

Slutrapport Hyreslägenheter i Stavsjö 2016 706

En modell att bygga hyreslägenheter på landsbygden

Slutrapport Hyreslägenheter i Stavsjö

INNEHÅLL

1	Om utbetalningen	3
2	Genomförandet av investeringen eller projektet	4
3	Andra sökta och beviljade stöd.....	5
4	Här ska ni kort och konkret beskriva ert projekt.....	5
5	Varför ville ni genomföra projektet? (Vad skulle det leda till?)	5
6	Var genomfördes projektet?	5
7	Vad har ni genomfört i projektet?	5
8	Vilka har genomfört projektet?.....	6
9	Vilka mål har ni haft i projektet?.....	6
10	Vilka resultat har projektet skapat?	6
11	Hur har ni förankrat projektet?.....	6
12	Beskriv projektets tänkta målgrupp	6
13	Har projektet även gynnat andra målgrupper?	6
14	Har ni genomfört projektet som ni skrev i ansökan?	6
15	Samarbetade Ni med några andra	7
16	När bedömer ni att projektet ger full effekt?	7
17	Hur har ni spridit projektets resultat?	7
18	Hur har ni arbetat för att projektets resultat ska leva vidare efter att projektet avslutats?	7
19	Vilka erfarenheter har ni fått genom projektet?	7
20	Har något gått bättre än planerat?	7
21	Vilka svårigheter eller hinder har ni upplevt under projektets gång?	7
22	Hur fortsätter projektets verksamhet efter projektets slut?.....	8
23	Vilka rekommendationer skulle ni ge till andra som vill genomföra liknande projekt?.....	8
24	Hade projektet genomförts även utan stöd?	8

25	Har stödet bidragit till att verksamhet finns kvar?	8
26	Vilka effekter har projektet bidragit till?	9
27	Uppföljning av ideella resurser	9
27.1	Hade ni med ideella resurser?	9
27.2	Beskriv det ideella arbetet.....	9
27.3	Hur stort blev värdet på det ideella arbetet?.....	9
27.4	Beskriv de övriga ideella resurserna	9
27.5	Hur stort blev värdet på ideella resurser som ingick i projektet?	9
28	Jordbruksverkets definierade indikatorer	9
28.1	Specifika indikatorer	10
29	Insatsområde.....	11
	Kryssa för det insatsområde ert projekt har viktats i:	11
29.1	Specifika indikatorer för Leader Sörmlandskusten.....	11
30	Resultat för sysselsättning och nya företag	11
31	Horisontella mål.....	12
31.1	Hållbar utveckling.....	12
31.2	Jämlikhet	12
31.3	Ungas delaktighet.....	12
32	Publicering av projektet.....	12

1 Om utbetalningen

Är du som stödmottagare skyldig att följa någon av upphandlingslagarna?

Ja

Nej

Myndigheten kan begära något eller flera av följande underlag:

Underlag som visar om organisationen finns för att tillgodose behov i det allmännas intresse som inte är av kommersiell eller industriell karaktär.

Underlag som visar var organisationen får sin finansiering ifrån.

Underlag som visar om organisationen står under kontroll av staten, en kommun, ett landsting eller en upphandlande myndighet samt hur kontrollen i så fall utövas.

Underlag som visar vilka som sitter i organisationens styrelse eller motsvarande ledningsorgan och hur dessa har utsetts.

För att skynda på handläggningen av din utbetalning skicka gärna in underlagen redan nu.

Om du i ansökan om utbetalning redovisar utgifter för direktupphandlade varor eller tjänster där kontraktsvärdet överstiger 100 000 kr, ska du försäkra följande:

- att din organisation har riktlinjer för att använda direktupphandling.
- att din organisation har dokumenterat skälen för direktupphandlingarna.

Om du inte redovisar några sådana utgifter besvarar du nedanstående två frågor med "Inte aktuellt".

Försäkrar du att din organisation har riktlinjer för användning av direktupphandling?

Ja

Nej

Inte aktuellt

Försäkrar du att din organisation har dokumenterat skälen för direktupphandlingarna?

Ja

Nej

Inte aktuellt

Har du köpt in varor eller tjänster av samma slag i din övriga verksamhet som du redovisar i din ansökan om utbetalning?

Ja

Nej

Har du ansökt eller blivit beviljat undantag från kravet på betalningsbevis?

Ja, jag intygar att alla fakturor som redovisas i denna ansökan om utbetalning är betalda när jag skickar in min ansökan om utbetalning

Nej

2 Genomförandet av investeringen eller projektet

Följer investeringen eller projektet ditt beslut om stöd?

Ja

Nej

Om nej beskriv avvikelser:

3 Andra sökta och beviljade stöd

Har du beviljats andra stöd för utgifter som du tar upp i denna ansökan?

Ja

Nej

Har du sökt andra stöd som du ännu inte har fått beviljade för utgifter som du tar upp i denna ansökan?

Ja

Nej

4 Här ska ni kort och konkret beskriva ert projekt.

Projektet avser framtagande av en modell att bygga hyreslägenheter på landsbygden. Projektet skall lämpa sig som utbildningsmaterial för andra nationella enheter.

5 Varför ville ni genomföra projektet? (Vad skulle det leda till?)

Idag byggs det alltför få bostäder i Sverige och på landsbygden har det under senare år varit hart när omöjligt. Vi ville visa en väg.

6 Var genomfördes projektet?

Projektet genomfördes i Stavsjö, Nyköpings kommun

7 Vad har ni genomfört i projektet?

(vad har ni använt pengarna till? bifoga adress till webbsidor och tryckt material...)

Vi har haft timanställd personal som har identifierat alla de moment som krävs för att bygga hyreslägenheter, genomfört en marknadsundersökning för att påvisa hur intresse kan kartläggas. Vi har arbetat med statliga och kommunala myndigheter för att ta fram de olika moment som behöver adresseras. Vi har fört diskussioner med finansieringsinstitut. Vi har praktiskt genomfört alla de förberedande momenten fram till en tänkt byggstart. Vi har dokumenterat arbetet, processen och resultatet i en handbok. Våra administrativa kostnader har täckts efter schablonbelopp.

Vidare har vi anlitat extern konsult för layout och tryck av handbok samt arkitekt för konceptutveckling. NISAL (Linköpings universitet) har genomfört en marknads- och intresseundersökning som blev beslutsunderlag om att påbörja byggandet av ett tiotal hyresbostäder i Stavsjö.

8 Vilka har genomfört projektet?

Projektet har huvudsakligen genomförts av 3 projektledare, Larz Johansson, Gunnar Casserstedt och Thomas Rodestrand, alla med olika profil och kompetenser. Vi har även utnyttjat expertis på Linköpings universitet.

9 Vilka mål har ni haft i projektet?

Vårt mål var att skapa alla de förutsättningar som krävs för att möjliggöra en byggstart av hyreslägenheter på den gamla skoltomten i Stavsjö samt att dokumentera detta som en överförbar modell en tryckt handbok.

10 Vilka resultat har projektet skapat?

Det fall som legat som grund för arbetet är klart på ett sådant sätt att alla förutsättningar skapats för att påbörja byggnation. Boken är klar och tryckt i x antal. Projektet har rönt stort medialt intresse lokalt.

11 Hur har ni förankrat projektet?

(från projektidé till genomförande)

Flera förstudier har visat att det finns ett stort behov av mindre lägenheter i markplan (seniorlägenheter) som kan erbjudas äldre personer som vill lämna sitt nuvarande villaboende. Idén till projektet föddes när Kiladalens utvecklingsbolag, med ett 100 tal delägare blev ägare, av den gamla skolan i Stavsjö med en tomt på 13 500 km²

Projektidén förankrades sedan hos den kommunala politiska ledningen, med länsstyrelsen och Leader.

12 Beskriv projektets tänkta målgrupp

Målgruppen var intressegrupper och kommuner i Sverige samt tjänstemän med fokus på landsbygdsutveckling.

13 Har projektet även gynnat andra målgrupper?

Beskriv i så fall vilka och på vilket sätt?

Projektet gynnar kommunala tjänstemän och entreprenörer samt, i det fall att en byggnation kommer till stånd, det lokala näringslivet.

14 Har ni genomfört projektet som ni skrev i ansökan?

JA

NEJ om nej beskriver varför

15 Samarbetade Ni med några andra

JA
NEJ

om ja, ange vilka andra aktörer ni samarbetat med för att nå projektets syfte och mål?

Kommunala tjänstemän, lokalt näringsliv inom byggbranschen, banker mm

16 När bedömer ni att projektet ger full effekt?

Det har redan gett full effekt
 Inom 1 år
 Inom 2 år
 Om mer än 2 år

17 Hur har ni spridit projektets resultat?

Genom media och nyhetsbrev har vi börjat sprida resultatet men framförallt kommer resultatet att spridas under hösten 2017 när den handbok vi producerat sprids.

18 Hur har ni arbetat för att projektets resultat ska leva vidare efter att projektet avslutats?

Vi har säkerställt detta genom den första upplaga på 1000 böcker som vi tryckt. Vi ser också ett stort intresse av vi kommer och föreläser om projektet. Som det ser ut nu kommer vi starta byggnationen av 8 st lägenheter, om denna produktion kommer vi också att berätta om i nyhetsblad. Vi kommer att vara öppna för att ta emot studiebesök.

19 Vilka erfarenheter har ni fått genom projektet?

Att statliga myndigheter talar med kluven tunga när det gäller att bygga lägenheter på landsbygden. De finansieringsmöjligheter staten tagit fram innehåller i normalfallet så många barriärer att dessa förblir outnyttjade och ett slag i luften.

20 Har något gått bättre än planerat?

Nej. Det har gått som planerat

21 Vilka svårigheter eller hinder har ni upplevt under projektets gång?

Se ovan. Finansieringsmöjligheterna för ett byggande av hyresbostäder på landsbygden är ofta omöjliga att realisera.

22 Hur fortsätter projektets verksamhet efter projektets slut?

Nästa steg kommer att bli att genomföra ett byggande av 8 hyreslägenheter

23 Vilka rekommendationer skulle ni ge till andra som vill genomföra liknande projekt?

Dessa finns i den rapport vi skrivit och tryckt i bokform. Den drygt 60-sidiga boken innehåller en stor serie rekommendationer och praktisk handvisning.

24 Hade projektet genomförts även utan stöd?

Välj alternativ:

- Ja
 Nej
 Delvis

Motivera ditt svar: Med projektet avsåg vi att skapa en modell för bostadsbyggande på mindre orter som skall kunna användas av andra. "Andra" intressenter är i det här sammanhanget länsstyrelser som statens representant och kommuner. Att bygga bostäder i mindre skala på en mindre ort är utmanande nog, inte minst när det gäller kreditgivning, och när det samtidigt skall belastas med kostnader för "modellbyggande" är det inte ekonomiskt genomförbart.

Svaret på frågan om genomförande bör istället för alternativet "delvis" ovan, vara KANSKE, MEN INTE SÄKERT. Förklaringen är att villkoret för ett byggande är att produktionskostnaden ligger under 1 300 kronor/ kvadratmeter som villkorar statlig finansiering. Ett ekonomiskt bidrag till utredningskostnaderna skulle avlasta den totala produktionskostnaden och kan därför komma att vara avgörande för huruvida bostäder överhuvudtaget byggs. Det bör beaktas att initiativet framförallt representerar en kostnads massa för utvecklandet och dokumentation av projektmodellen och dess applicering i andra liknande miljöer. **DESSA EXTRA KOSTNADER BELASTAR PROJEKTET VARS MÅL ÄR MODELLUTVECKLING**, men ett steg två, byggandet av hyresbostäder blir förmodligen inte realiserade utan projektet som förstudie.

25 Har stödet bidragit till att verksamhet finns kvar?

- Inte alls
 I liten grad
 I stor grad
 Vet ej

Projektet blir en plattform för att gå vidare med en investering i bostäder.

26 Vilka effekter har projektet bidragit till?

Du kan ange flera alternativ.

- Ökad kompetens och lärande
- Ny samarbeten och lärande
- Ny eller innovativ teknik, produkter eller tjänster
- Ökad lönsamhet för ditt företag
- Djurvälståndet i företaget har förbättrats
- Kortare leveranskedjor av livsmedel
- En bättre miljö
- Ett bättre klimat
- Fler jobb
- Utvecklingen av den lokala landsbygden
- Bevarad eller ökad biologisk mångfald

Detta är generella effekter för Landsbygdsprogrammet

27 Uppföljning av ideella resurser

27.1 Hade ni med ideella resurser?

- Ja
- Nej

Om ni svarat ja på frågan om ideella resurser ska ni svara på följande frågor:

27.2 Beskriv det ideella arbetet

Den s.k. Fixargruppen i Stavsjö bestående av ett 40 tal personer har deltagit i processarbetet med ca 590 timmar. Varje fredag samlades en grupp om ca 10 personer som la ner ca 2 timmar per gång med att iordningställa utemiljöer....?

27.3 Hur stort blev värdet på det ideella arbetet?

130 000 kr

27.4 Beskriv de övriga ideella resurserna

Projektledarna har redovisat obetald arbetstid om ca 93 timmar till ett värde av 423 kr/tim

27.5 Hur stort blev värdet på ideella resurser som ingick i projektet?

40 000 kr

28 Jordbruksverkets definierade indikatorer

Om du inte har något värde att redovisa skriver du "0" i rutan. Om frågan inte är aktuell för projektet skriver du "Ej aktuell" i motiveringen

Jordbruksverkets definierade indikatorer	Antal	Motivering
Hur många nya produkter har projektet skapat?	0	Projektet är ett modellbyggande
Hur många nya tjänster har projektet skapat?	0	Projektet begränsar sig till ett analytiskt och rådgivande dokument
Hur många nya fysiska anläggningar har projektet skapat?	1	Som konsekvens av projektet men utanför dess mål har Kiladalens Utveckling AB (svb) skrivit kontrakt med ett lokalt byggföretag om att uppföra 8 hyreslägenheter i två byggkroppar i en första fas. Kontraktssumman, d.v.s. skapad ekonomisk aktivitet är 67 gånger större än bidraget från Leader.
Hur många nya fysiska mötesplatser har projektet skapat?	0	Ej relevant
Hur många nya tekniker har projektet infört?	1	Projektet har påvisat hur ett bostadsbyggande på landsbygden kan realiseras och institutionella lösningar överbryggas.
Hur många nya fritids- och kulturverksamheter har projektet skapat?	0	Ej relevant
Hur många nya nätverk/samarbetskonstellationer har projektet skapat?	5 1	Flera kompetenser har knutits ihop Projektet har identifierat samarbetspartners för ett projekt av den relevanta karaktären. I det aktuella fallet har projektet skapat relationer och nätverk mellan universitet, kommun, länsstyrelse, lokala entreprenörer och serviceorganisationer.
Hur många nya virtuella mötesplatser har projektet skapat?	0	Ej relevant
Hur många nya dagsbesökare har projektet skapat?	0	Ej relevant
Hur många av nya besökare är turister?	0	Ej relevant
Hur många nya övernattningar (gästnätter) har projektet skapat?	0	Ej relevant

28.1 Specifika indikatorer

Om du inte har något värde att redovisa skriver du "0" i rutan. Om frågan inte är aktuell för projektet skriver du "Ej aktuell" i motiveringen

EU:s gemensamma uppföljningsuppgifter	Antal	Motivering
Hur många invånare får genom projektet tillgång till förbättrad service eller infrastruktur?		

29 Insatsområde

Kryssa för det insatsområde ert projekt har viktats i:

- Leva Bo
 Nära Mat
 Strategisk mångfald
 Turism

29.1 Specifika indikatorer för Leader Sörmlandskusten

Kod	Namn på strategispecifik indikator	Enhet	Motivering
1	Projekt strategisk mångfald	Antal: 0	Ej aktuellt
2	Deltagare strategisk mångfald	Antal: 0	Ej aktuellt
3	Nya bostäder	Antal: 0	Sökanden har strikt uppmanats att begränsa målet till ett modellprojekt där detta har varit att visa hur det går att skapa hyresbostäder på landsbygden är konsekvensen av projektet att ny bostäder skapas. Utanför projektets ram har projektledningen sedan valt att konkret demonstrera projektets potential. Detta innebär ett stort antal åtaganden, inte minst av finansiell karaktär där konsekvensen av detta utvidgade arbete är att 8 bostäder realiserar.
4	Projekt om servicepunkter	Antal: 1	Servicepunkter i form av möteslokaler, gymnastik och and aktiviteter kommer att tillhandahållas som ett resultat av att projektet resulterar i att bostäder byggs, dvs ett finansiellt åtagande av sökanden utanför projektets modellbyggande.
5	Deltagare i turistprojekt	Antal: 0	Ej aktuellt
6	Företagens redovisade intäkter i turistprojekt	%: 0	Ej aktuellt
7	Personer som kompetensutvecklas Nära Mat	Antal: 0	Ej aktuellt

30 Resultat för sysselsättning och nya företag

Om du inte har något värde att redovisa skriver du "0" i rutan. Om frågan inte är aktuell för projektet skriver du "Ej aktuellt" i motiveringen

Resultat för sysselsättning och nya företag	Antal	Motivering
Hur många timmars sysselsättning per år, som är bestående efter projektets slut, har projektet skapat för kvinnor?	0	Ej aktuellt. Projektet var en förstudie

Hur många timmars sysselsättning per år, som är bestående efter projektets slut, har projektet skapat för män?	0	Ej aktuellt. Projektet var en förstudie
Hur många nya företag har projektet skapat?	0	Ej aktuellt. Projektet var en förstudie

31 Horisontella mål

31.1 Hållbar utveckling

Projektet beaktar miljöanpassade byggnadstekniker och sociala faktorer för en hållbar utveckling. Hållbar utveckling säkerställs genom att boende skapas i landsbygdssamhället

31.2 Jämlikhet

Bostäderna är anpassade efter statliga bostadslånegarantiernas riktlinjer och ska vara tilltalande för en bred publik ur ett mångfald- och jämställdhetsperspektiv..

31.3 Ungas delaktighet

Ej aktuellt.

32 Publicering av projektet

Vem kan kontaktas vid frågor kring projektets genomförande?

Här skall du ange en kontaktperson som kan svara för projektets genomförande. Kontaktuppgifterna kan publiceras i en databas öppen för allmänheten.

Ange för- och efternamn: Gunnar Casserstedt

Ange telefonnummer: 073-0683700

Ange e-postadress: gunnarcasserstedt@hotmail.com

Bilagor: Bok...