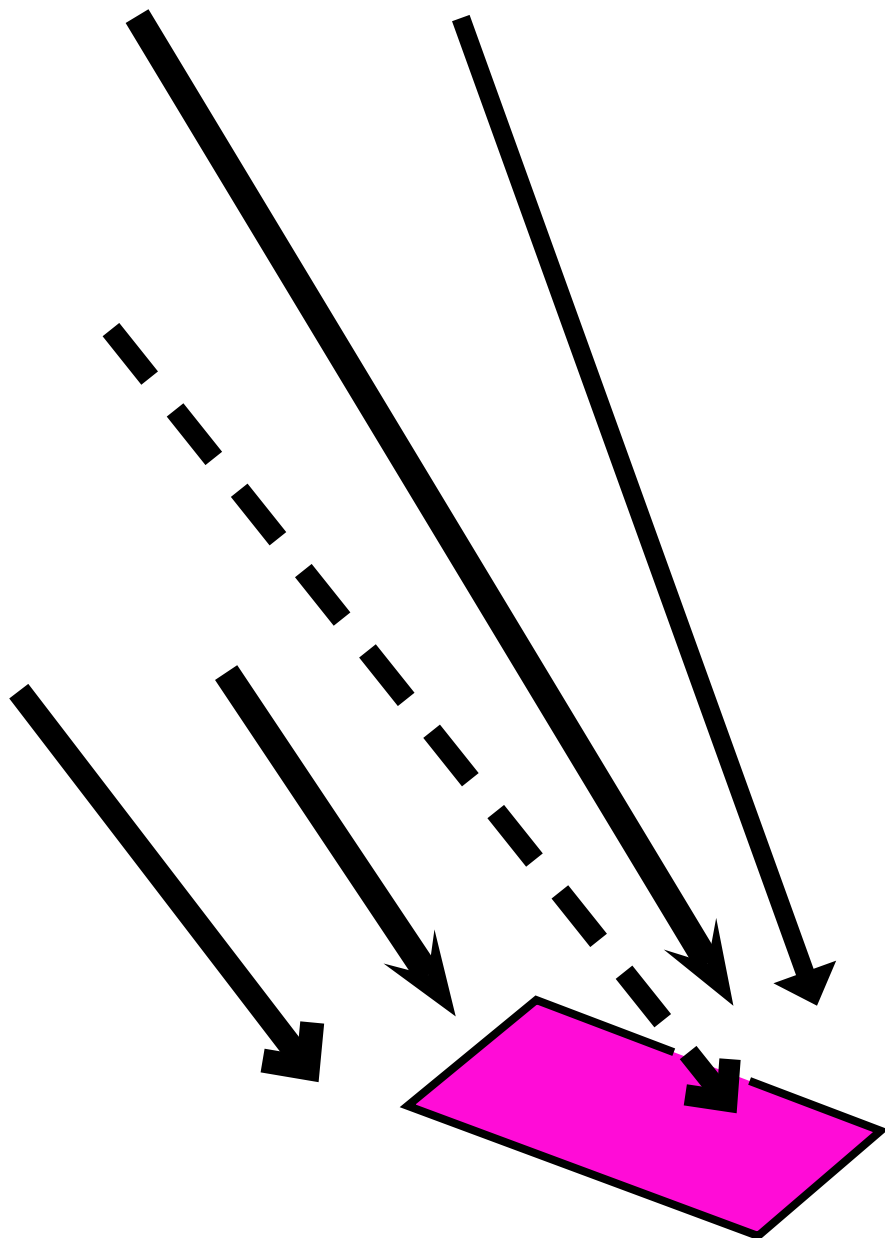


# FOLKTOMTEN

Ett underlag för att tänka om runt makt, mark och medverkan i stadsutvecklingen



## INNEHÅLL

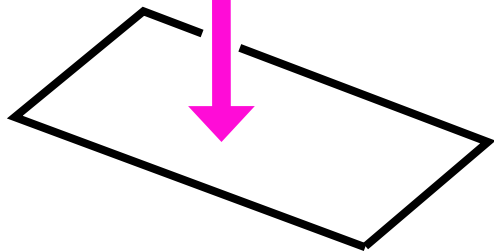
Introduktion . . . . .	5
Folktomten . . . . .	7
Spelplan och utgångspunkter . . . . .	13
Folktomten som planverktyg . . . . .	17
Folktomten som ekonomi och kultur . . . . .	25
Folktomten som framtidsvision . . . . .	29
Fördjupning 1: Markanvisningsmodeller . . . . .	32
Fördjupning 2: Bedömningskriterier . . . . .	34
Fördjupning 3: Lagrum och långsiktiga mål . . . . .	35
Fördjupning 4: Finansiering . . . . .	36
Fördjupning 5: Typologier . . . . .	38
Fördjupning 6: Markvärde och markpolitik . . . . .	40
Marken och makten . . . . .	43

Folktomten är en del av Visioner i Norr genom Rådet för Levande städer genom ArkDes och Vinnova 2024–2025. [www.arkdes.se/visioner](http://www.arkdes.se/visioner)

Projektet har haft sin utgångspunkt i Umeå kommuns planer för Tomtebostrand. [www.umea.se](http://www.umea.se)

Team Vex består av Pelle Backman, Ebba Hallin, Åsa Cederqvist, David Sandström, Tomas Mazetti. [www.v-ex.se](http://www.v-ex.se) [info@v-ex.se](mailto:info@v-ex.se)

Visioner i Norr steg 2: I Norrbotten och Västerbotten pågår just nu några av de största investeringarna någonsin på grön omställning, teknik och infrastruktur. Satsningen ställer stora krav på fler bostäder, attraktiva livsmiljöer och långsiktig hållbarhet. Genom en utlysning 2024 valde Rådet för levande städer ut sex tvärdisciplinära team för att ta sig an konkreta platser i sex olika kommuner. Satsningen syftar till att utforska och få in nya ögon i samhällsbyggnadsprocessen och hitta nya metoder för att skapa långsiktiga förvaltnings- och utvecklingsstrategier.



# ALLT UTGÅR FRÅN MARKEN

## 1. INTRODUKTION

Folktoften är en del av ett stadsutvecklingsprojekt som handlar om att töja på handlingsutrymmen kring ägande och socialt liv. Målet är att föreslå nya metoder som påverkar medborgarens möjlighet till inflytande på en strukturell nivå. Det handlar om att få in de som lever och verkar på en plats i stadsutvecklingen.

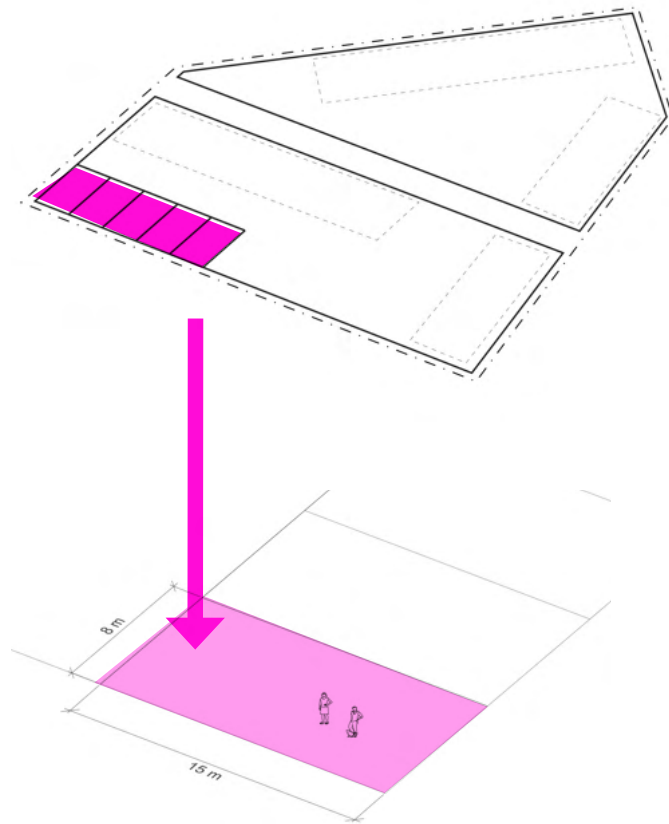
Folktoften började som en idé om att distribuera mark till mindre aktörer inom planområde Tomtebo strand i Umeå kommun. Folktoften har vuxit och blivit ett mer generellt begrepp. Projektet är en del av Visioner i Norr steg 2.

Folktoften är en modell för att fördela ägande och mark till mindre aktörer, för att stödja gräsrotter och en organiskt framväxt av en stad i dialog med det befintliga.

Folktoften är ett format som vilken kommun som helst kan använda i sin planering för att skapa långsiktig social hållbarhet genom stadsbyggnad.

Marken är gemensam. Hur ska vi dela på den? Hur vill vi att det ska se ut i framtiden? Vem ska bestämma över staden? Åt vilket håll vill vi driva processen och kulturen kring mark och ägande? Utifrån ett demokratiskt perspektiv skulle varje människa ha rätt att ta en bit mark i anspråk, men det är långt ifrån hur det fungerar idag. Mark som redan sålts i städerna är svårt för en kommun att planera kring, men hur ser möjligheterna för en kommun att styra över den mark som är kvar att fördela i framtiden?

Vi söker fler röster och fler viljor. Varmt välkomna att komma med!



# FILER VIL JOR SIDA VID SIDA

## 2. FOLKTOMTEN

Folktomten är en liten bit mark – en ny bit av staden.  
Folktomtens grundidé är mycket enkel: att skapa mer utrymme för små aktörer genom att fördela mark till dem.

Folktomten är en modell för småskalig markfördelning. Folktomten öppnar upp stadsbyggandet för fler lokala initiativ och fler typer av aktörer. Folktomten binder brukaren till platsen. Framtiden bygger på engagemang i den lokala livsmiljön.

Folktomten är ett alternativ till den vanliga storskaliga ekonomiska ordningen. Folktomten ger möjlighet för mindre aktörer, och fler aktörer, att bli sina egna byggherrar. Vi tror att roten till många problem är skala och vår observation är att ett nytt format skulle lösa många knutar.

Folktomten är en modell för småskalig markfördelning.

Plansystemet och marknadskrafterna är inte naturlagar, utan det är våra skapelser, som går att påverka.



## FOLKTOMTEN GER:



### DEMOKRATISK STAD

Fler ges möjlighet att delta. Medborgare och små företag blir inbjudna sida vid sida med “de stora”.

### RESILIENS, ETT ROBUSTARE LOKALSAMHÄLLE

Spritt ägande, många maskor i nätet.

### SOCIAL HÅLLBARHET

Mer lokal förankring ger trygghet och tillhörighet och självförtroende.

**KONJUNKTURTÅLIGHET**, en mindre skala som kan puttra på vid sidan av. Den lilla byggaktören kan dra fördelar av tillgång på arbetskraft i en lågkonjunktur.

### MOTOR FÖR MELLANSKALA

Små täta stadskvarter istället för enklaver.



### FLEXIBLARE BYGGDYNAMIK

Mindre projekt får en helt annan dynamik och flexibilitet, med lugnare tempo, mindre overhead och lägre vinstkrav. Nya företag kan testa sina vingar.

### MER LIV I STADSBILDEN


En mindre skala med fler aktörer ger mer variation på riktigt, mer levande städer.



**KOMMUNALA SATSNINGAR**, kultur, vårdboenden, fritidsgårdar mm. Markreservat så att en kommun som kan driva egna små projekt.

**NYA MODELLER OCH SAMARBETEN** t ex kommuner, föreningar och byggemskaper. Perfekt för nya samarbetsformer.

### EN ÖPPEN ARENA FÖR ATT UTFORSKA DEN BYGGDA MILJÖN



En scen för innovation och nyskapande möjlighet att testa nya ideer i mindre projekt. Specialprojekt, plushus, socialt byggande.

### FÖRÄDLING AV RESTYTOR

Ett tåligt format som kan användas för att utforska “svåra tomter”, överblivna hörn och restytor med oregelbunden geometri.



Det är hur otroligt nära vi har kommit

Jag vill i alla fall bestämma färg på huset jag ska bo i

vi jobbar mindre och har tid att odla drömmen vore ju att leva ett liv utan pengar.

Var är storebror?

Vi brukar kalla det en vertikal by

Det här huset producerar nästan all energi det omsätter

Jag älskar den här blandningen

Jag vill ha balkonger åt alla håll

Jag vill ha en våning med enormt högt i tak

När vi fick barn byggde vi bara en våning till.

Det spelar ingen roll hur det ser ut bara vi kan repa med vårt band

och ha nånstans att sova

och inte kosta så mycket

hyperurbant men ändå lantligt

Vi ska bygga ett ganska vanligt hus

och sen ha ett växthus runt det

Vi har praktiskt taget byggt upp våra liv kring bowlingen och flera bor ovanpå

det sköter sig av sig själv nästan

Jo det är en byggemenskap men alla har ju varsitt hus

Ja klubben är här på bottenplan och sen försöker vi hyra ut resten

Alla vi skulle plugga här i Umeå men nu när vi byggt ett hus tillsammans kanske vi stannar

De där borta har en gris jag tror det är ok

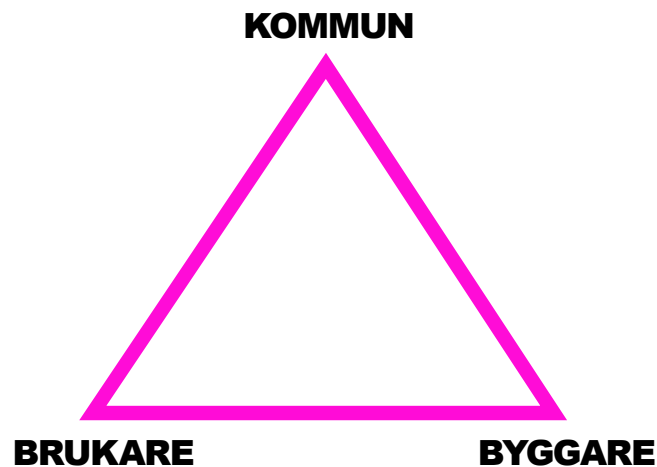
Jo men jag litat ju mer på grannen än nåt stockholmsföretag

men här i Umeå är det annorlunda

jag trodde aldrig en student skulle ha råd att bestämma

Framtiden känns mindre läskig när vi inte är så beroende av andra utifrån

Kanske inte nåt lyxliv precis men vi dör inte om vi blir av med jobbet



Staden utvecklas i samspelet mellan tre parter.

- Hur kan brukarens roll stärkas i samhällsbyggandet?
- Hur kan direkta ingångar skapas?
- Hur kan dynamiken förändras?



# VEM BYGGER STADEN

### 3. SPELPLAN OCH UTGÅNGSPUNKTER

En stad som byggs och ägs av sina egna invånare. Hur nära kan vi komma? Hur kan vi hitta sätt att närma oss en annan syn på markanvändande och medborgarskap?

Det finns inga formella hinder för en mer blandad fördelning av mark. Däremot finns en kultur, vana i arbetsgången och höga krav på produktion och leverans som motsäger långa perspektiv. En förändring av kultur och synsätt måste komma inifrån.

Kommuner måste utgå ifrån läget idag - nu - och ifrån nuvarande bestämmelser och lagar. Att vara tjänsteman är att vara operativ inom det rådande. Radikala skiften ryms oftast inte inom tjänstemannaperspektivet. Men det finns mycket som kommuner kan göra redan nu.

Kommuner kan ändra spelplanen och skapa utrymme för fler initiativ. Kommuner kan skapa handlingsutrymme som gör det enklare att bli en person som hugger i och inte bara låter sig ledas. Som vill och kan bidra, och som knyter an till sin plats. Kommunen kunde då vara en delaktig guide och mentor i det.

Folktoften är en struktur för kommuner att hitta en ny roll och kunna påverka samhällsbyggandet på en djupare och mer långsiktig nivå. Folktoften är en plattform att starta från, där kommuner kan hitta olika format för olika skeden. →

### 3. SPELPLAN OCH UTGÅNGSPUNKTER (FORTSÄTTNING)

Det finns ett flertal vägar att föra in småskalig markfördelning. Den rakaste vägen är att göra detaljplaner som medger det.

Det kan göras direkt genom Mark- och exploateringskontorens arbete och svara mot aktuella behov av marknadsanpassning. Det kan vara som en medveten fördelning i arbetet med nya planer eller som mer långsiktiga kommunala strategiverktyg. Det kan även komma som initiativ från myndigheter eller politiker.

#### 1. TOMTKÖ

RIKTAD MARKANVISNING MED SPECIFIKA KRITERIER, TILL EXEMPEL INRIKTADE MOT HÅLLBARHETSSTRATEGIER. MOTSVARAR SMÅHUSBEBYGGELSE MED MER BYGGRÄTT I BTA OCH ANTAL HUSHÅLL.

Initiativ: M-ex / kommunal marknadsanpassning  
Skede: Ny plan / inom bef DP / markanvisning

#### 2. ANBUD

SMÅSKALIGT TOMTKÖP TILL SMÅSKALIGT MARKNADSPRIS. ÖPPNA FÖR FLER, ÖKA ANTALET AKTÖRER. BYGGLOVSFÖRFARANDET SOM INNEFATTAR FLERTAL GARANTIER TILL KOMMUNEN.

Initiativ: M-ex / kommunal marknadsanpassning  
Skede: Ny plan / inom bef DP / markanvisning

#### 3. BEREDSKAP

KOMMUNALT MARKRESERVAT FÖR FRAMTIDA PLANBEREDSKAP. STÄRKER KOMMUNAL LÅNGSIKTIGHET I PLANERINGEN (PBL KAP 4).

Initiativ: ÖP / kommunal långsiktighet  
Skede: Ny plan / inom ÖP / inom DP / markanvisning

#### 4. TÄVLING

BÄSTA HUSET FÅR EN BIT MARK. GENOMFÖRANDEKAPACITET KAN BEDÖMAS GENOM BYGGLOVSFÖRFARANDET SOM INNEFATTAR FLERTAL GARANTIER TILL KOMMUNEN.

Initiativ: M-ex / kommunal marknadsanpassning  
Skede: Ny plan / inom bef DP / markanvisning

#### 5. ARRENDE

TOMTRÄTT/ ARRENDE MED PRESTATION SOM MOTKRAV – KRAV PÅ PRODUKTION INOM ETT LÄMPLIGT TIDSSPANN. MÖJLIGT MED KRAV PÅ FÖRENING/ STIFTELSE ELLER LIKANDE SOM FÖR SAMLAD TALAN.

Initiativ: ÖP / kommunal långsiktighet  
Skede: Ny plan / inom ÖP / inom DP / markanvisning

#### 6. KVARTERSPLAN

MINIPLAN MED FÖRENKLAT FÖRFARANDE, SOM EN ATTEFALLSREGEL FÖR PLAN-PROCESSEN.

Initiativ: Myndighet  
Skede: Ny plan / markanvisning / pilotprojekt / tillägg PBL

#### 7. 5%-REGELN

INOM STORA NYA PLANPROJEKT SKA EN MINDRE DEL (5%) UPPLÄTAS TILL SMÅ LOKALA BYGGHERRAR.

Initiativ: Myndighet  
Skede: Ny plan / markanvisning / pilotprojekt / tillägg PBL

#### 8. UPPDRAG

ETT TILLÄGG I DET KOMMUNALA UPPDRAGET MED INRIKTNING ATT STÖDJA SMÅ LOKALA BYGGPROJEKT KAN ÖPPNA UPP FÖR ETT ANNAT SÄTT ATT AGERA LOKALT.

Initiativ: Myndighet  
Skede: Ny plan / markanvisning / pilotprojekt / tillägg PBL

#### 9. EXPERIMENTZON

TILLFÄLLIGT PROJEKTOMRÅDE I KOMMUNIKATIONS- OCH INSPIRATIONSSYFTE. BOEXPO, UTSTÄLLNING, PEDAGOGISK PLATTFORM. KAN ÖVERGÅ I PERMANENTA UPPLÄTelser.

Initiativ: ÖP / kommunal långsiktighet  
Skede: Ny plan / inom ÖP / inom DP / markanvisning

#### SOM FÖRDELNINGSPRINCIP INOM ANTAGEN PLAN.

Genom att markanvisa mindre delar inom befintlig lagakraftvunnen plan.



#### SOM PLANVERKTYG I ARBETE MED NYA PLANER.

Generella och flexibla planbestämmelser.



#### INOM BEFINTLIGA FASTIGHETER.

Uppmuntra till flexibel tilläggs-exploatering på exempelvis överblivna eller dåligt utnyttjade ytor.



#### SOM TILLFÄLLIG FÖRÄNDRING.

Experiment för att åstadkomma kulturell förändring och generera uppmärksamhet.



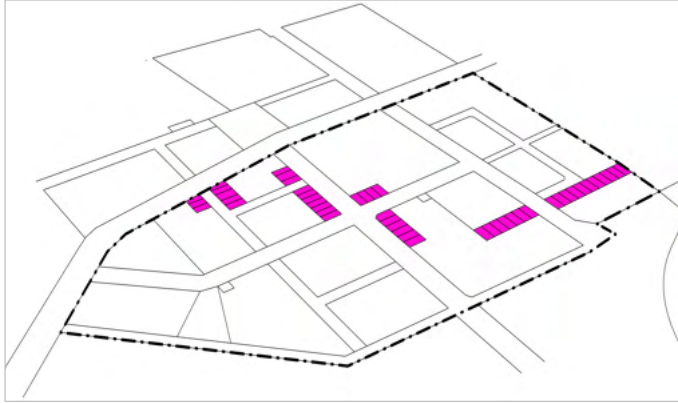
#### SOM LAGÄNDRING.

Påbjuden förändring av kommunernas praxis, eventuella tillägg i PBL för att underlätta för små aktörer.

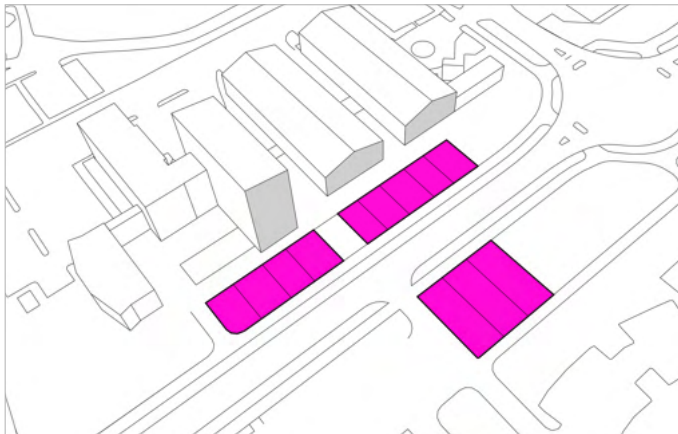


## 4. FOLKTOMTEN SOM PLANVERKTYG

PLANVERKTYG används av kommunen när de föreslår och beskriver hur staden ska utvecklas och regleras. Kommuner har planmonopol som innebär att kommunen bestämmer hur mark skall användas och bebyggas inom kommunen.



MARKANVISNING är kommunens fördelning av byggrätter, dvs oftast försäljning av kommunens egen mark till stora byggbolag.



Folktoften kan bilda egna kvarter eller fylla ut luckor i befintliga kvarter.

ATT  
SPRIDA  
INFLY  
STANDE

Folktoften fungerar både som en princip för markanvisning inom antagna planer och som ett direkt planverktyg när en kommun vill skapa flexibla och dynamiska områden.

Folktoften kan enkelt anpassas efter lokala behov och platsers karaktär. Folktoften uppmuntrar enkla planbestämmelser där ett antal mindre tomten kan läggas inom detaljplaner som reglerar övriga delar hårdare. Kommunen kan införa ett antal Folktomter som komplement till storskaliga projekt.

Planbestämmelser kan göras enkla, t ex BYA + maxhöjd, gärna bostad i kombination med annan verksamhetsbeteckning t ex C för ökad flexibilitet och inslag av publik karaktär, "bokaler", verksamhetslokaler mm som gör områden mer levande och dynamiska.

Formatet passar för att skapa low-rise, high density som t ex trädgårdstad, kompakta kvarter med urbana småhus och andra exempel på den "mellanskala" som ofta saknas idag.

Folktoften passar för en fri utformning.

Folktoftens enkelhet gör planarbetet snabbare då det mest är en fråga om att avgöra exploateringsnivå och byggnadshöjd. Folktoftens skala gör den också till en modell för att omsätta restytor eller underexploaterad mark, överdimensionerade impediment, t ex vid förtätning i platser mellan och i utkanter av befintliga områden. Ytor kan då exploateras som kanske inte anses tillräckliga för "vanlig" exploatering.

Folktoften kan också användas som ett verktyg för markytor som har andra utmaningar, t ex buller, aviga geometrier eller stora höjdskillnader, begränsad tillfart etc och andra markplättar som kanske är mindre attraktiva för traditionella fastighetsutvecklare.

## 4. FOLKTOMTEN SOM PLANVERKTYG (FORTSÄTTNING)

### INFÖR MARKANVISNING:

#### PROCESS IDAG: FÖRSÄLJNING TILL FÖRETAG

1. Kännedom om tomt / färdig plan / intresseanmälan
- 2a. Direktanvisning => utvald aktör (genomförandekapacitet bedöms innan avtal skrivs)
- 2b. Anbudsanvisning => aktör visar intresse / högstbjudande (genomförandekapacitet bedöms innan avtal skrivs).

#### PROCESS FÖR FOLKTOMT:

1. Kännedom om tomt / färdig plan / intresseanmälan
- 2a. Direktanvisning => utvald aktör (genomförandekapacitet bedöms innan avtal skrivs)
- 2b. Anbudsanvisning => aktör visar intresse / högstbjudande (genomförandekapacitet bedöms innan avtal skrivs).

#### PROCESS IDAG: FÖRSÄLJNING SMÅHUSTOMT

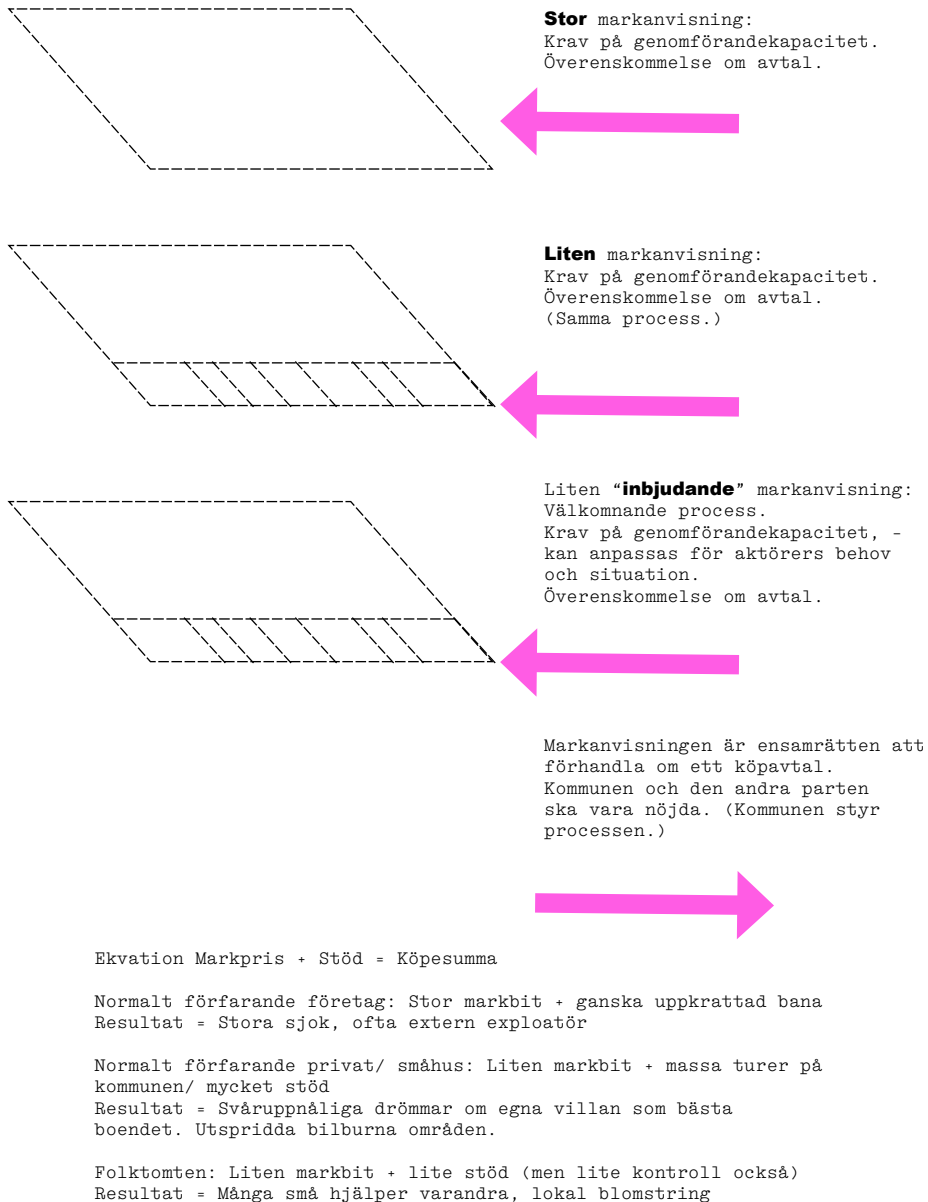
- Distribueras via tomtkö, köplats eller lottning.  
Avtal skrivs => efter beviljat bygglov görs granskning inför startbesked

**LIKANDE PROCESS** kan användas för Folktomter i "småhusform".

### EFTER MARKANVISNING ELLER BEVILJAT STARTBESKED:

Genomförandetid/ påbörjat bygge: Byggaktören måste uppfylla avtalet eller förhandla om mer tid. Ingen skillnad i process eller regelverk. Bedömning av genomförandekapacitet kan bli ett nålsöga för "oprövade aktörer" men det är liksom vid all annan markanvisning en del av avtalsförhandling. Kommunen styr urvalet och gör bedömningen och de som inte passerar granskningen blir ej tilldelade några tomter. Kommunen kan informera och bjuda in mindre aktörer som en extra förberedelse om de vill att en ny form prövas.

Om folktomter säljs genom tomtkö behöver köparen känna till processen, liksom för småhusbyggen idag kan ett bygge stanna upp mellan givet bygglov och beviljat startbesked om tekniska krav och ekonomiska förutsättningar ej anses uppfyllda. Även här är det en överenskommelse mellan aktuell kommun och byggaktör där kommunen styr processen.



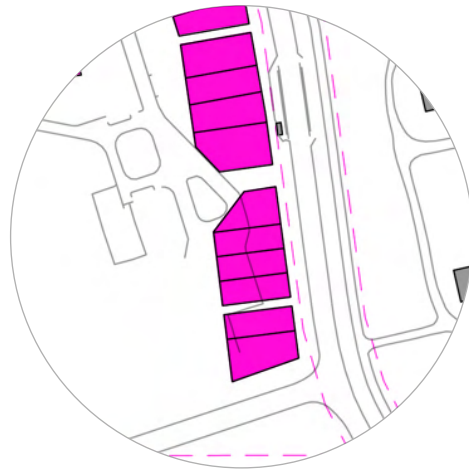


## EXEMPEL I UMEÅ

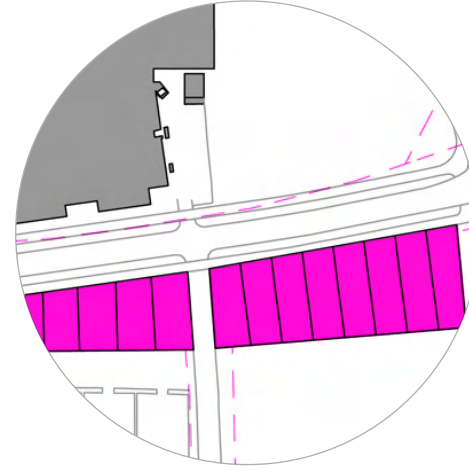
A. Mariehemsvägen, vid infarten till Mariehems centrum med möjlighet att överbygga de dubbla buffertzoner som finns runt vägar och bebyggelse. Pågående planarbete. Kommunal och privat mark.



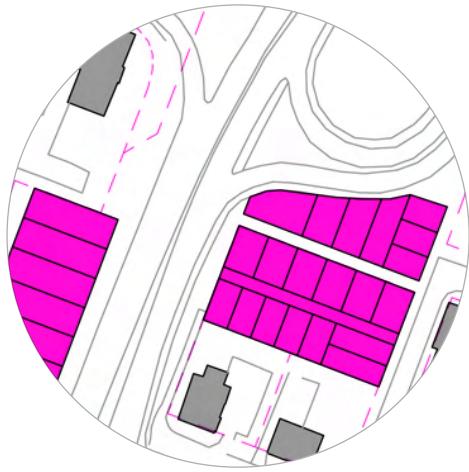
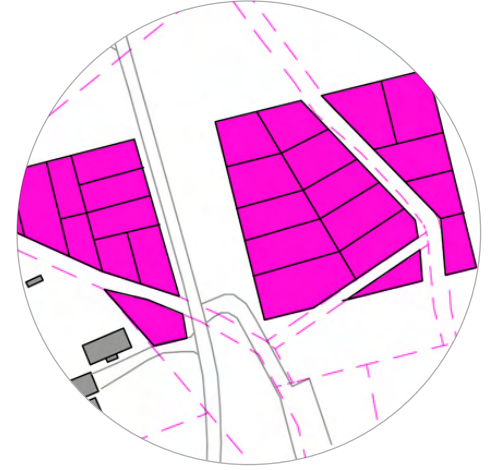
B. Olofsdal, Stadsliden vid Istidsgatan. Utkanten av ett större nybyggnadsområde i en nyupprättad detaljplan. Pågående markanvisningsprocess. Kommunal mark.



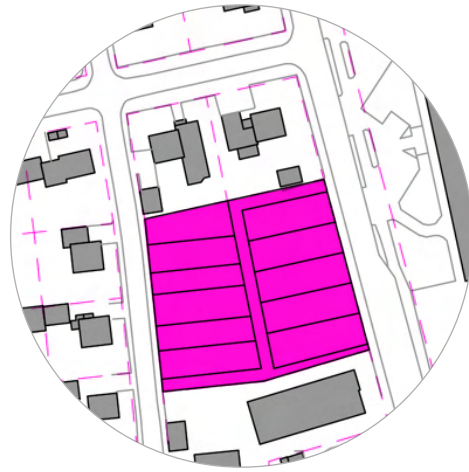
E. Gösta Skoglunds väg på både kommunal och privat mark (Balticgruppen). I anslutning till pågående planarbete, utpekad i planprogram.



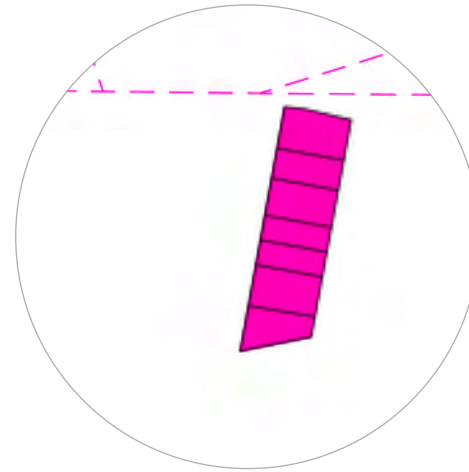
F. Inom den nya kvartersstrukturen på Ön. Befintliga lager kan lättare införlivas genom småskalig indelning. Pågående planarbete. Kommunal mark.



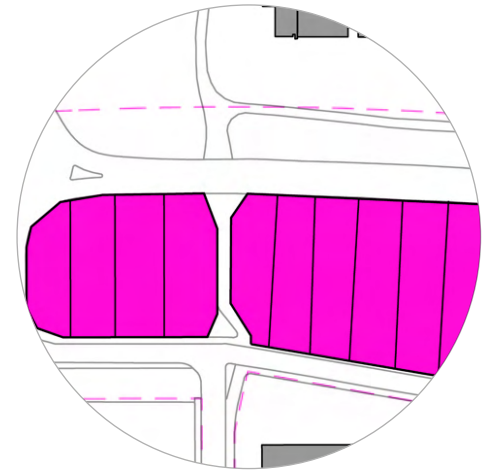
D. Bytesgården 9, Gärdesvägen. Som tomträtter inom samma fastighet i en nyupprättad detaljplan. Privat mark.



G. Inom Tomtebo strand etapp 3. Pågående markanvisningsprocess. Kommunal mark.



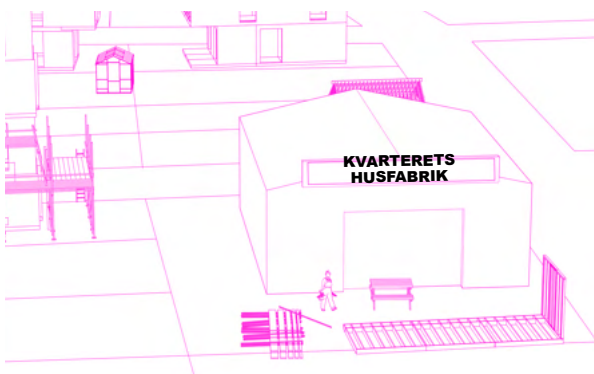
H. Sofiehem 2:2 och 2:4. Förtätning på impedimentsytter inom kommunal fastighet vid Älidhems centrum. Påbörjat planarbete.



C. Krukan 3/ Västra Esplanaden, outnyttjade mellanrum blir nyckelspelare för att skapa nya flöden. Med mindre fastigheter kan utvecklingen bli mer direkt och mer organisk. Pågående planarbete. Kommunal och privat mark.



Storskaliga projekt är ofta konjunkturkänsliga och gör i sin tur den lokala arbetsmarknaden instabil.



MAXIMALT  
LOKALT

## 5. FOLKTOMTEN SOM EKONOMI OCH KULTUR

Små projekt gynnar lokal byggindustri. Byggandet kan ofta hållas igång även i lågkonjunktur.

Folktomten kan säljas till samma pris som stora byggaktörer får köpa stora markbitar för eller upplåtas genom andra typer av avtal. Att vara sin egen byggherre betyder inte att bygga allt själv utan att de som ska bruka den färdiga byggnaden styr över byggprocessen. Det utsluter inte kommersiell användning, men byggnaden uppförs inte i syfte att säljas vidare.

Folktomten är ett sätt att öppna upp för fler aktörer och behålla avkastningen hos brukaren/ staden.

### AFFÄRSMODELL I (ANTI-AFFÄRSMODELL): DU ETABLERAR EN PLATS ISTÄLLET FÖR ETT VÄRDE.

Folktomten är inte en affärsmodell utan en idé om demokrati i stadsbyggnad. Vinsten för den lilla aktören är utrymmet, plattformen som skapas, långsiktigheten. Vinsten för staden är levande och dynamiska miljöer.

Folktomten skapar en egen mindre marknad. Byggherren kan ha en annan tidsplan och annat tempo då avkastning och lönsamhet kan beräknas annorlunda.

### AFFÄRSMODELL II: ÅR FÖR ÅR BYGGER DU PÅ NÅGONTING SOM ÖKAR I VÄRDE.

Folktomten är en långsiktig investering som kan minimera boendekostnader och ge ekonomisk frihet på sikt.

### AFFÄRSMODELL III: AKTIVITETEN GENERERAR EN MARKNAD.

Även om Folktomten inte är byggd med avkastning vid försäljning som huvudmål skapas såklart en kommersiell marknad som också gynnar mindre lokala byggföretag.

För byggindustrin öppnas en mellanstor skala med skräddarsydda prefab och flexibla moduler. "Halvfabrikat" och färre mellanhänder kan ge lägre slutpris för brukaren. En egnahemsrörelse för vår tid kan etablera sig, med anpassade logistikkedjor, lokala byggkontor och samarbeten mellan byggherrar och kommun.

Studenternas filmklubb tar ett lån för att köpa en tomt och gjuta en grund genom medlemsinsatser.

Första året ordnar de evenemang på platsen för att få in mer medel och kan ta ett lån för en samlingshall. Konstruktionen är dimensionerad för att ta mer last. Tre år senare läggs fyra våningar lägenheter till ovanpå lokalen i bottenvåningen som också är berättigat regeringsstöd för byggemenskap.

Sam och Jim gick ihop om investeringen men ville bygga i olika stil så det blev två hus. En butikslokal i markplan ger intäkter åt boendet.

Kim började med en kiosk för take-out. Inom några år kunde hon satsa på att bygga ut till en hel restaurang och bostad med ateljé.

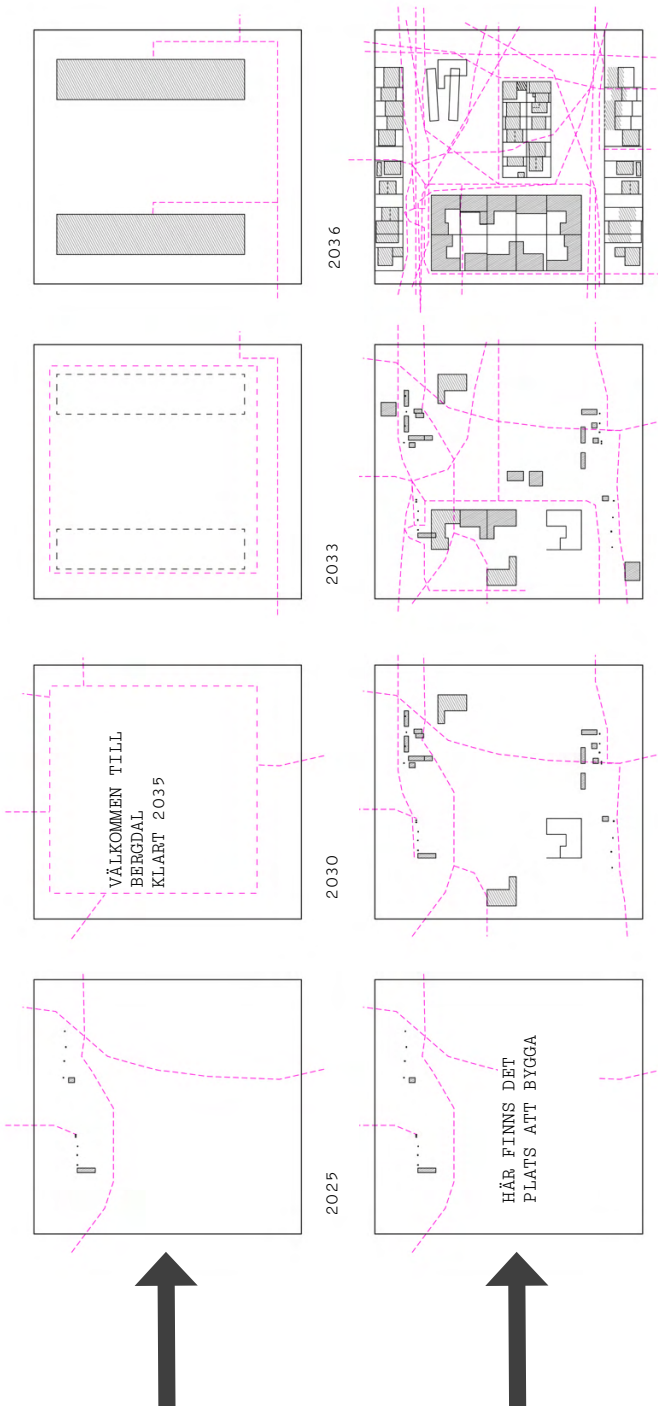
Föreningen har lägenheter på två fastigheter med delad vertikal kommunikation. Lägenheter och kontorslokal till vänster, och lägenheter och gemensamhetslokal till höger.

Sunniva har 8 uthyrningslägenheter om 38 kvm. Själv bor hon högst upp i en etagelägenhet på 120 kvm med extra allt.

Ronny och Isa upptäcker möjligheterna med Folktoften. Isa har fyra kompisar som vill vara med på projektet. Gruppen är berättigade till regeringens stöd till byggemaskaper som de använder till arkitekt, projektlots och andra kostnader.

Jonas startade med en cafélokal med lägenhet uppepå. Bageriverksamheten växte och flyttade ut i en gårdsbyggnad, även den med bostad. När familjen växte blev de båda lägenheterna uthyrningsdelar och Jonas byggde etagelägenhet med växthus högst upp på gårdshuset.

Josefssons Elektriska har en flexibel arbetslokal med bostad och 4 lägenheter. Äldste sonen bor i huset och är fastighetsskötare.



# FRAMTIDEN ÄR LOKAL

## 6.

### FOLKTOMTEN SOM FRAMTIDSVISION

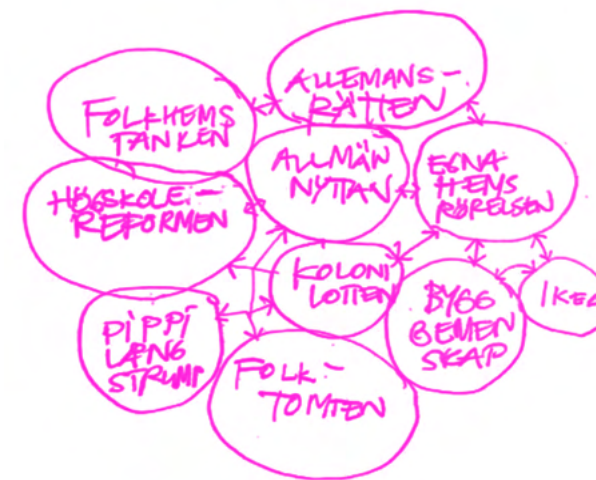
Bakgrunden till Folktomten är att kommuner idag sällan väljer att mark-anvisa till små aktörer. Samtidigt söker beslutsfattare, byggare och invånare formler för social hållbarhet.

Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet är parametrar som måste ingå i alla projekt på alla skalor idag. För att kraven ska uppfyllas översätts de ofta till varor/ tjänster eller produkter. Men det vi har att vinna är något som är värt oändligt mycket mer än pengar. Deltagande och tillhörighet, rikare och tillgängligare stadsmiljöer.

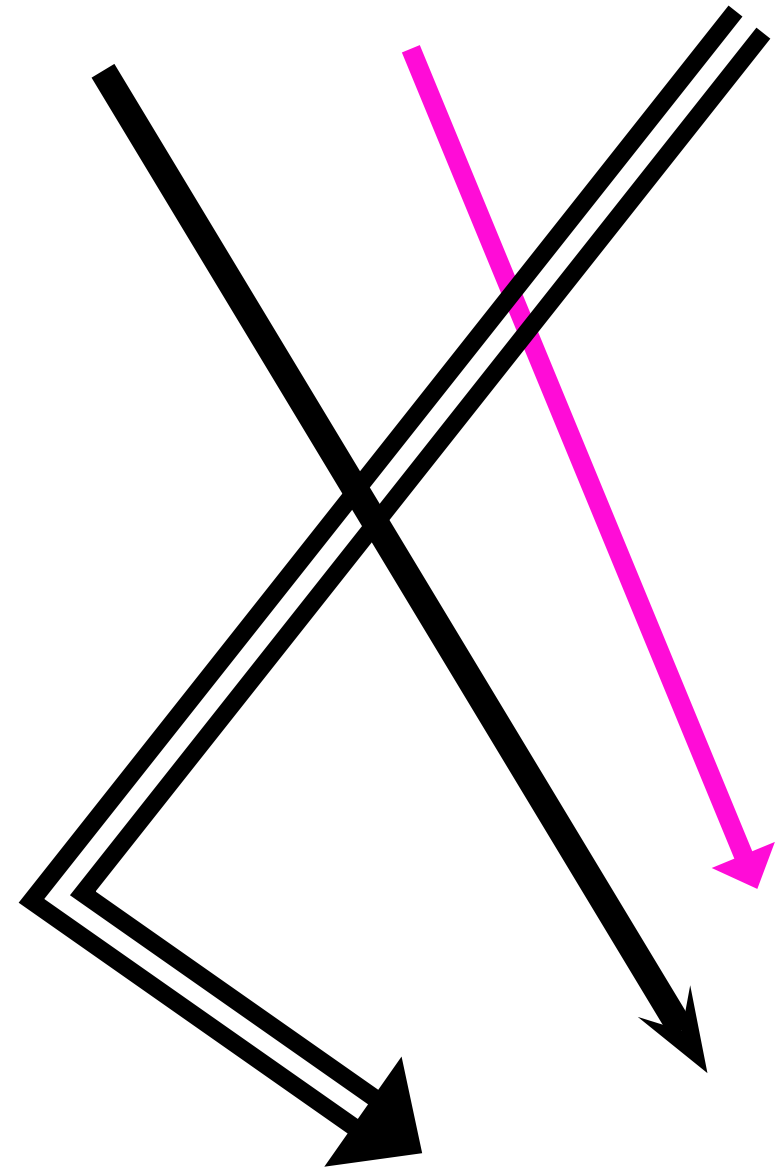
Staden är samhällets fysiska manifest. Stadens målsättning måste vara demokratisk och sträva mot att ge plats åt både människorna och deras idéer. I staden behöver vi skapa utrymmen för långsiktiga och plats-bundna sätt att leva.

Folktomten fungerar som ett komplement till den ordning som finns idag. Det är ett verktyg som hjälper beslutsfattare att fläta in småskaligt och lokalt byggande i det landskap som successivt blivit mer och mer format för stora aktörer och storskaliga projekt.

Folktomten skapar resiliens genom spritt lokalt ägande.



# FÖRDJUPNING



# FÖRDJUPNING 1: MARKANVISNINGSMODELLER

Bortom människorna själva är marken kanske vår allra viktigaste resurs – hur hantlar vi det i Sverige? I samhällsbyggande är markanvisningar helt avgörande. Exakt hur det går till är inte precis någon valfråga eller ens föremål för stor offentlig debatt. Processerna är heller inte alltid speciellt tydliga för allmänheten.

Kommunerna sitter också på två stolar då de både agerar markförsäljare och ansvarar för bostadsförsörjningen.

Alla kommuner som säljer mark behöver ha riktlinjer över hur det ska gå till. En markanvisningspolicy är en avsiktsdeklaration, ett åtagande som kommunen arbetar fram för att vägleda tjänstemännens arbete. Policydokument finns för en rad områden och fastställs oftast i kommunstyrelsen, dvs genom omröstning av politiker. Hur fungerar det i praktiken?

Mark fördelas i regel antingen genom anbudsanvisning eller direktanvisning. Anbudsanvisning kan antingen ske på projektförslag eller prisandbud, eller en mix. Direktanvisningen kan sägas premiera en utvald aktör medan jämförelseförfarande kan sägas premiera en projektidé eller då det högsta priset. Direktanvisningar har ökat i andel de sista åren.

Hela 81% av de markanvisningar som gjordes under år 2024 tilldelades direkt till en specifik byggaktör, istället för att genomgå en öppen konkurrens. (Julia Malmsten, Markanvisning.se)

Direktanvisning innebär att en byggaktör väljs ut av kommunen utan någon jämförelseprocess med andra intressenter. Metoden har fördelar då den är snabbare och enklare, "man vet vad man får", men bristen på jämförelse gör den såklart problematisk. Det minskar transparensen i kommunernas markpolitik, och gör det svårare att förstå hur markanvisningar beslutas.

Det finns också en risk att direktanvisningar gynnar vissa aktörer och minskar konkurrensen om markanvisningar.

(<https://www.boverket.se>)

Markanvisningen är i sig inget köpeavtal utan endast en ensamrätt att under en viss

tid förhandla med kommunen för en framtida försäljning av marken.

Exemplet Umeå har en uttalad policy att fördela mark på ett demokratiskt och diversifierat sätt med god takhöjd för nya former:

Översiktsplanens inriktning är att bygga en tät och attraktiv blandstad. Det är kommunens uppgift att genom en effektiv markanvändning arbeta för ett långsiktigt hållbart byggande som attraherar dagens och framtidens umebor och näringsidkare. Umeås invånare ska erbjudas ett brett utbud av bostadstyper med varierade upplåtelseformer, och kommunen ska tillvarata byggaktörers och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av framtidens Umeå.

Vid val av byggaktör eftersträvar kommunen en mångfald för att främja ökad konkurrens och ett varierat utbud. Både små och stora byggaktörer, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i Umeås utveckling. Likaså byggaktörer med olika inriktning vad gäller verksamheter, hustyper, upplåtelseformer och boendekostnad. Vid valet av byggaktör kan hänsyn även tas till om byggaktören tillgodoser kommunens behov av särskilda boenden eller lokaler i de fall det är önskvärt från kommunen. (Policy och riktlinjer för markanvisning, Umeå kommun.)

För markpris i Umeå gäller försiktigt marknadsvärde för småhus, försiktigt marknadsvärde utifrån byggrätt för flerbostadshus samt kontor, handel och hotell. (med Prisreduktion 15% vid krav på hyresrätter) Vid direktanvisning – alltid genom oberoende värdering. Om exploatören ska ansöka om plan anges ej pris.

Direktanvisningar beskrivs som ett undantag:

Direktanvisning används i de fall kommunen bedömer att det är den lämpligaste metoden. För bostadsändamål tillämpas direktanvisning i huvudsak då en byggaktör planerar att utveckla sin egen fastighet och i samband med det önskar förvärva angränsande kommunal mark.

Om kommunen bedömer att det med den kommunala marken tillskapas en bra helhet och stor nytta kan direktanvisning motiveras. Om fördelningen bedöms vara principiellt viktig ska ärendet tas upp i kommunstyrelsens planeringsutskott som tar beslut. (Policy och riktlinjer för markanvisning, Umeå kommun.)

Vid samtal med anställda på mark- och exploateringskontoret i bl a Umeå framhålls aktörernas genomförandekapacitet som mycket avgörande hur marken slutligen anvisas och på den punkten vinner ju såklart alltid Peab över Uffes bygg.

Kommunerna har i allmänhet mycket goda möjligheter att styra markanvisningarna till det de önskar genom att formulera specifika krav vid jämförelseförfarande och kriterier vid anbudsanvisningar.

Direktanvisningar av mark utan jämförelse kan skapa brist på insyn och gynna företag som redan har en fot i dörren men kommunerna kan också använda metoden för att gynna projekt som stärker specifika effekter, såsom social hållbarhet.

## EXEMPEL

Idén med Folktoften som markanvisningsverktyg är att kunna genomföra fördelning på flera olika sätt, till och med inom samma område:

- A: Kommunen fördelar marken i små tomter enligt urvalskriterier som prioriterar social hållbarhet, lokalt ägande och resiliens. Byggherren knuts till tomten genom t ex överlåtelseförbud. Kommunen kan anvisa till lokala småbyggare i syfte att skapa brukardrivna inslag i staden. Marken kan säljas till marknadspris i ett öppet anbuds-förfarande med hänsyn till dessa kriterier.
- B: Kommunen fördelar marken i små tomter utan några speciella urvalskriterier i ett öppet anbuds-förfarande.
- C: Kommunen fördelar marken i små tomter utan några speciella urvalskriterier i ett öppet anbuds-förfarande men med småhusprincipen att byggherren knuts till tomten genom t ex överlåtelseförbud.
- D: Kommunen säljer inte marken utan tecknar tomträttsavtal.
- X: Dessutom kan kommunen använda Folktoften som ett format för att behålla mark för kommunala projekt och samarbeten t ex mindre flerbostadshus, kultur, förskolor och äldreboenden.

Folktoften kan även användas som planverktyg och ge riktlinjer för exploateringsavtal då markägare är någon annan än kommunen.

Exempel 1: Midsjö planerar expansion och har mark för ändamålet.

De använder Folktoften som ett format för att bjuda in och fördelar markytan enligt: A 30%, B 50%,+ X.

Exempel 2: Midsjö planerar expansion och har mark för ändamålet.

De använder Folktoften som ett format för att bjuda in och fördelar markytan enligt: . A 25%, B 25% D 25% + X.

Exempel 3: Midsjö planerar expansion och har mark för ändamålet.

De använder Folktoften som ett format för att bjuda in och fördelar markytan enligt: A 60%, D 40%.

## FÖRDJUPNING 2: BEDÖMNINGSKRITERIER

Utöver de allmänna riktlinjerna i policydokument sätter kommunerna upp bedömningskriterier. Dessa är oftast anpassade till projektets art, läge, program osv. För småhustomter sker granskning av ekonomisk bärkraft i regel först vid frågan om startbesked för givet bygglov. De flesta kommuner anpassar kriterierna efter projekt och har liknande men inte helt samordnade kriterier. Här följer några exempel:

Lidköpings kommun: "Bedömningskriterier vid jämförelseförfarande är exploateringskompetens, ekonomiska stabilitet och organisatoriska förmåga att genomföra byggnationen. Även miljömässigt ambition och erfarenhet samt referenser bedöms. Likaså kan socialt ansvarstagna vara med i bedömningskriterierna."

Umeå: "Vid alla markanvisningar tas hänsyn till byggaktörens kompetens, ekonomiska stabilitet och möjlighet att genomföra projektet. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi samt tidsaspekt kan också påverka valet, liksom nytänkande och engagemang för att skapa en långsiktigt hållbar stad."

Exempel 1: Malin vill bygga ett flerfamiljshus till sig själv, ett generationsboende. Hon har arbetat många år i byggbranschen och är både arkitekt, konstruktör och projektledare. Men eftersom hon inte har någon tomt kan hon inte få lån och eftersom hon inte kan visa genomförandekapacitet får hon ingen tomt.

Exempel 2: Kollektivhusföreningen har pengar och idéer men ingen byggherre och därför ingen konkret motpart för kommunen.

Politiskt stöd för småskalighet och social hållbarhet finns på många håll. Men kommuner och tjänstepersoner saknar konkreta modeller. Mindre projekt har idag svårt att realiserar eftersom de kan bedömas på liknande villkor som stora etableringar. Förutsättningarna kan ändras om kommunen anpassar vad som väger tyngst i bedömingarna. Att en aktör har goda kontakter eller är etablerad i en kommun kanske inte alltid ska vara den avgörande faktorn om vi vill skapa ett bättre, hållbarare och mer öppet samhälle.

Idag arbetar planavdelningar fortfarande med detaljutformning av byggnader och annan styrning som låser användandet för framtiden. Mer fokus borde läggas på att hitta en flexibel dynamik som bjuder in fler aktörer än att formge bilden av hur staden ser ut.

Folktomten ger kommunen ett verktyg för jobba med de här frågorna. Kommunen kan verka för blandad stad och en mer organisk, varierad och lokal utveckling. Kommunen kan hjälpa små byggföretag att rikta in sig mot mindre byggherrar. Kommunen kan stimulera medborgare att organisera sig och hitta former för medverkan. Det finns ett värde för kommunen i att tillhandahålla utrymme för lokalt ägande och brukardrivna projekt. Folktomten stöttar kommunen i att stimulera medborgare att organisera sig och hitta former för medverkan. Genom Folktomten kan kommunen verka för en blandad stad och långsiktig, mer lokal utveckling.

### FÖRSLAG

till nya bedömningskriterier vid speciella markanvisningar med social hållbarhet och ekonomisk resiliens i fokus:

- Lokala intressen och initiativ
- Lokalt förankrad ekonomi
- Lokal arbetskraft
- Lokalt brukande
- Långsiktigt ägande och förvaltande
- Långa tidsperspektiv
- Lokala material
- Hög nivå av återbruk

- Ungt entreprenörskap
- Experimentell/ utforskande arkitektur
- Samverkan mellan flera aktörer/ Samägande
- Utvecklade format för samarbeten (bygglag, byggnadshytta etc.)

Kommunen skulle också kunna utveckla andra roller inom eller utanför planavdelningen med syfte att bjuda in till och stötta lokala initiativ.

## FÖRDJUPNING 3: LAGRUM OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Det finns inte några formella hinder för småskalig markanvisning av kommunal mark, men det finns ibland en stark kultur och inarbetade arbetssätt.

PBL (Plan- och Bygglagen) säger ingenting om hur kommunerna ska eller får markanvisa. Det är en kommunal angelägenhet som beslutas i den politiskt tillsatta kommunstyrelsen på inrådan av tjänstemän i kommunen.

Till skillnad från planprocessen har markanvisningsprocessen inte ett definierat tillvägagångssätt i PBL. I stället kan begreppet ses som en övergripande benämning för den civilrättsliga process som sker mellan byggaktör och kommun då kommunen agerar som markägare (SOU 2020:75). Till skillnad från exempelvis upphandlingar som täcks av Lagen om offentlig upphandling (SFS 2016:1145), är markanvisningsprocessen inte specifikt reglerad i lagstiftning (Caesar et al., 2013). I praktiken betyder detta att det inte finns en enhetlighet kring hur en markanvisning ska gå till utan tillvägagångssättet ser olika ut från kommun till kommun.

I och med PBL kan kommunerna anses fått "i stort sett total makt när det kom till samhällsplanering" (Grander, 2020, se Malmsten 2022)

De enda riktlinjer som en kommun ska förhålla sig till, utöver sina egna, är EU:s statsstödsregler. Statstödreglerna säger att mark inte får säljas under marknadspris eller att rabatter får ges till enskilda aktörer. Mark kan säljas till högstbjudande i anbudförfarande, men fast pris sätts efter marknadsbedömning.

Syftet med statsstödsreglerna är att se till att konkurrensen på EU:s inre marknad inte snedvrids och innebär att det offentliga inte får lämna stöd förrän det i förhand har godkänts av EU-kommissionen. Undantaget är stöd av mindre betydelse stöd som sammanlagt inte överstiger 300 000 euro över en period av tre år per stöd-mottagare (2025).

(Regeringskansliet.se)

För att skapa mer resilienta miljöer borde det ligga i allas intressen att stärka lokalsamhällen. Vi behöver också fråga oss om det är sunt att ha ett system som anpassar sig för att stödja en större extern ekonomi istället för en mångfald små lokala ekonomier. Ett sådant mönster kan också beskrivas som en snedvriden marknad. I utvecklingsområden används ofta "People-led development" (PLD) eller "Community-led development" (CLD) som strategi och principen bygger också på deltagande, inkludering och lokalt ledarskap för att bygga varaktiga strukturer.

EU-initiativet New European Bauhaus kopplar till EU:s omställningsprojekt Green Deal och de olika medel och stöd som hör hit. Genom NEB ska kreativa näringar, humaniora och samhällsvetenskap i högre utsträckning kunna vara en del i omställningsarbetet.

Ett nytt finansieringsverktyg NEB Facility vill koppla grön omställning till lokal demokrati och även inkludera de som bor och verkar på en plats. Men också främja en ny syn på byggande, där inte minst omhändertagandet av det redan byggda är viktigt. Genom nya innovativa material samt nya affärs- och finansieringsmodeller ska en mer cirkulär ekonomi stödjas. Samtidigt som de nya kunskaper och färdigheter som behövs för reell omställning av dagens byggande ska främjas. Medel kan gå till antingen forskning och innovation eller till konkret implementering.

Formas är nationell kontaktpunkt för NEB Facilities delar som rör forskning och innovation. Boverket har motsvarande roll för delar som rör implementering. (Boverket)

Inom ramen för ett pilotprojekt kan småskalig markanvisning tillämpas utan hinder både genom direktanvisning och anbud.

## FÖRDJUPNING 4: FINANSIERING

Staden byggs i stora sjok, ett arv från det industrialiserade byggandets guldålder: högmodernismen, med den breda standardhöjningen och folkhemmet på agendan. De största byggbolagen, som Peab, Skanska och NCC, kommer från den tiden och dominerar fortfarande den svenska byggbranschen.

Som exempel stod 2% av leverantörerna för 65% av offentliga utgifter till byggföretag. (Marknaden för byggtreprenörer - rapport från Byggfakta och Tendium, 2025.)

Produktionskostnaden för flerbostadshus har ökat med 189 procent till 43 425 kronor per kvadratmeter under perioden 1998–2022. 80% av produktionskostnaden 2022 bestod av byggnadskostnader och övriga 20 procent var då markkostnad. Därmed är det huvudsakligen byggnadskostnadens utveckling som påverkar den totala produktionskostnaden. Relativt sett har dock markkostnaden ökat betydligt mer än byggnadskostnaden, vilket är särskilt tydligt efter 2006. Totalt har markkostnaden stigit med 419% sedan 1998. Under samma period har byggnadskostnaden stigit med 159%.

Kommunerna är de aktörer som har störst möjlighet att påverka kostnaden eftersom de sitter på planmonopolet och därmed kan påverka prisutvecklingen både genom att styra utbudet av mark och hur den kan exploateras. Det kan tydligt utläsas av SCB:s statistik som visar en stor skillnad mellan markkostnaden för bostadsrätter och för hyresrätter. För bostadsrätter var den 12 597 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea, medan den var 5 316 kronor för hyresrätter år 2022. Motsvarande jämförelse för 1998 visar att skillnaden då var betydligt mindre och att markkostnaden för hyresrätter då var 62% av den för bostadsrätter.

Den viktigaste förklaringen till byggkostnadens ökning är stigande materialpriser, vilka till stor del bestäms på den internationella marknaden. (Byggföretagen) Bland byggföretagen 2022 var det dock 87% som inte hade mer än 4 anställda.

(Byggfakta och Tendium, 2025.) Det betyder att stora bolag använder lokala byggare som underleverantörer. Det finns ekonomiska vinster att göra i alla led med färre mellanhänder.

Små byggare kan vara mindre konjunkturkänsliga än stora, kanske till och med gagnas av lågkonjunktur.

Kurt Psilander (tidigare docent KTH) studerade byggkostnaderna för två bostadsbyggen; det ena byggdes av ett av landets största byggföretag, det andra av en liten byggherre, båda anonyma. Den stora byggherren byggde för 19 300 kronor per kvadratmeter, medan den lilla byggde för 15 600 per kvadratmeter (2007) - mer än 20 procent billigare. Kostnadsbesparingen skedde främst under projekteringen. I 40 av 45 aktiviteter under planeringen var den lilla byggherren effektivare. De små byggherrarna motbevisar även påståendet att det inte är lönsamt att bygga hyresrätter. Psilander granskade 16 små byggherrar som alla lyckats uppnå vinst under första åren inom ramen för bruksvårdeshyrar. (Why Are Small Developers More Efficient than Large Developers? The Journal of Real Estate Portfolio Management 13, no. 3 (2007))

Vad är priset vid en markanvisning idag?

Markpriset är ett "restvärde"

+ Förväntat pris/värde på bostäder  
- Förväntade byggproduktionskostnader  
- Förväntade infrastrukturkostnader/  
avgifter  
- Avkastningskrav  
-----  
= Markpris

(Boverket/Moberg, SKR)

Ett annat sätt som marknadspris fastställs idag är genom öppna anbud. Anbudet kan vara kopplade till andra kriterier men det slutliga priset kan alltså hamna både under och över ett bedömt marknadsvärde.

Att fördela marken "så lokalt som möjligt" kan kanske antyda ett steg mot en

modernare syn på ekonomi i ett hushåll, företag och andra organisationer med egen mark skulle kunna leva bättre trots att omsättningen kan sänkas men idén är ju en satsning på engagemang och lokalt entreprenörskap, ett vidgande av tillväxtens arena. Att några kanske blir mer självständiga eller kunde jobba mindre är knappast ett hot mot välfärden, utan starka motiv för ansträngningar. Och antagligen värdehöjande från ett "vanligt" ekonomiskt perspektiv också. Att bostadsproduktionen skulle sinkas av att ge mindre aktörer chansen att bidra är också väldigt svårt att förstå som argument, stora byggprojekt - som kan utgöra stora andelar av uppsatta mål - påverkas hårt av konjunktursvängningar. Att sätta igång

och avsluta mindre projekt går snabbare än stora. Självklart kan stora projekt ge större volymer per projekt men att stärka chanserna för de minsta sätter knappast några käppar i hjulet för de stora eller att uppfylla bostadspolitiska mål. De små projekten kan bidra till en mer dynamisk byggindustri och dämpar konjunktursvängningar. Att markanvisa till mindre aktörer är också en enklare procedur då fastigheter för lägre belopp (i Umeå t ex 2025 köpeskilling under 3 miljoner) kan beslutas direkt av Mark- och exploateringskontoret. Det gäller även för småhustomter. Små ytandelar kan ge stora skillnader.

Kommunal tillväxt handlar om konsten att hantera lokala förutsättningar, tillväxt kan ske på många olika sätt samtidigt.

**REFERENSPROJEKT** och exempel på upplåtelseformer och finansieringsmodeller för småskaligt byggande:

**Kompletterande projekt.** I Uppsala kommun drivs under 2025 "Direktanvisning av mindre, kompletterande projekt": "Ett sätt att skapa det som saknas på en plats och bryta homogenitet är genom det politiska uppdraget att direktanvisa kommunal mark för detta ändamål. Uppsala kommun har därför tagit fram en ny modell för direktanvisningar, som ger byggaktörer möjlighet att erhålla markanvisning för bostadsbyggnation av mindre, kompletterande projekt på högst 100 bostäder. Initiativet kan komma att förlängas. I Uppsala kommuns program och handlingsplan för bostadsförsörjning (Bostad för alla) framgår det att en ökad blandning av hushåll eftersträvas i olika delområden. Ett kompletterande projekt kan innebära komplement av en annan upplåtelseform eller en annan boendeform som bidrar till en annan hushållsstruktur i området."

**Övergångsmodell.** Tomträtt övergår till ägande. Kommunen låter brukaren använda mark som säkerhet till en långivare. Kommunens avkastning blir fördröjd men tiden och insatsen betingar ett högre värde.

**Egnahemsmodellen.** Långsiktig tomträtt och kommunal långivare. Kommunen ger säkerhet till långivare mot krav om till exempel utformning eller produktionsmetod. Markupplåtelsen kan återtas vid avtalsbrott eller efter exempelvis 50 år.

**Obos-modellen** är en boköpsmodell där du köper en del av en bostad (minst 50%) och hyr resten av en investerare, vilket sänker kontantinsatsen. För den del du inte äger betalar du hyra och kan köpa en större andel av bostaden årligen. (Obos)

**Kvartersbank.** Ett kvarter kan tillsammans bygga en kontantinsats till ett första projekt som tjänar som säkerhet mot en långivare i finansiering av kommande. (Söderberg/DiverCity)

**Halvfabrikat.** Större byggaktörer kan modifiera sin roll som ekonomisk mellanhand och minska risken för en liten byggare genom att erbjuda basmodeller som grund, stomme och tätt skal. (HSB)

**Experimentområden på kommunal mark** kan testas i kommunal regi. Överbilna ytor och mellanrum mellan planer kan omvandlas till tomträtter på kort sikt under prövoperiod som kan permanentas med möjlighet för både staden och invånarna att växa in i ett nytt brukande.

**Mellanhandsmodell. Svartlamor** är ett experimentområde i Trondheim på kommunalt ägd mark. Invånare hyr sin bostad av en stiftelse som agerar mellanhand, ägare, försäkringstagare och långivare. Stiftelsen förvaltar husen och boende kan inte få ut vinst vid en överlåtelse.

**Egnahemsfabriken är en kooperativ husfabrik** med utbildning och sociala aspekter i fokus. Husbyggaren betalar för handledning, certifierade hantverkare, verkstäder och uppställningsplats.

**Byggemenskap är en sammanslutning** av enskilda individer som tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Byggemenskaper kan använda olika upplåtelseformer i den färdigställda fastigheten, till exempel bostadsrätt, kooperativ hyresrätt, äganderätt eller hyresrätt.

**Crowd Funding som till exempel ETC bygg** har en finansieringsmodell byggd på småsparare som köper andelar (B-aktier) som ger avkastning. Avkastningen varierar men var t ex 2025 3,25%. När de vill ta ut det de sparar köper ETC tillbaka andelen till samma pris. Det en äldre modell som är vanligare i andra länder men använts tidigare i Sverige t ex för att bygga många Folkets hus.

## FÖRDJUPNING 5: TYPOLOGIER

Folktoften fungerar som ett komplement på stadsbyggnadsskalan.

A. I arbetet med nya planer kan stora markanvisningar få sällskap av några Folkotmtor. Då är formatet ett verktyg för kommunen att verka för blandad bebyggelse och blandad målgrupp. Men också ett enkelt grepp för att fylla tidsmässiga glapp eller som del av placemaking och medvetandegörande för både kommuner och fastighetsutvecklare. Folkotmtsformatet är ett enkelt att sjösätta direkt och går att anpassa till nästan alla situationer.

B. I arbetet med att övergripande fläta samman städer och överbrygga barriärer och för att ta hand om överblivna ytor är Folktoften ett verktyg. Impediment, tidsmässiga glapp och ytor som varit låsta av till exempel buller eller sanering. Eftersom Folktoften kan göras små går det att göra bruk av mark som inte är intressant för en stor exploatör med höga krav på infrastruktur och E-tal.

C. Inom befintliga fastigheter finns ofta överblivna ytor, eller ytor som kan omprogrammeras. Folktoften kan vara ett format för att göra tillfälliga förändringar i markanvändning, som permanentas på sikt. Som en fullskaletest, eller ett lite mer organiskt tillvägagångssätt.

För kommunens del kan det handla om utformning av exploateringsavtal och fastighetsbildning eller planarbete.

Folktoften pekar mot en typologi som inte riktigt finns idag, en mellanskala. Men innan det industrialiserade byggandet var den vanligaste fastigheten en mindre bit mark i närhet till stad och infrastruktur. Många städer är uppbyggda runt en tät och småskaligt indelad kärna.

Idag finns få exempel på små flerbostadshus med mellan 2 och 10 lägenheter. Folktoften anger en småskalig stad som kanske kan ses som en uppdaterad och mer urban version av egnahemsrörelsen eller den saknade länken mellan innerstadskvarter och småhusområde.

Bostadsformgivning inom Plan- och bygglagen (PBL) handlar om att regleringen för bostäder och deras utformning, särskilt när det gäller hur bostäder placeras, dimensioneras och utformas, finns tillgänglig genom bestämmelser i en detaljplan som kommunen tar fram. PBL tillåter kommunen att i en detaljplan ställa bindande krav på bland annat hur mycket ljus som ska nå bostäderna, utformningen av lägenheter, och hur mycket utrymme som ges för utomhusbruk.

Regler om vilka funktioner som ska finnas i en bostad, möjligheter att sammanföra vissa funktioner i gemensamma utrymmen och om bostadskomplement finns i Boverkets byggregler, BBR. Reglerna handlar om den lägsta nivån för att få en fungerande bostad. Kraven på bostadsutformning innehåller både utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Utformningskraven prövas vid bygglovet medan de tekniska egenskapskraven behandlas vid tekniskt samråd och startbesked. (Boverket)

En mellanskala behöver pröva lösningar för exempelvis parkeringstal och avfallshantering på kvartersnivå. Friyta är generellt sett inte ett problem att tillgodose i svenska städer, där det snarare finns en brist på intensiva och socialt täta strukturer än kvalitativ utemiljö.

Folktoften är ett öppet format. Förslagets kärna är att ge ett mångfacetterat behov ett namn, att ge de bortglömda brukarna en plats, att ge de överblivna mellanrummen ett program och de bortrensade gräsrotterna näring.

Folktoften verkar för färre parametrar att förhålla sig till, inte fler. Tesen är att stadens fysiska gestalt och ekonomiska system skulle kunna vara mer direkt kopplat till dess invånare och platser.

c:a 1900



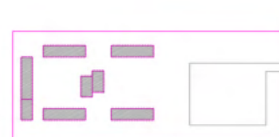
c:a 1930



c:a 1940



c:a 1965



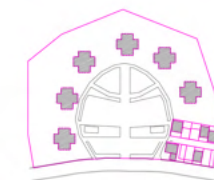
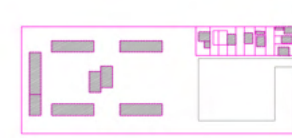
c:a 1980



c:a 2000



c:a 2025 Folktoft



## FÖRDJUPNING 6: MARKVÄRDE OCH MARKPOLITIK

Vad ska kommunen stå för? Den svenska modellen har blivit att exploatörer/ byggaktörer styr stadsutvecklingen i och med att de initierar projekt.

Olika mark lönar sig olika mycket. Jordränta är ett begrepp för den inkomst från mark som inte kommer sig av hur marken har använts utan är "inneboende". Jordränta motsvarar vinst på jordens ursprungliga nyttoegenskaper. Begreppet kommer från äldre tiders markägoförhållanden. Idag är all mark kopplad till en fastighet och det går inte att bestämma vad som är jordränta respektive kapitalvinst. Men begreppet visar ändå att det finns ett värde bortom/ under/ innan det marknadsmässiga värdet.

Jordränta delas in i tre typer: differentialränta, absolut ränta och monopolränta. Differentialränta är läget. Absolut ränta är i praktiken detsamma som monopolränta - den avgift som ägaren kräver utöver differentialräntan. Monopolränta uppstår när efterfrågan på marken är större än utbudet. "Ändringen sker ofta språngvis."

(Oanvänd mark, studier över Stockholms nordväst sektor, KTH)

Stadsplanering har två syften, historiskt och fortfarande: 1. Belysa eller registrera en maktordning (synliggöra/ dölja/ upphöja) och 2. Reda upp något ordnat.

Från invånarnas perspektiv är gränsområdena kanske den verkligaste staden. Det är där spänningarna finns, det

är där nya saker uppstår, det är där staden ändrar form eller antar nya former. Gränsområdena har i och med modernismens infrastruktur (och biotor) flyttat in i städerna.

Om man tittar tillbaka: utanför den medeltida stadsmuren fanns det ociviliserade, det obeskattade, men också resurserna. Delar av kronans/ kyrkans resurslandskap intill städerna blev så kallade donationsjordar, markförvärv för staden som kunde visa en allmän nytta för dessa, som stadsnära odling, betesmark till borgarnas djur etc. Kronans mark var en del av stadsutvecklingen fram till 1860-tal med några decenniers respit för att visa att den brukats till offentliga inrättningar. 1880-1900 etablerades många kommunala institutioner på donationsmark för att visa att staden fortfarande använde den. (Hallemar Forsell, Staden #127.)

Kommunreformen 1862 separerade den kyrkliga och den borgerliga förvaltningen. Tidigare hade socknen hanterat både kyrkliga och praktiska frågor, som till exempel markärenden och fattigvård. Efter reformen fick de nybildade landskommunerna ansvaret för den praktiska förvaltningen.

De nya kommunerna fick mandat att hantera sina egna angelägenheter, vilket inkluderade rätten att äga och förvärva mark för allmänna ändamål som skolor, vägar, fattigvård. Det la grunden för det

kommunala markägande som utvecklades under 1900-talet, där kommuner genom markägande tog en aktiv roll för framtida samhällsutveckling. Under 1900-talet skiftade fokus mot samhällsplanering och strategiska markförvärv. Större kommuner ansågs ha bättre förutsättningar att hantera den snabba urbaniseringen och behovet av bostäder och infrastruktur. Kommuner slogs också ihop från c:a 2500 1862 (baserade på tidigare socknar) till nuvarande 290.

Tomträätten kom till Sverige genom Georgismen och 1880-talets "Progress and Poverty". För att förhindra spekulationen på mark lanserades en tomträttpolitik som ett sätt att beskriva markvärde undantaget marknaden. "Tvinga fram byggnadsordning som tar tillvara fattigas intressen" (från en utopisk idé att jordräntan kan bli den enda skatten, om (när) staten äger all mark). (Hallemar Forsell, Staden #127.)

Det klassiska året i den svenska urbana markvärdespolitiken är 1904. Det var då Stockholms stad för första gången valde att köpa mer omfattande landområden bortom kommungränsen. Tidigare hade mindre förvärv förekommit, framför allt för att säkra vattentäkter, men med början 1904 handlade det istället om att köpa upp hela gods för att på deras marker bygga bostäder i stor skala. Ännu ett par decennier efter de stora köpen fortsatte

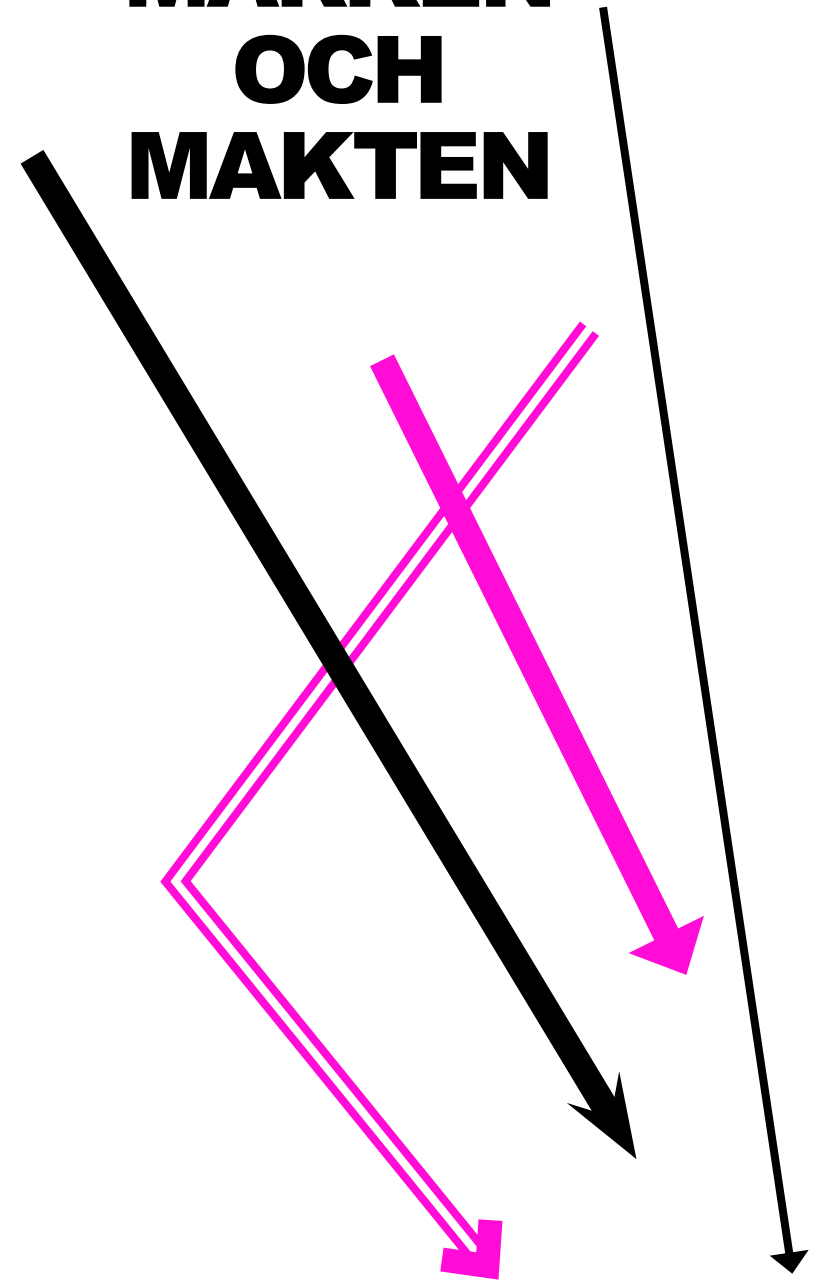
striden om vad staden skulle göra med de nya områdena: sälja dem (med vinst) till byggherrar eller upplåta dem med den nya typ av arrende (tomträtt) som infördes vid ungefär samma tidpunkt.

En politik som byggde på att köpa och sälja hade sedan länge praktiserats i det egentliga stadsområdet, och det var i sådana områden som jordkojorna och tältstäderna förlades när bristen på bostäder blev som värst. Det kunde dröja tiotals år innan staden lyckades sälja den mark den köpt för dyra pengar till lämpliga exploatörer, men när det väl skedde var förtjäns-ten oftast god och kunde användas till att bekosta gator, vatten och avlopp i de nya stadsdelarna. Sådant var viktigt i en tid när stadsbränder och kolerautbrott ännu var reella risker att hantera. Nackdelen med den politiken var lika uppenbar: staden drev i och med den själv upp prisnivån för den mark som återstod att köpa upp. I sista hand var det, som historikern Hossein Sheiban påpekat, hyresgästerna i de trånga hyreskasernerna som fick ta notan för de enorma belopp som hamnade i privata markspekulanters fickor.

Tomträätten var ett verktyg för att ta makten över utvecklingen och utveckla ett balanserat stadslandskap. Så kan den fortfarande användas, men det förutsätter politiska beslut på både nationell och lokal nivå.

(Makten över marken, Mats Deland, Arkitektur Essä 2021)

# MARKEN OCH MAKTEN



## MAKTEN OCH MARKEN

### VÄRDE

Marken har ett bruksvärde som övertrumfar marknadsvärdet i en stad, eftersom det är själva platsen; förutsättningen för allt. Från ett långsiktigt perspektiv är det också alltid marken som finns kvar som resurs.

I vår samtid är ekonomiska strukturer ofta bundna till stora marknader och globala intressen mer än till faktiska platser. Det har, tillsammans med den utbredda standardiseringen, lett till generella förhållningssätt till plats och kultur. Få saker skiljer en plats från en annan, ett hus från ett annat.

Folktomten utforskar format för att skapa en stabilare ekonomisk miljö för människor och verksamheter på platsen med mer lokala uttryck och ett sundare förhållningssätt som fokuserar mer på brukare och bruksvärde än vara och marknadsvärde.

### HINDER

Folktomten går att genomföra fullt ut i nya planer. Det finns inget som hindrar kommuner att skriva de planbestämmelser de önskar. Folktomten går att också att genomföra som markanvisning inom antagna planer men byggrätter och bestämmelser ges då av aktuell plan. I de exempel vi tittat på har de fungerat bra. Kommuner kan börja arbeta på det här sättet redan idag.

Den stora omställningen är kulturell.

Folktomter kan ses som en urban variant av småhustomt och går också att närma sig genom att göra småhustomter med högre byggrätter.

Det finns tekniska och praktiska frågor som behöver uppfyllas i samband med markanvisning till Folktomter, liksom för all markanvisning. Folktomten pekar mot en mellanskala som befinner sig mellan urbant kvartersbyggande och småhus. Genomförbarhetskriterier skulle kunna anpassas för att underlätta.

Folktomten som idé handlar om att peka ut utrymmet, själva marktilldelningen och den stora utmaningen är att våga pröva det i praktiken. Läget är nu lite av ett moment 22 då det är svårt att utveckla husmodeller eller styrka erfarenhet när tomtyta sällan avsätts eller planeras in för mindre projekt.

Kommunen sitter på dubbla roller med både ansvar för samhället och medborgarna samtidigt som de är markägare med ekonomiska drivkrafter och vill vårda relationer till stora byggaktörer. Kommunen har nyckeln till marknaden, parallellt med ansvaret för det gemensamt ägda och medborgarnas väl och ve.

Kommuner kan arbeta på olika sätt med markanvisningar av sin mark men det är sällan en helt öppen eller tydlig process.

### SAMSPEL

Dynamiken mellan brukare-byggare-kommun är till stor del formad av praxis och invanda mönster. Även om det finns praktiska utmaningar med småskalig fastighetsindelning, är det framförallt ett kulturellt skifte som behövs.

De avgörande besluten fattas i allmänhet mellan byggbolagen och kommunen. Brukarna blir serverade ett färdigt resultat och får rollen som passiv konsument.

Genom vår praktik har vi ofta sett mindre projekt fastna eller snubbla över snåriga krav. Vår tes är att om kommunerna skulle kunna stötta små lika mycket som stora, skulle det gagna hela samhället.

I en postkapitalistisk framtid med fläckande målbild måste samhället titta inåt och hitta mening och mål där vi står. Grön nedväxt och lokal förankring, motståndskraft, decentralisering, självförsörjning är inte längre bara politiska slogans. Kommunerna kan ta ett mer aktivt ledarskap, ett föräldraskap. Det behövs lite bränsle för att folk ska kunna lära om, för att kunna växla upp som medborgare. Ett ädelt uppdrag för kommunerna, att visa på hur alla kan vara samhällsbyggare och självförtroendet man får av att delta. Hur lång tid det tar att förändra en självbild är omöjligt att säga. Att gå från passiv kund till aktiv medborgare kräver förändring av synsätt som kan sträcka sig genom generationer. Men vinsterna är långsiktiga.

Marken är det gemensamma. Men hur delar vi på den? Vem ska föra brukarnas talan om inte kommunen? Kommunen ska stärka strukturer som på sikt ger social hållbarhet. Om tjänstemännen kan växla över till någonting mer likt ett föräldraskap, och med pedagogik och empati fostra till medverkan, blir steget till social hållbarhet kort.

## TACK

## FRAMTID

Det finns en föreställning att om de stora företagen gynnas så sipprar lite av rikedomerna ner lokalt. Folktomten är idén om det motsatta: att ge en plattform åt många lokala små aktörer samtidigt. Mer grow up, mindre trickle-down.

Rikedomen är utrymmet, möjligheterna och kontrollen över de resurser och de installationer som underlättar för det egna boendet eller verksamheten. Den direkta ekonomiska vinningen kommer i andra hand men fördelas åt och tillfaller de lokala medborgarna med färre mellanhänder.

Staden behöver växa - men vad ska växa, vilka ska växa?

Folktomten är en ekonomisk modell som handlar om demokrati och medverkan. Målet med Folktomten är att förändra kulturen kring fastigheter och bredda möjligheterna i staden. Folktomten är inte ett koncept som några företag kan tjäna jättemycket pengar på utan ett sätt att sprida marken och fördela vinsterna till medborgarna själva.

Folktomten kanske verkar utopisk eller romantisk i jämförelse med hur det oftast fungerar i fastighetsbranschen. Men den ordning som följs idag är på många sätt naiv som bärare av samhällsbygget, och framförallt kortsiktig.

Meningen med Folktomten är att betona att det finns andra vägar och att marken kan utvecklas mycket långsiktigare och mångsidigare om samhället ger utrymme till det.

Vi diskuterar allt men varför är det så få diskussioner om hur marken fördelas? Brukaren kommer i andra hand. Någon annans affär kommer i första hand. Det är ordningen.

Vi behöver stödja det lokala, fysiska och platsbundna. Det externa och globala behöver ingen extra hjälp.

Markens bruksvärde är viktigare än marknadsvärdet.

**HELEN HELLEMARCK KNUTSSON**, landshövding Västerbotten  
**SARA THOR** forskare, ställföreträdande prefekt, Umeå Arkitekthögskola  
**GUSTAF EDGREN** talesperson bostadspolitik Trä- och Möbelföretagen  
**CECILIA ASK ENGSTRÖM** talesperson näringspolitik Trä- och Möbelföretagen  
**JAN RYDÉN-BONMOT** författare och designstrateg  
**GABRIEL WIKLUND** arkitekt Between the Lines  
**JENNA BRANDON** byggherre i Vallastaden  
**NILS SÖDERLUND** arkitekt, Föreningen för Bygggemenskaper  
**MARIA BLOCK** arkitekt Blockark, Stiftelsen Byggekologi  
**PER LIEDNER** arkitekt Formverkstan  
**RUNE BRANDT** stadbyggnadsdirektör, Umeå kommun  
**HELEN NILSSON** mark- och exploateringsdirektör, Umeå kommun  
**ANNA FLATHOLM** stadsarkitekt, Umeå kommun  
**AGNETA HÖGSTADIUS** Kollektivhusföreningen Umeå  
**LISELOTT HOLM** Kollektivhusföreningen Umeå  
**ELIN OLSSON** länsarkitekt Västerbotten  
**PO TIDHOLM** författare, journalist, norrlandsskildrare  
**DAVID CARLSSON** fastighetsutvecklare, vd Diös, tidigare vd Balticgruppen  
**CHRISTER JOHANSSON** talesperson Byggföretagen Norrland  
**THERESE ULLBERG** mark- och exploateringsingenjör Umeå kommun  
**CRISTOFER BOMAN** regionchef HSB norr  
**JULIA MALMSTEN** markanvisningssamordnare Markanvisning.se  
**ANNELIE MÅRTENSSON** strategisk utveckling Boverket  
**CORNELIA REDEKER** arkitekt och prefekt Umeå Arkitekthögskola  
**EMELIE AKTANIUS** arkitekt och lärare Umeå Arkitekthögskola  
**ROEMER VAN TOORN** professor Umeå Arkitekthögskola  
**KASIMIR SUTTER WINTER** arkitekt Parti Design  
**JONAS LUNDH** projektchef Coompanion Västerbotten  
**VIKTOR HILLEBJÖRK** entreprenör Umeå  
**MALIN GYLL** arkitekt och ingenjör Structor Umeå  
**VICTORIA PERCOVICH** ekonom, hållbarhetsstrateg, CSAM, forskare MH  
**STEVEN CUZNER** konstnär, engagerad i bostadspolitik  
**MADELEINE ERIKSSON** docent UMU  
**HÅKAN GUSTAFSON** designer Studio With  
**JOHANNA GULLBERG** arkitekt, forskare, boende Svartlamon  
**STUDENTER UMA** i Vertical Workshop 2025 åk 2-5 Umeå Arkitekthögskola  
**MARIA BOBERG** stadsarkitekt Östersunds kommun  
**LEIF AHNLAND** stadsarkitekt Tibro kommun  
**GUSTAV HAMLUND** samhällsbyggnadsstrateg Bodens kommun  
**JENNY LINDBERG** samhällsbyggnadsstrateg Luleå kommun  
**MATILDA ERIKSSON** arkitekt, Luleå kommun  
**CAROLINE KJELLGREN** mark- och exploateringsingenjör Luleå kommun  
**ERIK JOHANSSON** mark- och exploateringsingenjör Luleå kommun  
**RITA LARSSON** Folkhagen Byggemenskap Luleå  
**REBECKA ENGVALL** stadsarkitekt Ulricehamns kommun  
**ANGELICA HÄRNSTRAND** mark- och exploateringsingenjör Ulricehamns kommun  
**FREDRIK LINUSSON** planchef Ulricehamns kommun  
**ANDERS BERENSSON** sakkunnig ViN, arkitekt, lärare KTH  
**LONE-PIA BACH** sakkunnig ViN, professor KKH  
**PETER STRÖM** formgivare Konst & Teknik

## **VAD ÄR FOLKTOMTEN?**

- Folktomten är en liten markanvisning som riktar sig direkt till brukaren/ medborgaren.
- Folktomten är ett format som underlättar för direkt medverkan.
- Folktomten stärker social hållbarhet och lokala ekonomier.

## **VAR KAN VI PRÖVA FOLKTOMTEN?**

- Folktomten kan användas i arbetet med nya planer.
- Folktomten kan användas för infill-projekt och som kitt, länkar eller katalysatorer i stadsmassan.
- Folktomten kan användas inom befintliga fastigheter som har överblivna ytor eller ytor som kan omprogrammeras.

## **VEM KAN PRÖVA FOLKTOMTEN?**

- Folktomten kan vara ett planverktyg för kommuner i hela Sverige.
- Folktomten kan fördela mark till alla invånare som vill bruka den för egna syften.
- Folktomten bidrar till ökade arbetstillfällen för små lokala entreprenörer.

## **HUR KAN VI PRÖVA FOLKTOMTEN?**

- Folktomten fungerar väl med de flesta kommuners markanvisningspolicy.
- Folktomtsformatet innefattar förslag på upplåtelseavtal, marknadsföring, och genomgång av lagrum, samt modeller för brukarstöd och bygglovshantering.
- Folktomten verkställs genom förändrade synsätt på kommunerna.