

HELA
SVERIGE.

Hela Sverige
ska leva!

FLER BOSTÄDER PÅ LANDSBYGDEN ÄR DET MÖJLIGT?

Från underutnyttjade hus och bostadsbrist till bygdenytta och lokal utveckling till att stärka bygdens gemensamma handlingsförmåga genom att skapa fler bostäder på landsbygden

PETER EKLUND,

Styrelseledamot både i Hela Sverige ska leva, ansvarig för bostadsfrågor & i Föreningen för byggemenskap





OM OSS.

- Bildades **1989** som Folkrörelserådet Hela Sverige ska leva.
- **2007** blev vi Riksorganisationen Hela Sverige ska leva.
- Vi har **5000** lokala utvecklingsgrupper som medlemmar.
- Vi har **24** länsavdelningar.
- Vår styrelse har **11** ledamöter samt **2** ordförande: en man och en kvinna.



HELA SVERIGES UPPDRAG.



STÄRKA LOKALT

Vi ska stärka lokala utvecklingsgrupper och andra medlemmar, som har lokal utveckling och landsbygdsutveckling till uppgift, för att hela Sverige ska leva. Detta görs genom samverkan, kunskapsöverföring, lyfta goda exempel, lokala projekt och stöttning på olika sätt.



PÅVERKA NATIONELLT

För att kunna stärka lokalt måste organisationen påverka nationellt och vara en kommunikationskanal mellan de lokala utvecklingsgrupperna och de som har makt att påverka samhällsutvecklingen. Det handlar om att bedriva opinionsbildning och att ha en god dialog med beslutsfattare.

FÖRÄNDRING I SIKTE.



- DEMOGRAFISKA UTVECKLINGEN
- IDEELLA ENGAGEMANGET – ATT GÅ TILLSAMMANS
- RESSILIENS
- MISTRO MOT STATEN OCH ANDRA OFFENTLIGA ORGANISATIONER





RESILIENS

Förmågan att hantera störningar och förändringar och bibehålla sin funktion eller övergå i ett nytt önskvärt tillstånd.

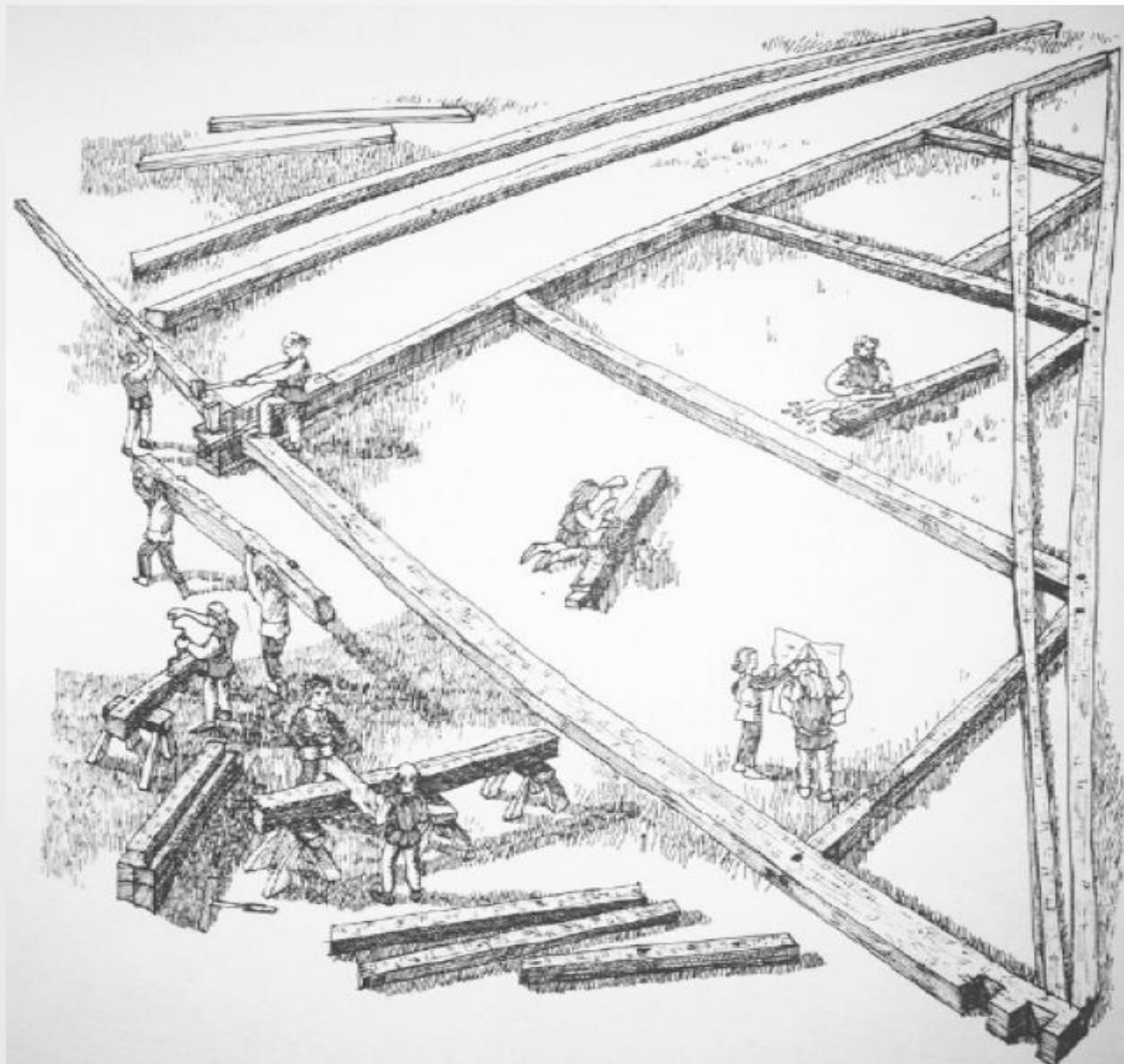
WINTER IS COMING

Varför är plats så viktigt?

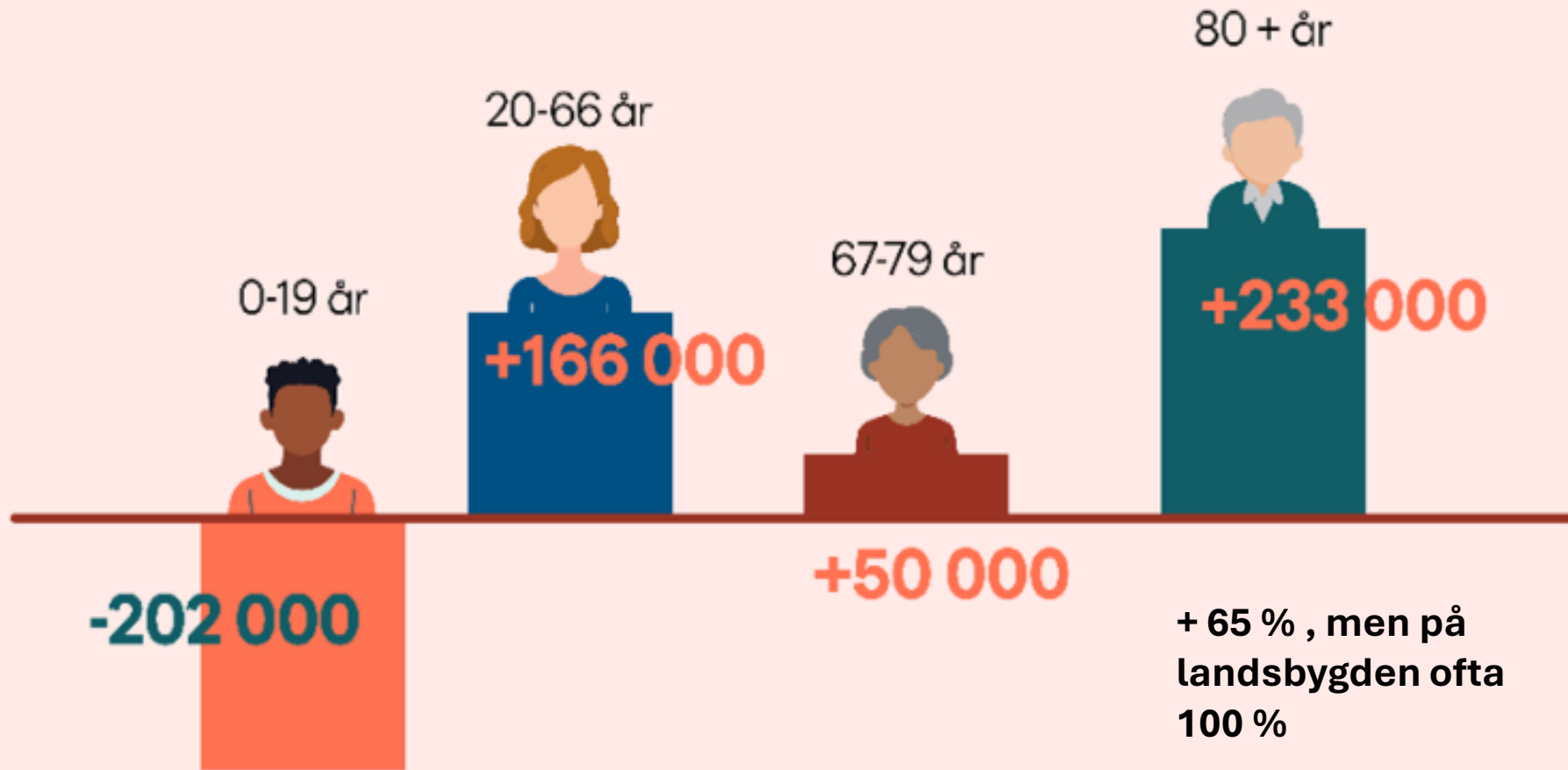
**Avgörande för
resiliens i sociala
system:**

Vår vilja och förmåga
till samarbete...

...Som "tränas"
genom många
sociala relationer i
lokalsamhället.



FÖRÄNDRING AV BEFOLKNINGEN I SVERIGE 2023 – 2033



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB) befolkningsutveckling 2023-2033

FRAM TILL 2040 ÖKAR SVERIGE BEFOLKNING MED CA 1% (SCB). MEN BEFOLKNINGSSAMMANSÄTTNINGEN FÖRÄNDRAS ÄNNU MER. PÅ LANDSBYGDEN OCH I DE SMÅ STÄDERNA OCH KOMMUNERNA +50 % ÖVER 80 ÅR, UTANFÖR CENTRALORTEN ÄNNU MER. OFTAST NÄRMARE 100 %



HELA SVERIGES LANDSBYGDSBAROMETER 2024

UNDERKÄNT HOS BESLUTSFATTARNA

7 % tycker att nationella beslutsfattare tar hänsyn till landsbygdsbor.

14 % tycker att samhällets resurser fördelas rättvist mellan landsbygder och städer.

76 % instämmer i påståendet att staten har övergivit landsbygderna.

STARK FRAMTIDSTRO & HANDLINGSKRAFT PÅ LANDSBYGDEN

77 % anser att de själva har ett ansvar att utveckla platsen de bor på.

85 % tycker att man ska engagera sig i lokala organisationer.

74 % anser att man inte ska vänta på staten för att lösa problem, utan ta egna initiativ.

74 % känner framtidstro på platsen där de bor.

**NÄR HELA SVERIGE SKA LEVA FRÅGADE
SINA LÄNSAVDELNINGAR 2023 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. BOSTADSBYGGGANDE**





DET FINNS BRIST PÅ CA 50 000 – 70 000 BOSTÄDER PÅ LANDSBYGDEN I SVERIGE

DE MESTA ÄR MINDRE PÅ 10- 20 LGH

- FRÄMST ÄLDRE OCH UNGA.
- DET RÄCKER INTE ATT PLANLÄGGA MARK FÖR STYCKEBOENDE I SJÖNÄRA LÄGEN.
- DET ÄR EN BOSTADSSTRATEGI FÖR BOENDE OCH ORTSUTVECKLING VI BEHÖVER, INTE ENBART FÖR BYGGANDE
- DET SOM HAR BYGGTS DE SENASTE 10 ÅREN ÄR DÄR FOLK HAR GÅTT IHOP - BYGDENYTTA
- MEN FINANSIERINGEN GÖR ATT DET BLIR TUFFT



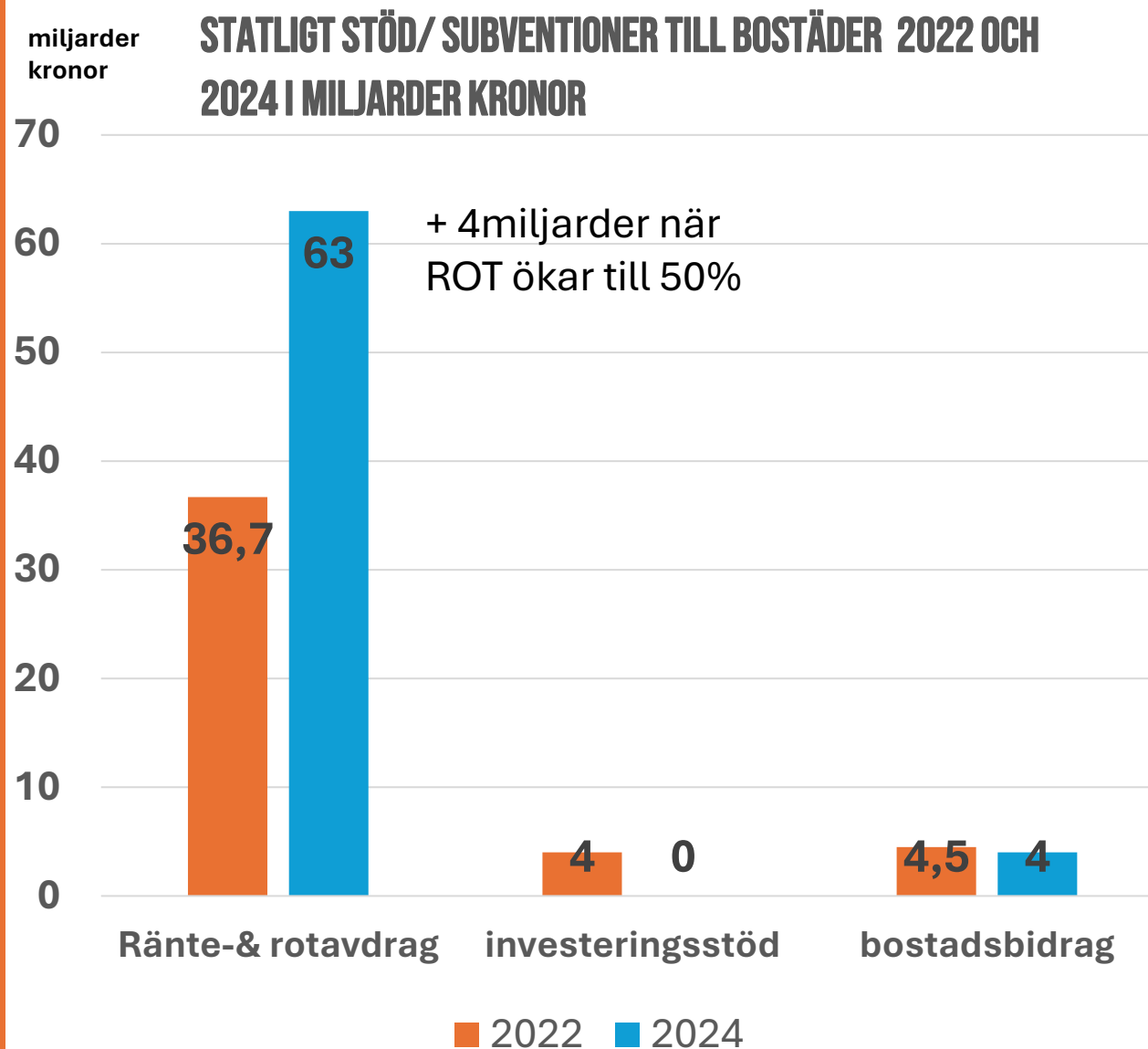
Från bostadsförsörjning, en subvention av nya bostäder...

**BOSTADSPOLITIKEN HAR TAPPAT BORT
DEM DEN SKA HJÄLPA – MÄNNISKORNA**

- 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, när vi gick med i EU
- Men statens subventionerar även idag, men nu kallas det bostadsmarknad

....TILL EN “BOSTADSMARKNADSPOLITIK” FÖR DE SOM REDAN HAR EN BOSTAD

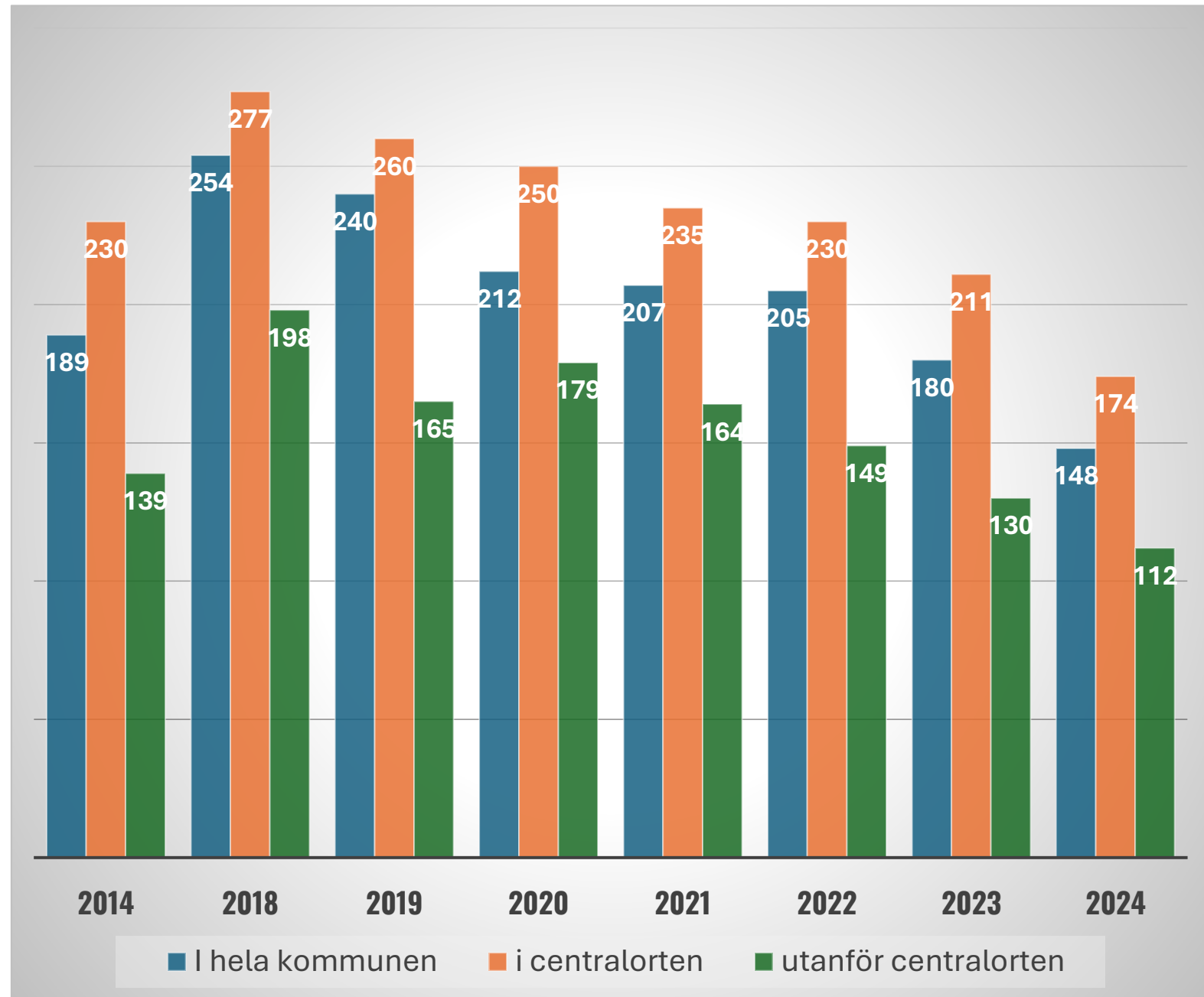
- De statliga subventionerna av bostäder är högre än 1990 års nivå. Ränteavdrag och rotavdrag, var 36 miljarder. 2022 och har nästan fördubblats på 2 år till **63 miljarder 2024**, De går till 80 % till Storstadsområdena
- Fastighetsskatten gjordes om 2008 och minskade kraftigt i Storstadsregionerna, ökar nu främst på landsbygden.
- Investeringsstödet till Hyresbostäder borttaget sedan 2021/22 fungerade väl utanför storstäderna
- **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
- Den nya regeringen nämner i Tidöavtalet inget om bostäder. De såg till att investeringstödet försvann. Fokuserar på markfrågor, småhus och regelförenklingar.



Källa: SCB, Skatteverket, Boverket och Försäkringskassan

HUR MÅNGA KOMMUNER I SVERIGE HAR BRIST PÅ BOSTÄDER 2012 - 2024

I Söderhamn balans på
byggande i hela kommunen och
i centralorten och överskott
utanför centralorten



STOR BRIST PÅ BOSTÄDER 2024 PÅ LANDSBYGDEN OCH I VÅRA SMÅ TÄTORTER

- I Sverige akut brist (i ca 4000 orter) på ca **50 000 – 70 000** lägenheter på landsbygden och våra småorter och mindre tätorter.

EXEMPELVIS

- **I GÄVLEBORGS CA 3 000 BOSTÄDER / 247 ORTER**
- **I SÖRMLAND CA 4000 BOSTÄDER/ 234 ORTER**
- **I SKARABORG CA 3000 BOSTÄDER/257 ORTER**
- **I VÄSTERBOTTEN CA 2000-4000 BOSTÄDER/ 238 ORTER**
- **I SKÅNE 10 000 BOSTÄDER/ 539 ORTER**
- Den årliga bostadsmarknadsanalysen beskriver inte detta behov utan ser främst till centralortens behov och utifrån ett tillväxtperspektiv (fler invånare).





Bristen på bostäder på landsbygden är akut!

Att ta tag i situationen själva är den dominerande kraften för bostadsbyggande på landsbygden i Sverige idag – **ett socialt idéburet byggande**

Att människor går ihop och löser bostadsbehov gemensamt eller genom små lokala byggföretag, starkt förankrade i sin hembygd.

Men finansieringen kommer att vara en utmaning

ERFARENHETER FRÅN 2000-TALET ÅR AV BYGGANDE PÅ LANDSBYGDEN

- **Nästan allt byggande av flerbostadshus på landsbygderna sker nu i form av idéburet socialt byggande,**
- Enda sätt att få något gjort är att göra det tillsammans
- 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





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

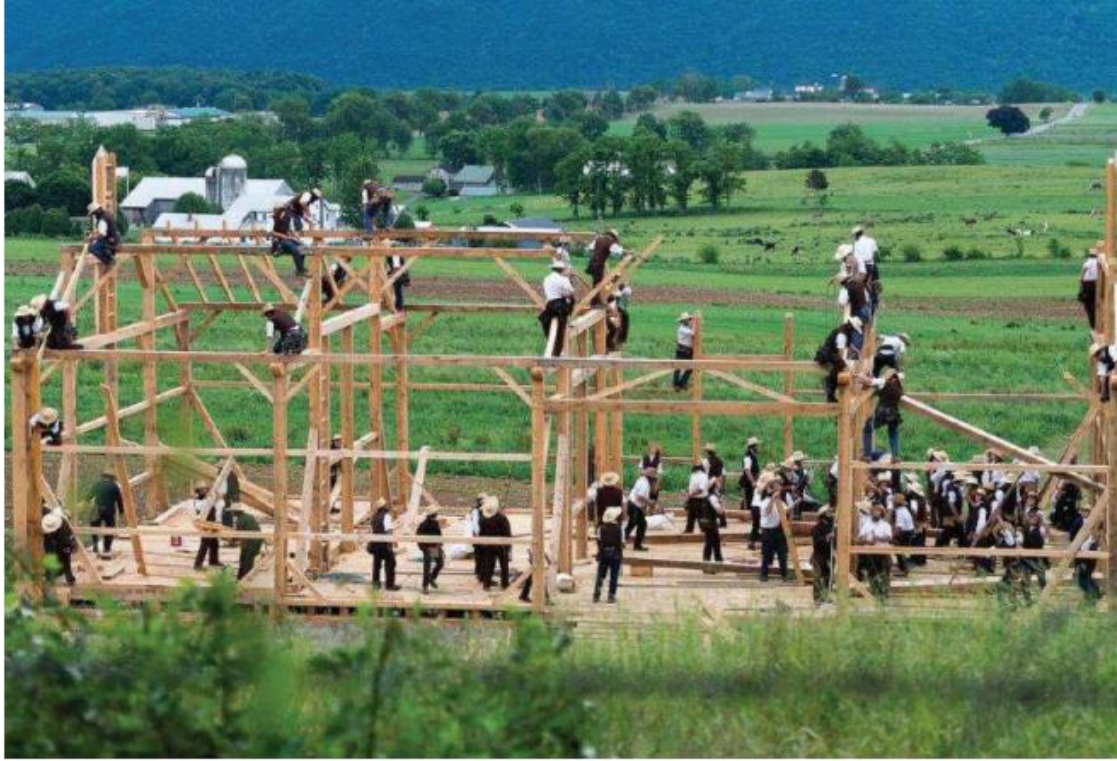
... genom att släppa
loss bygdens förmåga!

” 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. SOU2022:14



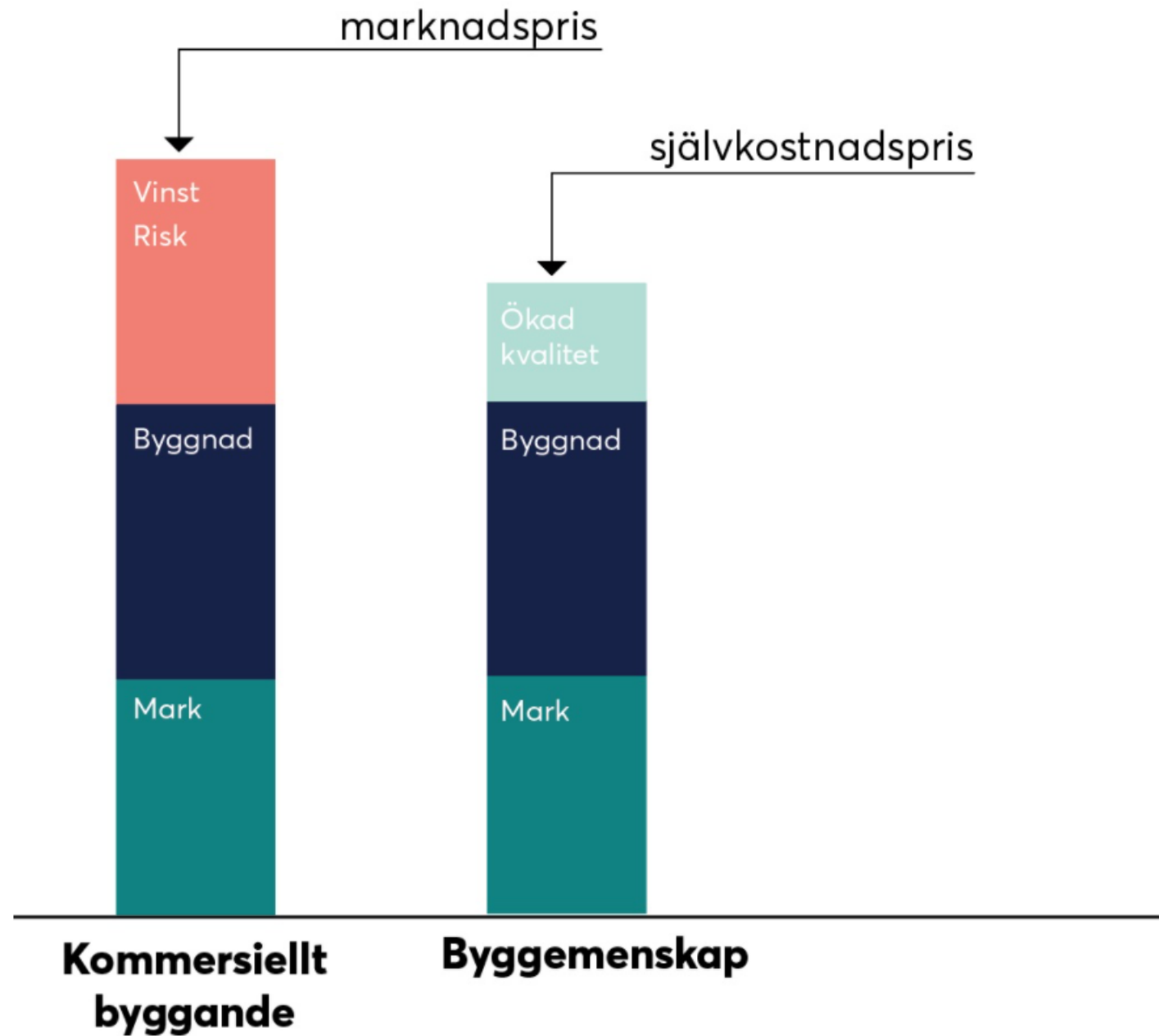


Socialt byggande är *mer långsamt*, det ger plats för alla att delta.

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

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





Byggemenskaper är ett verktyg för hela landet

1. Bygga på marknader där ingen annan kan eller vill bygga
2. Åstadkomma flyttkedjor och frigöra villor genom att tillföra lägenheter
3. Möjliggöra kvarboende och inflyttning
4. Använda landsbygdens styrka: starkt socialt kapital
5. Alstra nytt socialt kapital
6. Stärka lokalt näringsliv och lokal tillväxt

**VI BEHÖVER BYGGA
BOSTÄDER**

**VI BEHÖVER BYGGA
HEM**

**VI BEHÖVER BYGGA
HEMBYGDER**

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

SMÅ BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR

**HYRESLÄGENHETER I SMÅ
FLERBOSTADSHUS FÖR BARNFAMILJER**

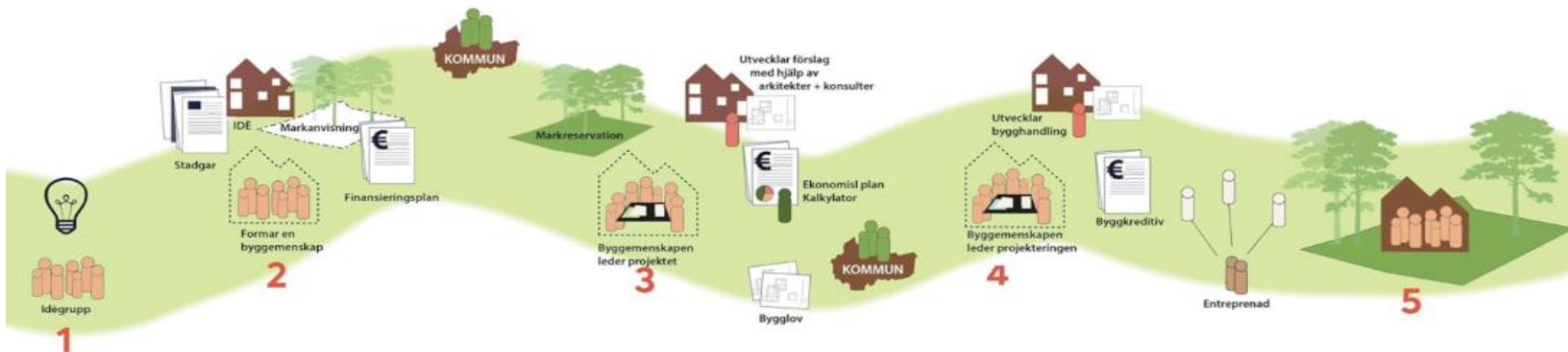
**GEMENSKAPSBOENDE OCH MODERNA
EKOBYAR**

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



BYGG- OCH BOPROCESSENS FASER



Idé och formfas



Utformning



Produktion



Inflyttning

Förvaltning

**Intressegemenskap
Bogemenskap**

Projekteringsgemenskap

Byggemenskap

Att ta saken i egna händer

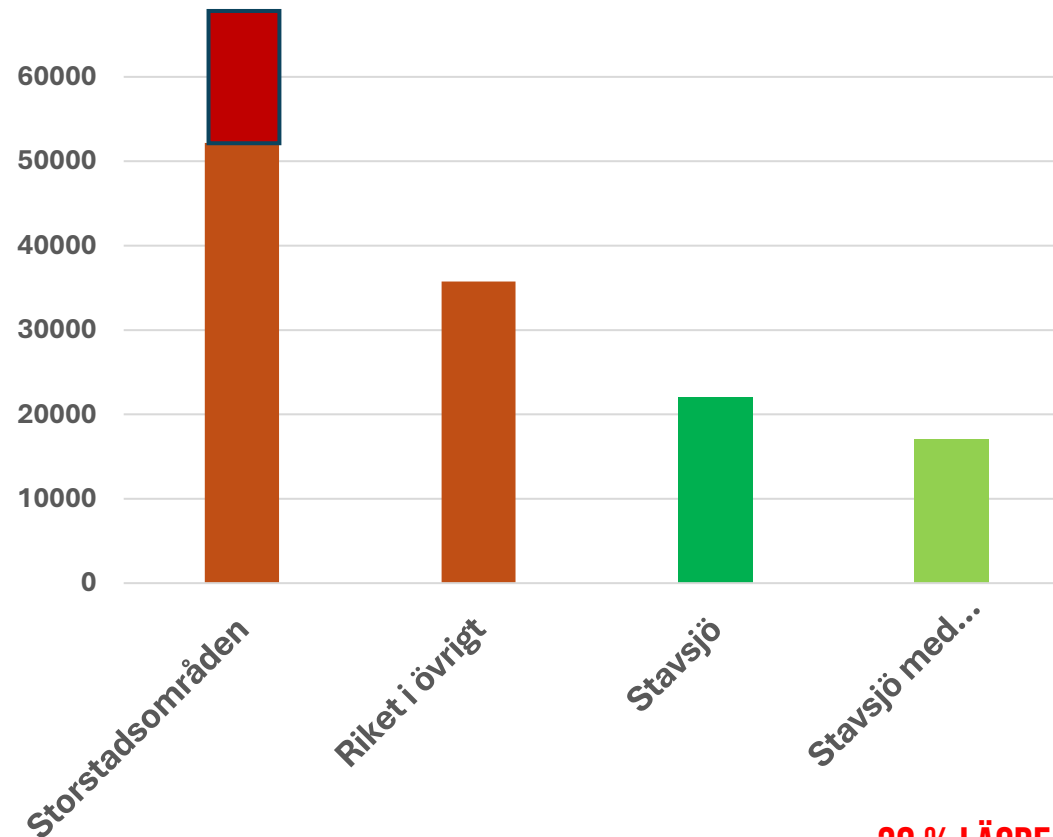


MED UTGÅNGSPUNKT I ÄLDRES BEHOV – KOMMUNEN BORGENÄR



STAVSJÖ, Nyköpings kommun Här byggde Kiladalens utvecklingsbolag (KUAB. svb) 8 lgh 2018 i hyresrätt- **kommunen borgenär**. Utgångspunkt var vad de äldre hade råd med, Billigast hyresbostäder i landet 2018. 2022 stod ytterligare 12 lgh klara. Inspirerad av detta är Krokek och Kvarsebo i Norrköpings kommun på gång att bygga med samma koncept.

PRODUKTIONSKOSTNAD I KRONOR/ KVADRATMETER LÄGENHETSYTA FÖR ORDINÄRA FLERBOSTADSHUS 2018



**30 % LÄGRE ÄN
ALLMÄNNYTTAN I
NYKÖPING**

Hyresavgifter

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		

Etapp 1

Etapp 2

7
713
8
658

Källa; SCB & Kiladalens
utvecklingsbolag(Svb)

MED UTGÅNGSPUNKT I ÄLDRES BEHOV – KOMMUNEN BORGENÄR



HOGSLÄTTS VÄNBOENDE. Tanums kommun. kooperativ hyresrätt där 12 äldre kvinnor byggde sitt seniorboende till rimliga kostnader med vissa gemensamma ytor. Klart 2018.
I insats för 50 kvm 160 000 kr och i månadshyra 3 400 kr.
Starkt inspirerat av detta planeras nu Andreastorpets vänboende med 30 mindre lgh och 5 mindre småhus



Andreastorpets vänboe

kooperativa hyresrätter för helårs

Gerlesborg, Tanums kommun

HÄSTENS KOOPERATIVA HYRESRÄTT



- **Ockelbo klart 2021/2022**
- 17 lägenheter. Lägenheterna som finns är mellan 63,5 kvm till 87,9 kvm och består av 2-4 rum, samt ett gemensamhetsrum.
- Hyran ligger mellan 7 810 kr och 9 659 kr och
- upplåtelseinsatsen är 500 000 kr till 670 000 kr.
- Ägare: Ockelbo kooperativa Fastigheter AB med föreningen på 60% och kommunen med 40%. Kommunen gick i borgen för byggkreditivet

Föreningen Byggemenskap i Jämjö Karlskrona kommun

- **Där allmännyttan kommer att bygga 20 – 100 kooperativa hyresrätter i olika etapper för Föreningen Byggemenskap i Jämtjö**
- Igång att tillsammans med Karlskronahem bygga kooperativa hyresrätter i flera etapper på den gamla skoltomten i centrala Jämjö.
- Stort intresse senaste mötet mer än 150 personer som deltog. Redan nu 75 medlemmar.
- Starkt inspirerad av Stavsjö med flyttkedjor
- Politiskt förankrat i alla partier i kommunen.





LAGNÖ BO UTANFÖR TROSA I SÖDERMANLAND

Kooperativ hyresrättsförening

Olika åldrar

19 lägenheter med 500 kvm gemensamma ytor

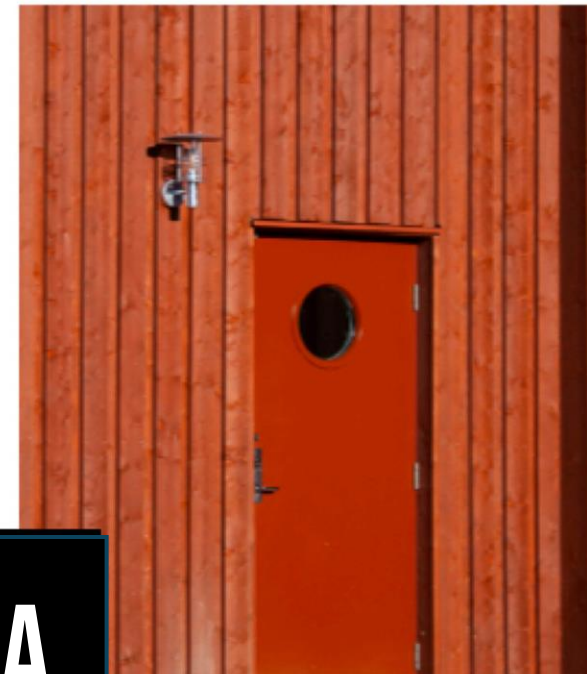
Med inriktning på ekologi och kultur . De började 2012 med id och flyttade in 2018

1:a 40 kvm insats 475 000 kr, hyra 6 737 kr

2:a 51 kvm insats 606 000 kr, hyra 8116 kr



Lagnöbo, Trosa



OTTOEBRO LADA HANEBERG NÄSHULTA



FAKTA

BYGGSTART: MARS 2021

INFLYTTNING: FEBRUARI 2022

ARKITEKT: JAN KRUEHBERG

ANTAL LGH: 8 ST



PROJEKT KAXÅS - ATT UTVECKLA EN BYGD



Interiörbild övervåning, Ekobyn Ladriket Projekt Kaxås



I Ekobyn Ladriket ingår en gemensam bakstuga 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

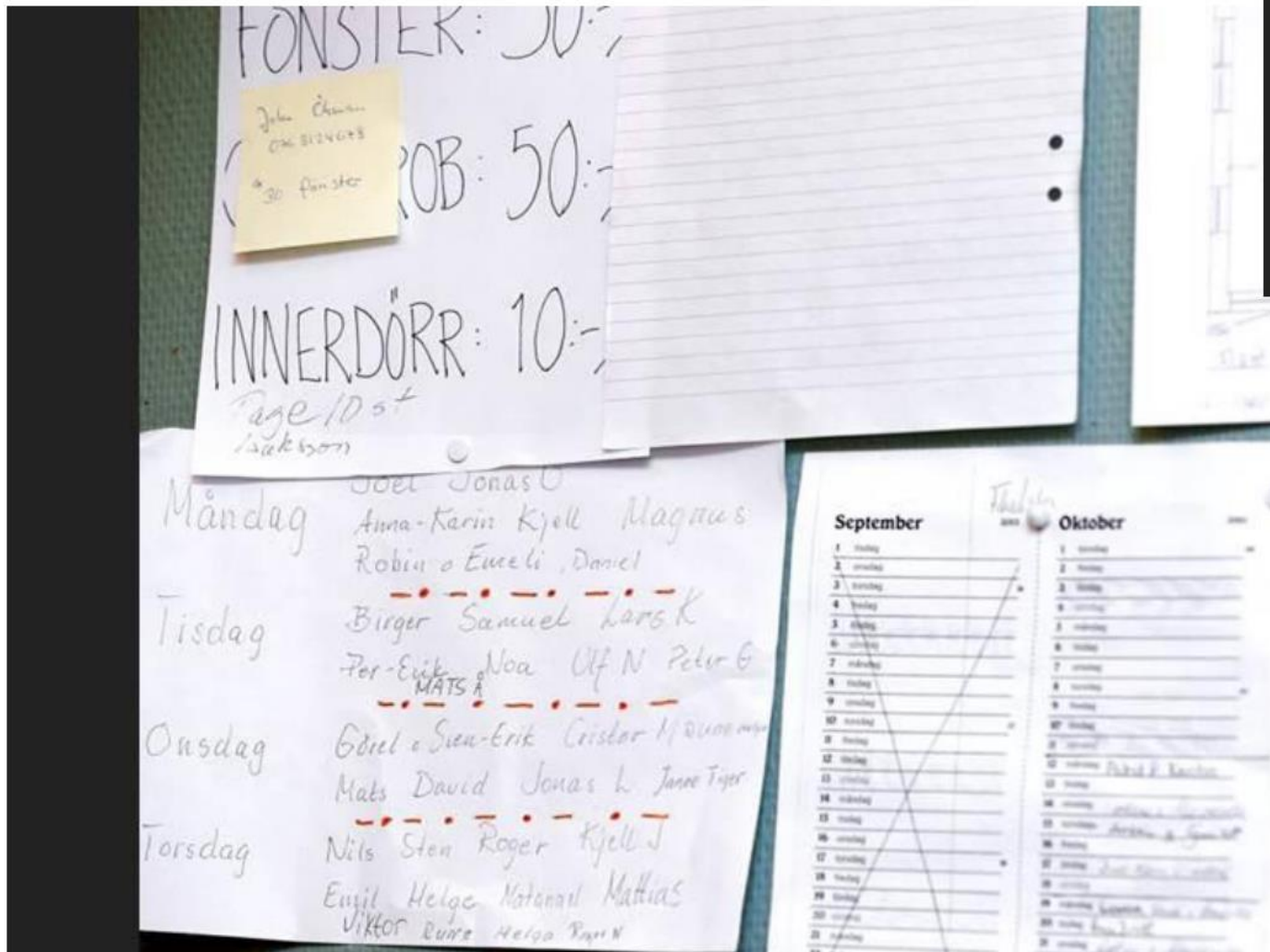
2022 hade **180 nya invånare, varav 63 barn**, från hela Sverige flyttat till byn.

Totalt 24 hus i fyra etapper sålda samt 14 äldre hus .



Klöverträsk:

Ombyggnad av dagis till generationsboenden med 10 lgh.
10-tal deltagare varje kväll.



Bybor bygger lägenheter ideellt



Här bygger byborna lägenheter ideellt Foto: SVT

Varje vardagskväll samlas ett gäng invånare i Klöverträsk för att bygga om en gammal förskola till lägenheter. Ett arbete som sker helt ideellt.

EGNAHEM I HUSEBYBERGEN, ELLÖS

ORUST KOMMUN



Kvarnviksstrand



Kooperativ hyresrätt 12 lägenheter
utanför Åtvidaberg-
Marklägenheter . Finansieringen
kom till genom riskkapitalist på
samma sätt som i Kaxås

HÄR KAN DET BYGGAS FLER EKOBYAR

Falkenberg kan få flera ekobyar och alternativa boenden i framtiden.

Kommunen ska nämligen ta fram en riktlinje som kan leda till fler gemensamma boenden. "Det kan vara ekobyar, men också andra bostadstyper säger Sofia Hedberg Broberg, översiktsplanerare i **SR Halland den 9 april 2022.**

Nu närmast ett planerat fritidsområde som håller på att bli OKOMÈ Ekoby på 30 ha. Falkenberg har sett över alla sina tomter på landsbygden för att se om man kan bygga flera bostäder på samma tomt.



**OKUNSKAPEN I KOMMUNERNA
ATT ARBETA MEDVETET MED
MINDRE PROJEKT I NYA FORMER
ÄR YTTERST BEGRÄNSAD I
SVERIGE I JÄMFÖRELSE MED
MÅNGA LÄNDER I EUROPA**



Kopparslagaren i Hudiksvall

NÄSHULTAGÅRDEN

IDROTTSBALL 7000 TIM

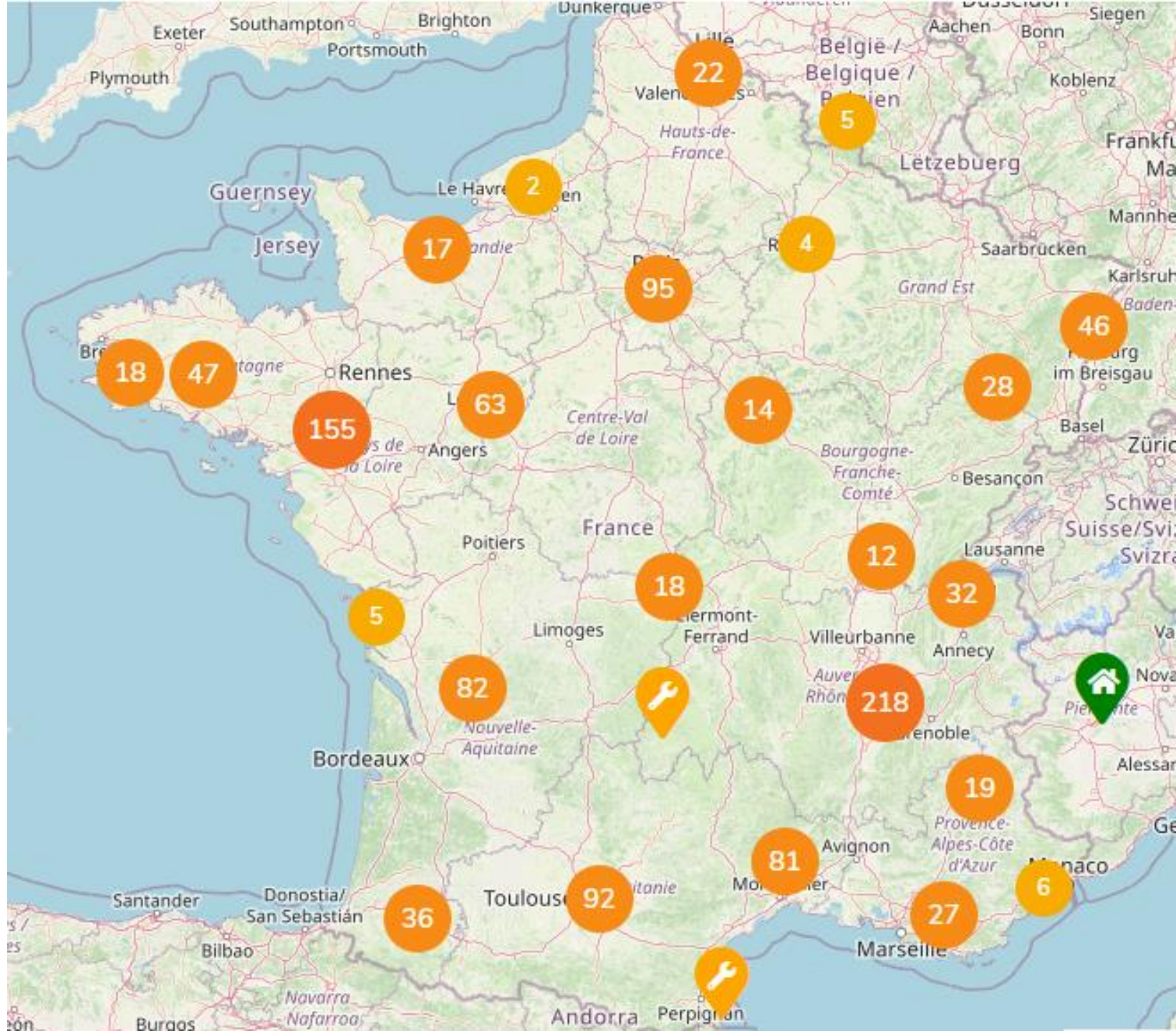




En bred rörelse i Europa

IDAG: TUSENTALS PROJEKT I FRANKRIKE TYSKLAND ENGLAND NEDERLÄNDERNA DANMARK

<https://www.habitatparticipatif-france.fr>



TYSKA ERFARENHETER

1. Direkt dialog mellan kommun och boende.
1. Större variation i den byggda miljön.
1. Mindre skala i projekt, byggnader och fastigheter.
1. I snitt 15 % lägre slutpriser för nybyggda lägenheter.



TYSKA ERFARENHETER

1. SVÅRT ATT FÖRSTÅ FÖR BANKER SOM INTE ARBETAT MED BYGGEMENSKAPER.
2. KRING ÅR 2000 VAR FÅ BANKER MED, IDAG MÅNGA. IDAG FINNS EN STOR EN MÅNGFALD. MAJORITETEN. AV ALLT BOSTADSBYGGANDE SKER GENOM BOGEMENSKAPER I STORA DELAR AV TYSKLAND
3. SÄKRARE INVESTERING ÄN NORMALA BYGGPROJEKT – MÄNNISKOR STÅR UPP FÖR VARANDRA



MANTALSSKRIVNA I SÖRBYN SUNDSNÄS

RESTE STENEN DEN 31 DECEMBER 1999

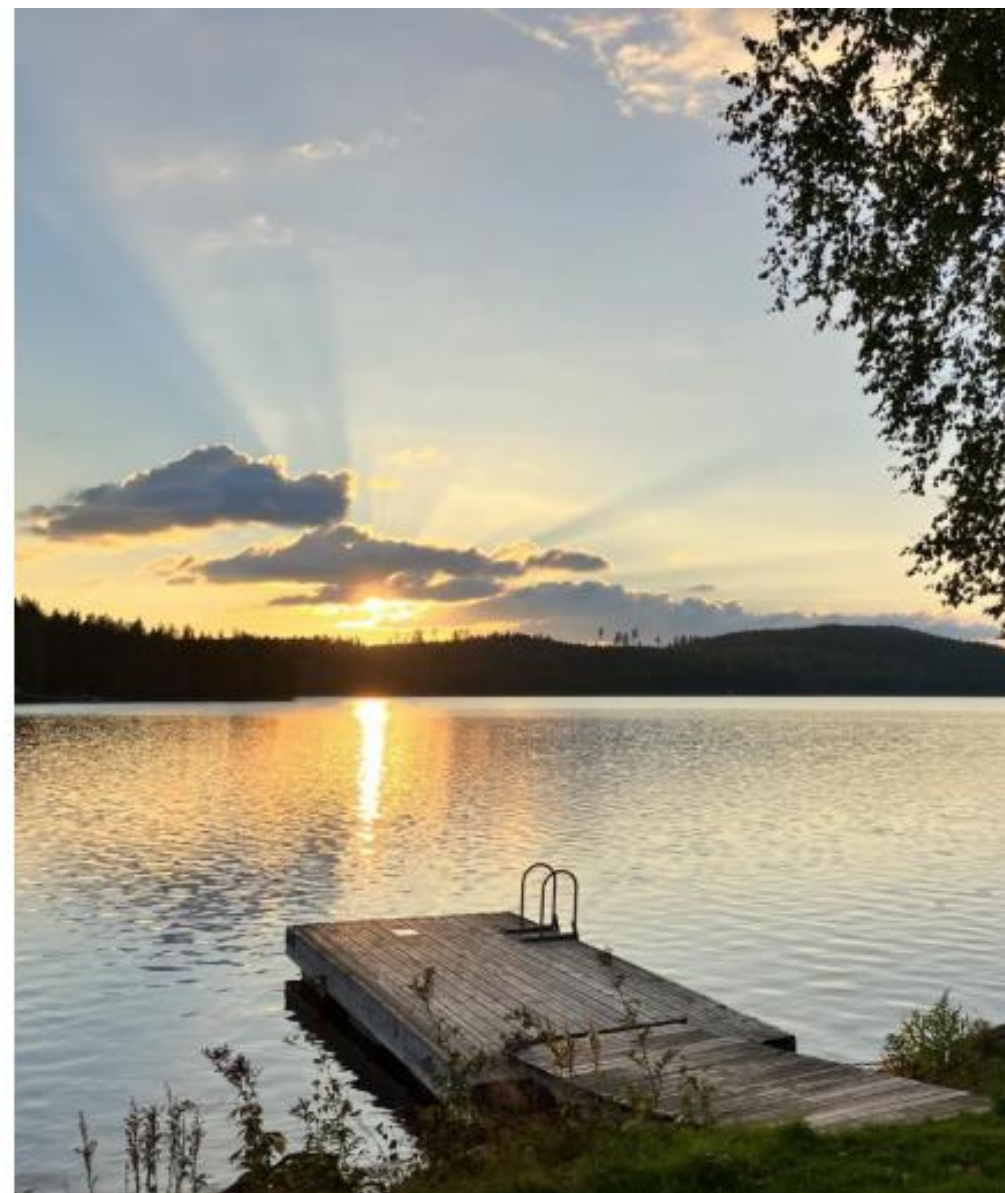
2

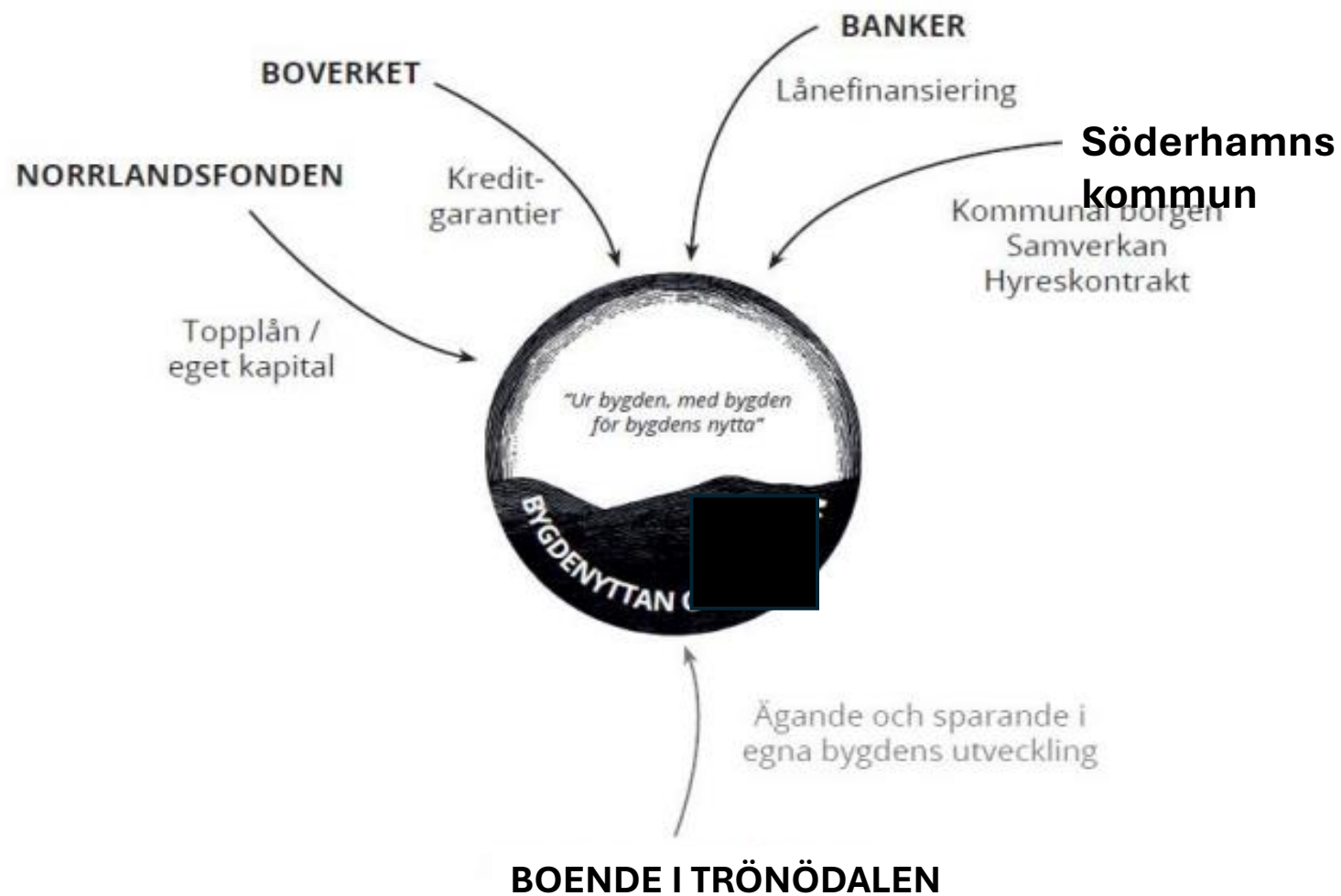
BYGDENYTTAN

STEFAN ALEXANDRA VIKTOR SVANBERG • EMMA EBBERYD SVANBERG KIM EBBERYD •
RAGNVALD RASMANNEN SIV ZACKRISSON • KENNETH LINNEA KRISTOFFER STRAND MONA
ENGLUND • LARS ANNIKA LINNEA JENS KARLSSON • ROLF TUULA EMMA JOAKIM TALLUS •
ALTHEA HANSSON • KARL FINAR JOHANSSON • JAR KARIN ENGMAN • DAN RASMUS STURK
JENNIE ENBERG • ALLEN JIGGE • JENNY LARSEN • LARS JENSEN • JAR SUNDKVIST •
RAGNAR ENGMAN • HENRIK HANSSON • HANSSON • NIKOLAUS ANDRESEN •
STURE MARGARETA ENGMAN • OLGA HANSSON • GUNNAR ANDERSSON •
BERTIL ANNA STAFFAN ANDERSSON • BERTIL INGA LILL ENGSTROM •
URBAN KERSTIN AKERSTROM • LORENTZ AGNETA ANDERSSON •
HENRIK BRITH-MARIE HANSSON • ANDERS ANNELI SIMON HANSSON •
BETTY SELBERG • LEIF SJOBERG • ELIS MARGARETA SUNDBERG •
PER-ERIK EMANUELSSON RAKEL GROTH • KENTH SUNDBERG VIKTOR JONNA
JULIA KRISTOFFERSSON • PATRIK JOA • ROBIN AMANDA SVANBERG CAMILLA
HANNA THYNI • JORGEN LINDA THOMAS • WIKMAN ANNIKA PHIL • BERNT JONNY
ANNA LOUISE HANSSON • SIVERT NANNY NORDKVIST • BERTIL GUNNEL HANSSON • PAUL
ERJA JOSEFIN JOHANNA ANDERSSON • JAN-ERIK ANN-CATHRIN AMBJORN DAN ZACKRISSON •
PIER SANNA AKERSTROM ANNELIE NILSSON • MARGARETA JENNY HANSSON JOAKIM
LIDBERG • BERTIL KERSTIN JOHANSSON • ULF GARINA TOBIAS DANIEL THERESE
RENECT HELENA MARIA EMMA SELBERG • NILS NAPOLEON LARSSON •
BER ANDERS GLOV JOHAN PANNY

Bygdenyttan är:

- Ett verktyg för bygden att skaffa sig handlingsförmåga (makt) över den egna bostadsförsörjningen – i synnerhet hyresrätter.
- Det lokala civilsamhällets "allmännytta".
- Ett allmännyttigt uppdrag – men ej kommunalt ägt.
- En variant av bygdebolag med fokus på bostadsförsörjning.



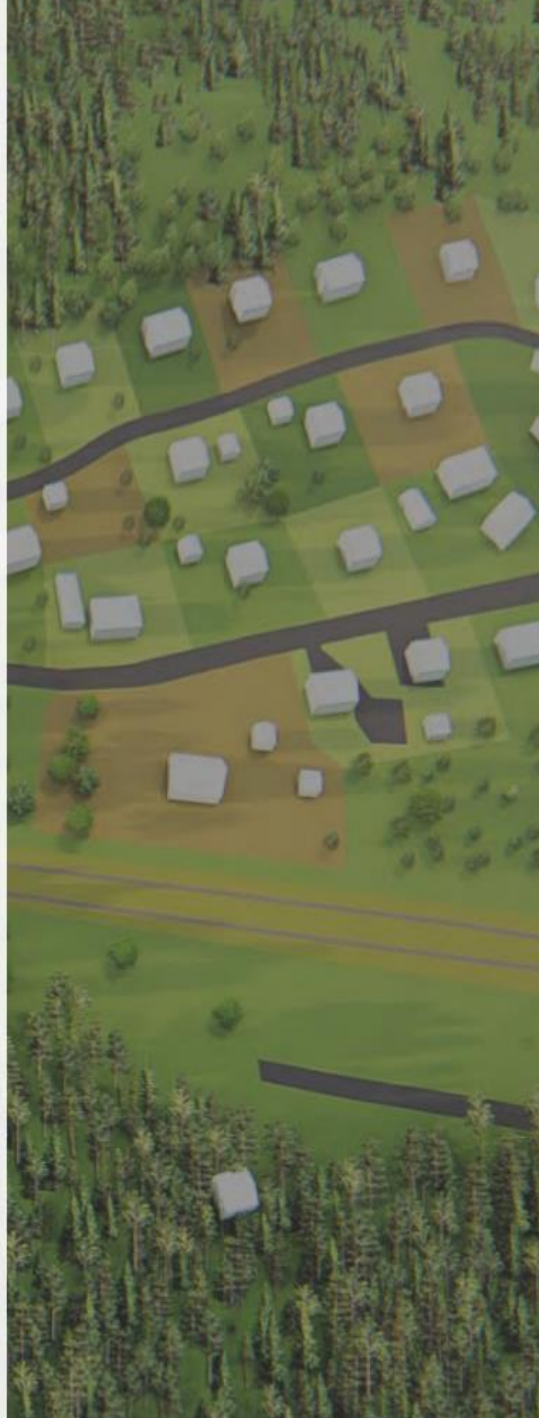


BYGDENYTTA - LOKAL BYGDEFÖRENING AB/ SVB

- **I RÖSTÅNGA I SKÅNE,**
- **STAVSJÖ I SÖRMLAND,**
- **GUNNARSBYN UTANFÖR BODEN I " NORRBOTTEN.**
- **FLERA SOCKNAR PÅ GOTLAND**
- **OCH I DOCKSTA GENOM BORDTENNISKLUBBEN I VÄSTERNORRLAND**
- **HAR MAN BÖRJAT ARBETA SÅ, OFTAST I AB MED SÄRSKILD VINSTBEGRÄNSNING SVB.**



Lokal bygdeutveckling

- Både fysiska strukturer och sociala strukturer behöver utvecklas – de går hand i hand och är beroende av varandra. Räcker aldrig med bara det ena.
 - Egen kapacitet i bygden att uppföra fysiska strukturer är en nyckelförmåga.
 - Genom byalag etc både kan och bör vi oftare ikläda oss rollen som bostadsutvecklare (både som byggherrar och i praktiskt byggande).
 - Många byggnader och funktioner som vi behöver lokalt kommer aldrig kunna byggas av kommuner eller kommersiella aktörer (bostäder på svaga marknader, mötesplatser, vissa affärer)
- 

An aerial photograph of a suburban neighborhood. The landscape is a mix of green grass, brown patches, and small grey and orange buildings. A winding road cuts through the area. In the center, there is a white rectangular box containing text. The background image is slightly faded to make the text stand out.

Utveckling växer underifrån, genom att vi berättar om
den för varandra.

Vi behöver odla vår förmåga att föreställa oss hur det
kan bli, bortom det som är.

VAD VILL NI ?



NATIONELL KONFERENS OM IDÉBURET OCH SOCIALT BYGGANDE DEN 2-3 OKTOBER 2025 I BORÅS

IDÉBURET & SOCIALT
BYGGANDE 2025

Hem

Konferens 2025

Dokumentation

Kontakt

Press

Nyheter

f @

Välkommen till Konferensen för Idéburet och socialt byggande

Öppen nationell konferens om inkluderande former av byggande och boende 2-3 oktober 2025 i Borås

↑ Teman

📅 Program

🗣️ Talare

📍 Plats

📁 Dokumentation



TACK



PETER EKLUND

Email:

peteklund@gmail.com eller
peter.eklund@helasverige.se

Tel: 070- 275 01 68

Det går, om man vill...

Civilsamhällets tid kommer ... när vi
bygger strukturer för gemensam handling