



La Borda

Nybyggda bostäder för människor med normal eller liten plånbok

Jenny Stenberg & Tinna Harling





FOTO: INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA

Innehåll

Kooperativet La Borda • 3

En stadsdel med historia • 4

Spaniens största flerbostadshus med träkonstruktion • 6

Finansiering utan banken • 8

Rikt socialt liv och leva hållbart • 10

Medskapande design • 12

Vad kan vi i Sverige lära från La Borda? • 14

Referenser • 17

La Borda – nybyggda bostäder för människor med normal eller liten plånbok

© Jenny Stenberg & Tinna Harling, 2024



Egnahemsfabrikens Skrifter, Tjörn

Forskningsprojekten *Egnahem för alla* och *Bostadsinnovationer underifrån*, finansierade av Vinnova, har bidragit till förverkligandet av denna text

Layout: Apricus.nu | Omslagsfoto: Baku Akazawa

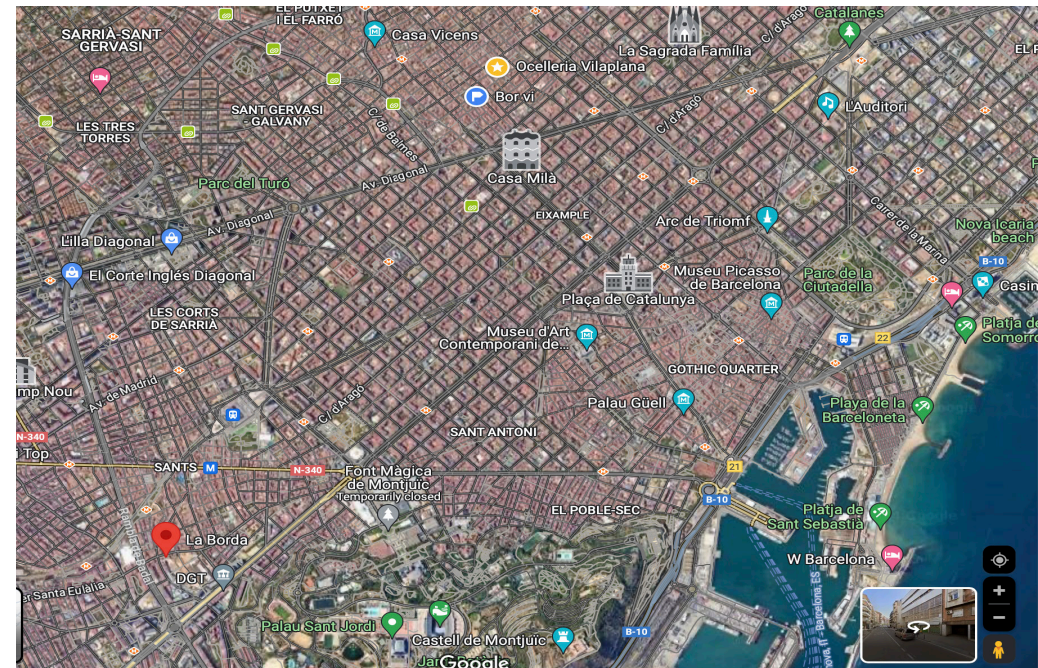




FOTO: LLUC MIRALLES

Kooperativet La Borda

Pol Massoni Mangués, som visar runt vid besöket i januari 2023, är tillsammans med Cristina Gamboa arkitekter för [La Borda](#) i Barcelona och bor också i huset. De har tillsammans med femton kollegor ett arkitektkooperativ, [Lacol Arquitectura Cooperativa](#), som stödjer grupper av människor att förverkliga flerbostadshus. De har lyckats med ytterligare fem kooperativ som nu håller på att utvecklas, det finns ett stort intresse från folk att bo som i La Borda. Det har tagit lång tid att få till stånd detta sätt att bygga, det kändes helt omöjligt i början, berättar Pol.

Det tog drygt sex år att förverkliga La Borda. Arbetet påbörjades 2012 och de 60 medlemmarna flyttade in i de 28 lägenheterna 2018. Själva arkitektarbetet startade 2014 och då formades också arkitektkooperativet. De hade Uruguay som förebild för kooperativet och sättet att låta bygga, detta fanns inte i Spanien. 2017 fick de tag på tomten. Det är mark avsedd för statligt subventionerade bostäder som de arrenderar av kommunen med ett avtal på 75 år. Sedan följde en tid med planarbete som drog ut på tiden. De hade bland annat olika åsikter angående parkering. De boende ville inte ha parkering i huset eftersom det är dyrt, de skulle ha behövt bygga källare för det, och man behöver inte egen bil i Barcelona menar de. Det var en hård diskussion men de slapp till slut uppfylla parkeringskravet. Kommunen har efter detta ändrat sin norm så att framtida liknande projekt inte heller behöver inrymma parkering (UN Habitat 2019). Själva byggandet av huset tog ett och ett halvt år.

En stadsdel med historia

La Borda ligger i stadsdelen Sants i västra Barcelona och att bostadshuset kom till stånd har med stadsdelen att göra, där finns en tradition av kooperativ av många olika slag. Där finns också [Can Batlló](#), som är ett före detta industriområde från i slutet av artonhundratalet. När industrin skulle läggas ner fanns det kommersiella intressen att utveckla området med bostäder, men på ett sätt som invånarna inte sympatiserade med, de ville att det stängda området skulle öppnas upp för stadsdelens befolkning och att tillkommande bostäder blev överkomliga prismässigt för dem. Det blev en hård kamp där invånarna 2011 ockuperade delar av området och så småningom vann de. Kommunen beslutade att utveckla området med bostäder och verksamheter för invånarnas behov. Can Batlló blev efter det frö till en mängd satsningar med kulturella och sociala förtecken och idén om La Borda är en av dem (UN Habitat 2019, Hagbert et al. 2020).

Gruppen började formas 2011, berättade Pol, och de som var med hade alla någon slags relation till den allvarliga ekonomiska krisen 2008 och bostadsdebatten i spåret av den (UN Habitat 2019). Det fanns under denna tid många ockupationer av lägenheter som banken hade konfiskerat och som stod tomma mitt i den ekonomiska krisen och hemlösheten. Så gruppen bestod av aktivister, kooperativister och ockupanter. Några kände varandra, andra kände till varandra.

De som bor i La Borda är i olika åldrar, det finns barn, unga, medelålders och äldre. Alla ska uppfylla kraven för att bo i *vivienda pública/vivienda social* (allmännytt/socialt boende) men kraven är inte jättehöga så det blir blandat ändå. Man får inte ha någon egendom enligt dessa krav och den maximala inkomsten per hushåll och år är 40.000 € (UN Habitat 2019). En del av dom som bor i La Borda har väldigt ont om pengar och kooperativet har en egen fond för att hjälpa dom som inte kan betala medlemsinträdet. Alla i huset betalar 5€ varje månad till fonden.





FOTO: BAKU AKAZAWA



FOTO: INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA



FOTO: LLUÇ MIRALLES



FOTO: LLUÇ MIRALLES



FOTO: ÁLVARO VALDECANTOS

Spaniens största flerbostadshus med träkonstruktion

La Borda är konstruerat i trä (tall) och var Spaniens första flerbostadshus i den storleken och höjden med träkonstruktion. De uppfyller brandkravet som är att huset ska klara en och en halv timmes eld utan att falla ihop och trapporna ska klara två timmar. Väggarna är av massivträ eller betongblock och golven är, på grund av byggkraven, i betong. Endast en liten del av materialen är återvunna. Totalt består huset av ca 3500 kvadratmeter i sju plan och det finns hiss. Lägenheterna har entréer från loftgångar från den stora innergården. Eftersom Barcelona är extremt varmt på sommaren och det stora rummet i mitten inte kyls med luftkonditioneringsanläggning är hela den övre delen av den transparenta väggen upptill öppningsbar för att underlätta luftrörelse. Man lagrar också kyla i markplan som kommer från grunden, vilken vid behov sprids genom de murade väggarna upp i byggnaden (Ehrenberg 2019). På taket finns solvärmning av vatten och solceller som räcker för 80% av behoven, enligt Pol. Det behövs inte mycket energi för uppvärmning av huset då det har bra isolering i väggar och tak.

Som passivhus har La Borda en lägre miljöpåverkan än genomsnittet (66,37 kwh/m² per år, jämfört med 87,49) och minskade CO₂-utsläpp både i sin konstruktion och under sin livstid (UN Habitat 2019).

De boendes aktiva engagemang i klimatfrågan har också påverkat deras privata energikostnader positivt: vintern 2018-2019 behövde ingen av lägenheterna tillföra energi för uppvärmning (UN Habitat 2019).

Medlemmarna deltog inte i byggandet i någon större utsträckning. Självbyggeri är fortfarande svårt i Spanien med den lagstiftning som finns för höga byggnader och dessutom tar självbyggeri för lång tid, menar Pol, eftersom folk lönearbetar parallellt. Lång byggtid medför ökade lånekostnader. Men medlemmarna städade byggplatsen och bidrog med insatser som inte avbröt byggarbetarna. Inne i lägenheterna kunde medlemmarna bygga en del, kooperativet köpte material och de boende byggde. All målning i gemensamma utrymmen är inte klart än, kooperativet gör det efterhand.

På taket finns solvärmning av vatten och solceller som räcker för 80% av behoven, enligt Pol



FOTO: LLUC MIRALLES

FOTO: LLUC MIRALLES

FOTO: LLUC MIRALLES

FOTO: JENNY STENBERG

Finansiering utan banken

Pol berättar att huset totalt kostade 3.000.000 € vilket innebär 850 € per kvadratmeter och 107.000 € per lägenhet i snitt. De ville hålla ner de boendes insatser och därmed byggkostnaderna så mycket det gick och gjorde ett minimum inne i lägenheterna. Var det billigt att bygga? Kostnaderna har stigit väldigt mycket efter det byggdes så i det ljuset blev det billigt, säger Pol, men då för fem år sedan var det ungefär som andra flerbostadshus. Bostäder generellt kostade då 800-1000 € per kvadratmeter och billiga sociala bostäder kostade runt 800 € per kvadratmeter. Enligt UN Habitat Urban Agenda Platform (2019) kostade huset 3.246.557 € att bygga vilket innebär 920 € per kvadratmeter och 116.000 € per lägenhet i snitt.

Finansiering av projektet gjordes utan banken, berättar Pol. Coop 57 är ett kreditkooperativ som har funnits i Katalonien i 30 år. De finansierar sociala bostadsprojekt och kooperativ och räntorna är låga. Man behöver vara medlem för att ansöka om lån. La Borda fick först låna 900.000 € och sedan 500.000 € till, detta är den maximala summa man kan få lån genom Coop 57. Enligt [La Bordas hemsida](#) (2019) fick de även betydande lån från stiftelsen La Dinamo som har funnits sedan 2016 och syftar till att främja och normalisera byggemskaper som ett alternativ till konventionell bostadsproduktion. Resten av finansieringen fick La Borda ihop genom medlemsavgifter och crowdfunding. UN Habitat Urban Agenda Platform har med en [utförlig beskrivning](#) av hur finansieringen fördelades (UN Habitat 2019).





FOTO: ANNA BOSCH MIRALPEIX



FOTO: INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA



FOTO: ALVARO VALDECANTOS



FOTO: CHLOPO



FOTO: ALVARO VALDECANTOS

Rikt socialt liv & leva hållbart

Pol berättar att utformningen av huset är gjord för att underlätta ett rikt socialt liv, reducera social isolering och göra det möjligt att leva så hållbart som möjligt ur ett klimatperspektiv. Medlemmarna tar beslut tillsammans genom deltagande i sju kommittéer: juridik, arkitektur, ekonomi, kommunikation, administration, självbyggeri och gemensamt boende, och för att förebygga konflikter genomför kooperativet olika fritidsaktiviteter så att alla medlemmar träffas regelbundet (UN Habitat 2019). Kooperativet har en grönsaksaffär mot gatan som säljer ekologiska produkter. Det finns ett gemensamt kök byggt av enkla material i bottenvåningen där en grupp på fyra personer varje onsdag gör mat till alla som vill äta tillsammans. Köket har byggts av både nya och begagnade material. Det rostfria är nytt, de hittade inget återvunnet, medan dörrar, fönster och en del trä är återvunnet material. Utanför köket håller de nu på och förverkligar en trädgård där de ska odla grönsaker och bär. Den väntar mot en stor öppen kommunal yta som ska bli allmän park och de har planer på att göra sin trädgård inbjudande gentemot grannar och boende i området så att platsen utvecklas till en social resurs för alla där man kan odla mat och umgås. I det stora entrérummet längst ner i huset finns det gott om plats för att hänga cyklar. Det finns en stor gemensam yta en trappa upp där man kan samlas för möte, middag eller fest. Där finns också en tvättstuga så att man slipper ta plats för det i lägenheterna. På varje våningsplan har de avsatt en liten yta för prylbyte och delning. Där kan man exempelvis ställa färg som andra kan få använda eller en stege som går bra att låna. Den stora takterrassen är också en social resurs, den är populär på sommaren. Där har man fantastisk utsikt mot bergen och det finns plats för att leka, hänga tvätt och äta ihop. De har också två lägenheter med delat badrum för gäster. De används hela tiden.



FOTO: LACOL



FOTO: ANNA BOSCH MIRALPEIX

Medskapande design

Hur formade de då detta hus? Gav kommunen dem något stöd för designprocessen? Nej, kommunen bidrog inte med sådant stöd. Pol berättar att arkitekterna och de boende använde en metod – *diseño participativo* (deltagande design/medskapande design) – som arkitektkooperativet utvecklat vilket innebar att de diskuterade alla gemensamma utrymmen i storgrupp och tog beslut tillsammans. Även lägenheternas grundläggande utseende bestämdes gemensamt (de har tre typer på 40, 60 och 75 kvm) men sedan fick varje boende en individuell designprocess med en arkitekt om sin bostad. Kooperativet hade dock sista ordet även när det gällde lägenheterna, eftersom det är kooperativet som har ansvar att hitta en ny person när någon vill flytta. Intressant nog visar en forskningsstudie av tolv byggemskaper i Europa, där La Borda ingick som en fallstudie, att *diseño participativo* bidrar till möjligheten att producera bostäder till överkomliga priser (Brysch et al. 2022).

Det är kooperativet La Borda som äger fastigheten och de boende skriver avtal om nyttjanderätt till sin bostad. Varje boende betalar vid start 18.500 € till kooperativet för att bli medlem, berättar Pol. De pengarna får man tillbaka om man flyttar. Det blir en indexreglerad höjning men inte marknadspris, detta för att undvika spekulation. Medlemmarna betalar även varje månad en avgift per kvadratmeter för sin bostad. För den största lägenheten är den 6200 kr/mån (Ehrenberg 2019). Kostnaden ligger 30-35% under marknadspriserna (The Guardian 2022).

De boende verkar väldigt nöjda med resultaten, de menar att de har fått chansen att bygga sin drömbostad till låg boendekostnad (Ehrenberg 2019) och lägenheter mot söder har vidunderlig utsikt över Barcelona. Detta i en stad där kvalitén på bostäders planlösningar och tillgång till dagsljus ofta är undermålig – och det gäller särskilt sociala bostäder. Att ingen av de ursprungliga medlemmarna har lämnat och det finns en väntelista på över 70 personer (UN Habitat 2019) vittnar om att La Borda lyckats med något som många byggemskaper misslyckas med – nämligen att behålla alla de eldsjälar som startar projekten. Att arkitekturen dessutom är uppskattad av omvärlden vittnas av att La Borda förra året fick det prestigefyllda Mies van der Rohe-priset (The Guardian 2022).

Enligt forskarna Brysch och
Czischke bidrar medskapande
design till att producera bostäder
till överkomliga priser



FOTO: JENNY STENBERG



FOTO: ÁLVARO VALDECANTOS



FOTO: JENNY STENBERG



FOTO: JENNY STENBERG



FOTO: JENNY STENBERG

Vad kan vi i Sverige lära från La Borda?

La Borda har haft väldigt många besök sedan huset blev färdigbyggt och omdömena överlag är mycket positiva.

La Bordas medlemmar har inte bara byggt de trygga och miljövänliga hem de ville ha, utan har också skapat en community baserad på gemensamma värderingar. Det är ett pionjärinitiativ som bevisar att det finns ett mer rättvist alternativ till traditionella ägandemodeller och hyresmodeller för de tusentals spanjorer som behöver bostad (UN Habitat 2019).

De har blivit föregångare i Spanien när det gäller byggemenskaper för människor med normal eller liten plånbok. De har skapat en annan berättelse om vad som är möjligt, de har visat att andra vägar är tänkbara än de gängse. Initiativ från civilsamhället har potential, gemensamt skapande av system för bostadsförsörjning är innovativt. Lacol Arquitectura Cooperativa har fem pågående projekt i Katalonien och detta sättet att bygga bostäder sprider sig i landet. La Borda har även blivit en förebild i resten av Europa.

En viktig framgångsfaktor handlar om finansiering. Utan Coop 57 och La Dinamo hade troligen La Borda inte kunnat förverkligas. Att finansieringsfrågan är fundamental är inte någon nyhet för de med kunskaper om byggemenskaper, dock finns det ett ointresse hos de flesta banker i Sverige att finansiera projekt som inte baseras på spekulation och finansieringsfrågan har inte fått någon positiv utveckling i Sverige på annat sätt heller. Vad vi förstår handlar det främst om frånvaro av politiska beslut att stödja och underlätta denna typ av bostadsbyggande – i förlängningen handlar det om hur människor röstar, vilka typer av bostadsförsörjning vill vi ha?

Vi kan också lära något om medskapande från La Borda. Vad det innebär att de som ska bo är med och skapar den fysiska miljön – fattar beslut om viktiga val. Det finns ibland en föreställning om att folk i allmänhet inte kan tillräckligt för att vara med i sådana här processer och att deras deltagande både riskerar att göra slutresultatet dyrare och mindre miljövänligt. Forskningsstudien av Brysch och Czischke (2022) visar på något helt annat. De menar att medskapande design sannolikt spelar en viktig roll för att öka andelen prismässigt överkomliga bostäder, då de boende i deras forskning med tolv europeiska fallstudier visade sig både ha hög kompetens och dessutom stor vilja att i designprocessen diskutera och göra avvägningar mellan pris och kvalitet. Resultaten har alltså blivit prismässigt överkomliga hus med bra kvalitet, *tack vare* de boendes involvering, menar Brysch och Czischke. Det som gjorde att de boende hamnade i detta resultat var att man i de fallstudier som forskarna studerade gjorde *behovsbaserad design*, man *omdefinierade minimistandarder*, man vävde in uppgifter som de boende genomförde på *volontärbasis*, och man valde nogsamt och strategiskt ut vilka moment som *professionella aktörer* skulle vara med i, eller inte. En intressant resultat i deras studie är att de boende inte bara ser till *byggkostnaden* när de designar. Deras val blir ibland dyrare att bygga, men billigare att sedan förvalta, vilket de som ska bo där förstås tycker är viktigt men det är inte en aspekt som en kommersiell byggaktör värderar högt. Även våra erfarenheter i Sverige (Stenberg et al. 2022) pekar åt samma håll som Brysch och Czischke – medskapande design ökar chanserna att producera bostäder till överkomliga priser, om man baserar designprocessen på ett antal demokratiska kärnvärden som i vårt fall har rötter i Latinamerika.

Vilken roll som kommunens agerande har visade sig också intressant i La Borda. Att kommunen inte gav något stöd i processen att bilda gruppen, designa huset och driva processen framåt har inte beskrivits som problematiskt. Det är ganska intressant med tanke på att erfarenheterna i Sverige är att det ofta är en tidsödande process som det är svårt att ta betalt för av de boende. Troligen innebar det fungerande finansieringssystemet för kooperativ i Spanien att den frågan inte blev problematisk för La Borda men det kan också vara så att involverade professionella arbetade mycket volontärt med spridningstanken för ögonen. Att kommunen anvisade mark och leasar ut marken på 75 år är dock ett stöd som beskrivs som en oerhört viktig förutsättning för projektets förverkligande. Kommunen ställer som krav att kooperativet håller sig inom ramen för *vivienda publica/vivienda social (allmännytt/socialt boende)* och här kan vi lära något, vad skulle sådana krav kunna innebära i en svensk kontext? Att kommunen gav med sig när det gäller parkeringsnormen beskrevs också som mycket viktigt för projektets förverkligande, inte minst ekonomiskt, och att Barcelona kommun efter detta beslut har ändrat sin norm så att framtida liknande projekt inte heller behöver inrymma parkering är högintressant. Det finns fall i Sverige där civilsamhället också har nått framgång i liknande förhandlingar. Man kan notera att medskapande design och medskapande planering av byggemaskaper har potential att flytta fram positionerna för dem som ifrågasätter hur mycket mark bilar får ta, både med tanke på hur vi vill att det ska se ut där vi bor och vistas och med tanke på klimatförändringarna.

I Spanien ses det som högintressant att civilsamhället i samverkan med andra aktörer bidrar till bostadsförsörningen. Det är inte konstigt, "då endast 1,5 % av Barcelonas bostadsbestånd är offentligt och resten är alltmer utom räckhåll för de flesta 'plånböcker', särskilt de unga, med resultatet att cirka 80% av 18–30-åringarna fortfarande bor hos sina föräldrar" (The Guardian 2022). Men tyvärr är vi på väg åt det hållet även i Sverige och det går mycket fort. Trots att en mycket stor andel av bostäderna är allmännytt jämfört med Spanien, ökar andelen lägenheter som människor med normal eller liten plånbok inte har råd med. Det sker på grund av att hyrorna ofta ökar mycket vid renovering och att nybyggda hyresbostäder är för dyra. Därtill omvandlas bostäder med hyresrätt till bostadsrätt i stor omfattning i Sverige, vilket innebär att de, olik det spanska kooperativet La Borda där man har nyttjanderätt men inte kan sälja sin bostad, blir en vara på en bostadsmarknad och påverkas av spekulation. Också detta ett resultat av politiska beslut. Sammantaget pågår en hastig utveckling i Sverige där det blir allt färre bostäder för människor med normal eller liten plånbok, samtidigt som befolkningen ökar. Vi anser därför att det även Sverige är högintressant att civilsamhället i samverkan med andra aktörer bidrar till bostadsförsörningen och efterlyser statliga och kommunala initiativ som stödjer en sådan utveckling.

Att kommunen anvisade mark och leasar ut marken på 75 år är ett stöd som beskrivs som en oerhört viktig förutsättning för projektets förverkligande



Referenser

Brysch and Czischke (2022). "Affordability through design: the role of building costs in collaborative housing." *Housing Studies* 37(10): 1800-1820. [\[LÄNK\]](#)

Ehrenberg (2019). "La Borda: Hur man gör ett hus tillsammans." *Kloka hem*(2): 44-51.

Hagbert, Gutzon Larsen, Thörn and Wasshede, Eds. (2020). *Contemporary Co-housing in Europe: Towards Sustainable Cities?* Oxon & NY, Routledge.

La Borda. (2019). "Funding structure". [\[LÄNK\]](#)

Stenberg, Harling and Berglund (2022). "Can co-design and co-building help make collaborative housing more affordable?" *Egnahemsfabrikens Skrifter*. [\[LÄNK\]](#)

The Guardian (2022). "'Accessible, not speculative': Barcelona housing coop wins architecture award." Stephen Burgen in Barcelona, The Guardian, Mon 2 May 2022.

UN Habitat (2019). "La Borda." UN Habitat Urban Agenda Platform. [\[LÄNK1\]](#) [\[LÄNK2\]](#)





FOTO: BAKU AKAZAWA

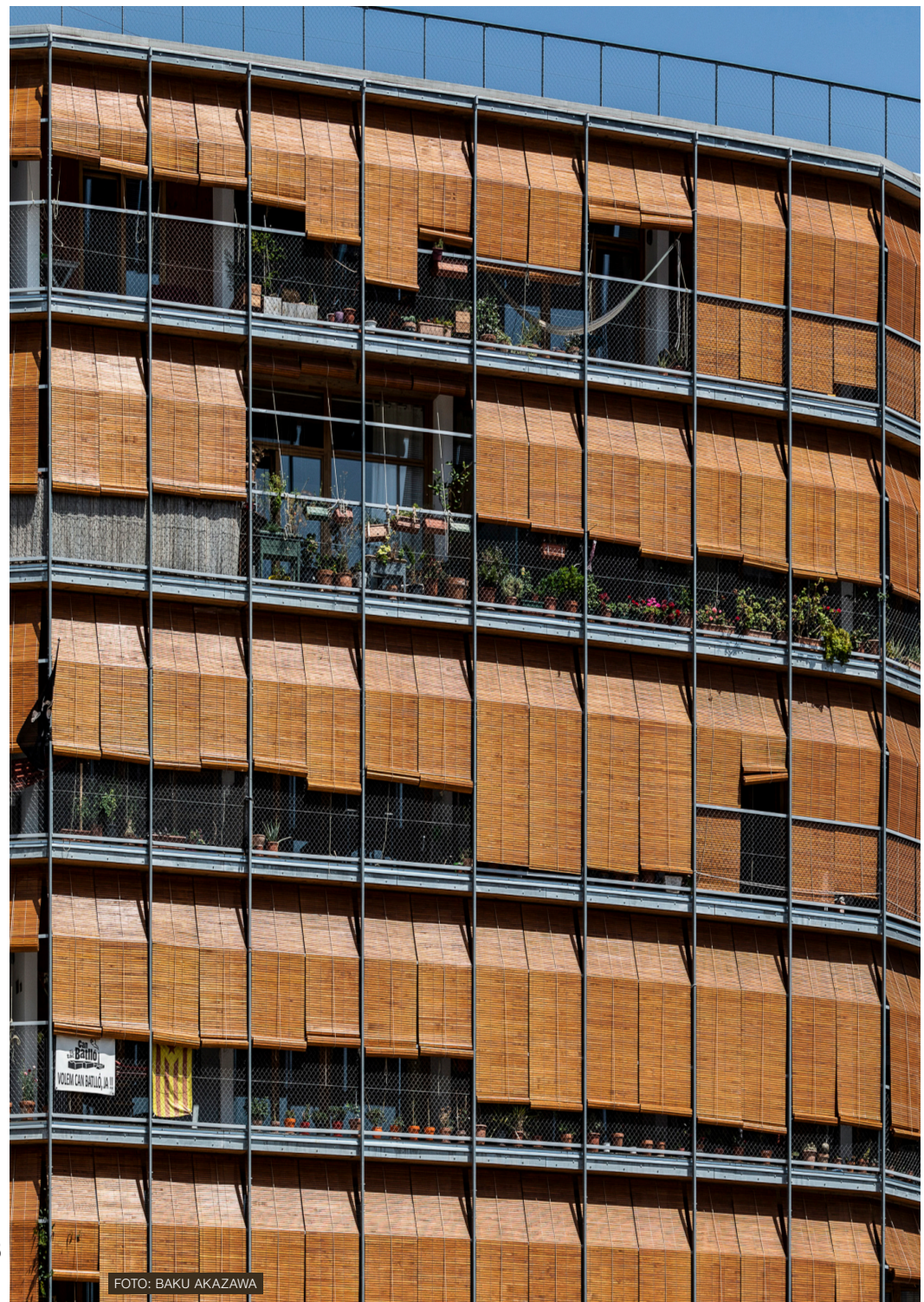


FOTO: BAKU AKAZAWA



Jenny Stenberg, forskare på Göteborgs Universitet, har i 25 år arbetat med aktionsinriktad, interaktiv och transdisciplinär forskning med fokus på sociala aspekter och invånarinflytande i planering, renovering och design. I förortskontext i Biskopsgården, Hammarkullen och Hjällbo har forskningen handlat om invånarnas möjlighet till påverkan vid stadsutveckling, förtätning och renovering. I slumråden i Argentina, Kenya och Sydafrika har den handlat om boendes strävanden efter att initiera förändringsprocesser som kan gynna dem i deras utsatta situation. I landsbygdskontext på Tjörn, Orust och andra mindre kommuner har det handlat om medskapande design av bostäder och att civilsamhället och kommuner i partnerskap verkar för en bostadsförsörjning för människor med normal eller liten plånbok. Kontakt: jenny.stenberg@gu.se | jenny.stenberg@apricus.nu | codesigncities.se

Tinna Harling, arkitekt SAR/MSA, har stor vana av att projektleda olika processer och lång erfarenhet från kommunala processer efter sitt arbete som processledare och planarkitekt på Tjörns kommun, där hon arbetade 2006-2018. Hon var en av initiativtagarna till kooperativet Egnahemsfabriken på Tjörn som startade 2017 och hon är ordförande i den ekonomiska föreningen. Egnahemsfabriken bygger bostäder för och med människor utan stor plånbok. Där driver Tinna forsknings- och innovationsprojekt i samverkan med olika aktörer och har varit med och utvecklat en medskapande designmetod. Hon ledde projektet Egnahem för alla, med resultat att ett nutida egnahemsområde på Orust utvecklas. Tinna är även samordnare för konferensen Idéburet och socialt byggande, som genomförs i Göteborg vartannat år. Kontakt: tinna@egnahemsfabriken.se | tjorn.egnahemsfabriken.se