosjektet *De Flat*, i bydelen Bijlmermeer, sørøst i Amsterdam. Illustrasjon: (Consortium De Flat, 2016).

Det er mulig å kjøpe flere leiligheter og slå disse sammen, men prosjektet har få fellesfasiliteter med unntak av sykkelparkering og uteareal. *De Flat* ligger i et drabantbyområde som er bygget ut på 1970-tallet med storskala, nesten identiske, boligblokker og fellesarealer. Bijlmermeer har tradisjonelt vært et arbeiderklassestrøk med høy innvandrerandel, men har de siste årene gått gjennom store renovasjonsprosesser som har tiltrukket seg en større andel av middelklassen. Prosjektet kan ses som en del av dette, og er en måte å revitalisere både bygget og området på. Samtidig introduseres en individualisert form for boligrenovering som bryter radikalt med det monotone, modernistiske planidealet som preger området. Hvorvidt dette blir en arkitektonisk suksess, gjenstår å se.

Kommunens eksempelsamling

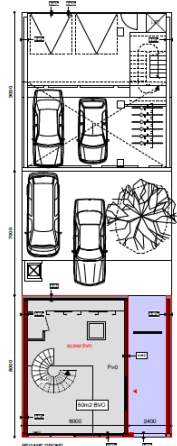
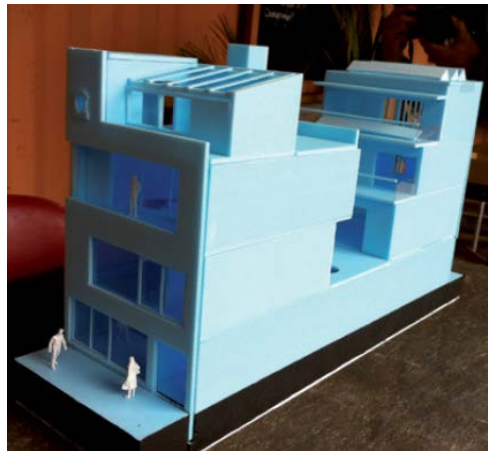
I likhet med Almere har Amsterdam kommune en inspirasjonsbok for selvbyggere hvor man kan finne priser på ulike typer boliger tilpasset ulike tomtesituasjoner (Gemeente Amsterdam, Team

Zelfbouw, 2014). Katalogen er i første rekke rettet mot individuelle selvbyggere, men viser også eksempler på typologier hvor mindre grupper kan bygge sammen (dette fordi en del tomter tillater relativt store boliger og det kan være hensiktsmessig å dele boligen inn i flere enheter). Typologiene er tilpasset ulike tettheter, fra rekkehus til byhus (town-house), «dobbelthus» (bygninger som henger sammen i tomtens dybde med ett hovedhus foran og et anneks bak) og større bygninger for flere enheter. I eksempelsamlingen er to av prosjektene fra Monnikskapstraat (Buiksloterham) presentert (Gemeente Amsterdam, Team Zelfbouw, 2014). Prosjektene viser to varianter av «dobbelthus» beregnet for 2-4 boenheter (ett hovedhus foran og ett anneks bak), pluss noe næringsareal (kravet er 20 % av arealet). Prisene som er oppgitt dekker grunnarbeider (som i del tilfeller er gjort av kommunen), designkostnader og byggekostnader (standard løsninger). Prisen dekker ikke tomtekostnader, finansieringskostnader (boliglån, forsikring etc.) kommunal gebyrer og avgifter eller tilkoblingskostnader for infrastruktur (vann, elektrisitet, etc.)

**Zondag CS
Architecten**

Kavel BSH03h

Prijs van de woning	voorhuis: € 240.000,- (190 m ² BVO) / achterhuis: € 210.000,- (170 m ² BVO) (incl. BTW)
Type woning	voor-achter woning
Maatvoering	8,4 * 24,0 * 13,5 m
Vloeroppervlak (GO)	300 m ²
Bouwvolume	1000 m ³
Parkeerplaats	eigen terrein/inpandig
Constructiemethode	kalkzandsteen en kanaalplaat
Gevelmateriaal	leien, hout, staalplaat, aluminium
Energieverbruik (EPC)	0,3
Prototype	samen in het klein (meerdere woningen)
Aantal woningen	2

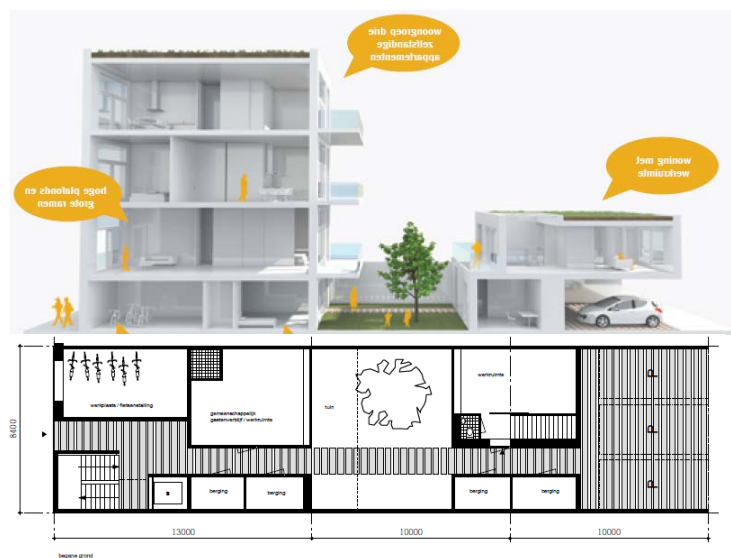


Boligene er på henholdsvis 190 kvm (pris for hovedhuset er 240 000 euro) og 170 kvm (210 000 euro). Tomten er på 200 kvm og er 8,4 x 24 meter.

**ANA architecten/
Huiz&**

kleine woongroep

Prijs van de woning	loftappartement (3x): € 207.000,- / woonwerkmaisonette: € 250.000,- (incl. BTW)
Type woning	voor-achter woning
Maatvoering	8,4 * 30,0 * 15,0 m
Vloeroppervlak (GO)	loftappartement (3x): 82 m ² / woonwerk- maisonette: 100 m ² / gem. ruimte: 54 m ²
Bouwvolume	2000 m ³
Parkeerplaats	eigen terrein/inpandig
Constructiemethode	beton
Gevelmateriaal	nader te bepalen
Energieverbruik (EPC)	0,4
Prototype	samen in het klein (meerdere woningen)
Aantal woningen	4



Dette eksemplet viser fire boenheter, hvorav ett i annekset og de tre andre som leiligheter i hovedbygget. Prisen er 250 000 euro for annekset og 207 000 euro per leilighet. Tillatt byggehøyde er 15 meter og tomten er på 252 kvm (30x8,4 meter). I dette prosjektet er det i tillegg gjesteleilighet.

DEL 4 - DRØFTING

Selvbygging er ikke noe nytt og har opp gjennom historien blitt lansert som løsning på ulike boligpolitiske utfordringer: fra å skulle løse arbeiderklassens elendige boforhold og lette på bolignøden, til å hjelpe ungdom i etableringsfasen, skaffe vanskeligstilte tak over hodet og sikre medvirkning og fleksibilitet for fremtidige beboere. Selvbyggerens gullalder kom imidlertid først i perioden 1950-1980, men har siden den gang utgjort en betydelig andel av norsk småhusproduksjon. I Oslo var OBOS og USBL aktiv med selvbygging på 1950-tallet, men det tok ikke lang tid før den industrielle og storskala boligproduksjonen overtok. Fra 1950 og 60-tallet oppstår det et skarpt skille både i *måten* boligene ble produsert på, og *hvem* som produserte dem. I byene er boligsamvirke dominerende i produksjonen av byenes blokkbebyggelse, mens selvbyggerens småhus inntar forsteder og byggefelt.

Da boligproduksjonen og byutviklingen gikk over til en markedsbasert modell fra 1980-tallet, endret ikke dette på skillet mellom by og land. Selvbygging er fortsatt knyttet til eneboligen i utkanten av byene, med unntak av noen få eksempler som selvbyggerne på Svartlamon og forsøkene med en beboerorientert utvikling av Hauskvaralet. Men felles for disse prosjektene er at de representerer miljøer og utbyggingsmodeller som i liten grad lar seg overføre til andre steder. Det er her at tyske og nederlandske selvbyggere kan vise vei for en mer allment tilgjengelig selvbyggermodell for norske byer. Litt forenklet kan man si at bykommunene står overfor tre hovedmodeller for selvbygging:

1. Tradisjonell selvbygging av småhus i felt eller som fortetting
2. Behovsrettet selvbygging for utvalgte grupper
3. Kollektiv selvbygging gjennom byggfellesskap

Selvbygging i form av småhus i byggefelt er godt kjent fra norske byer og tettsteder og en modell med åpenbare utfordringer med hensyn til bærekraftig byutvikling. Behovsrettet selvbygging for utvalgte grupper er heller ikke et ukjent virkemiddel i norsk boligproduksjon, og det er flere veier å gå for kommuner som ønsker å bygge videre på en boligsosial tilnærming til selvbygging. Modellen handler imidlertid først og fremst om å nå boligsosiale målsetninger og antas å ha begrenset effekt på byutvikling (selv om det vil kunne gi positive effekter med hensyn til sosial bærekraft).

I denne sammenheng er kollektiv selvbygging, eller byggfellesskap, den selvbyggermodellen som gir størst effekt med hensyn til byutvikling og boligproduksjon. Kollektiv selvbygging er derfor utgangspunkt for denne drøftingen. Drøftingen fokuserer i første rekke på muligheter og begrensninger som følger av norsk boligpolitikk og byplanlegging. Det er for eksempel ikke sett på i hvilken grad byggetekniske krav er et hinder for selvbygging. Det er heller ikke lagt vesentlig vekt på kulturelle forhold, selv om dette er et potensielt viktig aspekt. Hensikten er først og fremst å drøfte selvbygging i lys av bykommunenes rolle som planmyndighet, premissgiver og tilrettelegger for bolig- og byutviklingen.

Drøftingen består av fem hovedkapitler. Kapitelene er tematisk inndelt. Med utgangspunkt i casene drøftes muligheter og utfordringer ved selvbygging og overføringsverdi til norske byer. Avslutningsvis konkluderes det i form av en oppsummering av de viktigste funnene i tillegg til at det gis noen konkrete råd for hvordan norske bykommuner kan gå fram for å tilrettelegge for selvbygging.

Økonomi

Med en eksplosiv vekst i norske boligpriser, særlig i storbyregionene, er spørsmålet om kostnadsreduksjon og prisdempende virkemidler sentralt i den norske boligdebatten. I dette kapittelet ses det nærmere på de økonomiske aspektene ved selvbygging med hensyn til reduserte kostnader for den enkelte og potensielle effekter på kommuneøkonomien.

Selvbygging gir kostnadsreduksjon

Motivasjonen bak selvbygging kan være sammensatt, og springe ut fra andre målsetninger enn en rimelig bolig, men kostnadsaspektet er likevel ikke til å komme utenom. Case-studiene viser at selvbyggerne i de fleste tilfeller oppnår en kostnadsbesparelse på mellom 10 og 25 %, sammenliknet med om man skulle skaffet tilsvarende bolig fra en kommersiell utvikler. Dette er ikke et ubetydelig beløp og åpner for at store grupper av befolkningen kan skaffe seg en bolig med kvaliteter og egenskaper som man enten ikke finner i tradisjonelle boligprosjekter, eller ville hatt råd til. Kostnadsreduksjonen er derfor en helt grunnleggende motivasjon bak selvbyggerprosjektene og er i første rekke knyttet til å kutte profitten som utviklerleddet i tradisjonelle boligprosjekter utgjør. I tillegg har selvbyggerne mindre behov for markedsføring og administrasjon som følger med et stort utbyggingsapparat. Casene viser også at selvbyggerne er kreative i måter å kutte kostander på. Det gjør de gjennom individuelle avveininger (mellom boligens størrelse, løsninger og materialbruk), gjennom å utsette kostnader (ved å ta i bruk fleksible planløsninger som tillater senere utvidelse og endring av boligens funksjon), gjennom å kombinere boligen med arbeid, ved gjenbruk av materialer og eldre bebyggelse, gjennom egeninnsats i planleggingen og byggingen, og ikke minst ved en kollektiv organisering i et byggefelleskap og/eller i nabolag. Eksempler på fordeler ved en kollektiv organisering er felles innkjøp av materialer og tjenester, bruk av felles fasiliteter og fellesarealer, og i enkelte tilfeller ved at man bygger for hverandre (slik eksempelet fra Svartlamon viser).

Selvbyggerne velger sine egne metoder for å bygge rimeligere og valg av kvaliteter og metoder er noe den enkelte må finne ut av og selv foreta. Dette er viktig av tre grunner: for det første må beboerne ta stilling til miljø- og ressursprosjekt ved å prioritere ut fra egne, begrensede ressurser og definere hvilke behov man *egentlig* har. For det andre gir det beboerne definisjonsmakten i spørsmålet om hva som er en akseptabel levestandard for seg selv og sin familie. Dette åpner for andre perspektiver enn dem man finner i den norske boligdebatten. I et boligmarked hvor utbyggerne sitter på hoveddelen av boligproduksjonen tillegges de også betydelig vekt i spørsmålet om hvilke kvaliteter som kan ofres under parolen «rimelige boliger». Det kan tenkes at diskusjonen rundt leilighetsstørrelser, sollys og snusirkler fikk en annen vinkling dersom selvbyggerne hadde en stemme i debatten om rimelig boliger og hvilke egenskaper disse boligene bør ha. Selvbygging representerer dessuten en form for sirkulær økonomi, hvor kostnadsreduksjon på ett område brukes til kvalitetsheving på et annet. I stedet for en debatt om hvor stort økonomisk utbytte et boligprosjekt gir, blir det heller et spørsmål om hvor store kvaliteter (ut fra selvbyggerens egne oppfatninger av kvalitet) man kan få ut av de ressursene som er til rådighet.

Det er vanskelig å forutse hvor store besparelser som ligger i å kutte utviklerleddet i norske boligprosjekter. Men vi vet at boligprisveksten de siste årene har vært betydelig sterkere enn veksten i byggekostnader (særlig i Osloområdet). Dette inkluderer imidlertid ikke tomtekostnader, og det ser det ut til å være lite kunnskap om hvordan tomtepriser, kommunale utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav påvirker salgsprisen på boligene til sluttforbrukeren. Gjennom selvbygging vil de

reelle boligprisene kunne tre tydeligere fram. Uten profittmarginen er sluttsummen på boligen = tomteprisen + planleggings- og transaksjonskostnader + byggekostnader. Det er ikke grunnlag for å hevde at selvbygging i seg selv virker prisdempende på andre nyboliger, men selvbygging vil kunne bidra til å skape mer transparens i boligmarkedet og større bevissthet rundt utbyggernes profitt- og risikomarginer. Det i seg selv vil være et nyttig verktøy i å flytte noe av definisjonsmakten fra utviklerleddet til kommunene og beboerne.

Kommunene må ta større risiko

Finansiering og lånekrav er en gjennomgående hodepine for europeiske selvbyggere og i følge Lloyd mfl. (2014, s. 26–27) en viktig årsak til at mange velger bort selvbyggerløsninger. Tummer (2015a, s. 5) er inne på det samme, mens Gütshow (2016) viser til at finansiering har blitt lettere i Tyskland etter hvert som selvbygging har blitt mer vanlig. Tilbakeholdne banker, strenge lånekrav og egenkapital er derfor kritiske faktorer i selvbyggerprosjekter, men som dessverre er lite dokumentert og til dels underkommunisert i forskningen. I Norge har vi imidlertid en langt større andel selveiere enn i Tyskland og Nederland og de fleste som kjøper eller bygger en familiebolig har allerede opparbeidet egenkapital gjennom tidligere boligkarriere. I tillegg har vi en lang tradisjon for selvbygging av småhus, så konseptet er i utgangspunktet velkjent for de fleste banker. Dette taler for at norske selvbyggere kan ha mindre problemer med å skaffe finansiering og banklån. Samtidig er det stor forskjell på å bygge en enebolig i byggefelt og oppføre et blokkprosjekt i sentrale bystrøk. Risikoreduserende tiltak er et derfor kritisk aspekt ved selvbygging og det viktigste bidrag norske bykommuner kan tilby for å tilrettelegge for selvbyggere.

Et første kriterium er at kommunene må stille kommunal grunn til rådighet for selvbyggere (gjennom tomtefeste eller salg). Ingen av de undersøkte casene tar utgangspunkt i privat grunn – unntaket er enkeltprosjekter i form av fortetting i norske småhusområder og ledige innfill-tomter i Berlin (som etter hvert har blitt en mangelvare også der). Casene viser at i enkelte tilfeller har selvbyggerne i tillegg kunnet kutte tomtekostnader ved at kommunen tilbyr tomten til en pris like under markedspris. I slike tilfeller stilles det imidlertid andre krav, knyttet til kvaliteten på prosjektet, noe som gjør at risikoen likevel går opp. I Amsterdam gjør ordningen med festeavtaler at tomtekostnadene kan fordeles over mange år slik at investeringskostnaden i prosjektet reduseres. I de fleste tilfeller ligger imidlertid tomtekostnadene på samme nivå, eller opp mot samme nivå, som på det ordinære totemarkedet og dette ser ikke ut til å være et avgjørende kriterium for selvbyggere så lenge prisen er forutsigbar. Det er fem tiltak kommunene bør gjennomføre for å redusere risikoen for selvbyggere:

- Detaljregulere eiendommene og være tydelig på hvilke krav som stilles til tomten (utnyttelse, plassering på tomtene, etc.). Selvbyggere har ikke ressurser til å gjennomgå en kostbar reguleringsprosess med usikkert utfall.
- Dele opp tomtene slik at de er små nok for selvbyggerprosjektene, og samtidig mindre interessante for store utbyggere.
- Stille salgsvilkår til tomtene som gjør at selvbyggere kan konkurrere på kvalitet heller enn pris i konkurranse med tradisjonelle utbyggere.
- Klargjøre tomtene ved å bygge ut felles, teknisk infrastruktur (vei, vann, kloakk etc.) og implementere dette i tomteprisen slik at selvbyggerne unngår utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav.
- Selge eller feste bort tomten til fastpris med opsjon (minimum 6 måneder).

I tillegg kan kommunene bidra ytterligere ved:

- Å regulere og klargjøre nye områder hvor tomteprisene (fortsatt) er lave.
- Å benytte fleksible tomtestørrelser som tillater ulike prosjektstørrelser og som selges/festes bort med en kvadratmeterpris.
- Å ha færre restriksjoner og reguleringer, for eksempel knyttet til estetikk, utforming og parkeringskrav (antall plasser og om de skal være over eller under bakken).

I hvilken grad det stilles salgsvilkår til tomtene påvirker hva en utbygger er villig til å betale – noe som også gjelder selvbyggere. Forholdet mellom salgsvilkår (knyttet til for eksempel kvalitet, medvirkning eller boligsosiale målsetninger) og tomtepris er derfor en krevende balansegang. Overføring av risiko og en potensiell reduksjon i inntekter på salg av kommunal grunn er et spørsmål om prioritering av kommunenes økonomiske og administrative ressurser. Erfaringene fra Amsterdam viser at selvbygging er en tidkrevende prosess som krever fleksibilitet og utholdenhet fra alle parter (Gemeente Amsterdam, 2014b, s. 14–19). Det er naturlig at det stilles spørsmål ved om det er riktig at kommunene bruker tid og penger på selvbygging når presset er stort på å løse andre, tilsynelatende mer presserende, velferdsoppgaver (for eksempel kommunale omsorgsboliger). Dessuten kan kommunens politiske ledelse oppleve press fra tradisjonelle utbyggere som ser på kommunal «innblanding» i boligbyggingen som en uheldig markedsintervensjon – slik man ser eksempler på fra Kristiansand. Disse aspektene kommer ikke like godt til syne i byer som Amsterdam hvor man allerede har et omfattende kommunalt apparat for boligproduksjon og byutvikling. I norske byer er ikke kommunen i samme grad vant til å ta kontroll over fasene med detaljregulering og tomtesalg for boligbygging. Det kommunale ressurs- og kostnadsaspektet bør derfor ikke underkommuniseres, og er i aller høyeste grad et politisk spørsmål. Uten politisk forankring og klare målsetninger for hva man ønsker å oppnå er risikoen stor for at kommunene velger bort selvbygging til fordel for mer velkjente modeller.

Det er ingen automatikk i at selvbygging gir kommunene merkostnader – i stedet kan det være snakk om å overføre ressurser fra ett felt til et annet (for eksempel fra kommunal saksbehandling, til kommunal planlegging). Dessuten kan det tenkes at selvbygging indirekte bidrar til kommunale inntekter i form av økt tomteverdi. Det kan også være lurt av kommunene å skille ut administrasjon av selvbyggervirksomheten fra øvrige administrative oppgaver – nettopp for å isolere og synliggjøre ressursbruken. Til dette har flere norske byer allerede en velkjent modell gjennom kommunale tomteselskaper. Sandnes tomteselskap er det fremste eksemplet på at kommunen både kan ta en aktiv rolle i planlegging og tilrettelegging av tomter og salg, samtidig som de sikrer boligsosiale målsetninger og sikrer kommunen inntekter. En annen innfallsvinkel kan være å bruke store arrangementer og utstillinger som brekkstang. *International Building Exhibition Berlin (IBA)* er ett slikt et eksempel, mens *EXPO Vallastaden 2017* fra Linköping i Sverige er et annet. I Linköping har kommunen brukt EXPO til å utvikle en ny bydel hvor kommunen har detaljregulert, delt inn tomtene og solgt dem med kvalitetskrav. Dette har ikke bare gitt et stort antall boliger på kort tid, men har muliggjort at små og mellomstore aktører (inkludert svenske *byggemenskap*) har kunnet bygge i et boligmarked som ellers domineres av de store utbyggerne. Gjennom EXPO har kommunen en mer uforpliktende arena for å teste ut nye måter å jobbe på, med politisk ledelse som en aktiv partner og markedsfører for utstillingen (Linköping kommune, 2016b). I Norge er OL i Oslo et eksempel på et arrangement som skulle gi et løft av Groruddalen og med det fornyet interesse for byutvikling. Nå som dette er lagt i en skuff kan kanskje en større boligutstilling være veien å gå for å teste nye modeller i en bydel med stort boligpotensiale, men lunken interesse blant utbyggerne.

Selvbygging som boligproduksjon

Norske byer har, i likhet med nederlandske byer, et stort behov for flere boliger. Spørsmålet er om selvbygging kan løse problemene med boligforsyningen i norske byer? I det følgende drøftes det hvordan selvbygging kan supplere norsk boligproduksjon og bidra til et mer balansert boligmarked.

Selvbygging som volumbasert boligbygging

I Norge har individuell selvbygging gitt et stort antall småhus som har vært et viktig bidrag til norsk boligproduksjon gjennom mange tiår. Internasjonalt er bildet mer komplisert. Mangelfull statistikk gjør det vanskelig å gi noen eksakte anslag, men trolig utgjør selvbygging av småhus relativt store andeler i land som Tyskland og Belgia. Nederland har tradisjonelt ikke hatt særlig store volum av selvbygging, men etter at selvbygging ble «relansert» under finanskrisen har byer som Amsterdam og Almere hatt høye ambisjoner for selvbygging. I Tyskland utgjør selvbygging relativt store andeler i enkelte bydeler – opp mot 25 % av boligene i Vauban og trolig enda høyere i Französisches Viertel. For Amsterdams del har utvikling gått i riktig retning de siste årene, og selv med en generell vekst i boligbyggingen ser det ut til at kommunen vil være i stand til å levere tomter til selvbyggere tilsvarende 25 % av den totale boligbygging. Dette utgjør mellom 1000 og 1500 selvbyggerboliger i året – et stort antall, som dersom det kommer i tillegg til annen boligbygging, gir grunnlag for å hevde at selvbygging kan gi et kvantitativt svar på boligforsyningen.

Det er imidlertid et definisjonsspørsmål hvorvidt alle kollektive selvbyggerprosjekter i Amsterdam kan regnes som selvbygging. I bydelen Houthavens ble for eksempel prosjektene initiert av utviklere og arkitektkontorer hvor, i følge Oostdijk (2013, s. 6–7), beboernes valgfrihet var begrenset. Oostdijk sier at (2013, s. 6) «Bottom-up seemed to work as a marketing tool, rather than offering the diversity of a bottom-up city.» Tilsvarende prosjekter finner man i Buiksloterham, og det er først og fremst de store selvbyggerprosjektene som er i gråsonen. Disse er initiert og utviklet av arkitekter og utbyggere som ser selvbygging som måte å markedsføre prosjektet på – uten at beboerne har den innflytelse over prosessen og løsningene som vi vanligvis forbinder med selvbyggerprosjekter. I slike tilfeller er prosjektene mer et biprodukt av selvbygging enn faktisk selvbygging, og representerer et ledd mellom selvbygging og tradisjonell boligbygging. Man kan hevde at selvbygging har bidratt positivt til å utvikle et større mangfold av aktører og alternativer i boligbyggingen, men «mellomvariantene» gjør at det er vanskelig å trekke et klart skille mellom selvbyggerprosjekter og tradisjonelle boligprosjekter. Fra 20 boenheter og oppover blir prosjektene så store at de mister noen av de innovative egenskapene som kjennetegner mange byggefelleskap.

Man skal være forsiktig med å tolke en høy andel selvbyggerboliger i Amsterdam og Almere som en overførbar løsning på boligforsyningen i norske byer. Det mest åpenbare hinderet for en tilsvarende utvikling i Norge er tilgangen på kommunale tomter. Historisk sett har tilgang på tomter vært en forutsetning for en volumbasert boligbygging i offentlig regi – enten det er snakk om kooperativ boligbygging i byene eller småhus i byggefelt. Situasjonen i dag er at tilgangen på tomteland er begrenset og tomteprisene høye. Hoveddelen av boligbyggingen foregår i fortettings- og transformasjonsområder som er kostbare å kjøpe opp og utvikle, og som medfører betydelig risiko. Kommunenes bruk av ekspropriasjon er politisk krevende å gjennomføre i praksis, og kommunene har ikke anledning til å erverve grunn på samme måte som i for eksempel Tyskland. De fleste bykommuner kjøper derfor i liten grad opp eiendommer til boligutvikling og har i de fleste tilfeller nok med å skaffe tomter til kommunale formål. I Amsterdam og Almere er derimot kommunene

store grunneiere, i tillegg til at de (paradoksalt nok) har tilgang på store, ubebygde landområder. Nederlandske kommuner har også sterke incitamenter for å drive fram boligbyggingen på egne tomter. Leie og salg av tomter gir store inntekter og sikrer et finansielt grunnlag for utvikling av nye områder.

Tilgangen på tomteland gjør at det er lite som tyder på at selvbygging kan rulles ut i stort volum i sentrale deler av norske byer. Men selvbygging kan også gjennom mindre utbyggingsprosjekter indirekte påvirke boligproduksjonen. I Amsterdam, Tübingen og Freiburg har kommunene gått inn i transformasjonsområder med betydelige investeringer i infrastruktur og miljøtiltak for å berede grunnen for selvbyggere. Dette har i neste omgang bidratt til å øke områdenes attraktivitet og investeringer fra tradisjonelle utbyggere. Dessuten er ikke bildet fullt så dystert som man kanskje kan få inntrykk av – for eksempel sitter Oslo kommune fortsatt på relativt store kommunale arealer for boligutvikling i Groruddalen og på Søndre Nordstrand. Dette er områder som skal gjennomgå en større transformasjon i årene som kommer, men hvor interessen fra de store utbyggerne har latt vente på seg. Her vil selvbygging kunne fungere som brekkstang for å få i gang boligutviklingen og med det bidra til å øke byenes boligproduksjon. Selvbygging er med dette ikke et kvantitativt svar på boligforsyningen, men ett av flere verktøy i en helhetlig tilnærming til boligproduksjonen.

Selvbygging som korrektiv til haltende boligmarkeder

I Nederland ble selvbygging lansert som en reaksjon på kollapsen i boligmarkedet under finanskrisen. Gjennom selvbygging håpet myndighetene at en mer småskala, innbyggerdrevet utvikling ville få hjulene i gang igjen. Hvorvidt det er selvbygging som nå har fått fart i boligbyggingen er omdiskutert. En av pådriverne bak selvbygging i Almere kommune, Jacqueline Tellinga (ifølge S. Owen, 2011, s. 28) sier for eksempel at selvbygging ser ut til å være en god strategi for boligbygging i nedgangstider og viser til at flere at feltene som opprinnelig var satt av til eiendomsutviklere ble omgjort til selvbyggerfelt under finanskrisen. Lloyd mfl. (2014, s. 28) peker imidlertid på at selvbyggerboligene i mange tilfeller tar lengre tid å realisere enn tradisjonell boligbygging, og at effekten av nedgangstider dermed blir fordelt over en lengre tidshorisont. I en bredere drøfting av boligproduksjon viser Hamiduddin & Gallent (2015, s. 17) til at det i kjølvannet av finanskrisen ble tatt til orde for å øke mangfoldet i boligproduksjonen som et alternativ til den volumbaserte utviklingen som preger mange europeiske land. På den måten får man flere alternativer i boligforsyningen som gir en mer holdbar og fleksibel boligproduksjon. Sett med norske øyne er dette et potensielt viktig innspill til den norske boligdebatten. I Oslo har tre store utbyggere en andel på opp mot 80 % av boligbyggingen, og man kan spørre seg hva slags boligmarked dette egentlig er? En mer aktiv bolig- og tomtepolitikk vil ikke bare åpne for selvbyggere, men gi større innslag av små og mellomstore aktører i boligbyggingen. Dette er viktig for å motvirke monopoliseringen av boligmarkedet og tilrettelegge for en kvantitativ og kvalitativ forbedring av boligproduksjonen. Slik sett fungerer selvbygging som et korrektiv i de deler av boligmarkedet hvor konkurranseforholdet er svekket og tradisjonelle utbyggere verken klarer å frembringe tilstrekkelig volum eller etterspurte kvaliteter.

Norge har (i likhet med Nederland) høy mobilitet i boligmarkedet, men til forskjell fra Nederland og Tyskland også høy andel selveiere⁷⁵. Leieboliger anses i første rekke som et tilbud for enkelte grupper

⁷⁵ I Norge eier 83 % av befolkningen egen bolig. I Sverige og Danmark ligger eierandelen på mellom 60 og 70 %.

Boligmarkedet utgjør en betydelig andel av norsk økonomi, med en boligomsetning på 265 milliarder i 2013 som utgjør 9 % av BNP (Konkurransetilsynet, 2015, s. 5).

(ungdom, studenter og vanskeligstilte) og er for de fleste en mellomfase fram til en selveierbolig. Den norske eierlinjen i boligpolitikken gjør at mange starter tidlig med å kjøpe bolig, for så å bygge seg opp kapital til en bedre bostandard etter hvert som økonomien tillater det. Prisstigningen har historisk sett vært sterk og kombinert med et fordelaktig skattesystem er det knapt noen annet som gir like stor avkastning på investeringene som bolig. Dette kan være positivt med hensyn til finansiering av nye boliger (som påpekt i forrige kapittel), men kan også virke dempende på nordmenns interesse for kollektiv selvbygging. For mens småhusene på mange står måter øverst på boligstigen, er leiligheten i større grad et steg på veien mot en større bolig. Det vil dermed være færre insentiver for å legge ned mye tid og krefter i en leilighet som ikke er «målet» på boligkarrieren. Man vil også være forsiktig med å gjøre tilpasninger som kan redusere salgbarheten, særlig i en tid hvor galopperende boligpriser lokker med rask profitt. Denne teorien stemmer godt med det særnorske flyttemønsteret, som i motsetning til våre naboer lengre sør i Europa innebærer at vi stor grad flytter inn til byene fra landsbygda og tettstedene når vi er ung, for så å flytte tilbake til hjemstedet eller omlandet i etableringsfasen. Faktisk flytter hele 60 % av innflytterne til Oslo mellom 20 og 30 år ut av byen før de er fylt 40 år, dvs. i forbindelse med familieetablering (Barlindhaug, Holm, Nordahl, mfl., 2014, s. 177). Dette mønsteret ser man også ellers i Norden, mens man i Europa for øvrig i langt større grad har en urban befolkning som fødes og lever livene sine i storbyene. Storbyene er da i mindre grad et transittområde, slik de norske byene tenderer til å være.

Jeg tror ikke at det norske selveiersystemet og flyttemønsteret er til hinder for kollektiv selvbygging. Selv om 60 % av unge voksne flytter ut av Oslo er det fortsatt rikelig med tilgang på mennesker som ønsker å bo og leve livet sitt i byene. For mange handler dessuten ikke eneboligrømmen bare om et ønske om å flytte fra byen, men like mye om å finne en bolig og et nabolag man har råd til å bo i og som gir et godt oppvekstmiljø for barn. Her har selvbyggerne vist at de både kan bygge rimeligere boliger og etablere nabolag som har stor tiltrekningskraft på småbarnsfamilier. I Oslo har også diskusjonen rundt høye boligpriser vært en diskusjon om spekulasjon, og i hvilken grad dette bidrar til å eskalere prisutviklingen. Dagsavisen melder for eksempel at nær én av tre boliger i Oslo selges til spekulanter (Sandberg, 2016). Selv om det er lite som tyder på at kollektiv selvbygging vil utgjøre et stort volum av boligproduksjonen i norske byer (særlig gitt tomtesituasjonen) representerer det likevel et motsvar til de mekanismene som er med å drive prisene oppover. En selvbyggerbolig vil for de fleste være et middel for å skaffe seg en kvalitetsbolig for en permanent bosituasjon. Selvbygging kan derfor tenkes å bidra til mer stabile boforhold og mindre spekulasjon, og være et viktig bidrag til å realisere et alternativt «non-profit»-tilbud i boligmarkedet.

Er politikerne klar for kollektiv selvbygging i norske byer?

Vi er langt unna en bolignød tilsvarende den man hadde i første halvdel av 1900-tallet og til langt inn på 1960-tallet, men boligmangel og boligpriser er i aller høyeste grad et hett tema – særlig i Oslo. Vi er imidlertid langt unna en situasjon tilsvarende den man hadde i Amsterdam og andre nederlandske byer under finanskrisen. For selv om behovet er stort i Oslo, bygges det tross alt et betydelig antall boliger av private utviklere i norske byer, og spørsmålet er om det er «krise nok» til at norske bykommuner vil satse på selvbygging?

Boligmangel og prisvekst kan tenkes å fortrenge debatten om alternativ boligbygging som i seg selv ikke gir et vesentlig tilskudd til boligproduksjonen. Men rapporten fra *Boligvekstutvalget* (2016) og politiske signaler fra byrådet i Oslo tyder på at det er vilje til å satse på nye former for boligbygging. Boligvekstutvalget (2016, s. 7) sier for eksempel at: «*Kommunen bes tilrettelegge for*

*innovasjonsprosjekter for selvbyggergrupper / «non-profit»- organisasjoner på kommunale tomter på Rommen og Furuset». Boligbygging er i aller høyeste grad et politisk spørsmål. Men noe av grunnen til at selvbygging lanseres kan henge sammen med at selvbygging er mindre polarisert i den politiske debatten. Sørvoll (i Magnusson Turner, Sørvoll, & Nordvik, 2015, s. 160–167) peker på at «alle» er enig om at det ikke bygges nok boliger, men hvilke virkemidlene som bør tas i bruk, er ikke gitt, og avhengig av hvem du spør. Mens venstresiden roper på sterkere kommunal styring og offentlig boligbygging, vektlegger høyresiden raskere saksbehandling og færre reguleringer. Selvbygging havner på mange måter midt mellom – det krever *både* sterkere kommunal styring og færre reguleringer av private utbyggere. Slik sett er selvbygging en pragmatisk løsning et sted mellom plan og marked, og som føyer seg inn i en bred politisk konsensus om å videreføre den norske selveierlinjen. Selvbygging er heller ikke noe helt nytt, ei heller et nostalgisk tilbakeblikk på etterkrigstidens offentlige boligprogrammer. Disse forholdene gjør at selvbygging har potensiale til å høste politisk støtte fra begge sider av det politiske landskapet.*

Bygge byen sammen – organisering og nye partnerskap

Det er liten tvil om at selvbygging gir enkeltindivider og grupper potensielt stor innflytelse over egen bosituasjon. Det personlige utbyttet av en slik prosess skal ikke undervurderes. Selvbygging handler ikke bare om å skaffe tak over hodet, men å oppleve mestring, utvikle ferdigheter og etablere sterke sosiale relasjoner. Selvbygging innebærer også at beboerne, kommunen og næringslivet går sammen i nye organiseringsformer som utfordrer tradisjonell rolleforståelse mellom aktørene og prosessene i byutviklingen. I dette kapitlet ses det nærmere på hvilke muligheter og begrensninger dette gir.

Selvbygging som «bottom-up»

Selvbygging kan i mange tilfeller forstås som en «bottom-up»-bevegelse, men effektene av selvbygging som prosess og organiseringsmodell i byutviklingen avhenger i stor grad av forutgående historikk og beboerne bakgrunn. Det er derfor et poeng å skille mellom «bottom-up» som grasrotbevegelse og «bottom-up» som del av en medvirkningsprosess. Harboe (2012, s. 32) forklarer dette som:

[...] politically to denote, on the one hand, engagement, initiatives and informal processes generated at a grassroots level, possibly leading to large movements [...] On the other hand, the term has been used in planning and other areas to describe participatory processes that include users, offering them more influential positions. In this sense, bottom-up comes close to participation in architecture and planning. Bottom-up inscribes into a dichotomy with top-down, establishing a hierarchy where one could say that “ordinary” and “weak” residents, users and citizens form a bottom level, while at a top level are bureaucrats, public authorities, experts, property owners and economic systems. Bottom-up, thus, make up a correction or opposition to the ruling system, but may also be configured as an alternative or an addition.

Forskjellen mellom tysk og nederlands selvbygging illustrer poenget over. I Berlin fikk en grasrotbevegelse med røtter i okkupasjons- og selvhjelpskulturen på 1980- og 90-tallet store politiske og sosiale følger; blant annet ble lovregulering av husokkupasjon endret. Selvbyggerprosjektene i Berlin kan leses som en arv fra denne bevegelsen. Tilsvarende prosesser finner man også bak utviklingen av Vauban, Freiburg. Gjennom protester og intervensjon i utviklingsprosessen gjorde innbyggere og okkupanter seg til en aktiv partner i byutviklingen. Det organisatoriske svaret på

opprøret ble *Forum Vauban* – en organisasjon som også i dag har en sentral rolle i det sosiale fellesskapet i bydelen. Selvbyggerprosjektene fra Berlin og Vauban representerer et ytterpunkt i en «bottom-up»-dreven byutvikling og kan fungere som stjerneeksempler på hva som kan skje når borgerne «tar saken i egne hender». Opprøret bygger imidlertid på store grupper av alternative miljøer. I er Norge er Hauskvartalet og Svartlamon eksempler på tilsvarende opprør, men både miljøene og prosjektene er små og har begrenset effekt på byutviklingen utenfor egne eiendomsgrenser. I norsk sammenheng fungerer derfor nederlandsk selvbygging som et bedre eksempel på hvordan «bottom-up» kan vokse fram fra en «top-down»-strategi.

Selvbygging som kollaborativ planlegging

I Amsterdam og Almere er selvbygging i utgangspunktet en «top-down»-strategi fra nederlandske myndigheter med klare målsetninger for økt boligproduksjon og byutvikling. Men modellen forutsetter tett samarbeid mellom beboere, næringsliv og kommunal administrasjon. I disse prosessene oppstår mer eller mindre intenderte initiativ og nye partnerskap som utfordrer tradisjonelle diskurser innen medvirkning og planlegging. I byplanleggingen er medvirkning vanligvis rettet mot bestemte faser av planleggingen (for eksempel varslings- eller høringsfasen av en reguleringsplan) og mot bestemte grupper. Det er aktørene i toppen av planleggingshierarkiet (byråkrater og utbyggere) som definerer hvilke grupper som inviteres inn i prosessen, når det skal skje og i hvilken grad disse skal tildeles en rolle. Gjennom selvbyggermodellen tvinges aktørene til å inngå i direkte partnerskap med hverandre – et partnerskap som først og fremst kommer beboerne til gode. Selvbygging forutsetter ikke bare at beboerne «høres» i bestemte faser av planleggingen, men at de har en aktiv rolle som premissgiver i alle deler av prosessen fra salg av tomt til ferdig byggeprosjekt. På den måten skyves tyngdepunktet nedover og den tradisjonelle «pyramiden» flates ut i en prosess som best kan beskrives som *kollaborativ planlegging*:

Collaborative approaches emphasise the importance of building new policy discourses about the qualities of places, developing collaboration among stakeholders in policy development as well as delivery, widening stakeholder involvement beyond traditional power elites, recognising different forms of local knowledge, and building rich social networks as a resource of institutional capital through which new initiatives can be taken rapidly and legitimately (Healey, 1998, s. 1531).

Healey er en britisk byplanlegger med spesialisering innen i planleggingsteori og planleggingspraksis. Hun regnes som en nestor innen strategisk og kollaborativ byplanlegging, og har studert hvordan plansystemene endres som følge av nye økonomiske, sosiokulturelle og miljømessige utfordringer (Albrechts, Healey, & Kunzmann, 2003, s. 114). I den sammenheng er kommunenes strategier for boligproduksjon og byplanlegging gjennom kollaborativ planlegging, særlig relevant. I selvbyggerprosjektene skjer kollaborativ planlegging i en blanding av kunnskapsbygging og rollebytte. Gjennom prosessen veksler aktørene mellom egne og hverandres roller; kommunen går fra å være premissgiver og kontrollorgan til salgsagent og markedsfører av kommunale tomter til selvbyggerne. I tilfellet med Almere (og til dels Amsterdam) møter selvbyggerne et omfattende kommunalt salgs- og markedsføringsapparat. Rollen som selger, rådgiver, kontrollør og myndighetsutøver er en krevende balansegang for kommunene. Men prosessen leder til at beboerne på sin side ikke bare opparbeider kunnskap og erfaring knyttet til boligen, men også om aktørene og prosessene som former byen. Denne kunnskapen blir i neste omgang overført inn i nye prosjekter hvor beboerne «tester» grensene for mye innflytelse de kan utøve i lokalmiljøet. Fra å være boligutviklere tar selvbyggerne i mange tilfeller steget over i fellesarealer og offentlige byrom i samarbeid med naboer og kommunens administrasjon. Sett med norske øyne er resultatet i mange tilfeller

oppsiktsvekkende. Bakgårdene og fellesarealene er frodige og varierte, med gode overganger mellom bebyggelse og uterom. Både bakgårder og byrom er som oftest opparbeidet med tanke på barn, gode oppholdssoner og steder hvor beboerne kan møtes og drive med aktiviteter. Prosessen kan beskrives som en form for «samproduksjon» av felles og offentlige rom, hvor aktørene kan ha ulike motiv for å delta, men ser seg tjent med å inngå i partnerskap med hverandre. Wallace, mfl. (2013, s. 17) viser til at selvbygging på denne måten kan spille en viktig rolle i såkalt "place-making" eller nabolagsbygging. Eksempler på dette finner man både i Amsterdam (hvor beboerne har gått sammen med kommune om utformingen av en nabolagspark, gater og parsellhager), og ikke minst i selvbyggerområdene i Tübingen og Freiburg.

Med beboerne i førersetet blir også tradisjonelle hierarkier blant næringsaktørene utfordret. Mange arkitekter ser selvbyggerprosjektene som en mulighet til å bygge opp egen praksis. Arkitekten og beboerne inngår i en gjensidig designprosess hvor beboernes behov og ønsker i mange tilfeller gir helt andre premisser og et større spillerom enn i tradisjonelle boligprosjekter. Arkitekten kan i større grad frigjøre seg fra utbyggers vanlige krav om effektivisering og tilpasse prosjekteringen til beboernes kvalitetsambisjoner og finansielle muligheter. I tillegg er som regel selvbyggerprosjektene i en liten skala, som gjør at arkitekten – i tillegg til å levere tegninger – ofte også får rollen som prosessleder, gruppemoderator og økonomisk rådgiver. Ikke alle arkitekter kan eller vil ta på seg en slik rolle, og dermed oppstår en ny næring av støttefunksjoner gjennom entreprenører, små eiendomsutviklere og finansielle rådgivere (Gemeente Amsterdam, 2014b).



81. Arkitekter markedsfører seg aktivt i selvbyggerområdene i Amsterdam. Foto fra befarig februar 2016

Selvbygging for hvem?

Det er først i de senere årene at selvbygging har oppnådd relativt store volum i boligproduksjonen i Nederland. Forskning omkring temaet er derfor begrenset, og det gjenstår mye utbygging i de bydelene i Amsterdam og Almere hvor selvbygging foregår. Men så langt er det mye som tyder på at selvbygging først og fremst tiltrekker unge mennesker og familier fra middelklassen. I Amsterdam viser kommunen til at selvbygging har blitt vanlig blant mange (gjennom et bredt tilbud av tomter til ulike priser og størrelser), men kanskje ikke for alle, og at dette er den største utfordringen for selvbyggerprosjektene i tiden framover (Gemeente Amsterdam, 2014b). I kollektive selvbyggerprosjekter, enten disse er i regi av privatpersoner, arkitekter eller utviklere, er gruppen avhengig av medlemmer som kan bære den finansielle og prosessuelle risikoen prosjektet medfører – det antyder en siling av personer som ikke passer inn i gruppens «profil». I tillegg bidrar også kommunens konkurranseform ved tomtsalg til at personer uten tilstrekkelig finansielle ressurser og et overbevisende konsept siles ut tidlig i prosessen. I Almere søker kommunen å gjøre selvbygging

mer tilgjengelig for lavinntektsgrupper ved å tilby små tomter og støtteordninger og gunstige lånebetingelser (gjennom *BouwEXPO Tiny housing* og *IbbA*-ordningen). I følge Lloyd, mfl. (2014, s. 26) har dette vært en suksess og har lagt til rette for at nye grupper har kommet inn på boligmarkedet. Tilsvarende tilbud er ikke like godt utviklet i Amsterdam, men det finnes varianter av selvbygging som er mindre krevende å gjennomføre – for eksempel i form av ferdighus, renoveringsprosjekter og mindre risikofylte prosjekter ledet av arkitekter og utviklere (såkalt *medeopdrachtgeverschap*).

I likhet med nederlandske byggfellesskap har seleksjon vært en problemstilling også i de tyske selvbyggerprosjektene. I følge Hamiduddin og Gallent (2015, s. 11–12) var mulighetene for seleksjon en viktig motivasjon bak byggfellesskap i Vauban – man visste hvem naboen ville bli og hadde tro på at det ville utvikle seg et langvarig samhold i nabolaget. I realiteten viste det seg at samholdet i første rekke etablerte seg blant folk med lignende verdier, utdanning og sosioøkonomisk bakgrunn. I tillegg bidro krav om finansiering til at beboerne måtte ha en viss økonomisk bæreevne for å delta i et byggfellesskap. Dermed oppsto det en «nisje» av beboere som på den ene siden hadde relativt god økonomi, men ikke så god at de kunne ha gjennomført et individuelt selvbyggerprosjekt. En slik utvikling er ikke lett å unngå med tanke på at en del byggfellesskap er initiert av vennegjenger, og tatt i betraktning den kompleksiteten et boligprosjekt innebærer. Hamiduddin og Gallent (2015, s. 13) sier for eksempel at:

An important feature of group-build is that project success is entirely dependent on being able to work through differences, hold the group together and ensure that individual aspirations align (to a significant extent) with those of the group.

Videre hevder Hamiduddin & Gallent (2015, s. 15) at byggfellesskap ofte består av unge (typisk 30-45 år), høyt utdannede mennesker i profesjonelle yrker og familier i etableringsfasen. Sistnevnte er særlig tydelig i Freiburg og Tübingen⁷⁶. I Vauban, Rieselfeld og Französisches viertel kunne barnefamilier bygge sterke nabolagsrelasjoner og oppdra barna i trygge og barnevennlige omgivelser, samtidig som de fikk mulighet til å skaffe seg en miljøvennlig familiebolig til en overkommelig pris⁷⁷. På bakgrunn av beboersammensetningen i en del byggfellesskap, er den sosiale effekten av kollektiv selvbygging (og andre alternative former for selvorganisert boligbygging og boformer) omdiskutert i Tyskland. Droste (2015, s. 81–82) hevder at den generelle holdningen er at disse representerer et middelklassefenomen som fremmer gentrifisering. Holdningen påvirker hvordan allmennheten, politikere og kommunal administrasjon forholder seg til byggfellesskap, og en del kommuner er skeptiske til om dette er noe de ønsker å bruke ressurser på å tilrettelegge for. Initiativtakerne bak prosjektene (særlig de med bakgrunn fra husokkupasjon) ser imidlertid neppe på seg selv som «gentrifiserere» på samme måte, og studiene av selvbyggerprosjektene er ikke entydige. På den ene siden argumenteres det med at byggfellesskap (tross lavere kostnader enn tradisjonelle, sammenliknbare boligprosjekter) ikke favner lavinntektsgrupper og vanskeligstilte, og at prosjektene ofte ender opp med en homogen beboersammensetning. På den annen side viser prosjekter både fra Amsterdam, Tübingen, Freiburg og Berlin at flere av dem har klare ambisjoner om et inkluderende fellesskap både med hensyn til beboersammensetning og integrasjon i nabolaget.

⁷⁶ Rieselfeld og Vauban har for eksempel betydelig høyere andel barn og unge under 18 år enn byen for øvrig, henholdsvis 28 % og 32 % mot 16 % for byen som helhet. Til sammenlikning er andelen eldre over 60 år kun 3 % i Vauban og 7 % i Rieselfeld, mot 21 % for byen som helhet (2009-tall). Tallene for Vauban er særlig interessante ettersom det er den bydelen med desidert flest selvbyggere (Broaddus, 2010, s. 13).

⁷⁷ Det store antallet barnefamilier må også ses i sammenheng med tysk boligmarked, hvor det å kjøpe en bolig ofte er knyttet til å etablere familie. I motsetning til i Norge kjøper tyske husholdninger som regel bolig bare én eller to ganger i løpet av livet (Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 11–17).

Det kan synes som at det er flere faktorer som spiller inn på beboersammensetningen: for det første gjør krav til finansiering at prosjektene krever initiativtakere med en viss økonomisk bæreevne. I tillegg er gruppens sammensetning en viktig motivasjon og forutsetning for at beboerne skal kunne samarbeide om et felles boligprosjekt. I tillegg spiller de eksterne faktorene inn. Gjennom tomtosalg bidrar kommunene til å sile ut svakere grupper uten troverdig finansiering. Samtidig ser man flere eksempler både i Tyskland og Nederland på at kvalitetskravene ved tomtosalg bidrar til at gruppene åpner for å inkludere vanskeligstilte. I tillegg spiller også andre faktorer inn, som kommunale støtteordninger, områdets stedskvaliteter, historikk og sosioøkonomiske sammensetning. Den høye andelen barnefamilier i selvbyggerområdene i Freiburg og Tübingen kan for eksempel ikke bare tilskrives selvbyggerne (som i Rieselfeld kun utgjorde omtrent 10 % av prosjektene), men også områdets øvrige egenskaper, som bilfrie gater, nærhet til kollektivtransport og sosial infrastruktur og tilgang på store grøntområder.

«Retten til byen» og en «tredje» sektor

Selvbygging er på mange måter fortsatt et nisjepreget alternativ, men ser ut til å bevege seg i retning av å bli mer allment tilgjengelig både i Tyskland og Nederland. Men den sosioøkonomiske og demografiske sammensetningen av selvbyggere understreker viktigheten av en helhetlig tilnærming til byutviklingen. Et ensidig fokus på selvbyggere vil potensielt gi en relativt homogen befolkningssammensetning dersom disse utgjør hoveddelen av beboerne, noe også Daseking (2016) understreker⁷⁸. Problemstillingene rundt beboersammensetning reiser imidlertid også en diskusjon om det Karl Otto Ellefsen beskriver som «retten til byen»⁷⁹:

«Retten til byen» handler om retten og muligheten for deltagelse og muligheten til å være med å påvirke og ta styring i eget lokalmiljø. Det handler om hvordan det er lagt til rette for at man kan bruke byen, om kontroll og om mulighet for å ta i bruk arealer. Diskusjonene dreier seg om hvilke kvaliteter man skal etterstrebe i utviklingsprosjekter og hvilke interesser som styrer disse prosjektene. Kjernen i problemstillingen er hvordan fellesinteresser generelt sett blir tatt vare på i nyliberal og prosjektstyrt byutvikling (Ellefsen, 2013, s. 16).

Gjennom selvbyggerprosessen kommer beboerne i en posisjon hvor de kan forhandle og påvirke sine omgivelser, langt utover egen bolig. Spørsmålet om «retten til byen» er derfor et spørsmål om *hvem* selvbyggerne er og i hvilken grad de representerer andre enn seg selv. I mange tilfeller har selvbyggere potensielt stor innflytelse på omgivelsene og utviklingen av sosiale nettverk. Selvbygging kan derfor ikke stå alene som svaret på en inkluderende byutvikling, men kan peke ut en retning for reelle medvirkningsprosesser og diskusjoner om hvilke muligheter som ligger i kollaborativ planlegging. I en norsk kontekst er dette interessant, ikke bare fra et innbyggerperspektiv, men fra et kommunalt ståsted. Akkurat nå finner man kanskje der beste eksempelet på en slik prosess på Tøyen i Oslo, hvor beboerne har tatt en aktiv rolle i utviklingen av bydelen gjennom «Tøyen-løftet». Initiativet har fått en rekke medieoppslag og har ført til at beboerne har fått en tydelig «stemme» i utvikling av bydelen. I likhet med byggfelleskapene kan man imidlertid spørre seg hvem det er som deltar i slike prosesser? Svaret kan fort ende opp med at slike prosesser kun henvender seg til de mest ressurssterke beboerne. Men er det et argument *mot* denne type initiativ? Det vil ikke være

⁷⁸ Daseking viser til at en grunnregel (i hvert fall i tyske byer) bør være ca. 1/3 sosiale boliger, 1/3 utleieboliger og 1/3 privateide boliger dersom skal sikre en god sosial mik. Dette er for øvrig også en blanding man finner igjen i de nederlandske byene.

⁷⁹ Formuleringen «Retten til byen» bygger på Susan Fainsteins bok *The Just City* som kom i 2010.

mulig å favne «alle», men det er mulig å lage prosesser som tilfører verdifulle lag til debatten om god byutvikling. Det er også mulig å ta i bruk et overskudd i samfunnet, representert ved innbyggernes egen kunnskap og engasjement, på en måte som kommer flere til gode.

Prosessene som er beskrevet over kan også forstås som ett av flere utviklingstrekk i en byutvikling som i større grad enn før baserer seg på samarbeidskonstellasjoner og partnerskap mellom offentlig forvaltning, markedet og innbyggerne – såkalt *governance*. Dette åpner ikke bare for nye måter å produsere boliger og byrom på, men også velferdstjenester – en slags «tredje sektor»:

The division in three stakeholder types are often categorized as the state, market and civil society, and is related to their role in the classical social-economic sectors of welfare production [...]. From the 1990s an additional type started to be addressed as “the third sector” which is constituted by a changing and independent mixture of interrelationships between stakeholders from the state, market and civil economy with shared interests, differences and concerns [...] a third sector that produces welfare services from a mix of resources originating from various constellations of the economies of the state, market and community (Grut 2015, s. 22).

Amsterdam kommune er et godt eksempel på hvordan en «tredje sektor» kan ta form gjennom innbygger- og nabolagsinitiativ. Droste (2015, s. 89) er inne på noe av det samme i en drøfting av nye modeller for bofellesskap og kollektiv selvbygging: «[...] *inclusive forms of governance can lead to a wealth of social innovations that in the end could relieve cities from some of the demands for top-down provision of services*». Drostes poeng er at ulike former for selvorganiserte boligprosjekter er en mulighet for å skape nye former for omsorgstjenester for grupper med spesielle behov gjennom en mer innbyggerorganisert velferd. Heller enn å være en generell løsning for vanskeligstilte gir de en pekepinn på hvordan en mer individualisert og «bottom-up»-orientert velferd kan se ut i fremtiden. Når selvbyggerne konkurrerer på kvalitet ved kjøp av kommunale tomter kan denne type «tjenester» dukke opp i form av for eksempel boliger for vanskeligstilte grupper. Utvikling reiser imidlertid en rekke spørsmål om hvor grensene går mellom hva som (tradisjonelt) oppfattes som en kommunal oppgave og hva som ligger til sivilsamfunnet og markedet å ta hånd om.

Innovasjon – måter å bygge og bo

Selvbygging kjennetegnes i mange tilfeller prosesser, fysiske og funksjonelle løsninger og måter å organisere boligbyggingen på som innebærer stor grad av innovasjon. «Måter å bygge og bo» er derfor en ganske snever tilnærming til innovasjonsaspektet ved selvbygging. Men dette kapittelet handler mindre om prosess og organisering, og mer om de fysiske løsningene og boformene som selvbygging muliggjør.

Selvbygging og estetisk kvalitet

Et vanlig argument for å fremme selvbygging er muligheten det gir for å skape større variasjon i arkitektur, boligtypologier og materialbruk. Det er liten tvil om at de undersøkte selvbyggerområdene i tyske og nederlandske byer tilfører både variasjon og egenart til byene – men gir det også noen *estetiske* kvaliteter? Både i Amsterdam, Almere og de tyske casebyene ser man kommunene lempet på tradisjonelle krav til estetikk og utforming for å gi selvbyggerne større frihet i utformingen av boligen. Resultatet kan sies å være varierende. Selvbygging kan få ekstreme utslag av individualitet – noe som kommer særlig godt til syne i Almere. I Homeruskwartier er det satt

generelle områdekrav til de ulike selvbyggerfeltene, mens retningslinjer for utforming av den enkelte bolig er begrenset til et minimum (Lloyd mfl., 2014, s. 27). Det kan på den ene siden argumenteres for at fraværet av retningslinjer har gitt et stort mangfold av uttrykk og slik sett et positivt bidrag i en ellers homogen boligproduksjon. Andre vil hevde at det samme mangfoldet skaper et kaotisk bybilde av enkeltbygg. Lloyd, Peel, og Janssen-Jansen (2014, s. 27) peker på at stor frihet i utformingen av boligene hemmer investeringsviljen blant selvbyggerne fordi man ikke får forutsigbare rammer for den (estetiske) kvaliteten på boligene i nabolaget. Videre hevdes det at holdningen blant en del arkitekter er at den arkitektoniske kvaliteten synker når kommunene ikke tar stiling til estetikk og utforming. At kommunen har problemer med å få solgt enkelte tomter, kan være et uttrykk for nettopp det.



82. Tett småhusbebyggelse av selvbyggerboliger, Homeruskwartier, Almere. Foto fra befarig i februar 2016

Kritikken mot selvbyggereksperimentet i Almere er langt på vei forståelig. Et sammensurium av individuelle småhus og ferdighus gir området et «legoland»-aktig inntrykk hvor den enkelte bygning drukner i kampen om oppmerksomheten fra naboene. Men kritikken er ikke like treffende for Amsterdam eller de tyske casene. Her er selvbyggerprosjektene del av den tette byen i kombinasjon med tradisjonelle kommunale og private boligprosjekter. Krav til tetthet gjør også at kollektive selvbyggerprosjekter har større bygningsvolum hvor individuelle preferanser må forhandles om og vinne gehør fra alle medlemmer av gruppen. Dette kan fungere som en «buffer» mot de mest eksentriske ideene, i tillegg til at kollektive selvbyggergrupper ofte er initiert og ledet av arkitekter med høye estetiske ambisjoner for prosjektet. Det finnes mange eksempler på både gode og dårlige prosjekter, men det er først og fremst *variasjon* som etterspørres fra de kommunene som tilrettelegger for kollektive selvbygging. Resultatet kan variere fra enkel hverdagsarkitektur og videre ut i noe av det ypperst innen boligarkitektur. Men ved å introdusere små- og mediumskala prosjekter i en volumpreget byutvikling skapes et større arkitektonisk mangfold som har rom til å ta opp i seg både gode og mindre gode prosjekter. Selvbygging behøver slik sett ikke å rulles ut over store byområder, men fungerer godt som et supplement til den tradisjonelle, og gjerne mer generiske, boligbyggingen.

Måter å bygge på

Selvbygging muliggjør at kostnadsbesparelser som i de fleste tradisjonelle boligprosjekter ville blitt tatt ut i form av økt profitt, i stedet kan tilbakeføres til boligen i form av økt bokvalitet. Dette kan være kvaliteter som selvbyggerne har vanskeligheter med å finne i andre boliger, eller som de ellers ikke ville hatt råd til. Det er ikke nødvendigvis noe revolusjonerende i de løsningene selvbyggerne velger – det handler om kvaliteter de fleste av oss etterspør og om alternativer til innholdet i den standardiserte og markedsstyrte boligproduksjonen: holdbare materialer, gode lysforhold og store vinduer, lagringsplass, store fellesrom som kjøkken og stue og fleksible planløsninger som tillater

endringer i boligen etter hvert som behovene endrer seg. I Amsterdam (og for så vidt også i de tyske casene) ser man også at etasjene i selvbyggerboligene i gjennomsnitt er høyere enn ved tradisjonelle prosjekter. Dette har vanligvis ikke vært en mulighet i prosjekter gjennomført av tradisjonelle utviklere. Begrunnelsen har vært at forbrukeren ikke er villig til å betale ekstra for større takhøyde, selv om dette (i likhet med i Norge) er en ettertraktet kvalitet i eldre bygninger.

Både i de tyske og nederlandske casene ser man at selvbyggerne tar i bruk utradisjonelle løsninger både i valg av materialer og tekniske løsninger. Med hensyn til bærekraftige løsninger er erfaringene fra Amsterdam at de færreste selvbyggere stopper ved minimumskravene i de nasjonale forskriftene. Noe av motivasjonen for å velge bærekraftig henger sammen med at en større investering i dag gir reduserte energi- og vedlikeholdskostnader i fremtiden. Selvbyggerne i Amsterdam eksperimenterer særlig med teknologi innen varme – for eksempel varmepumper og varmegjenvinning fra dusjvann. Investeringene gir lavere oppvarmingskostnader og har resultert i bedre energiverdier enn det som er vanlig i tilsvarende bygninger og som kreves gjennom byggeforskrifter (Gemeente Amsterdam, 2014b, s. 14–19). I følge Amsterdam kommune (Gemeente Amsterdam, 2014b) er denne type teknologi nå også tatt i bruk av profesjonelle utviklere og implementert i gjeldende byggeforskriftene gjennom strengere krav. Siden 2015 har det vært stilt krav om at alle nye bygninger i Amsterdam skal være klimanøytral – inkludert selvbyggerboliger. Kommunen har derfor utviklet en egen «meny» for selvbyggere⁸⁰ (*Menukaart Klimaatneutrale Zelfbouw*) med ni ulike tiltak (Gemeente Amsterdam, 2016b). Menyen er viktig – ikke bare gjør den selvbyggerne oppmerksom på alternativene, men kommunen gir økonomiske tilskudd avhengig av hvor høy score prosjektet får. Tiltakene er rettet både mot energisparing og energiproduksjon og dekker alt fra oppvarming, kjøling og isolasjon, til produksjon av elektrisitet. Det er mulig å få inntil 3400 euro i tilskudd, og ved tildeling av tomter til byggefelleskap vil valg av løsninger fra «menyen» være blant kriteriene kommunen evaluerer prosjektene på.

Også i de tyske casene er miljøaspektet framtrepende. Det gjelder både med hensyn til gjenbruk (av bygninger og bygningselementer) i valg av tekniske og arkitektoniske løsninger, materialbruk og ikke minst livsstil. Her går det et tydelig skille mellom selvbyggerne i Freiburg og Tübingen, kontra selvbyggerne i Amsterdam. I Amsterdam legges det stor vekt på de arkitektoniske og tekniske løsningene, mens selvbyggere i Tyskland har et tydelige «statment» i arkitektur og livsførsel. Bilbruken i Vauban er for eksempel betydelig lavere enn i andre byområder. En grønn livsstil uttrykkes både i valg av materialer, farger, energiløsninger og en preferanse for frodige og «selvgrodde» fellesarealer. Bruk av solcellepaneler er også et gjennomgående element i takkonstruksjonene, og det benyttes mye treverk i fasadene. På denne måten bruker selvbyggerne boligen både til å skape kvaliteter, men også til å uttrykke hvilke holdninger og verdier de representerer.

Selv om det er mange gode eksempler på innovative og energivennlige prosjekter, er det ingen automatikk i at selvbyggere bygger verken mer miljøvennlig eller bedre enn andre utbyggere. I følge Hamiduddin (2015, s. 45) er det for eksempel kun et fåtall av boligene i Vauban som er tilrettelagt for eldre med bevegelseshemninger (noe Daseking (2016) bekrefter). De fleste boligene er fire til fem etasjer med mye trapper og uten heis. I de fleste tilfeller er kommunen en viktig bidragsyter til at selvbyggere velger bærekraftige og funksjonelle løsninger. Det ser man særlig i de nederlandske

⁸⁰ Almere kommune har gitt ut håndboken "Jeg bygger bærekraftig i Almere" (*Ik bouw duurzaam in Almere*), som er en praktisk guide og eksempelsamling for hvordan selvbyggerne kan bygge mer bærekraftig og hvilke aspekter som er viktig å tenke på (Gemeente Almere, 2016d).

casene hvor kommunene har store miljøambisjoner for bærekraftig byutvikling, noe som følges opp både gjennom subsidier og krav til selvbyggerne. Det er likevel interessant at selvbyggerne ser ut til responderer positivt på å bli stilt overfor konkrete miljøvalg. Mange velger å gjøre en større investering nå mot at man sparer utgifter i det lange løp. I sum er det kombinasjonen av selvbyggenes behov, økonomi og livsstilspreferanser, og kommunale insentiver, krav og områdeambisjoner som sammen danner grunnlaget for at selvbyggerprosjekter oppnår en høyere økologisk og arkitektonisk standard enn tradisjonelle boligprosjekter.

I følge De Weerd (2014, s. 28) er fokus på bokkvalitet et gjennomgående kjennetegn ved kollektive selvbyggerprosjekter rundt om i Europa⁸¹, og i Amsterdam ser man eksempler på at tradisjonelle utbyggere «oppdager» de samme kvalitetene senere – for eksempel i bruk av fleksible planløsninger (Gemeente Amsterdam, 2014b). I Norge er bolig er en av vår tids største snakkiser og medieyndling: «Arkitektenes hjem», «Draumehuset», «Tid for hjem» og «Solgt!» er blant TV-programmene som trekker hundretusener av seere. I tillegg kommer daglige reportasjer og artikler i aviser, ukeblader og faglitteratur. Man skulle tro at vår tilsynelatende umettelige appetitt på boligstoff ville føre til et rikt utvalg av løsninger og kvaliteter. Slik er det ikke. I byene er boligproduksjonen dominert av store, profesjonelle aktører som opererer innenfor rammene av en markedsbasert boligpolitikk. Det er neppe noe overdrivelse å hevde at denne utviklingen har gitt et relativt fattig utvalg av alternativer i det norske (by)boligmarkedet. I et intervju i med *Aftenposten* sier Thomas Bartholdsen i *Forbrukerrådet* at:

Nyboliger er sydd over samme lest, og du har ofte standardiserte løsninger som skal møte de samme formelle kravene i markedet. Hvis du ønsker bolig med egenartede løsninger som bueganger, sprosser i vinduene, mørk parkett på gulvet eller romslig takhøyde så er det større variasjon i brukmarkedet. Bartholdsen i (Marschhäuser, 2016)

Undersøkelsen blant norske utbyggere som det ble referert til i teoridelen tyder på at norske utbyggere vet en del om hvilke kvaliteter som etterspørres og i hvilken grad folk er villig til å betale for dem. Selv om man skal være forsiktig med å skjære alle over en kam, ser altså ikke denne kunnskapen ut til å ha nevneverdig effekt på utviklingen av nye boliger. I en diskusjon om norske byboliger tror jeg imidlertid det er lite å hente på å rette pekefingeren mot de store utbyggerne. I stedet er det mer hensiktsmessig å dreie diskusjonen om norsk boligproduksjon i retning av alternative former for boligbygging. Alternativer som kan fungere som et supplement og korrektiv til den volumbaserte boligbyggingen som vi tross alt er avhengig av for å sikre tilstrekkelig nybygging. Selvbygging bidrar ikke bare til å synliggjøre hvilke kvaliteter som etterspørres og hva folk er villig til å betale for, men gir et etterlenget alternativ i de segmentene av boligmarkedet hvor valgmulighetene er mest begrenset.

Byggfelleskap og bofelleskap

I casestudiene har ikke bofelleskap vært vurdert særskilt, noe som blant annet henger sammen med at det kan vanskelig å trekke et klart skille mellom byggfelleskap og bofelleskap. I begge tilfeller handler det om en kollektiv organisering som gir mer eller mindre kollektive boformer. Dette er trolig noe av årsaken til at Tummers (2015b, s. 65–68) er blant dem som har valgt å inkludere

⁸¹ I en undersøkelse av kollektive selvbyggerprosjekter i Europa, hvorav to av dem i Amsterdam, ble det testet hvorvidt selvbyggerprosjektene svarte på ulike etterspurte preferanser. *De Hoofden*⁸¹ i *Blok 0* i bydelen Houthavens, *Vrijburcht* på Steigereiland, var to av prosjektene fra Amsterdam som ble undersøkt.

byggfelleskap i *co-housing*-begrepet⁸². Den historiske gjennomgangen i de innledende kapitlene viser at alternative boformer aldri har fått noe særlig fotfeste i Norge sammenliknet med våre skandinaviske naboer. Men med ujevne mellomrom dukker det opp debatter omkring bofelleskap og arkitekt og samfunnsdebattant Gaute Brochmann hadde tidligere i år en kronikk i avisen *Morgenbladet* med tittelen «Strømlijeformingen av Oslo skjer uten egentlige motstemmer». Her sier han blant annet følgende:

I Oslo må man betale veldig mye for å få veldig lite tilbake, hvis man i det hele tatt har mulighet til å presse seg inn i et stadig mer ekskluderende boligmarked. Allikevel er interessen for alternative boformer, for ikke å snakke om opprør og okkupasjon, så å si totalt fraværende. Det er som med det politiske klimaet i kjølvannet av finanskrisen: Systemet viser svakhetstegn. Fraværet av alternativer er øredøvende (Brochmann, 2016, s. 35).

Kommentaren er en kritikk både av norsk boligpolitikk og nordmenns tilsynelatende totale mangel på interesse for alternative boformer. Ikke siden bofelleskapet i Friis gate 6 ble etablert i 1987 har det blitt lansert alternative boligprosjekter i hovedstaden, hevder Brochmann. I tillegg er de få alternative kunst- og aktivistmiljøene som fantes i ferd med å smuldre opp (for eksempel *Hausmania*, *Borgen*, m.fl.). For noen år tilbake gav arkitektkontoret *Eriksen Skajaa Arkitekter* ut magasinet *Pollen*. Hele magasinet var viet temaet «bofelleskap» med reportasjer fra noen av (de få) alternative bomiljøene som fortsatt eksisterte i Oslo, og som delvis er referert til her gjennom Lene Schmidts studier. Også her er Brochmann på banen og sier at:

Kollektive boformer er ikke noe radikalt. Det handler om å bygge videre på måten vi allerede bor på. Det finnes mange nyanser mellom unisexdusjene på Roskilde og det å etablere felles hage for flere boenheter eller å anlegge takterrasse med tilhørende selskapslokale på taket til gården dere bor i. [...]

I kommentarene etterlyser Brochmann to grunnleggende forutsetninger for at alternative boformer skal vokse fram: (1) tilgang på folk med alternativt tenkesett og ønske om å leve annerledes, og (2) et «system» i betydningen en boligpolitikk som gir rom for at disse miljøene kan spire og gro, og med det utvikle nye boformer. I tillegg er han inne på betydningen av «å strømlijeforme» eller kommersialisere boformene på en måte som gjør at de oppfattes som et reelt alternativ for de brede lag av befolkningen. Og det er nettopp her tyske og nederlandske selvbyggere viser hvordan dette kan fungere i praksis. I Tyskland har husokkupanter, miljø- og livstilisbevisste grupper banet vei for nye måter å bygge og bo på – alternativer som siden har blitt fanget opp av middelklassen og som har løftet både bofelleskap og selvbygging fra det sære til det alminnelige. Gjennom byggfelleskap viser beboerne at fellesarealer og fellesfasiliteter ikke nødvendigvis springer ut fra et sterkt ønske om *å bo kollektivt sammen*. I de fleste tilfeller handler det om at beboerne i fellesskap finner pragmatiske og funksjonelle løsninger på hverdagens utfordringer, enten det handler om bolig, arbeid, fritid eller fellesskap. Det kan være i form av en ekstra besøksleilighet, et trimrom, selskapslokale, verksted eller felleskjøkken. Men det kan også være mer organisatoriske ordninger, som barnepass, felles matlaging eller ulike typer sosial arrangementer. Selvbyggerne går med dette foran, mer eller mindre bevisst eller ubevisst, i å alminneliggjøre fasiliteter og fellesfunksjoner som man ellers forbinder med mer kollektive boformer.

Vindmøllebakken i Stavanger er et konkret eksempel på at det fortsatt er interesse for alternative boformer i Norge – også blant kommersielle utbyggere. Det kan godt være at nordmenn generelt er

⁸² *Co-housing* er i denne oppgaven oversatt til *bofelleskap*, men i dette avsnittet benyttes *co-housing* som samlebetegnelse for både bofelleskap og byggfelleskap, slik det er gjort i Tummers (2015b).

mer skeptisk til alternative boformer enn våre europeiske naboer, slik Brochmann antyder. Men det kan like gjerne være at historiske tilfeldigheter og måten vi har organisert boligmarkedet på har hatt vel så stor betydning for utbredelsen av alternative boformer. I Nederland ser man nå en tilsvarende utvikling av nye boformer blant byggefelleskap som i Tyskland. Men i motsetning til tyske byggefelleskap er ikke dette først og fremst et resultat av radikale, alternative miljøer, men en konsekvens av en offentlig satsning på kollektiv selvbygging. Nederlandsk selvbygging et godt eksempel på at alternative boformer og boligbygging like gjerne kan oppstå ut fra en «ovenfra-og- ned»-tilnærming (med et kommersielt tilsnitt), som ved at radikale miljøer går i forkant. Selv om Nederland i utgangspunktet trolig har et langt større tilbud av alternative boformer enn i Norge, gir det likevel håp om at også nordmenn vil kunne fatte større interesse for alternative måter å bygge og bo på dersom forholdene legges til rette for det.

Byutvikling

I Norge har kommunene i hovedsak tilrettelagt for selvbygging for å sikre boligproduksjon (i form av småhus) eller for å svare på ulike boligsosiale målsetninger. I de tyske og nederlandske casene er selvbygging i langt større grad knyttet til *byutvikling*. Tyske og nederlandske kommuner har dels sammenfallende og dels ulike begrunnelser for å benytte selvbygging som byutviklingsstrategi. I dette kapitlet ses det nærmere på hva kommunene ønsker å oppnå med selvbygging og hvilke effekter dette har hatt på byutviklingen.

Tilbake til byen

En fellesnevner blant de undersøkte casene er at kommunene bruker selvbygging som ledd i utviklingen av nye bydeler – bærekraftige bydeler som skal gi en «urban utvidelse av byen». I dette ligger det at man skal forsøke å unngå at bydelene ender opp som monofunksjonelle og bilavhengige forsteder. I stedet skal de utvikles til selvstendige bydeler med lokalt vare- og tjenestetilbud og en tetthet og struktur som ligner det man finner de sentrale byområdene. Bydelene, særlig i tilfellet med Vauban og Französisches viertel (og til dels Homerukswartier i Almere), er formet etter prinsipper fra den tradisjonelle byen, dvs. perioden før de store, modernistiske prosjektene etter andre verdenskrig. Bydelene har tradisjonelle kvartaler med små tomter, variert bebyggelse og relativt lave byggehøyder (typisk fire-seks etasjer). Streben etter det «urbane» i bybyggingen kan på den ene siden tolkes som en reaksjon på en utbredt oppfatning av modernistiske byområder som «monoton og kjedelig», og kanskje til og med mislykket. Det kan også hevdes at kommunene søker å videreføre, eller gjenskape, en tradisjonell bymorfologi som kan bygge opp under egenart og identitet. Både Tübingen, Freiburg og Amsterdam har historiske bysentre med en småskala tomte- og bebyggelsesstruktur, kombinert med høy tetthet og funksjonsblanding. Utviklingen, særlig i de tyske casene, har flere likhetstrekk med det som omtales som «nyurbanismen» innen byplanlegging og arkitektur. Nyurbanismen eller «new urbanism» er en ideologi som søker å forme det sosiale livet i byen gjennom et sett med designprinsippene bygget på den tradisjonelle byens fysiske form:

Nyurbanistene stiller seg kritiske til byutviklingen etter andre verdenskrig. Spesielt den massive forstadsutviklingen bekymrer. For det er i de eldre, tette og funksjonsblandete byene de sosiale båndene mellom naboer er sterke. [...] For å snu utviklingen, må arkitekter og planleggere se til perioden før andre verdenskrig for sine modeller. Da bygde man byer som var tilpasset menneskene

og deres behov, og ikke som i dag, bilenes behov. Målet er å gjenopprette det sunne, lokale fellesskapet som eksisterte tidligere (Andersen, 2008, s. 58–59).

Nyurbanismen har blitt sterkt kritisert for å være tilbakeskuende og nostalgisk, og Andersen (2008) argumenterer for at den fysiske determinismen som preger ideologien er for enkel å legge til grunn for det sosiale livet. Å hevde at selvbyggerområdene er et nyurbanistisk prosjekt blir å trekke det langt, men det er helt klart flere paralleller både i de tyske og nederlandske casene. Dette er ikke et unikt utviklingstrekk ved disse byene. I Oslo kommunes *Strategisk plan for Hovinbyen* står det for eksempel at: «*Oslo vokser utover fra indre by. Hovinbyen skal bli en utvidelse av den flerfunksjonelle og tette byen*» (Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, 2016, s. 80). Planen innebærer en formidabel transformasjon av forsteder og industriområder til «bærekraftige og flerfunksjonelle byområder». Den tradisjonelle byen står på mange måter som et ideal – et ideal som har vist seg attraktiv for så vel investorer som byplanleggere. Samtidig har det vist seg at den varierte og flerfunksjonelle byen er krevende å få til i praksis. Utbyggerne vil gjerne markedsføre prosjektene i den tradisjonelle byens ånd, men vegrer seg for å bygge den samme byen. Smale tomter med bygninger i fire til fem etasjer er lite effektiv arealbruk. Sluttete kvartaler harmonerer dårlig med dype, ensidige leiligheter. Småbutikker og næringslokaler i førsteetasjene går på bekostning av langt mer salgbare boligarealer – dessuten er mange innganger mot gatene stikk i strid med all form for rasjonelt byggeri når en svalgang eller korridor kan løse det hele til halve kostnaden. Dagens boligbygging er et produkt av den teknologiske revolusjonen som gav grunnlag for moderne bygging i etterkrigstiden – en produksjon basert på store volum, repetisjon, effektivitet og separasjon av funksjoner. Dette gjør at boligproduksjonen i mange tilfeller står i direkte konflikt med den byen kommunene streber etter. Resultatet blir noe midt i mellom: noen lameller settes pent rundt et indre «gårdsrom». Huskestativ og sandkasser plasseres på et lokk av gummi og betong. En Coop-butikk på 3000 kvm flytter inn kjelleretasjen med adkomst fra parkeringshuset. I fasaden sideforskyves vinduene litt for hver etasje og kledningen varierer mellom grå og gul teglstein. Blokkene gir et hint av «by», men lever sjelden opp til ambisjonene om en «bymessig utvidelse».

For byene blir selvbyggerne redningen. Selvbygging gir ikke bare et fysisk og funksjonelt svar på den attraktive byen, det *forutsetter* at den tradisjonelle byens prinsipper med små tomter og bygninger legges til grunn. I tillegg ser man at selvbyggerne bidrar til markedsføring av området og fungerer som trekkplaster for nye investeringer. Det gjelder særlig i områder hvor tradisjonelle utbyggere har vist liten interesse, men hvor det kommunale ambisjonsnivået er høyt. Buiksloterham og Ijburg i Amsterdam er gode eksempler på dette, men også etablerte bydeler som Bijlmermeer. I følge Amsterdam kommune (Gemeente Amsterdam, 2014b) har selvbygging en mye større effekt enn hva man kunne forvente ut fra antall boliger med hensyn til byutvikling og nabolagsbygging. Både i Amsterdam og Berlin er selvbyggere tidlig ute med å se potensialet i nye og etablerte bydeler, kanskje særlig som følge av lave tomtepriser. Og ved å ta det første steget i utviklingen settes en høy standard fra dag én, og ambisjonsnivået blir lagt for fremtidige utbyggere.

Funksjonblanding i selvbyggerprosjekter

Et aspekt ved casene er nettopp den høye graden av funksjonsblanding i kollektive selvbyggerprosjekter – særlig i Tübingen. Mange velger å kombinere bolig med arbeid i form av kontorer, verksteder, næringslokaler på gateplan osv. I en del tilfeller er næringslokaler et krav som tyske og nederlandske kommuner stiller, for eksempel i førsteetasjer mot sentrale gater og byrom, eller mer generelle krav (som kravet om 20 % næring i enkelte utviklingsområder i Amsterdam). Også i Almere tillates det enkelte typer småskala næringsvirksomhet i kombinasjon med boligen, og det er

reguleringsplanen som angir hvilke tomter dette gjelder (Gemeente Almere, 2016d). En undersøkelse fra Amsterdamregionen (*Wonen in de regio Amsterdam 2013*) viste at 17 % av de boligsøkende i regionen var interessert i en eller annen form for selvbygging, mens 34 % kanskje var interessert. Undersøkelsen viste samtidig en påfallende stor interesse for utbyggingsmuligheter hvor man kan kombinere arbeid og bolig (Gemeente Amsterdam, 2014b, s. 6).

Kommunenes krav i reguleringsplanene og vilkår ved salg av tomter er viktige ledd i å utvikle den flerfunksjonelle byen. Strategien ser ut til å fungere – selvbyggerprosjektene inkluderer i mange tilfeller lokaler for næringsvirksomhet og sosiale og kulturelle aktiviteter. Det flerfunksjonelle blir et svar på tildelingskriteriene ved tomtsalg og hjelper kommunene med å etablere et lokalt næringsliv i områder hvor befolkningsgrunnlaget ofte er begrenset de første årene av utviklingen. For brukerne og næringsdrivende gir selvbyggerprosjektene først og fremst tilgang på små, og kanskje rimelig, lokaler som ellers kan være vanskelig å få tak i. Mange prosjekter retter seg derfor typisk mot kunstnere og håndverkere, og i Berlin, Freiburg og Tübingen finner man også eksempler på en del nabolagsrettede tilbud for organisasjoner og lokale aktører. Selvbygging har slik sett et potensiale til å skape noe mer enn «bare» en bolig, det kan også være en måte å skape rom for de arbeidsplassene som ellers ikke finner sin plass i byen og bidra til selvprogrammerte møteplasser for beboere og besøkende. Kombinasjonen av boliger og arbeidsplasser skaper også et lokalt markedsgrunnlag for etablering av handel og serveringssteder. Næringslokaler er imidlertid ikke risikofritt for selvbyggerne, byggekostnadene øker og det er en fare for at lokalene blir stående tomme. Resultatet er at mindre attraktive lokaliseringer blir omdannet til boliger. Fordelen er at boligene allerede har den utformingen som kreves dersom det blir aktuelt å transformere lokale tilbake på et senere tidspunkt.

Selvbyggingens begrensninger

Selvbygging kan være en katalysator for byutviklingen, men har også sine begrensninger. Det er ingen garanti for at selvbygging fungerer «hvor som helst» – i likhet med andre utbyggere ser også selvbyggere etter sentrumsnære tomter med god kollektivdekning og tilgang på rekreasjonsarealer. Disse stedskvalitetene finner man i alle de undersøkte casene, i tillegg til at selvbyggerfeltene i de fleste tilfeller ligger tett opp til etablerte boligområder. Mangel på byfunksjoner, kombinert med lang reiseavstand til Amsterdam sentrum, er trolig viktige årsaker til at Almere så langt ikke har lyktes med å tiltrekke byggfelleskap til Homeruskwartier. Sett fra et norsk ståsted kan dette tale for at kommunene bør velge selvbyggertomter for byggfelleskap med omhu. I Oslo har *Boligvekstutvalget* (2016) pekt på blant annet Rommen, nordvest i Groruddalen, som et potensielt selvbyggerfelt for å sette i gang byutviklingsprosesser i området. Området er ikke bare teknisk krevende å utvikle, men har i tillegg noen av de laveste boligprisene i byen. Selv om Groruddalen kan være et velegnet område for selvbygging, er det ikke sikkert at man skal starte med de vanskeligste tomtene. Risikoen er da stor for at prosjektene mislykkes før de har fått funnet en form som er tilpasset lokale forhold.

Forventning om høy utnyttelse på de mest sentrale tomtene kan være en utfordring for selvbyggerprosjekter. De fleste selvbyggerområdene ligger i randsonen av byenes sentrum, og selv om kollektiv selvbygging kan gi relativt høy utnyttelse, har også det sin begrensning. Et unntak kan være hybridvarianter, som for eksempel *Medeopdrachtgeverschap (MO)*, som er mer utbyggerstyrt og ofte innebærer mindre involvering av fremtidige beboere i prosessen. Dette gir mulighet for å øke utnyttelsen betydelig, slik man ser eksempler på i Buiksloterham og Houthavens. Samtidig er risikoen stor for at man går glipp av andre kvaliteter som kjennetegner mer beboerstyrte prosjekter.

Et typisk trekk ved casene er at selvbygging inngår som ett av flere virkemidler i et helhetlig områdekonsept. Både i Vauban, Rieselfeld og Französisches viertel har kommunene lyktes med å skape prestisjeprosjekter og utstillingsvinduer for bærekraftig byutvikling. Bak utviklingen står det en tung, kommunal satsning. Det er interessant at kommunene både her, og i tilsvarende områder, ser ut til å skille ut innsatsen i egne planleggings- og gjennomføringsorganisasjoner – enten i form av utviklingsselskaper og offentlig-private samarbeidskonstellasjoner (for eksempel *WIT* i Tübingen og *Forum Vauban* i Freiburg), eller som en egen administrative gruppe (som «selvbyggerteamet» i Amsterdam). I Nederland er selvbygging på mange måter et brudd med nederlandsk byplantradisjon, som har vært preget av omfattende offentlig engasjement i så vel boligproduksjonen som byutviklingen. Selvbygging kan tolkes som et resultat av en politisk dreining mot liberalisering av offentlig forvaltning og tilrettelegging for privat entreprenørskap. Nederlandske kommuner balanserer slik sett med én fot i den sosialdemokratiske planleggingstradisjonen og én fot i en markedsorientert og individualisert byutviklingsideologi. Man bør imidlertid ikke undervurdere behovet for kommunal planlegging og koordinering. Utviklingen av selvbygging som boligproduksjon i Amsterdam og Almere er formidabel og vitner om en selvsikker, kommunal administrasjon som har både ressurser og kompetanse til å sette i gang omfattende byutviklingsprogrammer. I Norge er kommunene i første rekke en fasilitator for private utbyggere som fremmer detaljreguleringsplaner. Selvbygging krever at kommunen må gå lengre i detaljeringen av planene og utformingen av tomtevilkårene enn det som ofte er tilfellet i dag. Det kan tenkes at mangel på ressurser og kompetanse på detaljplanlegging vil være et hinder for utviklingen av en norsk modell for kollektiv selvbygging – særlig i de mindre bykommunene.

Det er også på sin plass å spørre seg om kollektiv selvbygging egentlig fungerer i «alle» byer? De attraktive vekstbyene Freiburg, Tübingen og Amsterdam har et stabilt boligmarked og en ung, alternativsøkende og ressurssterk befolkning. I disse byene er byggfelleskap en respons på en allerede etablert etterspørsel blant innbyggerne. Dessuten ville trolig Französisches viertel, Vauban og Rieselfeld vært attraktive for tradisjonelle utbyggere uten selvbyggere. I mindre attraktive regioner og byer må man gå mer aktivt til verks for å skape en tilsvarende etterspørsel. I Tyskland ser kommuner i Ruhr-regionen selvbygging som en mulighet til tiltrekke seg nye høyinntektsgrupper i tidligere industriområder som skal transformeres til «kreative» bolig- og arbeidsplassområder. Det gjenstår imidlertid å se om de lykkes med denne strategien. Men erfaringene herfra vil kunne gi verdifull kunnskap med hensyn på selvbygging som strategi for byutvikling i norske byer og tettsteder med svak eller negativ befolkningsutvikling.

Nabolagsbygging

Utviklingen av sosiale relasjoner, stabile nabolag og lokal identitet blir ofte trukket fram som en av de største fordelene ved selvbygging. I følge Owen (2011, s. 28) har koordinator for selvbyggerprosjektene i Almere, Jacqueline Tellinga, uttalt at: «*self build leads to more socially cohesive cities whose inhabitants have a much stronger attachment to their surroundings*». Også Amsterdam kommune framhever nabolagsbygging og sosiale relasjoner som et viktig aspekt ved selvbyggerprosjektene: «*At Buiksloterham and Zeeburgereiland it is already evident that the input of self-builders extends beyond their personal plot, so the creation of a vital neighbourhood starts before anyone moves in*» (Gemeente Amsterdam, 2014b, s. 30). Videre hevdes det om utviklingen på Steigereiland at «*The early contact between builders and residents has, moreover, established a strong social structure*» (Gemeente Amsterdam, 2011b, s. 26). Både i Amsterdam og Almere er tidlig etableringen av lokal identitet, beboerinitiativ og fellesskap en åpenbar ressurs i de nye

utviklingsområdene. Både Ijburg og Homeruskwartier er, i likhet med mange andre nye utviklingsområder, utfylte landområder med lite annet å tilby enn sand, vann og asfalt. Gjennom selvbygging bidrar beboerne til å «kick-starte» utviklingen av nabolagene. Selv om de kollektive selvbyggerprosjektene omfatter flere beboere og større samhandling, presiserer Amsterdam kommune at også individuelle selvbyggere «finner hverandre» for å utvikle løsninger i fellesskap (Gemeente Amsterdam, 2014b). Det kollektive og det individuelle har slik sett ikke noen klare skillelinjer når det kommer til nabolagsbygging.

Sosial bærekraft fremheves også i den mer forskningsbaserte litteraturen fra de tyske casene. For eksempel viser studier sterkere sosiale relasjoner mellom beboere i Vauban sammenliknet med andre nabolag i Freiburg. I Rieselfeld ser man også en sammenheng mellom *måten* boligene har blitt til på og de sosiale relasjonene i nabolaget – det kan se ut til at byggfellesskap har en positiv effekt med hensyn til i kjennskap og interaksjon mellom beboere i nabolaget (Hamiduddin & Gallent, 2015, s. 14, 16). I en studie av Vauban, Rieselfeld og bydelen Haslach (også denne i Freiburg, men hvor byggfellesskap ikke har vært en del av utbyggingen) fant Hamiduddin (2015, s. 42–43) at beboerne i Vauban kjente navnet på tre ganger så mange naboer (i egen gate) som i Haslach, mens beboere i Rieselfeld kjente til dobbelt så mange. I Vauban rapporterte også 78 % av beboerne at de hilser på minst én nabo i løpet av dagen, mens tilsvarende tall for Rieselfeld var 48 % og i Haslach 36 %. I Vauban kjente også beboerne opp til fire ganger flere mennesker i bydelen sett under ett enn i Haslach, og det er mye som tyder på at både Rieselfeld og Vauban har relativt omfattende sosiale nettverk mellom beboerne. Det er ikke funnet tilsvarende studier for Tübingens Französisches viertel, men som nevnt i case-studiet er bydelen, i følge Gütshow (2016), preget av å være en «by i byen» med sterke sosiale bånd og et tett sammenvevd nabolag.

Norske studier av selvbyggere har først og fremst fokusert på egeninnsats, kostnadsreduksjon og egenskaper ved boligen – og i mindre grad de sosiale effektene. Vi vet fra disse studiene at hjelp fra familie, og til en viss grad venner og naboer, er vanlig. Et interessant utgangspunkt for videre studier kunne vært å se på i hvilken grad slike relasjoner bidrar til sosial bærekraft – gjerne i sammenlikning med andre former for kollektive tradisjoner som dugnadsarbeid, borettslagsarbeid, veilag og velforeninger. De utenlandske casene gir klare indikasjoner på at selvbygging bidrar positivt med hensyn til sosiale relasjoner og nabolagsbygging. Det er heller ikke vanskelig å tenke seg fram til at selvbyggerne gjennom intensive, samarbeidsbaserte beboerprosjekter får et helt annet utgangspunkt for å etablere kjennskap og utvikle relasjoner mellom beboere og naboer, sammenliknet med om man flyttet inn i en nøkkelferdig blokkleilighet. I et byutviklingsperspektiv er fordelene store med hensyn til å bygge opp et godt omdømme for nye byområder og utvikle lokalsamfunn hvor beboerne engasjerer seg i hverandre og sine omgivelser. Effekten er kanskje særlig stor i de tilfeller hvor selvbyggerne også har en aktiv rolle i utviklingen av møteplasser og fellesarealer – slik man ser flere eksempler på både i Amsterdam, Freiburg og Tübingen. Men som påpekt tidligere i drøftingen kan selvbygger alene gi en homogen beboersammensetning. Andre boligtyper, for eksempel kommunale utleieboliger, bør inngå dersom målet er en mest mulig variert beboersammensetning.

Er selvbygging en løsning for norsk boligproduksjon og byutvikling?

I dette studiet er det sett på hvilke muligheter selvbygging i by kan gi med hensyn til boligproduksjon og byutvikling. Casestudiene viser at selvbygging har blitt en viktig utviklingsstrategi i de undersøkte byene. I Amsterdam er selvbygging særlig knyttet til fallet i boligproduksjonen under finanskrisen, og det blir derfor spennende å se om kommunen holder fast ved selvbyggerstrategien nå som markedet

har hentet seg inn igjen. Case-studiene har også vist at selvbygging i de fleste tilfeller krever beboerne som både har tid, kunnskap, gründer-instinkt og nettverk – altså en sosial og kulturell kapital i tillegg til den økonomiske. Dette bidrar til at selvbyggerprosjektene kan få en overvekt av barnefamilier med relativt lik bakgrunn og verdier. I en norsk kontekst representerer selvbygging en mulighet til å sette i gang prosesser i områder som trenger en ekstra «dytt» – for eksempel i deler av Groruddalen i Oslo. Freiburg har benyttet seg av en slik strategi de siste årene. Her ser kommunen utfordringer med at enkelte byområder har en overvekt av unge (som i Vauban), mens andre preges av økende andel eldre. I følge Hamiduddin (2015, s. 46–47) har kommunen derfor gått bort fra storskala byutviklingsprosjekter (ala Rieselfeld og Vauban), for i stedet å fokusere på mindre utbyggingsområder i etablerte nabolag. Her spiller byggefelleskap (sammen med sosiale boliger) en viktig rolle i å tilføre en større andel av barnefamilier i aldrende nabolag. Tilsvarende målrettede strategier kan også tenkes i norske byer – særlig med tanke på at både boligpolitikken og den kommunale tomtesituasjonen tilsier at en storstilt utrulling av områder for kollektiv selvbygging er lite realistisk. Dette er ikke nødvendigvis noen ulempe – tvert i mot. Ved å bruke selvbygging som «akupunktur» i byutvikling plantes et frø for en større sosial, funksjonell og fysisk endringsprosess – en endring som kan vise seg å ha langt større effekt enn det antallet boliger selvbyggerne produserer skulle tilsi.

På spørsmålet om selvbygging er en løsning for norsk boligproduksjon og byutvikling er svaret, ja. Studiene viser at selvbygging har mange positive effekter i form av rimeligere boliger og større innovasjon, kvalitet og mangfold i boligbyggingen. I tillegg bidrar selvbyggerne til å skape sterke sosiale relasjoner mellom beboere og nabolag og etablere nye former for brukermedvirkning og partnerskap i byutviklingsprosessene. Selvbygging gir med dette en rekke nye muligheter for norske byer dersom kommunene legger forholdene til rette gjennom en aktiv tomte- og boligpolitikk. Målet er ikke at «alle» skal bli selvbyggere, men at byene skal få mer målrettede verktøy i boligproduksjonen og byutviklingen.

Konklusjon – fem muligheter og fem råd til norske bykommuner

Tema for denne studien har vært å undersøke hvilke muligheter selvbygging gir for norsk boligproduksjon og byutvikling. Konklusjonen oppsummerer de viktigste funnene og gir noen råd for hvordan kommunene bør gå fram dersom de ønsker å bruke selvbygging som verktøy for boligproduksjon og byutvikling.

Fem muligheter som selvbygging gir	
1. Rimeligere boliger	En selvbyggerbolig er gjerne 10-25 % rimeligere enn en tilsvarende bolig som kjøpes fra en tradisjonell utbygger. Selvbyggere kutter først og fremst kostnader ved at det ikke er profittkrav i prosjektene.
2. Innovasjon i måter å bygge og bo på	Selvbygging gir variasjon i boligbyggingen og byutviklingen. Mange selvbyggere er opptatt av løsninger som gir økt bokvalitet og fleksibilitet i boligen. I tillegg gir selvbygging mulighet for mer eksperimentering og bruk av bærekraftige løsninger i boligbyggingen. Selvbyggere kan også bidra til utvikling og alminneliggjøring av nye boformer – ikke nødvendigvis bofellesskap, men ulike typer fellesarealer og fasiliteter som forenkler hverdagen og skaper rom for bolig, arbeid, fritid og fellesskap.
3. Nye måter å bygge byen sammen på	Selvbygging innebærer ofte at beboerne, kommunen og næringslivet går sammen i nye organiseringsformer som utfordrer tradisjonell rolleforståelse mellom aktørene og prosessene i byutviklingen. Resultatet er at selvbyggerne, gjerne i samarbeid med kommunens administrasjon, ofte tar en aktiv rolle i å utvikle gode fellesarealer, byrom og møteplasser som har kvaliteter og tilbud som etterspørres i nabolaget.
4. Byutvikling og nabolagsbygging	Selvbyggerne kan bidra til å sette en høy standard i nye byutviklingsområder, og kan fungere som trekkplaster for investeringer i områder hvor tradisjonelle utbyggere viser liten interesse. Selvbygging kan også bidra positivt med hensyn til å utvikle sosiale relasjoner, identitet og gode nabolag i nye byområder.
5. Sunnere konkurranse i boligmarked	Norske byer er preget av få og store utbyggere. Gjennom selvbygging kan kommunene bidra til at flere innbyggere og små og mellomstore utviklere og arkitektkontorer får innpass i byenes boligproduksjon og bidrar til et større mangfold i boligmarkedet.

Fem råd til kommunene

1. Sats på kollektiv selvbygging gjennom byggfellesskap	Kollektiv selvbygging gjennom byggfellesskap er en god løsning i små og store norske byer for å få en god utnyttelse og for å skape nye kvaliteter til nabolaget og byen. Bruk eventuelt individuell selvbygging av småhus som et supplement.
2. Skaff politisk og administrativ støtte	Selvbygging krever kompetanse, tid og ressurser fra kommunene. Dersom selvbygging skal gjennomføres må det være forankret politisk og sikres en bred administrativ tilnærming.
3. Tenk helhetlig og bruk selvbygging som «akupunktur»	Kommunen må ta stilling til hva man ønsker å oppnå med selvbygging, og tilpasse innsats og virkemidler deretter. Kommunen må ha høye ambisjoner for helhetlig byutvikling – ikke tro at selvbygging løser alt. Det er kombinasjonen av flere virkemidler som gir god byutvikling. I verste fall kan man ende opp med eksklusive boliger for et lite segment av befolkningen. Vær tydelig på hvilke kvaliteter selvbyggerne skal bidra med, og hvordan dette bidrar inn i en helhetlig byutvikling. Og vær oppmerksom på hvem selvbyggerne er!
4. Bruk kommunale tomter og still krav til kvalitet	Selvbyggere er avhengig av forutsigbarhet og vil sjelden finne tomter på det private markedet. Bruk av kommunale tomter er derfor en forutsetning. Tomtene må selges til fastpris, men still kvalitetskrav og gjennomfør konkurranse med siling av tilbydere. Dermed kan selvbyggere konkurrere på kvalitet i møte med andre utbyggere.
5. Reduser risiko	Krav til utbyggingsavtaler, rekkefølgekrav og krav til felles planlegging av flere eiendommer er noen av de begrensingene som ikke bare utgjør en risiko for tradisjonelle utbyggere, men også selvbyggere. <ul style="list-style-type: none">• Detaljreguler og bruke kommunal grunn aktivt• Stykk opp i mindre, fleksible tomter• Selg tomter til fastpris og opsjon på minimum 6 måneder• Reduser krav til parkeringsdekning og parkeringsløsninger• Unngå rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler• Tilrettelegg teknisk infrastruktur• Skill ut selvbyggervirksomheten i egen gruppe eller utviklingselskap

Litteraturliste

- Ache, P., & Fedrowitz, M. (2012). The Development of Co-Housing Initiatives in Germany. *Built Environment*, 37(3), 395–412.
- Albrechts, L., Healey, P., & Kunzmann, K. R. (2003). Strategic spatial planning and regional governance in Europe. *Journal of the American Planning Association*, 69(2), 113–129.
- Andersen, B. (2008). Eksklusive fellesskap: Et kritisk blikk på nyurbanismen i lys av Kentlands, USA. *FORMakademisk—research journal for design and design education*, 1(1). Hentet fra <https://journals.hioa.no/index.php/formakademisk/article/view/121>
- Arbeiderpartiet, Sosialistisk venstreparti, & Miljøpartiet de grønne. (2015). Plattform for byrådsamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2015-2019. Byrådet i Oslo.
- Aspen, J. (2005). *By og byliv i endring: studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press.
- Atelier PUUUR. (2013). Puur Wonen | Puur Blok. Hentet 16. mai 2016, fra <http://www.puurblok.nl/>
- Barlindhaug, R. (2005a). *Markedsstyrt boligproduksjon i Oslo-regionen* (Bd. 9–2005). Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.
- Barlindhaug, R. (Red.). (2005b). *Storbyens boligmarked. Drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Oslo: Scandinavian Academic Press/Spartacus Forlag.
- Barlindhaug, R., Holm, A., & Nordahl, B. (2014). *Kommunenes tilrettelegging for boligbygging* (NIBR-rapport No. 13) (s. 158). Oslo: NIBR. Hentet fra <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Kommunenes%20tilrettelegging%20for%20Oboligbygging.pdf>
- Barlindhaug, R., Holm, A., Nordahl, B., & Renå, H. (2014). *Boligbygging i storbyene-virkemidler og handlingsrom* (NIBR-rapport No. 2014:8) (s. 172). Oslo. Hentet fra <http://www.stavanger.kommune.no/Documents/Kommuneplan/Kommuneplan%2014->

29/Planh%C3%B8ring/Grunnlagsrapporter/Boligbygging%20i%20storbyene%20-%20virkemidler%20og%20handlingsrom.pdf

Barlindhaug, R., & Ruud, M. E. (2008). *Beboernes tilfredshet med nybygde boliger* (NIBR-rapport No. 14) (s. 175). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.

Bergen kommune. (2016). Byrådsavd. for byutvikling. Hentet 4. september 2016, fra <https://www.bergen.kommune.no/organisasjonsenhet/byutvikling?artSectionId=2263&articleId=55408>

Berghauser Pont, M. Y., & Haupt, P. A. (2009). *Space, density and urban form*. TU Delft, Delft University of Technology. Hentet fra <http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid:0e8cdd4d-80d0-4c4c-97dc-dbb9e5eee7c2/>

Boligvekstutvalget. (2016). *Økt boligvekst i Oslo. Rapport fra boligvekstutvalget 2016* (s. 55). Oslo.

Borettslaget Kollektivet. (2016). Borettslaget Kollektivet. Hentet 8. juli 2016, fra <http://www.brkollektivet.no/>

Bot Bouwgroep, Global Architects, & SEM Makelaars. (2013). De Rede Amsterdam. Hentet 27. mai 2016, fra <http://www.derede-amsterdam.nl/>

Brantenberg, T. (1996). *Sosial boligbygging i Norge 1740-1990 : fra arbeiderbolig til husbankhus*. Oslo: Ad notam Gyldendal Den norske stats husbank.

Broaddus, A. (2010). Tale of Two Ecosuburbs in Freiburg, Germany: Encouraging Transit and Bicycle Use by Restricting Parking Provision. *Transportation research record: Journal of the transportation research board*, (2187), 114–122.

Brochmann, G. (2016, januar 29). Strømlinjeforming av Oslo skjer uten egentlige motstemmer. *Morgenbladet*, s. 35. Oslo.

Brown, S., Cerulli, C., Stevenson, F., Ash, C., & Birkbeck, D. (2013). *Motivating Collective Custom Build. Sheffield: The University of Sheffield School of Architecture*. Hentet fra [http://www.collectivecustombuild.org/site/media/PDF_Downloads/Motivating_Collective_Custom_Build_\(2013\)_-_Full_Report.pdf](http://www.collectivecustombuild.org/site/media/PDF_Downloads/Motivating_Collective_Custom_Build_(2013)_-_Full_Report.pdf)

- BSH 05. (2016). De Bosrankstraat, Amsterdam-Noord: Zelf bouwen, maar ook een beetje samen.
Hentet 5. juni 2016, fra <http://bsh5.nl/>
- Building4you. (2016). IJ4you. Ontspannen wonen in de Amsterdamse Houthavens. Hentet 27. mai 2016, fra <http://www.building4you.nl/ij4you/>
- Christensen, A. L. (1995). *Den norske byggeskikken : hus og bolig på landsbygda fra middelalder til vår egen tid*. Pax.
- CiSiO. (2016). Welkom bij plankostenfonds.nl. Hentet 24. mars 2016, fra <http://www.plankostenfonds.nl/>
- Commandeur, S., & Zhou, J. (2009). Urban Culture in New Town Almere. I *The 4th International Conference of the International Forum on Urbanism*. Amsterdam: IFoU.
- Consortium De Flat. (2016). Home | Klushuis Amsterdam. Hentet 5. juni 2016, fra <http://www.klushuisamsterdam.nl/>
- COWI. (2009). *Baugruppen - Byggegrupper. Gennemførelse af klimavenlig og bæredygtig byudvikling gennem brugerdrevet og -styret planlægning* (Plan 09 eksempelprojektet - Byernes rolle i klimastrategien) (s. 15). Hentet fra https://www.researchgate.net/profile/Lone_Kornov/publication/258858349_Baugruppen_-_Byggegrupper_-_Gennemfrelse_af_klimavenlig_og_bredygtig_byudvikling/links/0c96052945b913b0c8000000.pdf
- D66, SP, & VVD. (2014). Amsterdam is van iedereen. Coalitieakkoord 2014-2018. Gemeente Amsterdam.
- Daseking, W. (2016, april 22). Baugemeinschaften Freiburg.
- de Key. (2016). Kies je kavel. Hentet 4. juni 2016, fra <http://zelfbouwblok59.nl/kies-je-kavel/>
- De Regie BV. (2016). Zelfbouwer zoekt bouwkaavel. Hentet 22. mai 2016, fra <http://www.zelfbouwin nederland.nl/kavels/map>

- De Weerd, D. (2014). *Collective Private Commissioned dwellings for the 21st century*. TU Delft, Delft University of Technology. Hentet fra <http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid:c793ad9e-0bc8-4c9f-a9c0-3d399e2b5289/>
- Direktoratet for byggkvalitet. (2011). Veiledning om byggesak: § 6-8. Selvbygger. Direktoratet for byggkvalitet.
- Droste, C. (2015). German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? *Urban Research & Practice*, 8(1), 79–92.
- Ellefsen, K. O. (2013). «Retten til byen» - et essay om norsk nyliberal planleggingspraksis. *Plan*, (4–5), 16–23.
- Eriksen Skajaa Arkitekter. (2015). Hauskvartalet. Hentet 26. september 2016, fra <http://www.eriksenkajaa.no/projects/hauskvartalet/>
- Feddes, F. (2012). *A millennium of Amsterdam : spatial history of a marvellous city*. THOTH Publishers.
- Forskrift om byggesak. (2010). *Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) : av 26. mars 2010 nr. 488. Ikrafttredelsesdato 1 juli 2010 / 1 juli 2011*.
- Fortidsminneforeningen. (2015). *Det nye Norge: arkitektur og byutvikling i Oslo og Akershus 1900-1930* (Bd. 3/4-2015). Oslo: Fortidsminneforeningen, avdeling Oslo og Akershus.
- Forum für Baugemeinschaften München. (2016). Was ist eine Baugemeinschaft. Hentet 2. oktober 2016, fra <http://www.forum-baugemeinschaften.de/baugemeinschaften-infos/was-ist-eine-baugemeinschaft/>
- Föreningen för Byggemaskaper. (2016). Samlingsplatsen för byggemaskaper i Sverige. Hentet 16. april 2016, fra <http://byggemaskap.se/>
- Gaining by sharing. (2016). Prosjekter. Vindmøllebakken. Hentet 25. september 2016, fra <http://gainingbysharing.no/>

Gauggel, T., Gütshow, M., & Scharf, A. (2011). *Planen, bauen, leben. Baugemeinschaften in Tübingen*.

Tübingen: Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen

Baugemeinschafts- Architekten Südwest e.V.

Gemeente Almere. (2009). *Homeruskwartier Oost. Kom bouwen op je eigen manier*. Almere:

Gemeente Almere.

Gemeente Almere. (2013). *Architecten Bouwboek 2013-2014*. Almere: Gemeente Almere.

Gemeente Almere. (2015a). *Basishandboek zelfbouw Almere*. Almere: Gemeente Almere.

Gemeente Almere. (2015b). *Homeruskwartier Almere Poort | Beschikbare kavels 2015 | Ik bouw mijn huis in Almere*, 4.

Gemeente Almere. (2015c). *Ibba-Bouwboek 2015-2018. Regeling en bouwplannen*. Almere:

Gemeente Almere.

Gemeente Almere. (2016a). *Almere Poort*. Hentet 24. mars 2016, fra <http://poort.almere.nl/>

Gemeente Almere. (2016b). *Bouwexpo Tiny Housing :: English summary*. Hentet 6. mai 2016, fra <http://www.bouwexpo-tinyhousing.nl/bouw-expo/english-summary/>

Gemeente Almere. (2016c). *Gemeente Almere. English. Home*. Hentet 6. april 2016, fra <https://english.almere.nl/>

Gemeente Almere. (2016d). *Ik bouw mijn huis in Almere*. Hentet 24. mars 2016, fra <http://www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl/>

Gemeente Almere. (2016e). *Kavelkaart | Meer weten | Ik bouw mijn huis in Almere*. Hentet 21. mars 2016, fra <http://www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl/meer-weten/kavelkaart/>

Gemeente Almere. (2016f). *Oosterwold | Gebiedsontwikkeling | Gemeente Almere*. Hentet 24. mars 2016, fra <http://almere20.almere.nl/gebiedsontwikkeling/oosterwold/>

Gemeente Almere. (2016g). *Oosterwold | Gebiedsontwikkeling | Gemeente Almere*. Hentet 7. mai 2016, fra <http://almere20.almere.nl/gebiedsontwikkeling/oosterwold/>

Gemeente Almere. (2016h). *Welstand | Bouwen en verbouwen | Wonen | Gemeente Almere*.

Hentet 24. mars 2016, fra <https://www.almere.nl/wonen/bouwen-en-verbouwen/welstand/>

Gemeente Almere, De Key, & Ymere. (2016). Ik bouw betaalbaar in Almere. Home. Hentet 24. mars 2016, fra <http://www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl/>

Gemeente Amsterdam. (2011a). *Structuurvisie Amsterdam 2040: Economisch sterk en duurzaam*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

Gemeente Amsterdam. (2011b). Zelf bouwen Particulier bouwt mee. *Plan Amsterdam 06/2011*, 2011(6), 28.

Gemeente Amsterdam. (2014a). Kavel 21 [webpagina]. Hentet 7. juni 2016, fra <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/groteprojecten/buiksloterham/zelfbouw/zelfbouw/kavel-21/>

Gemeente Amsterdam. (2014b). Van kavel tot stad. Zelfbouw in Amsterdam. *Plan Amsterdam*, 2014(6), 32.

Gemeente Amsterdam. (2015a). Gebouwd in Amsterdam. Hentet 27. mai 2016, fra http://www.gebouwdin.amsterdam.nl/main.asp?action=display_html_pagina&name=gebouwdin&booMarge=-1&selected_balkitem_id=525

Gemeente Amsterdam. (2015b). Selectieleidraad Buiksloterham kavel 20 A t/m. Uitgifte 6 kavels voor bouwgroepen Buiksloterham. Gemeente Amsterdam.

Gemeente Amsterdam. (2016a). Do-it-yourself plots Amsterdam. Hentet 26. mars 2016, fra <http://maps.amsterdam.nl/zelfbouwkavels/>

Gemeente Amsterdam. (2016b). Energieneutraal bouwen - mét subsidie! [webpagina]. Hentet 27. mars 2016, fra <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/energieneutraal/>

Gemeente Amsterdam. (2016c). Feiten en cijfers. Hentet 20. mai 2016, fra <http://www.ois.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/#vmenu>

- Gemeente Amsterdam. (2016d). Kavel 20 Buiksloterham [webpagina]. Hentet 25. mars 2016, fra <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/groteprojecten/buiksloterham/zelfbouw/kavel-20/>
- Gemeente Amsterdam. (2016e). Organisatie [webpagina]. Hentet 27. mai 2016, fra <https://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie/>
- Gemeente Amsterdam. (2016f). Science Park: zelfbouw en studeren [webpagina]. Hentet 23. mai 2016, fra <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/groteprojecten/sciencepark/>
- Gemeente Amsterdam. (2016g). Zelfbouw [webpagina]. Hentet 25. mars 2016, fra <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/zelfbouw/>
- Gemeente Amsterdam Noord. (2015). Bouw zelf uw huis in Amsterdam-Noord. Ruim en divers aanbod van individuele zelfbouwkavels en kavels voor bouwgroepen. Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam, Team Zelfbouw. (2014). *Inspiratieboek Zelfbouw 2014. Wil je met me bouwen? Bekijk de woningontwerpen van architecten en bouwers en creëer uw droomhuis. Bouw samen of individueel!* Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Grim, S. (2016). Samen bouw je sterker. Hentet 21. mai 2016, fra <https://stedenintransitie.nl/stadbericht/samen-bouw-je-sterker>
- Grut, K. (2015). *Creating attractive neighbourhoods. Framings of gentrification and participatory neighbourhood development processes in Oude Noorden*. Erasmus University Rotterdam, Rotterdam.
- Gunnarsjaa, A. (2006). *Norges arkitekturhistorie*. Abstrakt forlag.
- Guttu, J. (2011). *Boligvisjoner: ti forbilder for den sosiale boligbyggingen*. Press.
- Gütshow, M. (2016, april 23). Baugemeinschaften Französisches viertel, Tübingen.
- Hamiduddin, I. (2015). Social sustainability, residential design and demographic balance: neighbourhood planning strategies in Freiburg, Germany. *Town Planning Review*, 86(1), 29–52.

- Hamiduddin, I., & Gallent, N. (2015). Self-build communities: the rationale and experiences of group-build (Baugruppen) housing development in Germany. *Housing Studies*, 1–19.
- Hammarlund, J. (2016). Kommunal markttilldelning. Presentert på Spaden i jorden! Konferens om byggemenskaper, Växjö: Boverket.
- Harboe, L. (2012). *Social Concerns in Contemporary Architecture. Three European Practices and Their Works*. The Oslo School of Architecture and Design, Oslo.
- Healey, P. (1998). Building institutional capacity through collaborative approaches to urban planning. *Environment And Planning A*, 30(9), 1531–1546.
- Heffernan, E. E. (2015). *Delivering zero carbon homes and sustainable communities: the potential of group self-build housing in England*. University of Plymouth, Plymouth. Hentet fra <http://pearl.plymouth.ac.uk/handle/10026.1/3429>
- Heinrich, S. (2015, april). *Tübingen-modellen. Användning av Byggemenskap i Tyskland för hållbar stadsutveckling*. Stockholm. Hentet fra https://www.google.no/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwiJkuL4quLPAhXEK5oKHeLgDqAQFggcMAA&url=http%3A%2F%2Fbyggjtjanst.se%2Fglobalassets%2Fevent--moten%2Fkonferenser--evenemang%2Feco-forum-2015%2Flandningssida%2Fpresentationer%2F2015-04-23_stockholm_konferens_selinaheinrich_7.pdf&usg=AFQjCNF1FehdZjB3hTA-0ibc5lhmCxoUng&sig2=-oiky2hdF5eDvaz8Cpjm0Q&bvm=bv.135974163,d.bGs
- Helle, K., Eliassen, F.-E., Myhre, J. E., & Stugu, O. S. (2006). *Norsk byhistorie: urbanisering gjennom 1300 år*. Pax.
- Helmfridsson, J. (2016). Sveriges byggemenskaper 2016. En statusrapport. Presentert på Spaden i jorden! Konferens om byggemenskaper, Växjö: Föreningen för Byggemenskaper.
- Hermans, C. (2015). Tenderkalender. Hentet 21. mai 2016, fra <https://stedenintransitie.nl/publicatie/tenderkalender>

- Heurkens, E. (2012). *Private Sector-led Urban Development Projects: Management, partnerships and effects in the Netherlands and the UK* (Bd. 4). TU Delft. Hentet fra https://www.google.com/books?hl=no&lr=&id=GUOAeUclYrMC&oi=fnd&pg=PA9&dq=Private+Sector-led+Urban+Development+Projects.+Management,+Partnerships+and+Effects+in+the+Netherlands+and+the+UK&ots=gAfYA4PuE5&sig=5nRy-phEBHFHzm_yCKXbB8ILROI
- Hierzer, E. M., & Schörkhuber, P. M. (2013). Infrastructural Critique. The Upside-Down of the Bottom-Up: A Case Study on the IBA Berlin 84/87. *FOOTPRINT*, 7(2), 115–122.
- Hoem, J. (2016, august 27). Lær av folket på Nymark. *Bergens Tidende*, s. 76. Bergen.
- Husbanken. (2004). *I hodet på utbyggerne: samtaler med ni utbyggere av byboliger* (bolig:urban No. 5) (s. 66). Oslo: Husbanken Norsk form.
- Husbanken. (2008). *Små, rimelege, robuste bustadar. Oppsummering av erfaringsseminar Husbanken Region Vest, Bergen 26. mars 2008* (Oppsummering). Bergen: Husbanken, Region Vest.
- Haanes, H., & Johansen Rønningen, C. (2016, januar 8). Svartlamon eksperimentboliger [Muntlig].
- Institut für Raumplanung für Raumplanung. (2000). Urban development and urban policy in Germany - an overview. *Berichte*, 6. Hentet fra <http://www.raumplanung.tu-dortmund.de/irpud/pro/struktur/ber42.pdf>
- ISOCARP. (2007). *43rd International Planning Congress 2007* (Congress Report). Antwerpen, Belgia: ISOCARP.
- Kili, T., & Skeie, J. (1998). *Pionér i 50 år : USBL fra selvbygging til økologi : 1948-1998*. Boligbyggelaget USBL.
- Kjøsterud, T. (2005). *Hvordan målene ble nådd: hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk* (Bd. 1/05). Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring, NOVA. Hentet fra http://www.nova.no/asset/1278/1/1278_1.pdf
- Klem, C. (2015, september 21). Foreslår selvbygging for flyktninger. Hentet 30. september 2016, fra <http://www.arkitektnytt.no/foreslar-selvbygging-for-flyktninger>

- Klem, C. (2016). Ny okkupasjon i Hauskvartalet. Hentet 26. september 2016, fra <http://www.arkitektnytt.no/ny-okkupasjon-i-hauskvartalet>
- Konkurransetilsynet. (2015). *Konkurransen i boligutviklermarkedet* (s. 54). Oslo: Konkurransetilsynet.
- Kronborg, A.-K. (2012). Boligmarkedet: Full fleksibilitet. *OBOS-bladet*, (9).
- Kronborg, A.-K. (2014). *OBOS : 100 borettslag 1929-2013*. Oslo: Press.
- Larsson, G. (2006). *Spatial planning systems in Western Europe : an overview*. Stockholm: IOS Press.
- Lingaas, E. M. (2013). *Vestens idéhistorie. Bind 2. Renaissance og reformasjon. 1350-1600* (1. utg.). Kristiansand: Cappelen Damm Akademisk.
- Linköping kommune. (2016a). Vallastaden 2017. Hentet 1. mai 2016, fra <http://www.vallastaden2017.se/>
- Linköping kommune. (2016b). Vallastaden 2017. Hentet 11. desember 2016, fra <http://www.vallastaden2017.se/expo/>
- Lloyd, M. G., Peel, D., & Janssen-Jansen, L. B. (2014). Self-build in the UK and Netherlands: mainstreaming self-development to address housing shortages? *Urban, Planning and Transport Research*, 3(1), 19–31.
- Magnusson Turner, L., Sørvoll, J., & Nordvik, V. (2015). *Boligbehov og ubalanser i storbyer* (NOVA-rapport No. 5) (s. 215). Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. Høgskolen i Oslo og Akershus. Hentet fra <http://www.hioa.no/eng/content/download/102972/2410394/file/Notat-3-15-nettversjon.pdf>
- Marschhäuser, S. H. (2016, november 11). Vurder alltid nytt før du byr deg helseløs på brukte boliger. Hentet 17. november 2016, fra <http://www.aftenposten.no/article/common-856699.snd>
- Municipality of Almere. (2009). *Summary, Draft Structural Vision Almere 2.0* (s. 24). Almere: Environmental Planning, Municipality of Almere.
- Musterd, S. (2014). Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467–484.

- Müller, H. (2015). Baugemeinschaften in den Quartieren. I *Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument* (s. 151–179). Springer Fachmedien Wiesbaden.
https://doi.org/10.1007/978-3-658-09461-4_5
- NaCSBA. (2016). Alte Weberei, Tübingen. Hentet 18. oktober 2016, fra
<http://customandselfbuildtoolkit.org.uk/case-studies/alte-weberei-tubingen/>
- NaSBA. (2008). *Selfbuild as a volume housing solution*. Swindon: National Self Build Association,.
- Nautilus. (2016). Nautilus Amsterdam | Woon-werkpand op Zeeburgereiland, Amsterdam. Hentet 5. juni 2016, fra <http://nautilus-amsterdam.nl/>
- NBBL. (2016). Boligsamvirkets historie. Hentet 30. september 2016, fra <http://www.nbbl.no/Om-oss/Boligsamvirkets-historie>
- Nielsen, T. (2008). *Gode intentioner og uregerlige byer*. Århus: Arkitektskolens Forlag.
- OECD. (2016). OECD Territorial Reviews: Randstad Holland, Netherlands - OECD. Hentet 6. mai 2016, fra
<http://www.oecd.org/netherlands/oecdterritorialreviewsrandstadhollandnetherlands.htm>
- Olsson, A. (2016). Göteborgs Stad. Presentert på Spaden i jorden! Konferens om byggemenskaper, Växjö: Göteborgs Stad.
- Oostdijk, B. P. (2013). *Can you design self-organization? Providing affordable housing in Houthaven through building groups*. TU Delft, Delft University of Technology. Hentet fra
<http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid:4eaa2a30-42f6-4c12-b091-383f14f4d220/>
- Oosterman, A. (2015). The Empowerment of «Self Power». *Volume #43: Self-Building City, 43*, 120.
- Oslo kommune, Bydel St. Hanshaugen. (2009). *Selvbyggerprosjektet. Unge gjengangere i fengsel pusser opp kommunale leiligheter i siste del av soningen og flytter inn i dem ved løslatelse*. Oslo: Velferds-og helseavdelingen.
- Oslo kommune, byrådet. (2016). Planstrategi for Oslo 2016-2019. Planprogram for revisjon av kommuneplanen. Oslo kommune.

- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. (2016). *Strategisk plan for Hovinbyen. Forslag til politisk behandling 30.6.2016* (s. 170). Oslo.
- Owen, R. (1857, 2008). Robert Owen Museum: New Lanark 1800 - 1825. Hentet 26. januar 2016, fra http://robert-owen-museum.org.uk/new_lanark
- Owen, S. (2011). *Lessons from International Self Build Housing Practices* (s. 30). Storbritannia: Department of Communities & Local.
- Pojani, D., & Stead, D. (2015). Going Dutch? The export of sustainable land-use and transport planning concepts from the Netherlands. *Urban Studies*, 52(9), 1558–1576.
<https://doi.org/10.1177/0042098014562326>
- Projectbureau IJburg. (2000). *IJburg Amsterdam. Ontwerp voor Steigereiland. Stedenbouwkundig plan* (Plan) (s. 94). Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Psilander, K. (2004). Hur små byggherrar lyckas. *Arbets-och förhållningssätt. Stockholm: KTHs Bostadsproject, Rapport, (29)*. Hentet fra https://www.kth.se/polopoly_fs/1.128558!/Menu/general/column-content/attachment/35.pdf
- Rieselfeld Projekt Group. (2010). The new district of Freiburg-Rieselfeld: a case study of successful, sustainable urban development. City of Freiburg.
- Ring, K. (2013). *Selfmade city: Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative*. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, Red.). Berlin: Jovis.
- Robert Owen Museum. (2008). Robert Owen Museum: Robert Owen in 300 Words. Hentet 26. januar 2016, fra http://robert-owen-museum.org.uk/300_words
- Rosenau, H. (1983). *The ideal city : its architectural evolution in Europe* (3rd ed.). Methuen.
- Røsnes, A. E. (1985). *Private byggherrers egeninnsats i boligbygging* (NIBR-rapport No. 1985:5). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. Hentet fra http://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2013103006145

- Samenwerkers. (2015). Buiksloterham. Hentet 4. juni 2016, fra <http://www.desamenwerkers.nl/buiksloterham>
- Sandberg, T. (2016, juni 4). Spekulantenes jaktmarker - dagsavisen.no. Hentet 11. desember 2016, fra <http://www.dagsavisen.no/innenriks/spekulantenes-jaktmarker-1.734667>
- Sandnes Tomteselskap. (2016). Sandnesmodellen. Hentet 19. august 2016, fra <http://www.sandnes-tomteselskap.no/om-oss/sandnesmodellen>
- Savini, F., Boterman, W. R., van Gent, W. P., & Majoor, S. (2015). Amsterdam in the 21st century: Geography, housing, spatial development and politics. *Cities*, 52, 103–113.
- Schartner, S. (2016a). Byggemenskaper. Crash-course. Presentert på Spaden i jorden! Konferens om byggemenskaper, Växjö: Föreningen för Byggemenskaper.
- Schartner, S. (2016b). Hur skulle det kunna vara? Presentert på Spaden i jorden! Konferens om byggemenskaper, Växjö: Föreningen för Byggemenskaper.
- Schmidt, L. (1991). *Boliger med nogo attåt: nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo: Husbanken. Hentet fra http://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2007111600035
- Schmidt, L. (2002). *Nye boliger med «nogo attåt» : service, mangfold og fellesskap* (Bd. 109). Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Schneider, M., & Wagner, K. (2016). *Housing Markets in Austria, Germany and Switzerland* (SSRN Scholarly Paper No. ID 2841641). Rochester, NY: Social Science Research Network. Hentet fra <http://papers.ssrn.com/abstract=2841641>
- SelbstBau e.G. (2016). English representation of our cooperative - Mietergenossenschaft SelbstBau e.G. Hentet 16. oktober 2016, fra <http://www.selbstbau-eg.de/english-representation-of-our-cooperative>
- Skeie, J. (1998). *Bolig for folk flest: Selvaagbygg 1920-1998*. Tano Aschehoug. Hentet fra http://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2009063001070
- SSB. (2013). Få boliger i offentlig eie. Hentet 29. september 2016, fra <http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boligstat/aar/2013-07-12>

- SSB. (2016, juni 21). Norge nærmer seg 2,5 millioner boliger. Hentet 30. september 2016, fra <http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boligstat/aar/2016-06-21>
- Stadt Freiburg. (2016). Publikationen, Luftbilder und Bebauungspläne. Hentet 23. oktober 2016, fra <http://www.freiburg.de/pb/,Lde/208764.html>
- Stavanger kommune. (2016). Selvbyggerbolig. Hentet 19. august 2016, fra <http://stavanger.kommune.no/no/Tilbud-tjenester-og-skjema/Bolig-bygg-og-eiendom/Bygg/Selvbyggerordningen/Om-selvbyggerordningen/>
- SUSI. (2016). » History - SUSI – Selbstorganisierte unabhängige Siedlungsinitiative. Hentet 23. oktober 2016, fra http://susi-projekt.de/?page_id=88
- Svensson, S., & Sandström, Y. (2015). *Hållbar stadsutveckling: Vilken roll kan byggemaskaper ha? Dokumentation från Ersta Konferens i Stockholm den 28 januari 2015* (No. 2015:1). Stockholm: Föreningen för byggemaskaper.
- Sørby, H. (1992). *Klar - ferdig - hus : norske ferdighus gjennom tidene*. Oslo: Ad Notam Gyldendal.
- Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010: dokumentasjon og debatt* (NOVA-rapport No. 16) (s. 333). Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. Hentet fra <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Norsk%20boligpolitikk%20i%20forandring.pdf>
- Tummers, L. (2015a). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 0042098015586696.
- Tummers, L. (2015b). Understanding co-housing from a planning perspective: why and how? *Urban Research & Practice*, 8(1), 64–78.
- Urbanium. (2016). Hauskvartalet - Oslo sentrum. Hentet 26. september 2016, fra <http://www.urbanium.no/hauskvartalet>
- Ustvedt, Y. (1977). *De utopiske sosialister*. Tiden.

- Vaessen, C. (2014). Oost-online.amsterdam - Nautilus: pionieren op Zeeburgereiland. Hentet 5. juni 2016, fra <http://www.oost-online.nl/index.php/world/nieuws-en-buurt/ijburg/1542-nautilus-pionieren-op-zeeburgereiland>
- Van der Heijden, H., Dol, K., & Oxley, M. (2011). Western European housing systems and the impact of the international financial crisis. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(3), 295–313.
- Vestbro, D. U. (2010). *Living together: Cohousing ideas and realities around the world*. Stockholm: KTH.
- Wallace, A., Ford, J., & Quilgars, D. (2013). Build-it-yourself? Understanding the changing landscape of the UK self-build market. *York: Centre for Housing Policy*.
- Ward, C. (2016). Walter Segal - Community Architect. Hentet 11. juli 2016, fra <http://www.segalselfbuild.co.uk/news/waltersegalbycol.html>
- WE architecten. (2015). KEUZERUIMTE - wonen als in een school, kerk of pakhuis. Hentet 13. mai 2016, fra <http://www.keuzeruimte.nl/>
- Wilson, W. (2015). *Self-build and custom build housing (England)* (Briefing Paper No. Number 06784) (s. 17). House of Commons: Library.