

Bygga på landsbygden



Projektperiod 2019 10 01-2021 12 31
Skellefteå Byautvecklingsråd, projektägare

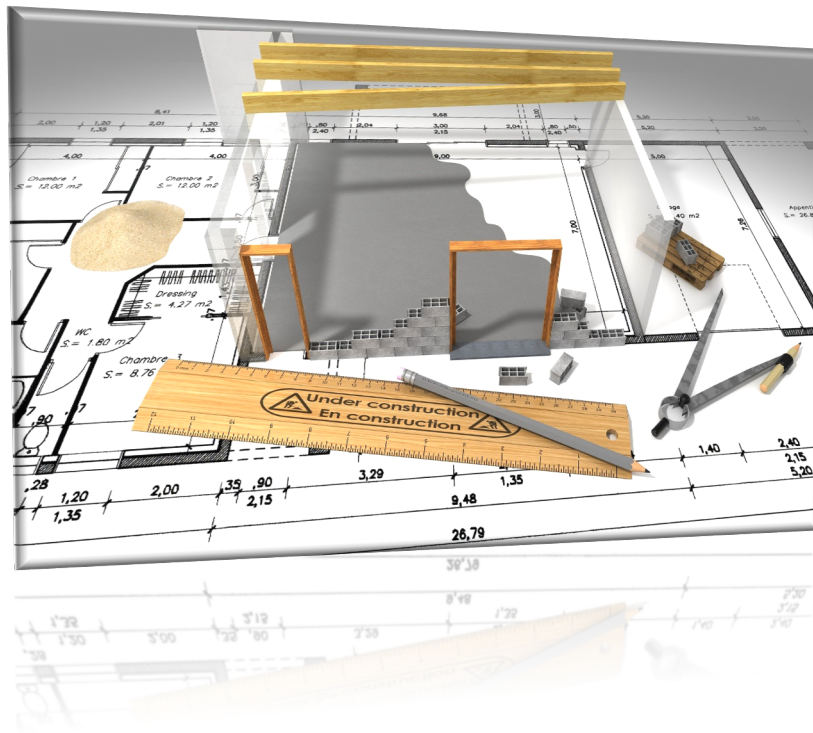


Grunden till projektidén

- Det finns ett stort intresse för att bo och leva utanför tätorterna.
- För att vi ska kunna behålla vår levande landsbygd är det nödvändigt att möjligheten till olika typer av boende finns.
- Idag är det möjligt att bygga men möjligheterna till finansiering är små. Vi behöver hitta nya, innovativa lösningar som gör det möjligt att finansiera byggandet.
- Det är också viktigt för våra kommuner att kunna erbjuda olika typer av boende, i mindre tätort och på landsbygden, då vi idag ser att efterfrågan är stor.



Målet med projektet



- Det finns "ett paket" med färdiga underlag för byggande, i första hand på landsbygden.
- De som är intresserade av att ta del av materialet som tagits fram får möjlighet till det. Ex organisationer, föreningar och intresserade entreprenörer/företag.

Vad är av störst intresse gällande boende?

Intervjuer med presumtiva kunder utredde behovet av lägenheter på landsbygden samt vad kunderna efterfrågar för typ av boende.

Vad efterfrågades?

- Natursköna tomter, gärna med sjöutsikt
- Storleksmässigt mest intresse för 80 – 100 m², på en plan
- Boende inom 30 minuter radie från serviceort



Marknadsundersökning, mars 2020

En enkätundersökning genomfördes under februari - mars 2020

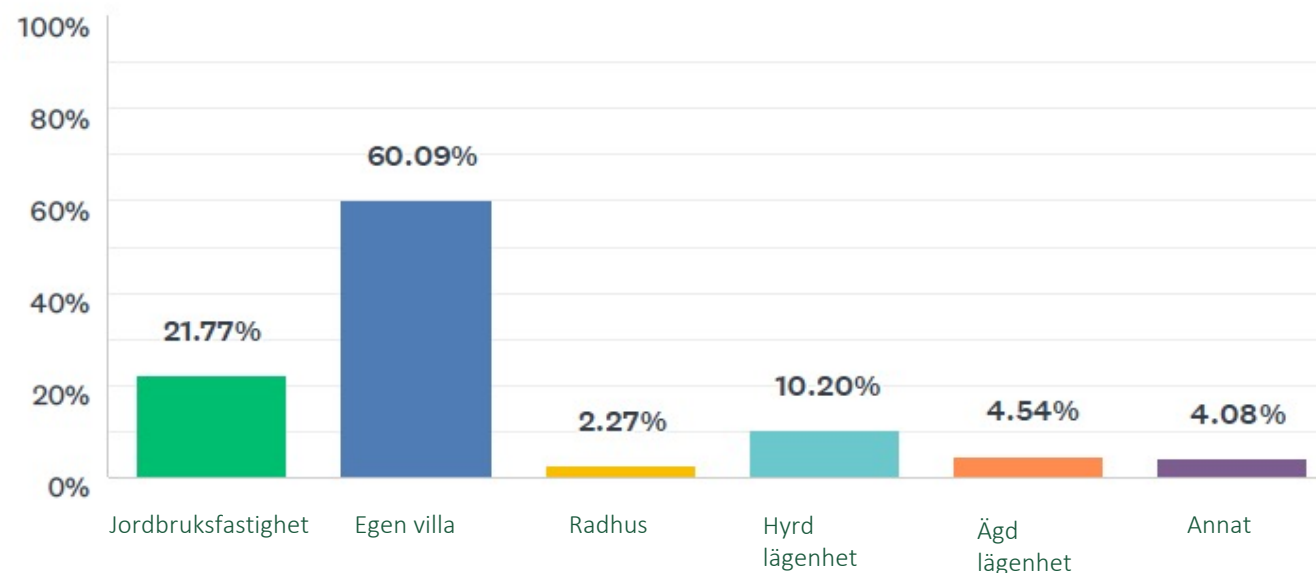
Målgruppen var människor boende på landsbygden eller som har intresse av att bo på landet.

Totalt antal svar var

442

Respondenternas nuvarande boendeform

Answered: 441 Skipped: 1



80%

bor idag i Skellefteå på landsbygden

15%

bor idag i Skellefteå tätort

5%

bor idag i övriga Sverige

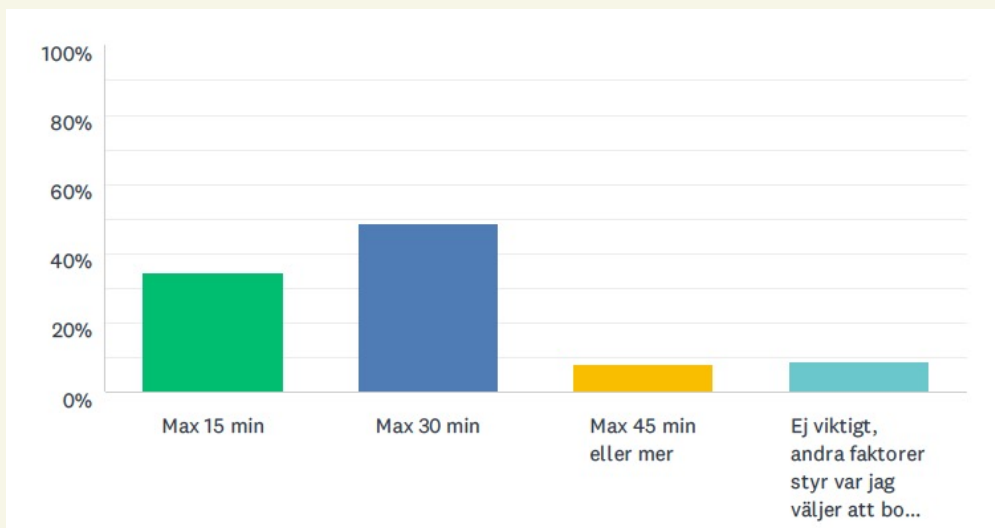
Vilken typ av boende på landsbygden är intressant?

nu eller i en nära framtid

Ett mindre hus 2 rok	11.29%
Ett större hus 3 rok	17.05%
Ett större hus 4 rok	21.66%
Ett radhus med egen tomt	7.14%
En mindre lägenhet - 2 rok	9.45%
En större lägenhet - 3-4 rok	12.90%
Större marklägenhet	8.29%
Egen villa	34.10%
Annan (var god ange)	10.14%
Total Respondents: 434	

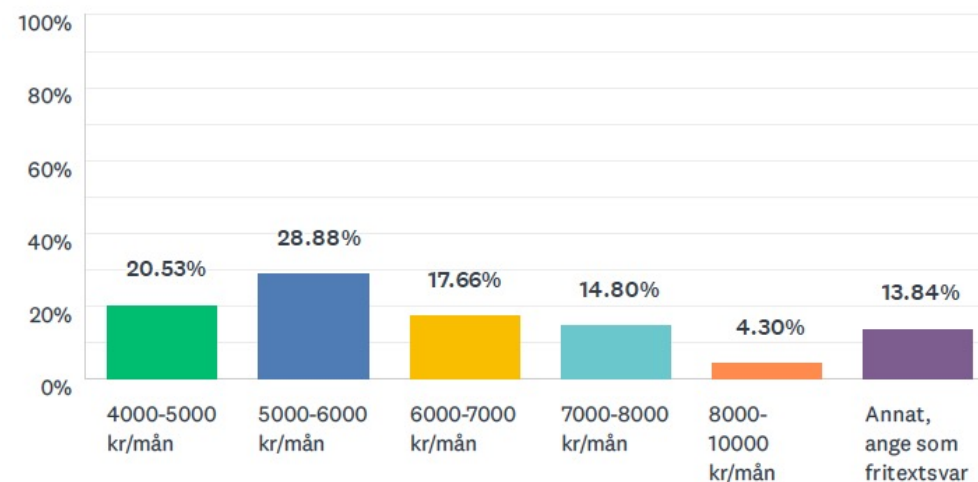
29% är
intresserad av
boendelösning
i form av radhus
eller lägenhet
på landsbygden

Önskat avstånd till samhällsservice

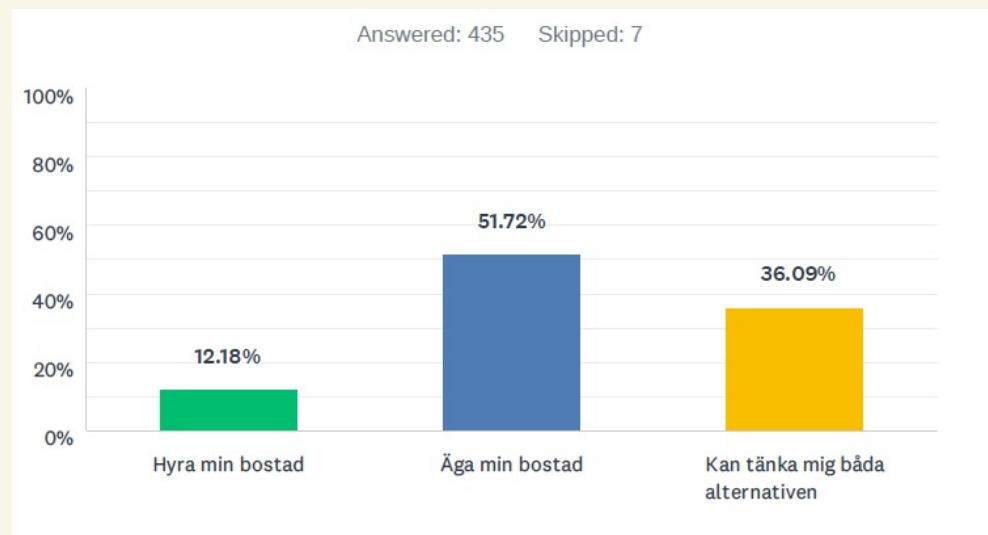


Maximal hyreskostnad för ny lägenhet på landsbygd

Answered: 419 Skipped: 23



Om jag flyttar till nytt boende på landsbygden vill jag;



Koncept

En styrgrupp bestående av expertis från alla relevanta kompetensområden, t ex byggherrar, mäklare, arkitekter, byggkonstruktörer har deltagit i arbetet med att ta fram och kvalitetssäkra konceptet.

Fyra studenter från LTU i samråd med styrgrupp har tagit fram två konceptskisser med bostadsförslag. Dessa grundas i, förutom styrgruppens erfarenhet och kompetens, på den omfattande enkäten, där presumtiva kunder svarade på vad de efterfrågade.

Ekonomisk hållbarhet för bostadsförslagen har varit av största vikt i arbetet. Kostnadseffektiva lösningar som ändå har god kvalitet.

Konceptskiss fastighet - "Sjöutsikt"

Vy "Sjöutsikt" parhus från sjösidan



Vy "Sjöutsikt" parhus från landsidan



Konceptskiss fastighet - "Sjöutsikt"

Material som finns att tillgå;

- Arkitektskisser
- Underlag till bygglovhandlingar
- Tekniska beskrivningar

Planlösning "Sjöutsikt, parhus"

3 r.o.k, boarea 90 m²



Konceptskiss fastighet - "Sjöutsikt"

Vy "Sjöutsikt"
fristående hus från sjösidan



Konceptskiss fastighet - "Lantidyll"

Vy "Lantidyll" parhus



Processen från idé till inflyttning



Olika ägandeformer, några exempel

KOOPERATIVA HYRESRÄTTER

- medlemmarnas ansvar begränsas till det kapital som satsas i föreningen
- ett mellanting mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt.

Läs mer;
[Vad är en kooperativ hyresrättsförening? – Bolagsverket](#)

AKTIEBOLAG (SVB)

- SVB står för särskild vinstutdelningsbegränsning
- Kallas ibland "bygdebolag"

Läs mer;
[Aktiebolag med vinstutdelningsbegränsning – Bolagsverket](#)

BOSTADSRÄTTS- FÖRENING

- Minst tre personer som tillsammans vill köpa eller bygga ett hus med lägenheter.

Läs mer;
[Bostadsrättsförening – Bolagsverket](#)

Ett framgångsexempel

Kiladalens utveckling bildade ett aktiebolag med 84 ägare och byggde bland annat lägenheter och man vände en negativ flyttrend.



- Om man kan bygga små moderna hyreslägenheter, dit de äldre som inte längre orkar med sitt hus kan flytta, så kommer det ut prisvärda hus på marknaden som kanske kostar 1,5 miljoner i stället för det dubbla. Då finns det en möjlighet för barnfamiljer att köpa och flytta in, säger Larz Johansson.

Några andra goda exempel på byggande av hyresrätter på landsbygden

- ✓ Klöverträsk, Luleå kommun - 10 lägenheter genom ideellt arbete via ett lokalt byggbolag
- ✓ Rödåsel, Umeå kommun, bybor tog över och flyttade sju modulbostadshus
- ✓ Tärnsjö, Heby kommun – församling byggde om via kyrkans fastighetsbolag. Den gamla järnhandeln i centrum blev tre nya mindre hyreslägenheter
- ✓ Lagnö Kooperativa hyresrättsförening, Trosa – den kooperativa hyresrättsföreningen byggde 19 hyresrätter till en ekoby med gemensamhetsytor.
- ✓ Hogslätts vänboende, Tanum – 12 mindre kooperativa hyresrätter byggdes efter idé från orsbor.
- ✓ Gnarp – entreprenör byggde tre stycken tvårummare

Finansiering – att tänka på

- Ta hjälp i tidigt skede för att skapa en realistisk finansieringsplan.
- Coompanion har stor erfarenhet av byggande i glesbygdsområden, kan stötta vid uppstart.
- Diskutera egeninsatsen i tidigt skede. Nivån på lånefinansiering baseras på marknadsvärdet. För att möjliggöra finansiering krävs kreativitet och ofta egna insatser.
- Undersök stödmöjligheter genom hela processen. Från idé- till byggstadiet.
- Undersök möjlighet till **borgen/garantier** från olika aktörer. Många byggprojekt i landsbygd har möjliggjorts genom ett bra samarbete mellan er byggemenskap och kommunen. Sök lösningar som skapar värde för båda parter.
- Länsstyrelsen/Boverket har för närvarande bra medfinansieringsmöjligheter vid bygge av hyresrätter.

Om du vill läsa mer

Bilda bygdebolag! – En handbok med information och inspiration för samhällsföreningar mfl

Källa: Coompanion.

[Bilda Bygdebolag .pdf \(helasverige.se\)](#)

Processkarta byggemenskaper.

Källa; Föreningen för byggemenskaper och Coompanion

[processkarta-byggemenskaper – Föreningen för Byggemenskaper](#)

Ekonomiska planer – en handbok

Källa; Boverket

[Finansieringsplan - Ekonomiska planer – Boverket](#)

Bo- och Byggemenskaper - Mallar och verktyg

Källa: Coompanion.

[Bo- och byggemenskaper - Coompanion](#)

Mallar upplåtelseformer och finansiering

Källa: Coompanion

[Mallar & verktyg - Coompanion](#)

Intresserad?

Mallarna är fria att använda och är framtagna till dig/er som vill bygga.

Allt material som finns att tillgå är ett stöd för att ta första steget från idé och följer er hela vägen genom processen.

Det finns mallar för presentation till finansiärer, inklusive en budgetmall. Det finns länkar till den senaste informationen, exempelvis till Boverket.

**Om projektet
– bygga på landsbygden**

Konceptet är framtaget genom en förstudie
"Byggkoncept på landsbygden"
Ålydals

**Prospekt och finansieringsplan
Nybyggnation flerfamiljshus**

Användning av materialet

Presentation för finansiär: _____

Av planerings- och byggemenskap: _____

Ort, datum: _____

Vi ser fram emot nya boenden i vår vackra landsbygd!

**Tack för att du lyssnade
Jarkko Enqvist**



Kontakt för mer information; Björn Lundmark, ordförande, tel 072- 552 38 01