

Kosters nya boende

- en förstudie för att utveckla möjligheter till permanentboende i skärgårdsmiljö

Erik Johansson

Antalet fastboende året om har, likt många andra kustsamhällen, sakta minskat på Kosteröarna samtidigt som andelen äldre har ökat. Antalet barn i förskola och skola minskar. I en skarp kontrast till detta ökar fritidsboendet och antalet övriga turister väldigt mycket under sommarmånaderna. Lokala företag har svårt att rekrytera arbetskraft och utveckla sin verksamhet. Det sammanfaller med det generella problem för människor att etablera sig i kustsamhällen när det saknas bostad att hyra eller köpa till rimlig kostnad. Här presenteras vägar framåt för en beställarorganisation att ta sig an ett byggprojekt för Kosteröarna.



Förord

Syftet med denna förstudie är att identifiera förutsättningar för att få till stånd ett bostadsprojekt på Koster - ett område där stigande bostadspriser leder till avfolkning.

Rapporten kan även användas av intressenter på orter med likande problematik med kombinationen av stigande bostadspriser och avfolkning. Vissa resonemang gäller även för avfolkningsbygd med låga bostadspriser.

Till materialet i denna rapport har jag förutom de enkäter och intervjuer jag själv genomfört egna upplevelser efter att varit deltagare i flera processer, jag refererar också till andra rapporter om Koster och utveckling i skärgården. Det finns också en sammanställning av det tidigare arbete som gjorts på Koster.

Ett stort tack för alla som delat med sig av material, tips och ställt upp med sin tid.

Olle Ekström och Monika Broberg i samhällsföreningen. Gunilla Hansén som berättat och delat med sig material om processen kring uppstarten av KIFAB och bygget av Västrabo. Börje Nilsson för ditt arbete med LEA och det nya utvecklingsbolaget AB Kosters framtid.

Göran Larsson, Göran Lyth och Dag Wersén för ert stöd med att rota fram allt gammalt arbetsmaterial som ni tidigare tagit fram för att förverkliga ett byggprojekt på Koster. Emma Hedlund och Hans Sörqvist för er gedigna kunskap och initiala stöd och pepp. Ingela Skärström som med sina uppmuntrande ord hjälpt mig att hitta tillbaka till arbetet.

Rådgivarna på Coompanion i Göteborg, Ingrid Westerfors, Jan Svensson, Louise Edqvist Lendefors och Joakim Keim som hela tiden kommer med tips idéer och juridiskt stöd.

Paula Oksanen, Gunilla Larsson, Gunilla Rahm och Lena Jarlöv för ert fantastiskt inspirerande arbete med Hogslätts vänboende och vilja till att dela med er och stötta andra bostadsprojekt.

Alla ni andra på Koster som hejat på, hjälpt till och bjudit in!

Och sist men inte minst till min nyblivna familj Elsa och Otto som tillsammans med mig slitits mellan olika världar under projektets gång.

Projektagaren av denna förstudie är Kosters samhällsförening.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	5
<i>Bakgrund</i>	5
<i>Nuläge</i>	6
<i>Rekommendation</i>	6
DEL A – För alla intressenter	8
1. Inledning	9
2. Problemöversikt	10
2.2 <i>LEA analys och utvecklingsbolaget AB Ksters Framtid</i>	10
2.1 <i>Det lilla ö-samhället som ställs inför alla samhällsproblem i litet format</i>	13
2.3 <i>Vatten och avloppsfrågan på Kster</i>	15
2.4 <i>Kooperativ hyresrättsförening som alternativ till boplikt</i>	17
3. Potential	21
3.1 <i>Näringslivets problem och roll i samhällsutvecklingen</i>	21
3.2 <i>Kommun och lokalsamhälle i samverkan i planeringsarbetet</i>	22
3.3 <i>Kulturen som en grundläggande drivkraft i utvecklingen</i>	23
3.4 <i>Önskemål om övergripande samverkan</i>	26
4. Kartläggning av efterfrågan på bostäder	28
4.1 <i>Livet på en ö</i>	28
4.2 <i>Enkät svar</i>	29
4.3 <i>Diskussion om bostadskö och andra nyckeltal</i>	32
DEL B – För beställarorganisation som ska ta sig an ett byggprojekt	34
Vision och mål	35
5. Fallstudier	36
5.1 <i>Inblick Hogsälts vänboende i Gerlesborg Tanums kommun</i>	36
5.2 <i>Inblick i Västrabo Ksters Ideella Förvaltning AB</i>	37
5.3 <i>Ksters sportklubb</i>	38
6 Val av lösning - organisationsmodell	38
6.1 <i>Öppna upp vägen in i samhället</i>	38
6.2 <i>Rekommendation av organisationsmodell</i>	41
7 Ekonomi	42
7.1 <i>Ekonomisk kalkyl</i>	42
7.2 <i>Finansiering och säkerhet</i>	44
7.3 <i>Borgens krets – vikten av delad risk</i>	46
7.4 <i>Kombinera offentliga bidrag och stöd</i>	47
7.5 <i>Utformning på hus</i>	49
7.6 <i>Val av lösning - Byggkoncept</i>	50
7.7 <i>Markarbete</i>	51
7.8 <i>Fraktkostnader</i>	52
8. Avslutning	53
8.1 <i>Val av lösning</i>	53
8.2 <i>Kravspecifikation</i>	54
Slutord	55
7.1 <i>LÄNKAR för kunskap, vägledning och inspiration</i>	56
BILAGOR	59
<i>BILAGA 1 Enkät nr 1 2018-05-09</i>	59
<i>BILAGA 2 Enkät nr 2 2019-11-29</i>	61

<i>BILAGA 3 Enkät nr 3 2020-02-15 - Ansökan om medlemskap i Ksters nya boende - kooperativ hyresrättsförening</i>	71
<i>BILAGA 4 – Stadgar kooperativ hyresrättsförening</i>	73
<i>BILAGA 5 – Hogslätts vänboende – Kostnader för fastighetsförvärv och byggande och byggkostnader - budget och utfall</i>	78
<i>BILAGA 6 – Om vattentjänstlagen och process på Kster</i>	81
<i>BILAGA 7 – Om tillåtet och otillåtet statsstöd</i>	83
<i>BILAGA 8 Om blockuthyrning SOU 2004:091 - Reformerad hyressättning</i>	85
<i>BILAGA 9 Inspiration – Tidiga skisser Filjestadstomten</i>	87
<i>BILAGA 10 Inspiration - Bygga enkelt med variation</i>	89

Sammanfattning

Bakgrund

Min ingång i projektet har varit när jag som driftsansvarig haft svårigheter att anställa personal långsiktigt för att kunna utveckla restaurangverksamheten där jag jobbade. Jag framförde behovet om bostäder först inför Kosternämnden under hösten 2017 som bokade möte med dåvarande kommunalråd och tekniska nämnden. Mitt förslag var då att införskaffa tillfälligt boende i form av hus på hjul för att vi lättare skulle kunna rekrytera personal.

Bristen på bostäder skapar otrygghet både som företagare och som privatperson. Jag har levt tillfälligt i en mängd personalbostäder av skiftande kvalité på hela ön. Jag har bott i min egen båt på sommaren. Under lågsäsong med tillfälliga hyreskontrakt. Som verksamhetsansvarig har jag lagt alldeles för mycket tid på att leta bostäder till personal istället för att kunna utveckla verksamheten. Flera av personalbostäder jag hittat har varit undermåliga med avsaknad av rinnande vatten och med utedass, jag har även akut köpt in ett stort tält som använts som personalbostad. Många gånger har jag skämts efter att lämnat personalen i dessa utrymmen. Det är otroligt vad många unga kan nöja sig med för att få tillbringa tid på Koster och förståeligt att de senare söker sig vidare. ----- se mitt frågeformulär 2016

I mötet med Kosternämnden och Koster's samhällsförening gick det upp för mig att utvecklingen för Koster i helhet var allvarlig, med en nedläggningshotad skola, minskat antal bofasta och åldrande befolkning. Det är svårt att förstå när turismen ökar från år till år och somrarna är fulla av aktivitet. Jag har också förstått att jag delar problem med övriga företagare som både behöver tillfälligt boende under sommaren och helårsboende för nyckelpersoner i verksamheterna.

Jag fick också veta att arbetet med att få till stånd fler bostäder för pågått mer eller mindre aktivt sedan 2006 efter att ett byggprojekt avslutades på Nordkoster. Människor har levt på Koster tillfälligt några år och sökt bostad gett upp och flyttat bort från Koster till en plats där de kan se en framtid och möjlighet till bostadskarriär. Med bostadskarriär menar jag att flytta till något litet för att etablera sig på orten i ett första steg och i steg två flytta till något mer stadigvarande där det ska gå att bilda familj. Det handlar om att öppna upp drömmen om Koster för unga människor.

Jag ansökte om medel för att göra denna förstudie hösten 2017 med målet att ta fram en plan för ett byggprojekt och skapa en beställarorganisation, en grupp aktörer som går samman för att bygga bostäder. Parallellt med detta initierades också en LEA, Lokalekonomisk analys på Koster. Under uppstarten av dessa initiativ tog också Göran Wallo från kommunala bostadsbolaget kontakt, såg stor utvecklingspotential för Koster och menade att de kunde bygga hyresbostäder i ett tidigt skede på tomten som var aktuell i Filjestadsområdet.

Nuläge

De senaste två åren har processen med Filjestadstomten gått sakta fram, tomten är avstyckad av lantmäteriet och ett tomträttsavtal håller på att framarbetas. Att det ska byggas bostäder har i sig gett flera personer knutna till olika företag hopp om att göra sig en framtid på Koster. Ett 15-tal personer har engagerat sig för av att gå med i en kooperativ hyresrättsförening, ytterligare personer har uttryckt intresse för att bosätta sig på Koster längre fram. En barnfamilj flyttade till Koster under 2019.

Vid olika sammankomster har det uttryckts en osäkerhet kring efterfrågan på nya kommunala bostäder och hur stor risken det kommunala bostadsbolaget kommer att ta om de bygger nya hyresrätter. Andra ser en plats med stor utvecklingspotential. Helheten av Kosters utveckling med skolans eventuella nedläggning de senaste åren gör det till en kritisk ”tippningspunkt”. Satsas det inte nu blir det mycket svårare för Kosters samhälle att återhämta sig. Efter flera enkäter har jag kommit fram till att ett tiotal personer som kan tänka sig att flytta till och bosätta sig stadigt på Koster. Över tid har några ångrat sig men nya intressenter tillkommit. Detta trots att det inte finns bostäder idag. Det arbete som nu mobiliserats de senaste åren betyder väldigt mycket för nya intressenter som känner sig väldigt välkomnade. Nu fattas bara en satsning på ett bostadsprojekt.

Som ett resultat av LEA-analysen 2017/2018 startades utvecklingsprojektet Kosters framtid ett utvecklingsbolag bildades 2019. AB Kosters framtid ska:

”främja fastboende och verksamheter samt aktivt arbeta för att behålla och utveckla Koster som samhälle och därtill knuten service hela året. Fokus ska också ligga på att få nya personer och verksamheter att flytta hit.” Idag har bolaget anställt en person som erbjuder att sköta redovisningen för föreningar och företag på öarna.¹
öarna.¹

Kultur i väst, Strömstads kommun och Kosterstiftelsen gick in och stöttade ett residensprojekt på ön som en del i att med kulturens hjälp göra platsen mer levande under lågsäsong. Resultatet blev mycket lyckat och planeras att fortsätta.² Kultur som drivkraft i samhällsutvecklingen har visat sig lägga en grund för samhällets utveckling som på ön Træna i Norges skärgård, Fångersfors i Dalsland, Uddebo i Västergötland etc.

Rekommendation

Rekommendationen utifrån den här förstudien, där kommunen under processen öppnat upp för att investera, ligger nu ett förslag om att en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen ska blockhyra av kommunen i steg 1 och att en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen tecknar ett tomträttsavtal med kommunen och bygger i steg 2.

Samarbeta med kommunen och ta efter framgångarna hur den Kooperativa hyresrättsföreningen Hogslätts vänboende, i Gerlesborg, Tanums kommun drev sitt projekt. De hade ett stort engagemang, stor ekonomisk kompetens, de hade bra kontakter med kommunen och nära kontakt med byggentreprenör.

¹ Utvecklingsbolaget AB Kosters framtids hemsida: www.kostersframtid.se

² Residens och Konst och musikfest på Koster 2019 <http://www.kostershif.se>
www.kulturivast.se/koster2019

Jag rekommenderar utvecklingsbolag att arbeta för att säkerställa det Lars Straeters nämner som nyckelfaktorer i sitt arbete med företaget Conplan. De anlitas för att underlätta arbetet för byggemenskaper i Tyskland och för att ett projekt ska lyckas är erfarenhet, bankkontakter, samarbete med kommunen och att gilla människor grunden.

Min rekommendation är också att använda sig av upplåtelseformen kooperativ hyresrättsförening. Den berättigar för det första till boverkets investeringsstöd vilket är betydande. För det andra kan planering och inflytande över sin bostadssituation öka och mer likna bostadsrättsförening. För det tredje kan föreningen med tomträttsavtal och krav på att vara skriven i bostaden förhindra också att mark och bostäder ”förloras” till köpstarka fritidsboende.

I arbetet med denna förstudie har vi tagit fram en vision och ett antal mål för det fortsatta arbetet:

Vision:

- **Fler bostäder för fler fastboende i skärgårdsmiljö.**
 - Ökad anställningsförmåga hos lokala företag
 - Bevarad skola
 - Bevarad service

Mål efter projektet:

- 2021 - 10 lägenheter i parhus som kommunen bygger och en Kooperativ hyresrättsförening blockhyr enligt hyresmodellen.
 - Steg 1- Utvecklingsbolagen på Koster lär oss om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, den statuerar exempel för nyfikna och gör att intresserade får fotfäste på Koster.

Mål, om 2-5 år efter projektet:

- 2024 - 1 st parhus med attefallshus – en kooperativ hyresrättsförening på 3 hushåll upprättar ett tomträttsavtal med kommunen för att bygga själva enligt ägarmodellen.
 - Steg 2 – En koopintressenter samlar kunskap för att kunna bygga själva och inleder ett
 - Utbildad styrelse som klarar bygga. (Kompetensen om kooperativ hyresrätt är stor i styrelsen.)
- 2025 – 2 st parhus upprättar ett tomträttsavtal med kommunen för att bygga själva enligt ägarmodellen.

DEL A – För alla intressenter

Denna förstudie är indelad i två delar. I den första delen av förstudien är ambitionen att med ett så brett grepp som möjligt ge en förståelse för platsen. Jag har konkretiserat problemställningar och möjligheter för samhället på Koster. Förstudien riktar sig dels till de som funderar på om de ska våga sig på att flytta till platsen och dels till de intressenter som funderar på om de ska våga investera eller på annat sätt hjälpa till att få igång ett bostadsprojekt. Här finns redogörelser för det arbete som pågår med platsutveckling på Koster idag och den potential för framtiden som finns här.

Jag redovisar i problemöversikten statistik från en undersökning som gjordes i ett projekt med en metod kallad Lokalekonomisk analys (LEA). LEA-projektet löpte parallellt med mitt och visar på den negativa utveckling som pågår på Koster. Det utmynnade till slut utvecklingsbolaget AB Kosters framtid. Dessutom några resonemang om övergripande problemställningar som vatten- och avloppsfrågan som Kosternämnden arbetar med och ett resonemang om en metod för att handskas med hur vi ska garantera att nya hus inte omvandlas till fritidsboende.

I delen om potential har jag försökt peka på flera aspekter jag anser att de lokala aktörerna bör ha med sig i utvecklingsarbetet. Jag beskriver andra idag pågående projekt och vad som görs idag. Syftet är att få alla intressenter medvetna om vad som pågår och peka ut några möjliga riktningar för fler som vill vara en del i utvecklingsarbetet. Det kan handla om att utveckla och förmedla paketlösningar för turistnäringen, upprätta kontorshotell, värna om lokala fritidssysselsättningar, kulturprojekt, och bostadsförmedling. Det finns många idéer om vilken väg utvecklingen på Koster ska ta och jag har inte fångat in allt som diskuterats om kunskapscenter, skolor och nya utbildningar utan försökt fokusera på de lågt hängande frukterna.

I min undersökning har jag några egna reflektioner om hur det är att leva på Koster och gör en sammanställning de enkätundersökningar jag skickat ut för att ge en klarare bild över efterfrågan på bostäder på Koster. Sedan diskuterar jag hur vi ska förstå efterfrågan av bostäder och bostadskön och slutsatsen är att när det gäller utveckling på landsbygden så beror det på det lokala engagemanget. Tillexempel så har de senaste personerna i bostadskön kommit hit för att de fått ett varmt mottagande, tips om arbeten och har hopp om att bostäder kommer färdigställas. Enkäterna i sin helhet finns som bilagor.

1. Inledning

Tio kilometer ut i havet väster om Strömstad nära den Norska gränsen ligger Kosteröarna. På öarna bor det idag 270 personer. Likt många andra kustsamhällen är Koster attraktivt för semesterboende. Många av husen som använts av helårsboende köps och omvandlas till semesterbostad. Priserna har drivits upp då köpstarka fritidsboende också ser bostaden som en investering snarare än en bostad. Bostäder där det tidigare bott människor året om huserar nu i allt större omfattning fritidsboende. Samhället på Kosteröarna har därför likt många andra kustsamhällen år från år minskat i antalet fastboende året om. Barnen som går i skolan minskar i antal samtidigt som de äldre blir allt fler.

Området är ett populärt turistmål för sin unika prägel, naturreservat och nationalpark och öarna är föremål för mycket bevarande riksintressen:

- Riksintresse för Friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB)
- Riksintresse för Naturvård enligt 3 kap 6 § MB
- Riksintresse för Kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB
- Riksintresse för Obruten kust enligt 4 kap 3 § MB
- Riksintresse för Turism- och rörligt Friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB

Det finns fortfarande fiskare kvar och många kulturminnen. Detta som gör Koster till en speciell och unik plats måste vårdas och det gäller att navigera i dessa riksintressen som finns utan att det ska stoppa utvecklingen av ett hållbart levande samhälle med bofasta. En sådan utveckling vi ser med ökad turism och minskat antal fastboende vill jag hävda inte gynnar något av de ovanstående intressena.

Jag ställde en fråga till en elektriker i tjugoårsåldern:

- Kan du tänka dig att flytta till Koster?

- Nej, aldrig i livet!

- Varför?

- Det går inte, det är ju alldeles för dyrt att köpa något här.

Effekten av stigande bostadspriser och ökande andel fritidsboende i ett område skapar flera problem men framförallt är det ett mentalt hinder. Problembilden att överhuvudtaget tänka sig en framtid på Koster var svår för den enskilde och det är lätt att fastna där för kommun, företagare, bostadssökande och fastboende. Det är viktigt att också staka ut en väg bland regelverk och utmaningar för att se potentialen, ett ljus i tunneln för att kunna utveckla ö- och kustsamhällen. En nyckelfaktor för att rädda samhället är att det byggs bostäder. I kommunens fördjupade översiktsplan för Koster 2009 har det konstaterats att 500 fastboende gör att samhället blir bärkraftigt.

2. Problemöversikt

Parallellt med uppstarten av förstudien Kosters nya boende startade också en lokalekonomisk analys som ger en detaljerad bild över läget.

2.2 LEA analys och utvecklingsbolaget AB Kosters Framtid

Kosternämnden och Kosters samhällsförening jobbar med att behålla den service som finns på öarna i form av hemtjänst, skola, kollektivtrafik etc. 2017 i samband med denna studie startades en Lokalekonomisk analys (LEA), den resulterade i en nulägesbild av utvecklingen på Koster. För att vända utvecklingen övergick LEA i ett utvecklingsprojekt Kosters framtid som senare genom samhällsföreningen bildade utvecklingsbolaget AB Kosters framtid.

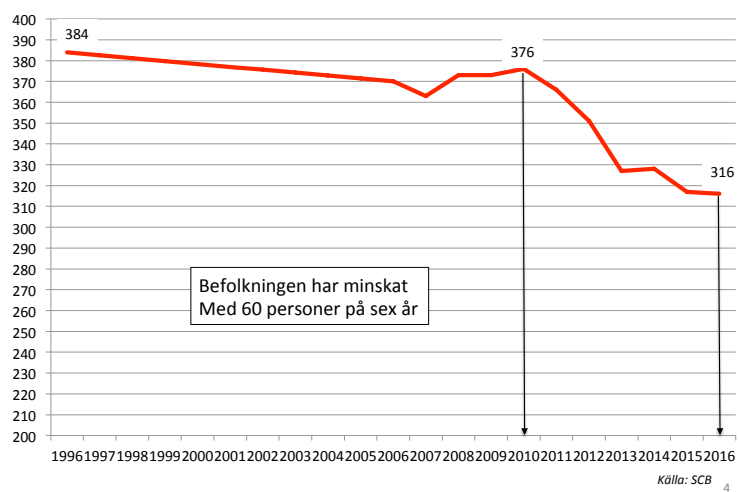
AB Kosters framtid arbetar idag med ett flertal frågor. Bolaget har idag har en bostadssamordnare som försöker matcha bostadssökande med befintligt bostadsbestånd. Det är till exempel viktigt att få husägare hyra ut på helår istället för till sommargäster. Det kan gå att få liknande årsinkomst till mindre arbetsinsats. Bolaget jobbar också för att stimulera bostadsbyggande eller förvärvande av mark för att kunna bygga hyresrätter. AB Kosters framtid arbetar även idag aktivt med att främja företagande på öarna och erbjuder redovisningstjänster. Eftersom turismen idag är en av de största näringarna så arbetar de även för att den ska vara långsiktigt hållbar även under vinterhalvåret.

I den lokalekonomiska analysen som går att ladda ner i sin helhet på Kosters samhällsförenings hemsida³ Här är en del av resultatet och följande bilder visar hur befolkningen minskade med över 15% från 376 till 316 personer. Ett tapp på 60 personer på 6 år 2010 – 2016. Den enda andel som ökar är äldre och mer drastiskt blir det att se till unga som går i skolan och försörjningskvoten det vill säga de som är i arbetsför ålder minskar. Passagerarantalet på Kosterbåtarna är det som tydligt ökar.

³ <http://www.kostersh.se/2018/01/25/lea-lokalekonomisk-analys-38680798>

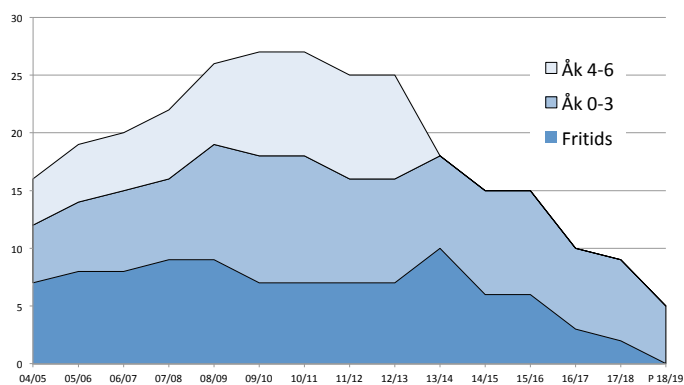
1

KOSTERS BEFOLKNINGSUTVECKLING 1996-2016



1

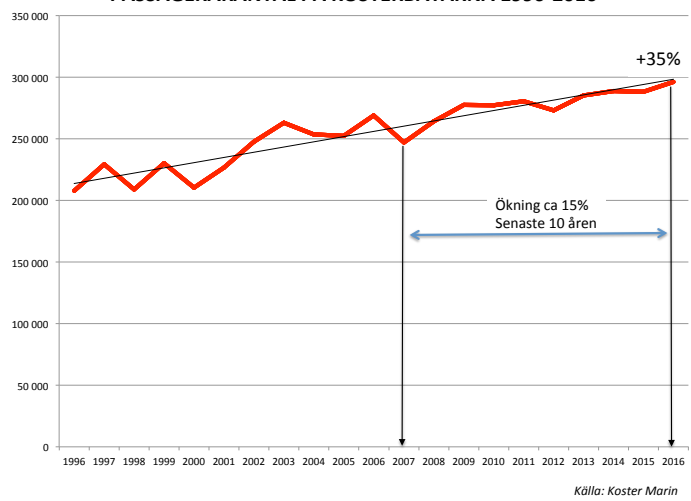
BARN I KOSTERS SKOLA



6

6

PASSAGERARANTAL PÅ KOSTERBÅTARNA 1996-2016



11

Resultatet från LEA:n visar också att totala inköp på Koster är i storleksordningen 160-170 mkr. Turistnäringen är idag den största inkomstkällan för företag på Koster direkt eller indirekt under sommaren. Många andra företag bedriver sin verksamhet på Koster året om. Det finns flera byggföretag på Kosteröarna idag. Byggföretagen har anställda varav många reser till Koster från fastlandet. En del kommer från Strömstad med även från närliggande kommuner och Norge. En del pendling sker till och från Göteborg. I byggbranschen kommer även långpendlande utländsk arbetskraft.

Två räkfiskare bosatta på Koster som fiskar året om. Fisket sysselsätter även ett antal fiskare med licens för kräft-, makrill- och hummerfiske. Flera ateljéer och en musikstudio finns på Koster. Förutom ett stort antal egenföretagare är många anställda inom skola och barnomsorg, post, i nationalpark, Naturrum och offentlig förvaltning. (verksamhet t ex äldreomsorg, assistans mm).

Under en högsommardag arbetar hundratals personer i de olika verksamheterna när upp emot 7000 personer kan besöka öarna över dagen. Det högsta besökstrycket pågår i ca 8 veckor och den sammanlagda arbetstiden motsvarar ca 50-60 årsarbetstillfällen. De flesta av de som anställs i de olika verksamheterna under sommaren är inte skrivna i Strömstads kommun.

Enligt SCB finns ca 130 årsarbetstillfällen på ett 25-tal arbetsställen. Av dessa arbetstillfällen bemannas ca 70 av bofasta medan 20-40 personer pendlar ut till Koster. Ett antal bofasta pendlar in till fastlandet. (Det finns också 72 mer eller mindre aktiva företag som saknar anställda).

I de 707 bostadsenheterna på öns 488 fastigheter, bor 230 fastboende, 1500 fritidsboende om sommaren och 1625 hotell- och båt gäster⁴.

Pendlingen från Koster kan öka. Skolverksamheten skulle kunna utvidgas. Komforten på båtarna under lågsäsong är mycket god. Många arbetar under resan. Det är en social mötesplats med kiosk med enklare förtäring. Båtresan kan inte jämföras med pendling på buss, tåg eller spårvagn.

- Turistföretagen - 3 hotell/pensionat 8 restauranger (11 restauranger med hotellen) (8 årsarbetstillfällen är registrerat som hotell och restaurang enligt SCB) Statistiken fångar inte upp alla tillfälliga jobb. Inkluderar vi camping, ICA-affär, kiosk, cykeluthyrning, guideföretag mfl. Sextioalet årsarbetstillfällen rimligare. Under vintern arbetar ett tiotal och under sommarens 8 semesterveckor hundratals personer.
- Byggföretagen anställer 13 enligt statistik från SCB. Inpendlande byggarbetare kommer från andra håll såväl inom som utom landet.
- Det finns idag två räkfiskare bosatta på Koster som har fiskelicenser och ett antal fiskare med licens för kräft-, makrill- och hummerfiske
- Övrigt: Strömstads kommun, Västtrafik, Post-nord, Nationalparken sysselsätter ca 38 personer jämnt fördelat över året.

⁴ Rapport – Alternativ 3, Kosteröarnas vatten- och avloppssystem Christan Pleijel 2017-02-05

2.1 Det lilla ö-samhället som ställs inför alla samhällsproblem i litet format

Ett ö-samhälle som Koster behöver ha tillgång till alla samhällsfunktioner och förhållandevis isolerade tamps öborna med mindre varianter av samhällets många stora problem. Följande punkter är ett försök med utgångspunkt ur den lokalekonomiska analysen att ringa in olika problemområden uppdelat på olika intressenter.

1. **Kommunen** har stora kostnader vad gäller förvaltningen på Koster. De förlorar skatteintäkter för varje hus som omvandlas till fritidsbostad då köparna inte skriver sig i kommunen. Många av de som jobbar på Koster arbetsställen under den korta säsongen på Koster är inte skrivna här utan bor på platsen tillfälligt under sommaren.

Kommunens intäkter minskar samtidigt så måste hemtjänst, barnomsorg och andra lokala funktioner fungera. VA och annan kommunal service måste också dimensioneras för att klara det tryck av sommargäster som kommer under somrarna.

2. **Service för helårsboende** på orten riskerar att bli sämre när befolkningen året om minskar. Kollektivtrafik utanför semestersäsongen riskerar att försämrast. Hemtjänst, förskola och skola riskerar att försvinna. För de som driver verksamheter vintertid betyder servicen att de kan ha sina barn i skolan så att de fortsatt kan driva sin verksamhet som i sin tur bidrar till attraktiviteten att bo på Koster. Försvinner en sak uppstår en stor negativ spiral som blir väldigt svår att starta igång igen. Möjligheten att pendla till jobb från och till Koster är också väldigt viktig.
3. **Företag** får svårt att anställa och utveckla sin verksamhet. Stigande bostadspriser gör det svårt att anställa personer som vill etablera sig på platsen. Många arbeten lokalt ger inte en lön som gör att enskilda personer klarar av att köpa de fastigheter vars pris drivits upp genom åren.

Fisket har minskat som inkomstkälla bland lokalbefolkningen och inkomster via turismen har ökat de senaste åren. Men arbetet inom turistnäringen är idag av tillfällig karaktär där arbetskraft inhysts i spartanska boenden enbart anpassade för sommarsäsongen. Företag har svårt att driva sina verksamheter då den präglas av stora säsongsvariationer där 80 procent av omsättningen sker under 2 månader. Ny personal ska läras upp varje år, vilket försvårar att behålla och höja kvalitén på produkter och tjänster. Verksamheterna under somrarna har inte varit stabila och ägarbyten hör mer till regel än undantag. Att ha personer på plats som har kunskap om samhället och verksamheten är oerhört viktig.

4. **Bostadssökande** - Omsättningen på allmännyttans bostäder är för långsam.

Under de senaste 10 åren har olika konstellationer på Kosteröarna försökt förverkliga ett byggprojekt på Sydkoster där projektgruppen dels stött på utmaningar i form av finansiering när kommunen ställer krav på att bostäderna ska användas av helårsboende och dels väntan på att en lämplig VA-lösning ska beslutas för öarna.

Problemen med att skapa en beställarorganisation är att de som varit engagerade för byggande av bostäder sedan 2006 har bytts ut genom åren och inte haft möjlighet att

lägga den ideella tid och engagemang som krävs av en grupp som ska bygga själva när de har familj och jobb att sköta. På Koster har många bofasta sett personer kommit och letat boende för att sedan försvunnit när de hittat boende på annat håll.

Uppfattningarna går isär om vad som är sant när det gäller efterfrågan på bostäder. Det finns en lång bostadskö till Ksters hyresfastigheter idag och Ksters framtid arbetar med att hålla kontakter med intresserade. När en lägenhet blir ledig kan det dock vara problem med tajming för många. När familjer bott på tillfälliga hyreskontrakt på ön och letat boende har de efter en tid sett det som lönlöst. Min uppfattning efter att ha arbetat med frågan i tre år är att det ändå alltid finns ett tiotal personer som är aktiva i kön och intresserade av att flytta hit vid ett givet tillfälle. De byts ut från år till år. Ingen av de som jag frågade 2017 är på samma sätt aktiva i sitt letande att flytta idag, de har skapat sig ett liv någon annanstans.

5. **VA** - Något som blockerat utvecklingen är vatten och avloppslösningen på Kosteröarna. Det finns skilda uppfattningar om hur vatten och avloppsfrågan ska lösas. Detta är en viktig del att lösa för framtiden vilket engagerat Ksters samhällsförening och Kosternämnden i många år. Vattenkvalitén skiljer sig mycket åt mellan olika brunnar och områden på Koster.

2.3 Vatten och avloppsfrågan på Koster

Idag finns dock ett klartecken från kommunen och en glädje på Koster över att det kommunala bostadsbolaget att tillslut ro ett bostadsprojektet i hamn.

En beställarorganisation inriktad på fortsatt utvecklingsarbete bör vara insatt i problematiken kring vattenförsörjning på en ö. Levnadsförhållande och samhällslösningar på en ö skiljer sig betydligt mot fastlandslösningar. Vattenkvalitén i vissa brunnar är väldigt bra utan anmärkning samtidigt som det finns brunnar med tjänligt vatten med anmärkning eller med vatten som är otjänligt. Fastigheter vid Ekenäs är anslutna till en kommunal avsaltningsanläggning. Idag finns ca 150 enskilda avlopp, flera gemensamhetsanläggningar för avlopp och ett stort reningsverk.

Idag har kommunen stoppat många typer av utbyggnader på Koster med hänvisning till problem med vattenförsörjningen och avloppslösningar. Kommunen är lagstyrd och måste följa vattentjänstlagen och med dess skyddsintressen och nu inväntar man besked kring nya lagförslag som håller på att arbetas fram.

Det står alltså mellan en överföringsledning eller en platsspecifik lösning och hela processen med länkar till rapporterna finns att ta del av på Kosters samhällsförenings hemsida.⁵

Parallellt med de lokala utredningarna på Koster är detta en högt prioriterad fråga på riksnivå, den diskuteras bland annat i interpellation 2017/18:40⁶. Det ligger i skrivande stund också en motion om att stoppa tvångsanslutningarna till kommunalt vatten och avlopp som det ska fattas beslut i under våren 2020. Regeringen beslutade också den 14 september 2017 att utreda och utvärdera ansvarsfördelningen, beslutanderätten och organiseringen av myndigheterna inom vattenförvaltningen och som utmynnat i Vattenförvaltningsutredningen SOU 2019:66.

Koster och Strömstads kommun delar problematiken med andra. Att lagen inte är väl anpassad för landsbygd och gör att privatpersoner kommer i kläm är väl känt. Det finns exempel i SVTs reportage om Västankvik på Rådmansö⁷. Det har också lyfts i Kalla fakta del 10 - Stugupproret, säsong 16 oktober 2017 där de tittar närmare på hur kommuner tvingar människor att lägga ut flera hundra tusen kronor när de vill dra ut nya ledningar för kommunalt vatten och avlopp. Man besöker tre kommuner där kommunens VA-utbyggnadsplaner väckt uppror.⁸

Några kommuner, Värmdö med Möja har sedan flera år arbetat med gemensamhetsanläggningar och kommunen har på flera sätt bidragit till att projekt Bergs Va

⁵ Information och utredningar om VA-frågan på Koster finns på Kosters samhällsförenings hemsida

<http://www.kostersh.se/va-fragan-35290636>

⁶ https://www.riksdagen.se/sv/webb-tv/video/interpellationsdebatt/anslutning-till-kommunalt-vatten-och-avlopp_H51040

⁷ SVT-reportage om tvångsanslutningar <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/radmansborna-riskerar-hoga-kostnader-nar-fungerande-reningsverk-ska-skrotas>

⁸ TV4 Uppdrag granskning om tvångsanslutningar <https://www.tv4play.se/program/kalla-fakta/3939604> , <https://www.youtube.com/watch?v=9xIWYNlv7rQ>

har blivit framgångsrikt. Bland annat har kommunen ett kunskapscenter.⁹ Liknande exempel finns i övriga Stockholms skärgård och på Åland och det ligger i linje med den utredning som regeringen har arbetat med för att möta problemen. Där finns förslag på hur platsspecifika lösningar kan genomföras. Lagen ska ge incitament till kostnadseffektiva lösningar som också möter lagkrav för människors hälsa och miljön.

Det är viktigt att det förs en aktiv och lösningsfokuserad dialog mellan kommun och lokalsamhälle kring hur VA-situationen ska lösas på en ö och enligt utredningen arbeta med det förslag som uppfyller lagens krav, bidrar till Kosters utveckling och som till sist men inte minst viktigt är det mest kostnadseffektiva. Fler detaljer i bilaga 6.

⁹ www.bergsva.se, se årskrönika 2016, 2017, 2019

2.4 Kooperativ hyresrättsförening som alternativ till boplikt

Jämfört med att en aktör endast bygger hyresrätter så medger den kooperativa hyresrätten en form av inflytande över sin bostadssituation. Det kan bli mer attraktivt än att bara bo i en hyresrätt och är en kompromiss mot att äga själva. Kommunen äger marken och kan stipulera villkor till den kooperativa hyresrättsföreningen i ett tomträttsavtal så att den inte säljs till privata aktörer. Kommunen vill ha garantier att mark som upplåts till bebyggelse inte blir sommarstugeområden och problematiken finns väl dokumenterad:

”En illustration av obalansen i kustkommunernas bebyggelseutveckling är att tillskottet av bostäder för helårsboende mellan åren 1975 och 2005 uppgick till 32% medan folkmängden ökade endast 6%. Utvecklingen exemplifieras också av förhållandet, att samtidigt som nyproduktionen för helårsboende uppgick till ca 2000 bostäder under perioden 2000-2011, minskade områdets folkmängd med ca 300 invånare.” Ur Länsstyrelsens rapport Helårs- eller fritidsboende - Uppföljning av detaljplaner för bostäder i norra Bohuslän kustzon

Arbetet för att förhindra detta har pågått i decennier av tillexempel Skärgårdarnas riksförbund och ställer upp liknande problemställningar som jag ställt upp här.¹⁰ Glesbygdsverket har arbetat Planering för åretruntboende i kust och skärgård, 2001 tog fram några förslag - lokalt kollektivt ägande och förvaltning, - tillägg till plan- och bygglagen, - tillägg till jordförvärvs- och förköpslagen.¹¹

Att styra upplåtelseform genom detaljplanen har varit ett förslag men boverkets yttrande till SOU 2018:46 är att det inte är lämpligt att reglera upplåtelseformen genom en bestämmelse i detaljplan. Boverket instämmer i att en planbestämmelse om krav på viss upplåtelseform förutsätter nya kontrollfunktioner för att säkerställa en effektiv tillsyn.

Det läggs väldigt mycket arbete i samhällen i Norge på att följa upp att boplikten efterföljs och det finns risk att det skapar onödiga motsättningar. Det engagemang och resurser som läggs på denna fråga framgår i alla de artiklar som skrivits om detta. Tillexempel finns problemen med angiveri och hur reglerna rundas i Norge beskrivet på flera ställen.¹² I Sverige har kommunal försäljning av fastigheter till privat ägande med vitesklausul om den säljs vidare till fritidsboende inom 10 år, tomter har ändå sålts vidare och det finns flera rättsprocesser kring detta.¹³

Jag anser att det är viktigt att använda tid och kraft till något mer positivt i utvecklingsarbetet och skapa en bättre väg in i samhället för de som just söker ett helårsboende. Problematiken med att få helårsboende till en plats anser jag inte löses med sådana lagkrav i viss mån

¹⁰ Boende i skärgård http://www.skargardarnasriksforbund.se/document/2012-02-06_13285449084.pdf

¹¹ Planering för åretruntboende i kust och skärgård

<https://www.tillvaxtanalys.se/download/18.4258ed2314e1fb3261236128/1435230996013/aretruntboende-i-skargard-01.pdf>

¹² Boplikt og angiveri <https://www.tvedestrandsposten.no/debatt/boplikt-og-angiveri/o/1-115-6533650>
<https://www.nrk.no/emne/boplikt-saken-i-lillesand-brennpunkt-1.904384>

¹³ Kustzonsplanering och Landsbygdsutveckling i norra Bohuslän

<https://tillvaxtbohuslan.se/kustzonsplanering/wp-content/uploads/sites/10/2014/04/boendehelar-delar.pdf>

inskränker friheter. Förr stod också hus ibland tomma på Koster då sjömän var ute till havs. Vad går gränsen för hur länge du kan vara frånvarande? Ett för stort tvång tror jag skapar en kultur som i förlängningen snarar skadar ett litet samhälle. Några kontrollfunktioner tror jag ändå på.

I Skärgårdarnas riksförbunds ”Boende i skärgård, en vitbok april 2007” ställs flera krav upp på vägar fram: ”Staten och kommunerna ska inte sälja ut mark eller hamnar i skärgården. Arrendera istället ut mark. Arbeta långsiktigt med markfrågorna [...] [...] Kommunerna måste bli mer aktiva som allmännyttiga fastighetsägare i skärgården. Samhället bör stödja små hyreshusbolag och lokala bostadsalternativ i skärgårdarna.”¹⁴

För att skydda att marken förloras till fritidshus har det sedan 2006 arbetats med att ta fram en bostadsstiftelse som skulle köpa mark som en markägare haft en önskan om att den skulle användas för Koster utveckling. Se bilaga med förslag på stadgar för bostadsstiftelse. Genom allmänna arvsfonden tillföll denna mark kommunen. En önskan är att kommunen skulle sälja tillbaka denna mark men om kommunen skulle sälja så får de inte sälja under marknadspris annat än i undantagsfall. Något som stoppat arbetet är hur marken ska värderas om en stiftelse skulle köpa den. Läs vidare i bilaga 7 om tillåtet och otillåtet statsstöd.

Det arbete som gjorts finns dokumenterat och det är möjligt att lösningen med en stiftelse är kan vara en väg fram. Nackdelen med stiftelse är att det kan vara en stelbent organisation om förutsättningarna i samhället förändras. Jag förordar i denna rapport den nya upplåtelseformen kooperativ hyresrätt som en kompromiss mellan ägande och hyrande:

”En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som bedriver ekonomisk verksamhet genom uthyrning av bostadslägenheter till föreningens medlemmar.

Lokaler kan inte upplåtas med kooperativ hyresrätt. En kooperativ hyresrättsförening är ett slags spekulationsfritt boende eftersom lägenheterna tillhör föreningen på ett sätt som gör att de inte kan köpas och säljas som bostadsrätter. En kooperativ hyresrättsförening kan bedriva sin verksamhet enligt ägarmodellen eller hyresmodellen.”¹⁵

Något som kan ses som en nackdel med kooperativa hyresrättsföreningar är att det är viktigt att medlemmarna inte ser det som en vanlig hyresrätt utan engagerar sig och driver föreningen, det kan bli tufft i längden och därför behövs stöd. Upplåtelseformen och lagen om kooperativ hyresrätt är ung vilket ibland också skulle kunna vara ett problem då den inte känns igen av intressenter som en bostadsrättsförening. Jag ser ändå potentialen med att få inflytande i sitt egna boende och att vara delaktig i processen också kan vara något positivt med rätt stöd och utbildning av styrelser.

Steg 1 är att kommunen bygger bostäder som en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen som blockhyr flera bostadsenheter av kommunen.

¹⁴ Boende i skärgården, en vitbok april 2007

http://www.skargardarnasriksforbund.se/moten_skrivelser/vitbok/Boende-2007-04-18.pdf

¹⁵ En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som bedriver ekonomisk verksamhet genom uthyrning av bostadslägenheter till föreningens medlemmar. <https://www.boverket.se/sv/ekonomiska-planer/for-yrkesverksamma/overblick-av-foreningar-begrepp-och-regler/kooperativ-hyresrattsforening/>

Steg 2 för att skapa en känsla av större ägande och inflytande på sin bostadssituation tecknar en kooperativ hyresrättsförening ett tomträttsavtal med kommunen och bygger själva med hjälp av utvecklingsbolag. Fördelen med tomträttsavtal jämfört med markköp är att den initiala kostnaden minimeras, samtidigt som det också ger ett så högt inflytande som möjligt.

Förutom att det ska vara ett krav på att skriva sig i lägenheten så anser jag att det styrmedel som en beställarorganisation ska fokusera mest på är att genom värdskap och marknadsföring locka till sig fastboende. Att skapa förutsättningar för flera olika yrkesgrupper att arbeta på ön eller pendla till Strömstad. Det är i urvalet av sökande som det går att göra skillnad.

Att inom vissa ramar låta intresserade vara med i en byggprocess skapar en tillhörighet och inflytande över sin bostadssituation.

I en kooperativ hyresrättsförening är det möjligt att ha vissa förtursregler eller poängsystem som kan vara nödvändiga i det skede vi är i nu för att samhället ska leva kvar. En barnfamilj knyts naturligt till en plats när de måste ha barn som går i den lokala skolan samtidigt som föräldrarna behöver lokal försörjning. En person som har en anställning eller sin huvudsakliga inkomst från ett företag etablerat i lokalsamhället har också en naturlig koppling om de inte har tillgång till en annan bostad i kommunen eller närliggande kommun. En person som inte har tillgång till en annan bostad i Strömstads kommun men har ett arbete den vill pendla till i Strömstad och samtidigt bo på Koster knyts också till platsen.

Att jobba med urval på det här sättet är min förhoppning att fokusera energin på ett positivt utvecklingsarbete istället för arbetet som krävs av uppföljning av lagar som boplikt och risk för tråkiga sociala konsekvenser som angiveri kan medföra.

Det är viktigt att låta folk drömma om att bo här och inte begränsa friheten i för stor grad. Locka familjerna med hur det marknadsförs och hur byggnaden är utformad, att boendet är tillräckligt attraktivt är viktigt.

Att lägga energin på förarbetet med rekrytering är grunden i att bygga upp förtroende och relationer. Jag ser dock att avtal kan utarbetas på ett sätt som i största möjliga utsträckning förhindrar missbruk av bostäderna.

Här följer förslag på hur avtal kan utarbetas för att förhindra missbruk av bostäderna:

- Att de som ska bo i den kooperativa hyresrättsföreningen är delaktig i byggprocesserna av de kommunala bostäder som de senare blockhyr.
- Ändringsförbehåll och krav i avtal (blockhyresavtal eller tomträttsavtal) med kommun
 - De som är medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen skall vara bofasta på fastigheten i den mening som gäller för folkbokföring enligt bestämmelserna i 6-17 §§ folkbokföringslagen (1991:481) eller motsvarande bestämmelser i framtida lagstiftning. Om tomrättsinnehavaren/blockhyresgästen inte respekterar bestämmelserna i denna paragraf anses denne ha överskrivit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen enligt detta tomträttsavtal... Medlemmar kan dock få dispens vid särskilda skäl som arbete och utbildning.

- Den kooperativa hyresrättsföreningen *ska/bör/måste* ha en lokal styrelserepresentant i sin styrelse eller revisor - från samhällsförening, utvecklingsbolag, kommunpolitiker eller kosternämnd - för att säkerställa styrelsekompetens, efterlevnad av stadgar, och bevara lokala utvecklingsintressen.
 - Den kooperativa hyresrättsföreningen får inte ändra i sina stadgar i strid med ovanstående villkor som ställs upp i avtalet med kommun.
- Prioritering i bostadskön - i stadgarna för den kooperativa hyresrättsföreningen eller avtal med kommunen ställs prioriteringar för den lokala samhällsnyttan upp:
- 1 - barnfamiljer med barn på Kusters skola
 - 2 - personer med bevisat stadigvarande arbete på Kuster
 - 3 - att personer som pendlar för att stadigvarande arbete i Strömstad, utan tillgång till boende i Strömstad.

3. Potential

Efterfrågan på bostäder är starkt förknippat med tillgång till arbetsplatser och min ingång i projektet var när jag som driftsansvarig hade svårigheter till att anställa personal långsiktigt för att kunna utveckla restaurangverksamheten där jag jobbade.

Det finns idag sju restauranger på Syd-Koster och fyra restauranger på Nord-Koster. De flesta stänger efter hummersäsongen i oktober. Alla restaurangerna är stängda i januari och de flesta öppnar vid påsk fler restauranger är i planeringsstadiet. Många söker möjligheten att dra in pengar på den stora turisttillströmningen under den korta sommarperioden. Men verksamheterna under somrarna har inte varit stabila och ägarbyten hör mer till regel än undantag. För att värdskapet och turistnäringen ska bli bättre är det viktigt att se till de som arbetat länge i verksamheterna på Koster år från år. Det är en stor utmaning att anställa och lära upp personal som ständigt byts ut. Ägare byts ut men vissa nyckelpersoner i verksamheterna är kvar. Även om turismen många gånger ses som drivande för utvecklingen är det viktigt att lägga fokus på de verksamheter som arbetar långsiktigt mot helårsverksamhet så att fler skriver sig på ön om det ska skapa mervärde för kommunen och Kusters samhälle.

I diskussionen är det viktigt att heller inte glömma de andra näringarna och deras intressen i utvecklingsarbetet. Att det till exempel finns kvar ett lokalt fiske som ses som en del i förvaltningen av nationalparken istället för ett hot kan vara viktigt för platsens identitet och utveckling.

3.1 Näringslivets problem och roll i samhällsutvecklingen

För Kuster gäller det att bana väg för företag som inte kräver så stora investeringar. Det pågår ett arbete med att ta fram ett kontorshotell inom befintliga lokaler. Det går också utmärkt att pendla från Kuster till Strömstad. Inom turismen är potentialen stor att jobba för helårsverksamhet i redan befintliga restauranger likt hur de arbetar på de närliggande Väderöarna.

I ett enkät jag gjorde till de anställda i mitt företag 2016 stod det klart att det viktigaste var bostäder för att de skulle stanna långsiktigt. Nyckelpersoner i de verksamheter som redan finns och är igång måste kunna se att de har en framtid och möjlighet att stanna och kanske bilda familj på Kuster. Det är viktigt att ha de som driver verksamheterna på plats. För det första för att knyta kontakter och utveckla samarbete med andra aktörer på ön. För det andra att klara utmaningen att växla upp och ner verksamheten vid säsongsvariationer. För det tredje utveckla verksamheten och värdskapet till att bli bättre än idag.

Ett samtal med personalansvarig på det största hotellet på ön visar på problemen. Han menar att de inför säsongen återigen står inför en generationsväxling. De som jobbat och lärt sig verksamheten slutar och de får börja om igen med rekrytering och upplärning av ny personal. En annan restaurangägare sålde sin verksamhet, när hon haft svårt att lösa boendet för sin personal.

Det räcker alltså inte med stora investeringar i hotell och restauranger på öarna om det saknas stadigvarande ”förare” av dessa investeringar. Investeringsviljan måste också gälla bostäder till nyckelpersoner som ska driver verksamheten. Det finns idag inget boende där man kan föreställa sig en framtid. Bostäderna kostar för mycket relativt till de löner som kan betalas ut.

Med rätt förutsättningar går det att utveckla verksamheterna som på Väderöarna. Där har de arbetat med paketslösningar och konferenser under lågsäsong som också gjort att den största delen av omsättningen under året sker utanför den 8 veckor korta högsäsongen. Detta tack vare ett långsiktigt arbete. Det finns potential för kommunen att satsa på Koster och se till de fördelar som kan komma hela Strömstads kommun till del som har ”Havet i centrum och Livet i fokus” som sitt ledord.

Att utveckla turistnäringen är idag det som ligger närmast till hands på Koster, det är den tjänstenäring som växer snabbast i världen. Den växer också på svensk landsbygd.¹⁶ Men lika viktigt för platsen är att bevara fisket som i samarbete med Tjärnö marinbiologiska var en del av utvecklingen av nationalparken. Jobba för att tillsammans med bostäder bygga fler verksamhetslokaler så att platsen står på flera ben. Vara med och underlätta för de som vill starta företag. Till en början kontorshotell – kreativ hub som kräver små resurser men som ger tillbaka så mycket mer. Utveckla fiber och anpassa lokaler för framtidens arbetsplatser.

3.2 Kommun och lokalsamhälle i samverkan i planeringsarbetet

Det är mycket som ska stämma för att en person ska våga ta steget att flytta till en ö. I valet och kvalet ingår många bitar som handlar om allt från arbete, till service, socialt liv. Att då i ett första skede, helt ny på en plats, engagera sig för att själv bygga är tveksamt. Ett första steg är då att kommunen hjälper till med att bygga hyresrätter en beställarorganisation kan blockhyra för att en grupp ska få ett fotfäste.

Att de lokala aktörerna samtidigt aktivt jobbar är avgörande för utvecklingen i ett litet samhälle som Koster och nödvändigt för att på denna plats skapa en beställarorganisation som kan ta sig an ett byggprojekt.

Utvecklingsarbetet som tillexempel boförmedlare, att para ihop bostadssökande med befintliga bostäder och informera om kommande projekt måste drivas uthålligt och långsiktigt för att hålla hoppet vid liv. Det kan ibland vara otacksamt och ger inte alltid de snabba resultat alla hoppas på men att hela tiden vara beredd att lotsa in människor i samhället gör skillnad. En utmaning är att övertyga befintliga fastighetsägare att hyra ut tomma hus för exempelvis 8000 kr i månaden i 12 månader istället för 8000 kr i under 8-12 veckor.

Börje Nilsson som arbetat med uppstarten av AB Kusters Framtid deltog vid en slutkonferens för pilotprojektet Samverkan för regional serviceutveckling – hållbara platser och antecknade följande slutsatser:

- ”- Det är betydligt enklare att få tillbaka personer till en plats om de har vuxit upp där eller bott där tidigare (jämfört med att locka nya inflyttare utan koppling till platsen).
- Ungdomar som utbildar sig på annat håll vänder i stor utsträckning tillbaka ”hem”, men bara under de första fem åren efter examen. Därefter är återvändarfrekvensen låg.
- Att få akademiskt utbildade personer att återvända förutsätter att sådana jobb finns...

¹⁶ SOU 2006:101 s92

- På platser där samhällsutvecklingen går åt "fel håll" förbiser man ofta näringslivets roll. Många företagare vill hjälpa till i att "vända bygden" men vet inte hur och med vad. Man blir påfallande ofta inte kontaktad!
- Framgång i ett utvecklingsarbete förutsätter lokalt engagemang och eldsjälar. Om detta inte finns spelar det ingen roll med kommunala beslut eller ekonomiska stöd. Däremot har det avgörande betydelse att kommunen är med på banan, deltar i arbetet och visar engagemang.¹⁷

På Koster har vi både en efterfrågan av människor som kommer utifrån, i enkät nummer två som riktade sig till ungdomar med fokus på flera vuxit upp på Koster var intresset väldigt stort av att vilja flytta tillbaka till Koster eller rekommendera andra att flytta till Koster (se bilaga 2).

Koster har otroliga naturvärden och erbjuder ett speciellt liv som lockar många även under vintern. Stillheten och den intima gemenskap som uppstår är väldigt fin. På Koster finns idag torsdagspub, filmcirkel, syförening, akvarellcirkel, kör, idrottsklubb, fiskargårdsförening och hembyggsförening som ordnar kulturkvällar. För någon som kommer under vintern kan ödsligheten göra sig påmind men efterhand upptäcker den nyfikna många olika aktiviteter.

Vikten av enskilda initiativ och lokala drivkrafter poängteras i "Rapport från projekt Kustzonsplanering och Landsbygdsutveckling i norra Bohuslän"¹⁸.

"Landsbygdsutveckling tenderar som planeringsfråga generellt att vara mer oprecis och oförutsägbare än tätortsutveckling. Tätortsutveckling har oftast sin utgångspunkt i en kommersiell drivkraft genom dess läge invid större kommunikationsnoder (historiskt vägkorsningar / vattendragmöten) och successivt genom dess befolkningsökning (större underlag för näringsliv, service, kultur mm) – en självgenererande spiral.

En utveckling på landsbygden är i mycket högre grad beroende av enskildas initiativ och drivkraft med utgångspunkt i och attraktion genom de lokala värden som platsen erbjuder. För att understödja en landsbygdsutveckling som en motvikt till de starkare kommersiella intressena kring tätorterna, som i ett längre perspektiv kan bidra till en utarmning av landsbygden, behövs kommunala och regionala stödinsatser och planeringsförmåner."

Att kommun och lokalsamhälle enas och arbetar med en gemensam plan och strategi i utvecklingsarbetet. Att med avstamp i den fördjupade översiktsplanen arbetar vidare med detaljplaner i olika områden.

3.3 Kulturen som en grundläggande drivkraft i utvecklingen

Kosters samhällsförening inledde 2019 ett samarbete med Kultur i väst som nu heter Förvaltningen för kulturutveckling, en del av Västra götalandregionen. Från början handlade idén om att erbjuda musiker och konstnärer en möjlighet att få komma till Koster och arbeta

¹⁷ Samverkan för regional serviceutveckling - hållbara platser <https://www.vgregion.se/regional-utveckling/program/regional-serviceprogram/samverkan-for-regional-serviceutveckling/>

¹⁸ Kustzonsplanering och Landsbygdsutveckling i norra Bohuslän <https://www.tillvaxtbohuslan.se/kustzonsplanering/wp-content/uploads/sites/10/2014/04/verksamhet-2007-2009.pdf>

under lågsäsong när många hus står tomma. Fokus är att skapa aktiviteter under lågsäsong där de som låg i residens också skulle kunna uppträda lokalt.

I september anordnades en Kick-off med en lokal cirkusartist, kosterkören, kosterbarnens orkester, konstinstallationer från lokala konstnärer, flera musikframträdanden och en workshop för kommande evenemang. Två residens anordnades också, ett residens med internationellt samarbete i september och ett pop och rock residens i oktober. Som en del i att försöka förlänga säsongen efter hummersäsongen anordnades Ksters Konst och musikfest under Allahelgonahelgen den 2 november 2019¹⁹. På sex scener och i flera ateljéer fanns upp emot 30 välbesökta programpunkter. Detta var ett led i arbetet med säsongsförlängning.

Kultur hamnar högt upp i prioritet efter skola och kommunikationer i enkät nummer 2 som skickats ut. I sammanhang där det pratas om vad som är grundläggande för bra landsbygdsutveckling och mycket tyder på att en bygd behöver ett kulturliv för att leva och må bra.

”Kulturen betyder allt mer för sysselsättningen” enligt rapporten Kreativa Norden 2012.

”Förenklat kan man säga att kultur har ett ekonomisk inflytande i tre dimensioner.

- Den första dimensionen handlar om kulturens betydelse för de relationer, nätverk och tillit som knyter samman befolkningen i en region.
- Den andra dimensionen ser kultur i form av något som lockar externa besökare till området. Det kan både vara ett nytt upplevelsecenter, eller en stadsdel attraherar.
- Den tredje dimensionen handlar om hur kultur kan ha inflytande på föremål och eventuellt tjänster som kan transporteras från regionen och därigenom inbringa exportinkomster.

Vad alla dessa begrepp och definitioner trots allt har gemensamt är att de försöker fånga det fenomen i samhället som tyder på att expressiva värden som estetiska aspekter och upplevelser har ökat i betydelse i ekonomin. En strävan efter det unika och det som inte kan kopieras blir allt mer attraktivt. Här har kultur och kulturarvet en viktig funktion, skriver projektledaren Anna Kolmodin.”²⁰

Satsningen på residens på Koster fyller flera funktioner, en grundtanke var att det skulle vara lättare att arrangera spelningar och på så sätt locka ut människor till ön under lågsäsong. Restauranger skulle kunna ha öppet mer på ön. Residenset är ett sätt att visa upp platsen för unga artister som på så sätt också kan locka andra eller själva lockas att flytta dit. Samtidigt gäller det att platsens särprägel inte går förlorad.

Syftet är också att skapa en god miljö för de bofasta och som involverar öbornas intressen snarare än att fokusera på en stor platsmarkerande turistattraktion. Det ska också skapa en

¹⁹ Ksters konst och musikfest 2 november 2019 <https://www.kulturivast.se/koster2019>

²⁰ Kulturen betyder allt mer för sysselsättningen <http://www.arbeidslivinorden.org/i-fokus/i-fokus-2012/kan-kulturen-vaenda-konjunkturen/article.2012-10-09.8019791296>

Kreative Norden 2012: KreaNords virke og resultater til fremme for de kulturelle og kreative erhverv i Norden <http://norden.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A701900&dswid=5153>

dragningskraft så att människor eller företag etablerar sig på platsen. Att hitta en balans i detta är väldigt viktigt och att få ett positivt utbyte mellan lokalsamhället och besökare.

”Fyra av tio svenskar är intresserade av att flytta till landsbygden, men bara en av tio planerar att verkligen göra det. Bristen på kultur- och uteliv avskräcker många storstadsbor, visar en undersökning från Ipsos. De har på uppdrag av LRF genomfört 1.002 intervjuer med en slumpmässigt utvald och riksrepresentativ webbpanel.

35 procent av svenskarna är inte intresserade av att bosätta sig på landsbygden, 37 procent säger sig vara intresserad av att bo på landsbygden och 9 procent planerar att flytta till landsbygden, 28 procent bor redan på landsbygden.”²¹

Av dem som planerar att flytta är åldersgruppen 18-29 år störst. 14 procent av dem har planer på att flytta till landsbygden någon gång och 40 procent är intresserade, men har inga planer.

51 procent av svenskarna uppger att större möjlighet till distansarbete skulle göra det mer attraktivt att flytta till landsbygden.

Källa: Ipsos/LRF

Förklaringen till tillblivelsen av det framgångsrika bygget av Hogslätts vänboende var att området lockat människor med ett starkt intresse för kultur och natur. En annan plats som jobbat framgångsrikt med kultur är utvecklingsarbetet på den Norska ön Træna med 500 invånare. Där har de genomfört flera olika residens, ”artists-, chefs-, business in residence”. Platsen har sedan dess blivit en inkubator för idéer och visioner.

²¹ Unga vuxna mest intresserade att flytta ut på landsbygden <https://www.dn.se/ekonomi/unga-vuxna-mest-intresserade-att-flytta-ut-pa-landsbygden/>

3.4 Önskemål om övergripande samverkan

1. **Kommunen** Arbetar tillsammans med lokalsamhället med avstamp i den fördjupade översiktsplanen och understödjer arbetet med att ta fram detaljplan i ej detaljplanerade områden för Koster utveckling. Att detaljplanera ett större område men låta byggprocessen ske i etapper.

Att aktivt arbeta med näringslivet och uppmuntra turistnäringen att arbeta för helårsverksamhet. För de 10 restaurangerna på ön som anställer hundratals personer under sommarmånaderna är endast ett tiotal personer skrivna i Strömstads kommun. En målsättning är att ytterligare 10 personer av dem skriver sig på Koster.

Arbeta för att ta fram förslag hur Koster infrastruktur med befintlig kollektivtrafik och många tomma lokaler kan användas bättre. Skola skulle till exempel kunna ses som resurs och öppna upp för en framtida utveckling. Lokaler med fin placering som kan användas för konferens och kontor istället för förråd.

Arbeta för att säkerställa serviceutbudet.

2. **Helårsboende** Det är viktigt att människor som vill ta ett steg att flytta till landet också finner ett rikt liv där och det är människorna på platsen som attraherar andra att flytta dit. Att vara tillmötesgående till nya som jobbar på till exempel Kosterbåtarna som är en av Koster största arbetsgivare betyder mycket. Det finns en massa aktiviteter som anordnas på Koster och en mängd gemensamhetslokaler. Bara en liten inbjudan till innebandy eller kör eller annan aktivitet betydde väldigt mycket för mig och för nya som är osäkra på om detta är rätt plats för dem.

Att också aktivt arbeta för att skapa förutsättningar som möjliggör för personer att arbeta inom flera olika yrkeskategorier på Koster, tillgängliggöra verksamhetslokaler om det är möjligt. Se över gemensamma resurser för att kunna öppna tre nya verksamhetslokaler inom tre år för fler yrkeskategorier. Turismen som inkomstkälla är en lågt hängande frukt men lika viktigt för platsen är att bevara fisket som i samarbete med Tjärnö marinbiologiska var en del av utvecklingen av nationalparken. Jobba för att tillsammans med bostäder bygga fler verksamhetslokaler för de som vill starta företag. Till en början kontor – kreativ hub som kräver små resurser men som ger tillbaka så mycket mer.

Stötta de lokala näringarna.

3. **Företag** Arbeta efter en strategi med att minska personalomsättningen genom att satsa på helår. Som företagare och investerare är det viktigt att se personalens boende som en nyckelfaktor för att verksamheten kan förvaltas och utvecklas långsiktigt. För att få personal att stanna måste verksamheten också vara igång under lågsäsong. Att som företag engagera sig i den lokala utvecklingen och arbeta för helårsverksamhet är en nyckelfaktor.

En fördubbling av årsarbetstillfällen från idag 50 till 100 bara inom turistnäringen de närmaste 5 åren är en rimlig målsättning. Det kan driva på utvecklingen i samhället i

helhet. En stabilitet i restaurangernas verksamhet öppnar upp för fler som kan komma och jobba på öarna eller pendla in till Strömstad.

Att aktivt arbeta för att förlänga turistsäsongen på helår likt hur de har arbetat på Väderöarna, gör att turismen blir en positiv drivkraft i utvecklingen genom att uppmuntra satsningar för att förlänga säsongen och minska trycket under högsäsong. Lägga fokus på att turismen riktas in på helår mot kultur, friluftaktiviteter som tar hänsyn till nationalparkens värden med ”de tysta sporternas ö”.

4. **Bostadssökande** För de som söker sig till Koster väntar en annan livsstil, det finns många olika typer av jobb och om du är flexibel finns det för det mesta någon som efterfrågar arbetskraft i restauranger, byggföretag, nationalpark etc. Det finns stora möjligheter att starta sin egen firma.

Koster har idag ett behov av familjer som flyttar till Koster samtidigt som flera intresserade idag är unga och efterfrågar något billigt. Att bygga parhus på Koster blir en kompromiss för att hushålla med mark samtidigt att kunna erbjuda ett alternativ, ett trappsteg i bostadskarriären, till de redan befintliga lägenheterna och de dyra villorna. Unga behövs i verksamheterna och letar små lägenheter och större lägenheter behövs för familjer. Ingen familj kan flytta in i en etta men fler personer kan dela ett större hus. Ett boende som kan ge den enskilde privatliv samtidigt som gemensamma ytor delas är önskvärt. Den familj som flyttade till Koster 2019 behöver tillexempel 5 sovrum. En sådan lägenhet skulle kunna fungera för en större sammanslutning under en period och för en familj en annan period.

Med detta arbete hoppas jag att de som vill bo på Koster blir aktiva och initierade och kan ta en aktiv del processen.

4. Kartläggning av efterfrågan på bostäder

I följande avsnitt diskuterar jag förutsättningarna för efterfrågan på bostäder och analyserar de enkätsvar jag har samlat in och. Detta är en viktig del för att avgöra hur stark viljan och om det är någon risk med att ett byggprojekt kan stå utan hyresgäster när det är klart.

4.1 Livet på en ö

Under en guidad tur på Valfjäll med utsikt över de hundratala öar, kobbar och skär som finns i Kosterarkipelagen syns Ursholmens fyrplats med fyrvaktarbostäder längs ut. Det är Sveriges västligaste fyrplats.

Guiden säger:

- *"Det måste varit speciellt och ödsligt att bo där ute helt avskärmat från omvärlden."*

En i gruppen harklar sig och svarar:

- *"Jag växte upp där och jag kan säga dig att det var fantastiskt roligt. Vi var ute och bland kobbar och skär letade hummer och lekte bland alla klippor och skrevor."*

För många öbor har havet var ofta inget hinder utan kunde ses som en öppen väg mot nya äventyr. Alla båtar som la till och kastade loss bjöd på många historier och skjuts till andra platser.

Det finns mycket som är annorlunda vad gäller en ö som skiljer sig mot fastlandet. Allt ifrån de unika levnadsförhållanden nära naturen och havet till de praktiska delar som nybyggnation, service, kommunikationer, lokal sjukvård, vatten och avloppslösningar.

Att bosätta sig här handlar om vilka bekvämligheter man väljer att avstå från för att nå andra kvalitéer som inte finns någon annanstans. Tillgången till naturen, kontrasterna med havet som ibland ryter och ibland ligger helt stilla och bjuder på en unik tystnad och klar stjärnhimmel. Det går att finna en plats för kontemplation samtidigt, för de som vill så är veckan är fylld av lokala kulturaktiviteter, musik och berättarkvällar, yoga, sportklubbsaktiviteter, kör, filmcirkel, sy och vävförening.

För vissa låter livet på en ö besvärligt men många lockas ändå av fördelarna som gemenskapen. Detta kan göra att den enskilde tycker det är värt att vara flexibel i vilket jobb man kan tänka sig utföra och också bli delaktig att bära det lokala ansvaret av vägar, hamnar och akutsjukvård. En aktiv person i med stor betydelse för det lokala föreningslivet berättade för mig att han hade 7 arbetsgivare om inte fler.

Genom åren har invånare på Koster gått samman och själva byggt gymnastiksal, fiskargård, och serviceboende mm. Det som nu fattas och som lokalsamhället är i akut hjälp med är tillgång till mark för bostäder, hjälp med att bygga. Det attraktiva läget har gjort att mark och bostadspriser rusat. Yngre som inte kan bosätta sig här idag och familjer som vill slå sig ner

behöver hjälp. Det är en stor utmaning att få till en beställarorganisation. Hur ska enskilda grupperingar bygga när de som behöver boendet inte har någonstans att bo under byggtiden? Jag har under åren skickat ut enkäter och fått bra respons bland de sökande.

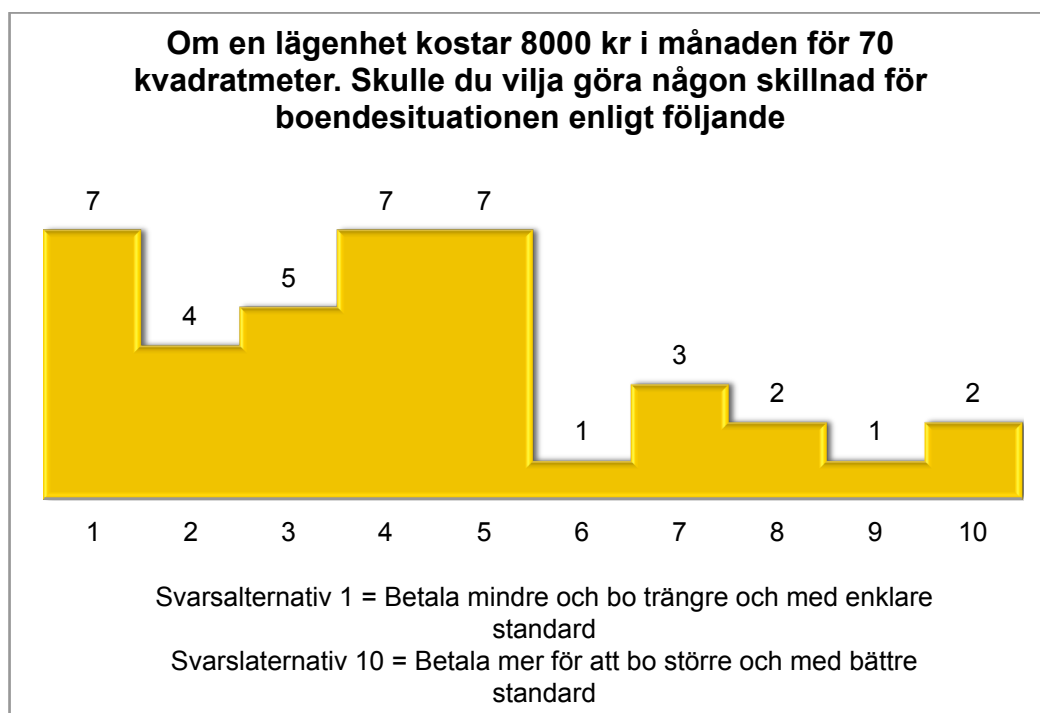
Här kommer jag gå igenom några gemensamma frågor tre enkätundersökningar och gör en analys för att kartlägga hur intresset är av att flytta till Koster. Vi vet nu att det finns ett underlag och personer som kan tänka sig att flytta till öarna. Se bilaga 1 - 3 för fullständiga enkätsvar.

4.2 Enkätsvar

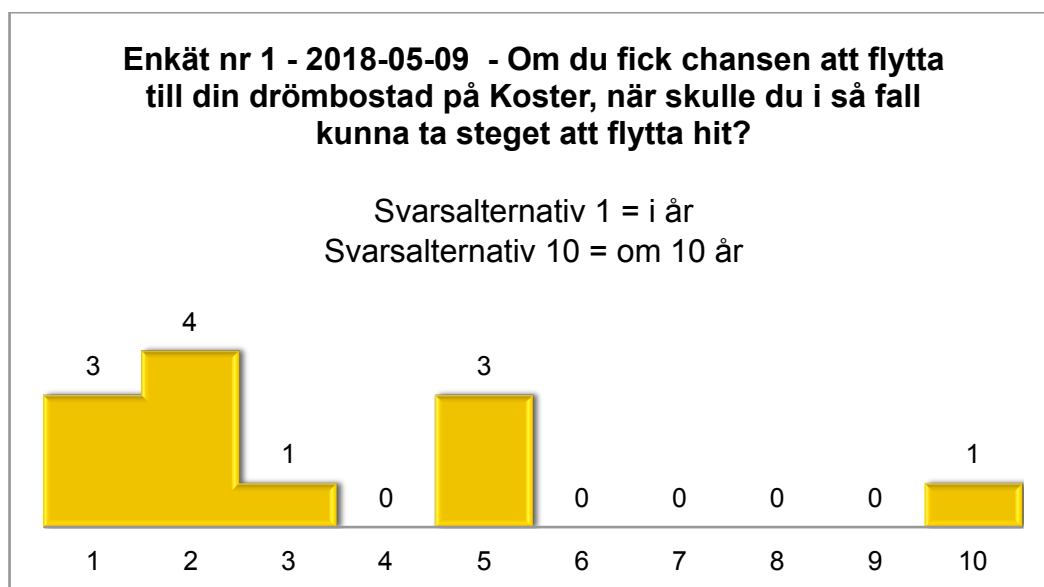
Under tre tillfällen sedan 2018 har enkäter gått ut till personer med anknytning till Koster. Enkät nr 1 "Leva och bo på Koster" 2018-05-09, enkät nr 2 "Frågeformulär för att utveckla Koster" 2019-11-29 och till sist enkät nr 3 "Ansökan om medlemskap i kooperativ hyresrättsförening – Kosters nya boende".

Urvalet har i enkät nr 1 framförallt varit personer som arbetar tillfälligt på ön och som uttryckt ett intresse av att flytta till Koster, i enkät nr 2 riktades frågorna till unga på Koster många som växt upp på öarna och i enkät nr 3 riktades frågor till de som skrev upp sig för att registrera sig i en kooperativ hyresrättsförening. Svarande i enkät nummer tre har alltså fotfäste i form av arbete, de bor tillfälligt med lägre standard och kan tänka sig flytta in relativt snart eller så har de anknytning på något annat sätt. De flesta är födda på 80- och 90-talet men några äldre är också intresserade.

Sammanlagt har 42 unika personer svarat på alla tre enkäter. Två frågor har varit återkommande i alla formulär för att kartlägga hur efterfrågan ser ut i fråga om storlek och pris på lägenhet och i fråga om när de svarande kan tänkas flytta till Koster.

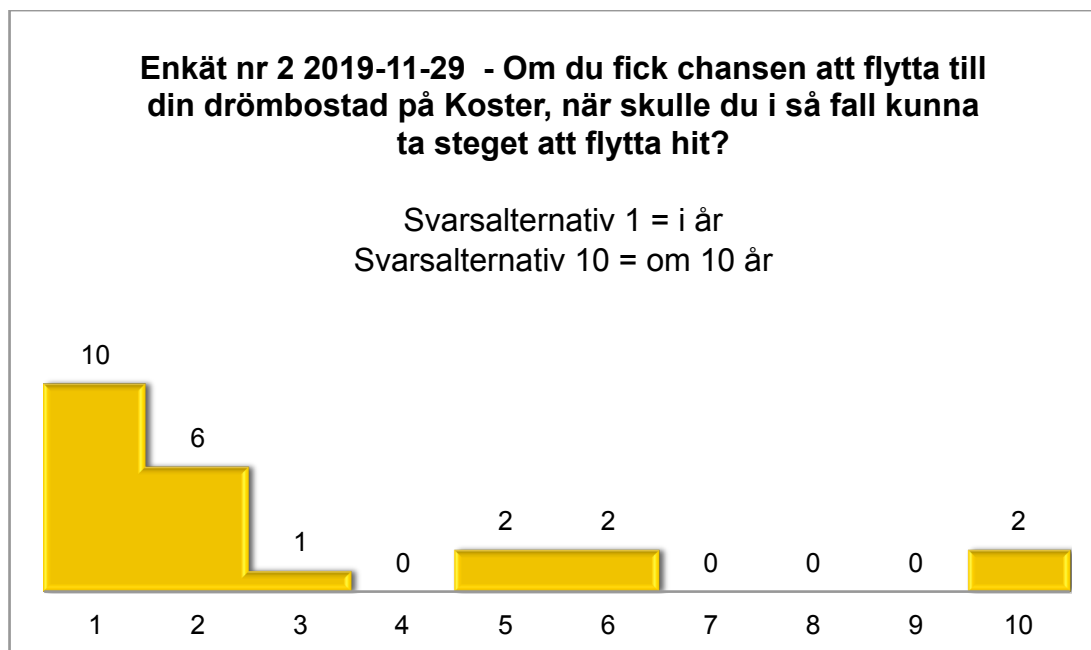


Figur 1 Denna fråga har ställts vid alla tre enkäterna och här slagits ihop för att få en uppfattning om hur bostadsprefvenserna ser ut. Många av de svarande är unga bor på Koster i enkla tillfälliga boenden och söker något billigare och mindre boende. 73% av de tillfrågade föredrar en hyra på



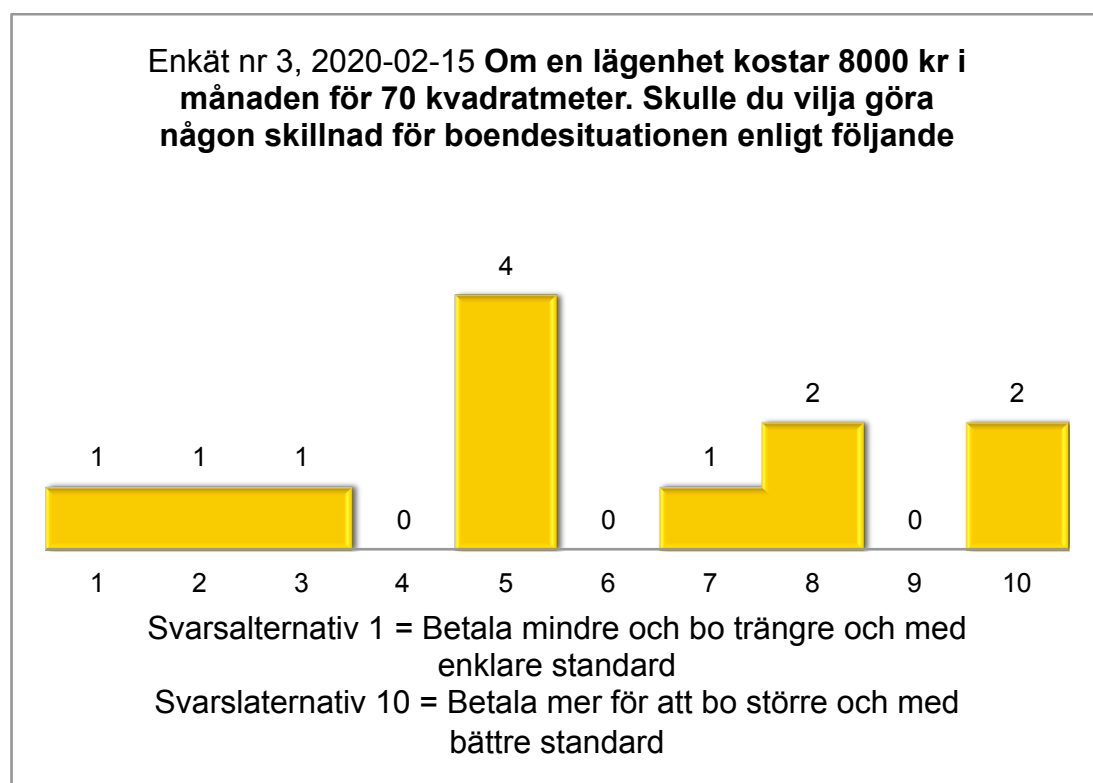
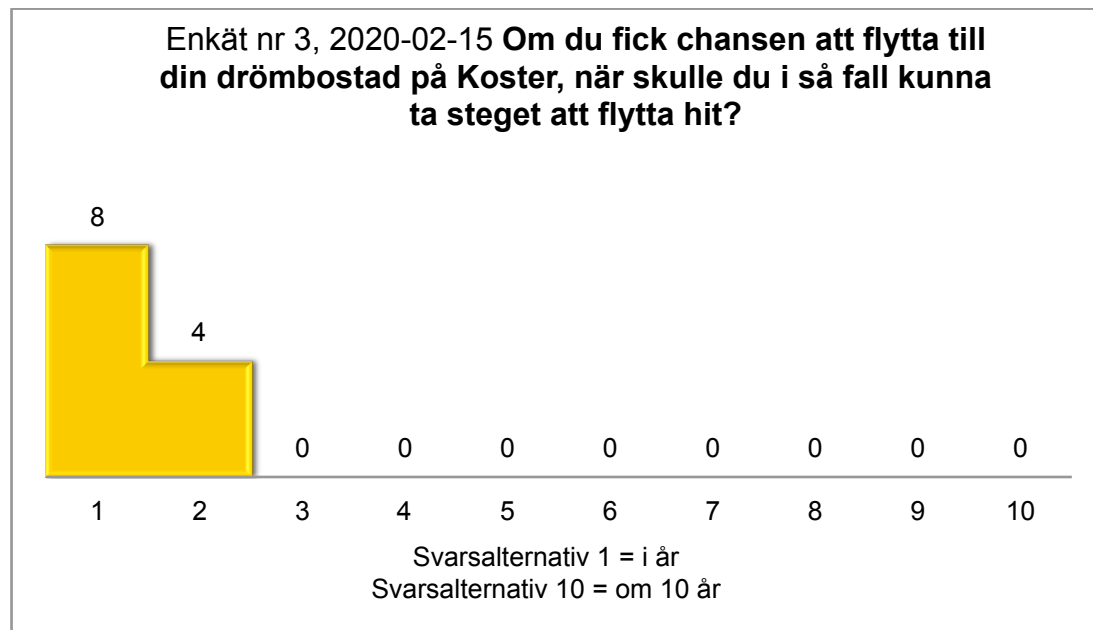
Figur 2 Frågan om när bostadssökande kan tänka sig flytta till Koster ställd i maj 2018, många tenderar till att vilja flytta hit inom ett eller två år vid ett givet tillfälle. Samma fråga har ställts vid senare tillfällen och då svarade ett helt nytt urval av intressenter.

När frågan ställdes till 12 personer 2018 om när de skulle kunna tänka sig att flytta till Koster är de flesta beredda att ta steget att flytta hit de närmaste åren. Många av dessa skulle säkert idag också vilja flytta till Koster men har sökt sig iväg och nya intresserade tillkommit. När frågan sen ställdes till helt nya intressenter kring årsskiftet 2019 / 2020 visar det ett liknande resultat.



Av dem vi lyckats nå ut till så är det tydligt att det hela tiden finns en efterfrågan på bostäder på Koster. I enkät nr 2 riktade vi oss till ett yngre urval som dels är etablerade på Koster och dels de som vuxit upp på Koster. Dessa efterfrågar ett enklare billigt boende de flesta skulle

vilja bo mindre eller betydligt mindre för att gå ner i hyra än utgångspunkten 8000 kr i månaden för 70 kvadratmeter eller mindre. Vid samtal med två av respondenterna så ligger en smärtgräns på 4500 kr för en liten etta. I enkät riktades frågorna till ungdomar som vuxit upp på Koster och de rekommenderar också i stor grad andra att flytta hit.



I den sista undersökningen 2020-02-05 svarade fler personer som lever i par och även äldre personer. En grupp vänner har nu flyttat till Koster där de snabbt etablerat sig lokalt och fått arbete men tillfälligt boende. De har känt sig väldigt välkomnade, hört om arbetet Kosters framtid gör och väntar på att kommunen ska bygga på Filjestadstomten. Det är tydligt att

denna grupp efterfrågar en större lägenhet då flera lever i parrelationer och behöver boende idag.

4.3 Diskussion om bostadskö och andra nyckeltal

I media och i många politiska sammanhang talas det ofta om bostadskön som måste ligga till grund för att det ska satsas på att bygga bostäder från kommunalt håll. Samma sak gäller Koster, många tittar på bostadskön som är det mest framträdande nyckeltal vi haft att förhålla oss till. Samtidigt kan det vara ett problem att enbart förlita sig på detta och det är lätt att misstro kön. Det alla frågar sig: ”Finns det en kö eller inte?”

Idag så ställer sig många i en bostadskö för att ha framförhållning den dag de behöver boende, som en investering. De kan mycket väl stå i en bostadskö och vara nöjda med sin situation. Men detta slår ofta mot unga och nya som vill etablera sig på en ort när väl en bostad blir ledig. Boverket skriver om samhällsplanering för unga:

”Unga konkurreras ofta ut av andra grupper. Gruppen unga är blandad, men har som grupp sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i den höga konkurrensen om bostäder. Det är framför allt tydligt när det gäller små lägenheter. Ungdomar konkurrerar med övriga grupper på bostadsmarknaden, men trängs ofta undan eftersom de många gånger saknar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde.”²²

När en lägenhet på Koster blir ledig så är kön lång. De som är i mest desperat behov av bostad på orten som också har arbete blir inte kontaktade eftersom de precis ställt sig i bostadskön.

Gunilla Hansén ordförande för KIFAB som var projektledare för byggnationen och nu förvaltar det uppförda serviceboendet Västrabo på Nord-Koster menar att det alltid står ett 20-tal personer i kön men att många faller bort då en lägenhet blir ledig. Efter att ha stått i kön i två år så har livet förändrats, andra stora beslut om jobb och bostad är fattade och intresset för att ha flyttat till Koster är inte längre lika prioriterat som när de letade bostad.

När Paula Oksanen ordförande i Hogslätts vänboende i Gerlesborg Tanum kommun pratar om ett liknande fenomen, där står idag 40-talet i bostadskön. Den dag då en lägenhet blev ledig visade det sig att inte passade någon i kön att flytta in just då. När en lägenhet blev ledig spred sig ordet och fyra ställde sig i kö på en gång. De som tog lägenheten hade alltså inte stått i kö alls utan hade precis upptäckt att möjligheterna öppnade sig att slå sig ner på orten. Bostäderna skapar i sig en efterfrågan av och ca 5 nya ställer sig i kön varje år i den kooperativa hyresgästföreningen.

Tittar vi på storstäderna uppstår sak där när det handlar på en bostadskö med 556 000 människor, ”600 anmälde intresse – ingen tog lägenheten” enligt en artikelrubriken i Svenska dagbladet.²³

”Ute bland fastighetsvärdarna är synen på Bostadsförmedlingen splittrad. En av kritikerna är fastighetsägaren Charlotte Ericsson vid Lansens Förvaltnings

²² Fortsatt brist på bostäder för landets unga

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/ungdomar/>

²³ 600 anmälde intresse – ingen tog lägenheten <https://www.svd.se/600-anmalde-intresse--ingen-tog-lagenheten>

AB. Hon upplever att rekordkön skapar en kaotisk situation när någon attraktiv lägenhet blir ledig. En liten billig etta i Gröndal som förmedlades strax före jul fick 600 intresseanmälningar på Bostad Stockholms sajt.– Sedan blev det 40 anmällda till visningen men det var bara två som kom och ingen av dem tog lägenheten. För mig som värd innebär det att lägenheten blev stående tom, säger Charlotte Ericsson som känner att en kö på 556 000 människor ger en skev kösituation som till sist slår mot dem som verkligen behöver bostad men som aldrig kallas till visningen därför att de inte har lång kötid.”

I ett fall med ett litet samhälle som Koster är arbetet utåt med marknadsföring och kommunikation om platsen en stor del för att skapa attraktionskraft. Att sedan se till att bostadsbeståndet attraktivt och varierat, det ska också finnas en plan för att kunna göra en bostadskarriär. I presentationen Hur vill unga bo och varför? En undersökning från Boinstitutet gjord av Ungdomsbarometern. ” Endast i Stockholm och Mellersta Norrland är Lägenhet – bostadsrätt den mest populära bostadsformen. I de övriga delarna av landet är den mest eftertraktade bostadsformen Villa - friliggande hus.”²⁴

²⁴ Hur unga vill bo och varför http://www.ungdomsbarometern.se/wp-content/uploads/2019/03/Boinstitutet_hur-vill-man-bo-och-varfor.pdf

DEL B – För beställarorganisation som ska ta sig an ett byggprojekt

I del B riktar jag mig till de som under de senaste åren visat ett intresse för att flytta till Koster och mer konkret till beställarorganisationen, med fokus på en strategi för byggprocessen. Just målet med det LEADER-finansierade projektet Kusters nya boende har varit att ta fram en beställarorganisation som med hjälp sammanställningen i denna rapport kan vara tryggare för att ta sig an ett byggprojekt på Koster. För denna organisation finns här förslag på en vision och mål för det fortsatta arbetet.

Jag ger också några korta inblickar Hogsletts vänbo i Gerlesborg Tanums kommun, Västrabo på Nordkoster och bygget av Kusters gymnastikhall. Jag har beskrivit utmaningar för finansiering på Koster och satt ramar för en ekonomisk plan.

Vision och mål

Under en effektworkshop togs följande vision och mål fram för byggande på Koster denna gäller beställarorganisationen och utvecklingsbolagen:

- **Fler bostäder för fler fastboende i skärgårdsmiljö.**
 - Ökad anställningsförmåga hos lokala företag
 - Bevarad skola
 - Bevarad service

Mål efter projektet:

- 2021 - **Steg 1** - 10 lägenheter i parhus som kommunen bygger och en Kooperativ hyresrättsförening blockhyr enligt hyresmodellen.
 - Start av kooperativ hyresrättsförening
 - Utvecklingsbolagen på Koster lär oss om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, den statuerar exempel för nyfikna och gör att intresserade får fotfäste på Koster.

Mål, om 2-5 år efter projektet:

- 2024 - **Steg 2** - 1 st parhus med attefallshus på en tomt – en kooperativ hyresrättsförening på 3 hushåll upprättar ett tomträttsavtal med kommunen för att bygga själva enligt ägarmodellen.
 - En koopintressenter samlar kunskap för att kunna bygga själva och inleder ett
 - Utbildad styrelse som klarar bygga. (Kompetensen om kooperativ hyresrätt är stor i styrelsen.)
- 2025 - **Steg 3** - flera parhus upprättar ett tomträttsavtal med kommunen för att bygga själva enligt ägarmodellen.
 - Koster utvecklingsbolag har fått en erfarenhet av byggprocessen och lär sig att effektivisera organisationen och logistiken.

Projektmottagare

- Nybildad Kooperativ hyresrättsförening
- Koster samhällsförening med utvecklingsbolag på Koster
 - AB Koster framtid
 - Koster Ideella Förvaltning AB
- Kosterstiftelsen
- Koster bostadsstiftelse

5. Fallstudier

Här följer några exempel på tidigare genomförda byggnadsprojekt och en sammanställning av hur de finansierades, deras framgångsfaktorer och utmaningar.

5.1 Inblick Hogslätts vänboende i Gerlesborg Tanums kommun

Arbetet med att bygga inleddes med uppstarten av en ideell förening Kvarten 2013 av människor i Gerlesborgstrakten för att försöka åstadkomma hyresbostäder för åretruntboende till överkomliga kostnader. Den 5 april 2017 påbörjades bygget och huset stod med de 12 lägenheterna och gemensamma lokaler inflyttningsklara i juni 2018.²⁵

Genomförandet av bostadsprojektet i Tanums kommun leddes av en engagerad grupp människor som i sin grupp samlade mycket kompetens som arkitekt, ekonom och byggingenjör. De etablerade väldigt bra kontakter med kommun, bank, och byggtreprenör.

Finansiering

Banken hade först ett anbudsförfarande som krav men de lyckades dock nå en överenskommelse med att de skulle bygga i partnering / förtroendeentreprenad men med ett takpris.

Föreningen lånade initialt pengar av enskilda medlemmar. De hade möjlighet att ge olika stora lån men sammanlagt 1 miljon kronor. De egna lånen kunde finansiera fastighetsvärdering, markköp, avstyckningskostnad, detaljplan och röjning av tomt. Upplåtelseinsatserna när bygget var klart 1,8 miljoner kronor.

Ett avgörande skede var att byggtreprenören också ställde upp med en miljon innan banken kände sig trygg med att ge ett byggnadskreditiv så att bygget kunde påbörjas.

Sammanfattning av finansiering, se bilaga 5

- Tanums kommun ställde upp som borgenärer 2,5 miljoner i 20 år.
- Byggtreprenören gick in som borgenär med 1 miljon kronor.
- De använde sig av statligt investeringsbidrag för hyresrätter.
- Konstruktionen av väldigt energisnåla hus blev 44% bättre än energimyndighetens krav fick de förhöjt statligt investeringsbidrag
- Privata lån innan de kunde använda kontantinsatserna i den kooperativa hyresrättsföreningen.
- Banklån
- Många medlemmar i den ideella föreningen Kvarten lånade in privat.

Framgångsfaktorer

- Stor kompetens samlad i styrelsen, arkitekt och ekonom som kunde knyta många kontakter och bygga mycket förtroende mellan alla parter.
- Många engagerade i förening
- Byggingenjör som även var arkitekt gick med på att vänta med att fakturera sitt arvode till dess att byggnadskreditivet var ordnat.

²⁵ <https://byggindustrin.se/artikel/fordjupning/drom-om-skargardsidyll-gav-liv-vanskapshus-27407>

- De använde sig av partnering eller förtroendeentreprenad istället för upphandlingsförfarande. Det gjorde att de hela tiden gjorde aktiva val under byggtiden för att spara på kostnaderna. Ritningarna var med andra ord inte definierade i detalj likt hur de görs under upphandlingen.
- Att hålla ner priserna handlade om en kombination av saker de i den kooperativa hyresrättsföreningen städade under byggtiden och sorterade avfall och kunde på så sätt spara in på de dyraste containerkostnaderna, endast en brandcontainer användes.
- De hade ett stort lokalt stöd det var många i Bottnarfjorden som ville ha något nytt

Utmaningar

- Finansieringen – svårast var att hitta en bank. Det bästa avtalet lyckades de göra med den lokala Sparbanken i Tanum.
- Stadgar - problemet var egeninsatsen. De önskade en låg upplåtelseinsats men tvingades göra höjningar för att få lån från banken. Därmed fick de göra krångliga stadgeändringar två gånger för att slutligen hamna på 3200 kr per kvadratmeter lägenhetsyta, för 50 kvadratmeter betalar man 160 000 kr.

Bygget kostade 25 092 kr m/2

Hyresgästens medlemsinsats 3 200 kr /m2 -

Årshyra 1 294 kr / m2

Lägenhet 50 m2 161 600 kr i upplåtelseinsats

Månadshyra 5385 kr

Inkl el, värme, vatten, sopor, fiber

Med goda bankkontakter och stöd från kommunen lyckades de med något exceptionellt men hade också kunnat ta hjälp av boverket eller mikrofondens kreditgaranti men de var målinriktade på att pressa alla kostnader och tackade nej till detta. Däremot användes mikrofonden för rådgivning.

Att tänka på för en byggemenskap är att utse personer som har kontroll och kvalitetsansvar. Någon i byggemenskapen måste gå en kurs för arbetsmiljöverket och då alltid kunna vara på plats. Att använda Hogslätts vänboende som ett benchmark för kostnadskalkylen för ett bygge på Koster eller i andra sammanhang.

5.2 Inblick i Västrabo Ksters Ideella Förvaltning AB

Ksters samhällsförening påbörjade i början av 90-talet genom att ge Ksterbor möjlighet att teckna aktier i det som skulle bli Ksters Ideella förvaltnings AB (KIFAB). 10 år senare upphandlades Animonhus som byggentreprenör. Det som inte får hända hände och byggentreprenören gick under byggtiden i konkurs och projektledning av byggnationen fick tas över av de ideellt aktiva med projektet. De lyckades ändå genomföra bygget och 1 maj 2005 var det klart för inflyttning.

Bygget finansierades med regionala bidrag och EU-bidrag för allmänna lokaler, statlig stimulans och bidrag för bostäder, aktiekapital från lokala finansiärer, lokala auktioner, ideellt arbete och lån.

En av de stora utmaningarna med att bygga på en ö är transporterna, en oförutsedd kostnad var att grundläggningen av marken kostade väldigt mycket och de fick anlita Kosterfärjan att köra sprängsten väldigt många turer från Strömstad under en vecka.

5.3 Kosters sportklubb

Ett annat lokalt byggprojekt på Koster är Kosters gymnastiksal som byggdes av

Kosters Sportklubb som bildades 1961. Vid den tiden spelades det ishockey på Gråmyrarna och fotboll på fotbollsplanen och bordtennis i slöjdsalen på skolan. Gymnastiken i skolan var ofta utomhus och ibland hade man gymnastik i korridoren.

Finansiering: När det beslutades att det skulle byggas hölls bland annat en auktion med grejer som skänkts och poängpromenader gav också lite pengar. Det låg mycket ideellt arbete bakom bygget men det var 3 snickare som var anställda. En nyckelfaktor var goda relationer med kommunen och Strömstads kommun gick in med ett förskott på 10 årshyror och i början av 1980-talet så invigdes KSK-huset. Hallen var skuldfri och gav intäkter från start då den användes flitigt, huset hade också hyresgäster som bibliotek och post.



Idag så har biblioteket stängt och postens lokal har krympt som nu består av lantbrevbärning. Skolan har ju som tidigare nämnts varit och är fortsatt hyresgäster. Utmaningen nu är att kunna finansiera driften eftersom hyresintäkterna minskar tillsammans med medlemsantalet. Medlemsavgifterna betyder mycket och det är viktigt med medlemmarna och intäkterna från medlemsavgifterna. KSK-huset ägs av medlemmarna i föreningen.

6 Val av lösning - organisationsmodell

Här följer de olika alternativ som diskuterats på hur problemen med bostadsbrist på Koster ska lösas och väljer en väg fram.

6.1 Öppna upp vägen in i samhället

I många sammanhang där bygggemenskaper skapas finns redan ett underlag på personer som vill flytta till orten vilket ger en styrka likt hur de lyckades bygga i Hogslätt. För Kosters del finns det en efterfrågan men omsättningen på de som efterfrågar boende är stor vilket gör att det inte är lätt att organisera sig. Det beror på att det inte går att bosätta sig alls annat än tillfälligt under höst vinter och vår eller i ett uthus utan bekvämligheter som rinnande vatten och utedass på sommaren. Enskilda intressenter kommer och går under åren och en gemenskap stark nog för att ta sig an ett byggprojekt är en stor utmaning. Min första fråga till tekniska nämnden var att med tillfälligt bygglov installera hus på hjul för att lösa detta.²⁶ Det

²⁶ Rullebo lades fram som förslag <https://www.rullebo.com>

såg jag som ett alternativ till dess att permanenta boenden blir klara för det som är mest akut och förhindrar en organisering är osäkerheten och avsaknad av bostäder. Om det blir aktuellt med en tomt där en kooperativ hyresrättsförening ska bygga behöver de som ska bygga någon stans att bo på under byggtiden. Att jag överhuvudtaget är kvar och verkar på Koster beror på att jag kunnat ha min båt som bostad under sommaren.

En beställarorganisation behöver både kommunens stöd och stöd från de lokala utvecklingsbolagen och fastboende. Bostaden kommer först.

Steg 1 Gör så att inflyttande få ett ordentligt fotfäste. Det är hela tiden personer som söker bostad men fortsätter leta på annan ort. En bosamordnare måste hela tiden höra av sig till intressenter när möjligheter dyker upp för att de kan räkna med att Koster är ett alternativ i deras livsplanering och uppmana fastighetsägare att hyra ut bostäder på helår. Steg 2 är att bygga.

Sammanställning av förslag som diskuterats:

- **Förslag ”Bostadsstiftelse med tomträtt”** - Kommunen säljer marken till en stiftelse med stadgar som garanterar helårsboende – ett tomträttsavtal upprättas mellan stiftelsen och en kooperativ hyresrättsförening. Stiftelsens stadgar garanterar att marken eller fastigheterna inte kan säljas och ombildas till semesterbostäder då de har ett ändringsförbehåll. Se bilaga 4 för framtagna avtal och stadgar.
 - Stiftelsens stadgar går inte att ändra och förhindrar försäljning av fastigheten. Lokala mecenater kan känna sig trygga att pengarna går till ändamålet. Stiftelsen kan själv bygga bostäder eller hyra ut marken med färdiga krav på hyresgästerna att vara skrivna på plats eller krav till en kooperativ hyresrättsförening eller fastighetsbolag som blockhyr fastigheten av stiftelsen.
 - Nackdelen med en stiftelse är att det blir en stelhet i organisationen och svårt att få insyn i processen och förändra stiftelsens uppdrag om förutsättningarna förändras. Stiftelselagstiftningen är också gammal och inte anpassad för modern lagstiftning. En försäljning av mark billigt till stiftelsen som har diskuterats och kan vara föremål för otillåtet statsstöd även om det starkt skulle bidra till samhällsutveckling se bilaga 7 om tillåtet och otillåtet statsstöd.
- **Förslag ”Kommunala hyresrätter”** - Kommunen bygger hyresrätter och hyr ut själva
 - Fördelar – det ger en ekonomisk trygghet och kommunen tar all risk.
 - Nackdelar – lokalsamhället blir inte engagerat i bostadsutveckling. Kommunen tvekar på grund av att inte vilja ta den ekonomiska risken.
- **Förslag ”Hyresmodellen med blockhyra”** - Kommunen bygger åt en kooperativ hyresrättsförening. Den kooperativa hyresrättsföreningen blockhyr²⁷ av kommunen

²⁷ Läs om blockuthyrning i Bygga och bo i kooperativ hyresrätt – En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2005/bygga-och-bo-i-kooperativ-hyresratt/>

och kan sänka förvaltningskostnader för en kommun genom att sköta förvaltningen, bostadskön och garanterar att hyran betalas.

- Fördelar – kommunen kan bygga i samråd med den kooperativa hyresrättsföreningen och delaktigheten skapar engagemang. Avtal om förskottshyra eller insatser tillsammans med utvecklingsbolag kan göra kommunen trygg. Detta förslag möjliggör att det byggs upp kompetens i samhället om kooperativa hyresrättsföreningar.
- Nackdelar - Det måste finnas ett engagemang, ledarskap och förmåga att samarbeta bland medlemmarna likt hur en bostadsrätt fungerar. Styrelsen måste vara kompetent.

➤ **Förslag, ägarmodellen med tomträtt** - Kommunen upprättar ett tomträttsavtal med en kooperativ hyresrättsförening gällande marken och bygger hus själva.

- Fördelar – Detta är så nära en medlem i föreningen kan komma att bygga sitt egna hus och få känsla inflytande över sin bostadssituation utan att behöva köpa en väldigt dyr fastighet.
- Nackdelen med detta är att föreningen måste lära sig uppföra hyresrätter och ta en ekonomisk risk. Detta är problematiskt då det är så få unga som skulle kunna tänka sig flytta till platsen och har inte tid att engagera sig i en förening och ta risken.

Studien föreslår en grupp bestående av Ksters framtid tillsammans med intresserade som vill flytta in att ett boende som byggs med en finansieringsstrategi som betyder att byggnaderna ska byggas etappvis med hjälp av de inflyttandes medlemslån, Ksters framtids utvecklingsbolag, Kifab, det lokala fastighetsbolaget och byggentreprenörens borgen. Att bygga tre boenden åt gången minskar risken, binder upp de som ska flytta in garanterar inflyttning och hjälper oss att utveckla en standard som efter varje byggetapp gör organisationen mer strömlinjeformad.

Marken hyrs av kommun via tomträtt och boendeformen är kooperativ hyresrätt vilket blir en garanti för att skapa spekulationsfritt boende med stor känsla av ägande.

6.2 Rekommendation av organisationsmodell

Utifrån föregående resonemang har jag landat i följande rekommendation för hur en beställarorganisation som kan ta sig an att byggprojekt ska skapas.

Steg 1

Kommunen upprättar ett tomträttsavtal med det kommunala fastighetsbolaget som bygger instegsboende i samråd med en kooperativ hyresrättsförening som i sin tur blockhyr fastigheterna. Utvecklingsbolag på Koster kan stötta föreningens medlemmar i styrelsearbete, att sköta förvaltningen och administration. Föreningen och det lokala utvecklingsbolaget kan lägga kraft och energi på att jobba för att välkomna nya intresserade till samhället och administrera kön. Företag som behöver anställa nyckelpersoner till sin verksamhet involveras.

Steg 2

När kommunala eller kooperativa hyresrätter är på plats kan boende planera för nästa steg i sin bostadskarriär i förtroendentreprenad eller partnering med byggentreprenör. För att skapa ett boende i skärgårdsmiljö som ger de boende en möjlighet att bilda familj och ha en större känsla av att ha en egen bostad och möjlighet till inflytande över sin bostadssituation planerar och bygger en kooperativ hyresrättsförening sitt egna boende.

Till detta ska det finnas ett stöd från de lokala utvecklingsbolagen till den kooperativa hyresrätten med modellen hur Conplan arbetar för att möta problemen med föreningsmedlemmarnas engagemang.

Ett lokalt utvecklingsarbete bygger på att jobba med förtroende. En kooperativ hyresrättsförening bildas när minst 3 hushåll är medlemmar och avtal skrivs, varje del i processen blir en ceremoni för att bygga förtroende. Avtalet mellan medlemmar i föreningen, tomträttsavtalet mellan föreningen och kommunen och avtalet för partnering med en byggentreprenör.

7 Ekonomi

Följande avsnitt går igenom vad som är viktigt för att kunna göra en väl genomarbetad ekonomisk plan. Den är grundläggande för att kreditgivarna ska våga ta en risk att låna ut pengar till ett byggprojekt.

7.1 Ekonomisk kalkyl

Till denna förstudie ingår även ett beräkningsverktyg jag tagit fram där en beställarorganisation kan laborera med olika lån och byggkostnader. Min förhoppning är att verktyget ska vara ett snabbt sätt få underlag för att ta fram en bra kalkyl, som ger medlemmar i en byggemenskap en uppfattning om vad de kan klara av att bygga. Vilken den egna ekonomiska insatsen blir och hyra så de i sin tur kan värdera sin betalningsförmåga mot byggkostnad och bankens krav.

Beställarorganisationen måste

- ta fram en produktionskostnad – samtala med byggtreprenörer
- en produktionskostnads kalkyl
- anlita en värderingsfirma för att se det beräknade värdet av projektet
- utvärdera om medlemmarna kan betala

Till hjälp har jag förutom kalkylen kostnaderna av byggnationen av Hogslätts vänbo som får agera måttstocken och målbilden för ett framgångsrikt projekt.

Mitt förslag är att en beställarorganisation låter sig vägledas av den ekonomiska planen som ska lämnas till banken. Använd den som en checklista och ta också del av andras ekonomiska planer för byggprojekt. Ett annat tips är också att använda sig av Divercitys processbild för att få en överblick över byggnationsprocessen.²⁸

➤ ²⁸ **Processbild för en byggemenskap:**
<http://byggemenskap.se/wp-content/uploads/processbilden2017-10-05.pdf>

Ekonomisk plan

- 1) Allmänna förutsättningar
 - a) Bakgrund
 - b) Ändamål
 - c) Avtal mellan medlemmar, tomträttsavtal och intressenter
- 2) Beskrivning av fastigheten
 - a) Fastighetsbeteckning
 - b) Adress
 - c) Tomtens areal
 - d) Antal lägenheter
 - e) Bostadsyta (BOA)
 - f) Lägenhetsyta (LA)
 - g) Gemensamma utrymmen (LGA)
 - h) Bi-yta förråd (BIY)
 - i) Byggnadens utformning
 - j) Byggnadsår
 - k) Värdeår
 - l) Gällande planbestämmelser
 - m) Taxeringsvärde
 - n) Försäkring
 - o) Parkering
 - p) Servitut
- 3) Kortfattad byggnadsbeskrivning
 - a) Byggnaden innehåller
 - b) Grundläggning
 - c) Yttervägg
 - d) Lägenhetsskiljande väggar
 - e) Bjälklag
 - f) Yttertak
 - g) Fasader
 - h) Uppvärmningssystem
 - i) Ventilation
 - j) El- och VA anslutning
- 4) Kortfattad rums/lägenhetsbeskrivning
 - a) Köksinredning
 - b) Badrum
 - c) Golvbeläggningar i rum/kök
 - d) Gemensamma ytor och installationer
- 5) Kostnader för fastighetsförvärv och byggande
 - a) Tomt och anslutningsavgifter
 - b) Mark och exploateringskostnader
 - c) Byggherrekostnader
 - d) Byggbkostnad
 - e) Total kostnad
- 6) Finansieringsplan
 - a) Upplåtelseinsatser (får inte användas under byggtiden)
 - b) Bottenlån
 - c) Lån
 - d) Lån borgenskrets
 - e) Investeringsbidrag
- 7) Beräkning av föreningens årliga kostnader och amortering
 - a) Tillsyn, skötsel
 - b) Reparation
 - c) Städning
 - d) Försäkring
 - e) Adm.
 - f) Periodiskt underhåll
 - g) Värme
 - h) VA
 - i) El
 - j) Avfall
 - k) Räntor och avgifter
 - l) Amortering
- 8) Föreningens intäkter
 - a) Hyra
 - b) Upplåtelseinsats
- 9) Prognos resultaträkning
- 10) Ekonomisk prognos / kassaflödesanalys / likviditetsbudget / känslighetsanalys
- 11) Budget, Beräkning av föreningens årliga intäkter
- 12) Särskilda förutsättningar
- 13) Exitkalkyl

7.2 Finansiering och säkerhet

Jag har diskuterat möjligheter till ett byggnadskreditiv där en kooperativ hyresrättsförening inte äger marken utan tecknar ett tomträttsavtal med kommunen eller en stiftelse. Flera banktjänstemän jag pratade var tveksamma till hur de skulle betrakta säkerheten av fastigheten då detta inte hör till ett vanligt förfarande i närområdet.

I flera områden i Sverige är det vanligt att låna ut till fastigheter med tomträttsavtal. Det är viktigt att arbeta vidare med tomträtt och bankens syn på ett bygglov som säkerhet. Av denna anledning är det extra viktigt att komma väl förberedd till banken med en tydlig och genomarbetad ekonomisk plan med ekonomisk uppbackning från alla intressenter. Eftersom värdet av en kooperativ hyresrätt inte sätts av marknaden som en traditionell bostadsrätt kan det vara viktigt att ta fram en oberoende värdering av den tillgång en medlem har i en kooperativ hyresrätt. Speciellt med tanke på att hyresrätten står på ett tomträttsavtal. Det är väldigt viktigt att arbeta för ett tillräckligt förmånligt tomträttsavtal som gör banken tillräckligt trygg samtidigt som avtalet skyddar Kosters intressen.

Av de jag kommit i kontakt med var Ekobanken förtrogen med lån till byggen med tomträttsavtal till kommunen. De jobbar även med borgenskretsar, garantifond, lånegemenskap och stödkonton. De arbetar okonventionellt och kan vara något som passar lokala utvecklingsprojekt utanför städer.²⁹

Jan Svensson som jobbar med mikrofonden väst kan ge en kreditgaranti till banken under byggnadsskedet. Upplåtelseinsatsen får nämligen inte användas i byggprojekteringsfas kostnaden är 3,5% för garantin utöver kostnaden för lånet. Mikrofonden väst uppmanar beställarorganisationen att sätta sig in i en bankmans situation där han eller hon ska låna ut flera miljoner till ett byggprojekt. ”Funder på vad som gör bankmannen glad, tänk till kring alla risker och visa en gedigen säkerhetsmassa”. Det handlar om att genom förberedande och dokumenterande arbete minska bankens risk. En magisk knut för många är att använda sig av boverkets garantier som täcker upp till 95% av värdet på byggnationen. Att utvecklingsbolagen på Koster också är involverade är en annan nyckelfaktor.

Att ha en hög upplåtelseinsats för att stärka det egna kapitalet i föreningen är viktigt. Hogslatts vänbo hade tillexempel problem med detta och fick gå igenom en lång process för att ändra i stadgar och höja insatsen. En insats bygger upp egna kapitalet till skillnad från lån och banken tittar på soliditeten. Något att arbeta vidare med är att få banker att värdera insatsen i en kooperativ hyresrättsförening likt insatsen i en vanlig bostadsrättsförening, något en värderingsfirma skulle kunna vara behjälplig med då insatsen inte styrs av marknadsvärdet.

Inlåning och medlemslån en bra lösning till en kooperativ hyresrättsförening. Fördelen för de intressenter som lånar in pengar är att de har en högre säkerhet än medlemmar som lagt upplåtelseinsats, för dem är det bättre säkerhetsmässigt och det är en möjlighet att erbjuda en avkastning varje år på tillexempel 2%. Lånen kan utgöra medlemmarnas egna eller externa intressenter.

²⁹ ”För att ett angeläget projekt ska komma till stånd behövs ofta hjälp med kapital eller säkerheter från många människor. Det som behövs är socialt och juridiskt hållbara koncept. Här presenterar vi fyra lösningar som har använts i Ekobanken genom åren”. <https://www.ekobanken.se/forening-foretag/ekobankens-lan/lan-till-social-ekonomi-och-lokal-utveckling/>

En annan väg att gå är att ett utvecklingsbolag eller en ekonomisk för själva byggprojektet som när det sedan är klart förs över till en kooperativ hyresrättsförening. Här är det viktigt att tänka på vilka skatteeffekter det kan få.

Mikrofonden väst förordar att också ha med en exitkalkyl i mötet med banken för att visa på hur arbetet planläggs så det hela tiden dokumenterar och bygger upp värde. I ett kritiskt läge där organisationen inte fungerar så kan detta lämnas över till en annan entreprenör eller beställarorganisation:

- Genom att arbeta så mycket säkerhet som möjligt och tydligt visa vägen, till exempel som nämnts; borgenskretsar, garantifond, lånegemenskap och stödkonton.
- Finns det inte säkerheter, bygg värde i det som gjorts. Till exempel Att någon annan har option att bygga på tomten och som också har rätt att ta del av arkitekt ritningar och annat arbetsmaterial som man lagt kostnader på.
- En bra sammanställning av allt arbete kan betinga ett stort värde för nästa beställarorganisation. ”Jobba med underlagen och visa för banken att ”så här långt har vi kommit och vi har byggt ett värde i vårt arbete som i vissa fall till och med kan säljas.”
- Arbeta med bevis för att om två skulle hoppa av i arbetet så har vi fler på tur att driva arbetet vidare i en annan form.
- Ta fram tydliga och genomarbetade avtal mellan alla inblandade parter och kompanjonavtal mellan medlemmarna.
- Kommunen ställer krav på helårsboende som de också har ett dokumenterat intresse i att skapa. Det är därför rimligt att kommunen dels hjälper till och stöttar processen och dels med ett borgensåtagande. Samt att fånga upp projektet om det vacklar.

7.3 Borgensskrets – vikten av delad risk

AB Kosters framtid har som syfte att få till stånd bostäder och kan samverka med en beställarorganisation. Detta kan ske som borgenär eller samfinansiär av verksamhetslokaler eller samlingslokaler eller som hyresvärd. Kosters ideella förvaltning AB har också möjlighet att stötta ett byggprojekt som borgenär under rätt förutsättningar vad gäller säkerhet och projektets utformning.

Att ta sig an ett byggprojekt innebär att det finns en risk och i ett projekt som detta med särskilda utmaningar är det viktigt med delad risk mellan flera aktörer. I en process med att skapa förtroende är det svårare om inte alla parter tar ansvar för en del av risken. Det gäller att skapa en balans mellan medlemmarna som ska flytta in, bank, borgensskrets, till det kan även byggentreprenör och arkitekt i förtroendeentreprenad räknas.

Ett kritiskt skede är nämligen under byggtiden då ett byggnadskreditiv ska beviljas av banken. Det är en kredit du kan använda för att betala fakturorna medan du bygger ett nytt hus eller när du bygger om din bostad. Till detta får inte medlemsinsatserna användas. För likviditet under byggtiden då föreningen har byggnadskreditiv behövs borgensskretsen. Avtal tecknas mellan alla parter, medlemmar, hur förvaltningen ska skötas och byggentreprenör. När bygget är färdigt läggs byggnadskreditivet om till ett vanligt bolån.

En grund för att få till stånd ett bygge är att alla får rätt incitament för att ro projektet i land. Här är en sammanställning av förslag hur en beställarorganisation kan ta hjälp av lokal finansiering.

Lokal finansiering

- **Borgensskrets**
Den kooperativa hyresrättsföreningen kan med hjälp av en borgensskrets där utvecklingsbolag och lokala och privata finansiärer garanterar en del av banklånet.
- **Kommunal borgen**
Kommunen ställer krav på att boendet inte ska omvandlas till helårsboende och skulle kunna samverka med lokala utvecklingsprojekt efter exemplet i Tanum eller liknande.
- **Lokal stiftelse**
En lokal stiftelse som Kosterstiftelsen har stötta vissa delar av processen som stadgarna tillåter.
- **Säkerhet om alla lägenheter inte hyrs ut**
Visa tillexempel samarbetsavtal att föreningen kortsiktigt kan hyra ut vakanta lägenheter till residenskonstnärer under vintern och sommargäster under sommaren. Detta får dock inte bli omfattande om föreningen fortsatt ska betraktas som kooperativ hyresrätt.
- **Bygga med förtroendeprenad**
Byggentreprenören är själv med tidigt i processen och som en del i borgensskretsen.
- **Arkitekter och byggingenjör väntar med att fakturera**
Om det går att upprätta avtal med konsulter och arkitekter att de fakturerar senare kan det betyda mycket för processens uppstart och byggande av förtroende med andra parter.

7.4 Kombinerar offentliga bidrag och stöd

Här är en sammanställning av olika stöd som går att söka idag. Investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder återinfördes den 1 februari 2020 var till exempel avgörande för bygget av Hogslätts vänboende. Det går att söka och använda stöd smart och få dem att samverka för byggandet av både bostäder, gemensamhetslokaler och co-working utrymmen. KIFAB som byggde Västrabo arbetade på detta sätt med serviceboende för äldre och samlingslokaler. Det gäller att hålla utkik efter nya stöd som kommer och skulle kunna bidra till ett projekt som detta, ett stöd för unikt byggande har funnits sedan tidigare till exempel. Se länkar för mer information om stöden som nämnts.

➤ **Stöd till byggemenskaper**

För att öka möjligheterna att utveckla bostäder, som passar för olika typer av hushåll, har regeringen beslutat att införa ett startbidrag för byggemenskaper.

Kan lämnas om en byggemenskap är organiserad i en ekonomisk förening där minst sex medlemmar har satsat 10 000 kronor var. Det måste dessutom vara klart att kommunen medger att flerbostadshuset får byggas på den tilltänkta tomten. Byggemenskaper kan söka startbidrag på högst 400 000 kronor. Det aktuella anslaget för 2020 är 3 miljoner kronor.³⁰

➤ **Stöd till gemensamhetslokaler**

Senast den 1 december varje år går det att söka investeringsbidrag för allmänna samlingslokaler. Bidrag kan ges till nybyggnad, tillbyggnad, ombyggnad och inköp av allmän samlingslokal, samt till åtgärder i lokalen som ska förbättra dess standard, tillgänglighet eller energieffektivitet.³¹

➤ **Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande**

Stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist samt för att bygga bostäder för studerande. Stöd kan även lämnas om det i en kommun finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.³²

³⁰ Boverket - Underlätta finansiering av bostäder med hjälp av kreditgarantier <https://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/byggemenskaper/>

³¹ Skapa goda mötesplatser – sök investeringsbidrag för allmänna samlingslokaler <https://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/allmanna-samlingslokaler---investeringsbidrag/>

³² Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande <https://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

Kreditgarantier

➤ Boverket

Underlätta finansiering av bostäder med hjälp av kreditgarantier. Ett förhandsbesked om kreditgaranti kan ha betydelse för möjligheten att ordna finansiering, både när det gäller lån under byggtiden och den slutliga finansieringen. Denna preliminära bedömning är kostnadsfri och kan sökas av både byggaktörer och långivare. När låntagare och långivare sedan är överens om finansieringen är det långivaren som ansöker om att teckna en kreditgaranti. I garantiavtalet fastställs villkoren och avgiften för garantin.³³

➤ Mikrofonden väst

Erbjuder garantier, upp till 60% av behovet, vilket gör att bankens krav på personlig borgen minskar och därmed den personliga risken för styrelseledamöter och medlemmar.³⁴

Övriga bidragsgivare

➤ Allmänna arvsfonden

riktar sig mot barn, ungdomar och personer med funktionshinder.³⁵

➤ Landsbygdsprogrammet-

Landsbygdsprogrammet finns för att utveckla landsbygden i Sverige. I programmet finns mål som styr utvecklingen. För att nå målen finns det olika stöd och ersättningar för miljö, hållbarhet och innovation.³⁶

➤ Mecenater

➤ Innovationscheckar – Vinnova

➤ Arwidssonstiftelsen

Samverkansbenet består av yrkes- och branschöverskridande samarbeten inom stadsutveckling och samhällsbyggnad. De initierar, utvecklar och driver projekt i samverkan med kommuner, civilsamhälle och näringsliv.³⁷

➤ Ingeborg och Knut J:son Marks stiftelse

Stiftelsens ändamål är att avkastningen skall användas till att lösa bostadsfrågan och/eller till andra sociala stödåtgärder för personer vilka är i behov av sådan hjälp.³⁸

➤ Anders Walls

Stiftelsegrundades 1981 och delar årligen ut stipendier till unga begåvningar inom områdena naturvetenskaplig forskning, landsbygdsutveckling, ung företagsamhet, internationella studier samt musik. Stiftelsen har sedan starten delat ut mer än 65 miljoner kronor i stipendier och bidrag.³⁹

³³ Underlätta finansiering av bostäder med hjälp av kreditgarantier. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/kreditgaranti/>

³⁴ Mikrofonden väst <http://www.mikrofondenvast.se/vara-tjanster/>

³⁵ Allmänna arvsfonden <http://www.arvsfonden.se/>

³⁶ Landsbyggsprogrammet <https://nya.jordbruksverket.se/stod/programmen-som-finansierar-stoden/landsbyggsprogrammet#h-ProgrammetarendelavEUstrategiforensmartochhallbartillvaxt>

³⁷ Arwidssonstiftelsen <https://arwidssonstiftelsen.se/verksamhet/>

³⁸ Ingeborg och Knut J:son Marks stiftelse <http://www.markstiftelsen.se/>

³⁹ Anders Walls Stiftelse <http://wallstiftelsen.se/>

7.5 Utformning på hus

Det finns många förslag som stötts och blötts på hur husen ska vara utformade som byggs på Koster. I enkätundersökningarna som gjorts i denna studie och med tanke på befintligt bostadsbestånd har jag förordat dels ett antal mycket små lägenheter som ger unga tak över huvudet och företag möjlighet att anställa. Andra sidan av myntet är att Koster är i akut behov av familjebostäder då skolan är på väg att läggas ner. En synpunkt är tillexempel att en liten lägenhet inte är möjlig för en familj att flytta in i. Ett hus där en stor familj kan bo i ett skede kan vara möjligt att bli ett kollektivhus om utformningen medger tillräckligt privat utrymme.

Ett förslag är att se till det befintliga bostadsbeståndet som fyller en funktion där det finns mellanstora lägenheter och att under den närmaste tiden bygga mycket små lägenheter eller attefallshus. Lägenheter upp till 35 kvm berättigar till ett stort investeringsstöd per yta jämfört med familjelägenheter, för ytan över 70 kvm får man inte investeringsstöd. Ett parhus med en stor och liten lägenhet skulle kunna vara en väg fram för byggande.

Enligt en undersökning gjord av SCB:

”Barnfamiljer i Sverige har väldigt liten extra bostadsarea jämfört med ensamboende och par utan barn. Barnfamiljer i hyresrätt har i snitt 82 kvadrat, men 130 kvadrat i småhus [...]

[...] Svenska regler säger att en ensamstående ska ha minst en tvåa för att inte vara trångbodd, medan en familj med tre barn behöver minst fem rum och kök.”⁴⁰

Vid planering av huset måste också en beställarorganisation hela tiden ha med sig villkoren som gäller för att huset ska vara tillgänglighetsanpassat. Hus som inte är fritidsboende måste vara tillgänglighetsanpassade för att få bygglov och en betydande kostnad för Hogslätts vänbo gick till det arbete som tillgänglighetskonsulten gjorde.

Något som benämnts som Strömstadsmodellen bygger på att istället för att ställa upp en lång specifikation till en byggentreprenör inför offert så lämnas ramarna för bygget väldigt kortfattat och poängen är att ge byggentreprenören stora friheter i utformningen av en bostad som kan byggas effektivt och billigt.⁴¹

Tidigare förslag som har lyfts fram är att bygga Atriumhus, att bygga smått för att sedan bygga till i etapper. Förslaget till detta är Utbyhusen – ”Man bor medan man bygger, sparar i sitt eget hus och börjar med mindre för att få mer”.⁴²

Ett annat exempel som liknar Utbyhusen är ett byggnadskonceptet som RAW - property tagit till sig och realiserat. De lägger fokus på att bygga en högkvalitativ stomme men som gör det möjligt för den boende att själv både lägga till väggar och våningsplan enligt en standard. Du

⁴⁰ <https://www.byggahus.se/ekonomi/familjer-har-nastan-samma-boyta-oavsett-antal-barn>

⁴¹ <https://www.hemhyra.se/nyheter/stromstad-bygger-mest-och-vill-bygga-annu-mer/>

⁴² <https://www.hemtrevligt.se/husohem/artiklar/hem/20110420/annika-i-lund/>
https://eastgbg.se/utby_historia.html#1

flyttar in i en luftig lägenhet utan väggar och våningsplan endast minimum kökhörna och toalett. Men som är förberedd för utbyggnad.⁴³

Det är tveksamt att en tillbyggnad är billigare om det ska göras med fullgod kvalité, att dra igång en gång till kan bli dyrare än om hela bygget görs färdigt början. Dessutom är markytan på Koster väldigt begränsad och exklusiv, det kostar att spara plats och bör planeras smart från början. Vindsloft där isoleringen redan finns i yttertaket och där takstolarna inte har ett fackver. Ger möjlighet för inredning av vind och är inte en betydande extra kostnad.

”Theory into practice” har ett koncept som heter ”Max 4 lax” och bygger på en delningsarkitektur – Andelen boarea per bruttoarea kan ökas med 11 procent och det betyder bättre byggnadsekonomi. Att på olika sätt dela ytor – gemensam tvättstuga – gemensamt ”extrarum / gästrum” kontor gör att det går att spara kostnaden för den egna bostadsenheten och den enskilde.⁴⁴

Ett likande koncept som ovan har diskuterats på Koster där det är väldigt viktigt att spara på mark. En av de intresserade kan tänka sig att gå ner i yta om lägenheten har ett sovloft men framförallt om det också finns ett gästrum som alla kan boka och använda vid besök. Att också ha ett gemensamhetsutrymmen, en samlingslokal med öppen spis, tvättstuga och gemensamma kontor gör att ytan och också kostnaden kan dras ner. Se bilaga 9.

Att använda sig av prefabricerade hus har varit det som intresserat mig mest sedan jag föreslog att med ett tillfälligt bygglov ställa dit hus på hjul. Arkitekten Emma Hedlund var med i ett tidigt skede med sitt examensarbete ”Bygga enkelt med variation”. Tanken är att använda olika standards och moduler som ska göra att du sen kan pussla ihop det hus du önskar. Se bilaga 10.

Ett alternativ som kan spara stora kostnader för markarbetet är att bygga hus som står på plintar på berg eller fast material. Fördelen är att du slipper till exempel byta ut 5 ton markmaterial mot 30 ton bergkross. Terrängen påverkas inte på samma sätt med de terrasser som vanligtvis anläggs inför byggnation. Det behövs heller inte en lika hållfast väg för tunga transporter. Nackdelar med att bygga på plint är att bottenbjälklaget måste vara väl isolerat. Det får inte rinna vatten under ett hus och vatten och avloppsanslutningar måste skyddas väl från att frysa.

Det är svårt att landa i utformningen på husen som är beroende av storleken på de befintliga detaljplanerade tomter som kommun idag äger. Detaljplanen styr också utseende liksom hur en ny bebyggelse påverkar siktlinjer från grannfastigheter. Det finns flera aspekter att ta hänsyn till och det är viktigt att hushålla med mark. Jag hoppas detta kan vara en bra utgångspunkt för fortsatt dialog.

7.6 Val av lösning - Byggkoncept

Förtroendeentreprenad eller upphandling?

Det vanliga vid byggnationer är att be om offerter från olika entreprenörer utifrån en ritning. Det går också sätta ramar och be entreprenören att själv ge ett förslag på konstruktion utifrån

⁴³ <https://rawproperty.se>

⁴⁴ <https://www.theoryintopractice.se/max-4-lax>

egna konstruktioner. Byggandet av Hogslätts vänbo var något av pionjärer med att bygga i partnering eller förtroendeentreprenad med byggfirman. Detta börjar bli mer vanligt idag och bygger på att det finns mycket förtroende mellan entreprenör och beställare. Att bygga upp ett förtroende är just en framgångsfaktor för att lyckas.

Förslaget är här också att själva byggprocessen i sig är en metod för att säkerställa att de som flyttar hit också vill bo på platsen året om. Till skillnad från en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen som i steg 1 blockhyr kommunens fastigheter är förslaget här en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen som bygger själva i steg 2.

De som i steg 1 flyttat in i de fastigheter om de blockhyr av kommunens blir väl bekanta med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Det är ett forum för lära sig samarbeta som krävs för att ta sig an ett byggprojekt.

I steg 2 går de som vill bygga samman och startar en ny kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen. Den kooperativa hyresrätten skriver ett tomträtsavtal med kommunen och vara med i planering och följa bygget och får hjälp av den kompetens som finns samlad i utvecklingsbolag på Koster. Att då knyta till sig tre personer som i steg 2 vill bygga själva enligt ägarmodellen i förtroendeentreprenad med en byggare och uppbackad av en borgenskrets ger ett unikt inflytande över sin bostadssituation.

Hans Sörqvist som var arkitekt och byggingenjör vid bygget av Hogslätts vänbo förordar att bygga i etapper. Ett mindre projekt där det byggs tre bostadsenheter i taget jämfört med att sjösätta ett stort projekt med tillexempel tio enheter är ett betydligt mindre risktagande.

I processen får alla kunskap om kostnader för markarbete, logistiken kring prefabricering och transport och montering på ön. Under själva bygget av Hogslätts vänbo fattades även beslut under processens gång vid korta byggmöten. På det här sättet kan Koster utvecklas i små steg med målet inställt på ett hållbart och livskraftigt samhälle. Vid varje steg knyts nya till platsen och valet faller på dem som genuint vill leva och verka på Koster. För det krävs det att ett större område detaljplaneras samtidigt som det är tillåtet att bygga i små steg.

7.7 Markarbete

En stor kostnad kan bli markarbetet som vi såg med bygget av Västrabo som fick köra ut mycket grundläggning från fastlandet. Det skulle kunna uppstå en situation där schaktmassor måste skeppas ut och att lägga pengar på att göra en gedigen geoteknisk undersökning och fundera över val av plats är viktig för att spara in på framtida kostnader. En geotekniker räknar på schakthalans och kan uppskatta kostnaden för markarbetet eller så kan en duktig markentreprenör prova sig fram i så får vi ett bra underlag för det fortsatta arbetet. Därför kan det vid ett stort bygge vara viktigt att få en säkrare uppfattning med små steg i byggprocessen.

För att få klarhet i kostnaderna

Geotekniker eller en duktig markentreprenör

- Räknar på schakthalans och kan uppskatta kostnaden för markarbetet
- Gör det enkelt först säkrare uppfattning - små steg i byggprocessen.
- Om entreprenörer provar sig fram får vi ett bra underlag

7.8 Fraktkostnader

Fraktkostnaderna enbart med färjetrafiken mellan Koster och Strömstad uppgick till 1 miljon kronor för bygget på Kosterbaden (byggstart 2017 och inflyttning 2018). Kosterbaden har 20 lägenheter fördelat där 8 lägenheter inryms i 4 parhus samt en radhuslänga med 12 lägenheter. Den totala bostadsarean var på 727 m² + restaurang på ca 80 kvm. Lägenheternas storlek - 14 lgh 38 kvm, 1 lgh 29,3 kvm och 1 lgh 50,2, kvm. Lägenheterna hade också loft.

Utifrån detta blir fraktkostnaderna till 1250 kr per kvm men detta kan variera mycket beroende på hur logistiken sköts. Koster marin kan träffas för att se över ett förslag på ett bygge och hur transporten skulle kunna optimeras, tillexempel: Ofta är det bra att hela lastbilen kör på istället för att lasta över mindre kollin med kran. Det har hänt att en lastbil kör på med egen kran och lastar av direkt från båten i hamn vilket sparar tiden med lastningen när lastbilen ska i retur istället för att det sker två av och ilastningar först i Strömstad och sen på Koster.

Priser ex moms:

2 700,00 kr för hela färjan per timme
310,00 kr per cementpall
360,00 kr övriga pallar max 800kg
150,00 kr per storsäck

Nordkoster tar 5% i godshamnsavgift.

Tidsåtgång:

2 timmar enkel väg för en lastbil
4 timmar för en betongbil som ska tur och retur

Kapacitet:

Färjan rymmer 3 st växelflak där ett flak är kvar på lastbilen
Färjan rymmer en 26 meters lastbil.
Färjan kan lasta 70 ton.

8. Avslutning

Här är slutsatserna på denna förstudie och en kravspecifikation som behöver uppfyllas för att ett projekt ska kunna bli av.

8.1 Val av lösning

Steg 1 – Blockhyresavtal med kommunen.

Jag rekommenderar nu den grupp intressenter att gå med i den kooperativa hyresrättsföreningen som är under tillblivande och vara med i utformningen av sin framtid.

Steg 2 - Tomträttsavtal med kooperativ hyresrättsförening

Den beställarorganisation som sen ska ta sig an ett byggprojekt består av representanter från utvecklingsbolag och en kooperativ hyresrättsförening.

- Formera gruppen med representanter från lokala utvecklingsbolag stöttar i styrelsearbetet och arbeta fram avtal.
- Skriv avsiktsförklaring med byggentreprenör i förtroendeentreprenad och med borgenskrets.
- Utse tomt tillsammans med kommun. Behövs det specialtillstånd med tanke på strandskydd, ta reda på servitut, behövs detaljplan.
- Skapa en design, något som får bygglov, enkel sektionsritning situationsplan, tillgänglighetskonsult, markplaneringsplan.
- Genomför en geoteknisk undersökning för att få underlag för vilka markarbeten som behöver göras. Räkna på schaktbalans och ta hänsyn till kostnader för att köra ut material från fastlandet. Minimera behovet av vägar som kostar mycket att anlägga. Minimibehov för brandkår och tillgänglighet för bilar.
- Tekniskt samråd, beräkningar för bärande konstruktion, brandbeskrivning, energiberäkningar, utse kontrollansvarig och kontrollplan

8.2 Kravspecifikation

Krav på för att en beställarorganisation ska lyckas

- Kommunen som ställer upp villkor för bostadsbyggande måste vara behjälpliga i processen, navigera i lagar om riksintresse, vara aktiva med detaljplanering och se över möjligheter till kommunal borgen.
- Lokala krafter måste tillsammans bygga upp en borgenskrets tillsammans med kommunen. Se till vikten av delad risk - Den stora utmaningen med tomträtt och villkor för byggande är säkerhet.
- Bostadssökande måste vara med och ta en risk. Att tidigt satsa 10 tkr visar övriga aktörer på ett seriöst intresse och möjliggör för en byggemenskap att söka mer projektmedel. I ett senare skede hitta en balans i att dela risk med övriga intressenter.

Krav på övriga intressenter

- Företag på Koster måste arbeta aktivt för att förlänga säsongen och vara en del i utvecklingen.
- Lokalsamhälle – bjuda in och tillgängliggöra lokala resurser och se sin egna roll i utvecklingsarbetet.
- Kommun och lokalsamhälle måste arbeta i samråd med lokalsamhället för att lösa VA-frågan enligt det mest kostnadseffektiva förslaget som samtidigt lever upp till lagkraven för människors hälsa och miljö.
- Alla - Se efter det lokala kulturarvet och vårda platsens identitet

Slutord

När jag gick en promenad för ett par år sedan mötte jag en person som tidigare berättat om livet förr på Koster med myllrade av aktivitet i hamnen. På morgonen då fiskebåtarna drog iväg skolan var full av barn, hur sedan han och andra barn sprang omkring och lekte mitt bland fiskarnas göromål vid fiskebodarna. Han hade fått höra om mitt projekt och utbrast:

- *Jaha, här kommer herrn som ska rädda Koster?*
- *Nej, nej jag ville ju bara att vi skull kunna anställa till restaurangen och ha någonstans att bo.*
- *Mhm, jag säger då de ... Koster är som en gammal gammal människa som ligger på sin dödsbädd. Nu börjas det med att sättas dropp, ges mediciner och hjärthjälpling... Kan vi inte låta den gamla människan få vara i fred och dö i lugn och ro.*

Vi hade sen ett bra samtal och jag kan förstå den saknad som uppstår när fyrvaktare, tullare, lots, fiskare och andra yrkesverksamma en efter en försvinner och med dem ett yrkesskunnande, kultur och inte minst alla de berättelser från havet och det vardags- och familjeliv det förde med sig.

Den nya huvudsakliga näring, turismen, är väsensskild från den historiska. De dubbla känslorna som uppstår under somrarnas turistsäsong är förståeliga. Turismen som idag håller många av dagens företag vid liv. Vi lever i en samhällsomvälvande tid med snabba tekniskiften och stor omsättning på arbetsmarknaden. På samma sätt som olika riksintressen ligger till grund för att städa Kosters skärgård från 20 ton plast varje vår, rent till sommaren behöver också de värden som finns på platsen bevaras genom att ge plats åt nya som kan flytta hit. Så kunskap och berättelser fortsätter traderas genom generationer. Det är viktigt att skaffa sig förståelse för platsen. Det finns mycket som skrivits om Koster och flera möjligheter att delta i de arrangemang som Fiskargårdsföreningens och Hembygdsföreningen anordnar.

Jag är säker på att många har andra tankar kring Kosters utveckling än mig och jag gör inte anspråk på att tala för fler. Jag hoppas ändå den här förstudien kan vara en hjälp så att flera kan vara med och stöta och blöta utvecklingsfrågor och tillsammans staka ut en ny riktning för en framtida utveckling och att vi alla samtidigt kan visa hänsyn till det som en gång var.

7.1 LÄNKAR för kunskap, vägledning och inspiration

Processen

- Föreningen för Byggemenskaper är ägare till Divercity-projektet som adresserar flera problem i bostadsförsörjningsplanen och har som mål att ta fram en ”bästa praktik” för byggemenskaper, kontaktperson i detta projekt har varit Ingrid Westerfors som arbetar med detta och på Coompanion.
www.divcity.se publikationer: <https://www.divcity.se/new-page-3>
 - Arbetspaket 1 – samordning
 - Arbetspaket 2 - kommunal process
 - Arbetspaket 3 - juridik & finansiering
 - Arbetspaket 4 - byggrubbers process
- **Processbild för en byggemenskap:**
<http://byggemenskap.se/wp-content/uploads/processbilden2017-10-05.pdf>

Finansiering:

- **Presentation om finansiering**
<https://indd.adobe.com/view/04132f77-6880-43f5-a786-63c6f76cfbec>
- **Boverket - Underlätta finansiering av bostäder med hjälp av kreditgarantier**
<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/byggemenskaper/>
- **Skapa goda mötesplatser – sök investeringsbidrag för allmänna samlingslokaler**
<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/allmanna-samlingslokaler---investeringsbidrag/>
- **Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande**
<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>
- **Underlätta finansiering av bostäder med hjälp av kreditgarantier.**
<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/kreditgaranti/>

Inspiration för bostäder

- **Utbyhusen** - Man bor medan man bygger, sparar i sitt eget hus och börjar med mindre för att få mer - Atriumhus.
<https://www.hemtrevligt.se/husohem/artiklar/hem/20110420/annika-i-lund/>
- **Folkstaden** <http://folkstaden.se/>
- **Karin Kjellson är ideellt engagerad i föreningen för byggemenskaper** och med i <http://www.theoryintopractice.se> En sammanslutning... “arkitekter med fokus på hållbar samhälls-utveckling. Genom samverkan omvandlar vi de stora frågorna till konkreta åtgärder som leder till förnyelse och ökad resiliens.”

- **Detaljplaneprocess**
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/>
- **Folder om byggemenskaper från Coompanion Östergötland i samarbete med Coompanion Göteborgsregionen**
<https://indd.adobe.com/view/ebdb22ae-a763-478c-a9ba-d5ba24e2ed2e>
- **Vattenlösningen på Östergarn, Gotland. Nygarn arbetar också med en ny byggemenskap och är med i Divercity-projektet.**
<https://www.helagotland.se/samhalle/varenda-droppe-tas-om-hand-i-ostergarn-14089502.aspx>
- **Socialt byggande och modernt självbyggeri– Mötesplatsen för inkluderande projektformer i bostadsbyggandet, se inspelade föreläsningar och panelsamtal**
<https://socialtbyggande.se/>
- **Baugemeinschaft i Tyskland – Conplan Lars Straeter**
<https://www.conplan-projekte.de/>
- **Kooperativ Hyresrätt - En användbar upplåtelseform för ökad nyproduktion i Sverige, Masteruppsats, Lunderup, Erik (2016)**
<https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/8881958>
- **Fördjupad översiktsplan Koster**
<https://www.stromstad.se/byggaboochmiljo/samhallsutvecklingochplanering/oversiktsplan/fordjupadeoversiktsplanerfop/koster.4.389fb914148552742d456ace.html>
- **Bostadsförsörjningsplan 2016-2030 Strömstads kommun**
<https://www.stromstad.se/byggaboochmiljo/samhallsutvecklingochplanering/ovrigaplaner/bostadsforsorjningsplan20192030.4.789f653115a26de0e22367de.html>

Inspiration om platsutveckling

- **Træna** Moa Björnsson <http://tenktraena.no/> Urbanisten är en blogg av Moa Björnsson och Tobias Abrahamsson <http://www.urbanisten.se/> Utblick Norge - Moa Björnsson, utvecklingschef Traena kommun (Norge)
<https://www.youtube.com/watch?v=uGnJ8NCbCws>
- **VGR – pilotstudie** – <https://www.vgregion.se/regional-utveckling/program/regionaltserviceprogram/samverkan-for-regional-serviceutveckling/>

Platsutveckling i Limmared - Tranemo kommun, i Uddebo - Tranemo kommun, i Fegnersfors och Fröskog - Åmåls kommun, i Långbron, i Dals längd - Bengtsfors kommun, i Ed - Dals Eds kommun, i Källö-Knippla - Öckerö kommun, i Essunga

kyrkby och stationssamhälle, Fåglum, Jonslund, Nossebro-Bäreberg - Essunga kommun, i Kålleröd - Mölndals kommun

- **Platsutveckling genom kultur på landsbygden - En fallstudie av verksamheten Gula Huset i Uddebo.** <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:725009/FULLTEXT01.pdf>
- **Allt om att bo, leva och vara på landsbygden**
https://www2.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/trycksaker/Pdf_ovrigt/aol12.pdf
I det här avsnittet diskuterar två kulturaktivister om kulturens roll i landsbygderna.
Landsbygdsnätverket
<https://www.landsbygdsnatverket.se/5.54e8180c167062b420fad0d2.html>
- **Tänk vad en vecka kan göra skillnad 27 juli, 2019 Kulturens betydelse**
<https://blogg.land.se/stad-och-land/tank-vad-en-vecka-kan-gora-skillnad/>

BILAGOR

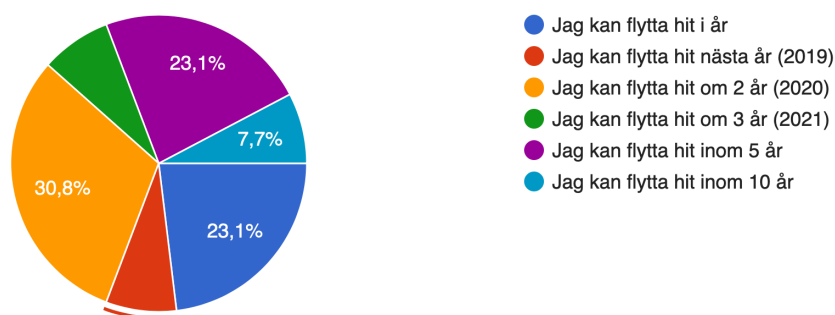
BILAGA 1 Enkät nr 1 2018-05-09

5 frågor om att leva och bo på Koster

Här svarar du på frågor om vad som är viktigt för dig i ett framtida boende på Koster. Den 26 maj klockan 16:00 på Ksters Trädgårdar finns det möjlighet att få svar på frågor och lämna synpunkter på Kommunens förslag till boende.

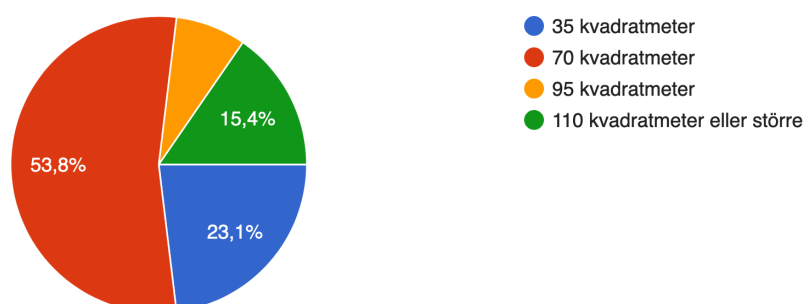
Om du fick chansen att flytta till din drömbostad på Koster, när skulle du i så fall kunna ta steget att flytta hit?

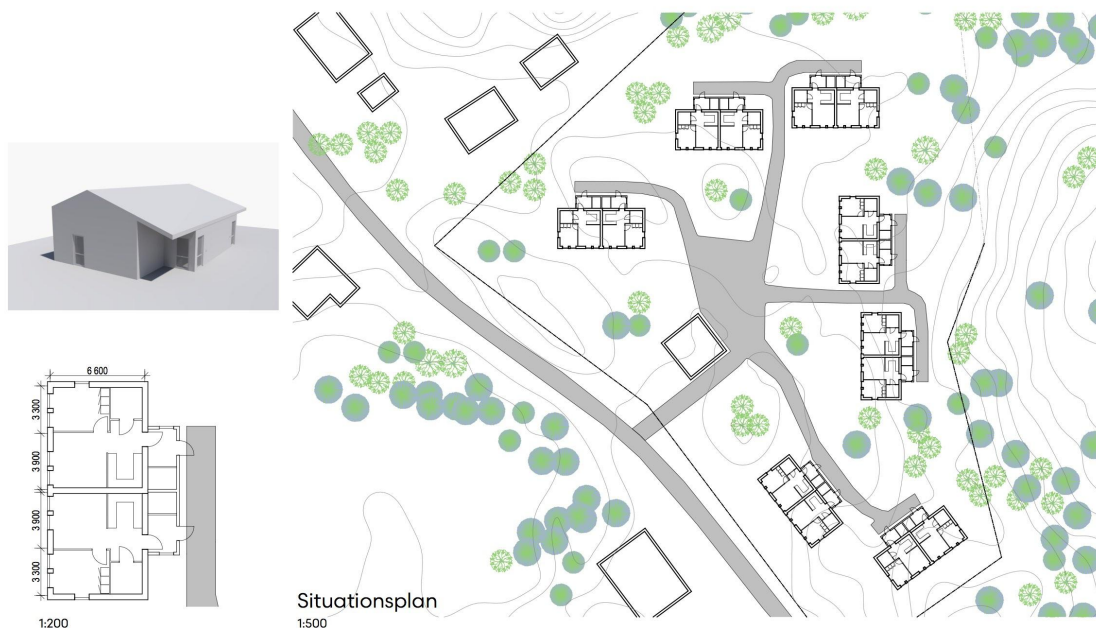
13 svar



Kommunen planerar marklägenheter i parhus. Hur stor lägenhet behöver du?

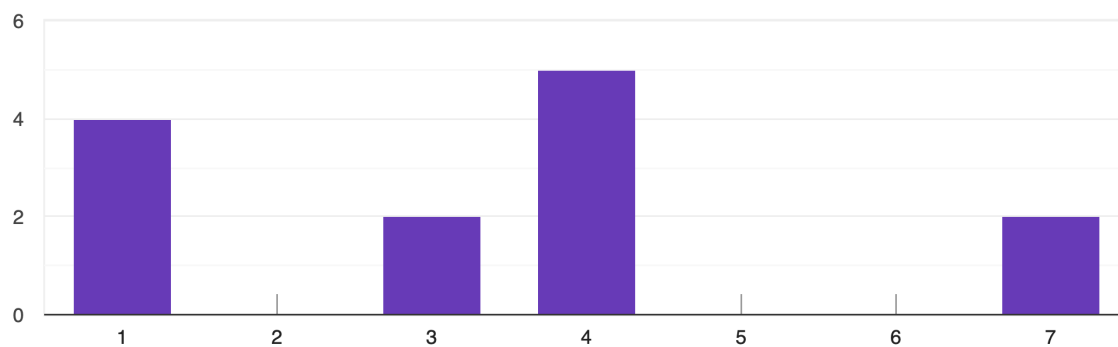
13 svar





Om en lägenhet kostar 8000 kr i månaden för 70 kvadratmeter. Skulle du vilja göra någon skillnad för boendesituationen enligt följande:

13 svar



Svarsalternativ 1 = Betala mindre och bo trängre och med enklare standard.

Svarsalternativ 10 = Betala mer för att bo större och bättre standard.

Vad är viktigt för att du skulle våga ta steget att flytta till Koster?

11 svar

Mulighet for å ha høner, bier, dyrke grønnsaker. Ønsker helst å bo i liten villa

Bra kommunikationer

Att det finns en möjlighet att hitta en hyresbostad.

Jag vill ha så få grannar som möjligt (tystnad!) och bo i litet hus/lägenhet. Inte ett dugg intresserad av lyx
Sena transporter till Koster efter jobb

En trygg och meningsfull försörjning på ön och att skola och affär etc finns kvar.

Att jag även har någon form av arbete i närheten. Samt att det finns utrymme för att ta emot gäster i eller i anslutning till min bostad.

Jag har länge velat bo på Koster men är enormt svårt att få tag på boende möjligheter. Då jag arbetar på koster också så hade det varit helt fantastiskt att kunna bosätta sig på ön. Viktigt för mig är att man vet att man kan få ett förstahandskontrakt på ett boende så att man har en säkerhet i att man har ett tryggt boende och inte skall behöva flytta runt och alltid vara orolig för om man finner ett nytt boende framöver.

Bra jobb i stan

Arbete

jag onskar jobba med Naturum och Turism

Svarens tidsstämplar:

1	2018-05-09 11.06.54	7	2018-05-14 22.29.08
2	2018-05-09 15.07.18	8	2018-05-18 07.14.00
3	2018-05-09 21.41.45	9	2018-05-22 21.01.00
4	2018-05-10 06.30.20	10	2018-08-12 15.59.21
5	2018-05-12 19.57.21	11	2018-08-14 17.30.11
6	2018-05-14 00.30.03	12	2018-08-16 21.11.10
		13	2019-05-23 21.23.16

BILAGA 2 Enkät nr 2 2019-11-29

Frågeformulär för att utveckla Koster.

Bakgrund:

Just nu jobbar flera på Koster med att göra det lättare att bo här. (Hoppa över de svar du inte vet vad du ska svara.)

- Strömstads kommun ska bygga hyresbostäder på Filjestadsvägen.
- Vi kommer även att starta en motsvarande bostadsrättsförening för att också kunna bygga själva.
- Kosters framtid jobbar bland annat med att ordna kontorshotell på Nordkoster.
- Gym - Kosters sportklubb planerar att bygga ett fint gym vid Torget (bakom gymnastikhallen).
- Kultur - Under hösten anordnas kulturevenemang

Det finns redan också mycket aktiviteter på Koster som många inte känner till

Måndagar - Yoga på Västrabo

Tisdagar - Badminton (gymnastikhallen bokas av intresserade)

Onsdagar - Yoga på Ateljé Lövås, Akido på KSK

Torsdagar - Innebandy på KSK (vid torget) & Kosterkörens rep

Fredagar - Bastukväll på KSK (vid torget)

Lördagar - Pubkvällar på Fiskargården med biljard, livemusik, dart etc.

Söndagar - Filmvisning på naturum ca en gång i månaden.

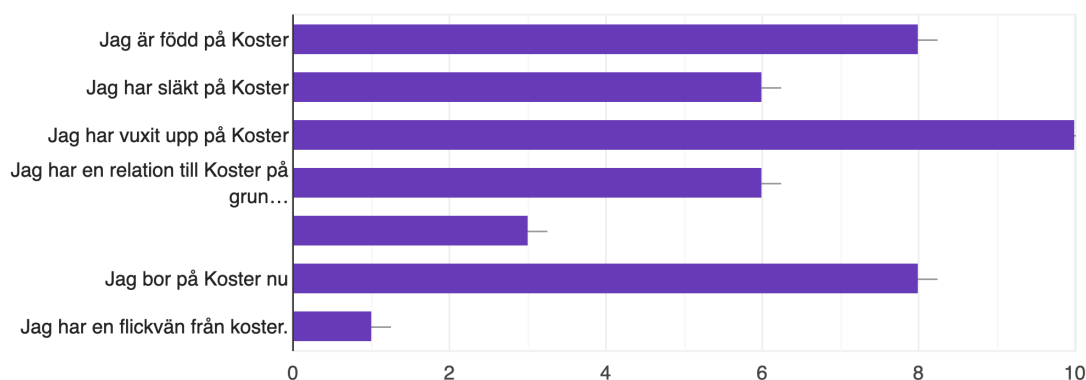
Förutom detta finns det en Akvarellcirkel, Vävstuga/Syörening, Bokcirkel, Hembygdsförening mm.

Har du frågor om detta frågeformulär och Ksters framtid så kan du kontakta Gustav Waldås
0705114550 gustav@kosteradventures.se

Om du undrar över bostadsprojekt och kulturprojekt, kontakta Erik Johansson 0730323523
erik@kosterstradgardar.se

Vad har du för anknytning till Koster? (du kan kryssa flera alternativ)

18 svar



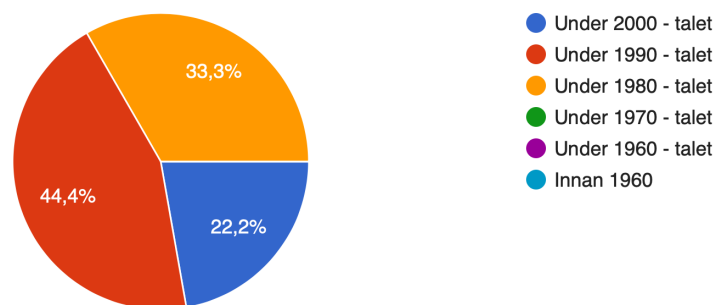
Data diagrammet ovan baseras på sammanställning av var och en av de svarande som kunde fylla i flera alternativ, avgränsas med kommatecken nedan:

Jag har en relation till Koster på grund av jobb, Jag har en relation till Koster för att jag tillbringat somrarna här
Jag har en relation till Koster på grund av jobb, Jag bor på Koster nu
Jag bor på Koster nu
Jag har en relation till Koster på grund av jobb
Jag har släkt på Koster, Jag har en relation till Koster på grund av jobb, Jag har en relation till Koster för att jag tillbringat somrarna här, Jag bor på Koster nu
Jag är född på Koster, Jag har släkt på Koster, Jag har vuxit upp på Koster
Jag är född på Koster, Jag har släkt på Koster, Jag har vuxit upp på Koster
Jag är född på Koster, Jag har vuxit upp på Koster
Jag har släkt på Koster, Jag har en relation till Koster på grund av jobb, Jag har en relation till Koster för att jag tillbringat somrarna här
Jag bor på Koster nu

Jag är född på Koster, Jag har släkt på Koster, Jag har vuxit upp på Koster
Jag har en relation till Koster på grund av jobb, Jag har en flickvän från koster.
Jag är född på Koster, Jag har släkt på Koster, Jag har vuxit upp på Koster, Jag bor på Koster nu
Jag är född på Koster, Jag har vuxit upp på Koster, Jag bor på Koster nu
Jag har vuxit upp på Koster, Jag bor på Koster nu
Jag är född på Koster, Jag har vuxit upp på Koster, Jag bor på Koster nu
Jag har vuxit upp på Koster
Jag är född på Koster, Jag har vuxit upp på Koster

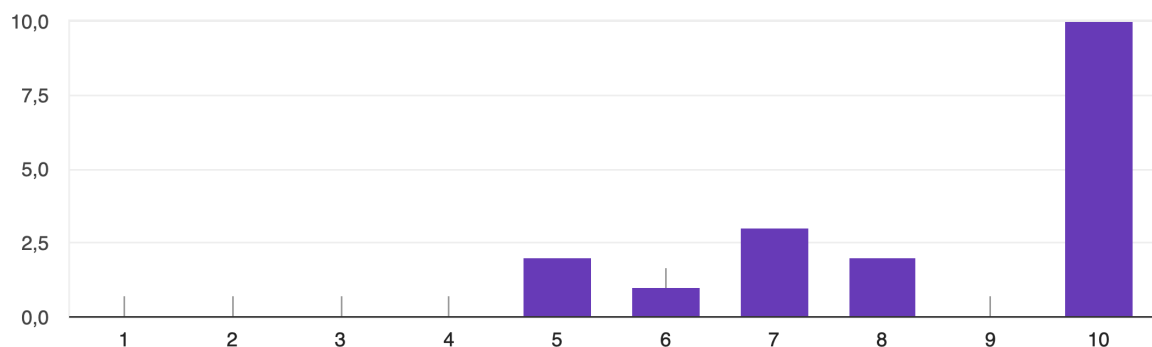
När är du född?

18 svar



Hur sannolikt är det att du skulle rekommendera någon att flytta till Koster?

18 svar



Vad tror du skulle behövas på öarna för att du mer sannolikt skulle rekommendera någon att flytta till Koster? 15 svar

Förbindelsen med båt, socialt nätverk, möjlighet till jobb och möjlighet till bostad inom rimligt pris.

Skola med behöriga lärare till åk 6 så att fler har möjlighet att bosätta sig med sin familj

1 Gym, 2bättre båttider 3 Kontorshotell,

Bättre båttdider

Vinteraktiviteter och en öppen samlingsplats på helger. Bar/restaurang/café.

Bättre bostadsmöjligheter

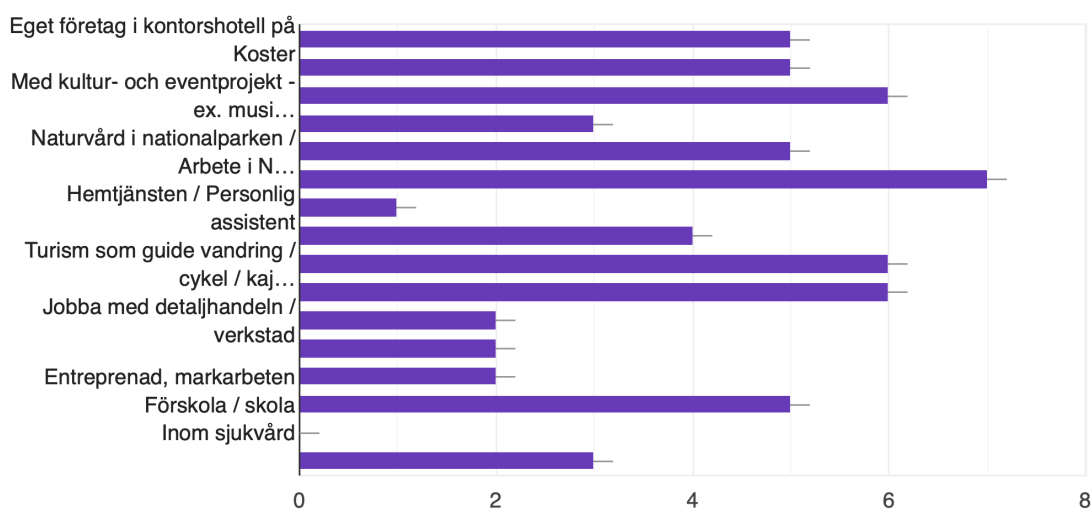
bostäder

Möjlighet till billigare boende.

Bostäder

De här är exempel på jobb som finns på Koster eller i Strömstad, vilka av dessa kan du tänka dig jobba med?

17 svar



Data diagrammet ovan baseras på:

De här är exempel på jobb som finns på Koster eller i Strömstad, vilka av dessa kan du tänka dig jobba med?

Eget företag i kontorshotell på Koster, Turism och platsutveckling - ex. kommunikatör, projektledare, administratör, säljare etc., Med kultur- och eventprojekt - ex. musiker / konstnär, projektledare, samordnare etc., Naturvård i nationalparken / Arbete på naturrum, Pendla till jobb i Strömstad, Turism som guide vandring / cykel / kajak, Restaurangjobb, Jobba med detaljhandeln / verkstad, Snickare / Elektriker / Rörsmokare, Entreprenad, markarbeten, Förskola / skola

Med kultur- och eventprojekt - ex. musiker / konstnär, projektledare, samordnare etc., Arbete inom skola förskola, Naturvård i nationalparken / Arbete på naturrum, Turism som guide vandring / cykel / kajak, Restaurangjobb, Förskola / skola

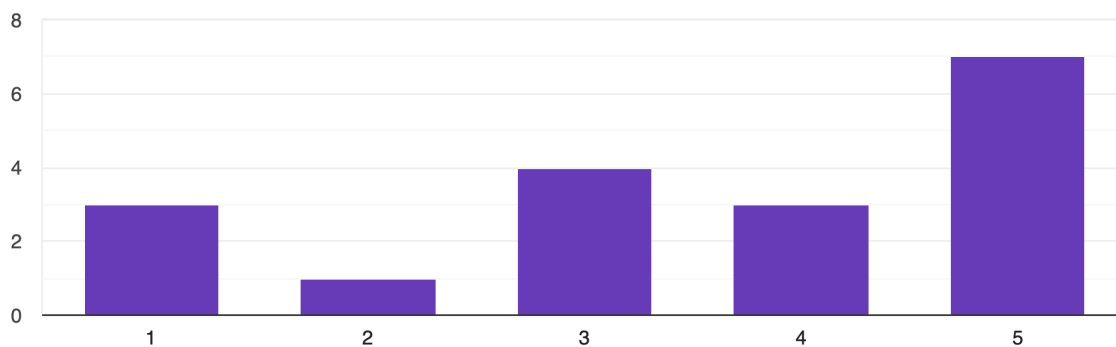
Turism och platsutveckling - ex. kommunikatör, projektledare, administratör, säljare etc., Hemtjänsten / Personlig assistent, Turism som guide vandring / cykel / kajak, Restaurangjobb, Jobba med detaljhandeln / verkstad

Naturvård i nationalparken / Arbete på naturrum

Med kultur- och eventprojekt - ex. musiker / konstnär, projektledare, samordnare etc., Naturvård i nationalparken / Arbete i Nationalparken / på naturum, Pendla till jobb i Strömstad, Turism som guide vandring / cykel / kajak, Restaurangjobb, Förskola / skola
Snickare / Elektriker / Rörmokare, Entreprenad, markarbeten
Arbete inom skola förskola, Förskola / skola
Eget företag i kontorshotell på Koster, Turism och platsutveckling - ex. kommunikatör, projektledare, administratör, säljare etc., Med kultur- och eventprojekt - ex. musiker / konstnär, projektledare, samordnare etc., Naturvård i nationalparken / Arbete i Nationalparken / på naturum, Pendla till jobb i Strömstad, Turism som guide vandring / cykel / kajak
Turism och platsutveckling - ex. kommunikatör, projektledare, administratör, säljare etc., Med kultur- och eventprojekt - ex. musiker / konstnär, projektledare, samordnare etc., Arbete inom skola förskola, Naturvård i nationalparken / Arbete i Nationalparken / på naturum, Turism som guide vandring / cykel / kajak, Restaurangjobb, Förskola / skola
Eget företag i kontorshotell på Koster, Turism och platsutveckling - ex. kommunikatör, projektledare, administratör, säljare etc., Pendla till jobb i Strömstad
Pendla till jobb i Strömstad, Inom sjöfarten
Restaurangjobb
Naturvård i nationalparken / Arbete i Nationalparken / på naturum
Inom sjöfarten
Inom sjöfarten
Eget företag i kontorshotell på Koster, Med kultur- och eventprojekt - ex. musiker / konstnär, projektledare, samordnare etc., Naturvård i nationalparken / Arbete i Nationalparken / på naturum, Pendla till jobb i Strömstad
Eget företag i kontorshotell på Koster, Pendla till jobb i Strömstad, Inom sjöfarten

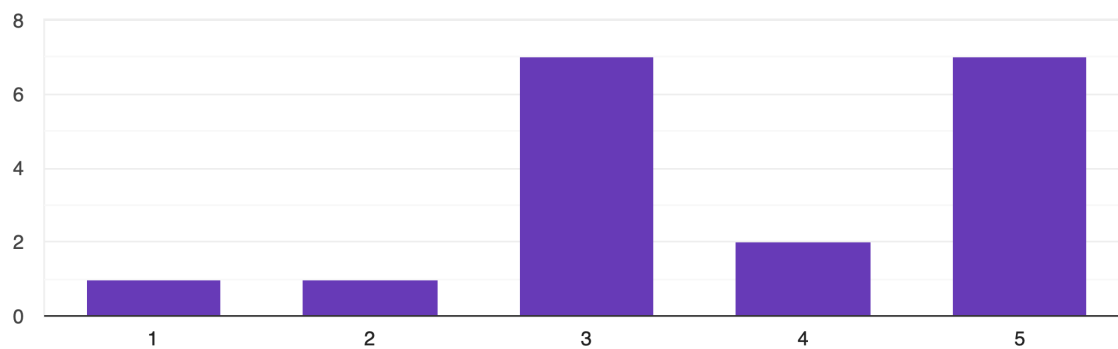
Gym

18 svar



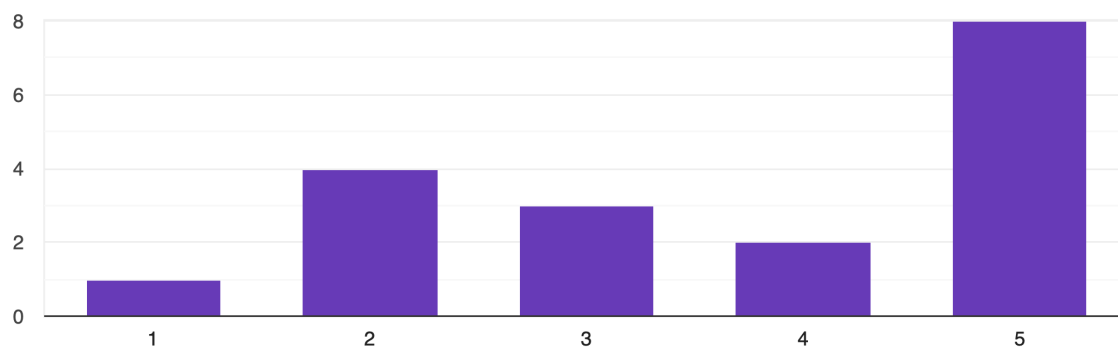
Idrottsmöjligheter - innebandy, badminton etc.

18 svar



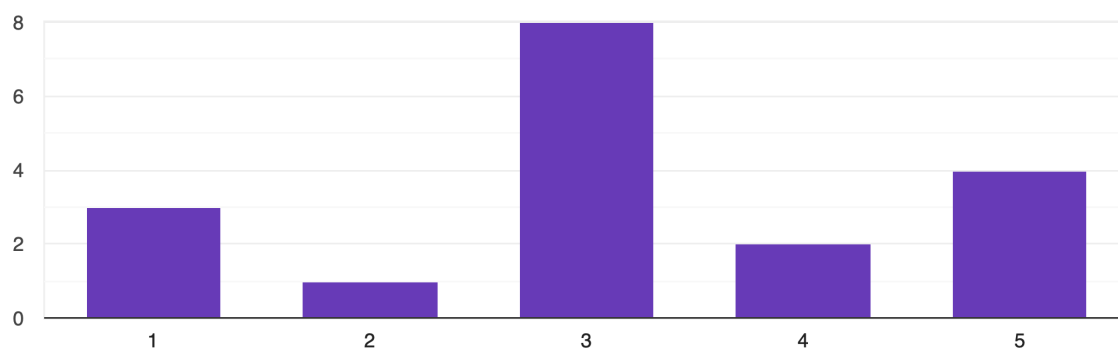
Båtplats

18 svar



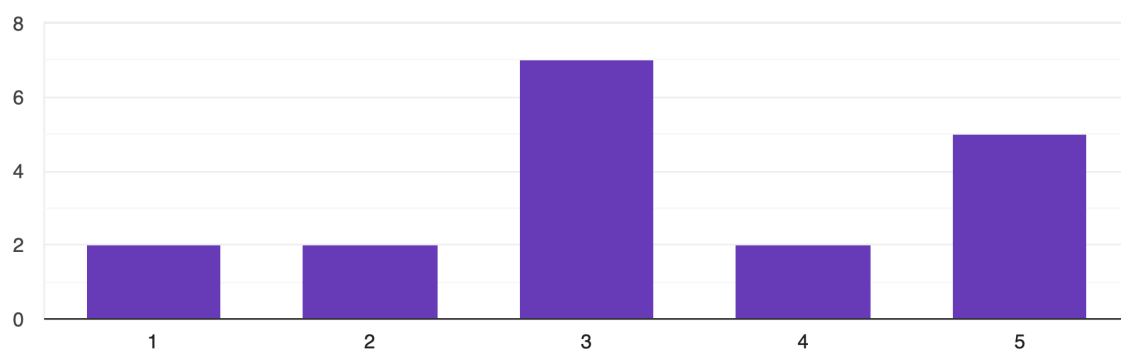
Kontorshotell för arbetsmöjlighet

18 svar



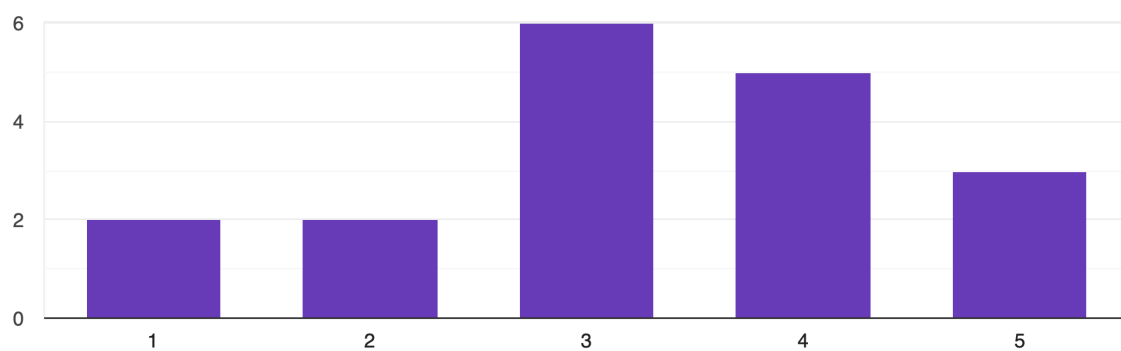
Musikstudio / Ateljé / Hobbyrum / Verkstad

18 svar



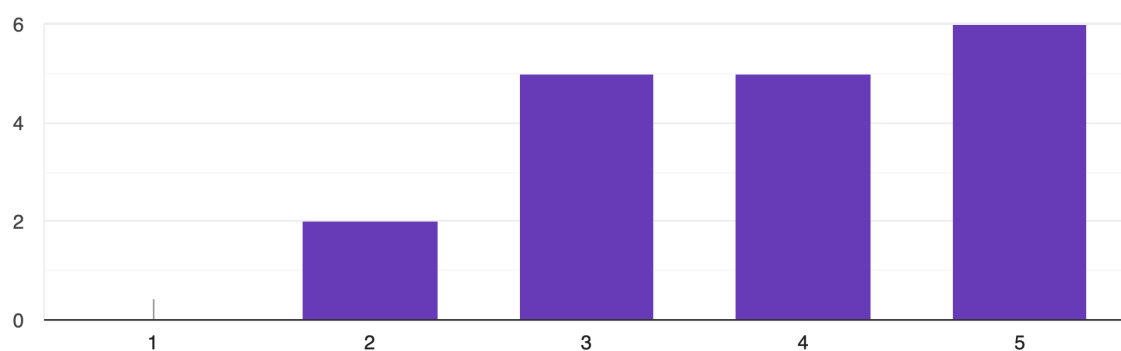
Filmvisning / Bio

18 svar



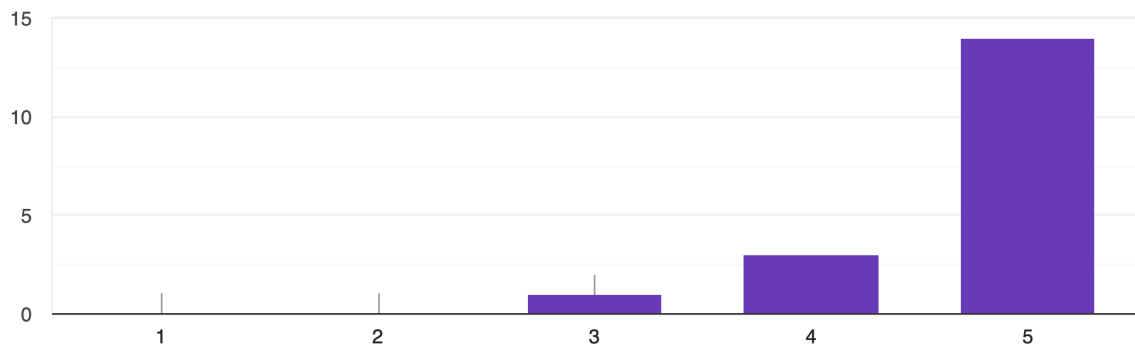
Kulturevenemang under vintern

18 svar



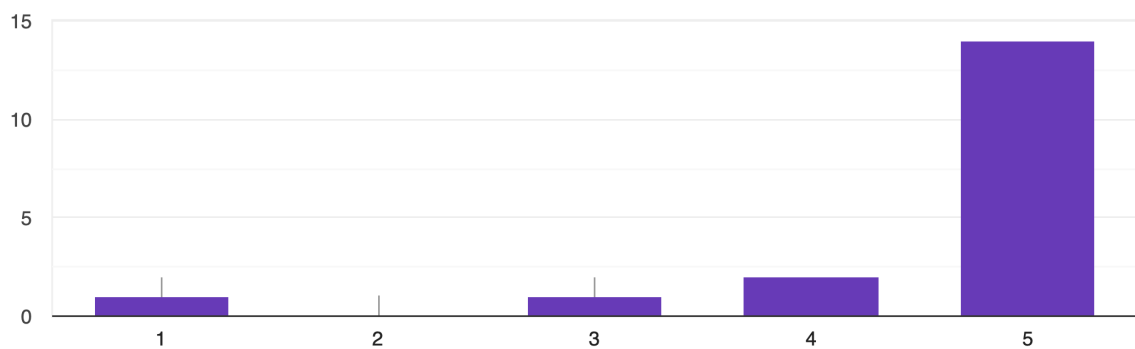
Fler kvällsturer med Kosterbåten

18 svar



Förskola / Skola

18 svar



Något annat som inte nämns ovan som har betydelse för livskvalitén på Koster? 6 svar

Pub och restaurang som har öppet även lågsäsong, precis som koster's trädgårdar. Mötesplatser generellt, kan ju vara precis vad som helst egentligen.

Skola tycker jag är mycket viktigt!

Internetuppkopplingen är värdelös, även med fiber.

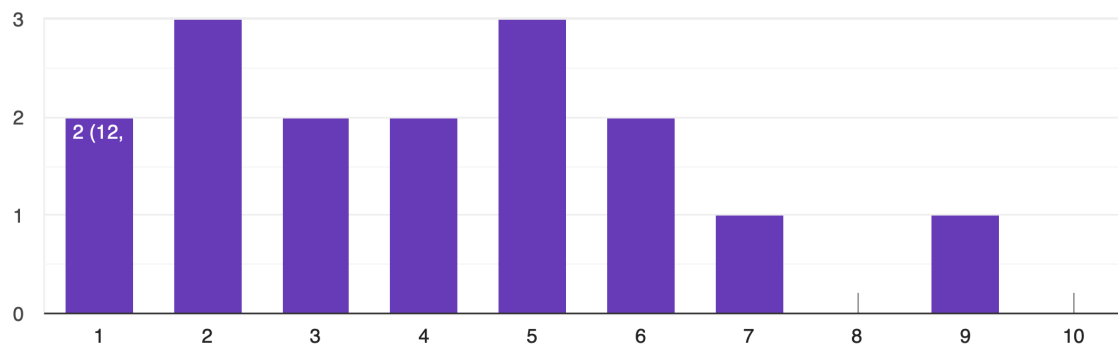
gemensamhet

Att affären finns och har öppet, sen har en lite dålig insikt i det när en inte redan bor på koster. (Vad som redan finns och inte).

Att en eller flera restauranger kör året runt.

Om en lägenhet kostar 8000 kr i månaden för 70 kvadratmeter. Skulle du vilja göra någon skillnad för boendesituationen enligt följande:

16 svar

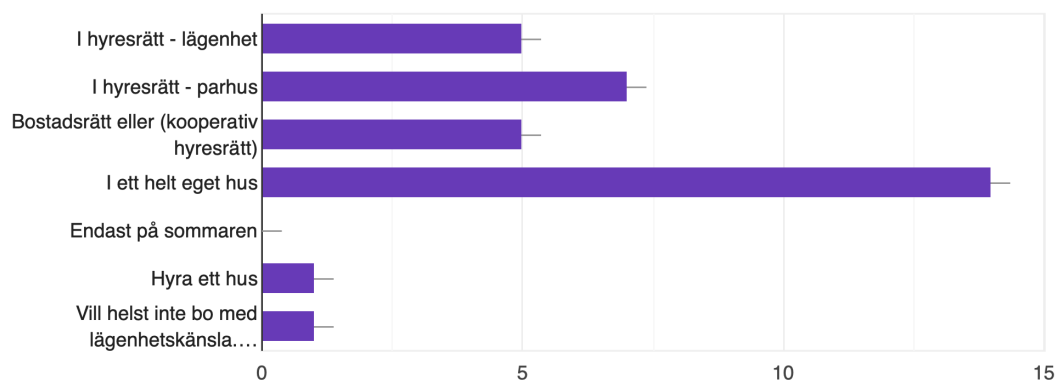


Svarsalternativ 1 = Betala mindre och bo trängre och med enklare standard.

Svarsalternativ 10 = Betala mer för att bo större och bättre standard.

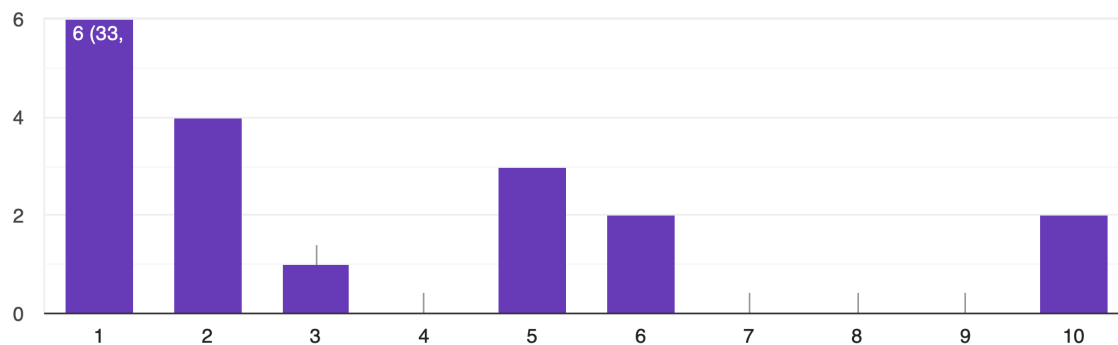
Hur vill du bo på Koster? (Du kan välja flera alternativ)

17 svar



Om du fick chansen att flytta till din drömbostad på Koster, när skulle du i så fall kunna ta steget att flytta hit?

18 svar

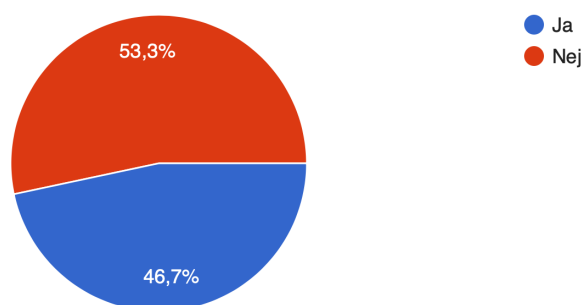


Svarsalternativ 1 = i år

Svarsalternativ 10 = om 10 år

Vill du gå med i en bostadsrättsförening för att bo på Koster? (Spekulationsfri variant kallad kooperativ hyresrättsförening)

15 svar



Tidstämpel svar

2019-11-29 01.42.13
2019-11-29 08.14.51
2019-11-29 19.22.48
2019-11-30 12.01.25
2019-12-02 13.57.39
2019-12-02 14.27.13
2019-12-03 08.52.16
2019-12-03 14.00.52
2019-12-03 22.00.28

2019-12-05 16.40.48
2019-12-06 14.12.54
2019-12-06 16.12.29
2019-12-06 22.27.13
2019-12-12 14.19.53
2019-12-12 15.11.02
2019-12-12 18.52.14
2020-01-14 02.26.05
2020-01-14 10.50.24

BILAGA 3 Enkät nr 3 2020-02-15 - Ansökan om medlemskap i Ksters nya boende - kooperativ hyresrättsförening

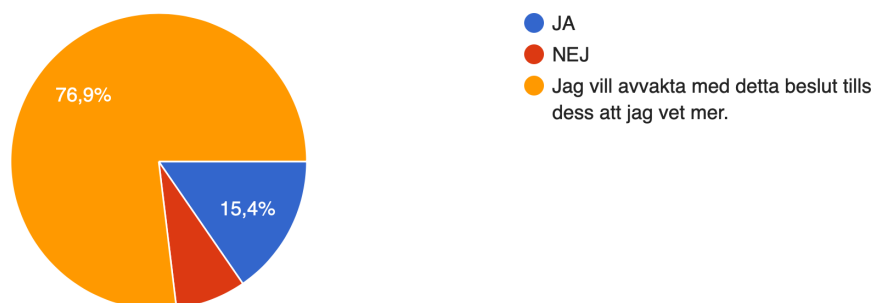
Här gör du en ansökan för att bli medlem i en kooperativ hyresgästförening på Kster. Föreningen är inte startad än och du kommer bli kallad för en konstituerande stämma där du kan ställa frågor vara med och fastställa medlemsavgift och insats. Innan spaden sätts i marken kan du när som helst dra dig ur och få pengarna tillbaka. I början på mars planeras ett möte med Strömstadsbyggs ordförande.

Stadgar kan du läsa här:
https://docs.google.com/document/d/11JtHU_Yn90V5t9RmMOK6ntQdDEl6v3c6B79wRycP6n0/edit?usp=sharing

Kontakta Erik Johansson för mer information 0730-323523, erik@ekkoop.se

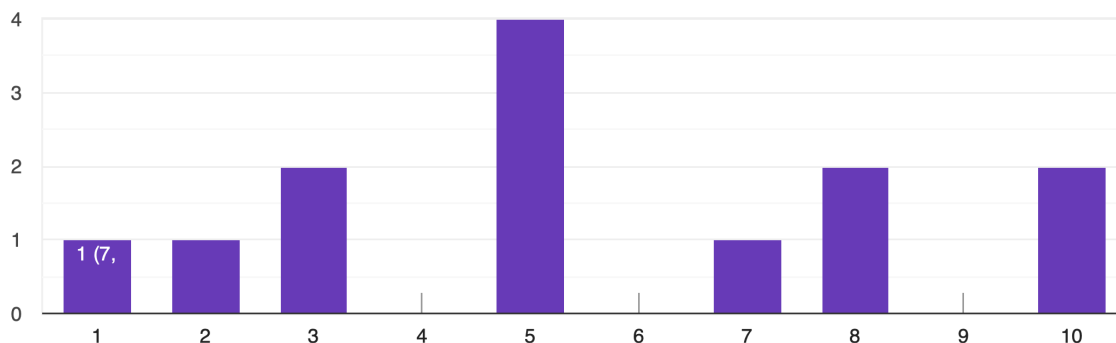
Är du beredd att lägga en insats på 10 000 kr som du kan få tillbaka om du lämnar föreningen.

13 svar



Om en lägenhet kostar 8000 kr i månaden för 70 kvadratmeter. Skulle du vilja göra någon skillnad för boendesituationen enligt följande:

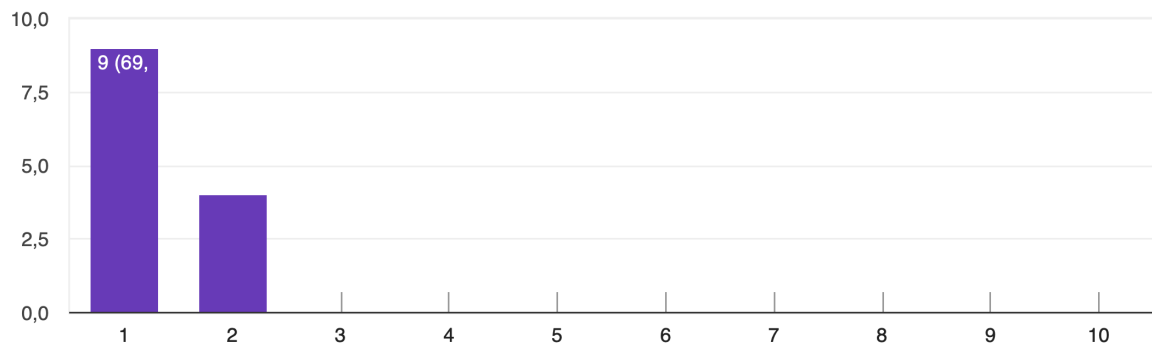
13 svar



Svarsalternativ 1 = Betala mindre och bo trängre och med enklare standard.
Svarsalternativ 10 = Betala mer för att bo större och bättre standard.

Om du fick chansen att flytta till din drömbostad på Koster, när skulle du i så fall kunna ta steget att flytta hit?

13 svar



Svarsalternativ 1 = i år
Svarsalternativ 10 = om 10 år

Övriga frågor och synpunkter: 5 svar

när kan jag få ett boende på Koster

Jag kan även vänta längre än ett år för att flytta till Koster

Trevligt att få vara med.

Hur stort får man bygga. Vi behöver 5 sovrum...

Möjlighet till förstahandskontrakt skulle få mig att flytta till Koster.

Tidstämpel

2020-02-15 11.35.22

2020-02-15 11.41.43

2020-02-15 14.59.45

2020-02-15 15.01.07

2020-02-15 15.03.53

2020-02-15 15.10.56

2020-02-16 09.15.56

2020-02-16 12.22.45

2020-02-17 13.21.04

2020-02-18 13.46.29

2020-02-20 00.00.03

2020-02-20 20.05.06

2020-02-21 12.07.32

2020-03-03 12.07.07

Postort

Sydkoster

Nordkoster

sundbyberg

huddinge

sydkoster

Syd-koster

Oslo

Saltsjö-Boo

Strömstad

Enköping

Frillesås

Sydkoster

Sydkoster

Göteborg

BILAGA 4 – Stadgar kooperativ hyresrättsförening

Stadgar för Kusters nya boende - Kusters kooperativa hyresrättsförening

§1 Firma

Föreningens firma är Kusters kooperativa hyresrättsförening

§2 Föreningens ändamål

- Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen att bo och verka på Kusteröarna året om, genom att till medlemmarna folkbokförda på Koster upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt samt att genom eget förvaltningsarbete verka för ett ekonomiskt hållbart boende.
- Att genom avtal eller medlemmars egna insatser tillhandahålla lokaler, service och tjänster för främjande av medlemmarnas aktiva boendegemenskap, trygghet, hälsa och välbefinnande samt härigenom verka för ett socialt hållbart boende.
- Att med miljöbefrämjande investeringar och insatser stödja lokala kretslopp, hushålla med ändliga resurser och verka för ett ekologiskt hållbart boende.
- Främja en hållbar utveckling av Kusters samhälle med fokus på yngre och barnfamiljer samt de som har arbete på Koster.

§3 Säte

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

§4 Medlemskap

Till medlemmar kan antas personer vilka kan förväntas följa föreningens stadgar samt efterfråga och bidra med de tjänster och den service som föreningen tillhandahåller.

Ansökan om medlemskap skall, efter skriftlig framställan, prövas av styrelsen.

Till medlem och därmed rätt till kooperativ hyresbostad ska de prioriteras som i första hand har barn i Kusters skola, till de som har arbete på Kusteröarna, till de som dagligen pendlar till arbete på fastlandet.

De som är medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen skall vara bofasta på fastigheten i den mening som gäller för folkbokföring enligt bestämmelserna i 6-17 §§ folkbokföringslagen (1991:481) eller motsvarande bestämmelser i framtida lagstiftning. Om medlemmen inte respekterar bestämmelserna i denna paragraf anses denne ha överskrivit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen enligt föreningens tomträttsavtal.

I särskilda fall då medlemmen tillfälligt måste bo på annan ort för studier eller arbete krävs godkännande från styrelsen.

Juridiska personer får vara medlemmar om de bidrar till föreningens förvaltning eller har behov av personal till sin verksamhet på Kusteröarna. Högst en fjärdedel av medlemmarna får vara juridiska personer dock inte mer än fyra totalt.

§5 Medlemsinsats

Varje medlem ska delta i föreningen med en insats om lägst 5 000 kr och högst 50 000 kr, av vad det belopp som årsstämman fastställer. Insatsen skall betalas kontant till föreningens bank- eller postgiro. Återbetalning av erlagd medlemsinsats skall ske i enlighet med 2 kapitlet lagen om kooperativ hyresrätt.

§6 Upplåtelseinsats

I samband med att föreningen upplåter en lägenhet, skall medlemmen erlagga en upplåtelseinsats med det belopp som styrelsen fastställer.

Återbetalning av erlagd upplåtelseinsats för medlem som begärt utträde ur föreningen, skall göras tidigast sex månader efter utgången av det räkenskapsår som slutar näst efter en månad från det att utträde skriftligen begärts av medlemmen.

En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det som denne betalat in till föreningen som medlems- och upplåtelseinsatser.

Upplåtelseinsatsen är anpassad till konsumentprisindex, totalindex för det år då föreningen bildades. Om indextalet har stigit i förhållande till bastalet får upplåtelseinsatsen, om styrelsen så beslutar, räknas upp med högst det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet. Sådan uppräknings gällar från och med januari året efter styrelsens beslut om uppräknings.

§7 Årsavgift

För administrativa omkostnader skall varje medlem erlagga en årsavgift, vilken stämman årligen beslutar om, dock högst 2% av prisbasbeloppet enligt 1 kap. §6 lagen (1962:381) om allmän försäkring.

§8 Medlemmarnas skyldigheter

Föreningens medlemmar skall själva svara för det inre underhållet enligt upprättat medlemsavtal med styrelsen och härigenom hålla den egna lägenheten i fullgott skick. Skötsel av gemensamma utrymmen skall ske i sådan omfattning och i sådana former som föreningsstämman fattar beslut om.

Medlemmarna skall efter förmåga delta i sådana aktiviteter som föreningen med stöd av § 2 och 16 beslutar om.

I den mån medlemmar väljer att överlåta visst underhålls- eller tjänsteansvar enligt dessa stadgar till andra, skall detta meddelas styrelsen.

§9 Underhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om hyrans storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§10 Hyran

Den kooperativa hyresgästen skall betala den hyra som föreningen årligen bestämmer. Hyressättningen skall grundas på föreningens självkostnader, vilka skall fördelas på föreningens uthyrda lokaler och bostadslägenheter.

Hyrorna för de enskilda bostadslägenheterna skall fastställas av styrelsen utifrån deras inbördes bruksvärde enligt sådana hyressättningsprinciper.

Lagen om kooperativ hyresrätt ger föreningen rätt att hyra ut lägenheter till andra än medlemmar. Det ska endast ske tillfälligt då det är nödvändigt för att fylla vakanser och hyresavtalet är i sådana fall inte kooperativ hyresrätt. Det får bara vara enligt följande fall:

- Den kooperativa hyresgästföreningen får hyra ut en lägenhet för om hyresförhållandet är kortare än 3 månader.
- Den kooperativa kan hyra ut till andra än medlemmar om avtalet är tidsbegränsat och har en skriftlig överenskommelse om avstående av besittningsrätt, godkänd av hyresnämnden.

§ 11 Upphörande av medlemskap

Medlem som avser att utträda ur föreningen skall skriftligen anmäla detta till styrelsen. I samband med att den kooperativa hyresgästen sagt upp sitt medlemskap har även hyresavtalet sagts upp, även om detta inte framgår av handlingen.

Avgång ur föreningen sker vid utgången av det räkenskapsår som slutar tidigast en månad från det att medlemskapet eller hyresavtalet sagts upp.

Bryter medlem mot stadgarna, skadar föreningen eller motverkar dess intressen eller i övrigt förverkat sin hyresrätt enligt 3 kapitlet 11 § lagen om kooperativ hyresrätt, och inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan hen uteslutas från föreningen. Beslut om varning eller uteslutning skall fattas av styrelsen och skriftligen tillställas medlemmen.

§ 12 Styrelse och firmateckning

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ordinarie ledamöter samt minst en och högst fem suppleanter. Suppleanter inträder i den ordning som de blivit valda.

Externa styrelseledamöter kan/ska/bör väljas in för att säkerställa styrelsekompetens och att den kooperativa hyresrättsföreningen följer villkoren i tomträttsavtal. Externa styrelseledamöter ska vara i minoritet i förhållande till medlemmarna i styrelsen.

Det ska eftersträvas att styrelseledamöter och suppleanter väljs omlott på två år i taget. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen därtill utser. Utöver verksamhetsplan samt årsbudget skall styrelsen hänskjuta frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse till föreningsstämman för beslut.

§ 13 Revisorer

Föreningsstämman skall årligen vid ordinarie stämma välja lägst två revisorer samt lägst en eller högst två suppleanter för granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper.

Revisorerna skall senast 31 mars skriftligen avge sin revisionsberättelse.

Externa revisorer kan/ska/bör väljas in för att säkerställa styrelsekompetens och att den kooperativa hyresrättsföreningen följer villkoren i tomträttsavtal.

§ 14 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§15 Valberedning

Föreningen skall årligen vid ordinarie stämma utse en valberedning bestående av tre ledamöter, varav en skall utses till sammankallande. Valberedningen har att till nästkommande ordinarie stämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare skall väljas. Medlemmar kan fram till 1 mars lämna nomineringar till uppdrag inom föreningen.

§ 16 Medlemsverksamhet och medlemsmöten

Det ankommer på styrelsen att i sådana former som medlemmarna finner lämpligast, tillhandahålla sådan service och sådana tjänster som befrämjar föreningens ändamål. För sådan verksamhet skall styrelsen årligen upprätta en verksamhetsplan.

Styrelsen skall aktivt verka för att stärka medlemmarnas sociala nätverk och engagemang i föreningens verksamhet. Styrelsen kan besluta att delegera ansvar och ekonomiska befogenheter till utskott eller arbetsgrupper som verkar i enlighet med den fastställda verksamhetsplanen. Medlemmarna skall inom ramen för föreningens verksamhet kunna utföra tjänstebyten i sådana former som föreningsstämman fattat beslut om.

För löpande medlemskontakter skall styrelsen hålla minst två medlemsmöten per år.

§ 17 Ordinarie årsstämma

Ordinarie årsstämma hålls senast den 30 juni. Om styrelsen, en revisor eller minst en tiondel av samtliga medlemmar skriftligen så påfordrar, skall extra föreningsstämma avhållas, vilken styrelsen skall utlysa.

§ 18 Dagordning till föreningsstämman

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. val av ordförande för stämman
 2. anmälan om protokollförare
 3. godkännande av röstlängd
 4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet tillika rösträknare
 5. fråga om kallelse till stämman skett rätt
 6. fråga om stämman är beslutsmässig
 7. styrelsens redovisningshandlingar för det senaste räkenskapsåret
 8. revisorernas berättelse
 9. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 10. beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
 11. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
 12. bestämmande av arvode för styrelsen, revisorer samt övriga förtroendeuppdrag med arvode
 13. fastställande av antal ledamöter och suppleanter i styrelsen, samt antal revisorer
 14. val av ordföranden i styrelsen
 15. val av övriga ledamöter samt suppleanter i styrelsen
 16. val av revisorer samt revisorssuppleanter
 17. val till övriga av styrelsen föreslagna förtroendeuppdrag
 18. val av valberedning samt sammankallande
 19. fastställande av årsavgift
 20. fastställande av medlemsinsatser
 21. fastställande av verksamhetsplan för nästkommande år
 22. fastställande av budget för nästkommande år
 23. behandling av motioner
 24. behandling av ärenden väckta av styrelsen eller vilka enligt lag äger rätt att behandlas vid stämman
- Dagordning vid extra föreningsstämma skall uppta ärendena under 1-6 samt det eller de ärenden för vilkas avgörande stämman hålls.

§ 19 Motioner till föreningsstämman

Samtliga medlemmar äger rätt att motionera till ordinarie föreningsstämma. Motioner skall vara tillställda styrelsen senast den 1 mars. Styrelsen skall skriftligen yttra sig över inkomna motioner.

§ 20 Kallelse och andra meddelanden

Kallelse till föreningsstämma skall till varje medlem ske per post till den adress medlemmen angivit till föreningen, tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Andra kallelser eller meddelanden kan anslås i husen eller skickas som elektronisk post, eller vad om i övrigt följer för meddelanden som avses i 6 kapitlet 6 § lagen om kooperativ hyresrätt.

§21 Ändringa av stadgar

Ändring av dessa stadgar beslutas av föreningsstämman. Förslaget skall biträdas med minst två tredjedels majoritet av delegaterna och fattas på två på varandra följande stämmor, eller vad om i övrigt följer av föreningslagen 7 kap 15 §. I kallelsen till sådant möte skall tydligt anges ändringsförslaget. Beslut om ändring av 9 § är giltigt endast om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman har biträtt av minst tre fjärdedelar av del röstande.

§22 Bostadskö

För medlemmar som är sökande till föreningens bostadslägenheter skall styrelsen upprätta en kö enligt sådana regler som föreningsstämman fastställt. Köande medlemmar, till vilka föreningen ej upplåtit en lägenhet, äger närvaro och yttranderätt vid föreningens föreningsstämma. Köande medlem äger beslutanderätt endast i frågor om överlåtelse av föreningens hus samt beslut om likvidation.

§23 Vinstfördelning

Fritt eget kapital enligt fastställd balansräkning skall, sedan i lag föreskriven avsättning till reservfond har skett, föras i ny räkning, fonderas, eller efter beslut på föreningsstämma, delas ut till medlemmarna. Sådan utdelning skall fördelas proportionerligt efter medlemmens inbetalda medlemsinsatser.

§24 Likvidation

Om den kooperativa hyresrättsföreningen ska upplösas ska detta ske genom antingen likvidation eller förenklad avveckling eller annat lämpligt sätt enligt gällande rättsregler. De kvarvarande tillgångarna ska sedan skulder har betalats fördelas mellan medlemmarna i proportion till inbetalda insatser.

BILAGA 5 – Hogslätts vänboende – Kostnader för fastighetsförvärv och byggande och byggkostnader - budget och utfall

KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRÄRV OCH BYGGANDE EXKL SOLCELLER

Belopp i kronor

a. TOMT OCH ANSLUTNINGSAVGIFTER

Tomtens pris	500 000,00 kr	500 000,00 kr	100,00%
Lantmäterikostnad-avstyckning	48 387,00 kr	48 387,00 kr	100,00%
Vatten och avloppsanslutning	627 100,00 kr	627 100,00 kr	100,00%
Elanslutning	85 000,00 kr	83 875,00 kr	98,68%
Anslutning till fiberkabel	130 000,00 kr	175 000,00 kr	134,62%
Övrigt	80 000,00 kr	0,00 kr	0,00%
Summa Mark- och exploateringskostnader	1 470 487,00 kr	1 434 362,00 kr	97,54%

b. MARK OCH EXPLOATERINGSKOSTNADER

Röjning av tomt inkl inmätning, utsättning	60 000,00 kr	75 517,00 kr	125,86%
Trädgård, parkeringsplatser mm.	100 000,00 kr	57 000,00 kr	57,00%
Summa Mark och exploateringskostnader	160 000,00 kr	132 517,00 kr	82,82%

c. BYGGHERREKOSTNADER

Lagfart	9 000,00 kr	34 200,00 kr	380,00%
Konsulter inkl. kontrollansvarig	450 000,00 kr	528 637,00 kr	117,47%
Bygglov	50 000,00 kr	27 672,00 kr	55,34%
Pantbrev och uppläggningsavgift	269 000,00 kr	325 575,00 kr	121,03%
Ränta borgenslån	0,00 kr	46 280,00 kr	
Ränta byggkreditiv	374 000,00 kr	140 855,00 kr	37,66%
Ränta kontrakt	0,00 kr	45 499,00 kr	
Summa byggherrekostnader	1 152 000,00 kr	1 148 718,00 kr	99,72%
	2 782 487,00 kr	2 715 597,00 kr	97,60%

d. BYGGKOSTNAD

Bostadshus inkl fast installation, kök och badrum	15 567 513,00 kr	12 832 314,00 kr	82,43%
Biytekostnad 5000 kr / m2 BIA ; 70 m2x5000kr	350 000,00 kr	0,00 kr	0,00%
Summa byggkostnader	15 917 513,00 kr	12 832 314,00 kr	80,62%

TOTAL KOSTNAD	18 700 000,00 kr	15 547 911,00 kr	83,14%
----------------------	-------------------------	-------------------------	---------------

5. FINANSIERINGSPLAN MED FÖRHÖJT BIDRAG

Upplåtelseinsatser 3200 kr /LA	1 815 680,00 kr	1 846 720,00 kr	101,71%
Bottenlån på 100 år i 15 år , därefter 50 år	9 950 000,00 kr	7 000 000,00 kr	70,35%
Lån på 20 år	2 500 000,00 kr	2 500 000,00 kr	100,00%
Lån amorteringsfritt i 15 år	1 000 000,00 kr		0,00%
Investeringsbidrag	3 464 983,00 kr	4 411 260,00 kr	127,31%
	18 730 663,00 kr	15 757 980,00 kr	84,13%

Eventuella oförutsedda kostnader under de första åren täcks av medlemslån enligt löften.

BOA 622 LA 567,4

Exempel BYGGKOSTNADER

	Kronor	Med moms och arvode	Utfall
Grävning	899 175 kr	1 180 167 kr	1 303 960 kr
Grunden	671 739 kr	881 657 kr	971 489 kr
FKS, stomme fr Derome	282 990 kr	371 424 kr	Ingår nedan
Material, brädgård	2 600 000 kr	3 412 500 kr	2 157 290 kr
Ytterdörrar	75 400 kr	98 963 kr	89 703 kr
Innerdörrar	14 000 kr	18 375 kr	14 685 kr
Fönster	312 377 kr	409 995 kr	420 460 kr
Elinstallation	780 000 kr	1 023 750 kr	1 073 977 kr
Kök	196 000 kr	257 250 kr	406 547 kr
Vitvaror	83 860 kr	110 066 kr	133 918 kr
Golv	94 363 kr	123 851 kr	128 137 kr
Plåtslageri	172 413 kr	226 292 kr	254 087 kr
Altan o räcke	124 000 kr	162 750 kr	75 572 kr
Rörläggeri	1 140 000 kr	1 496 250 kr	1 568 985 kr
Låsning	23 958 kr	31 445 kr	32 461 kr
Kamin	38 400 kr	50 400 kr	49 665 kr
Solpaneler	320 000 kr	420 000 kr	420 000 kr
Mattläggning badrum	193 399 kr	253 836 kr	148 828 kr
Arbete	4 450 000 kr	5 562 500 kr	3 679 679 kr
Bodar	25 000 kr	32 813 kr	31 250 kr
Transport			2 363 kr
Sotaren			2 263 kr

Trappstegar	16 688 kr		40 677 kr
	12 513 762 kr	16 124 284 kr	13 005 996 kr
(Moms)	25,00%	3 128 441 kr	
Budgeterad moms	25,81%	3 229 238 kr	
Arvode 5%	3,22%	403 188 kr	
		16 146 188 kr	
Färg och penslar			43 222 kr
Övrigt material			18 839 kr
Målning (vägen ut)			151 250 kr
Totalt 20180701			13 219 307 kr

BILAGA 6 – Om vattentjänstlagen och process på Koster

Vattentjänstlagens skyddsintressen rör människors hälsa och skyddet för miljön. Det är kommunens skyldighet enligt 6 § vattentjänstlagen att snarast se till att ett blivande eller befintligt bebyggelseområde i ett större sammanhang får vatten eller avlopp om det finns behov med hänsyn till hälsa eller miljö.⁴⁵

Ett förslag för att möta lagens krav på kapacitet har varit att bygga en överföringsledning från fastlandet över Kosterrännan som är 270 meter djup. Genomförandet av detta beskrivits i SWECOS rapport Masterplan 2 - Strategi för utbyggnad av VA-system. Om detta blir ett alternativ ska detta finansieras av VA-kollektivet. I det här fallet med en särtaxa som ska finansiera överföringsledningen på 170 miljoner kronor och beräknas kosta 300 tkr per hushåll på Koster. Problematik med finansieringen av detta beskrivs i (SWECO 2011:82) ”Särtaxa är fortfarande relativt oprövat, d v s det finns inte så många vägledande va-mål i va-nämnden...”

Många räds kostnaden för den särtaxa som läggs på fastighetsägare om en överföringsledning och utbyggt nät byggs, samtidigt så kostar även småskaliga lösningar. Överföringsledningen var först inte möjlig tekniskt att genomföra men ny teknik har visat att det ska gå, samtidigt går teknikutvecklingen snabbt fram för småskaliga lösningar och avsaltningsanläggningar. Oavsett val så är en bra vatten och avloppslösning helt grundläggande att lösa, både för den enskilde och för samhället i helhet.

De lokala rapporterna som finns är:

- Rapport Koster, Alternativ för vattenförsörjning, 2006-01-31, SWECO
- Rapport Kosteröarna, Strategi för utbyggnad av va-system, 2011-07-15, SWECO
- Utredning om verksamhetsområde för vattentjänster på Kosteröarna 2014, VA Strategi
- Koster Grundvatten 2013-02-14, Sweco
- Koster masterplan 2 2013-06-19, Sweco
- Grundvatten på Koster- status och framtida utveckling, Slutrapport 2016-11-14 av Prof. Roland Bartehel et al., Göteborgs universitet.
- Alternativ 3, Kosteröarnas vatten- och avloppssystem Christan Pleijel 2017-02-05

I rapporten Koster masterplan 2 2013-06-19, SWECO presenteras två alternativ båda till en kostnad på närmare 160 - 170 miljoner kronor 300 tkr per hushåll.

Alternativ 1, lokal VA-lösning med vattenverk och avloppsreningsverk på Koster.

Alternativ 2, överföringsledning från Tjörnö eller från Killingholmen

”När det gäller för- och nackdelar för alternativen med vattenförsörjning genom avsaltning eller överföringsledning finns inga stora skillnader när det gäller att tillhandahålla tillräcklig mängd vatten med god kvalitet som uppfyller gällande krav.” (Masterplan 2 SWECO 2013).

I Alternativ 3 Rapport – Alternativ 3, Kosteröarnas vatten- och avloppssystem Christan Pleijel 2017-02-05, har tagits fram i samarbete med Kosternämnden, Koster's samhällsförening, Koster's företagarförening, Strömstad kommun och Länsstyrelsen finns ett tredje förslag och

⁴⁵ www.svensktvatten.se

där förordas platsspecifika lösningar på Koster som varierar beroende på var den vattenkvalité och avloppslösning som finns tillgänglig vid fastigheterna.

Den 11 maj 2017 beslutades det att ge en särskild utredare i uppdrag att se över kommunens skyldighet att ordna vattentjänster enligt 6 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster och frågor om små avlopp. Utredningen om hållbara vattentjänster SOU 2018:34:

” En utgångspunkt för utredningen skulle vara att det ska vara enkelt för den enskilda fastighetsägaren att göra rätt genom korrekt tillgänglig information om lämplig va-lösning utifrån de lokala förutsättningarna. Utredaren skulle också utreda behovet av och i så fall föreslå en central tillsynsvägledande myndighet för tillämpningen av 6 § lagen om allmänna vattentjänster samt föreslå kostnadseffektiva styrmedel som ökar åtgärdstakten för små avlopp och återvinning av näringsämnen.”

Utredningen ger en lång rad förslag som hänger ihop bland annat står det:

”För att lösa dessa problem föreslår utredningen för det första en förändring av 6§ vattentjänstlagen i syfte att göra det mer flexibelt för om och hur kommunen ska inrätta ett verksamhetsområde för allmänt va. Förslaget innebär att kommunen fortfarande kommer att ha ansvaret för va-försörjningen i de områden som uppfyller kraven i paragrafen och att det fortfarande är enbart kommunen som kommer att göra bedömningar och fatta beslut kring detta”[...] [...]”Om det finns förutsättningar för och i ett större perspektiv är samhällsekonomiskt effektivt att fastighetsägare i ett område själva åtgärdar sina anläggningar eller på eget initiativ inrättar en gemensam anläggning ska kommunen överväga att inte bygga ut den allmänna va-anläggningen. Kommunen kan istället utöva tillsyn för att om möjligt förbättra de enskilda va-anläggningarna och eventuellt också bidra med initialt stöd genom exempelvis va-rådgivning till fastighetsägare som vill göra någon form av gemensam va-anläggning. En förutsättning för detta är att de enskilda lösningar som föreslås uppfyller de krav som ställs för att skydda människors hälsa och miljön.”

BILAGA 7 – Om tillåtet och otillåtet statsstöd

Vilka typer av stöd är tillåtna?

Huvudregeln i Sverige är att det är staten som lämnar statligt stöd. Det finns dock möjligheter för till exempel en kommun att lämna statsstöd, även om det finns begränsningar främst genom kommunallagen (2017:725) 2 kap. Ett exempel på statsstöd är en försäljning av kommunal fastighet till ett pris som understiger dess marknadsvärde.

<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/statsstod/>

EU och Bostadspolitiken 2010 Rättsutveckling och samarbete inom EU av betydelse för svensk bostadspolitik- Boverkets rapport 2011:1

(Rättsfall med otillåtet statsstöd vid försäljning av mark sid 21-30)

Svenska allmännyttan ingen tjänst av allmänt ekonomiskt intresse

Den svenska modellen med kommunala allmännyttiga bostadsföretag, som är öppna för alla, har ifrågasatts utifrån om den är förenlig med EU:s konkurrens- och statsstödsregler. Detsamma gäller allmännyttans hyresnormerande roll. Detta har föranlett omfattande utredning av allmännyttans villkor och bidragit till ett nytt regelverk för de kommunala allmän- nyttiga bostadsbolagen från och med 2011. En nyckelfråga har varit om bostadsförsörjningen eller de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet till någon del ska betraktas som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse i samband med EU:s statsstödsregler. Med den nya lagen blir det inte så, utan de allmännyttiga bostadsföretagen ska drivas enligt affärsmässiga principer och kommunerna måste alltså iakttä EU:s generella statsstöds- regler i förhållande till sina bostadsföretag.

Regeringen anser ändå ”att det inte går att utesluta möjligheterna att använda reglerna om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse på bostads- försörjningsområdet”²², varför det finns anledning att fortsatt följa rättsutvecklingen på detta område.

KOMMISSIONENS FÖRORDNING (EU) nr 651/2014 av den 17 juni 2014 genom vilken vissa kategorier av stöd förklaras förenliga med den inre marknaden enligt artiklarna 107 och 108 i fördraget

Vilka lagar är tillämpliga för att visa på att detta är tillåtet statsstöd.

- 200 000 euro för stöd av mindre betydelse

- Den 22 juli 2013 ändrades förordning (EG) nr 994/98 genom rådets förordning (EU) nr 733/2013 (3) för att ge kommissionen befogenhet att utvidga gruppundantaget till nya kategorier av stöd avseende tydliga villkor för förenlighet kan definieras. Sådana nya stödkategorier inom jordbruks- och skogsbrukssektorn bör omfatta stöd till förmån för bevarande av kulturarvet...

- Mot bakgrund av kommissionens erfarenhet bör stödnivån och de högsta stödbeloppen fastställas till en nivå som skapar minsta möjliga snedvridning av konkurrensen inom den understödda sektorn och på lämpligt sätt bidrar till att uppnå målet att underlätta för stödmottagarna att utveckla sin ekonomiska verksamhet inom jordbrukssektorn, i landsbygdsområden eller inom skogsbrukssektorn. För att uppnå samstämmighet med unionsfinansierade åtgärder för landsbygdsutveckling, bör taken harmoniseras med de tak som anges i förordning (EU) nr 1305/2013 i den mån detta är förenligt med principerna för statligt stöd.

Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt

Kooperativa sammanslutningar

I princip följer riktiga kooperativa sammanslutningar verksamhetsprinciper som skiljer dem från andra ekonomiska aktörer (232). Framför allt omfattas de av specifika krav för medlemskap och deras verksamhet bedrivs till ömsesidig nytta för deras egna medlemmar (233), inte till förmån för utomstående investerare. Reserver och tillgångar får heller inte fördelas, och de ska vara förbehållna medlemmarnas gemensamma intresse. Slutligen har kooperativa sammanslutningar ofta begränsad tillgång till aktiemarknaden och genererar låga vinstmarginaler.

Mot bakgrund av dessa särdrag kan kooperativ inte anses befinna sig i en situation som i faktiskt och rättsligt hänseende är jämförbar med den för kommersiella företag, vilket innebär att en skattemässigt förmånlig behandling av kooperativ kan falla utanför tillämpningsområdet för reglerna om statligt stöd, under förutsättning att (234)

- de agerar i sina medlemmars ekonomiska intresse,
- deras relationer till medlemmarna inte är rent kommersiella, utan personliga och individuella, — medlemmarna deltar aktivt i att driva verksamheten,
- de har rätt till en rättvis fördelning av det ekonomiska resultatet.

Kommunallag (2017:725) 2 kap. Kommunala angelägenheter
Stöd till andra näringsverksamheter 8 §

Kommuner och landsting får genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller landstinget. Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det.

I publikationen Ska vi singla slant - Om försäljning av offentliga tillgångar från konkurrensverket står det såhär:

”Kommunen kan dock undantagsvis sälja till ett lägre pris om det skulle krävas för att tillvarata ett sakligt grundat kommunalt intresse. Även här är det emellertid av stor vikt att de potentiella köparna behandlas på ett likvärdigt sätt och att kommunen är tydlig med vilka kriterier som skall väga tyngst vid värderingen av olika anbud, om inte dessa uttryckligen följer av lag. Kommunen skall vid försäljningen försäkra sig om att överlåtelsen sker mot bakgrund av de principer som följer av Kommissionens meddelande om statligt stöd vid försäljning av mark och byggnader (97/C 209/03) ”⁴⁶

46

http://www.konkurrensverket.se/globalassets/publikationer/uppdraagsforskning/forsk_rap_skall_vi_singla_slant.pdf

Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader
<https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:1997:209:0003:0005:SV:PDF>

BILAGA 8 Om blockuthyrning SOU 2004:091 - Reformerad hyressättning

Blockuthyrning är en särskild form av andrahandsuthyrning. Den innebär att en fastighetsägare hyr ut flera – minst tre – bostads-lägenheter till en hyresgäst, som i sin tur hyr ut lägenheterna i andra hand. I sådana situationer öppnas i 1 § sjätte stycket hyres-lagen en möjlighet att mellan fastighetsägaren och förstahands-hyresgästen avtala bort hyreslagens tvingande regler för bostads-hyresgäster under förutsättning att detta inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Exempelvis kan det avtalas att förstahands-hyresgästen skall ansvara för underhållet av lägenheterna. Ett avtal om blockuthyrning skall godkännas av hyresnämnden, om inte staten eller en kommun är hyresvärd.

Andrahandshyresgästernas rättigheter påverkas inte av dessa regler. Tvärtom stärktes relativt nyligen andrahandshyresgästernas rätt vid blockuthyrning jämfört med sådana andrahandshyresgäster som inte hyr blockuthyrda lägenheter. Detta skedde genom att det infördes besittningsskydd för andrahandshyresgästerna i blockuthyrda lägenheter redan från hyresförhållandets början gentemot första-handshyresgästen; vid annan andrahandsuthyrning uppkommer inte besittningsskydd förrän efter två år. I förarbetena till lagändringen anfördes bl.a. följande (prop. 2001/02:41 s. 36):

Upplåtelser av lägenheter som omfattas av blockhyresavtal kan ... i flera avseenden jämföras med upplåtelser som görs direkt av en fastighetsägare. Hyresgästen i blockhyresavtalet hyr precis som de flesta fastighetsägare ut ett flertal lägenheter och har inte någon avsikt att själv bosätta sig i någon av dem. Inte sällan har hyresgästen i blockhyresavtalet åtagit sig att svara för uppgifter som annars åvilar hyresvärderna, t.ex. lägenhetsunderhåll. Ur andrahandshyresgästens perspektiv framstår det i allmänhet inte heller som någon skillnad om han eller hon tecknar hyresavtalet med fastighetsägaren eller med hyresgästen i blockhyresavtalet. Detta talar för att andrahandshyresgästen bör ha samma besittningsskydd som vanliga hyresgäster. Blockuthyrning förekommer främst i samband med upplåtelser som riktas till särskilda kategorier av hyresgäster såsom studenter, äldre, psykiskt sjuka, missbrukare och anställda av företag eller av en myndighet. Enligt vår uppfattning finns det inte anledning att ge dessa kategorier av boende – som i många fall redan har en socialt utsatt situation – ett sämre besittningsskydd än andra hyresgäster. Ett utvidgat besittningsskydd kommer dessutom att minska risken för att mindre seriösa fastighetsägare och fastighetsförvaltare utnyttjar bestämmelserna om blockuthyrning i syfte att kringgå reglerna om hyresgästens rätt till besittningsskydd. Enligt [1997 års hyreslagstiftningsutredning] har sådant missbruk förekommit, om än i begränsad utsträckning. Ett ökat användande av blockhyresavtal avseende s.k. lägenhetshotell talar också för att det vid detta slag av andrahands-upplåtelser bör gälla ett sedvanligt besittningsskydd.

Förutom vad som framgår av detta förarbetsuttalande kan nämnas att blockuthyrning även används vid upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

De skäl som har föranlett att andrahandshyresgäster i blockuthyrningssituationer tillerkännts samma besittningsskydd som förstahandshyresgäster talar enligt utredningens mening för att blockuthyrningssituationerna behandlas annorlunda än andra andrahandsuthyrningar även när det gäller tillämpningen av en skydds-regel.

Mot detta kan visserligen vid ett första påseende tyckas tala att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kan ha avtalat om en högre hyra än den andrahandshyresgästen skall betala. Så är emeller-tid fallet redan i dagens system, där andrahandshyresgästen har rätt till bruksvärdeshyra, medan förstahandshyresgästen i en blockut-hyrning kan ha avtalat om en annan hyra (låt vara primärt endast under den första hyresperioden). Detta är därför inget bärande argument mot att låta en skyddsregel omfatta även blockuthyrningsfallen.

Bärande argument mot en tillämpning av skyddsregeln i block-uthyrningsfallen är emellertid vad utredningen har anfört i det föregående mot en sådan tillämpning vid övriga andrahandsut-hyrningar. En regel om att en andrahandshyresgäst skulle omfattas av en hyresrabatt på samma villkor som en förstahandshyresgäst skulle exempelvis få till konsekvens att den hyra en förstahands-hyresgäst skulle vara skyldig att betala till fastighetsägaren kunde variera beroende på hur länge en andrahandshyresgäst bott i lägenheten, vilket skulle innebära att fastighetsägaren för att veta vilken hyra han hade rätt att ta ut skulle behöva ha kännedom om hur länge varje andrahandshyresgäst i ett hus bott i sin lägenhet. En sådan ordning skulle vara opraktisk och kan inte förordas.

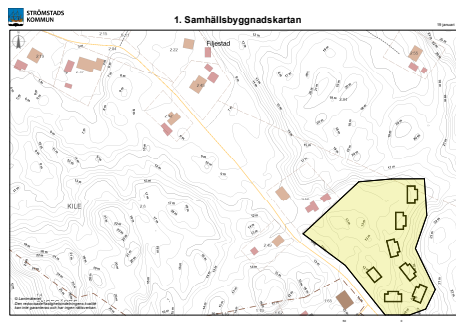
En möjlighet skulle kunna vara att låta en hyresrabatt vid blockuthyrningar omfatta endast andrahandshyresgästerna, medan förstahandshyresgästen, om annat inte avtalats, skulle behöva betala full bruksvärdeshyra. En sådan ordning skulle innebära att den som hyr ett hus för att sedan hyra ut det i andra hand riskerar att gå med ekonomisk förlust. Visserligen skulle detta inte vara lika oacceptabelt i blockuthyrningssituationer, där förstahandshyres-gästen får antas vara en ekonomiskt stark aktör, som vid andra andrahandsuthyrningar. Det framstår enligt utredningens mening likväl som mindre lämpligt, och utredningen förordar inte en sådan ordning.

Sammanfattningsvis blir utredningens slutsats att det visserligenur ett socialt skyddsperspektiv vore önskvärt att en skyddsregel skulle tillämpas vid blockuthyrningar men att nackdelarna med en sådan ordning likväl väger över.

BILAGA 9 Inspiration – Tidiga skisser Filjestadstomten

Arkitekt: Ingela Marberg

FILJESTAD **KOSTER** • SKISS



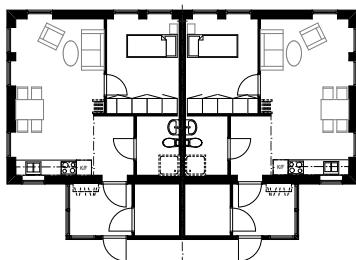
 **TENGBOM**



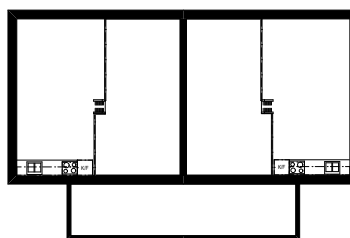
180816

Filjestadvägen Koster **Strömstad** • SKISS 18-08-16

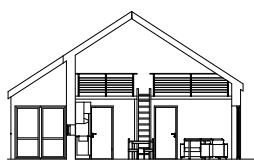
Planer (2)



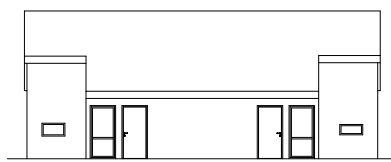
PLAN 1 entre
1:100



PLAN 2 Loft
1:100



SEKTION A
1:100

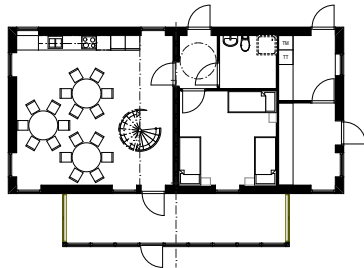


ENTREFASAD
1:100

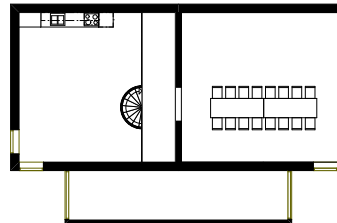
 **TENGBOM** Karlstad • 1:100



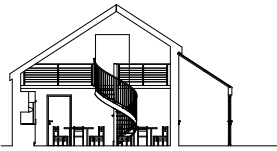
#Pb / NMA



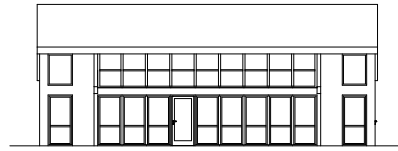
PLAN 1 entre
1:100



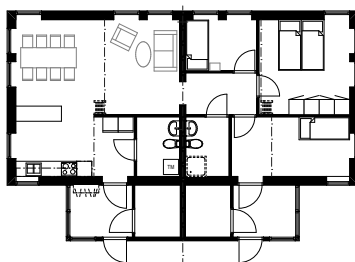
PLAN 2 Loft
1:100



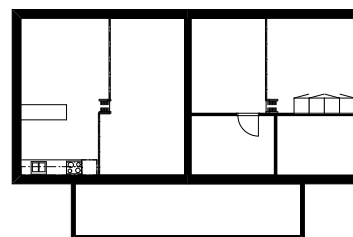
SEKTION A
1:100



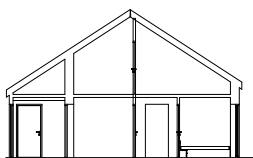
FASAD MOT ÖSTER
1:100



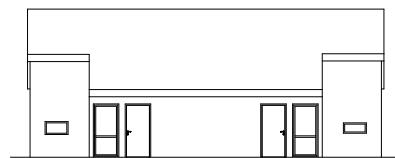
PLAN 1 entre
1:100



PLAN 2 Loft
1:100



SEKTION A
1:100



ENTREFASAD
1:100

BILAGA 10 Inspiration - Bygga enkelt med variation

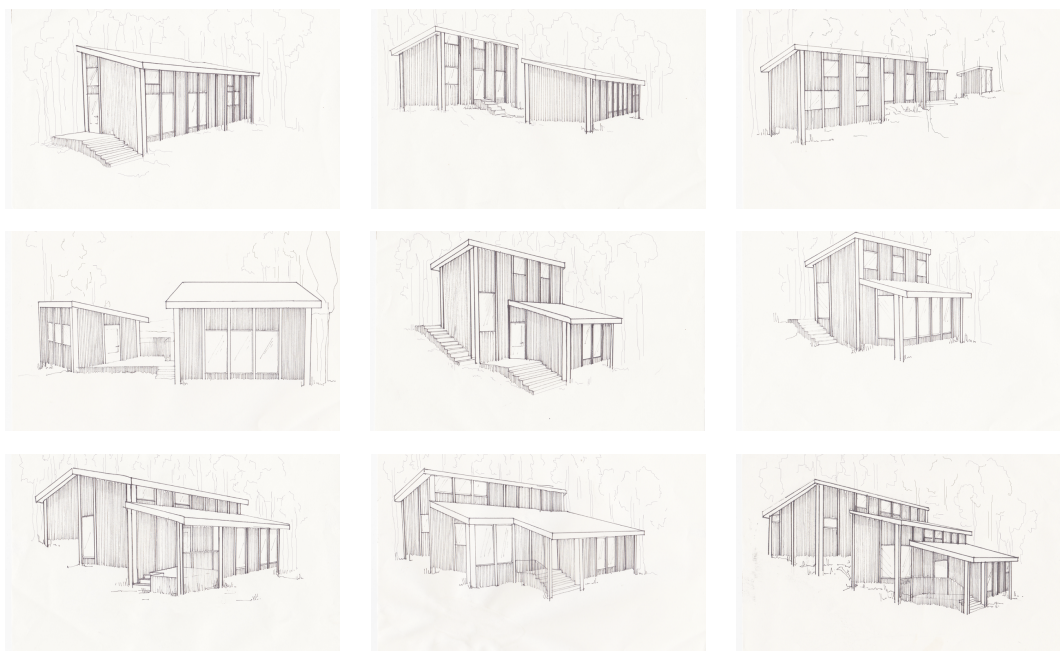
Arkitekten Emma Hedlunds koncept för husbyggande är inriktad på de som vill flytta till landsbygden och naturen. Tanken är att ha en omsorg om landskapet framgår av hennes design där huskropparnas utsida och insida samspelar med omgivande miljö. Grundtekniken är enkel med moduler som kan möbleras och kombineras i landskapet på ett varierat sätt.

Boendet ska vara både ekonomiskt och ekologiskt. Produktionskostnaden hålls nere när moduler tillverkas utifrån traditionella standardmått. Väggar, fönster och dörrar ska vara lätta att placera och måtten på rummen tar hänsyn till att de också ska vara lätta att möblera.

Trots den låga kostnaden är husmodulerna möjliga att kombinera på olika sätt vilket skapar flera former och ett intressant uttryck om flera hus placeras ut i miljön. Påverkan på miljön blir minimal eftersom husen anpassas efter marken. Dels genom att följa dess höjdskillnader som sluttningar, dels kan de byggas på olika marktyper eftersom de står på pålar och dels kan de få plats mellan naturliga hinder som träd och klippor på grund av huskropparnas långsmala form. När flera moduler kombineras går det skapa olika vinklar och vrår som ger fina platser både på insidan och utsidan. Modulerna går även etappvis att bygga ut när det passar den boendes ekonomi.

Inom ramen för byggmåtten på modulerna kan alltså ägaren få inflytande att till en låg kostnad påverka husets form. Materialval i husen bygger på att de ska vara så underhållsfria som möjligt och smälta in i en "underhållsfri" - naturlig omgivning. Grundmodellen ska kunna anpassas efter torvtak, solceller eller plåt. Husmodulerna är smala vilket ger en nära kontakt med omgivningen med flera mindre fönster med standardmått som placerade bredvid varann för att skapa fina ljusinsläpp.

Husen kan levereras allt ifrån att vara klara eller som byggsats, allt beroende på byggemenskapens förmåga att själva färdigställa och använda sig av lokalt material.



VARIATION

Grundmodulen ger möjlighet till att anpassa husens storlek och estetiska utformning efter brukarnas behov.