

Från ödehus till Bygdenyttta

- nya verktyg för
landsbygdsutveckling

Gunnarsbyn, Bodens kommun
av "Team Boden"



INNEHÅLL

Boden: Ödehusen i älvdalen

Visioner i Norr II
2024

Visioner i Norr steg 2 är initierat av Rådet för hållbara städer, regeringens satsning för hållbar stadsutveckling. Bakom utlysningen står Boverket, ArkDes, Energimyndigheten, Vinnova och Formas, för Rådet för hållbara städer, tillsammans med kommunerna Boden, Gällivare, Kiruna, Luleå, Skellefteå och Umeå. Arbetet leds av ArkDes och finansieras av Vinnova, Formas och Energimyndigheten.

Team Boden

Anna Sundman, arkitekt, Theory Into Practice
Magnus Björkman, arkitekt, Theory Into Practice
Olof Landgren, koncept- och affärsutvecklare
Karin Johansson, skribent och folkbildare
Erik Berg, arkitekt och landsbygdsutvecklare, EgnaHemsfabriken

Kontaktperson:
Anna Sundman
anna@theoryintopractice.se

Foto om inget annat anges: Team Boden

Samarbetspartners

Bodens kommun genom:
Gustav Hamlund, samhällsbyggnadsstrateg
Ida Ahlbäck, planarkitekt

RÅEK, Råne Älvdals Rådet i Gunnarsbyns församling Ekonomiska förening genom:
Jenny Engström, verksamhetsledare RÅEK samt näringslivsutvecklare Bodens kommun

TIP



Akrajol

Sammanfattning

Utmaning	4
Process	6

Inventering

Linnéa och emilia vill se fler jobb och lägenheter i byn	12
Råeks fastighetsgrupp undersöker möjligheter att skapa hyresrätter	14
Kjell och gunilla vill ha en 2:a – och carport till husbilen	17
Jonas behöver personalbostäder och förråd	19

Studerade fastigheter i Gunnarsbyn	20
1. Verkstan	23
2. Macken	25
3. Tegelhuset	29
4. Skolhemmet	35
5. Gamla affären	41

Utvärderingsmatris	42
Ödehus - karta över fastigheternas olika utmaningar	44
Ödehus - gränser	45

Analys och slutsatser

Utvecklings- och förvaltningsplan	56
Prototyp A. Bygdenyttan ab, Gunnarsbyn	58
Prototyp B. Delningsarkitektur	60
Prototyp C. Tillsammansbyggande	66

Slutsatser

Sammanfattning

Vi ser civilsamhällets förmåga och det befintliga byggnadsbeståndet som de viktigaste resurserna för en hållbar lokal platsutveckling. Våra prototyper handlar om att frigöra potentialen i det som finns och möta kommunens bostadsbehov – utan att bygga nytt.

Vår utgångspunkt är: Hur kan vi utifrån lokala förutsättningar – i form av byggnader, historia, människor och relationer – möta platsers behov och uppnå hållbar lokal platsutveckling?

I Gunnarsbyn, Bodens kommun, pågår en rörelse präglad av samskapande, entreprenörskap, kulturliv och folkbildning, som drivs av lokalt engagerade aktörer. Denna positiva sociala spiral motverkar negativa trender som låga fastighetsvärden och demografiska utmaningar. Med stöd av Bodens kommun och föreningen RÅEK har projektgruppen kartlagt behov och resurser genom intervjuer, inventering, enkäter och analyser samt undersökt juridiska, ekonomiska och planeringsmässiga förutsättningar.

Lokal bostadsförsörjning för såväl äldre, unga och familjer är idag en stor utmaning. Bostadsbeståndet domineras av småhus med äganderätt och det anses finnas behov av ett bredare utbud för att möta alla som vill bo i Gunnarsbyn. Men låga fastighetsvärden gör det riskfyllt och svårt att bygga nytt. Låga fastighetsvärden gör det samtidigt möjligt att låta hus stå tomma, vilket skapar en inlåsnings effekt.

Vår strategi bygger på att stärka den samskapande kraften i bygden och driva en platsförankrad och resurseffektiv landsbygdsutveckling. Vi är särskilt intresserade av tomma byggnader som är för stora eller för "udda" för att säljas som villor. Inte sällan nyckelfastigheter med centralt läge, som i Gunnarsbyn bland annat skolhemmet och gamla affären. Dessa byggnader har nämligen potential

att bli små flerbostadshus, samtidigt som de är historiskt och socialt betydelsefulla.

Projektet föreslår tre prototyper:

Bygdenyttan. Ett lokalt och kooperativt ägt bolag för utveckling och förvaltning av byggnader till platsens nytta.

Delningsarkitektur. Rumsliga lösningar som bygger på delande, så att fler hushåll kan flytta in i befintliga hus. Resurseffektiva ombyggnader som ska möta behov och bredda bostadsutbudet.

Tillsammansbyggande. Ett sätt att bygga och renovera hus baserat på samskapande och lokal kraftsamling. Ett socialt byggande.

De tre prototyperna handlar om organisering, finansiering och genomförande liksom ett nytänkande kring hur hus kan "bebos". Tillsammans ger detta ett recept som kan göra verklig skillnad – att kunna gå från idé till handling och utveckla platser utifrån befintliga byggnader, platsens historia, människor och relationer.

Var tionde fastighet i Gunnarsbyn bedöms vara underutnyttjad idag, vilket speglar situationen i stora delar av landet. Med detta nya angreppssätt skulle kommunerna kunna lämna nuvarande linjära samhällsplanering, där mark planeras och säljs för nybyggnation, och istället verka för att det befintliga tas om hand och får nytt liv.

Målet är en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning, där kommun och civilsamhälle samverkar för att nå det gemensamma målet om ett livskraftigt lokalsamhälle.



Litet sågverk för lokal resurshantering, Lassbyn

Boden: Ödehusen i älvdalen

Förutsättningar: Cirka 25 kilometer norr om Bodens stadskärna passerar Råne älv, älvdalen. Ett kommunöverskridande landskap som löper från Gällivare i norr till Luleå i öst. Norrbyarna, som byarna längs älvdalen kallas, har ett engagerat civilsamhälle och här bedrivs mataffär och en servicepunkt i samarbete mellan civilsamhälle och kommun. I området finns cirka 550 ödehus, kartlagda genom projektet "Växa Tillsammans". Ett antal av dessa saknar dessutom kända ägare.

Utmaning: Vilken roll kan det redan byggda spela i framtidens samhällen? Teamet kommer att fokusera på frågan: Hur kan de kartlagda ödehusen användas och bidra till att möta behoven kring bostäder och goda livsmiljöer för både befintliga och nya invånare? Hur kan detta gestaltas med både ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet i fokus?

Genomförande: Projektet består av två faser med vardera två delleveranser. I första fasen är första delleveransen en inventering och analys av vilka aktörer som är berörda och vilka som kan knytas till platsens geografi. Den andra delleveransen omfattar en utvecklings- och förvaltningsplan som beskriver genomförandet och som är baserad på inventering och analys.

Kommunen behöver bostäder och vi vill också undersöka alternativ till nybyggnad. Det handlar om att hålla liv i och utveckla landsbygder; att skapa nya möjligheter för äldre som har för stora hus, unga som vill bo kvar, och personer som vill provbo innan man kan eller vill investera. Vi ser inte detta enbart som att utveckla Gunnarsbyn, utan som en modell, att se på landsbygden med nya ögon.

Gustav Hamlund, samhällsbyggnadsstrateg i Bodens kommun

PROCESS

Vårt arbete bygger på ett praktiskt tillvägagångssätt där vårt tvärdisciplinära team arbetat platsanknutet, för att utforska och utveckla ödehus samt andra fastigheter med låg nyttjandegrad, i samarbete med kommunen och lokalsamhället. Arbetet har inkluderat platsbesök, intervjuer och analyser för att identifiera behov, resurser och utmaningar, samt för att formulera lösningar för att öka nyttjandet av fastigheter genom delningsarkitektur och tillsammansbyggande. Fokus ligger på att använda och stärka civilsamhällets kapacitet, utveckla nya organisatoriska strukturer och tillämpa en användardriven designprocess för att skapa socialt och ekonomiskt hållbara bostäder.

Del 1: Inventering och analys

Del 2: Utveckling- och förvaltningsplan

DEL 1: Inventering & Analys

Genom platsbesök har vi utforskat den lokala miljön, identifierat resurser, utmaningar och behov genom intervjuer, enkäter och omvärldsanalys. Utifrån detta har vi formulerat en tydligare frågeställning. Vi har undersökt hur platser och fastigheter kan utvecklas för att nyttjas bättre, bland annat genom samägande och samfinansiering av fastigheter. Vi har också studerat hur byggnader som förlorat sin funktion kan få nytt liv, samt hur förfallna hus kan återställas till brukbart skick. Lösningarna har utvecklats med hög användarinvolvering och kombinerar materiella och immateriella aspekter, där arkitektonisk design och affärsmodeller samverkar.

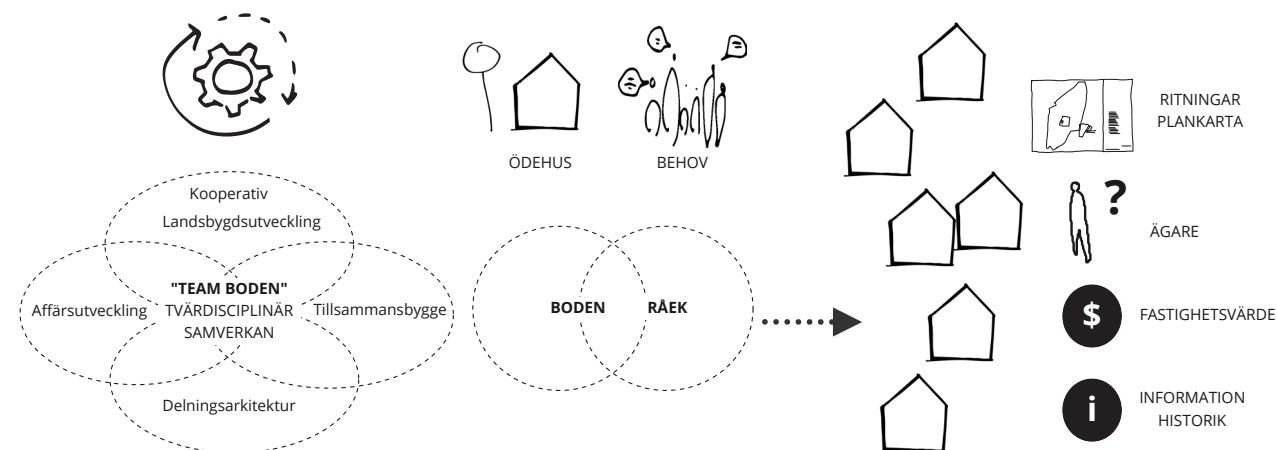
Frågeställningar som undersöks i del 1:

- Vilka rumsliga, sociala respektive ekonomiska förutsättningar finns på platsen?
- Vilka befintliga respektive nytillkommande användare finns och vilka behov och möjligheter har dessa?
- Vilken organisatorisk kapacitet och förmåga finns och kan vidareutvecklas i civilsamhället idag?
- Vilken rumslig respektive fastighetsekonomisk potential är underutnyttjad i dagsläget?

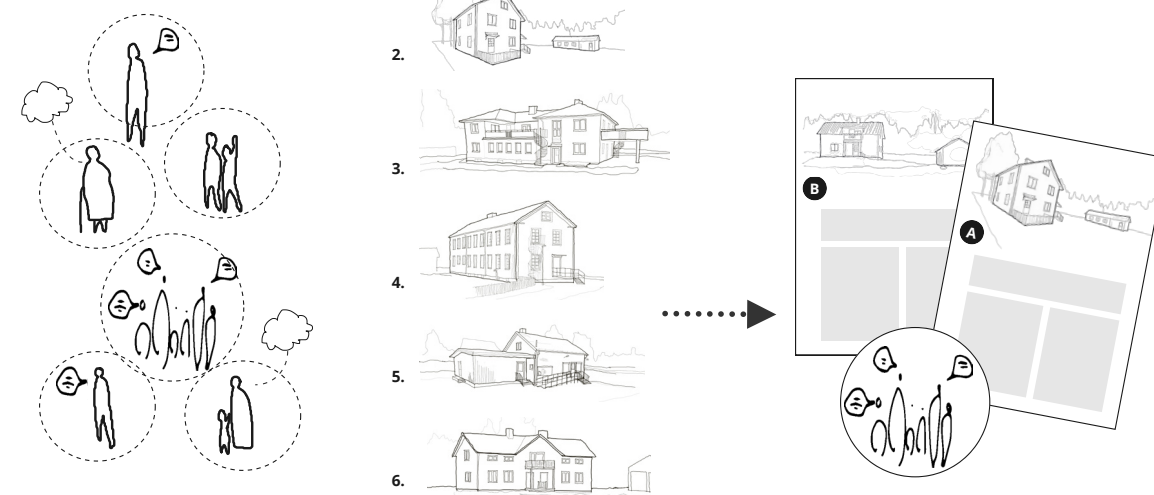
Detta illustreras genom:

- Tillgängliga byggnader för genomförande av prototyp; platsbesök, byggnadsteknisk undersökning och dokumentation.
- Sammanställning av resurser och organisatorisk kapacitet samt fastighetsekonomiskt investeringsutrymme utifrån ägarmodell.
- Koncept (i form av ritningar) på en eller flera nya användningar för att synliggöra nödvändiga åtgärder och potential.
- Intervjuer med boende i bygden samt framtida invånare.
- Programskisser med nyckeltal och användning.

DEL 1: Inventering & Analys



- 1 Tvärdisciplinär samverkan**
Framtagande av relevanta frågeställningar, process och upplägg
- 2 Utmaning**
Bodens kommun samt RÅEK berättar om behov, förhoppningar, historik och utmaningens ramar.
- 3 Förslag på fastigheter**
Fastigheter inom Gunnarsbyn väljs ut av Kommun och RÅEK som möjliga objekt. Vi kartlägger planförutsättningar, ägare, fastighetsvärde samt byggnadens historia.



- 4 Behov - Intervjuer och samtal**
Vi träffar boende i Gunnarsbyn och människor intresserade av att bo i Gunnarsbyn för att förstå drömmar, behov och hinder.
- 5 Inventering på plats**
Vi besöker alla fastigheter, dokumenterar och reflekterar över förutsättningar, skick, och kontext. Vi gör ett urval för vidare studier.
- 6 Analys**
Utifrån den samlade kunskapen och platsbesöket sätter vi samman en analys som ger ramar för projektets prototyp samt fortsatt strategi

DEL 2: Utvecklings- och förvaltningsplan

Analys och inventering har legat till grund för att identifiera tre lämpliga och genomförbara prototyp(er) utifrån studerade fastigheters resurser, behov och förutsättningar samt våra kunskapsmässiga ingångar. Den största utmaningen här ligger inte alltid i ombyggnad av den fysiska miljön, utan snarare i att formulera ekonomiskt hållbara koncept baserat på bebyggelsens utformning, dess finansiella värde och möjliga användning ihop med sin kontext. Nyckeltalen som tagits fram visar dock exempel på hur strukturen nyttjas för att matcha platsens lokala respektive samhällsliga behov, och därmed bidra till stor samhällsnytta genom att komplettera nuvarande marknad.

Frageställningar som har undersökts i delleverans 2:

- Beskriva vilken organisatorisk kapacitet som finns respektive behöver utvecklas för att förverkliga konceptet.
- Konzeptutveckling delningsarkitektur i befintlig fastighet - Hur fungerar och ser detta bostadskoncept ut?
- Formulera ett kommunicerbart erbjudande till medborgare/ civilsamhälle. Matchning - För vilka användare/ behov respektive platser finns en matchning med ekonomisk potential och organisatorisk kapacitet?

Detta illustreras genom:

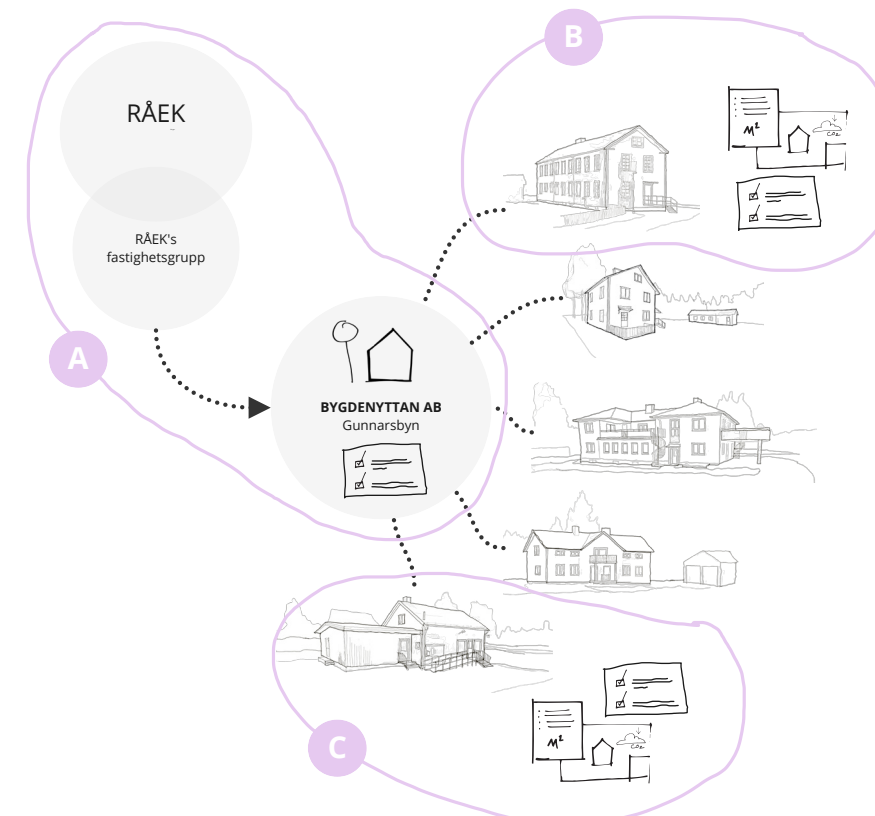
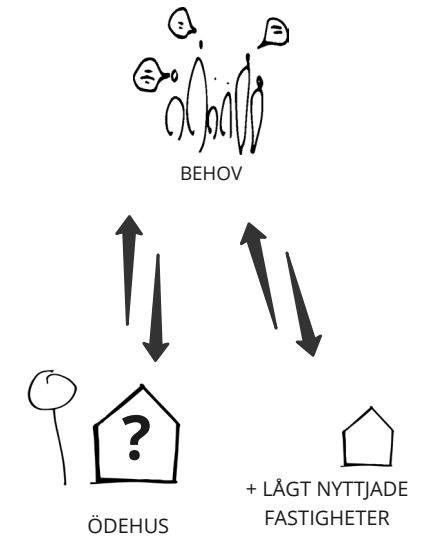
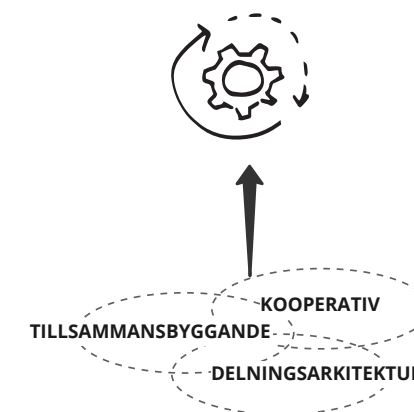
- Nyckelhändelser och process för utvalda prototyper
- Nyckeltal och organisationsprincip för prototyp
- Studie av användning och program för föreslagna prototyp(er)

DEL 2: Utvecklings- och förvaltningsplan

7

"TEAM BODENS" expertis, grunden för vårt utforskande av nya lösningar baserar sig på kooperativa lösningar, tillsammansbyggande och delningsarkitektur.

Vi matchar behov med rumsliga potential och exemplifierar en utveckling.



8

Förslagsutveckling för att iscensätta analyserna i konkreta prototyper

- A. Utveckling av kooperativet RÅEK med Bygdenyttan. En ny immateriell struktur som krävs.
- B. Förslag att utveckla en ny delningsarkitektur i Skolhemmet för att bättre möta behoven. En ny immateriell lösning och fysisk omvandling
- C. Förslag till tillsammansbyggande i gamla affären. En fysisk omvandling för som stärker lokalutveckling.

9

Visualisera och beskriva

Nyckelhändelser i en framtida utveckling samt upplägg på skisser och affärsplan.

10

Aterkoppla till "strategi och vision"

Relatera de konkreta prototyperna till strategier och visioner för Boden och Sverige. Beskriva potentialen och de systemskifte som finns inneboende i lösningen.

11

Dokumentation och rapportering

Sammanställa arbete: process, förslag med nyckelhändelser, potential, strategi och lärdomar

Inventering

Linnéa och Emilia vill se fler jobb och lägenheter i byn

Emilia Jonsson, 19, och Linnéa Jonsson, 22, är systrar och har växt upp med sina föräldrar i en villa i Gunnarsbyn. Flera av deras jämnåriga har flyttat till Boden.

– Jag tror att om det fanns lägenheter i byn så skulle fler unga flytta upp. Unga familjer vill flytta hit och det behövs för att få igång byn. Huset där det bodde flyktingar har varit lägenheter. Om man renoverar det och gör egna kök så tror jag att det drar folk, säger Linnéa.

Linnéa jobbar natt inom hemtjänsten och har pendlat till Boden.

– I sjuan började det eviga pendlandet, drygt en timme med buss i vardera riktningen. Det har gått bra att bo i byn och jobba i stan. Nu hyr jag lägenhet i stan, för vägen är hemsk när de håller på att bygga om den, och det är dyrt att pendla, säger Linnéa.

Emilia jobbar inom hemtjänsten i Gunnarsbyn och har gångavstånd till jobbet. Hon vill bo kvar hemma ett tag för att spara pengar, och står i kö för en lägenhet i Boden.

– För att komma närmare alla kompisar, säger Emilia.

Båda är för tillfället inställda på hyreslägenhet; att eventuellt köpa hus ligger längre fram i tiden. De har lagt märke till att hus som säljs blir sommarstugor.

– I framtiden när jag ska ha barn, så vill jag gärna ta över mormors och morfars hus. Jag kan ändå jobba i stan men lite närmare vore skönare. Jag jobbar inom äldreomsorgen och tycker om arbetet, det är givande, så jag tror att jag vill stanna kvar inom det. Det hade varit perfekt om det hade funnits nattjobb i byn. Vi som jobbar natt är baserade i stan och har hela kommunen. Det kanske går att dela upp så det finns olika grupper som på dagen, säger Linnéa.

Om Linnéa och Emilia kunde välja, så vore en lägenhet i Gunnarsbyn intressant – under vissa förutsättningar.

– Jag är petig, jag vill ha en fräsch lägenhet, minst en 2:a med kök. Om det är en 1:a så ska det vara med kök, inte kokvrå, och man vill gärna ha sovalkov så att det inte blir så tajt, säger Linnéa.

Båda kan tänka sig att bo i det stora gula trähuset vid skolan, Skolhemmet, eller "Växa, ovanpå matsalen" som de säger.

– Ja, det är nära och centralt i byn.

De är inte så sugna på någon form av kollektivboende.

– Om man väl flyttar hemifrån vill man ha sitt eget. Dela badrum känns jättekonstigt. Jag vill vara själv och inte behöva tänka på andra. Jag vill inte anpassa mig; "nu är den på toa och då kan inte jag gå in där på typ 40 minuter".

"Jag tror att om det fanns lägenheter i byn så skulle fler unga flytta upp."

Linnéa Jonsson

De kan tänka sig att jobba ideellt för att det ska bli fler hyreslägenheter i byn.

– Nog kan jag hjälpa till och måla något rum, tycker jag.

– Snickra är inte min starka sida. Jag har byggt en fågelholk.

– Det är en stor grej: Om det finns lägenheter i byn så får det inte vara för dyr hyra, för då är det mer värt att bo i stan. Och så är det viktigt att det är fräscht och att allt fungerar.

Linnéa har bra koll på utbudet i Boden. Hon vill ha en hyresrätt, inte en bostadsrätt, och minst en 2:a.

– På vissa ställen vill jag inte bo, där är det stökigt om nätterna. Jag vill känna mig trygg att gå hem. I stan har jag tänkt att om jag har en hyra på max 6000 kronor så klarar jag bil och bränsle, men då är det bökigt att hitta fräscha lägenheter. De nybyggda är jättefina, men då ligger hyran på 10 000 kronor.

– I byn beror det på hur stor lägenheten är, kanske 5000 kr i månaden, för då måste jag pendla till stan. Jag har en bil som är billig i drift. Jag tankar två gånger i månaden och brukar klara det inom 2000-3000 kronor, säger Linnéa.

För att fler unga ska kunna bo i Gunnarsbyn behövs både jobb och bostäder.

– Man behöver jobb för att kunna stanna kvar. Det är inte alla som orkar eller har råd att pendla.

Annars tycker de att Gunnarsbyn har allt som unga behöver, inklusive ungdomsgård för yngre.

– Vi har allt utom jobb och bostäder!

”Det måste vara ett projekt som är görbart, inte för stort och komplicerat. Och vi måste ha med oss en bank som tror på projektet.”

Jenny Engström

Råeks fastighetsgrupp undersöker möjligheter att skapa hyresrätter

– Vi vet att vi behöver skapa hyresrätter för att starta flyttkedjor, så att äldre kan lösgöra sina hus – men vi har inte hittat formen för att få till dem, säger Jenny Engström som är verksamhetsledare vid Råek.

Utmaningar är både att hitta lämpliga fastigheter och att lösa finansieringen. När hus har kommit ut till salu har andra intressenter köpt dem.

Ensamstående, unga par och barnfamiljer hör av sig till Råek om möjligheter att hyra bostäder. Skolan behöver minst 50 barn, i dag är de 30. Samtidigt ökar behovet av bostäder i kommunen utifrån investeringarna i H2 Green Steel.

– De 50-60 personer som statistiskt borde hamna i vårt område gör inte det om inte vi är proaktiva, säger Fredrik Broman.

Under 2024 har Råeks fastighetsgrupp samarbetat med samhällsbyggnadsförvaltningen i Bodens kommun kring möjligheter att skapa fler bostäder. Ett arkitektkontor i Boden har skissat bostäder på Skolbacken och övervåningen på Skolhemmet i Gunnarsbyn. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort förstudier kring byggbar mark i Gunnarsbyn, Överstbyn, Lassbyn, Sörbyn och Sundsnäs. Generellt gäller att privata fastighetsägare kan stycka 1-3 tomter utan att det behöver upprättas en ny detaljplan.

Låga fastighetsvärden gör det svårt att finansiera

renoveringar och nyproduktion. Den som vill bygga behöver kunna satsa egna pengar. Det finns inga större hyresvärdar i området. Råek är redan fastighetsägare och hyr ut lokaler. Fastighetsskötsel är en av de tjänster som säljs. Steget är inte så långt att äga och hyra ut bostäder.

– Råek är en samhällsaktör, vi ska vara en trygghet. Vi ser oss som långsiktiga ägare, det stämmer överens med vår verksamhet och målsättning. Det handlar om det större, att skolan överlever, och att det finns underlag för affären, säger Anna-Karin Andersson.

– Allt hänger ihop. Vi har sett sambanden mellan boende, skola, service, inflyttning och utflyttning, säger Ingrid Stridfeldt.

Tidigare har byborna samlat in pengar för att köpa och renovera butiken, och till multiarenan vid skolan. Finns det intresse i bygden för att även finansiera och bygga lägenheter?

– Vi har aldrig pratat om att samla pengar för att skapa lägenheter. Jag tror att det är svårare? En affär har alla nytta av, säger Anna-Karin.

– När vi har tittat på mindre hus, typ en villa, så har vi funderat över om vi kan renovera det med byssfolk och egen personal. Det måste vara ett projekt som är görbart, inte för stort och komplicerat. Och vi måste ha med oss en bank som tror

på projektet, säger Jenny.

– Det går att söka regionala stöd så länge det inte är till turistbostäder. Norrlandsfonden har öronmärkt pengar för bostäder, säger Fredrik.

Anna-Karin nämner exempel där en stor skogsfastighet användes som säkerhet för ett nybygge, som senare styckades av, och att en privatperson lånat pengar med en lägenhet i Stockholm som säkerhet för att finansiera sitt husbygge i bygden.

Fastighetsutveckling handlar också om stoltheten i bygden. Jenny nämner att trasiga fasader och övertäckta fönster ger en sorg i byn, och funderar över vad Råek kan göra för att det ska se mindre illa ut. Det behövs pengar till satsningar på flera platser.

– Vi får hjälp av en konsult att söka investerare fram till jul. De som jobbar inom Bodens kommun är kreativa och modiga, säger Jenny.





"Det måste hända nåt inom snar framtid, vi är snart 80 år, och det finns många i vår ålder i byn."

Kjell Larsson

"Hur ska vi i vår ålder kunna bo kvar om vi inte får inflyttning till byn?"

Gunilla Larsson

Kjell och Gunilla vill ha en 2:a – och carport till husbilen

Gunilla och Kjell Larsson var initiativtagare när några av villorna i Gunnarsbyn byggdes i slutet av 1970-talet. Nu funderar de över om nästa steg kan vara att flytta till en lägenhet, för att ge plats till nya barnfamiljer.

– Särskilt nu när vi vet att det finns familjer som vill flytta hit. Vi klarar oss med 2 rum och kök, säger Gunilla.

De köpte mark och styckade tomter 1977, och byggde hus 1978, samtidigt som tre andra familjer. Sparbanken i Råneå gav lån. Det blev tre Älvsbyhus och ett lösvirkeshus. Kjell och Gunilla bor bra i 4 rum och kök, med allt i ett plan. Men en fastighet kräver underhåll. Som pensionärer vill de lägga tid på att umgås med familj och vänner, volontärarbete i byns second hand-butik och resor.

– Vi har husbil och åker gärna till sonen som bor i Malmö. Vi kör dit, 160 mil enkel väg, uppdelat på 2,5 dagar, och stannar när vi vill sova. Gränna är jättevackert, och Tönnebro är också en bra plats att stanna på.

Problemet är att det inte finns några tillgängliga lägenheter i byn att flytta till.

– Vi pratade om det senast igår, apropå att en kompis har besvärligt med knäna och tvättstuga i källaren, säger Gunilla.

– Det måste hända nåt inom snar framtid, vi är snart 80 år, och det finns många i vår ålder i byn,

säger Kjell.

– Hur ska vi i vår ålder kunna bo kvar om vi inte får inflyttning till byn?, säger Gunilla.

Huset som de siktar på är tegelbyggnaden intill affären, men det är inte till salu. Det används några veckor per år som säsongsboende för bärplockare.

– Det ligger mitt i byn, det går att bygga om till lägenheter och har tre stora balkonger där det vore fint att sitta, säger Kjell.

Huset var tidigare ett flerfamiljshus med fem lägenheter, men har bytt ägare och funktion två gånger på senare tid. Gunilla grämer sig över missade tillfällen.

– Vi hade kunnat gå ihop och köpa det, genom att samla pengar på samma sätt som när vi bildade Råek och butiken. Istället var det ett företag från Boden som köpte det och gjorde asylboende. Det var fruktansvärt att se när de kastade ut köksinredningarna, säger Gunilla.

Kjell ser möjligheter i att bygga ut huset för att rymma flera hushåll, sätta in nya kök och en hiss, och göra en högre carport som rymmer husbilar. Dessutom har huset redan värmepump, vilket ger bra drifekonomi. Tegelhuset är deras första handsval.



"Jag vill kunna hyra lägenheter med fyra sovrum under november-april."

Jonas Gejke

Jonas behöver personalbostäder och förråd

Entreprenören Jonas Gejke äger flera fastigheter i byn, och driver tillsammans med sin fru Naila Sher företaget Aurora Safaris AB som tilldelades Stora Turismpriset 2023. Han är intresserad av ett samarbete kring säsongsbostäder för personal, och har sett att verksamheten lett till inflyttning.

– Fem tidigare anställda med familjer har flyttat till bygden, totalt 12 personer, och driver nu egna verksamheter, säger Jonas.

Aurora Safaris arrangerar aktiviteter för utländska turister. Verksamheten är som störst under vinterhalvåret, i november-april, och företaget har mycket utrustning som ska förvaras: snöskotrar, hjälmar, vinterkläder, snöskor, båtar, kajaker, hängmattor och cyklar.

Ett stort blått trähus används i dag som utgångspunkt för skoterturer och som personalboende. Jonas äger även före detta Stigs Livs, som ligger tvärs över vägen. Byns uttalade behov av hyresbostäder har fått Jonas att fundera över lösningar.

– Mitt viktigaste behov är personalbostäder. Jag vill kunna hyra lägenheter med fyra sovrum under november-april. För min del är det inget självändamål att äga huset. Råek kan gärna äga det, eller drifta och sköta uthyrning, säger Jonas.

Han blir ofta kontaktad av enskilda och företag som söker bostad för en period. Under barmarkssäsongen pågår många anläggningsprojekt. Vissa

behov kan lösas genom uthyrning av fritidshus. Jonas pekar ut ett hus centralt i byn som är uthyrt. Men fritidshus och personalbostäder ger inte fler barn i skolan.

För att möjliggöra inflyttning av barnfamiljer ser Jonas det som mest realistiskt att försöka skapa flyttkedjor i villorna som är byggda på 1980-talet. De är i bra skick, och behöver kanske bara nya yt-skikt och inventarier. Gamla hus med stora renoveringsbehov i tak, grund och fasta installationer kräver mer av köparen; det är en annan målgrupp än barnfamiljer.

Som startpunkt för skoterturer kan han tänka sig att använda byns bagarstuga, om den vore vinterbonad. Butiksfastigheten som han äger kan då bli förråd, utställningslokal och souvenirshop.

– Vinden går att inreda som gästlägenhet. Vi har pratat om artist-in-residence, 3-4 veckor i taget. Jag tror att vi inom vårt nätverk kan fylla ett helt år med konstnärer från hela världen, säger Jonas.

STUDERADE FASTIGHETER I GUNNARSBYN

Inför steg 2 har totalt sju fastigheter presenterats för teamet som möjliga case för utveckling. Fastigheter ligger centralt i byn, väl synliga från Stora vägen.



Nr	Benämning	Beskrivning	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Ägare	Används	Detaljplan	Användningsbestämmelser
1	Verkstan	F d bilverkstad	Gunnarsbyn 8:96	Lingonvägen 7	Privatperson 1	Delvis	25-RÅN-3375	Jbll. Småindustri och bostadsändamål, 2 vån
2	Macken	F d mack, flerbostadshus	Gunnarsbyn 8:45	Lingonvägen 4	Dödsbo. Hendrikssons Investment AB	Nej	P1982-23	Gtll. Bensinstation, 2 vån
3	Gula huset	Förläggning	Gunnarsbyn 8:80	Lingonvägen 2	Bothnia Bär AB	Delvis	P1982-23	BHll. Bostäder, handel, 2 vån
4	Skolhemmet	Skolmatsal, f d fritidshem	Gunnarsbyn 8:101	Träskvägen 1	Bodens kommun	Delvis	P1982-25	All. Allmänt ändamål, 2 vån
5	Gamla affären	F d livsmedelsaffär	Gunnarsbyn 8:94	Klörevägen 2	Privatperson 2	Delvis	25-RÅN-3375	Böll. Bostäder, 2 vån
6	Blå huset	Flerbostadshus	Gunnarsbyn 8:145	Klörevägen 1	Privatperson 2	Ja	25-RÅN-3375	Böll. Bostäder, 2 vån
7	Vita huset	Enbostadshus	Gunnarsbyn 7:76	Stora vägen 20	Privatperson 3	Nej	P1981-75	BFql. Bostäder, fristående, 1 vån



1 **VERKSTAN**

Men pga byggnadens skick samt att den inte är passande för bostäder bedömer vi inga möjligheter att ta oss an den i fas 2.

Byggnadens historia

Byggnaden var ursprungligen bussgarage och verkstad. Därefter bedrevs bilhandel från slutet av 1950-talet fram till 1985. Fastigheten styckades 1977, då villor byggdes i grannskapet. Efter 1985 användes verkstaden privat av nuvarande ägare. På senare tid är den endast lager.

Nuvarande skick

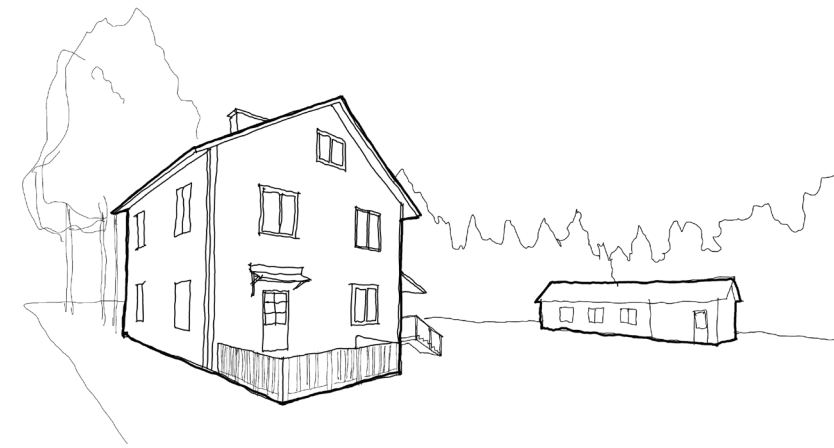
Byggnaden har förfallit och utsatts för inbrott, och taket är i dagsläget i mycket dåligt skick. Takplåtar har blåst av och innertak har rasat in. En sidobyggnad har rasat. I verkstadshallen finns äldre bilar, tillbehör och reservdelar. Hela tomten är igenvuxen med lövsly.

Kvaliteter och utmaningar

Byggnaden kan ha stor potential för kreativa verksamheter såsom makerspace, snickeri, ateljéer eller motorgård, eller servicefunktioner som garage, förråd och verkstad. Ytterväggarna är murade och de sex masonitklädda portarna med fönster är original. Troligen krävs provtagning för miljögifter i marken, eventuell sanering samt en omfattande upprustning.

Potential

Det som gör byggnaden är möjligheten att inreda dels verksamhetslokaler, dels bostadskomplement såsom verkstad/ hobbyrum, förråd, garage etc.



2 MACKEN

Byggnadens historia

Huvudbyggnaden byggdes på 1930-talet och har sedan dess inhytt olika verksamheter, däribland ett café, utöver bostäder. Byggnaden har stått oanvänd sedan 1990-talet och har förfallit sedan dess.

På gården finns även ett gårdshus innehållande en servicehall med smörjgrop och garage. Av drivmedelspumparna syns inte mycket längre, men dessa var belägna utanför gårdshuset. Ligger drivmedelstankarna kvar?

Nuvarande skick

Byggnaden är i dagsläget i mycket dåligt skick då den förfallit sedan verksamheten upphörde på 90-talet. De flesta fönster saknas och en läcka i taket har fört med sig försvagat mellanbjälklag och att innertak rasat. Även bjälklaget i bottenplan har försämrats bärighet och hålligheter. I verkstadshallen står ett bilvrak. Delar av tomten är igenvuxen med lövsly. Kommunen har sedan några år ett tillsynsärende på fastigheten gällande markföroreningar.

Kvaliteter och utmaningar

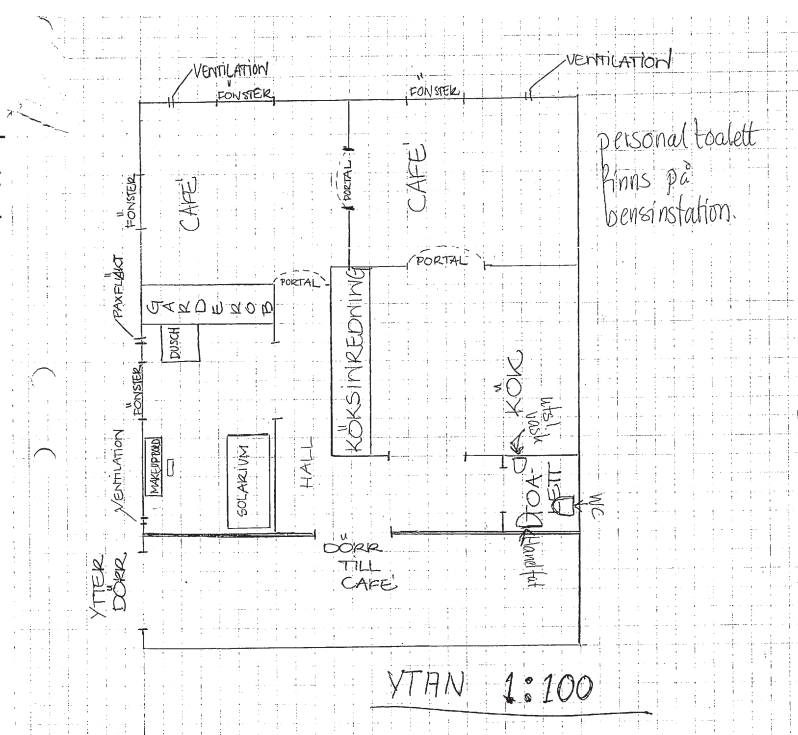
Fastigheten har ett mycket bra läge mitt i byn, mitt mellan lanthandeln, Folkets hus och Verksamhetshuset. Huvudbyggnaden har ett antal arkitektoniska kvaliteter såsom sin hö-

gresta, stora volym, generösa fönster och takhöjd, väl proportionerade och lagom stora rum samt en ändamålsenlig struktur med neutralt trapphus. Allt detta är stora tillgångar för ett litet flerbostadshus.

För att iordningsställa byggnaden till användbart skick skulle det dock krävas provtagning för miljögifter etc, sannolik sanering av dessa samt en omfattande upprustning.

Potential

Byggnaden har ett synligt läge och bär på en viktig historia för byn. Den har även stor potential för delningsarkitektur och med trapphusets utformning kan flera bostadsenheter med olika storlek inredas. Men pga oklart ägarskap och planstatus (drivmedelsstation) bedömer vi inga möjligheter att ta oss an fastigheten i steg 2.







3 **TEGELHUSET**

Byggnadens historia

Huset är från 1949. Ursprungligen bebyggdes fastigheten med ett enbostadshus vilket senare byggdes till med en verkstad. 1991 beviljades bygglov för om- och tillbyggnad till hyreshus med lägenheter. Hösten 2014 beslutades att huset skulle byggas om till asylboende med 60 platser. Boendet invigdes sommaren 2015. I januari 2016 utrymdes huset då temperaturen i vissa rum var -11° till följd av den stränga vintern. I december 2017 såldes fastigheten för en miljon kronor till ett svenskfinskt bärföretag som nu upplåter huset som tillfällig bostad för inresta bärplockare under bärssäsongen på hösten. Övriga delar av året står byggnaden tom.

Nuvarande skick

Huset bedöms vara i relativt gott skick, med för användningen godkänd ventilation och brandskydd. Eftersom vi inte haft möjligheten att komma in i byggnaden kan vi inte bedöma interiören, men utifrån sett verkar standarden vara mycket enkel och anpassad för tillfällig vistelse, vilket kan medföra en del ombyggnadsbehov om huset ska bli fullgoda permanentbostäder.

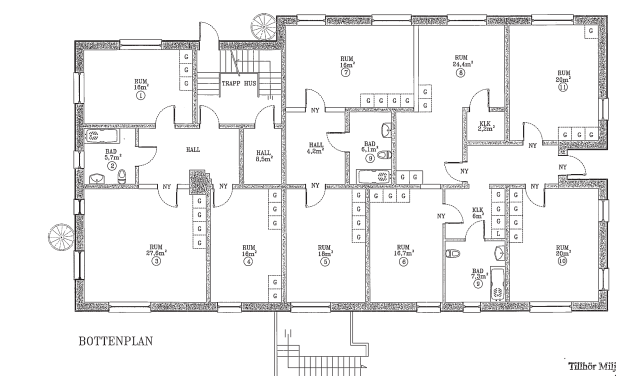
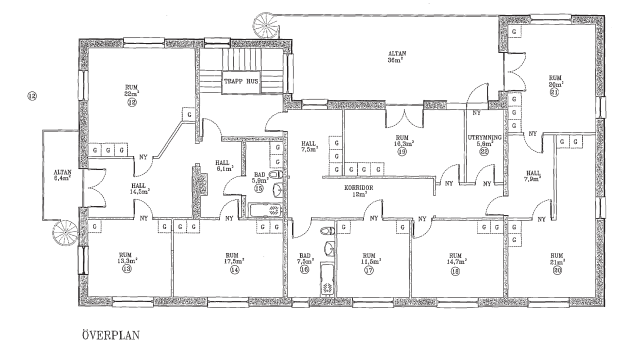
Kvaliteter och utmaningar

Tegelhuset har ett mycket centralt läge i byn, i direkt anslutning till lanthandel, busshållplats och verksamhetshus. Det är en av byns större bygg-

nader och väl synlig från Stora vägen. På många sätt är detta den byggnad som är bäst lämpad som flerbostadshus, sett till byggnadens fysiska och detaljplanemässiga förutsättningar.

Potential

Byggnaden har stor potential för delningsarkitektur då dess struktur och tekniska installationer redan är dimensionerade för flera hushåll. Men pga ointresse från nuvarande ägare till medverkan eller försäljning ser vi inga förutsättningar att ta den vidare i fas 2.



Tilby Mell
Pencil







4 SKOLHEMMET

Byggnadens historia

Huset togs i bruk hösten 1931 och fungerade då som ett skolhem för ett fyrtiotal barn från kringliggande byar, som behövde bostad under sin skoltid pga avsaknad av skolskjuts. Då fanns en föreståndarinna jämte kökspersonal anställda för verksamheten. Detta upphörde 1949, varefter byggnaden under ett drygt år användes som evakueringsbyggnad för ett nedbrunnet vårdhem, varefter huset stod tomt till 1965. Då beslutade dåvarande Råneå kommun att skolmältider skulle serveras här, vilket också är nedervåningens nuvarande funktion. Under en tid fanns även tandläkar- och distriktssköterskemottagningar inrymda på övre plan, varefter denna nyttjats som fritidshem fram till 2010. Därefter har ingen verksamhet ägt rum på övre plan.

Nuvarande skick

Byggnaden är i gott skick med en för verksamheten fungerande ventilation och brandskydd. Uppvärmning sker med bergvärme från skolbyggnaden, den tidigare pelletspannan och pelletsmagasin finns kvar i källaren. Hiss saknas men ramp finns för tillgänglighet till nedre plan. Visst underhållsbehov på fasad och grund.

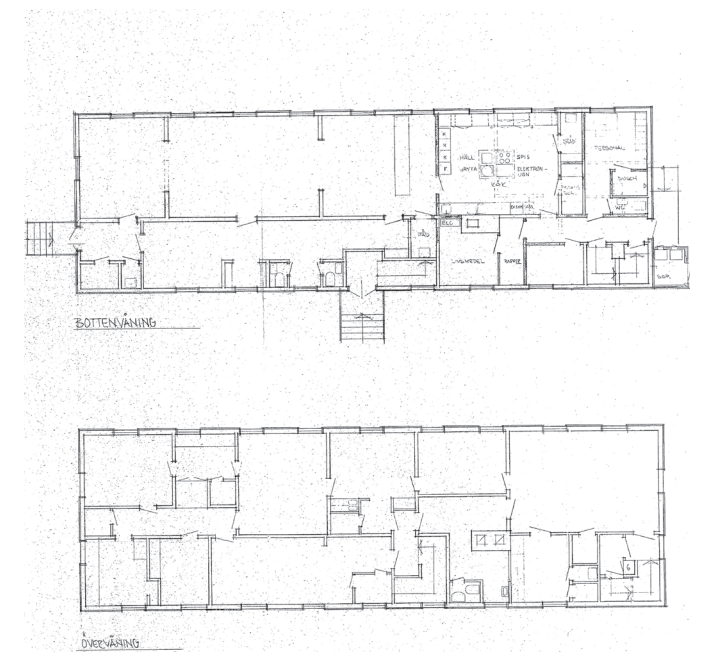
Kvaliteter och utmaningar

Fastigheten ligger mitt i byn och utgör en av de större och mer framträdande byggnaderna och bidrar på så sätt positivt till byns livsmiljö. Framför Skolhemmet ligger en gräsmatta med karak-

tär av ett litet men offentligt parkrum. Arkitekturen är enkel men tydlig i sin form genom en långsträckt men smäcker och högre volym. Byggnaden är dock starkt präglad av skiftande verksamheter relaterade till skolan och har byggts om i lager på lager. Fasaden är tilläggsisolerad och fönster bytta, så det är svårt att utläsa dess ursprungliga utseende.

Potential

Byggnaden har en viktig och synlig plats i byn och stor och ståtlig, med en viktig historia. Vi ser också stor potential för bostäder och delade lösningar, varför vi till fas 2 rekommenderar att vidareutveckla en prototyp för delningsarkitektur.





5 GAMLA AFFÄREN

Byggnadens historia

Byggnaden uppfördes troligtvis på 1940- eller 1950-talet samt byggdes om- och till 1968 respektive 1987. Butiken Stigs livs grundades 1961 av makarna Stig och Alice Lundborg och har funnits kvar i släkten fram tills att affären stängde år 2014.

Nuvarande skick

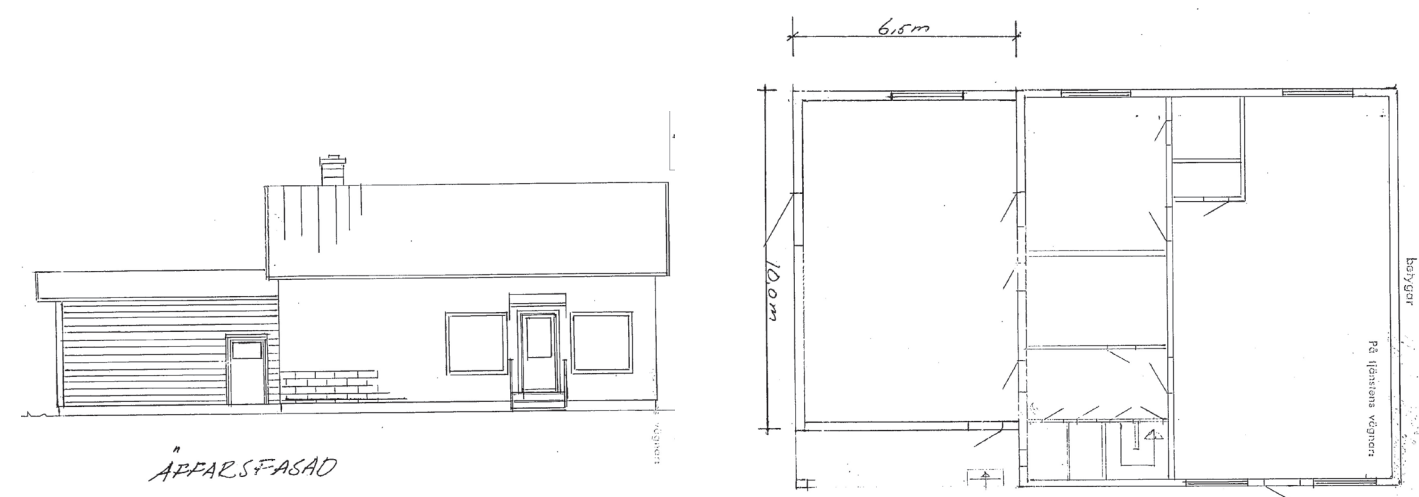
Byggnaden befinner sig i relativt gott skick, även om fasadmateriell och tekniska system behöver ses över. Fasaden består eventuellt av Insulbrick eller Inselbric, som kan innehålla asbest och/eller petroleum och vara brandfarligt. Riksantikvarieämbetet bidrar i processen.

Kvaliteter och utmaningar

Fastigheten har ett viktigt läge i byn då den utgör något av en entrépunkt till Gunnarsbyn, väl synligt från Stora vägen. Framför huset finns en öppen yta som också bidrar till att synligheten ökar. Ur ett arkitektoniskt perspektiv är det en tidstypisk representant för efterkrigstidens standardiserade småhusbygge som har byggts till i flera etapper för att hysa en mindre affärsverksamhet.

Potential

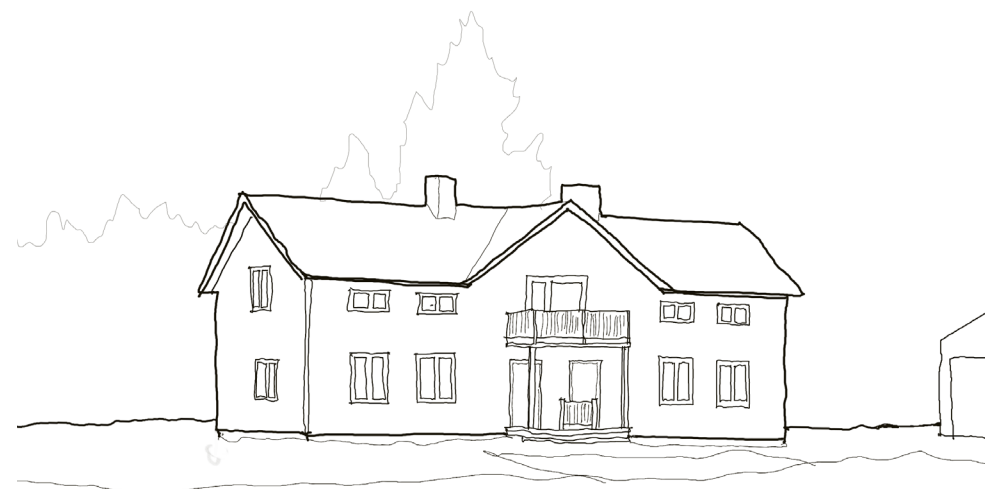
Byggnaden skulle kunna inredas till en mindre bostad, men pga läge och struktur bedömer vi att den har störst potential som en mer publik funktion. Det skulle vara möjligt att utforma en prototyp för tillsammansbygge här i fas 2.





Klöverv.

NÄRBY
TILL NÄRBY



6 BLÅ HUSET

Byggnadens historia

Byggnaden har troligen en äldre timmerstomme och daterar därför förmodligen till innan 1900-talet. Interiört finns en del välbevarade snickerier från 1940- eller 50-talet. Därefter har en del moderniseringar också gjorts.

Nuvarande skick

Byggnaden befinner sig i relativt gott skick, mindre underhållsbehov finns på fasad och tak.

Kvaliteter och utmaningar

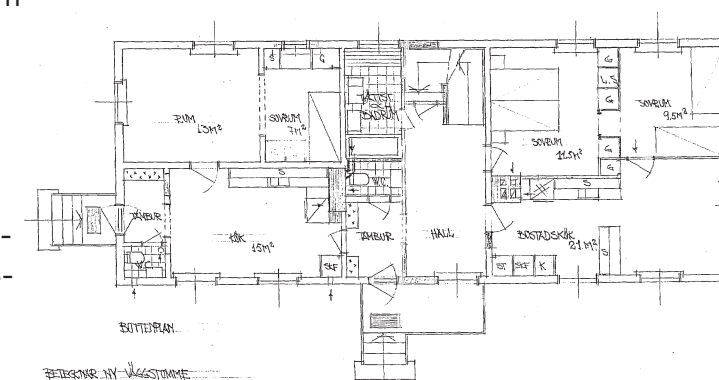
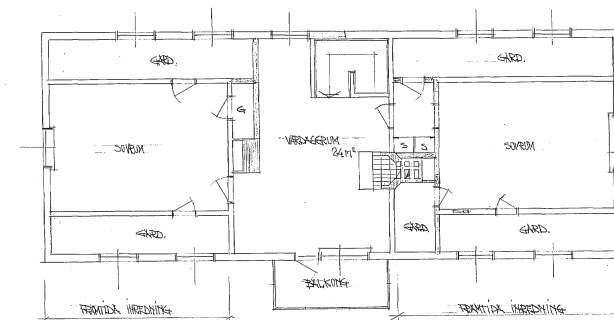
Fastigheten har ett bra läge nära den gamla livsmedelsaffären, bagarstugan, lekplatsen och idrottsplatsen.

Byggnaden liknar en mindre Norrbottensgård, med tilläggsisolerad fasad beklädd med träpanel. Den är enkel men gedigen, med generös takhöjd i bottenvåning, och även på övervåningen även om långväggarna har snedtak från en dryg meters höjd.

Huset bestod tidigare av två lägenheter som har slagits ihop genom en öppning i hallen. Totalt finns sex sovrum. På övervåningen har en liten lägenhet med sovalkov, eget badrum och kombinerat kök-varldagsrum inretts. Det finns möjligheter att disponera ytor på flera sätt.

Potential

Byggnaden har många rumsliga kvaliteter, men en gestaltning som i dagsläget döljer dess spännande historia. Dock är potentialen för delningsarkitektur god med den centrala trappan och stora rum på var sida. Det skulle vara möjligt att utveckla en prototyp för delningsarkitektur och/eller tillsammansbygge under fas 2.



UTVÄRDERINGSMATRIS



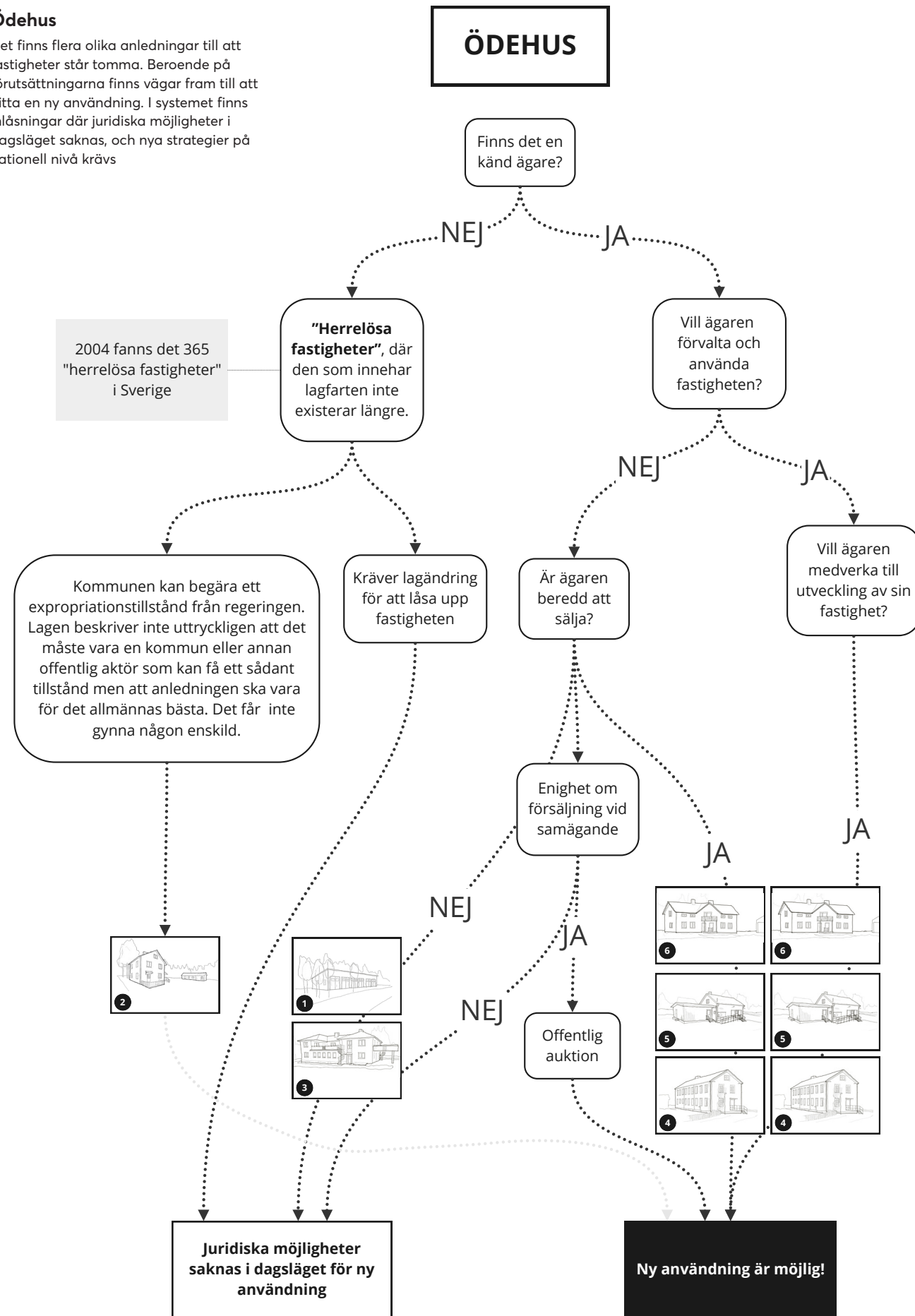
	2	3	4	5	6
Möjliga bostadstyper					
Delningsbostad Minst 3 enheter	●	●	●	●	●
Mini-Brf 3 eller fler fullt utrustade bostäder	●	●	●	●	●
Marknära Tillgängliga bostäder, seniorer	●	●	●	●	●
Komplexitet					
Utvecklingspotential Hög innebär färre aspekter att beakta	●	●	●	●	●
Fysisk status Hög innebär mindre behov av ombyggnad och upprustning	●	●	●	●	●
Rådighet Är fastigheten tillgänglig 2025?	●	●	●	●	●
Planeringsförutsättningar					
Nyckelfastighet Viktig för bygden	●	●	●	●	●
Planstatus Medger gällande plan bostäder?	●	●	●	●	●
Tillsammansbygge Lämplighet för del av renovering att genomföras som tillsammansbygge	●	●	●	●	●

- Legend
- Hög / Ja
 - Mellan / Kanske
 - Låg / Nej

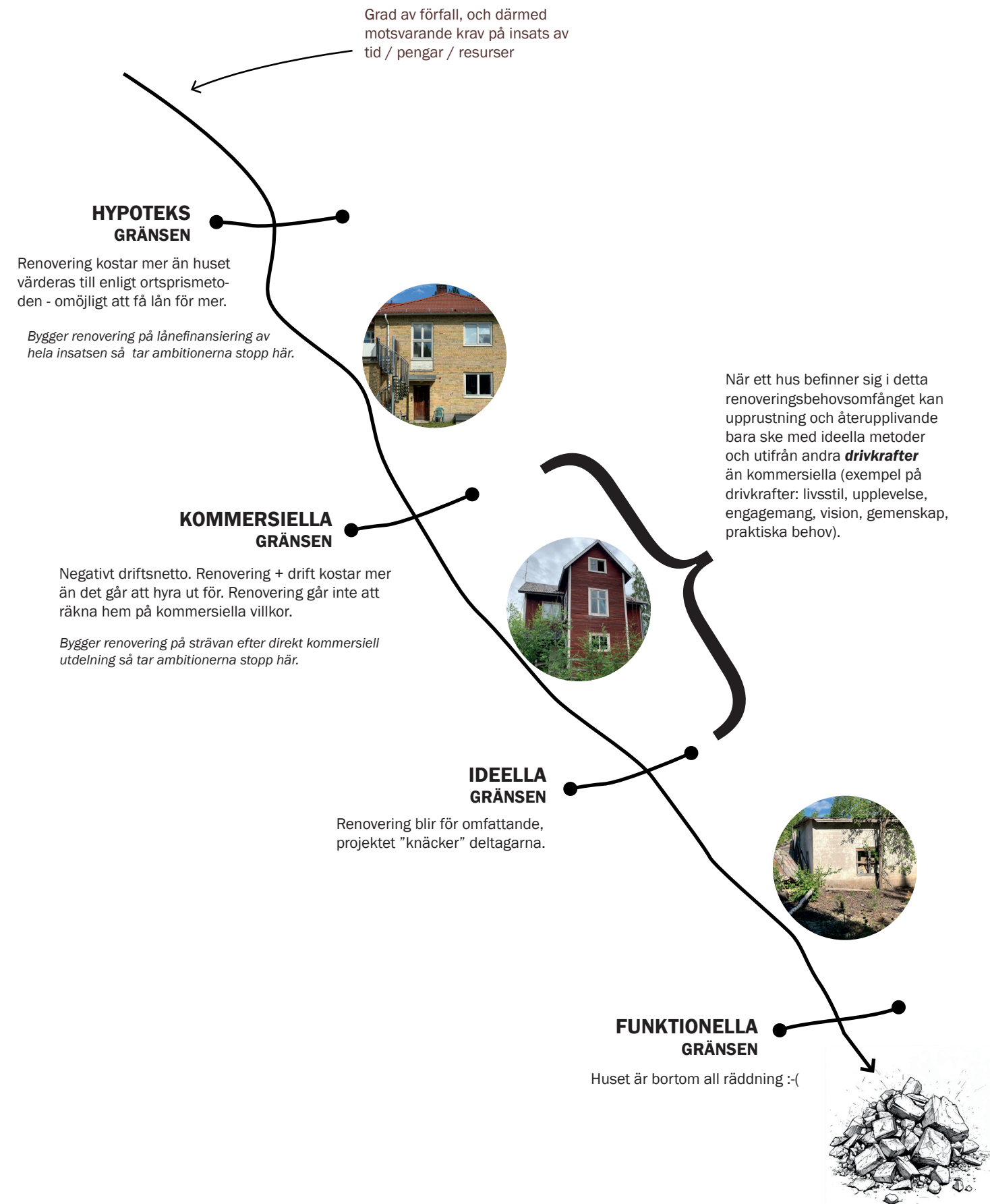
ÖDEHUS - KARTA ÖVER FASTIGHETERNAS OLIKA UTMANINGAR

Ödehus

Det finns flera olika anledningar till att fastigheter står tomma. Beroende på förutsättningarna finns vägar fram till att hitta en ny användning. I systemet finns inläsningar där juridiska möjligheter i dagsläget saknas, och nya strategier på nationell nivå krävs



Vad krävs för att ge ett övergivet hus ett nytt liv, vid vilket stadie av förfall och upprustningsbehov **befinner sig gränslinjerna** för när olika typer av renoveringsstrategier får ge upp ambitionerna?



Analys och slutsatser

Från arbetet på plats med inventering och analys har vi fått en nära relation till Gunnarsbyn, både till dess invånare och byggnader. Vi har mött en i många avseenden resursstark och kapabel bygd som inte räds att ordna saker själv där samhället eller marknaden viker. Behov av fler boendeanternativ finns både från äldre som behöver kunna lämna stora hus och för yngre som behöver ha ekonomiskt tillgängliga bostäder när man flyttar hemifrån. Att agera innan en fastighet faller över gränsen till herrelös, att gå ihop och rädda hus och servicefunktioner är något som byn lärt sig.

Ödehusens möjligheter

I Råne och Vitå älvdalar gjordes genom projektet "Växa tillsammans" mellan åren 2021-2024 en inventering av ödehus i ett samarbete mellan Bodens och Luleå kommun. Syftet med projektet var att öka inflyttningen i kommunerna och bidra till en levande landsbygd, och att få fler av ödehusen till försäljning på marknaden så att nya familjer kan flytta in.

Av de 503 fastigheter som kartlagts i Bodens kommun, anses 172 st falla inom kategorin "ödehus". I byn Gunnarsbyn inventerades 27 fastigheter. Av dessa identifierar projektet "Växa tillsammans" fem fastigheter som "ödehus". I projektet definierades "ödehus" som att ingen är mantalskriven på fastigheten samt att det inte är ett fritidshus med regelbunden användning. Vissa fastigheter, som bedömts som komplexa att rusta upp, har även valts bort då syftet var att inventera fastigheter för återinträde på marknaden.

Av de fastigheter som presenterats för oss i Gunnarsbyn kan vi konstatera att flertalet storleksmässigt avviker från den traditionella enfamiljsvillan, vilket förmodligen kan vara en del av orsaken till att de inte fått nya ägare. Samtidigt ser vi att

flera av byggnaderna är eller har inhyst olika funktioner som fungerat som mötesplatser på byn - mötesplatser som nu försvunnit och istället lämnat ett tomt hus efter sig.

Benämningen ödehus: Vi konstaterar att begreppet ödehus är en för smal definition som inte riktigt fångar problematiken kring alla hus som presenterats för oss och som undersökts. Vi vill därför vidga projektets fokus till att tala om hus med låg nyttjandegrad. Detta är viktigt inte minst därför att den bästa chansen att rädda ett hus innan det går så långt i förfallet att det blir ekonomiskt ogörligt, är genom att gripa in medan det fortfarande har någon form av användning.

Fastigheternas läge och storlek: Vi urskiljer att detta inte är ett problem som handlar om hus ute i skogen, där vi valt att fokusera på kluster av fastigheter i byns mitt som idag skämmer byn, men samtidigt bär på en potential att tillföra nya boendetyper som behövs, och som storleksmässigt skulle kunna hysa mer än en bostad.

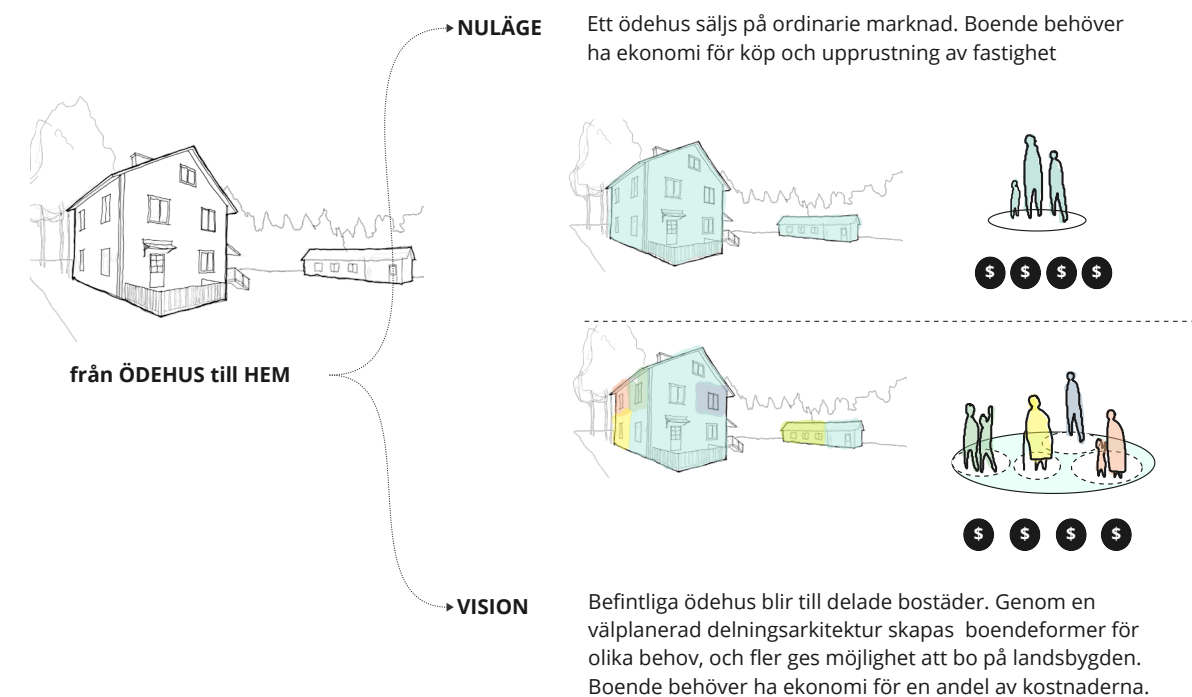
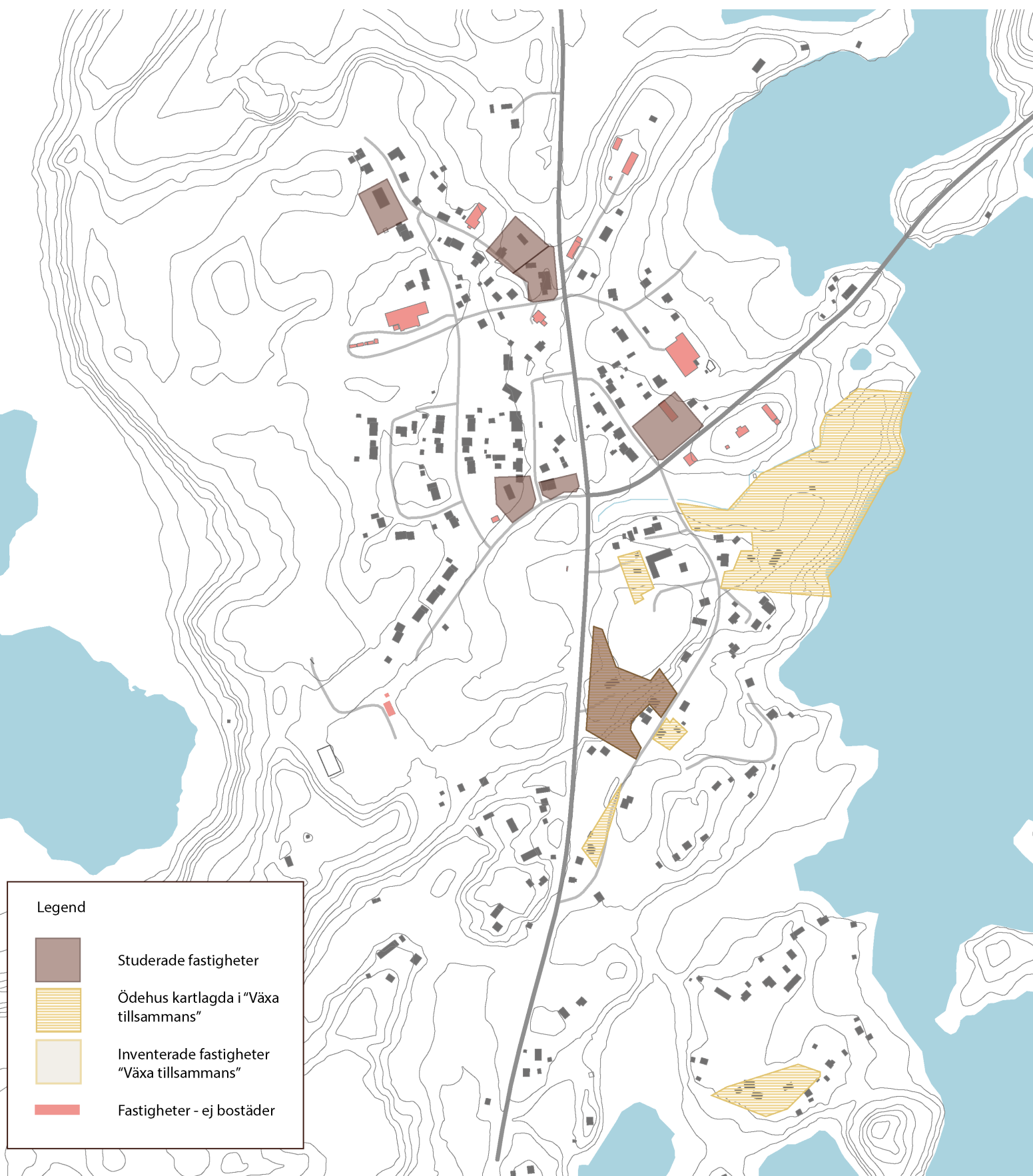
Brett problemkomplex som ligger bakom: Vi kan se att det ofta finns många orsaker bakom förekomsten av underutnyttjade hus som behöver angripas med en bredd av strategier. En del



Workshop i Gunnarsbyn

GUNNARSBYN

Inventering av ödehus samt studerade fastigheter



i problemkomplexet handlar om att det behövs kedjor av ändringar och samverkan mellan olika aktörer för att frigöra eller återuppväcka hus med låg nyttjandegrad.

Skala – den inneboende potentialen i landsbygdernas hus
 Inom samma geografiska område räknar vi till 114 fastigheter för bostäder (vi räknar bort kyrka, lanthandel, RÅEK, bakstugan, skolan, idrottshus etc.) Detta ger att cirka 4 % av fastigheterna i byn Gunnarsbyn räknas som ödehus, enligt inventeringen 2021. Utöver detta har vi kommit i kontakt med flertalet lågt utnyttjade fastigheter från våra samtal i byn, varav flertalet är nyckelfastigheter i byn. Vilket ger ytterligare ett lager på nyttjandegrad av fastigheter.
 Läger vi till de fastigheter som har en låg nyttjandegrad är det cirka 10% av Gunnarsbyns fastighetsbestånd som är i behov av nya framtidsstrategier. Det är svårt att utifrån inventeringen skapa sig en helhetsbild över hur representativt Gunnarsbyn är i relation till övriga Boden samt övriga landsbygder, men det går att konstatera att lågt nyttjade hus är en eftersatt strategisk fråga med stor potential till att lösa flera samhällsutmaningar.

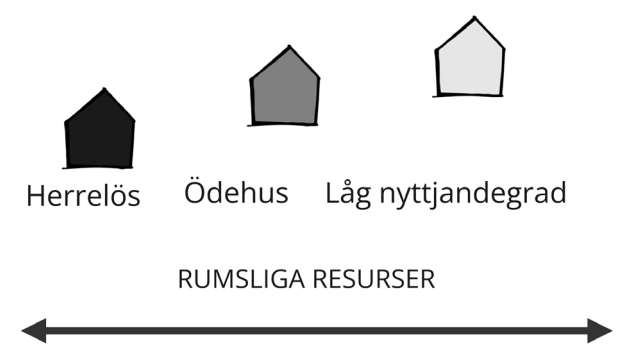
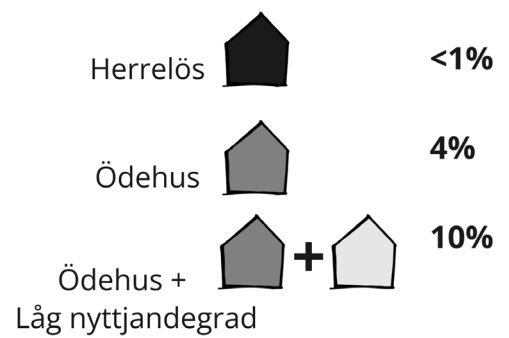
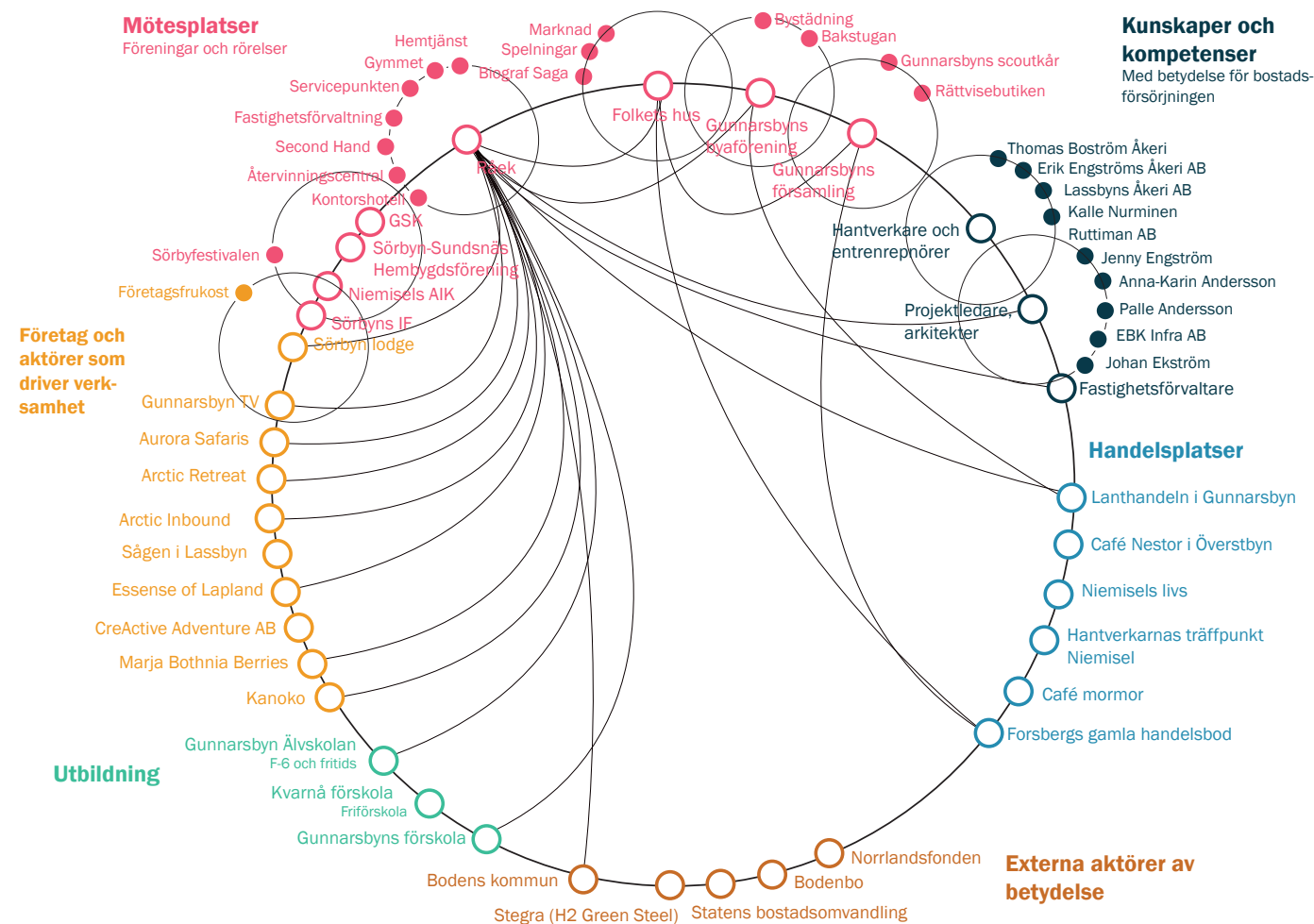


Illustration: De "rumsliga resurser" vi identifierat innefattar mer än bara ödehus, här kan herrelösa fastigheter matas in, samt fastigheter som inte nyttjas fullt ut. I analysen av Gunnarsbyn ger det oss 10% av fastighetsbeståndet som kan innefattas i en ny strategi





Kartläggning av socialt kapital och befintliga resurser i form av nätverk, förmågor, samarbeten och viktiga mötesplatser i Gunnarsbyn med omnejd.

Bygdens gemensamma historia och framåtblick

Genom intervjuer och studiebesök har vi studerat hur livet kunde te sig på en gammal gård i Sörbyn, och hur boendet på släktgården på 1930-talet flyttats över i ett nybyggt generationsboende. Generellt sett är dock bygdens historien mindre påtaglig inne i byarna, här är byggnadsbestånden ofta byggda eller ombyggda i mitten av 1900-talet, och de historiska spåren subtila. Dock lever berättelserna om historiens ofta mer hållbara förhållningssätt till byggnader kvar i bygden. Vi frågar oss hur samma följsamhet kan byggas in i byggnader idag, utan att försöka efterlikna en traditionell familjestruktur som inte är lika vanlig i dagens Sverige, men låna förhållningssättet utan att låsa det vid släktband.

Vi ser också hur de senaste decenniernas framväxande besöksnäring skapat en småskalig entreprenörsanda där flera små aktörer samarbetar snarare än konkurrerar. Det har både satt Råne älvdal på kartan för besökare, men också skapat intresse för inflyttning. Detta har även riktat nytt fokus på den gestaltade livsmiljön som besökarna möter. För även om skogen och naturen är besökarnas huvudmål och intresse, så finns ett behov av attraktiva livsmiljöer att besöka också i byarna, vilket inte minst kan illustreras av utvecklingen i exempelvis byn Harads i Lule älvdal, där trädhotellet gjort byn till en attraktion med internationell räckvidd.

Bygdens förmåga och behov

Genom alla intervjuer och samtal som vi genomfört kan vi konstatera att det i Gunnarsbyn med omnejd finns ett starkt civilsamhälle med kol-

lektiva erfarenheter av att lösa problem, utvecklade relationer och mötesplatser och ett starkt engagemang för bygden och ett entreprenöriellt förhållningssätt. Det finns en vana av förmåga att arbeta långsiktigt med platsens värden utifrån sina egna resurser, och det finns även ett intresse för att engagera sig praktiskt i att skapa nya bostäder, något som bekräftas i vår enkätundersökning.

Det finns samtidigt ett behov av fler bostäder för unga, äldre och ensamstående och säsongsarbetare respektive de som är nyfikna på att flytta till landet. Detta behov kan oftast inte tillgodoses genom den idag dominerande boendeformen äganderätt. Här skulle både hyresrätt och kooperativ hyresrätt kunna vara lämpliga upplåtelseformer för unga, personer i föränderliga livssituationer eller de som vill prova på att bo i bygden innan de eventuellt köper en bostad. Pga de låga fastighetspriserna är bostadsrätter inte ett ekonomiskt intressant alternativ.

Slutsatser för vidare arbete

Sammantaget bedömer vi att det finns ett socialt kapital som kan vara starkt nog för att kunna ge sig på att skapa nya bostäder genom att arbeta längs sociala och kooperativa former med utgångspunkt i befintliga byggnader. Då man inte gjort detta tidigare är det samtidigt ett nytt område som det sociala kapitalet ska bära inom, det är därför lämpligt att börja med

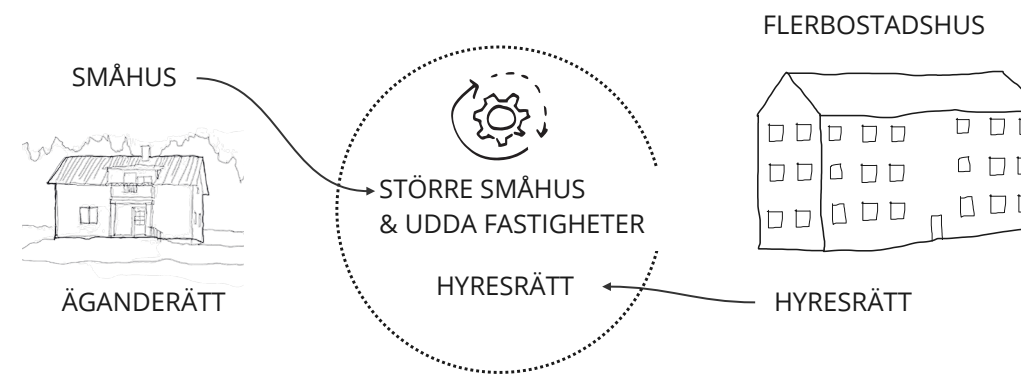


Illustration: Modellen vi föreslår är en hybrid, upplåtelseformen hyresrätt sätts ihop med småhus typologin. Kända beståndsdelar nyttjas, en ny "bostadsskala" tillskapas.

ett projekt i mindre skala för att "pröva sina vingar" och utveckla sin förmåga att gå in i rollen som bostadsbyggare tillsammans.

Mot bakgrund av det starka sociala kapitalet, ett ensidigt fokus på (familje)villor, en ökande äldre befolkning, bristen på prisrimliga hyresbostäder och intresse för inflyttning ser vi också att en prototyp med konceptet delningsarkitektur skulle kunna falla väl ut. Den skulle kunna möta dessa behov och både vara en "inkörsport" till gemenskaper och bygden för inflyttare, liksom en bra lösning för ensamstående föräldrar eller äldre.

Av de sju studerade fastigheterna i Gunnarsbyn bedömer vi potentialen enligt följande:

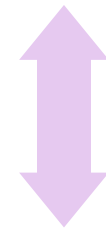
- 1. Verkstan** - ej aktuell pga dåligt skick, rumsorganisation och delvis användning samt planstatus.
- 2. Macken** - ej aktuell pga dåligt skick, planstatus, saneringsbehov och att fastigheten är att betrakta som herrelös. Dock har byggnaden bra rumsliga förutsättningar.
- 3. Tegelhuset** - ej aktuell eftersom nuvarande ägare inte är intresserad av försäljning.
- 4. Skolhemmet** - lämplig för prototyp B.
- 5. Gamla affären** - lämplig för prototyp C.
- 6. Blå huset** - möjlig för prototyp B, men men Skolhemmet bör vara förstahandsalternativ.
- 7. Vita huset** - ej aktuell eftersom nuvarande ägare inte är intresserad av försäljning.

INNOVATION I TRE NIVÅER

EN STÄRKT SOCIAL INFRASTRUKTUR

kultur

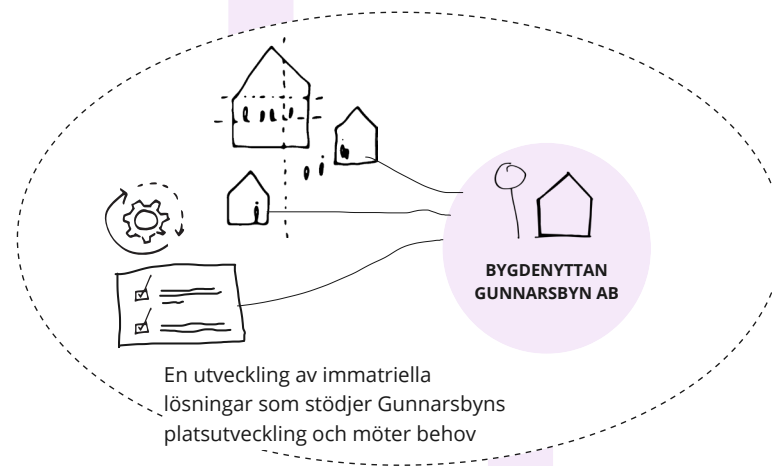
Gunnarsbyn vittnar idag om en stark socialt kapital. Här finns redan en värdefull historik och erfarenheter tex generationsdelande av norrgårdar, erfarenheter från mobiliseringen av att gå samman och köpa lanthandeln etc. Dessa och fler tillkommande erfarenheter bygger det sociala kittet och Gunnarsbyns resiliens.



NYA KOOPERATIVA AFFÄRSMODELLER

immateriella lösningar

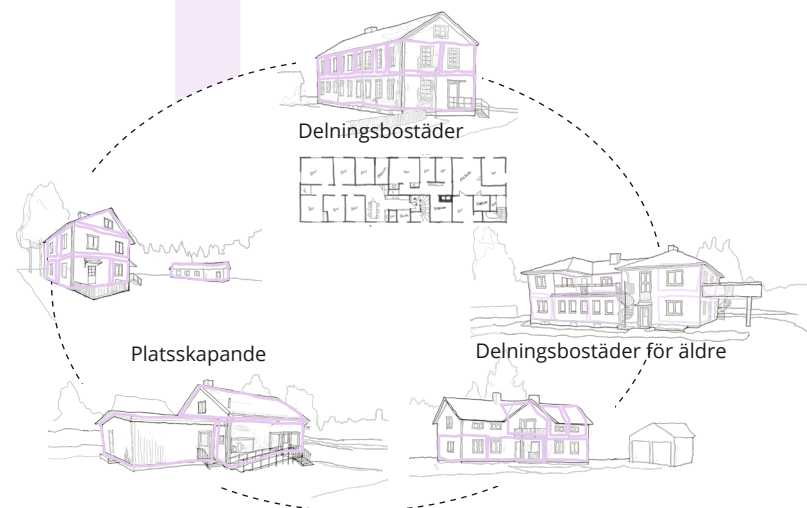
Inom affärsutvecklingen finns flera delar som behöver innoveras för att skapa förändringen. Det första är utvecklingen av det kooperativa fastighetsutvecklingsbolaget, och tillhörande kontrakt för att möjliggöra delad användning av fastigheter. Här finns flera dellösningar och utvecklade verktyg som kopplar samman en visionsdriven utveckling med processverktyg.



EN NY DELNINGSARKITEKTUR I GUNNARSBYN

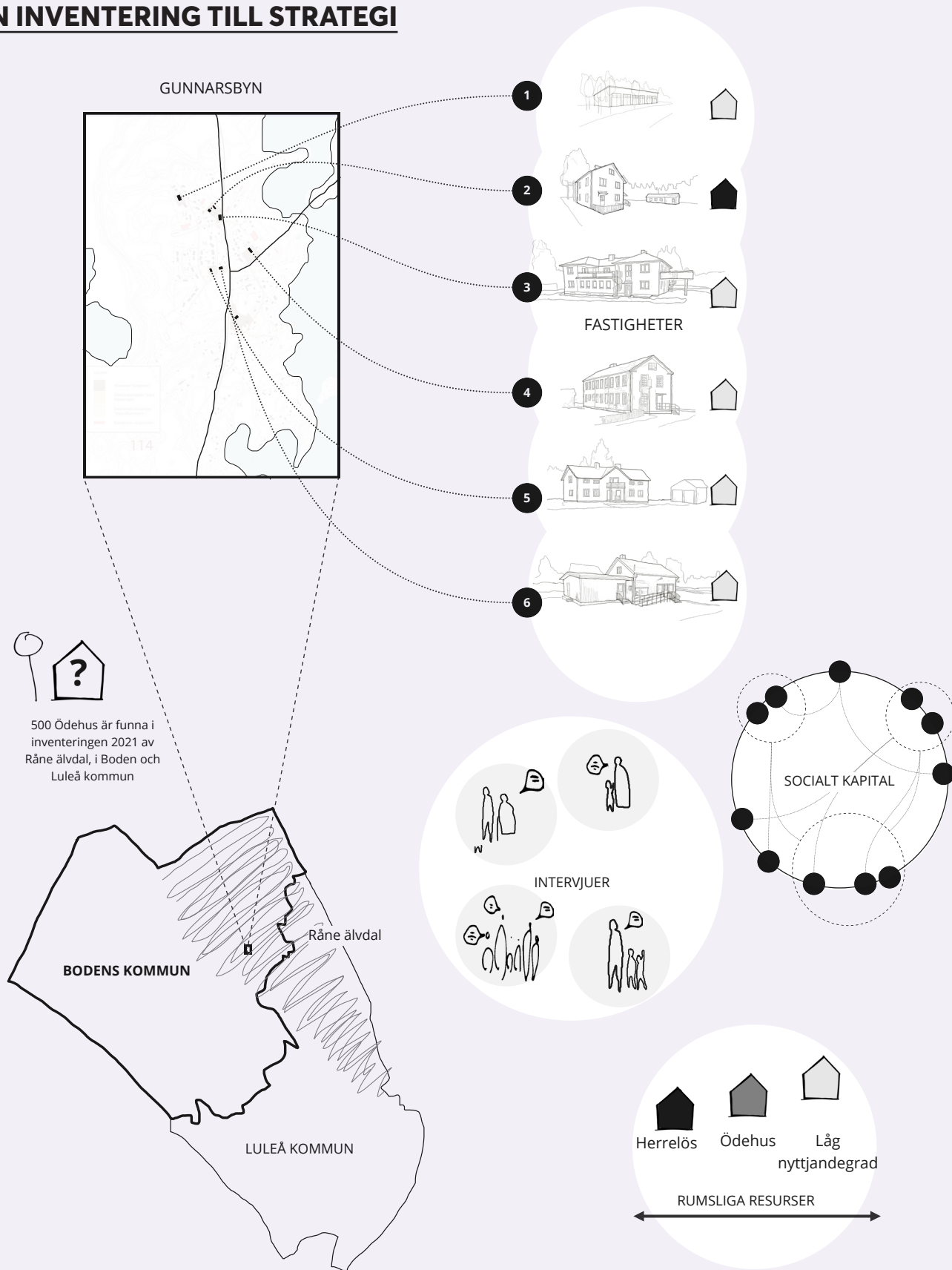
materiella lösningar

När det kommer till den fysiska miljön är vår utgångspunkt att öka användningen av det redan byggda. Att bättre förstå arkitekturen, den byggda strukturen och de resurser som utgör fastigheten, för att göra så små omvandlingar som möjligt. Detta sparar på ekonomi, resurser (klimat) och skapar ett intressantare förhållningsätt till arkitektur och kulturhistoria. Delningsarkitekturen blir här ett verktyg för att göra få omvandlingar för att möjliggöra för en ny användning.

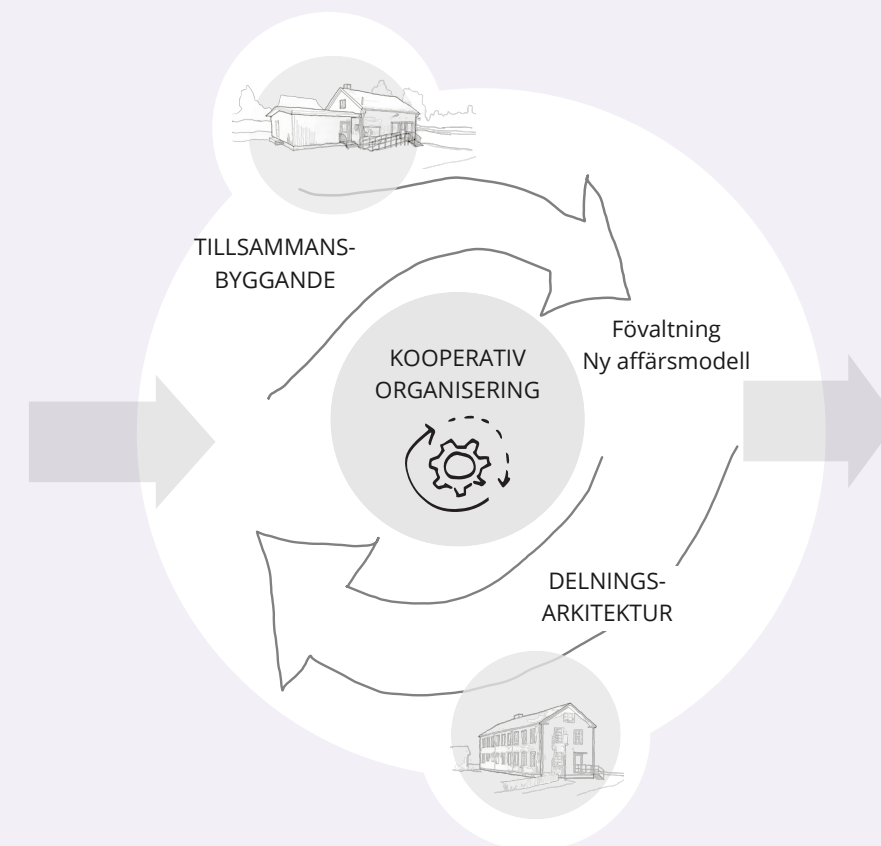


Workshop i Gunnarsbyn

FRÅN INVENTERING TILL STRATEGI



BAKGRUND - Vilken roll kan det redan byggda spela i framtidens samhällen?	PLATSANALYS Gunnarsbyn	UTVECKLING AV FRÅGESTÄLLNING Ödehus - nyttjandegrad	FASTIGHETER	BEHOV	SOCIALT KAPITAL
BAKGRUND	1. INVENTERING & ANALYS				



UTVECKLING AV BYGDENYTTAN En modell som hanterar landsbygdens fastigheter, behov och skala	PROTOTYP DELNING-ARKITEKTUR En modell som delar ytor och resurser, skapar en ny typ av bostad som möter behov	PROTOTYP TILLSAMMANSBYGGANDE En strategi som bygger vidare på medskapande utveckling och stärker folkrörelsen
------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. UTVECKLINGS- OCH FÖRVALTNINGSPLAN

En strategi för landsbygdsutveckling, där ödehus och lågt nyttjade fastigheter skapar **hem åt fler!**

SOCIALT HÅLLBAR BOSTADSUTVECKLING

- **Möter bostadsmålen** om 18% befolkningsökning inom det redan byggda
- **Resurseffektivt** tillskapande av bostäder
- Ökad **inkludering**
- Ökad grad av **medskapande** utveckling
- Tillvara tar **lokala och kulturhistoriska** perspektiv
- **Behovsdriven** Lokal utveckling genom bygdens egen kraft.

MÅLBILD

Utvecklings- och förvaltningsplan

En strategi för landsbygdsutveckling, där ödehus och lågt nyttjade fastigheter skapar **hem för fler!**

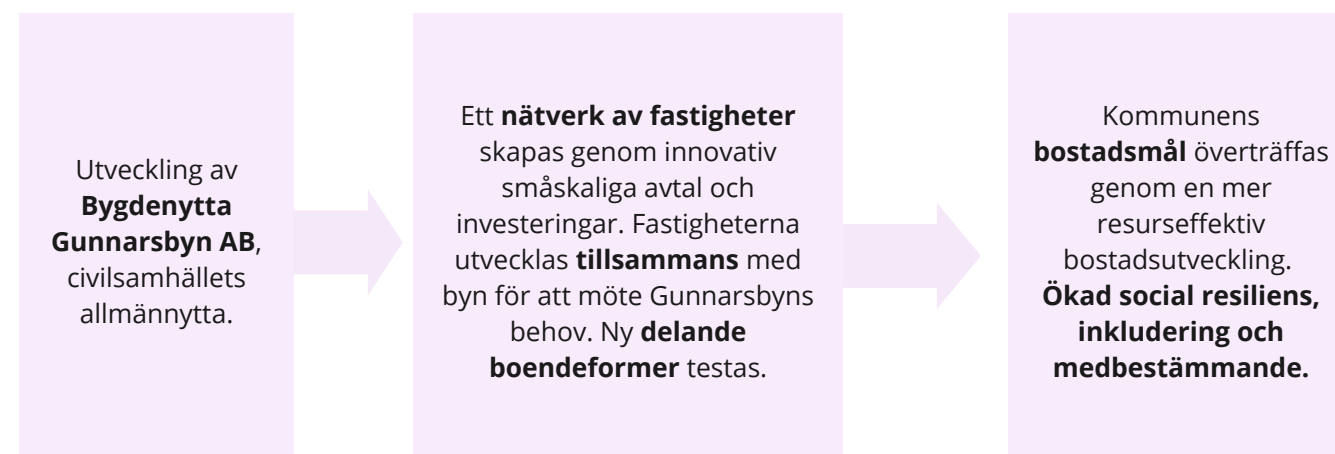
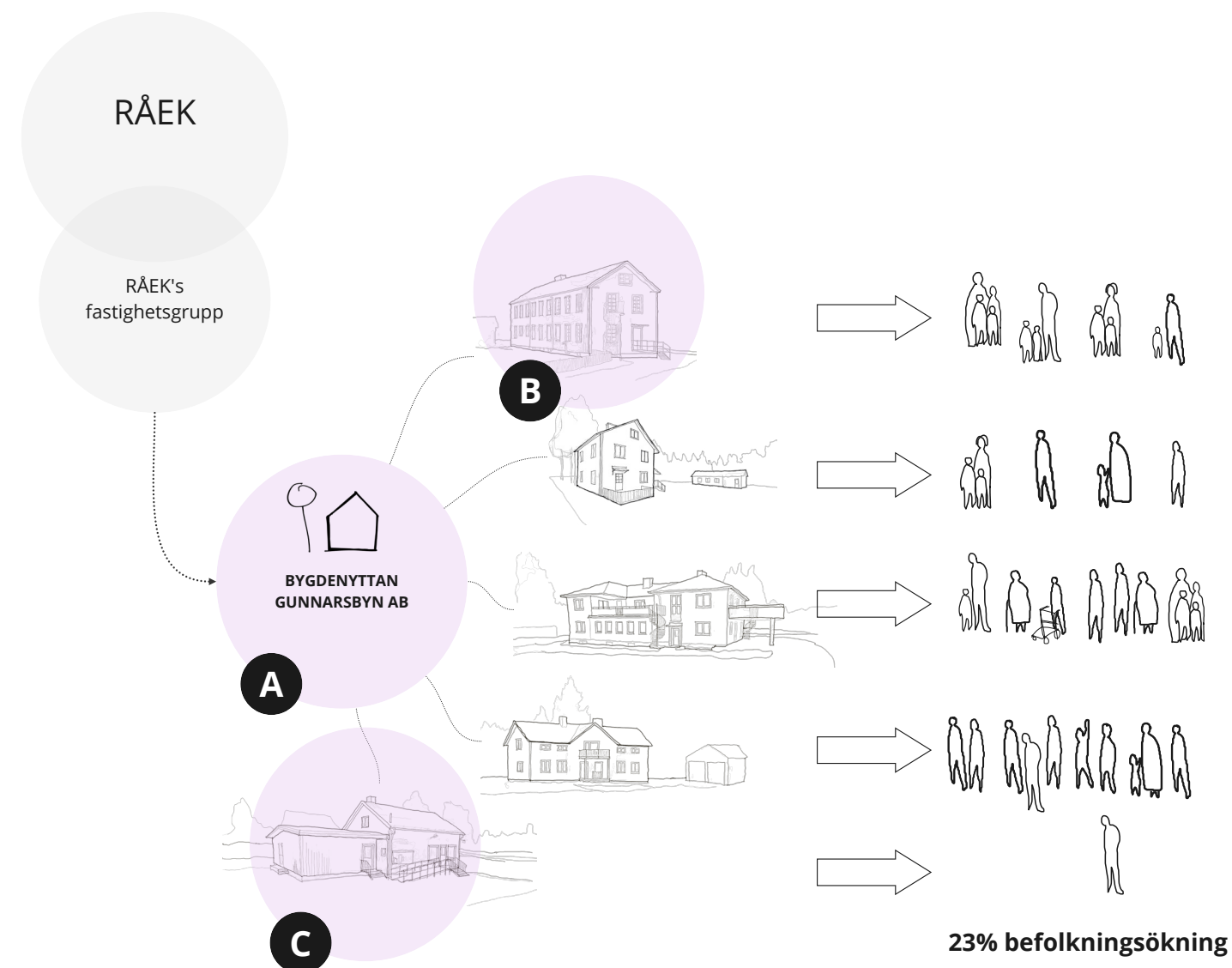
Med teamets samlade expertis har vi inventerat och analyserat Gunnarsbyn och funnit goda förutsättningar för att utveckla nya bostadslösningar inom befintliga, lågt nyttjade fastigheter. En ny struktur som lägger grunden för en samskapande utveckling med bygdens behov och villkor i fokus. Prototyperna vi föreslår berör våra tre kärnområden resursnyttjande genom delning, socialt byggande och kooperativa affärsmodeller och organisering:

A. Ett nytt **kooperativ** ägande och nyttjande av fastigheter - Bygdenyttan

B. En resurssnål **delningsarkitektur** för att möta bostadsbehoven

C. **Tillsammansbyggande** som aktivitet för att stärka kulturen i ett socialt byggande

Givet projektets frågeställning samt ägarförhållande för studerade fastigheter har vi valt att redovisa en övergripande strategi för ödehusen, samt tre möjliga prototyper. Prototyperna är beroende av olika aktörer och deras beslut där "Team Boden" i denna fas kan påvisa potential och bidra med kompetens, men i övrigt är beroende av aktörernas beslut för att genomföra prototyperna. Prototyperna kan ses som sätt att ta sig an en eller flera fastigheter, för att kunna öka nyttjandegraden och bidra positivt till bygdens livsmiljö.



- en prototyp för en bostadsutveckling på bygdens egna villkor

RÅEK har insett behovet av att inte bara stötta och försöka sätta igång andra aktörers processer, utan också att själva kunna handla kring bostadsförsörjningen och skapa de bostäder som behövs. I föreningens fastighetsgrupp finns kompetensen och viljan. Men en nyckelfråga är hur man gör detta på ett sätt som över tid blir förankrat i bygdens allmänna intressen, och som ger bästa möjliga förutsättningar för samverkan med extern finansiering och andra aktörer, på bygdens egna villkor.

Vad: Bygdens eget bostadsbolag, i form av en "bygdenytta" – civilsamhällets egen allmännytta i Gunnarsbyn. Detta kan organiseras genom att Bygdenyttan med långsiktiga kontrakt blockhyr fastigheter och i sin tur upplåter dem exempelvis till medlemmarna i en kooperativ hyresrättsförening. Fastigheterna kan ägas av RÅEKs fastighetsbolag, eller av andra offentliga eller privata fastighetsägare, och förvaltningen sköts inom ramen för RÅEKs nuvarande fastighetservice.

Utgångspunkt tas i erfarenheter från Bokoop kooperativ hyresrättsförening i Nykvarn samt bygdebolag i Röstånga (Skåne) och Kiladalen (Sörmland), där lokala bygdebolag har bildats för att köpa upp eller uppföra hus och därigenom skapa bostäder för att tillgodose lokala behov, starta flyttkedjor osv.

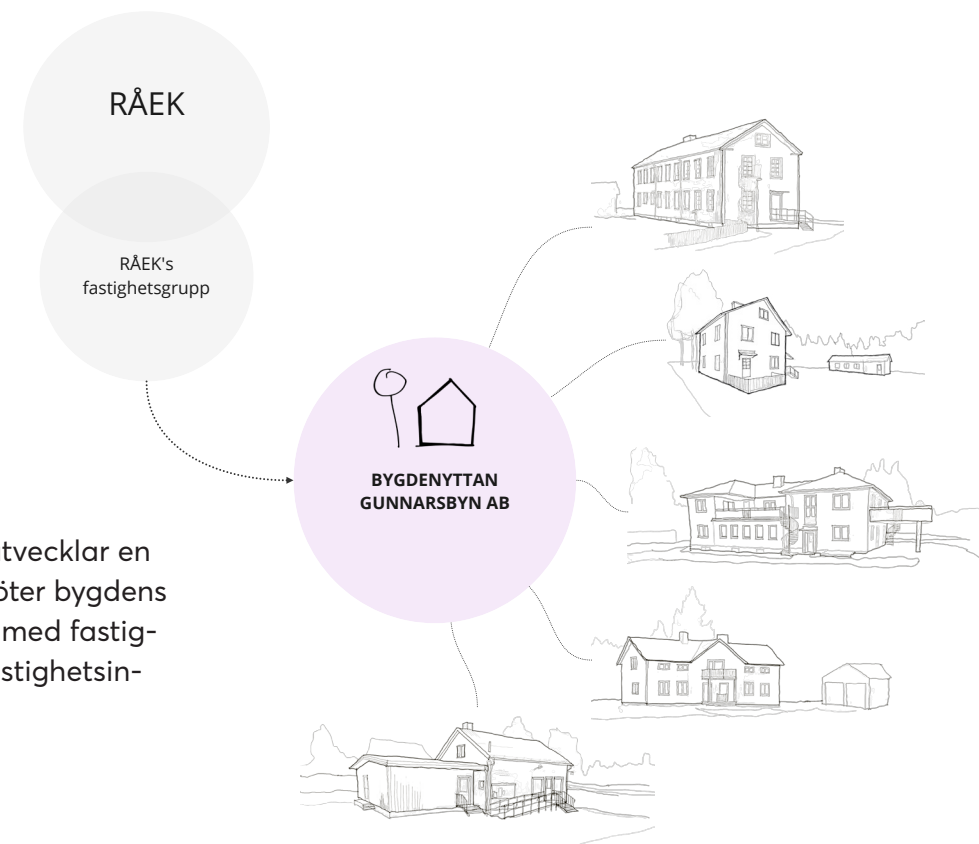
Team Boden kan genom denna prototypen stödja RÅEK i utformningen, och profileringen av bolaget som Sveriges första Bygdenytta. Detta inkluderar studier av referenser från andra bygder, styr- och ägandeformer och målsättningsworkshops, processledning av bolaget,

handlingsplan, arkitektstöd, kommunikation och berättande samt kopplingar till externa medel och intressenter och sammankoppling med andra bygder som är nyfikna på att pröva samma väg. Genom prototypen kan vi följa satsningen och utifrån detta beskriva en modell för lokal utveckling som blir reproducerbar och uppskalningsbar.

Potential: Genom Bygdenyttan kan RÅEK tillgodose bygdens behov av bostäder för de målgrupper som inte kan efterfråga ägda boendeformer. På så vis kan man ta initiativ för att skapa långsiktiga förutsättningar för olika boendeformer som gör det lätt för de som vill prova på eller flytta till bygden, samt för de som vill kunna bo kvar utan att själv äga och bo i sin fastighet. I förlängningen innebär det bättre rådighet över fastigheter och andra funktioner såsom skola etc.

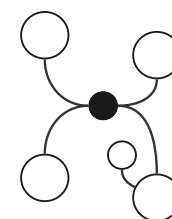
Styrkor med bostadsförsörjning i form av en Bygdenytta :

1. Separera ut bostadsförsörjningen från allt annat RÅEK gör organisatoriskt och riskmässigt
2. En konceptuellt och kommunikativt tydlig "paketering".
3. Möjlighet att ta in kapital både från bygden ("underifrån") och från externa aktörer ("utifrån").
4. Ge kommun, region och banker mfl en tydlig samverkanspart kring bostadsförsörjningen på det lokala planet.
5. Förhindra att nya ödehus uppstår
6. Mjuk förvaltning
7. Bygger vidare på något som redan finns, personer som äger flera fastigheter, men underlättar för att dessa ska kunna bebos och nyttjas mer.

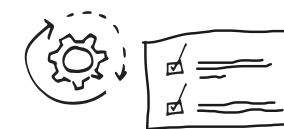


Modell: Bygdenyttan utvecklar en fastighetsflotta som möter bygdens behov. Långa kontrakt med fastighetsägare eller egna fastighetsinvesteringar är möjligt.

Nyckelhändelser:



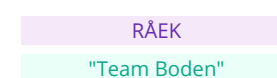
Presentation av kooperativ modell och vision inför RÅEK's fastighetsgrupp och beslutsfattare. Presentation av bygdebolag som referenser: Röstånga Utvecklings AB svb och Kiladalens Utveckling AB svb



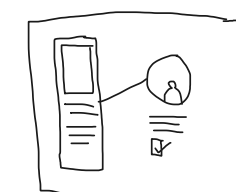
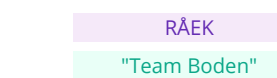
RÅEK formar **Bygdenyttan Gunnarsbyn AB**. Ett kooperativ med syfte att med så små medel möta bygdens behov av bostäder.



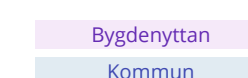
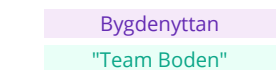
Anskaffning av fastighet genom inköp (ägande) eller hyra från exempelvis kommun.



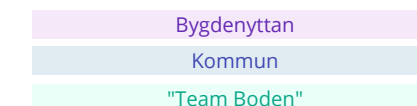
Bygdenyttan Gunnarsbyn AB, upplåter den inköpta alternativt hyrda fastigheten för bostäder.



ByBo-plattformen - en tillgänglig struktur online som möjliggör ett brett deltagande i bolagets prioriteringar, styrning, finansiering och byggnationer.



Bokontoret utvecklar metoder, modeller och mallar, både för Bygdenyttans förvaltning av egna fastigheter och aktiviteter för att inspirera andra fastighetsägare att skapa och upplåta hyresbostäder, samt att rekrytera inflyttare genom att tydliggöra erbjudanden utifrån husens och byarnas olika profiler och möjligheter.



PROTOTYP B. DELNINGSSARKITEKTUR

- en ny bostadstyp för att bättre möta nya och befintliga målgrupper i Gunnarsbyn.

Med inspiration från historiska exempel på generationsboenden och släktgårdar föreslår vi Delningsarkitektur som ett sätt att inreda och bebo större småhus med flera hushåll som delar på vissa rum eller funktioner.

Det behövs dock en ny, samtida tolkning av hur fler målgruppers behov kan inkluderas i bilden av en livskraftig landsbygd som tillvaratar människors framtidsdrömmar, platsspecifika särdrag och kulturarv. Att dagens bostadsmarknad inte erbjuder lösningar för de som efterfrågar mer prisriklighet och/eller gemenskap är ett grundläggande samhällsproblem.

Vad: En delningsbostad innebär att flera personer bor i ett stort, gemensamt hem som består av privata och gemensamma delar. Genom ökat delande kan boendet bli mycket yteffektivt. Samtidigt som varje person får tillgång till stora bostadsutrymmen, kan ytan per person bli mindre än i traditionella bostäder. Därmed kan boendekostnaderna hållas nere. En ny typologi som kan låsa upp flera av samhällets utmaningar och kreativt nyttja byggnader på fler sätt.

Potential: Ett resurssmart sätt att nyttja större småhus, en kategori byggnader som vi i inventering och analys kan konstatera är överrepresenterade. Vidare finns stora tekniska och sociala vinster med ökad resursdelning, något som påvisats i flera tidigare innovationsprojekt, och vi ser som en hörnsten för att utveckla vår byggda miljö inom planetens gränser. Slutligen



Foto: Släktgården Inahed i Sörbyn, Ingrid berättar om uppväxten och generationerna som delade på rum, resurser och upplevelser. Hur trygghet, gemenskap och entreprenörsanda växte ur platsens resurser.



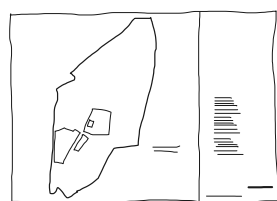
Befintlig skolmatsal kan med små medel inredas till gemensamt vardagsrum och matrum. Befintligt storkök kan ligga kvar.

Fastigheten Skolhemmet

Nyckelhändelser för att utveckla Delningsarkitektur (exemplifierat i Skolhemmet, men samma process kan även göras för andra fastigheter).

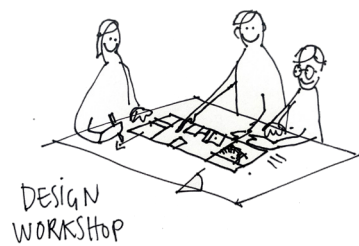


Nyckelhändelser:



Förutsättningsstudie
Planstatus och bestämmelser, byggnadens fysiska förutsättningar och skick utreds.

Kommun
"Team Boden"



Design workshop med framtida hyrestagare. Utveckling av förslag som möter platsens utmaningar. Hur utformas delningsbostaden för att underlätta för ensamstående med barn?

Bygdenyttan
"Team Boden"
Framtida boende



Förslag
Ritade delningsbostäder inpassad inom ramen för vad byggnaden tillåter. Täthet och samnyttjande av ytor ger en ekonomiskt tillgänglig arkitektur

Bygdenyttan
"Team Boden"



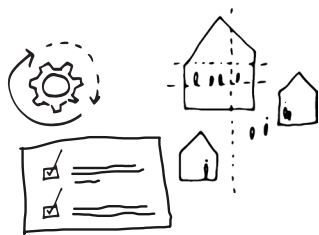
Kalkyl och affärsmodell
Fastställande av ombyggnadskostnad och mjuk förvaltning. Hyreskontrakt anpassade för delning

Bygdenyttan
"Team Boden"



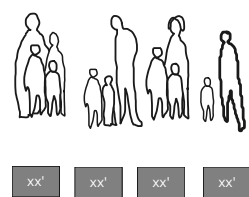
Ombyggnad
Fastigheten anpassas så att dess fysiska struktur (väggar, rum, dörrar och fönster) och tekniska installationer blir som det framtagna förslaget.

Kommun
Bygdenyttan
"Team Boden"



Kontrakt och uthyrning
Kommunen fortsätter äga fastigheten och blockförhyr till Bygdenyttan. Bygdenyttan utvecklar fastigheten och sköter uthyrning och drift

Kommun
Bygdenyttan



Inflytt
Ekonomiskt tillgängliga hyresbostäder bebos av boende i området och nyinflyttade.

Bygdenyttan
Framtida boende



Illustration av Skolhemmet som delningsbostad. Källaren kan användas för gemensamma bostadskomplement såsom tvättstuga, pingisrum, förråd och gym/ bastu. Botenplan kan med mindre medel inredas som gemensamma bostadsrum; vardagsrum, matrum, kök etc. Övre plan blir sovrum som kan delas in i olika sviter. Om nuvarande ventilationsanläggning byggs om kan även vinden inredas med sovrum etc.

Delningsbostäder för barnfamiljer och nyetablerade i Gunnarsbyn

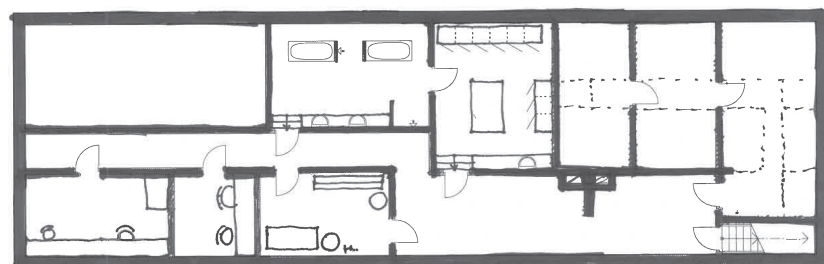
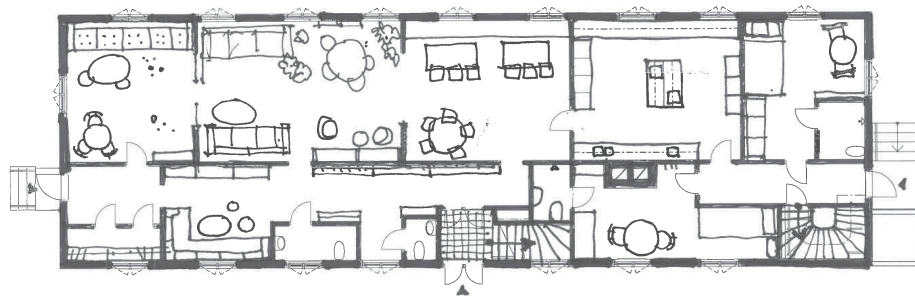
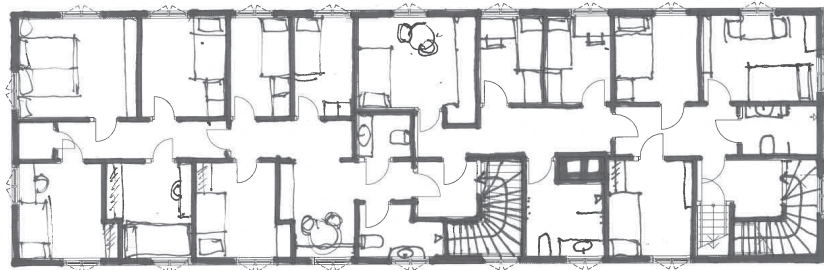
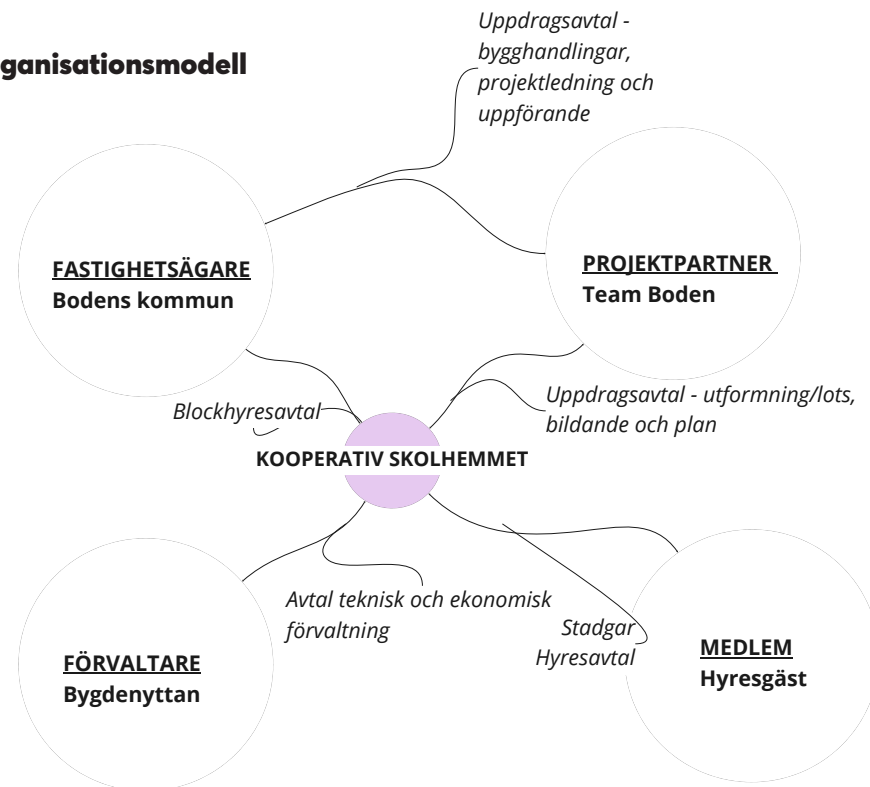
Skolhemmet som möjligt case för prototyp B. Denna fastighet har i dagsläget en låg nyttjandegrad och har från vår analys potential att bidra till utvecklingen av bostäder. Byggnaden är en "nyckelfastighet" och bör därför också planeras för att särskilja sig. Vårt förslag är att utveckla en kollektiv boendelösning som nyttjar fastighetens kvalitéer och arkitektur till fullo, bidrar med en ökad täthet av boende och fokuserar på att möta behovet av bostäder för barnfamiljer.

Fastigheten ägs av kommunen. Vårt förslag är att kommunen fortsätter att äga och att bygdenyttan skapar ett långsiktigt kontrakt för att driftsätta en delningsbostad i fastigheten.

Vi undersöker planlösningen för skolhemmet och undersöker hur man med få förändringar av den befintliga strukturen skulle kunna skapa hem för fler. Strukturen har bra delningspotential med två trapphus och tre entréer. I en första skiss testar vi tre enheter på plan 2, samt 3 små enheter på botenplan. Ett förslag är att 9 sovenheter på plan 2, samt 3 på plan 1, skulle ge ett nytt tillskott till byn, att både erbjuda hyreskontrakt, ekonomiskt tillgängliga bostäder samt kraftigt öka närhet/täthet i planeringen. Detta kommer att undersökas närmare i del 2.

PROTOTYP B. DELNINGSSARKITEKTUR

Illustration över organisationsmodell



Planer av Skolhemmet som delningsbostad. Planen kan, utan stora kostsamma ombyggnationer, omvandlas till delningsbostäder riktat till barnfamiljer. Strukturen möjliggör för gemensamma rum på bottenplan, och privata sovenheter på övreplan. Förslaget kommer utvecklas tillsammans med boende i designworkshops för att svara på behov och prioriteringar.



Designworkshops med framtida boende

I utvecklingen av delningsbostäder riggas övningar där framtida hyresgäster kan medverka i utvecklingen av sin framtida bostadsgemenskap och påverka viktiga delar i utformning.

"Bygg i norr" - tillsammansbyggande för att förstärka socialt byggande och mobilisera Gunnarsbyns resurser

Behoven i Gunnarsbyn är av flera slag och vi söker insatser som med små medel kan få betydelse i många olika dimensioner samtidigt och tjäna som språngbräda för vidare utveckling. Det behövs fler bostäder och det behövs billiga lokaler i bra lägen. Tomma hus behöver få nytt liv. Förtroende till den egna förmågan behöver boostas ytterligare, kopplingar mellan generationer och grupper behöver stärkas.

Vår föreslagna Prototyp C kan ses som ett "öppningsdrag" av gemensam handling för lokal platsutveckling. Inte för att inte RÅEK och andra aktörer redan och hela tiden gör många bra saker - tvärtom! - men i och med denna prototypen vill vi ta de lokala erfarenheterna av gemensamt görande och växla in dem i en specifik och konkret handling - ett kollektivt byggprojekt.

Vad: Idén i prototypen är att ta sig an omvandlingen av ett av Gunnarsbyns centralt belägna ödehus/underutnyttjade fastigheter som ett gränsöverskridande och sammankopplande tillsammansbygge där inresande volontärer och turister deltar i arbetet tillsammans med lokala krafter.

Upplägget grundar sig i våra egna erfarenheter av hur tillsammansbyggande kan vara en effektiv språngbräda in i stärkta sociala relationer och kollektiv handlingsförmåga.

Potential: Prototypen har fem huvudsyften som svarar på behovet:

1. Att omvandla en tom lokal och ett nedgången hus till en användbar funktion och ett synligt landmärke.

2. Att ge förutsättningar för att bedriva bokkontoret och annan verksamhet i en synlig centralt belägen lokal och att upplåta bostad för en "architect in residence".
3. Att skapa möten mellan Gunnarsbyn och inresande volontärer
4. Att sprida erfarenheten av vad som kan uppnås i form av byggda värden genom tillsammansbyggande - att detta är en möjlig väg för att ta tag i byggnader tillsammans
5. Att utgöra ett väl synligt "startskott" för en ny utvecklingsväg i Gunnarsbyn med omnejd.



Tillsammansbyggande

Ett kollektivt byggprojekt som stärker kopplingar mellan generationer och grupper, med byns platser och visioner om hur Gunnarsbyns framtid ska formos.

Gamla affären som möjligt case

Bygget fokuserar på omvandlingen av den gamla affären ("Stigs livs") vid vägskalet i Gunnarsbyns mitt. Huset är placerat så att det är väl synligt och därmed blir både dess nya utseende efter upprustning och själva projektet med att upprusta den, väl exponerade med möjligheter att ge positiva ringar på vattnet.

Organisering och upplägg

Vi föreslår att prototypen genomförs i form av en trepartssamverkan mellan RÅEK (Bygdenyttan), Bodens kommun och Team Boden. Organisatoriskt kan prototypen ledas av teammedlemmen Egnahemsfabriken som har lång vana av att genomföra byggbrigader. Bygghandlingar tas fram av TIP.

En två veckors byggperiod under sommaren 2025. Under byggperioden omvandlas lokalen stegvis såväl exteriört som interiört för en ny och bredad användning. Under varje byggvecka deltar en stomme av volontärer tillsammans med några schemalagda deltagare från Gunnarsbyn. Volontärerna består dels av erfarna tillsammansbyggare (Egnahemsfabriken har drygt 400 personer som tidigare deltagit i byggbrigader och tillsammansbyggen, som under 2024-2025 organiseras i fasta arbetslag) dels av nya volontärer som deltar för första gången. Varje vecka är cirka 16-20 personer på plats. Egnahemsfabrikens byggpedagoger planerar och leder bygget. Egnahemsfabriken medför en mobil byggplattform med integrerat sågverk och kök mm som ger möjlighet att snabbt etablera arbetsplats för tillsammansbyggen på nya platser

Åtgärder

- Bland åtgärder som står på programmet vid husrenoveringen ingår:
- Byte av fasad på alla sidor om byggnaden.
- Målning av tak.
- Håltagning och montage av nya fönster för mer ljus och synlighet.
- Ny entrésituation, byte av entrédörr och inramning av entré.
- Utemiljö och omgivning
- Restaurering och byte av invändiga ytskikt
- Indelning i rum för olika funktioner, med mellanväggar

Framgångsvillkor

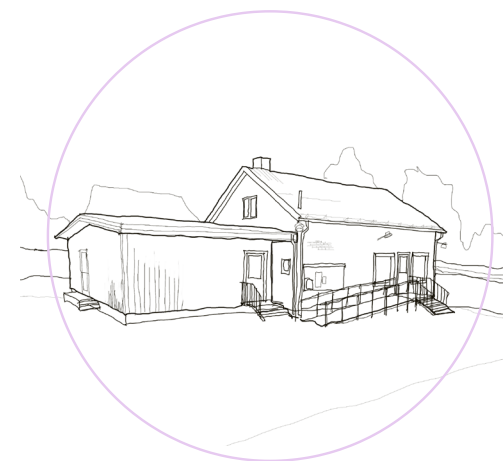
För att kunna genomföra prototypen enligt denna plan och ambition krävs att arbetet startar direkt 2025. Framgångsvillkoren inkluderar:

- Klarläggande av framtida ägarskap och beslut om användning av huset
- Bodens kommun accepterar att ingå i konstellation för genomförande av projektet
- Finansiering för ombyggnadskostnader och projekt säkras
- Ritningar upprättas och lov för ändrad användning beviljas i tid för sommarens byggprojekt.

Möjlig ny användning

För att utveckla funktionsprogrammet och byggnadens verksamhet föreslår vi att utveckla det i en samskapande process under våren. Baserat på det kan Team Boden sedan ta fram handlingar (bygglov, förfrågningsunderlag, bygghandlingar).

I våra samtal med boende och verksamma i byn har ett antal möjliga funktioner kommit på tal,



Nyckelhändelser:



Koncept & projektplan
Fördelning av ytor och projektplan med finansiering och genomförande

RÅEK's Bygdenyttan
"Team Boden"
Ägare



Hyresavtal
Bygdenyttan
hyr fastigheten

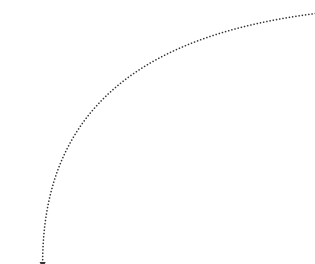
RÅEK's Bygdenyttan
Ägare



"Bygg ihop i norr"

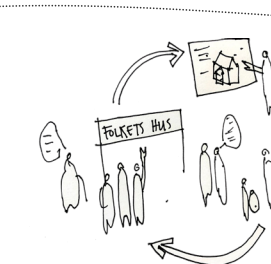
Omvandling genom tillsammansbygge av byns idag övergivna mittpunkt (fd affären) till bygdens främsta skyltfönster, plattform och mötesplats för boendeutveckling och inflyttning. Planering av social byggprocess och bygglov.

RÅEK's Bygdenyttan
"Team Boden"
Kommun



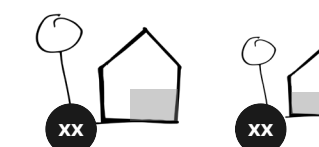
Byggbrigader vår / sommar 2025
Ombyggnation av huset under 1-2 veckor med deltagare från Gunnarsbyn och inresande från Sverige, under ledning av byggpedagoger. Bygget blir en händelse, en gränsöverskridande mötesplats och en kollektiv energikick - we can do it! Under ledning av Egnahemsfabriken i samverkan med RÅEK's Bygdenyttan.

RÅEK's Bygdenyttan
"Team Boden"
Gunnarsbyn



Bokontoret
Bokontoret är ett sätt att organisera samarbete, en kooperativ plattform för rådgivning, fastighetsutveckling och bostadsförmedling, som utvecklar metoder och modeller som på sikt kan ingå i bygdens eget fastighetsbolag. Bokontoret i Gunnarsbyn samordnar personer, roller och processer som behövs för att utveckla fastigheter i bygden och skapa bostäder för fler.

RÅEK's Bygdenyttan
Gunnarsbyn



Fler bostäder
Hyresbostäder skapas i befintligt bostadsbestånd. Hus förmedlas för sälj eller uthyrning. "Strategiska inflyttare" attraheras. Ökad täthet inom befintligt bestånd minskar klimatbelastning/person

RÅEK's Bygdenyttan
Gunnarsbyn



Ett skyltfönster för bygden Ett galleri, en mötesplats eller verksamhetsnod

nedan följer några exempel;

- Galleri, skyltfönster för bygden ("Arctic Gallery")
- Informationspunkt och mötesplats för besökare (ekoturism och medskapande turism)
- Förråd för besöksnäring (skoterhjälm, kläder, snöskor och cyklar mm)
- Lokaler för småskaliga verksamheter (kan vara olika innehåll olika dagar, exempelvis fotvård på måndag, företagshälsovård på tisdag, massage på onsdag, osteopat, tatuering etc)
- Gästbostad (på plan 2) - Architect in residence eller Artist in Residence

Slutsatser

Med ett stegvis genomförande av en eller flera prototyper läggs grunden för en utvecklingsstrategi som möter bygdens behov, hushåller med och utvecklar befintlig bebyggelse, ökar civilsamhällets inflytande och stärker den kooperativa organiseringen. Det kommer också skapa ett lärande i RÅEK som organisation, som bygger på tidigare erfarenheter, men utvecklar nya färdigheter inom projektledning, kooperativ organisering och socialt byggande.

Strategin banar väg för ett nödvändigt skifte inom planering, där fokus riktas om till lösningar inom det befintliga (till skillnad från dagens norm där resurserna läggs främst på nyproduktion). Normalt bostadsbyggande beskrivs som en verksamhet huvudsakligen driven av kommersiella aktörer på en marknad, där offentliga aktörer ansvarar för reglering. Historiskt sett har civilsamhället bidragit till bostadsbyggandet och utgjort en viktig roll inom bostadssektorn, men samarbete mellan civilsamhället och kommuner är numera mindre vanligt.

Till stor del bygger visionen på civilsamhällets medverkan, möjliggör för fler synsätt och variation, kreativitet och lokala behov. Det innebär också en bättre möjlighet att agera i en mindre skala som dagens produktion, fastighetsekonomi och finansieringssystem förbiser, men som vi ser som relevant för Gunnarsbyn och landsbygden i stort.

Det är också en skala som har bättre förutsättningar för resurseffektivitet och som kan realiseras snabbare tack vare att plan- och byggprocesserna förenklas när byggnaderna redan finns uppförda och kräver enklare anpassningar för att passa sin blivande användning.

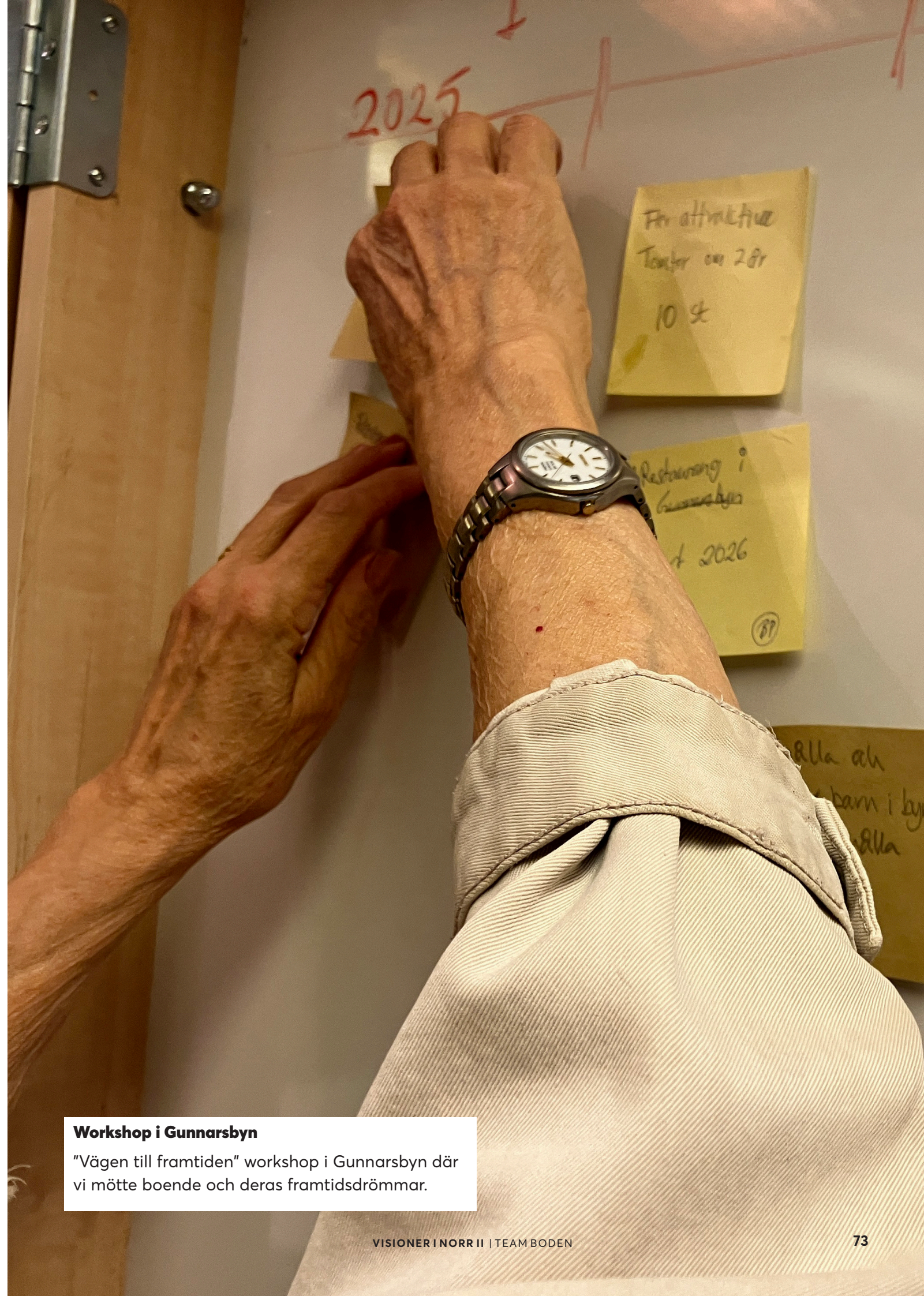
Inriktning till fas 2

Inför fas 2 har vi identifierat ett antal faktorer och beroenden som förutsättning för genomförande. Alla prototyper innefattar immateriella lösningar och olika typer av förslagshandlingar som under 2025 kan utvecklas av "Team Boden", och prototyp B och C har möjliga fysiska resultat.

Prototyp A är beroende av RÅEK, och föreningens fastighetsgrupp för att vilja utveckla ett fastighetsbolag enligt vårt förslag till organisation och syfte. Denna prototyp bör ses som en mer långsiktig process som kan byggas ut successivt i takt med att fler fastigheter hyrs eller förvärvas.

Ett förverkligande av **prototyp B** på Skolhemmet är beroende av Bodens kommun som fastighetsägare och RÅEK's fastighetsgrupp för att utveckla lösningen. Här förordar vi att kommunen fortsatt äger fastigheten, samt att Bygdenyttan hyr med långsiktigt kontrakt och anpassar byggnaden till bostäder.

Ett förverkligande av **prototyp C** i Gamla affären är beroende av nuvarande privat fastighetsägare en utvecklad verksamhetsidé samt RÅEK's fastighetsgrupp att vilja utveckla lösningen.



Workshop i Gunnarsbyn

"Vägen till framtiden" workshop i Gunnarsbyn där vi mötte boende och deras framtidsdrömmar.

Prototyperna som ett möjligt skifte: En ny vision för kommunal civil-sam- verkan

Bostadsförsörjning genom det redan byggda

Kommunens roll förändras även med denna strategi. Då bostadsförsörjningen kan lösas genom det redan byggda förändras resursfördelningen hos kommunens plankontor. Kommunens verktyg och arbete för att stärka utvecklingen blir en central pusselbit för att lyckas med strategin.

- ▶ Rådgivning och kapacitetsbyggande - stötta ett kunskap och kapacitetsbyggande, guider och professionellt stöd i processen
- ▶ Lösa in herrelösa fastigheter - återföra fastigheter i systemet
- ▶ Digitala verktyg, karttjänster över fastigheter: Kommunen kan också underlätta utvecklingen genom att erbjuda en interaktiv karta eller databas över fastigheter. Information om projekt och bostadsutvecklingsprojekt som kan matchas med behov.
- ▶ Kommunal borgen: En kommun kan ställa ut borgen för lån som täcker kostnaderna för renovering, vilket gör det lättare för civilsamhällesorganisationer och mindre aktörer att få tillgång till lån från banker. Genom att gå i borgen för projektet minskar kommunen risken för långivare, vilket kan leda till bättre lånevillkor och lägre räntor.
- ▶ Lånegarantier: Kommunen kan också ge garantier för finansiering, där man säkerställer att långivare får tillbaka delar av sitt kapital om projektet skulle stöta på svårigheter. Lånegarantier kan ge civilsamhället möjlighet att låna till renoveringar som annars skulle vara svåra att finansiera.

Nya metoder

Vi har under projektets gång utvecklat konkreta verktyg för att analysera inventering av fastigheter och socialt kapital. Ett arbete som kan byggas på, samt fungera i hela landet då utmaningen i

högsta grad är nationell

- ▶ **Utvärderingsmatrisen**, översiktligt redovisa potential och lämplighet.
- ▶ **Ödehus beslutskarta**, vilken typ av ödehus problematik finns.
- ▶ **Förfallslinjen**, gränserna för hur fastigheter kan räddas och av vem.
- ▶ **Nätverkskarta**, kartläggning av socialt kapital på platsen.

Ett skifte för Sverige

Det finns en stor potential i att effektivt utnyttja redan existerande fastigheter i hela Sverige, där både urbana och rurala områden ofta har begränsade resurser för nybyggnation.

Var tionde fastighet i Gunnarsbyn bedöms vara underutnyttjad idag, vilket speglar situationen i stora delar av landet. Vakanser kan täcka bostadsbehovet för decennier framåt. Tillämpning av de utvecklade prototyperna skulle kunna ske i stora delar av Sverige. Med detta nya angreppssätt skulle kommunerna kunna lämna nuvarande linjära samhällsplanering, där mark planeras och säljs för nybyggnation, och istället verka för att det befintliga tas om hand och får nytt liv.

En ekonomiskt hållbar modell för att renovera och aktivera dessa fastigheter skulle kunna frigöra stor potential jämfört med dagens situation. Genom att omdisponera redan exploaterad mark och befintliga byggnader minskar behovet av nya markgrepp, och kommunernas markreserv kan sparas för framtida behov. Dessutom kan bostäder skapas snabbare genom att använda befintliga byggnader, vilket är särskilt värdefullt för regioner med tillväxtpotential.

Renovering och uppgradering av fastigheter istället för nybyggnation medför stora klimatvinster, eftersom det sparar en betydande mängd koldioxidutsläpp. Ökad tillgång till bostäder och ett mer mångsidigt utbud skulle även bättre kunna

möta de verkliga behoven hos olika samhällsgrupper.

Målet är en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning, där kommun och civilsamhälle samverkar för att nå det gemensamma målet om ett livskraftigt lokalsamhälle.



**Tack till alla som medverkat,
svarat på frågor, visat runt och
hjälpt oss på vägen!**