



# **VISST GÅR DET ATT BYGGA PÅ LANDSBYGDEN**

**ATT TA TAG I SITUATIONEN SJÄLVA ÄR DEN  
DOMINERANDE KRAFTEN FÖR BOSTADSBYGGANDE PÅ  
LANDSBYGDEN I SVERIGE IDAG — ETT SOCIALT  
IDÉBURET BYGGANDE**

**BURGSVIK DEN 3 JUNI 2022**

**PETER EKLUND, STYRELSELEDAMOT I HELA  
SVERIGE SKA LEVA**

**NÄR HELA SVERIGE SKA LEVA FRÅGADE  
SINA LÄNSAVDELNINGAR VILKEN FRÅGA  
SOM ÄR VIKTIGAST**

**79% ATT FLER BOSTÄDER  
VAR VIKTIGAST**

**NÄR SVERIGES KOMMUNER  
PRIORITERAR VILKEN FRÅGA SOM ÄR  
VIKTIGAST**

- 1. EKONOMI**
- 2. KOMPETENSFÖRSÖRJNING**
- 3. BOSTADSBYGGANDE**



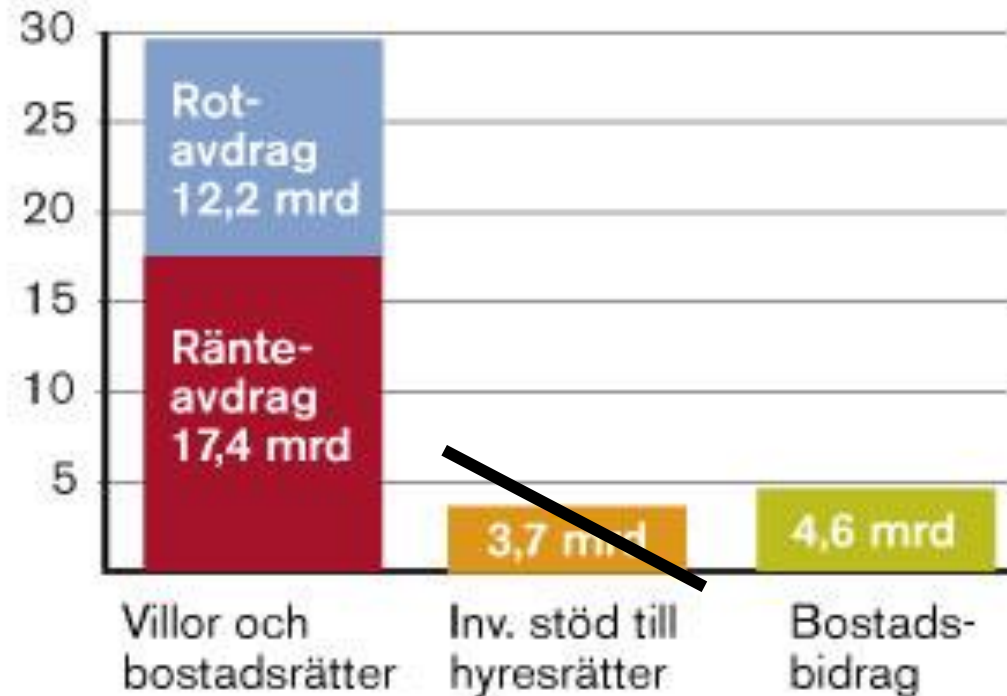
# Från bostadsförsörjning, en subvention av nya bostäder...

- Tidigare bostadspolitik, som vi avvecklade i början av 90-talet. Ansågs för dyr, kostade över **30 miljarder/år** i subventioner främst till nyproduktion.
- Övervinster till byggföretagens kassor. Staten hade ingen kontroll
- Allmännyttan roll förändrades skulle arbeta på samma villkor som marknaden
- Men statens subventionerar även idag, men nu kallas det bostadsmarknad och är

## ....TILL EN BOSTADSMARKNADSPOLITIK FÖR DE SOM REDAN HAR EN BOSTAD

- De statliga subventionerna av bostäder är högre än 1990 års nivå främst ränteavdrag och rotavdrag 2021 ca 30 miljarder beräknas öka till ca 65 – 70 miljarder 2025. De går till 80 % till Storstadsområdena
- Fastighetsskatten gjordes om 2008 och minskade kraftigt i Storstadsregionerna, ökar nu främst på landsbygden.
- Investeringsstödet till Hyresbostäder borttaget sedan årsskiftet .
- Vi gynnar de som redan har, men missgynnar de svaga, unga. vissa äldre och nyanlända.
- Produktionskostnaden för bostäder har ökat tre gånger snabbare än prisutvecklingen mellan 2000 – 2020
- Orterna är utelämnade till sig själva om de skall få igång fler nya bostäder

## Statliga subventioner till boende, miljarder kronor 2021



Källor: SCB, Skatteverket, Boverket, Försäkringskassan

# MEN DÅ HÄNDE DET HÄR?

## Investeringsstöd till hyresbostäder upphör!

Mer än 400 projekt från landsbygden finns i ansökningar.

Det blir ett vacuum Bostadsbyggandet på landsbygden kommer att minska nu när efterfrågan är kraftfull

Det slopade investeringsstödet kommer att leda till ett minskat byggande på så kallade svagare marknader, däribland på landsbygden, menar debattörerna.



### Ryck inte undan mattan för nya bostäder på landsbygden

DEBATT 19 DECEMBER 2021 21:05

Kommentera

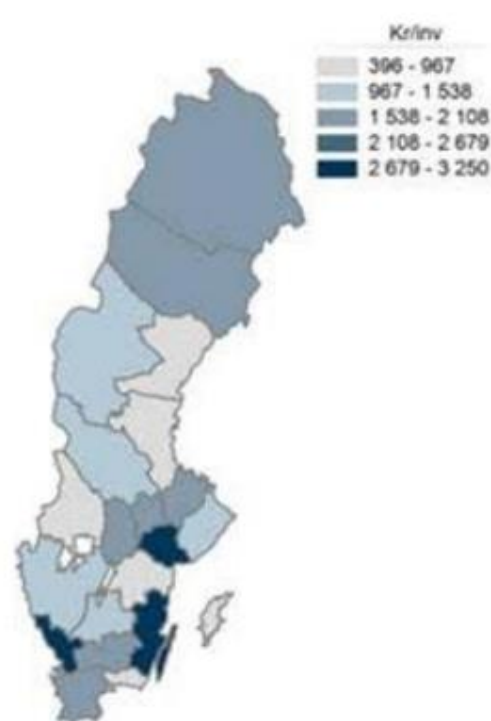
Det här är en debattartikel. Åsikterna i texten är skribentens egna.

Vi ser med oro och bestörtning på det hastigt slopade investeringsstödet för hyresrätter – ett ogenomtänkt riksdagsbeslut som kommer få mycket negativa konsekvenser för socialt och idédrevet byggande, särskilt på landsbygden.

I Sörmland har 2 609 lägenheter byggts med hjälp av investeringsstödet för bostäder de senaste fem åren. Det har medfört att hyresnivån har blivit cirka 25 – 30 procent billigare. I Eskilstuna kommun har 1 092

läs

Kartan visar beviljat belopp per invånare för varje län från bidraget start till och med 2021-12-01



Län	Beviljat belopp	Invånare	Beviljat belopp/invånare
Blekinge län	90 095 836	159 056	566
Dalarnas län	409 549 329	287 676	1 424
Gotlands län	23 834 811	60 124	396
Gävleborgs län	277 014 418	287 502	964
Hallands län	1 048 528 373	336 748	3 114
Jämtlands län	154 437 437	131 155	1 178
Jönköpings län	361 152 538	365 010	989
Kalmar län	779 315 466	246 010	3 168
Kronobergs län	373 381 888	202 263	1 846
Norrbottnens län	404 394 099	249 614	1 620
Skåne län	2 468 633 538	1 389 336	1 777
Stockholms län	2 672 012 099	2 391 990	1 117
Södermanlands län	906 112 473	299 401	3 026
Uppsala län	644 231 454	388 394	1 659
Värmlands län	202 265 996	282 885	715
Västerbottens län	458 906 332	273 192	1 680
Västernorrlands län	115 425 175	244 554	472
Västmanlands län	452 036 300	277 141	1 631
Västra Götalands län	2 472 797 492	1 734 443	1 426
Örebro län	623 265 830	305 643	2 039
Östergötlands län	291 813 203	467 158	625
<b>Totalt</b>	<b>15 229 204 085</b>		

- i Sverige 2021 ökade befolkningen i 19 av 21 län och i 205 av 290 kommuner
- **Gotland ökade 2021 med +877**
- De tre största kommunerna tappade över 70 000 invånare 2021 i inrikes flyttningar.
- Ett mönster som kommer att fortsätta, enligt Sweco, (den nya geografien i postcoronan) där närmaste 10- 15 åren

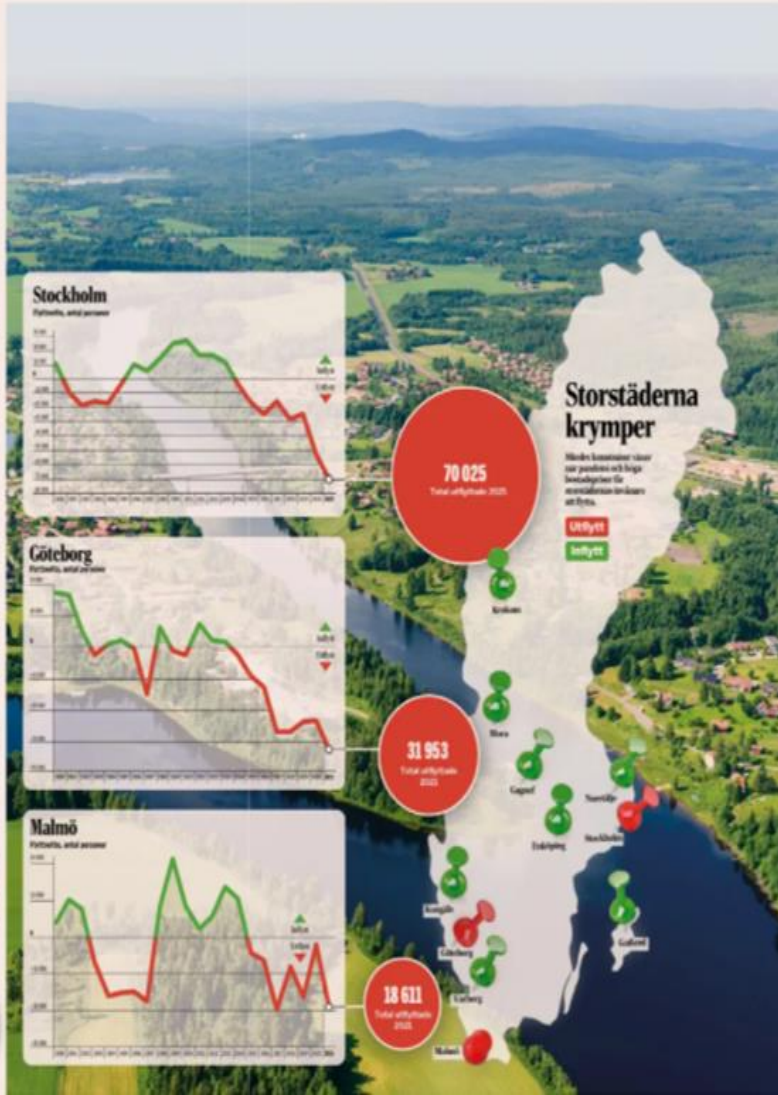
# Den gröna vågen sköljer över landet

Pandemin ökade möjligheten att jobba hemma och rensade i bostadsmarknaden. Detta har lett till en ökning i flyttningar från storstäderna till landsorten. Enligt en rapport från Sweco har befolkningen i Sverige ökat med 19 av 21 län och i 205 av 290 kommuner under 2021. Detta är ett rekord sedan millennieskiftet.

Enligt en rapport från Sweco har befolkningen i Sverige ökat med 19 av 21 län och i 205 av 290 kommuner under 2021. Detta är ett rekord sedan millennieskiftet.

Enligt en rapport från Sweco har befolkningen i Sverige ökat med 19 av 21 län och i 205 av 290 kommuner under 2021. Detta är ett rekord sedan millennieskiftet.

Enligt en rapport från Sweco har befolkningen i Sverige ökat med 19 av 21 län och i 205 av 290 kommuner under 2021. Detta är ett rekord sedan millennieskiftet.



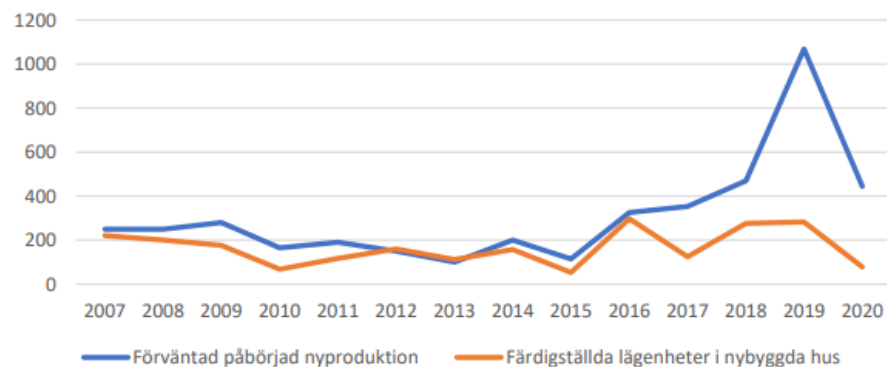
**I DAGENS INDUSTRI  
LÖRDAGEN DEN 4 MARS 2022**

# Regional Bostadsmarknadsanalys

Gotlands län 2021



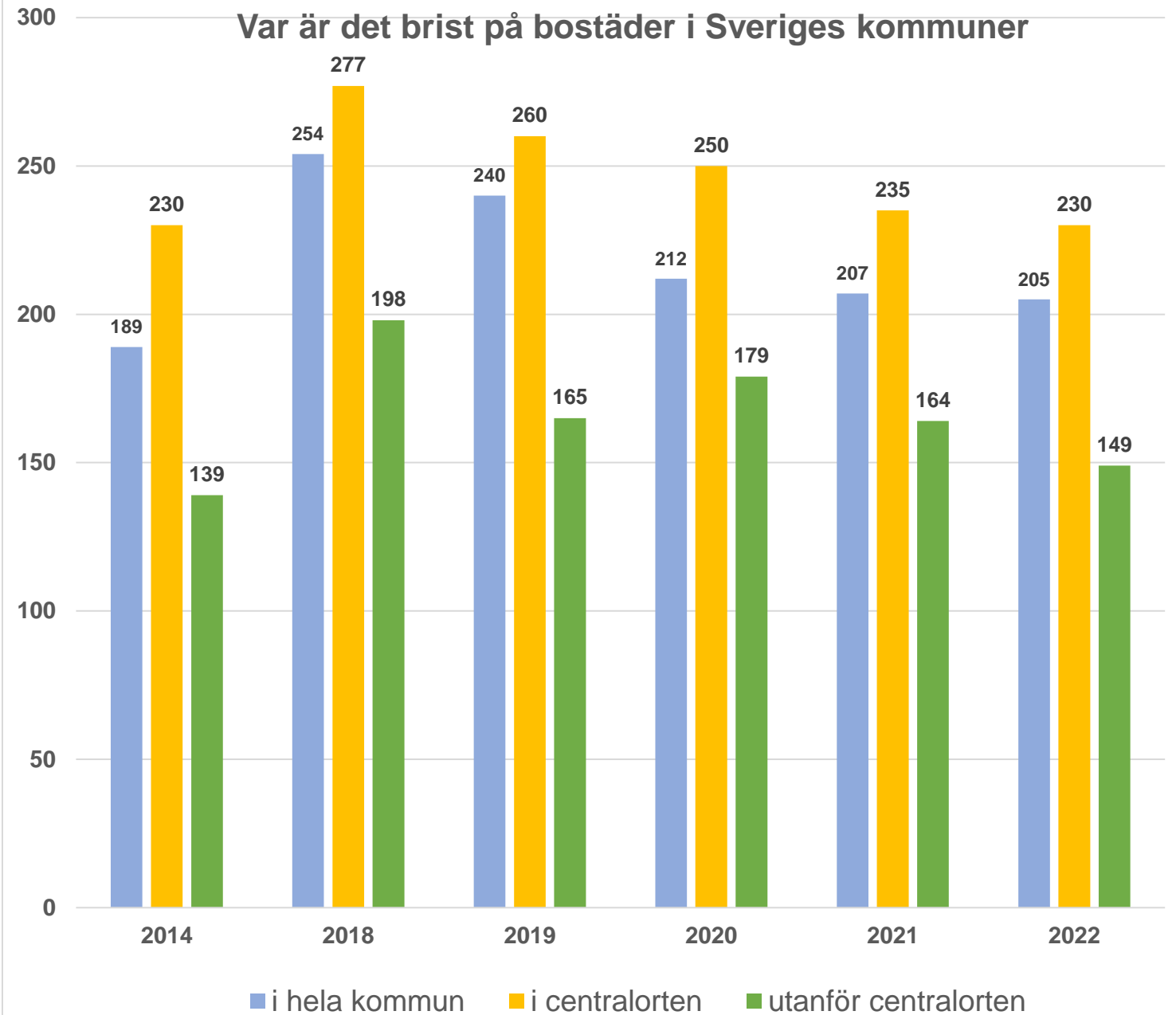
Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter samt färdigställda lägenheter i nybyggda hus år 2007-2020 (BME 2007-2021, SCB)



Nedanstående tabell visar förändringen i kommunens bedömning av läget på bostadsmarknaden under perioden 2008-2021. (BME 2006-2021)

År	Länet som helhet	Centralorten Visby	Övriga delar av länet
2008	Underskott	Underskott	Balans
2009	Balans	Underskott	Överskott
2010	Balans	Underskott	Överskott
2011	Balans	Underskott	Balans
2012	Balans	Underskott	Balans
2013	Balans	Underskott	Balans
2014	Balans	Underskott	Balans
2015	Balans	Underskott	Balans
2016	Balans	Underskott	Balans
2017	Balans	Underskott	Balans
2018	Balans	Underskott	Balans
2019	Underskott	Underskott	Underskott
2020	Underskott	Underskott	Underskott
2021	Underskott	Underskott	Underskott

# HUR MÅNGA KOMMUNER I SVERIGE HAR BRIST PÅ BOSTÄDER I SIN KOMMUN 2021- 2014





# LANDSBYGDEN OCH VÅRA SMÅ TÄTORTER HAR STOR BRIST PÅ BOSTÄDER 2022

- Totalt akut brist på 10 – 50 bostäder i ca 2000 orter ca 50 000 lägenheter på landsbygden och våra små städer
- Den årliga bostadsmarknadsanalysen beskriver inte detta behov utan ser främst till centralortens behov
- Den bostadsproduktion som sker, drivs främst av ett idéburet socialt byggande

*Ta reda på vilket behov din bygd har av bostäder*

HELA  
SVERIGE.

Hela Sverige  
ska leva!





# Urbaniseringens tidsålder

A photograph of a rural landscape at sunset. A gravel path leads from the foreground towards a barn in the distance. The sky is a mix of orange and blue, with the sun low on the horizon. There are several trees, including a large, gnarled tree on the left and a smaller one in the middle ground. The fields are green and yellow.

**Tillbaka till landet**



**Gentrifierad eller  
inkluderande  
landsbygd?**

**VI BEHÖVER BYGGA  
BOSTÄDER**

**VI BEHÖVER BYGGA  
HEM**

**VI BEHÖVER BYGGA  
HEMBYGDER**

**VI BEHÖVER BYGGA  
SAMMANHANG**





# FÖP Storsudret och Burgsvik

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN 2025

Antagen av regionfullmäktige 2013-06-17 §59. Laga kraft 2013-07-18



## ÖVERSIKTSPLAN GOTLAND 2040

SAMRÅDSFÖRSLAG

Samrådsförslag till översiktsplan för Region Gotland dnr RS 2019/1237



### GOTLAND HAR 36 ELLER 34 TÄTORTER ELLER SMÅORTER SATSA PÅ DEM



**MARKLÄGENHETER FÖR ÄLDRE ATT BO  
KVAR I BYGDEN**



**MARKLÄGENHETER FÖR ÄLDRE ATT BO  
KVAR I BYGDEN**

**SMÅ BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR**



**MARKLÄGENHETER FÖR ÄLDRE ATT BO  
KVAR I BYGDEN**

**SMÅ BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR**

**HYRESLÄGENHETER I SMÅ  
FLERBOSTADSHUS FÖR BARNFAMILJER**



**MARKLÄGENHETER FÖR ÄLDRE ATT BO  
KVAR I BYGDEN**

**SMÅ BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR**

**HYRESLÄGENHETER I SMÅ  
FLERBOSTADSHUS FÖR BARNFAMILJER**

**GEMENSKAPSBOENDE OCH MODERNA  
EKOBYAR**



**MARKLÄGENHETER FÖR ÄLDRE ATT BO  
KVAR I BYGDEN**

**SMÅ BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR**

**HYRESLÄGENHETER I SMÅ  
FLERBOSTADSHUS FÖR BARNFAMILJER**

**GEMENSKAPSBOENDE OCH MODERNA  
EKOBYAR**

**OCH FÖRSTÄRKA VÅRA MINDRE ORTER**

För att vårda de  
samhällsinvesteringar som finns där  
och öka robustheten  
...i hus som är väl anpassade  
till platsen och  
bebyggelsemiljön

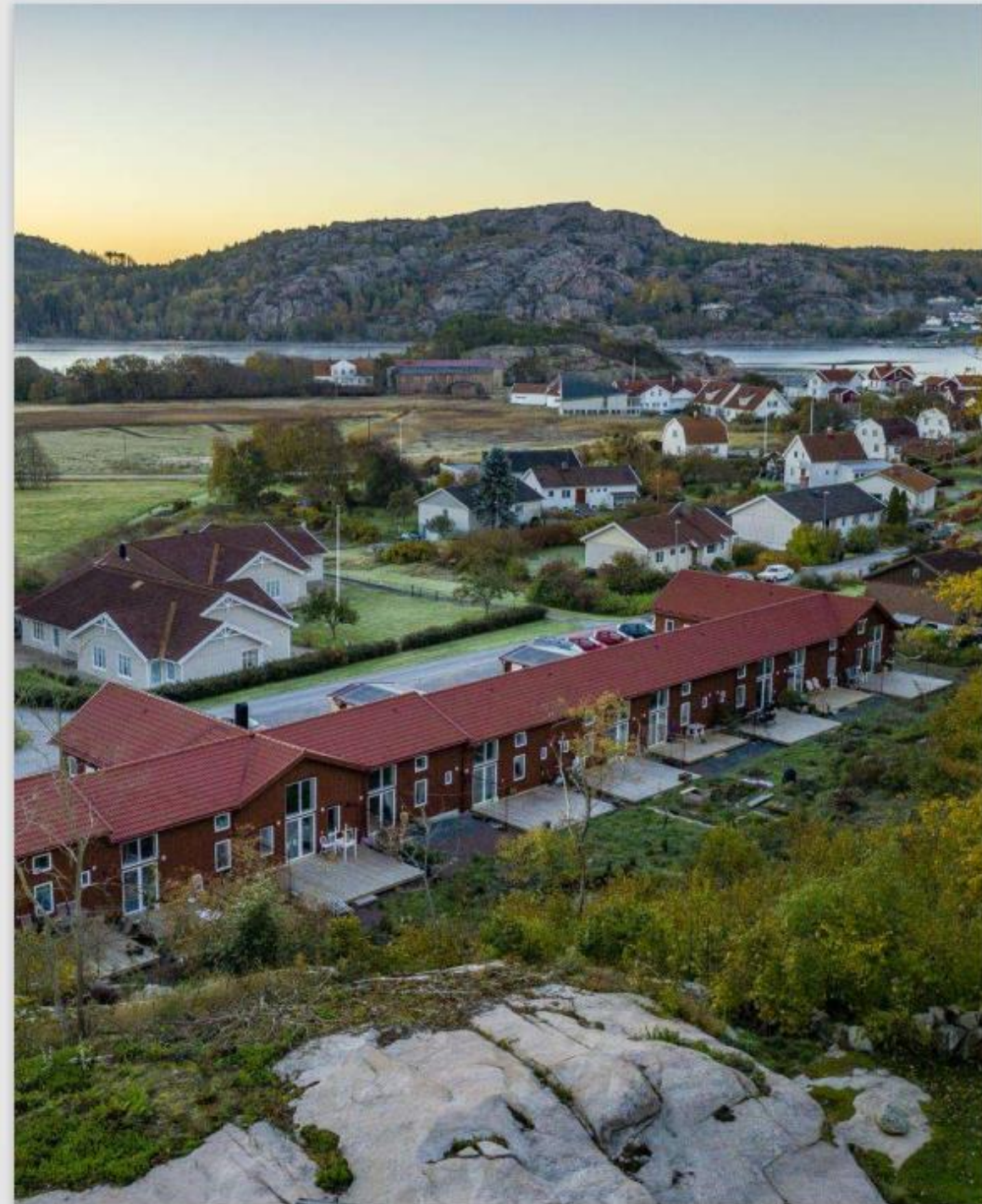


**Vem ska bygga?**



# Det enda sättet att få något gjort är att göra det tillsammans.

- Många byggnader och funktioner som vi behöver lokalt kommer aldrig kunna byggas av kommuner eller kommersiella aktörer
- Egen kapacitet på bygden att uppföra fysiska strukturer är en nyckelförmåga.
- Genom byalag och andra sammanslutningar både kan och bör medborgare oftare ikläda oss rollen som bostadsutvecklare och bostadsbyggare.





Vi kan själva, i det lokala civilsamhället, planera, beställa och bygga de bostäder vi behöver på våra platser.

... genom att släppa loss bygdens förmåga!

” En byggemenskap är en grupp människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. ”



**Ett idéburet byggande:** En från stat och kommun fristående bostadsaktör som med annat ändamål än vinst planerar, bygger, förvaltar eller fördelar bostäder för definierade behov och målgrupper eller för eget nyttjande.  
SOU202214



FOTO: EGNAHEMSFABRIKEN



**Socialt kapital istället  
för ekonomiskt.**



Socialt byggande är *mer långsamt*, det ger plats för alla att delta.

... Därmed kan byggandet bli en del i en levande kultur.

... Och vi alla kan bli bärare av en byggnadskultur.



**Civilsamhället  
behöver leda det  
lokala  
bostadsbyggandet,  
*eftersom...***



1. Ingen annan kan bygga  
det vi behöver.



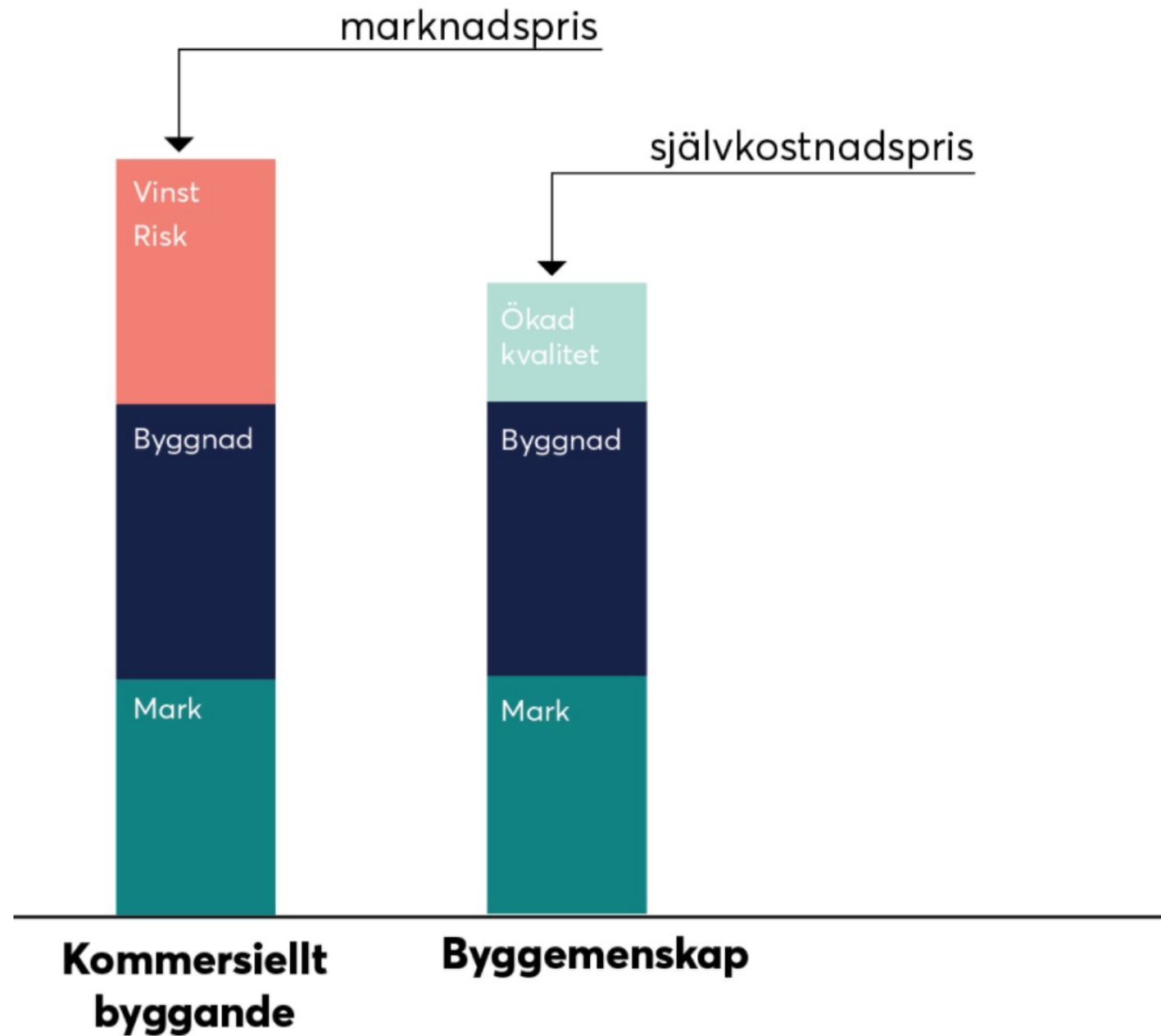
1. Ingen annan kan bygga det vi behöver.
2. Det är platsens invånare som ska styra platsens utveckling.



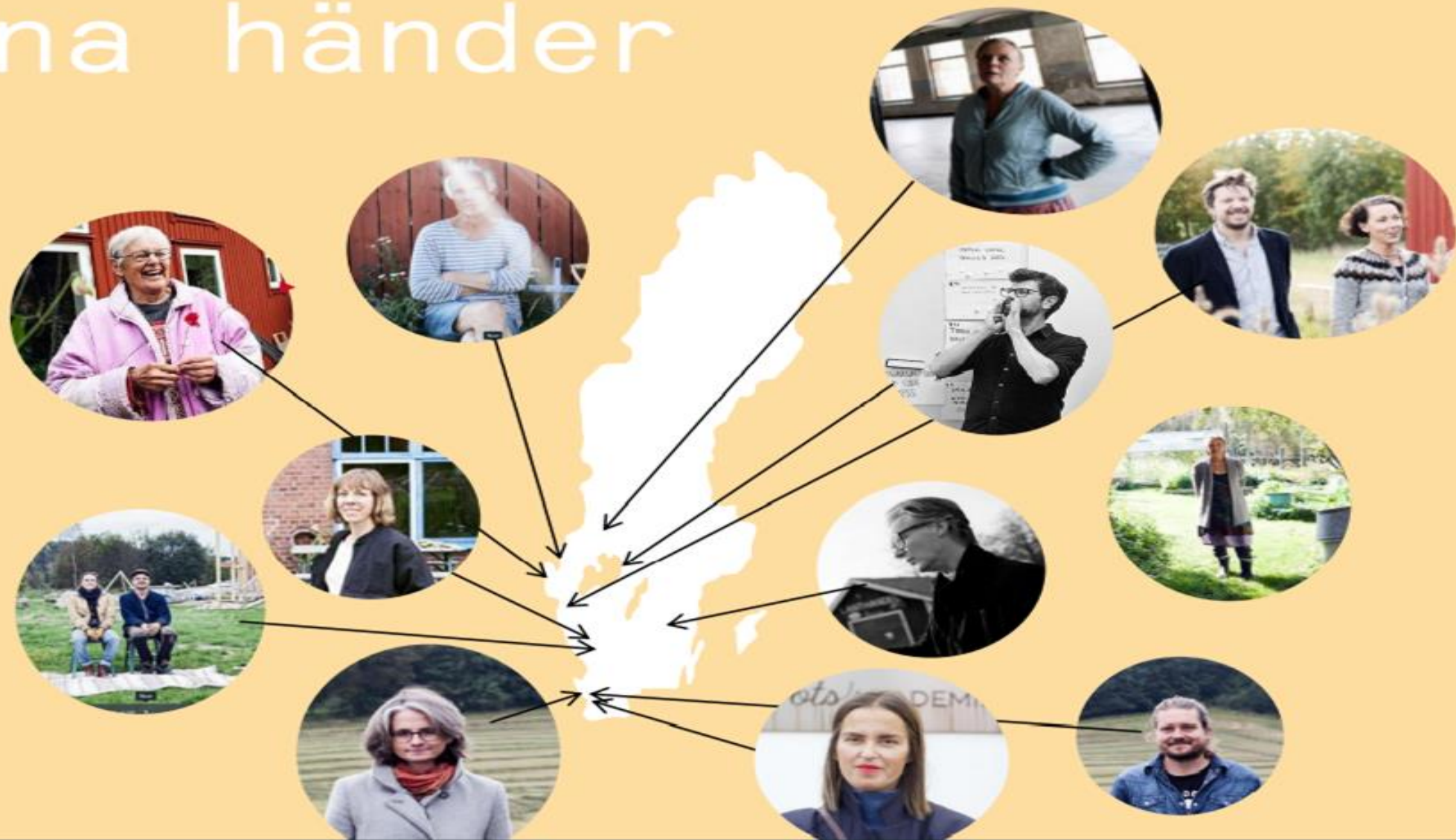


1. Ingen annan kan bygga det vi behöver.
2. Det är platsens invånare som ska styra platsens utveckling.
3. Bostadsbyggandet måste också vara ett multidimensionellt byggande av sammanhang.





# Att ta saken i egna händer



**FRAM TILL 2030 ÖKAR SVERIGE BEFOLKNING MED CA 1% (SCB). TROLIGEN BETYDLIGT MER. MEN BEFOLKNINGSSAMMANSÄTTNINGEN FÖRÄNDRAS ÄNNU MER. PÅ LANDSBYGDEN OCH I DE SMÅ STÄDERNA OCH KOMMUNER +50 % ÖVER 80 ÅR, UTANFÖR CENTRALORTEN ÄNNU MER. OFTAST MER ÄN 100 %**



# MED UTGÅNGSPUNKT I ÄLDRES BEHOV



**HOGSLÄTTIS VÄNBOENDE.** Tanums kommun. kooperativ hyresrätt där 12 äldre kvinnor byggde sitt seniorboende till rimliga kostnader med vissa gemensamma ytor. Starkt inspirerat av detta planeras nu Andreastorpets vänboende med 20 mindre lgh och 10 mindre småhus



**STAVSJÖ,** Nyköpings kommun Här byggde Kiladalens utvecklingsbolag 8 lgh 2018 i hyresrätt. Utgångspunkt var vad de äldre hade råd med, Billigast hyresbostäder i landet 2018 Nu bygger de ytterligare 12 lgh. Inspirerad av detta är Krokek och Kvarsebo i Norrköpings kommun på väg att projektera 3 byggemenskaper.

Finns närmare 40 st mindre byggprojekt med focus på äldre som kommit till de senaste 5-10 åren

# EFTER 2017

Stavsjö, en ort på ca 300 inv 2017 nu 360 invånare. De bildade Kiladalens Utveckling AB. (svb-bolag), Ett lokalt bygdebolag med ca 70% av hushållen i bygden som medlemmar.

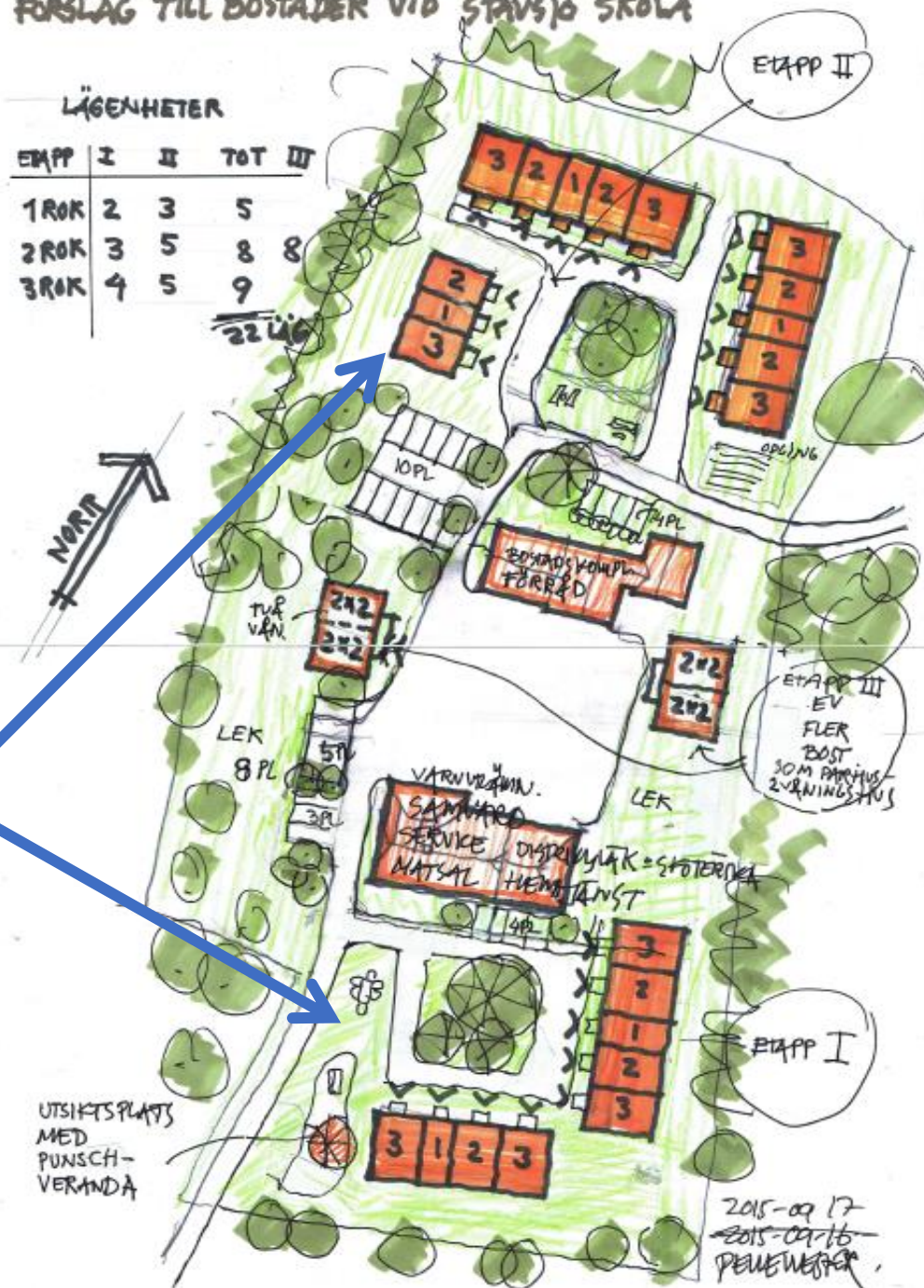
Digital Lanthandel ,

- Bostäder etapp 1 8 lgn
- Etapp 2 12 lägenheter

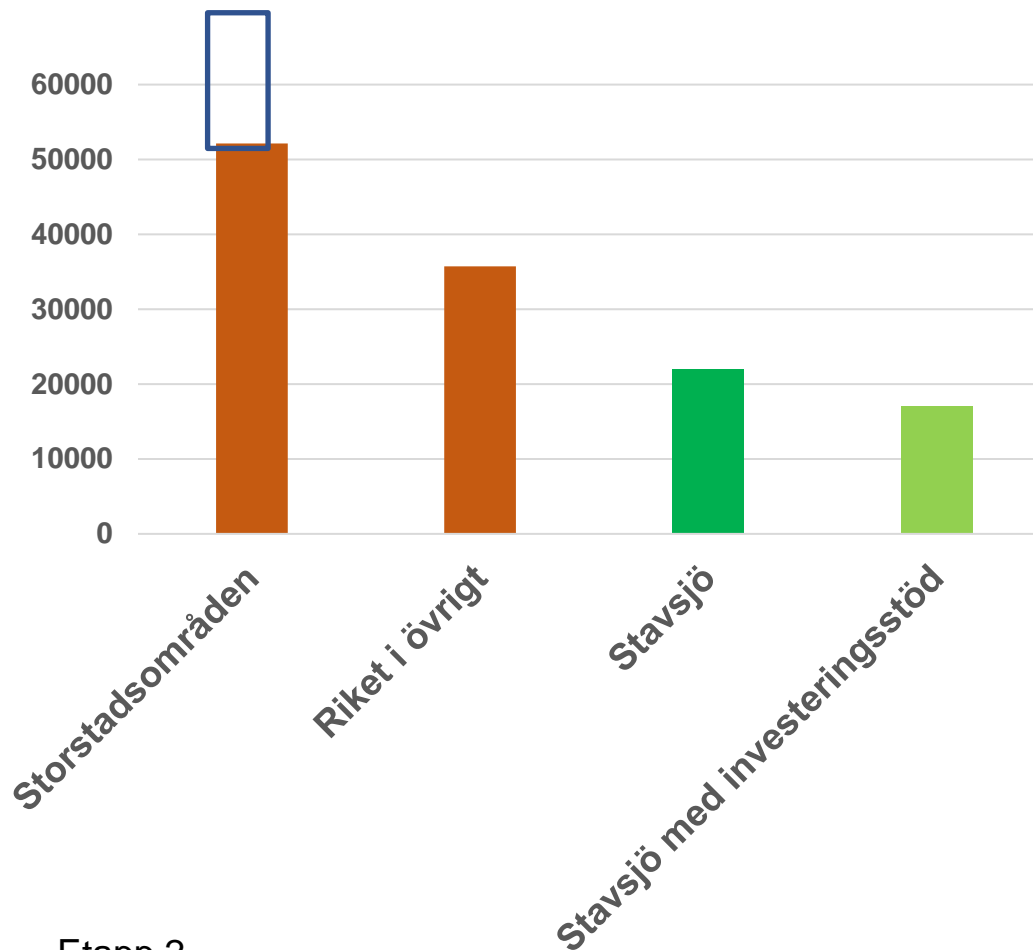
## FÖRSLAG TILL BOSTÄDER VID STAVSJÖ SKOLA

LÄGENHETER

ETAPP	I	II	TOT	III
1RÖK	2	3	5	
2RÖK	3	5	8	8
3RÖK	4	5	9	



# PRODUKTIONSKOSTNAD I KRONOR/ KVADRATMETER LÄGENHETSyta FÖR ORDINÄRA FLERBOSTADSHUS 2018



## Hyresavgifter

Etapp 1

Etapp 2

Objekt	m2	Antal	Pris per m2	Hyra/mån
2-rums lägenhet	59	1	1 300	6 392
3-rums lägenhet	68	5	1 300	7 367
4-rums lägenhet	95	2	1 300	10 292
		8		

Källa; SCB & kiladalens  
utvecklingsbolag



## EGNAHEMSFABRIKEN PÅ TJÖRN

- Där får fler grupper i samhället, nyanlända, ungdomar och äldre en aktiv roll att bygga sina egna bostäder med kompetent stöd
- Erbjuda flera vägar till en egen bostad
- Plattform för landsbygdsutveckling och lokal resiliens





# MED UTGÅNGSPUNKT I SÄRSKILDA INTRESSEN & VÄRDERINGAR LAGNÖ , BYSJÖSTRAND OCH OKOME UTANFÖR FALKENBERG

**LAGNÖBO** stod klar 2017, Koopertiv  
hyresrätt med 19 bostäder 500  
kvm gemensamhetsutrymme



Lagnöbo, Trosa  
Byggemenskap, kooperativ hyresrättsförening 19 lgh



## BYSJÖSTRANDS EKOPY

Grangärde Ludvika  
60 bostäder 3 ha ,  
småhus, byggemenskap  
Detaljplan klar

Andra liknande tankegångar  
**OKOME** utanför Falkenberg, 30 ha  
**R: EKOPYN** Röstånga Svalöv kommun  
30+ 50 hushåll även bygga om  
befintliga hus  
**ETC Ekoby** Väckelsesång plan för  
200 inv



STRANDEN

FÅRSKOGEN

KULTURKVARTERET

KRETSLOPPSKVARTERET

TORGET

INFARTEN

# **Samverkansavtal**

mellan kommun och  
civilsamhälle.

”Den lokala förankringen, den ideella drivkraften och frånvaron av vinstintresse, förblir grundläggande för projektets karaktär och ger förutsättningarna för att realisera de sociala och kulturella mervärden som parterna eftersträvar. Dessa inslag ska värnas.

”Den lokala förankringen, den ideella drivkraften och frånvaron av vinstintresse, förblir grundläggande för projektets karaktär och ger förutsättningarna för att realisera de sociala och kulturella mervärden som parterna eftersträvar. Dessa inslag ska värnas.

Det är parternas gemensamma vilja att utifrån projektets särskilda och unika förutsättningar eftersträva bästa möjliga resultat genom en fortsatt god samverkan [...]”



- Hållbara småskaliga avloppssystem som sluter kretsloppen.
- Möjligheter till lokal förnybar energiförsörjning och energilagring.
- Tekniska och ekonomiska lösningar för elbilspooler
- Nya möjligheter att jobba heltid hemifrån genom uppkoppling, befintligt vägnät räcker till.

# ÖSTERÅKER I VINGÅKERS KOMMMUN











**KOMMUNEN SOM  
RÅDGIVARE  
UNDERLÄTTARE**



© 2021 iStock

LADAN PÅ BILDEN HAR INTE TILLFRÅGATS!  
(OCH VILL KANSKE HELST FORTSÄTTA VARA LADA)

# LOKAL MARKÄGARE OCH BYGGFÖRETAG



## FAKTA

BYGGSTART: MARS 2021

INFLYTTNING: FEBRUARI 2022

ARKITEKT: JAN KRUSBERG

ANTAL LGH: 8 ST

Lokal markägare och byggare i Näshulta årets landsbygdsgrupp 2019

Många turer under 10 år innan de fick bygga



# PROJEKT KAXÅS - ATT UTVECKLA EN BYGD



Interiörbild övervåning, Ekobyn Ladricket Projekt Kaxås



I Ekobyn Ladricket ingår en gemensam baktuga med stenugn.

Idé 2019 Rädda skolan, fler barn till byn?  
Tog kontakt med en av de entreprenörer som växt upp i bygden sökte barnfamiljer i fertil ålder, hjälper till att skraddasy deras bostadskalkyl.

Startade maj 2020 första Inflyttning från dec 2020

2021 hade **104 nya invånare varav 40 barn** från hela Sverige flyttat till byn.

Totalt 24 hus i fyra etapper sålda samt 14 äldre hus



# ALLMÄNNYTTOR SOM BRYTER NORMEN OCH BYGGER BOSTÄDER I SINA SMÅORTER

- Viskafors hem har utvecklat en modell för att undvika nedskrivning
- Gislavedshem och Karlsborgs kommun



De två senaste byggandet för Viskafors hem , för äldre 70+ med inomhusgalleria samt för större hushåll i cederträ , solfångare mm



# EXEMPEL FRÅN KOMMUNER

- Hudiksvall mål 30% av byggnationen ska ske på landsbygden (eftersom 1/3 av befolkningen bor på landsbygden)
- Varberg 10 procentregeln. Krav på byggföretagarna om de får byggrätt till 200 bostäder i staden skall de också bygga 20 bostäder på landsbygden
- Falkenberg har beslutat att se över alla tomträtter på landsbygden och plussa på byggrätten där det går med 1-2 hyresrätter
- I Nyköping och Tanumshede som ställer upp med borgen när lokala grupper vill bygga utan vinstintresse.
- Vingåker lokala utvecklingsplaner för byggnation tas fram tillsammans med civilsamhället och förverkligas ihop med Lokala byggföretag och allmännyttan

# ERFARENHETER FRÅN 2000-TALET ÅR AV SOCIALT BYGGANDE (VINNOVAPROJEKTET DIVERCITY & HELA SVERIGE SKA LEVA)

- Nästan allt byggande av flerbostadshus på landsbygden sker nu i form av idéburet socialt byggande,
- Mångfald av lösningar och småskalighet
- Löser problem för människor med begränsade resurser
- På landsbygden är det både ett bostads- och ortsutvecklingsprojekt en starkare lokal förankring
- i staden ett enskilt bostadsobjekt

*Men*

- Mer tidskrävande,
  - människor byts ut
  - Okunskap i den kommunala planeringen
  - Okunskap i kreditgivningen
  - Finansiering inte tydlig
  - För lite projektlotskompetens



# ERFARENHETER FRÅN STUDIER I 7 EUROPISKA LÄNDER OCH I SVERIGE

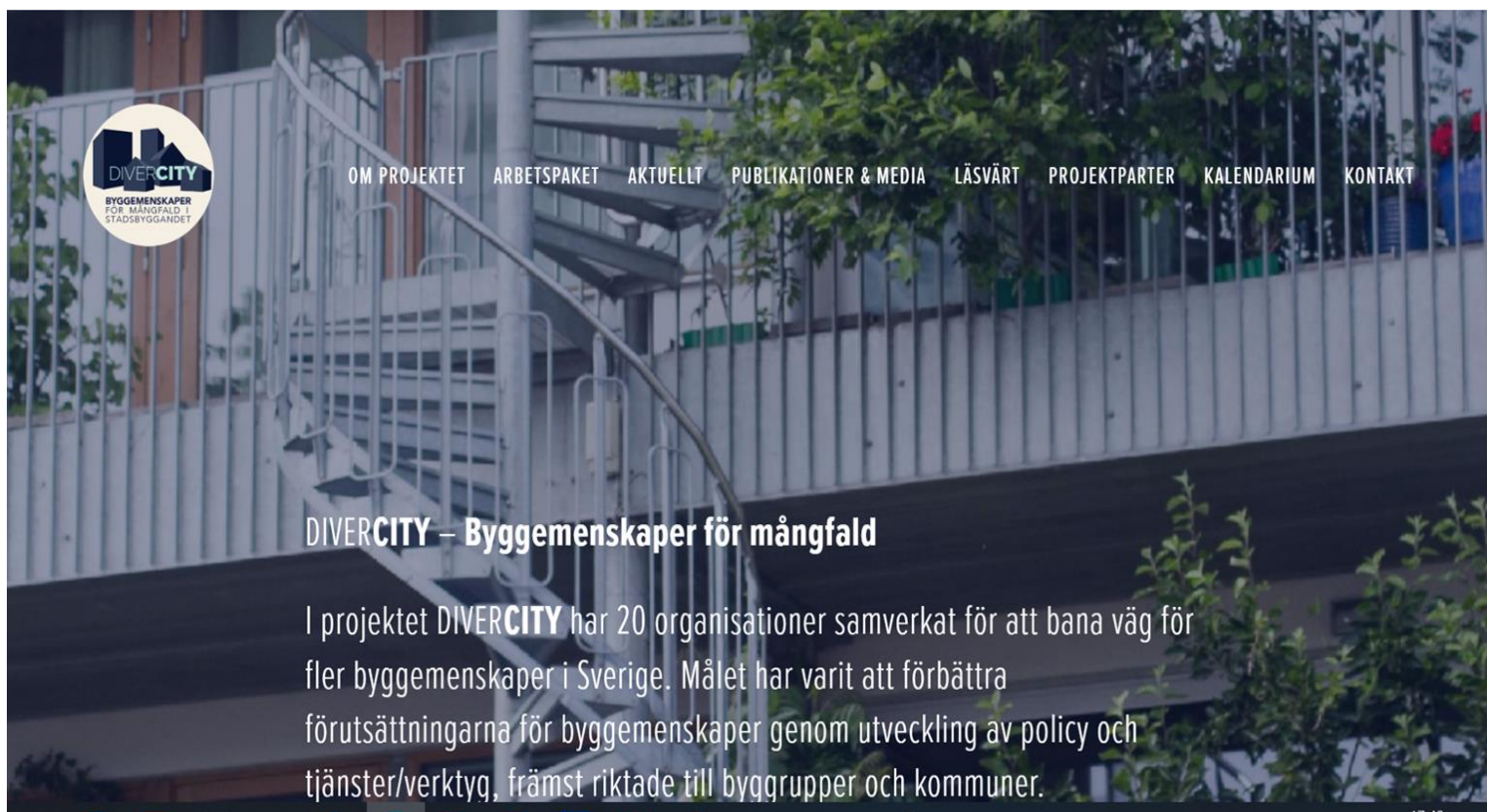
- Bygg- & Bogemenskaper/ icke spekulativt byggande är en långsiktig trend i Europa.
- Denna tredje sektor är ett värdefullt komplement.
- Stödjande infrastruktur behövs i form av lagstiftning, finansiering, kommunalt engagemang, information och utbildning
- Lokal mobilisering och samhandling är nyckel till de flesta projekt
- Existerande lagstiftning, arbetssätt och attityder försvåra tyvärr framväxten. Tydlig politiska initiativ behövs.
- Förändringarna tar **tid** och kräver **politiskt stöd, resurser, stor uthållighet** och **samhandling** . Men ger också **resultat!**



VETA MER; [WWW.DIVERCITY.SE](http://WWW.DIVERCITY.SE)

&

[WWW.HELASVERIGE.SE](http://WWW.HELASVERIGE.SE)



**DIVERCITY**  
BYGGEMENSKAPER  
FÖR MÅNGFALD I  
STADSBYGGANDET

OM PROJEKTET   ARBETSPAKET   AKTUELLT   PUBLIKATIONER & MEDIA   LÄSVÄRT   PROJEKTPARTER   KALENDARIUM   KONTAKT

### DIVERCITY – Byggemenskaper för mångfald

I projektet **DIVERCITY** har 20 organisationer samverkat för att bana väg för fler byggemenskaper i Sverige. Målet har varit att förbättra förutsättningarna för byggemenskaper genom utveckling av policy och tjänster/verktyg, främst riktade till bygggrupper och kommuner.



## TIPSLISTA FÖR FLER BOSTÄDER PÅ LANDSBYGDEN.





**TACK**

**HELA  
SVERIGE.**  
*Hela Sverige  
ska leva!*

**HELA  
SVERIGE.**  
*Hela Sverige  
ska leva!*



YES WE CAN!

**Det går, om man vill...**