



Lokalt ledd utveckling

LEADER

GUTE



Europeiska jordbruksfonden för
landsbygdsutveckling. Europa
investerar i landsbygdsområden

Förstudie

Lägenhetsbyggande på Gotlands Landsbygd



Projektägare

GUBIS

Projektledare

Eva Engström

Styrgrupp: Gunnar Bendelin; Sara Wiberg, Dan Kolmodin,
Anders Thomasson, Jan Thiele, Fredrik Gradelius, Mårten
Lindström.

Suppleant: Jan Wahlén

Finansieras av Leader Gute och Jordbruksverket

Sammanfattning

Förstudien har visat att det finns ett stort behov av bostäder på hela ön, framför allt på landsbygden och i de mindre tätorterna. För att upprätthålla service, affär, kollektivtrafik, skolor är det viktigt att det görs en rejäl satsning på dessa områden. Barnfamiljer vill hit, men var ska de bo?

Engagemanget för att skapa en levande landsbygd året runt är väldigt stort på de flesta orter på Gotland. Mycket ideellt arbete läggs ner för att skapa tillväxt och därmed arbetstillfällen, men grunden för att skapa tillväxt är tillgången till bostäder.

En bra samverkan mellan utvecklingsaktörer, Region Gotland och Länsstyrelse behövs för att skapa tillväxt, inte bara för att bevara landsbygden på nuvarande nivå, utan för att utveckla landsbygden. Snabbare och enklare hantering av bygglov, undanröj hinder att hitta byggbar mark samt få fungerande vatten- och avloppssystem, är några saker som krävs om målet att bli fler gotlänningar ska nås.

Att hitta villiga större bostadsaktörer att bygga mer, runt om på ön, verkar inte vara något problem. Det är inte heller svårt att hitta engagemang på hemorten, personer som är villiga att skapa egna fastighetsbolag. Att hitta finansieringslösningar är inte heller ett stort hinder, men kräver noggranna beräkningar och planering av byggprojektet från start till mål.

Det arbetas med många kreativa nya lösningar inom områdena vatten, avlopp och energi och nya lösningar tas ständigt fram för att vi ska kunna leva mer hållbart. Det gäller att vara alert och ta till sig alla nyheter samt få med sig de nya tillgängliga lösningarna från början av ett tilltänkt byggprojekt.

Tack till alla som har hjälpt till med att svar på frågor och diskutera framtidens byggande och löften om en fortsatt dialog. Att bygga "Lägenheter på Gotlands landsbygd" är inte enkelt. Men det går om alla hjälps åt.

Innehållsförteckning

Förord	4
GUBIS	5
Förstudien	5
Målgruppen	6
Resultat	6
Möjligheter och utmaningar	6
Nyinflyttade	7
Byggbar mark	8
Lagstiftning	8
Förslag på mark för flerfamiljsbyggande	11
Infrastruktur, vatten, avlopp och energi	13
Finansiering och affärsupplägg	15
Olika former av ägande av bostäder	16
Byggmodeller	19
Hållbart boende	21
Bygglov	22
Marknadsföring	22
Film för inspiration	23
Lästips	23

Förord

Detta är en förstudie som Leader Gute finansierat med medel från Jordbruksverket. Nedan ges en kortfattad beskrivning av vad projektet åtagit sig att arbeta med. I ansökan gavs stort utrymme för att utreda innebörden av begreppet Byggemenskaper. Styrgruppen, som ansvarat för förstudien, kom fram i ett tidigt skede, att om fokus är få barnfamiljer att flytta till landsbygden så tar det tid nå framgång för ökad inflyttning. Barnfamiljer har oftast inte tid att engagera sig i stora byggprojekt som denna förstudie bland annat tittat närmare på.

Punktlistan anger åtaganden i förstudien.

1. Inventera förutsättningarna, behoven och utmaningarna vid varje enskilt utvecklingsbolags hemort. Vilka lokala, unika egenskaper finns att marknadsföra på orten?
2. Samverka med Region Gotland, Länsstyrelsen, Hela Sverige ska leva, byggföretag, finansierare, arkitekter och andra organisationer och föreningar vid behov.
3. Ta fram en checklista som förenklar en byggprocess.
4. Ta fram olika utformningar, modeller på hus som är lämpliga för ändamålet.
5. Ta fram olika ägarmodeller. Byggemenskap är en sådan modell som ska presenteras.
6. Hitta finansieringslösningar.
7. Ta fram klimatsmarta VA lösningar och energilösningar.
8. Undersöka vad som tilltalar en barnfamilj att välja att bo på landet.
9. Hitta lämpliga sett att marknadsföra orten för att hitta intressenterna.
10. Ta fram en rapport som presenterar resultatet av förstudien. Rapporten ska finnas tillgänglig på GUBIS hemsida och media bjudas in för att berätta om resultatet.

Mätbara mål/ antal modeller

Ägandeformer: 4

Hållbart boende: 2

Finansiering: 2

Byggmodeller, 3 D: 2

Lagt grunden för landsbygdsbyggande på 5 olika platser, totalt 50 lägenheter på lång sikt.

GUBIS

Gotlands Utvecklingsbolag I Samverkan, GUBIS, är en idéburen sammanslutning av 12 fristående utvecklingsbolag på Gotland. Verksamhetsidén är att utan vinstintressen engagera sig i utvecklingen av sin respektive medlems landsbygdssocken, till nytta för boende och gästande på Gotland.

GUBIS har tagit fram 6 fokusområden. Med fokusområden avses:

- ett område där samtliga eller merparten av medlemmarna har likartat intresse av att tillföra sin socken/socknar denna utvecklingsfaktor framåt.
- ett område där en utvald person eller ett utvecklingsbolag tar initiativ och/eller projektledaransvar med uttalat stöd av eller i symbios med GUBIS
- ett område där bedömningen är att en gemensam GUBIS röst gentemot omvärld och partners, för det som är tänkt att fokusområdet ska skapa, har bättre utsikter att få tyngd, gehör och framgång.

Fokusområdena är

1. Byggnation av bostäder
2. Dricksvatten-Bevattning-Reningsverk
3. Hållbar energiomställning
4. Förskola och skola
5. Utvecklad kollektivtrafik
6. Finansiering

Förstudien

GUBIS har identifierat att tillgången på prisvärda boenden är ett stort hinder för att kunna utveckla landsbygden. GUBIS vill med detta projekt göra en förstudie som visar på möjligheter och hinder för att skapa nya prisvärda boenden runt om på Gotland, hitta lösningar som är långsiktigt hållbara och innehåller nytänkande. Detta är viktigt för framtiden, inte bara för landsbygden.

I förstudien har olika alternativ tagits fram på husens utformning, olika ägandeformer, hitta nya samarbetspartners samt se över möjligheterna för att finansiera allt detta. För att hitta de mest optimala lösningarna har GUBIS bland annat haft kontakt med det internationella nätverket för Byggemenskap som finns över hela världen. GUBIS har även i projektet samverkat med byggföretag, banker, arkitekter, Region Gotland, Länsstyrelsen Gotland med flera.

I förstudien har man undersökt om det finns lämpliga markanvisningar för de utvecklings aktörer som vill bygga på sin hemort. I förstudien har även lämpliga klimatsmarta lösningar på vatten- och avloppssystem tagits fram.

Viktigt i projektet har varit att hitta vad som tilltalar en yngre barnfamilj som eventuellt skulle vilja bosätta sig på landsbygden. Hur man på bästa sätt marknadsför ett rikt havsnära friluftsliv, närhet till sportaktiviteter, bra skola, andelar av mark och möjlighet till del i en ladugård för egna djur. Allt detta har varit centrala delar i förstudien. Projektet bedömer att varje ort har unika möjligheter att marknadsföra sig mot den tilltänkta målgruppen.

Målgruppen

Vid kontakt med de olika utvecklingsaktörerna på ön, konstaterar styrgruppen, att det finns ett stort behov av fler prisvärda boenden för både äldre och yngre gotlänningar. Yngre lämnar bygden för studier och arbeten, men vill gärna återvända när det är dags att bilda familj. I de kustnära orterna blir prisbilden på hus väldigt hög eftersom det är populära områden för fritidsboenden. Lägenheter är då ett bra alternativ för de som vill återvända till landsbygden. Även äldre som idag bor på landsbygden efterfrågar lägenheter i sitt närområde. De äldre vill bo kvar på sin hemort men orkar ibland inte längre med den skötseln och underhåll som ett hus kräver, i hus som ofta inte är handikappanpassade.

Resultat

Möjligheter och utmaningar

Styrgruppen för förstudien har haft ett digitalt möte med Josefin Heed från ”Hela Sverige ska leva”. Hon berättade i sin rapport, ”Bostäder i hela Sverige” (en balansrapport som handlar om stad och land) att de problem vi har här på Gotland finns i hela landet. På de orter där det finns ett högt tryck på fritidshus är fastighetspriserna så höga att yngre familjer inte har råd att etablera sig där. I andra delar av Sverige är situationen det omvända. På de orter där marknadsvärdet och priserna på fastigheterna är låga, har fastighetsägarna svårt att låna pengar för att renovera eller bygga ut. I Josefins rapport svarar 72 % av de tillfrågade landsbygdsborna att de redan bor i enlighet med sina drömmar, det svaret ger endast 45 % av de tillfrågade storstadsborna.

Utifrån Josefins rapport är det intressant att se hur man politiskt prioriterar. Av det investeringsbidrag som finns idag går 75% till storstäderna vilket motsvarar 3 miljarder/år. Politiskt fortsätter man att satsa på bostäder i städerna, trots att undersökningar visar att de som redan bor i städerna inte vill att det ska förtätas mer. En översyn av investeringsbidragen skulle vara önskvärt. Josefin berättade vidare att det finns statistik på hur många fastigheter som används som fritidshus på landet, men motsvarande statistik finns inte i städerna, det vill säga hur många lägenheter våra städer som används som fritidsboende. En kommande ny rapport, ”Pengar i hela landet” som lyfter ovanstående frågeställningar, blir intressant att ta del av.

Några av Gotlands olika utvecklingsbolag har gjort marknadsundersökningar gällande intresset av att bo på landsbygden. Undersökningarna visar på ett stort spann som är kopplat till ortens storlek när det gäller behovet av nya lägenheter. I Hemse finns idag ett behov av cirka 100 nya lägenheter, på mindre orter kan däremot behovet endast vara 10 nya lägenheter. Undersökningarna visar också att idag finns inga tomma lägenheter på ön, utan människor står i kön för att få tillgång till en egen lägenhet. Det som mest efterfrågas är lägenheter med två eller tre rum.

De begränsningar som finns när det gäller vatten och avlopp är idag ett problem, något som märks framförallt under sommaren då Gotland har många besökare. På vissa orter, exempelvis Ljugarn, har det kommunala reningsverket för liten kapacitet utifrån sin befolkning och för de som besöker orten. Byggbar mark och svårigheter att få bygglov är andra stora utmaningar för de som vill bo på landsbygden. Förstudien visar att regelverket för bygglov är i och för sig komplicerat men verkar inte vara det största hindret. Region Gotland och Länsstyrelsen i Gotlands län regionala styrdokument och militärens återintåg på ön, är ett betydligt större hinder framför allt när det gäller att hitta byggbar mark.

Landsbygden erbjuder närhet till ett rikt friluftsliv, bra gemenskap, god service på orten eller nära till samhällen med bra serviceutbud, är säljande argument som många orter använder när man vill

beskriva sin bygd. På de flesta platser på ön finns också en fungerande kollektivtrafik, dock inte i När och Rone. Möjlighet till arbetstillfällen på landsbygden finns då många mindre företag har verksamhet runt om på ön. Genom fiberutbyggnaden har också blivit enklare att bedriva verksamhet på hela ön, något som många märkt av och utnyttjat under Coronapandemi.

Inflyttningen till Gotland har ökat under Coronapandemin, men trenden att söka sig från de stora städerna till mindre orter startade redan 2018. Vad är de största skälen till detta?

Nyinflyttade

Mimmi Gibsson, arbetar som kommunikatör för Region Gotland och är just nu projektledare för ”Bo, Leva, Verka på Gotland”. Hon har skapat en digital gemensam plattform för hela Gotland där hon genomfört marknadsundersökning bland de som är nyinflyttade på ön. Nedan ges några utdrag av hennes undersökning.

Inflyttare berättar:

- *Nästan två av tre inflyttare har tidigare erfarenhet av Gotland.*
- *Arbete och utbildning är de främsta skälen att flytta till Gotland.*
- *Åtta av tio av inflyttarna har en positiv bild av Gotland som en plats att leva på.*
- *Inflyttarna upplever främst att livet på Gotland erbjuder naturupplevelser, högre livskvalitet och en bra/ trygg uppväxt.*
- *Tre av fyra inflyttare har en fördelaktig syn på Gotland som en plats att bo på.*
- *Två av tre inflyttare har en positiv upplevelse av Gotland som en plats att bo på permanent.*
- *Gotland som plats att bo på förknippas främst med närhet till stad/ landsbygd samt bostäder som motsvarar behoven.*
- *Knappt varannan inflyttare har en gynnsam uppfattning om Gotland som en plats att arbeta på.*

Citat (skäl till att man flyttat):

”Bott innan och flyttade tillbaka.”

”Jobbmässigt.”

”Semestrar och sommarjobbat här.”

”Min sambo är från Gotland och vi har bott i Stockholm. Vi har fått barn och ville flytta till Gotland då det är lugnare.”

Jag tycker att Gotland som plats att leva på:

(Där man instämmer i mycket hög grad)

- *erbjuder närhet till naturupplevelser ... 78%*
- *ger högre livskvalitet ... 34%*
- *ger förutsättningar för en bra/ trygg uppväxt ... 38%*
- *ger förutsättningar för att kombinera ett bra jobb ... 25%*
- *erbjuder god vård och omsorg ... 23%*
- *gör det lätt att ta sig mellan bostad, jobb och andra ... 30%*

Nästan åtta av tio av 33–45-åringarna personerna som har hemmaboende barn har en positiv uppfattning om Gotland som en plats att bosätta sig på långsiktigt.

Byggbar mark

Region Gotland har i många år eftersträvat att den gotländska befolkningen ska öka och flera undersökningar visar också att Gotland är en attraktiv plats att flytta till. Ett stort problem är dock prisbilden på de bostäder på ön som är tillgängliga, många av de som vill bosätta sig på ön har helt enkelt för små finansiella möjligheterna att köpa de hus som är till salu.

Som tidigare nämnts är tillgången till byggbar mark en utmaning när det gäller att skapa nya bostäder. I översiktsplaner och detaljplaner finns det markerat vilka platser regionen anser vara lämpliga för bebyggelse och vilken typ av hus man bör bygga där. Men förstudien visar att även om regionen utpekar byggbar mark kvarstår en hel del hinder och frågeställningar innan byggandet kan ta fart, några hinder och frågeställningar nämns nedan:

- Vill markägaren sälja?
- Finns det möjlighet till vatten och avlopp?
- Kommer grannarna överklaga ett eventuellt bygglov?
- Vad anser Länsstyrelsen - är marken skyddsvärd för växter, insekter, vårt kulturarv, fornlämningar eller annat?
- Även försvaret har en stor makt över var man får bygga på ön.

Byggbar mark är en bristvara på Gotland, då i stort sett all jordbruksmark skyddas från bebyggelse. Tolkningen av regelverken vad som anses vara skyddsvärd mark eller god jordbruksmark, varierar runt om i landet.

Lagstiftning

När det gäller byggande finns ett flertal lagar att ta hänsyn till, men huvudparagrafen, när det gäller denna förstudie, är 3 kap. 4§ Miljöbalken (1998:808):

”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk ”.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är per definition åkermark, betesmark samt slätteräng. Gårdsstöd och i vissa fall även miljöstöd kan utgå till ägare av jordbruksmark

Att bedöma är huruvida det handlar om jordbruksmark eller inte, är det första som måste göras när mark ska bebyggas. Här finns rättsfall att ta del av bland annat, *Mark-och Miljööverdomstolen mål nr P2501-20*, i domstolens beslut framgår att det avgörande är inte hur marken är taxerad, utan det väsentliga är om marken är lämpad för jordbruksändamål eller ej. I det aktuella fallet, *mål nr P2501-20*, var marken inte taxerad som jordbruksmark, men gränsade till ett större sammanhängande område med jordbruksmark. Domstolen ansåg att man inte kunde bortse från att marken skulle kunna användas som brukningsvärd jordbruksmark och bedömde därmed att det allmänna intresset av att bevara brukningsvärd mark vägde tyngre än det enskilda intresset att bygga bostad på marken.

Brukningsvärd mark

I propositionen, som ligger tillgrund för lagstiftningen, framgår att vid bedömningen om jordbruksmarken är brukningsvärd eller ej, ska hänsyn tas till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar som gör marken lämpad för jordbruksproduktion. Miljöbalken tar dock inte hänsyn

till kvalitén på jordbruksmarken, kommunernas översiktsplanering tar inte heller hänsyn till jordbruksmarkens kvalitet.

Tillgodoser den tänkta bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?

Utbyggnad av vindkraft ses som ett väsentligt samhällsintresse. Här har det visats sig att en kommun/region kan få igenom en detaljplan som omfattar hundratals hektar jordbruksmark för bebyggelse av vindkraftverk. En lantbrukare som däremot vill generations skifta sin gård för att bygga en ny egen bostad på sin mark får ofta avslag. Det är framförallt i Halland och Skåne som stora arealer jordbruksmark bebyggs. På Gotland har man hittills hållit en mycket restriktiv linje när det gäller att bebygga jordbruksmark.

Finns annan mark att bebygga istället?

Om en bebyggelse bedöms vara av väsentligt samhällsintresse får jordbruksmarken bebyggas, men då måste det vara utrett att ingen annan mark som kan tas i anspråk.

Under åren 2016–2020 exploaterades 3045 ha jordbruksmark för bostäder, industrier och allmän infrastruktur.

Slutsats

I brist på tydlig lagstiftning, olika direktiv med mera, finns ett stort utrymme till olika tolkningar när det gäller bebyggelser. Kommuner/Regioner har relativt stora möjligheter att driva igenom sina detaljplaner även om de omfattar brukningsvärd jordbruksmark. Den enskilde fastighetsägaren har däremot betydligt svårare att få ett byggnadslov på ett mindre markområde om det är jordbruksmark det handlar om. När det behövs bostäder och infrastruktur i tätorterna väger det allmänna intresset större än att bevara brukningsvärd jordbruksmark, enligt flera domstolsbeslut. Frågan är om den nya strategin kring vår självförsörjningsgrad på livsmedel (för närvarande ca 50%) kommer att medföra någon förändring.

Markanvändningen 2015 mätt i hektar

Marktyp	Antal hektar Gotlands län	Antal hektar Riket	Procentuell fördelning Gotlands län	Procentuell fördelning Riket
Åkermark	85 846	2 590 052	27,1	5,8
Betesmark	25 734	449 842	8,1	1,0
Skogsmark, produktiv	126 000	23 503 000	39,8	52,5
Skogsmark, improduktiv	16 000	4 630 000	5,1	10,3
Bebyggd mark och tillhörande mark	15 467	1 182 224	4,9	2,6
Täcker och gruvområden	1 393	66 027	0,4	0,1
Golfbanor o. skidpistar	431	37 665	0,1	0,1
Öppen myr	7 000	2 958 000	2,2	6,6
Naturligt gräsbevuxen mark	2 750	3 230 100	0,9	7,2
Berg i dagen o. övrig mark	32 877	2 084 207	10,4	4,7
Vatten	3 177	4 012 388	1,0	9,0
Summa areal, hektar	316 675	44 743 505	100	100

Källa: Statistiska centralbyrån

Skyddad mark

Hur stor andel skyddad mark vi har på ön framgår i en rapport som Mellanskog tagit fram. Där står det att läsa:

”Det framstår som att vi i Sverige skyddar väldigt litet mark – och att man i andra länder i Europa skyddar väldigt mycket. Det är en bild som bygger på helt olika definitioner av skydd. En nyligen presenterad rapport från LRF Skogsägarna pekar på att Sverige skulle ligga i topp, om vi rapporterade skydd av mark på samma sätt som andra EU-länder gör.

Skyddad natur redovisas ofta i olika kategorier som definierats av internationella naturvårdsunionen (IUCN). I den granskning som LRF Skogsägarna har gjort, framkommer att svenska myndigheter i stor utsträckning endast redovisar områden i kategorin för strikt skyddade områden. Samtidigt redovisar andra länder främst områden i övriga kategorier, exempelvis landskapskydd som i stor utsträckning tillåter både jord- och skogsbruk. Det gör att jämförelserna mellan länder blir missvisande.

Vi kan nu presentera siffror på hur det ser ut i Sverige länsvis. Om vi räknar som de flesta andra länder gör, innebär det att 48 procent av marken på Gotland i olika grad har restriktioner för brukande och därmed skulle räknas som skyddade inom ramen för internationella definitioner. I den beräkning som gjorts av Metria på uppdrag av LRF Skogsägarna, ingår formellt skydd, inklusive impediment, vattenskyddsområden, strandskyddsområden (utanför tätorter), biosfärområden och världsarv samt riksintressen för friluftsliv och naturvård. Det gäller med andra ord både områden som idag möjliggör skogsbruk och områden som inte gör det. De områden där skogsbruk idag i princip inte får förekomma utgör 14 procent av marken på Gotland, och det är den siffran som ligger till grund för Naturvårdsverkets rapportering till EU.

Med många andra länders sätt att se på markskydd, skulle nivån för Sverige totalt vara 57 procent, medan den rapporterade nivån är 14 procent.”

Vid ett möte med Frida Brunner, som jobbar med den nya översiktsplanen, Christian Hegart och Richard Löwenborg, stadsarkitektkontoret vid Region Gotland, diskuterade vi markfrågan. De var mycket öppna för att få in förslag på byggbar mark och typ av byggnad för den aktuella marken, nu när översiktsplanen skulle ses över.

I projektet har vi även haft ett möte med Länsstyrelsen i Gotlands Län, angående markfrågan. Närvarande från Länsstyrelsen var Anders Malm för enheten samhälle och kulturmiljöer, Anna-Lena Fritz från naturvårdsenheten, Gunilla Lexell arbetar som samordnare samt Sanna Palomaa från landsbygdsenheten.

Vid båda mötena har det varit en samsyn om de problem som lyfts fram i denna förstudie, dock utan att några förslag på lösningar kom fram under mötena. En fortsatt dialog i frågan kommer därför att behövas, både mellan Region Gotland och Länsstyrelse samt i fortsatta dialogmöten angående den nya översiktsplanen. Även lokalt skulle dialogmöten vara en fördel för att diskutera markanvisningar. Var vill vi bofasta att det byggs? Om Regionen ska ha en chans att planera ”rätt” måste vi som bor på ön vara tydliga med vad vi vill och vara aktiva i de olika processerna där bofasta har en möjlighet att delta.

Förslag på mark för flerfamiljsbyggande

Vi har i projektet, tillsammans med arkitekterna Carin Johanson och Hans Murman, rest runt på ön för att se om vi kan förslå mark för flerfamiljsbyggande. Besökta platser har varit Fårö, Lärbro, Katthammarsvik, Kräklingbo, När, Hemse och i Burgsvik.



tt

Katthammarsvik: Östergarn Ganne. Tidigare besökts, kommunalt VA, i detaljplan.

Kräklingbo

Planläggning enligt FÖP - Kräklingbo Prästgården

Tillgången till vattnet är det svåraste frågan att lösa i Kräklingbo. Kyrkan är positiv till att avyttra mark, tror Arvid Mickelåker som ingår i kyrkans Egendomsnämnd. Kyrkan har just skrivit ett nytt arrendeavtal, men arrendatorn säger att halva åkern är dålig sandjord. Det kan innebära att arrendatorn kanske kan släppa avtalet i förtid. Avlopp borde gå att samordna med lägenheterna jämte fastigheten i närheten.

Burgsvik

Tryggve Beling, Heligholm Utveckling AB, visade runt.

Här finns en planlagd tomt vid den före detta järnvägsstationen, Öja Botarve , där det redan finns kommunalt vatten och avlopp.

Mark nedanför brandstationen kanske är möjlig i framtiden, efter samtal och möten med Länsstyrelsen och Region Gotland om "allvarmarker".



I Burgsvik på jakt efter byggbar mark. Tryggve Berling, Carin Johanson, Hans Murman och Gunnar Bendelin

Hemse

Sven Ahlmgren, Knutpunkt Hemse Utveckling AB, visade oss ett antal platser som skulle kunna bli bra platser för bostäder.

Planläggning A till B-område - Hemse Asarve - del av. Både Carin och Hans slogs av att Hemse har en väldigt genomtänkt detaljplan, med mycket grönytor. Många bra platser som borde vara lätt att gå vidare med. Det planlagda området, där det en gång skulle ha byggts en brandstation, kan man sannolikt snabbt komma i gång med nya bostäder.

När

Sören Larsson och Ann Jakobsson, Virudden Utveckling AB, tog emot oss.

Två planlagda tomter - När Mickelgårds. Bra köpläge.

När - två förhandsbesked - När Prästgården och mark vid gamla skolan/idrottsplatsen. Arvid Mickelåker sa att han tror markköp är möjlig bakom prästgården.

Vi såg även på en bit åkermark som vi bedömde ha två problem. Delas att marken brukas som jordbruksmark och dels att vattenkanalen går innanför den eventuellt tilltänkta marken för en bostad. I dag gäller 100 m strandskydd även för kanaler.

Lärbro

Fredrik Gradelius, Lädubro Utveckling AB, visade oss runt.

Planlagt område för bostäder, söder - Lärbro Angelbos

Lärbro - Planlagt område för bostäder, norr - Lärbro Prästgården

Ingen av tomterna borde vara något problem att gå vidare med.

Fårö

Vi träffade Frans Brozén och Daniel Wall från Fårö Utveckling AB och Arvid Mickelåker för kyrkans Egendomsnämnd. Marken vi tittade på ägs av kyrkan som är intresserad av att sälja och marken finns med i FÖP. Två problem uppmärksammades, dels den mast som nu är på plats och som inte fanns med i planeringen när FÖP antogs och dels att få tillgång till dricksvatten. Under mötet föreslogs att Frans kontaktar markägaren, som vill sälja tomter. Det framkom också att tillgång till vatten, som kan användas, fanns vid Dämba. Om det går att samverka gällande vatten- och avloppsfrågan och föra en dialog med Region Gotland om planerna över hela området, kanske det kan lyckas att skapa nya bostäder här.

Infrastruktur, vatten, avlopp och energi

Vatten och avlopp

I de flesta tätbebyggda samhällen finns det kommunalt vatten och avlopp, men när det byggs fler bostäder behöver vatten- och avloppssystemen byggas ut. Gotland har ofta problem med att få fram vatten till alla, speciellt under sommaren när ön är välbesökt eller det har regnat för lite för att fylla på grundvattennivåerna.

Orsaken till vattenbrist kan vara flera. Svårigheter att hitta vatten eller att det vatten man hittar är förorenat, är några av orsakerna. På Gotland förekommer ofta inträngningar av salt och/eller gas i dricksvattnet eller förekomsten av bakterier från undermåliga avloppssystem. I dag finns det många olika sätt att rena vatten samtidigt pågår forskning att lösa frågan om tillgången på tjänligt dricksvatten.

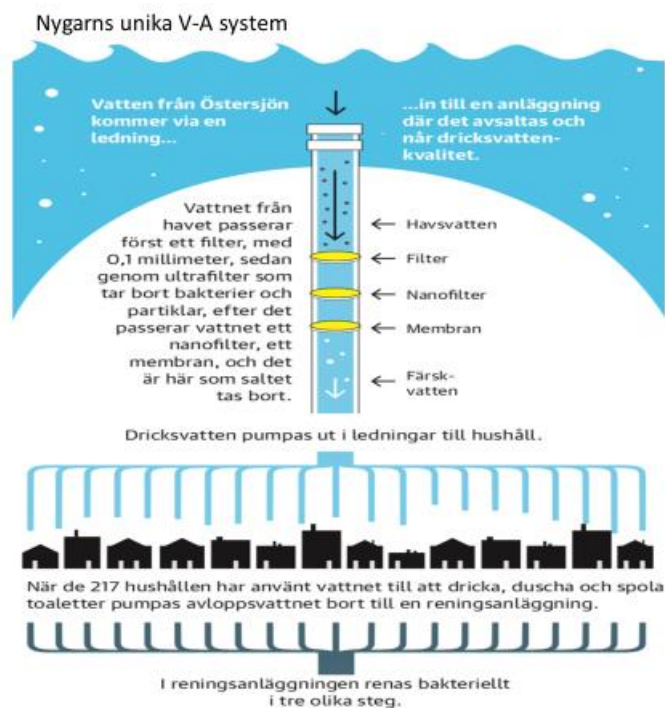
Undersökningar visar att vi i Sverige är dåliga på att ta till vara på regnvatten, något som man gör i många andra länder. Att samla regnvatten för vattning av den egna trädgården på sommaren är vanligt förekommande, men detta borde gå att göras i större omfattning. Bygg två separata vattensystem ett för grundvattnet och ett för regnvattnet. Gamla kalkbrott är i dag en outnyttjad resurs som borde kunna användas för att bygga ut ett regnvattensystem.

Kretslopp

Nygarn Utveckling AB i Östergarnslandet, har under många år arbetet med frågan om brist på vatten och har försökt lösa problemet på egen hand. De började med att se över vilka möjligheter det fanns att bygga en avsaltningsanläggning av havsvatten. De fick stöd från Region Gotland att skapa en avsaltningsanläggning och Nygarn tog i det sammanhanget på sig att dra stamledningarna för dricksvattnet runt i bygden och bildade bolaget Nyhagen. Samtidigt påbörjades arbetet med att finna en avloppslösning, något som också varit ett problem i bygden. Avloppslösning resulterade i att avloppen idag går för rening till Skags Gård i Östergarn. Efter rening går vattnet ut bevattningsdammar som sen används för att bevattna gårdens grödor. Ett kretslopp av vattnet hade man därmed skapat.

Region Gotland har under senare år byggt ett antal avsaltningsanläggningar på ön som avhjälpt de största hoten när det gäller brist på vatten. Avsaltningsanläggningar är ett fungerande system, men enligt Sussanne Pettersson Bjerregaard på Tekniska förvaltningen, har anläggningarna en teknik som kräver expertis för skötsel och underhåll. På många platser är vattenfrågan inte löst och ska vi bli fler gotlänningar och bygga bostäder på fler platser måste arbetet med vattenfrågan få mycket hög prioritet.

Ny teknik utvecklas hela tiden. Region Gotland kommer 2022 att starta ett projekt, tillsammans med Stockholm SVOA och Helsingborg NSVA, där tekniken att sortera vatten och avlopp kommer att studeras. Att ta tillvara det redan använda vattnet och återanvända, tror Sussanne är det vi kommer se mer av i framtiden.

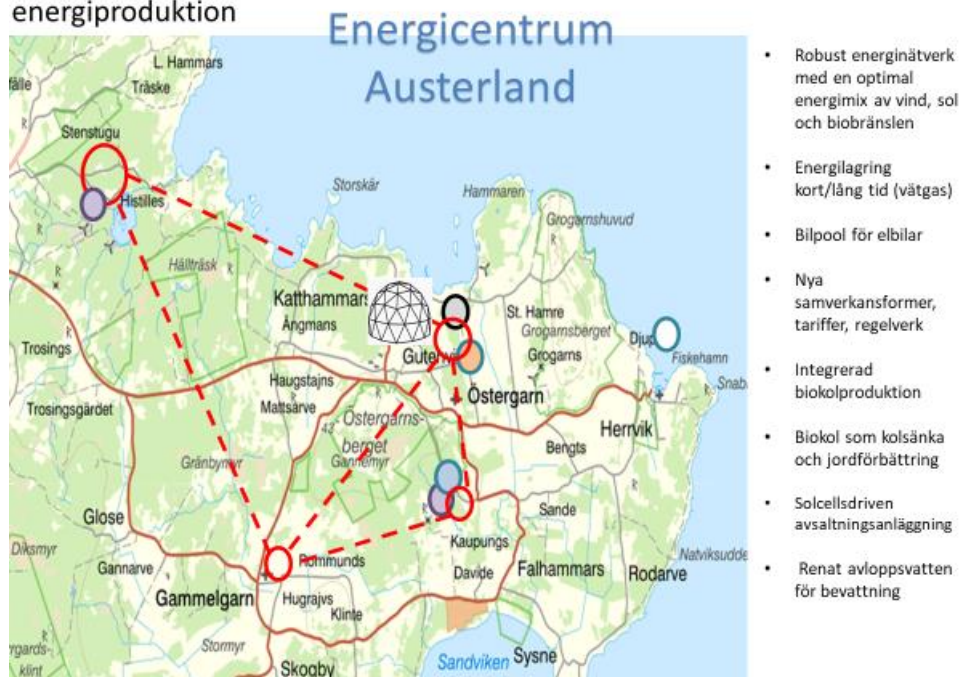


Detta är en äldre bild och i dag är ca 400 hushåll anslutna till Nyhagens vatten och avloppssystem

Energi

Vindkraften har varit en energikälla på ön i många år. Solceller är en annan energikälla som blir en allt vanligare syn på taken och i allt fler större solcellsparkar. Men det finns flera sätt att skapa energi. Nygarn Utveckling AB, är ett sådant exempel att finna vägar för skapande av nya energikällor. Nygarn har gjort en förstudie genom ett Leader projekt, kallat Austerland. Man har studerat olika möjligheter att producera egen energi, bli prosumenter det vill säga att i möjligaste mån producera den energi man själv konsumerar. I projektet har man studerat olika typer av förnyelsebara energisystem som sol, vind och biobränsle. Mer om projektet finns att läsa på austerlandenergi.se.

Nygarns planer för lokal gemensam energiproduktion



Efter förstudien har nu ett nytt projekt startats, Austerland Skags, med medel från Energimyndigheten. Där man kommer att se över möjligheten att producera energi till närområdet genom en flytande solcellsanläggning på dammarna vid Skags gård. Man studerar också möjligheterna att producera vätgas till drift av fordon i lantbruket. Ett projekt som kan vara värt att hålla ögonen på.

Finansiering och affärsupplägg Banker

Det har ansetts att finansiera byggande på landsbygden är en större utmaning än bostadsbyggande i städerna, då marknadsvärdet förväntas bli lägre än i tätorten. Bankerna är obenägna att bevilja lån om den egna kapitalinsatsen är för låg.

Boverket fick i juni 2018 uppdrag av regeringen att se vad som krävs för att byggande på landsbygden ska underlättas. I mars 2019 var rapporten färdig där en av slutsatserna var att statligt finansierade topplån för byggande på landsbygden både är möjligt och till och med en nödvändighet. Men efter detta har inget hänt. Om Boverkets förslag skulle bli verklighet hade många problem angående finansiering varit lösta.

Nils Söderlund från Divercity, med stor erfarenhet av Byggemenskaper, har delgivit oss i förstudien bra tips och råd. Ett tips är att försöka skjuta så många kostnader framför sig som möjligt. Börja betala när hyror kommer in eller när försäljning av bostadsrätter/ägarlägenheterna är klara. Ett annat tips gäller värdet på marken som ska bebyggas. Kan markägaren tänka sig skriva en revers på markens värde när bostäderna är på plats? Lyckas man med detta har man också skapat sig ett eget kapital som kan hjälpa till vid kontakter med finansierare. Ytterligare tips är att ha en dialog med Regionen där frågan ställs om de skulle gå att skjuta på betalning av detaljplaner eller betalning av anslutningar till vatten och avlopp. Går det att bygga mindre enheter så att detaljplan inte behöver upprättas och därmed slipper kostnaden för detaljplanen.

Den personliga kontakten verkar viktig och att den /de personer som ansöker om lån också har förtroende vid den aktuella banken.

Banker som i högre omfattning verkar tro på byggande på landsbygden är mindre lokala banker där man ofta har en lokal kännedom. De större bankerna har i högre utsträckning än de små bankerna svårt att se att marknadsvärdet på en hyresfastighet/flerfamiljshus på landsbygden. De större bankerna tror då att byggkostnaden blir högre än det kommande marknadsvärdet.

Olika former av ägande av bostäder

Bilda fastighetsbolag

Att skapa ett lokalt fastighetsbolag är ett sätt att finansiera bygget av en hyresfastighet/flerfamiljshus. De som är intresserade boendet i ett flerfamiljshus går in med ett visst kapital i bolaget för att få en grund att stå på och därmed också undvika att ta topplån. Under denna förstudie har diskussioner kommit igång på ett flertal platser om att starta fastighetsbolag. I När finns redan ett, Virudden Utveckling AB, har tillsammans med Närbygg gått ihop och startat ett fastighetsbolag. Fler utvecklingsbolag är på gång att starta fastighetsbolag bland annat i Burgsvik, Hemse, Lärbro samt Fårö.

Om man inte vill eller har möjlighet att starta fastighetsbolag lokalt, så finns det andra lösningar. Vid kontakt med Anders Arvidsson Ekman på Riksbyggen och Jerker Lessing på Bo Klok framkom att det funnits ett intresse att bygga på landsbygden. Det vanliga är att dessa bolag brukar bygga fler lägenheter samtidigt på samma plats för att kalkylen ska gå ihop. Men under mötet framkom att man kan tänka sig bygga mindre bostadsområden på flera olika platser. De har båda positiva erfarenheter av att bygga på Gotland och vill gärna finnas på fler orter.

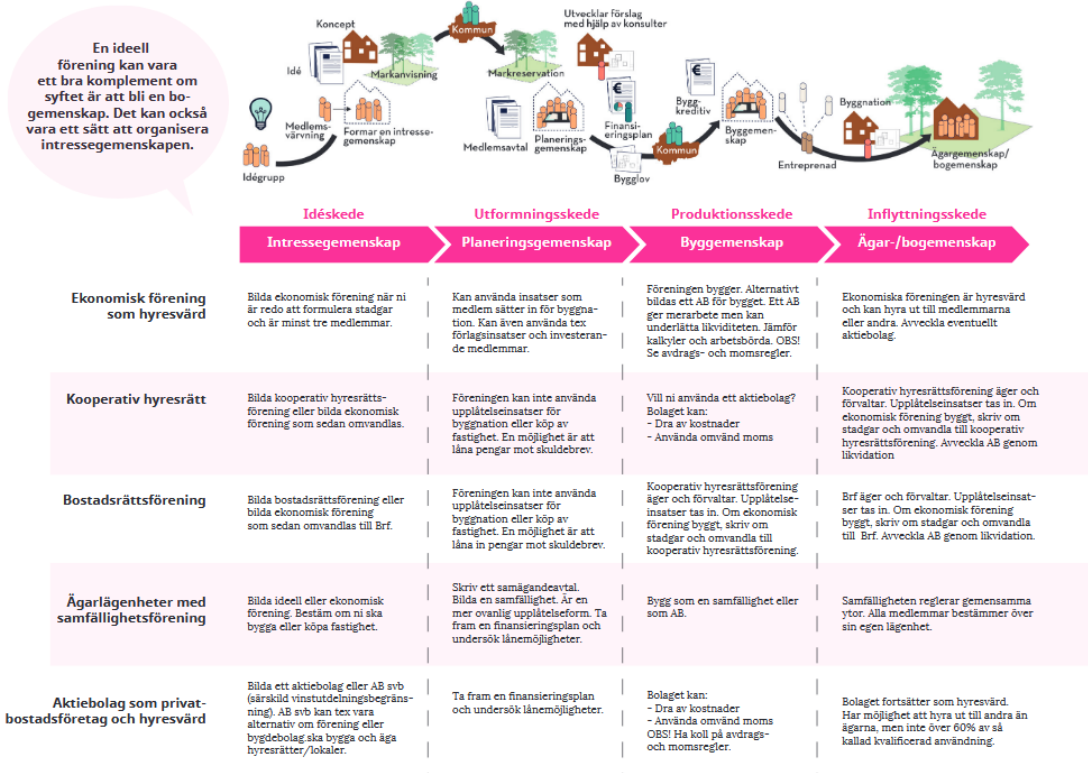
Byggemenskaper

En annan form av byggande, då man går samman och bygger gemensamt - kallad Byggemenskap

Byggemenskaper vänder på den traditionella rollfördelningen i byggprocessen och gör genom demokratiska sammanslutningar av människor att man blir sina egna byggherrar. Det innebär en ny typ av beställarroll och för individerna en större frihet att få ett boende anpassat efter de egna villkoren och behoven.

Allt fler i Sverige intresserar sig för en form av stads- och bostadsutveckling där enskilda individer och familjer går samman för att planera, bygga och senare bo i ett hus som utformas efter deras egna uppfattningar och idéer om sitt boende.

En byggemenskap är ett sätt att organisera och planera ett byggprojekt, som karakteriseras av att det är de som ska använda byggnaden som själva äger och driver projektet. Oftast gäller det bostäder och de som ingår i byggemenskapen arbetar då utifrån en gemensam idé om hur och var de önskar bo. Byggemenskapen avgör också själv vilken upplåtelseform man vill ha.



Ägandeformer

I dag finns det 4,8 miljoner hushåll i Sverige. 43 % bor i hus, 49 % i någon form av lägenhet

Nedan citat är hämtat från Boverkets hemsida
Boverket (2019). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige.*

<https://www.boverket.se/sv/samballsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/upplatelsefo>

Upplåtelseformen är det sätt på vilket man förfogar över sin bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, samt en mindre del kooperativ hyresrätt.

Innehåll på denna sida

- Hyresrätt
- Bostadsrätt
- Kooperativ hyresrätt
- Äganderätt – både i småhus och flerbostadshus

Hyresrätt

Hyresrätt innebär att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Man kan också hyra någon annans privata bostad helt eller delvis (inneboende), oavsett om denna är en hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt. Men då har man inte samma besittningsskydd.

Bostadsrätt

Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen

Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt kan sägas vara ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. En förening äger – eller hyr – en fastighet och enskilda föreningsmedlemmar i sin tur hyr sina Om Boverketlägenheter av föreningen. Vid inflyttning betalas en form av deposition till föreningen, vilken återfås när man flyttar därifrån. Man kan alltså inte sälja sin lägenhet utan den lämnas tillbaka till föreningen när man flyttar.

Äganderätt – både i småhus och flerbostadshus

Äganderätt - egnahem och ägarlägenhet - innebär att man själv äger sin bostad. Det absolut vanligaste är att man äger ett småhus, det vill säga ett en- eller tvåbostadshus. Sedan 1 maj 2009 är det även möjligt att bygga nya flerbostadshus med ägarlägenheter eller att bygga om byggnader som inte är bostadshus till ägarlägenheter. Denna boendeform innebär att man äger sin egen lägenhet, inte bara rätten att använda bostaden, som i bostadsrätt. Det innebär att man till exempel kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut den, precis som ett egnahem. Till skillnad från ett egnahem måste en ägarlägenhet ha del i en samfällighet som omfattar yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar. Ägarna till lägenheterna är medlemmar i samfällighetsföreningen, som ska sköta de gemensamma delarna.

Äganderätter

Äganderätter är en rätt ny företeelse i Sverige men vanlig utomlands. Ägarformen har dock funnits i Sverige sedan 2010, men inte riktigt tagit fart. Vid ett möte med Dag Gunnarsson, Bygg GG, från Norrköping, har vi fått veta lite mer om denna ägarform. En trolig förklaring till att Äganderätter inte fått så stor spridning kan vara att bankerna inte känner till ägarform samt att kommunerna/regioner i samband med bygglovshanterande har haft svårt att bedöma denna nya form av att äga en bostad. Nu verkar det som att denna ägarform blir allt vanligt förekommande runt om i landet.

Som ägare av en Äganderätter kan man hyra ut sin lägenhet till turister på sommaren och kanske själv bo i husvagn. Det blir ett sätt att finansiera sitt boende resten av året. Denna form av uthyrning brukar inte vara tillåtet vid de flesta andra boendeformerna. På Gotland och andra orter där besöksnäringen är stor torde Äganderätter vara en intressant boendeform.

Byggmodeller

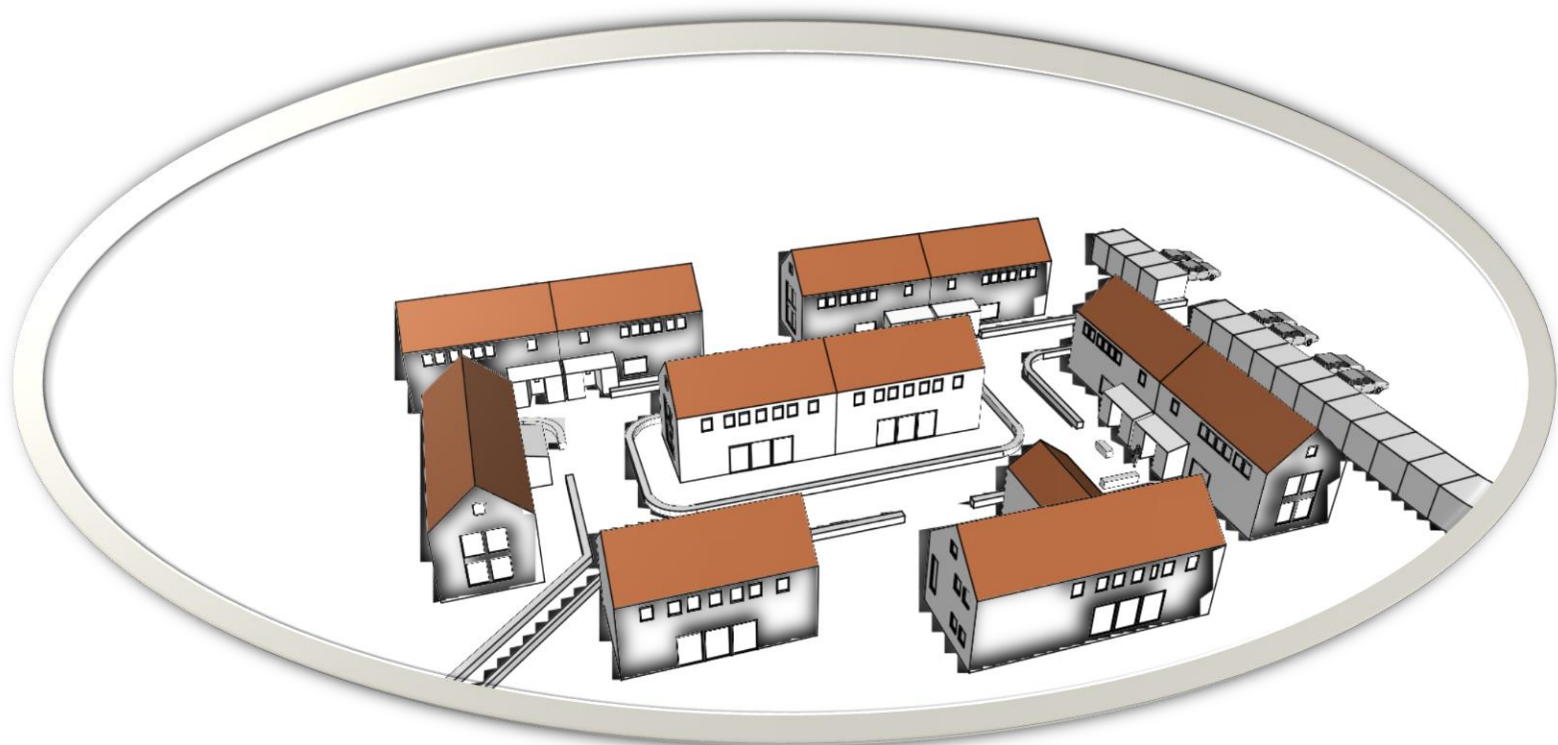
I projektet har vi arbetat tillsammans med arkitekterna Carin Johanson och Hans Murman även Ulla Alberts har varit behjälplig i arbetet. Vi har med hjälp av arkitekterna tagit fram två olika förslag på modeller på flerfamiljsboende. Båda förslagen kan användas men med olika typer av fasader. Skisserna på byggmodellerna finns längst bak i rapporten.

Carin Johansons modell är traditionell. De större lägenheterna finns i två plan och de mindre lägenheterna kan byggas i markplan med en lägenhet ovanför. Uteplats i markplan får bra ytor och längst med hela övervåningen byggs en stor balkong.



I ett möte med Oliver Thornton från RAW Property, Stockholm, presenterades ett annorlunda sätt att bygga. Deras koncept är att bygga lägenheter mellan 35 – 170 kvm med ett badrum och ett kök, sedan får den som köper lägenheten sätta upp mellanväggar, själv inreda och välja de material man önskar. Detta koncept gör att byggkostnaden blir mellan 10–20% lägre än traditionellt byggande och byggtiden blir också kortare.

Arkitekterna Hans Murman och Ulla Alberts har gjort en liknande modellen som RAW Property. I Hans och Ullas ritningar följer ett antal olika förslag på hur man kan sätta upp innerväggar och även bygga ut, om familjen växer eller om man vill ha hemmakontor eller uthyrningsdel.



Hållbart boende

Att leva hållbart kan kännas svårt, men i själva verket gör vi alla omedvetet och smarta hållbara val i vår vardag. Vi sopsorterar, pantar burkar och petflaskor, handlar alltmer på loppisar och second hand. Vi äter allt oftare ekologiskt eller närproducerad mat. Byggnader med solceller på taken är numera en vanlig syn och elbilar/hybridbilar är i dag inget konstigt eller ovanligt.

Inför byggande av flerfamiljshus där man vill få husen energi- och vattensnåla men även hållbara, bör man tänka på följande:

- Socialt - skapa gemensamma ytorna, både ute och inne,
- Ekonomi – bör vara fördelaktiga både för ägarna av fastigheten och hyresgästerna,
- Miljön - bygga med material som är hållbara samt
- Rättvist byggande - kommer materialen från platser där arbetsförhållanden varit goda.

Vid byggande av flerfamiljshus bör solceller på taken och laddstolpar för elbilar finnas med i planerna redan från början. Möjlighet att få del av mark för egen odling kan också ge ett mervärde.

Det finns flera alternativ när det gäller att utifrån miljön bygga hållbart. Ett vanligt medvetet miljöval är att bygga i trä. Trä är en förnybar naturresurs som är lättare och billigare än sten. Med trä som byggmaterial är det lätt att göra ändringar under byggprocessen. Livslängden för ett trähus är dock inte lika lång som ett stenhus. Trähuset måste målas och underhållas oftare än hus byggda av sten. Stenhus är mer eller mindre underhållsfri, stabila och det är mindre risk för fukt och mögel om huset är byggt på ett korrekt sett. I stenhus är temperaturen jämnare, huset upplevs som sval på sommaren och varmare på vintern, Nackdelen är att stenhus är dyrare att bygga och materialet är tungt att hantera.

Så vad är då hållbart byggande? Ska man bygga i betong, trä eller stål? Eller ska man se på återanvändning av byggmaterial som ytterligare ett hållbart byggnadssätt? En beräkning som gjorts gällande all Europas samlade avfall, framkom att en tredjedel av avfallet kommer från byggandet. Bör inte byggavfallet används i större utsträckning än vad som är fallet idag när man bygger? Förr flyttade man ofta hela gårdar, vilket inte alls förekommer i dag.

Kort kan sägas att när de ekonomiska-, miljömässiga- och säkerhetsfrågorna möts, där blir det ett långsiktigt hållbart byggande.

Hur hållbart är det då att bo på landsbygden?

Nedanstående citat är hämtade från **Hela Sverige Ska Leva: BALANSRAPPORT #2 2018 /**

”Ett vanligt förekommande argument är att stadsbor borde orsaka en lägre miljöbelastning eftersom de bor mindre, åker mer kollektivt och kan ta del av en energi effektiv infrastruktur. Stockholms tätort bara upptar 0,1 procent av Sveriges yta med sin bebyggelse så krävs 19 procent av Sveriges yta för att producera alla naturresurser som staden behöver konsumera. Om man dessutom räknar in den yta som behövs för att ta hand om Stockholms avfall och utsläpp krävs hela 93 procent av Sveriges yta. 19% 93% Bebyggd yta 0,1% STOCKHOLMS EKOLOGISKA FOTAVTRYCK PROCENT AV SVERIGES LANDYTA Omgivande yta som behövs för att producera alla naturresurser en stad behöver. Omgivande yta som krävs för att producera alla nödvändiga naturresurser och för att ta hand om en stads utsläpp och avfall. Städerna står för 80 procent av utsläppen. Stockholms ekologiska fotavtryck är som 93 procent av Sveriges yta Nu sker givetvis denna markanvändning spridd på planetens

ytta – och även landsbygdsbor ger upphov till produktion och avfall utanför det egna hemmet. Men det visar att markanvändning i form av den bebyggda bostadsytan utgör en väldigt liten andel av en människas totala ekologiska fotavtryck. Enligt Världsbanken står städerna för så mycket som 80 procent av de globala utsläppen av växthusgaser, medan den andra halvan av jordens befolkning, som bor på landsbygden, bara släpper ut 20 procent.”

Bygglov

Vid ett möte med Lisa Ewen, bygglovschef, Mikael Norberg bygglovsenheten och Eva Ahlin ordförande i Miljö- och byggnämnden diskuterades frågan om hur bygglov hanteras. För många verkar bygglovshanteringen onödigt krånglig och som enskild upplevs det svårt att få rätt om bygglovet avslås. Till exempel är det svårt att förstå varför man i en bygglovsansökan ska redovisa hur man tänkt möblera bostaden eller var garderober ska placeras. Den förklaring som gavs av ovanstående sakkunniga, är att mycket är lagstadgat för att ge bygglov till en bostad med åretruntstandard. Exempelvis ska det klarläggas att den tilltänkta bostaden kan användas även för personer med funktionsvariationer. Ett förtydligande vore önskvärt när det gäller varför vissa saker efterfrågas när man vill ha in kompletteringar på bygglovsansökan.

Vid bygglovsansökan ska förutom ritningar med korrekta mått på huset och tomten, även information bifogas som rör marken och det område som ska bebyggas. Finns det detaljplan där man önskar bygga, måste man vara insatt i kultvärdeskartan, naturvärdeskartan samt om det finns utökad bygglovsplikt på området. Med bygglovsplikt menas att där kan finnas höga kulturvärden, konstnärliga värden eller att området tillhör Försvarmakten.

Regionen har på sin hemsida skapat en checklista för att underlätta ansökan om bygglov. Listan den är inte helt lätt att förstå, men regionen arbetar fortlöpande med att förbättra och förenkla den. Checklista vänder sig till de som vill uppföra villor eller fritidshus inte om man vill genomföra byggnation av lägenheter och flerfamiljshus.

Regionen menar att det inte går att göra en checklista för flerfamiljshus, motsvarande den som nu finns för villor och fritidshus. Bygglovsprocessen för lägenheter och flerfamiljshus är en komplicerad process och väldigt beroende av de specifika förutsättningar som gäller vid just det aktuella bygget. Regionen rekommenderar, för de som har för avsikt att bygga flerfamiljshus, anlita en kunnig och erfaren konsult som åtar sig uppdraget att ansöka om bygglov. Den rekommendationen borde gälla för alla ärenden gällande bygglov. Handläggningstiderna är långa och många kompletteringar begärs oftast in. Överklaganden är också vanligt förekommande. Om bygglovsansökan var rätt från början skulle det sannolikt bidra till kortare handläggningstider. Eller kan regler och lagar göras lite lättare att förstå för både handläggare och sökande av bygglov?

Marknadsföring

På Östergarnslandet påbörjade systrarna Elsa och Stella Rosenkvist sommaren 2020 att marknadsföra orten på Facebook, Instagram och genom en hemsida under rubriken ”Plats att slå rot”. Med vackra bilder, intervjuer med boende och företagare på orten. Systrarnas marknadsföring ledde till att ett intresse skapades och många hörde av sej med en önskan om möjligheten att flytta till Östergarnslandet.

Utvecklingsbolaget Nygarn hakade på och beslutade att försöka ta tillvara det intresset som skapats och att snabbt hitta möjliga vägar för de som önskade flytta till Östergarnslandet. Målgruppen blev barnfamiljer eftersom Kräklingbo skola ett antal gånger varit nedläggningshotat på grund av för få barn.

2012 gjorde Bunge intresseförening ett projekt som kallades Provbo Gute. Nygarn kontaktade en av de som arbetade med detta projekt och fick ta del av Provbo Gutes erfarenheter och resultat. Nygarn fann upplägget intressant och ett arbete med att göra på ett liknande sätt startades. Första steget Nygarn tog var att inventera hus på Östergarnslandet som skulle kunna tänkas hyras ut under ett par terminer. Man fann många fritidshusen i bygden som inte används på vinterhalvåret och som eventuellt skulle vara möjliga att hyra. Men skulle dessa fritidshus hyras ut till barnfamiljer som vill flytta till Östergarnslandet, var barnfamiljerna tvungna att hitta ett annat boende på sommaren. Barnfamiljerna vill oftast ha ett permanent boende så trots att intresset varit stort bland barnfamiljerna visade det sig att det tar tid innan man hittar de seriösa som är beredda att provbo. Nu, 1 år senare, har det kommit flera barnfamiljer som är villiga att pröva detta koncept.

Film för inspiration

I detta projekt/förstudie har det tagits fram förslag på byggbar mark på ett flertal platser på ön, förslag på ritningar som kan användas samt idéer att inspireras av. Vi har därför gjort en film som kan ge tankar och idéer hur man kan marknadsföra den plats man vill uppföra lägenheter på. Detta för att hitta intressenter och seriösa spekulanter.

Lästips

Förstudie gjord av Nygarn Utveckling AB: **Austerland Energi, förutsättningar för en lokal energiomställning**. Ny studie påbörjats, **Austerland Skag**, värt att hålla utkik efter den rapport som följer det arbetet.

Kiladalens Utveckling AB har gjort en bokserie. I detta ämne finns: **Att bygga hyreslägenheter på landsbygden** och **Bygg smart på landsbygden**.

Hela Sverige ska leva har skrivit många bra balansrapporter:

1. Kultur i hela landet
2. Hållbarhet i hela Sverige
3. Befolkning i hela landet
4. Infrastruktur i hela landet
5. Bredband i hela landet
6. Naturresurser i hela landet
7. Bostäder i hela Sverige
8. Kapital i hela landet