



# DELNING I SEGE PARK – EN MODELL UTIFRÅN DREVET





# Innehållsförteckning

<b>Guide till läsaren</b>	<b>3</b>
<b>Drevet</b>	<b>4</b>
<b>Områdesaktörer</b>	<b>6</b>
De boende själva	6
Organisationsform	6
Hanterar	6
Budget	6
Byggherrarna/Fastighetsägarna	6
Organisationsform	6
Hanterar:	6
Budget	7
Gemensamma externa aktörer	7
Hanterar	7
Budget	7
<b>System för områdets organisering</b>	<b>8</b>
Digitalt system/plattform	8
Fysisk hubb - byggnad 14	9
Samordnad information, utbildning och folkbildning	10
<b>Områdets delningstjänster</b>	<b>11</b>
Bilpool	11
Drift	11
Kostnad	11
Cykelpool	12
Drift	12
Kostnad	12
Hyrsläp och dylikt	12
Verkstad och återbruk	13
Cykelverkstad	13
Snickeriverkstad	13
Skrädderi och skomakeri	14
Försäljning av hantverk och återbrukade saker	14
Verktygspool (och prylpool)	15
Gemensamma ytor	15
Utbud	17
Leveransskåp	19

<b>Plustjänster</b>	<b>20</b>
Ekosystemtjänster och blågröna lösningar	20
Avfall	20
<b>Kollaborativa delningsfunktioner och folkbildning</b>	<b>21</b>
Folkbildning	21
Odling	21
Hyr varandras bil	22
Samåkning	22
Lokal valuta	22
<b>Kalkyler och fördelning av kostnader</b>	<b>23</b>
Kostnadsjämförelser	25
Att diskutera vidare	25
Kalkyl baserad på 871 lägenheter	26



## Guide till läsaren

Under två år av dialogmöten har byggherrarna i Sege Park diskuterat samarbete och delning och arbetat fram många spännande spår och potentiella synergieffekter. Det här dokumentet syftar till att samla ihop det som kommit upp och konkretisera det i dels en affärsmodell utifrån det sociala företaget Drevet och dels utifrån en tanke om att skapa förutsättningar för kollaborativt delande.

I området kommer det att finnas både äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter. Inflyttningen kommer att ske under ett spann av två år. Ambitionen kring delning är olika hos olika byggherrar. Vi har försökt att ta hänsyn till det i det här förslaget vilket har inneburit att vi inte bara har fokuserat på ett rent affärsmässigt upplägg utan också velat undersöka potentialen av den samverkan som finns. För vi tror att man har mycket att vinna på ett helhetsgrepp där fastighetsägare, boende och externa aktörer jobbar mot samma mål.

Dokumentet inleds med en beskrivning av Drevet och varför de borde vara en del av Sege Park. Sedan beskriver vi en tänkt ansvarsfördelning mellan de olika aktörerna och vilka förutsättningar som behöver finnas på plats. Därefter beskriver vi de delningsfunktioner som ska ingå, de delningsfunktioner eller tjänster som kan köpas till och slutligen de delningsfunktioner som bör vara kollaborativa. Sist går vi igenom kostnadsfördelning och kalkyler.



## Drevet

Våra ledord: Närproducerat, Inkludering, Hållbarhet, Kooperativ, Hantverk, Folkbildning, Kvalitet

Förslaget i det här dokumentet är baserat till 100% på en hållbar affärsmodell fri från andra faktorer såsom projektstöd eller andra finansiella bidrag/stöd. Vi ser att många sociala företag grundar sina verksamheter på möjligheten att understödja med hjälp från bland annat arbetsförmedlingen eller ESF-projekt m.m. Denna form av stöd är såklart intressant för Drevet, men vi väljer istället att basera alla våra kalkyler på att Drevet drivs precis som vilket "vanligt" företag som helst och att allt stöd i form av projektmedel eller dylikt går till att arbeta parallellt med sociala frågor och inte till att underlätta för företaget ekonomiskt eller organisatoriskt. Detta anser vi är en viktig del i att kunna leverera en långsiktig och hållbar affärsmodell och långsiktigt samarbete med våra kunder.

## Vad är Drevet

Drevet började som ett ABF-projekt med finansiering av Allmänna arvsfonden. Syftet med projektet var att lära ensamkommande ungdomar olika typer av hantverk och samtidigt starta, utveckla och driva ett arbetsintegrerande socialt företag i form av ett kooperativ tillsammans med deltagarna i projektet.

Från början hade Drevet som mål att bygga upp ett kooperativ från grunden på ett nyskapande sätt och valde därför att lägga lika mycket krut på de sociala och samhälleliga delarna av företaget som på utvecklingen av tjänsterna och produkterna. Detta gjorde vi genom att parallellt fördjupa oss och utbilda oss inom ämnen såsom kommunikation, snickeri, pedagogik, metallarbete, genusfrågor, skrädleri, miljö/hållbarhet och cykelreparation. Detta har lett till att vår profil som företag inom de områden där vi verkar är unik och ger oss möjligheterna till att erbjuda och leverera heltäckande koncept i allt vi gör.

Vår unika företagsprofil speglas också av den breda kundkrets och de uppdrag vi fått under de senaste åren. Ett litet urval av våra kunder och uppdrag vi genomfört det gångna året är:

- **MKB:** Utveckla och tillverka verkstäder
- **Ikea Hubhult:** Konsultuppdrag (mobilitet/hållbarhet)
- **Malmö stad, Kulturförvaltningen:** Skapa tema för att utveckla/bemanna festivalevenemang
- **Malmö Stad, Startskolan:** Forma och skriva utbildningsprogram (mobilitet/hållbarhet)
- **Malmö stad, Miljöförvaltningen:** Hålla workshops och events
- **Malmö stad, Gatukontoret:** Designa och bygga lekplats

## Om Drevet får drömma fritt om sin del i Sege park

Drevet har nu i flera år drivit ett företag som skiljer sig från de flesta andra. Vi har tagit på oss blandade uppdrag med allt från hantverk till utbildningar men allt vi har gjort har haft samma röda tråd - hållbarhet och inkludering. När vi först kom i kontakt med Sege park såg vi genast potentialen i området kopplat till denna vision. I Sege park ser vi allt vi jobbar med på en och samma plats och dessutom möjligheten till att påverka området och växa i takt med allt spännande som planeras där.

## Närproduktion

Närproducerade produkter är en av Drevets stöttepelare. Att kunna tillverka produkter i en mängd olika material och ta oss an stora beställningar från företag eller kommunen, eller små beställningar från privatpersoner är en stor del av det vi gör och den framtida vision vi jobbar mot.

Allt för många företag koncentrerar sig på enbart stora beställningar vilket gör att produktion av varor i Sverige har så gott som försvunnit. Produkter som i grunden ska bidra till en hållbar framtid förlorar redan en stor del av sin förmågan till det innan de ens har hunnit komma till användning.

Cykeln är ett exempel på en vara som ofta hyllas för att vara en hållbar produkt, men cykeln i sig är numera en slit-och-släng-vara som tillverkas i nästan varje fall i länder som Kina eller Taiwan, och inte sällan under dåliga arbetsförhållande. Dessa cyklar är dessutom byggda med väldigt låg kvalitet och är redo att slängas efter några års bruk pga billiga material och dåligt hantverk. För att maximera vinsten tillverkar även svenska cykelföretag som Crescent, Eco Ride, Yosemite m.m. sina cyklar i Asien. Cyklarna fraktas sedan över halva jordklotet till Sverige och är i bruk i några år innan de går sönder och hamnar på skrothögen och ersätts igen av en ny likadan.

Trots att det mesta vi konsumerar idag är producerat under liknande omständigheter finns det ändå en vilja från både konsumenter och företag till att ändra på detta och återgå till en mer hållbar och nära produktion med fokus på kvalitet och lång livstid på produkterna vi köper. Det är den här viljan Drevet fokuserar på och vill vara en självklar del i.

## Folkbildning och interaktion med boende i området

Drevets rötter ligger i folkbildningen. Vi började som en del av ABF Malmö och drev ett utbildningsprojekt i 3 år som la grunden till allt vi är idag. Vi har lagt lika mycket tid och resurser på att jobba utåtriktat för att sprida vår vision om inkludering och en hållbar framtid som vi har lagt på vår produktion. Vi har jobbat med bland andra MKB, Malmö stad och privata företag kring ämnen såsom mobilitet och återbruk. Vi har jobbat med VA-syd och Sysav om återvinning och vi har hållit i ett hundratal events och workshops med syftet att utbilda och inspirera till



nytänk kring mobilitet, reparation av produkter, hantverk, och återbruk. Att skapa trevliga möten mellan människor leder till att folk är mer villiga att testa nya idéer och under åren har vi blivit experter på att organisera workshops och events/festivaler med stort fokus på inkludering.

Redan innan Drevet började tänka på ett koncept i Sege park har vi haft samarbete med flera av er som ska bygga i området. Vår första kontakt med Sege park fick vi via Ikea Hubhult där vi tillsammans diskuterat möjligheter till att Ikea skulle kunna vara en del av områdets arbete mot en hållbar framtid och att Drevet skulle kunna bidra till detta genom att understödja med våra färdigheter och kunskaper. Detta pågående samarbete med Ikea Hubhult har nu blivit ännu mer relevant genom det här förslaget.

*Hur skulle Drevets vision kring närproduktion och folkbildning påverka Sege park?  
Hur skulle Sege parks vision för framtiden främja Drevet?*

Med förslaget nedan som utgångspunkt skulle Drevet kunna flytta delar av sin nuvarande verksamhet till Byggnad 14. Vår befintliga verksamhet just nu är på 800m<sup>2</sup> verkstäder på Möllevången och i Skurup och består av följande:

- Fullt utrustat snickeri med kapacitet att hantera stora som små order.
- Fullt utrustad cykelram-tillverkningsverkstad med kapacitet att designa och tillverka egna cyklar/lådcyklar med custom design och branding.
- Fullt utrustad metallverkstad med kapacitet att hantera stora som små order.

En möjlig vision av framtiden är att Drevet tar sig an uppdrag i området åt byggherrarna och boende i Sege park. Vi skulle dessutom gärna utveckla en folkbildnings-hub tillsammans med ABF där folk kan komma och ta del av workshops i ämnen relevanta för området såsom odling eller biodling, återbruk osv.

Att kunna ha en närmare koppling till beställaren och den slutgiltiga produkten tycker vi såklart är en stor del av visionen här och en produkt eller tjänst framtagen i direkt dialog med den som den är avsedd för, och dessutom framtagen på plats känns oerhört viktigt och spännande. Det vi skulle kunna erbjuda är t.ex. att:

- Tillverka möbler/utemöbler och verkstäderna i byggnad 14
- Restaurera fönstren i de befintliga byggnaderna
- Tillverka cyklarna till cykelpoolen
- Bygga och sköta insektshotell i området och annat liknande såsom biodlingar
- Bygga lekplatser
- Driva cykelaffär och cykel-reparationsverkstad
- Tillverka möbler åt boende i området

## Områdesaktörer

Upplägget utgår ifrån tre aktiva aktörer som organiserar sig separat;

- de boende själva
- byggherrarna/fastighetsägarna
- gemensam extern aktör som utför ett bestämt uppdrag (kan vara flera olika)

## De boende själva

### Organisationsform

Ideell förening, facebookgrupp, byalag eller annat (Formeras och bestäms efter inflytt)

Möjligt är att det blir flera olika föreningar men på något sätt behövs en övergripande organisation med mandat som kan företräda de boende i dialogen med fastighetsägarna och den externa aktören. Både för att de boende ska kunna vara med och påverka, men också för att möjliggöra utveckling av kollaborativa delningsfunktioner som tex behöver kopplas till appen, ekonomin eller annat inom delningsinfrastrukturen, och som måste "ägas" av de boende.

### Hanterar

- Aktiviteter för boende i området som skapar sammanhållning och gemenskap.
- Odling och matförädling
- Kultur- och träningsaktiviteter. (Tex samarbete med Sommarscen Malmö och Friskis och Sveltis)
- Annan folkbildande verksamhet (organiserad gemensam matlagning, kulturskapande, bokcirklar, syjuntor, snickeri, barnkör mm).

### Budget

Frivilliga medlemsavgifter för specifika aktiviteter såsom träning, odling och kultur.

## Byggherrarna/Fastighetsägarna

### Organisationsform

Ekonomisk förening, Gemensamhetsanläggning, samarbetsavtal (bestäms i parallell process)

### Hanterar

- Digitalt system

- System för delning av gemensamma ytor i olika fastigheter
- System för fördelning av kostnader mellan fastighetsägare (andelstal, per lägenhet, annat)
- Mobilitetspool (avtal med leasingfirma)
- 10-årigt avtal med extern aktör för drift av överenskomna delningsfunktioner
- Gemensamma upphandlingar
- Eventuell samförvaltning

Tanken är att fastighetsägarorganisationen inte ska vara arbetande, utan ta beslut inom en given budget och att olika arbetsuppgifter är delegerade till andra aktörer (tex drift av det digitala systemet, drift av de gemensamma ytorna, drift av mobilitetspool och kontakt med leasingföretag och andra leverantörer).

## Budget

Initial investeringskostnad per lägenhet.

Löpande månadskostnad per lägenhet.

## Gemensamma externa aktörer

Eftersom det finns många olika sätt att lösa drift av områdets funktioner har vi valt att inte bara utgå från Drevet i det här dokumentet. Tanken är att oavsett vilken/vilka aktör/er vi väljer ska det gå att använda sig av de modeller som beskrivs nedan.

- Drevet
- Annan aktör
- Flera olika aktörer

## Hanterar

- Drift av delningsfunktioner
- Bemanning och information i byggnad 14
- Övriga tjänster enligt överenskommelse

## Budget

Enligt överenskommelse, se olika alternativ längre ner i dokumentet.

## System för områdets organisering



### Digitalt system/plattform

Det finns en digitaliseringsgrupp som inte är igång fullt ut efter en uppsägning av nyckelperson. Tanken var att kunna knyta ihop deras arbete i den här utredningen, men de har inte varit formerade. Därför utgår den här utredningen ifrån att det kommer att finnas en digital portal med samtliga delningstjänster för hela Sege Park (lokaler, ägodelar, tjänster, mobilitetslösningar etc). Här är det omöjligt att budgetera eftersom ambition och innehåll kan variera hur mycket som helst. I bifogad kalkyl är kostnad medtagen för separata lösningar som finns på marknaden idag.

Utifrån byggherredialogen finns det en tydlig och uttalad ambition hos byggherrarna att ta fram en app/digital plattform för att delandelösningarna ska vara så lättillgängliga och användarvänliga som möjligt. Det ska vara möjligt att boka och betala direkt i sin telefon/dator och man ska kunna se vad som är ledigt och var man kan hämta delningsobjektet.

En viktig del i detta är att redan från början tänka in kollaborativt delande i områdesappen för att skapa bästa möjlighet även för det. Här kan man annars använda etablerade plattformar eller skapa ett enkelt områdesforum för de boendes eget delande.

## Fysisk hubb - byggnad 14

Byggnad 14 kommer att rymma kontor och lokaler för den externa aktören. Här kommer också två öppna verkstäder att finnas, en för cyklar och en för snickeri och återbruk. I ett utvecklingsperspektiv kan här även rymmas skomakeri, skradderi och second hand-affär om det finns underlag affärsmässigt.

På vissa bemannade tider är alla boende välkomna att använda de öppna verkstäderna. De som är organiserade i studiecirkel kan nyttja dem själva på överenskomna tider efter att ha gått en timmes genomgång av maskiner och verktyg.

Byggnad 14 kommer också att utgöra mötesplats för boende i området. Vi tänker oss en större lokal med många användningsområden. Dagtid är det infopunkt, coffee och mottagande av leveranser och studiebesök. På eftermiddagen rullar vi bort alla bord och stolar och har kör eller rörelsegädje för barnen. Senare mot kvällen är det yoga, seniorträff, odlingsmöte eller filmvisning och mot helgen fest, barnkalas och olika kulturarrangemang.

Här finns möjlighet för dig som jobbar hemifrån att hyra in dig på flexibel plats, med tillgång till mötesrum och gott kaffe. Här möts konsulten, kulturarbetaren och studenten i en inspirerande och kreativ miljö. Självklart finns det internet, skrivare, förvaringskåp för privata saker och mötesrum som går att boka.





## Samordnad information, utbildning och folkbildning

Vid inflyttning ska alla boende få både skriftlig och digital information om de olika funktioner som finns i området och vilka möjligheter som finns att engagera sig i odling, använda verkstäder, och gemensamma utrymmen men också hur de kan dela saker med varandra, samåka och själva ta initiativ till grupper och verksamhet.

En viktig del i informationen är att tydligt förmedla områdets hållbarhetsambition och ge tips och idéer till klimatsmart resursanvändning, avfallshantering och resande. Tanken är att presentera alternativ till resande med egen bil på så sätt att det täcker många av de användningsområden som en bil har t.ex. pendling, inköp, transport av större ting etc.

I byggnad 14 ska det finnas en infopunkt där man kan få mer detaljerad information om vilka delningsfunktioner som finns inom området, vilka delandefunktioner som finns tillgängliga just nu, var man hittar bil- och cykelpoolen och hur man använder poolappen. I varje bil finns också samlad information om var laddare finns i Malmö och Skåne.

## Områdets delningstjänster

Delningstjänsterna nedan är det som ingår i månadsavgiften. Mobilitetslösningarna har anpassats för att stämma överens med senaste versionen av mobilitetsplanen.

### Bilpool

15 leasade bilpoolsbilar av olika sort. Både nya el och begagnade hybrid för att elladdning tar tid och binder upp bilar om det inte finns snabbbladdare. Dessa knyts till ett digitalt boknings- och upplåsningssystem och placeras i P-huset med undantag för tre bilar som sprids ut på fastigheter i området (Röda Oasen, Tallfarm och MKB).

### Drift

- Drevet erbjuder support under dagtid och information om hur bilpoolen fungerar. Alla kan boka in sig på en informationsrunda om hur bilpoolen funkar; bokning, upplåsning, laddning, användning.
- Drevet sköter all kontakt med leasingfirman som genomför regelbundna säkerhetskontroller, däckbyte, besiktning och reparationer. Tvättning och städning av bilarna sköts av Drevet.
- Försäkring ingår i leasingavtal.

Initialt uppskattas behovet till 15 fordon för hela området. Allt från mindre bilar till större familjebilar kommer att finnas för att täcka de allra flesta behov. Om behovet ökar sätts fler fordon in för att möta efterfrågan.

### Kostnad

Alla boende får automatiskt tillgång till bilpoolen. Sedan betalas användning vid varje bokning genom en app. Nedan är ett förslag som ligger under andra bilpoolsaktörer på marknaden, men som ligger över kostnaden för två personer att göra samma resa med kollektivtrafiken. Vi har letat efter forskning kring hur pris styr användning i bilpooler men inte hittat.

Förslag till användningskostnad bilpool ink moms			
		Kr per km efter 40 km	
Helg	500	1	Tex: Åka till Fbg över helgen: 500+300kr
Dygn	300	1	Tex: Åka till Österlen över dagen: 300+180kr
Vardag 07-17	150	1	Tex: Samåka till Helsingborg: 150+80kr
Timme	50	1	Tex: Åka till Ikea tre timmar: 150kr
Vecka	2000	1	Tex: Åka till Grövelsjön en vecka: 2000+1600kr



## Cykelpool

För att få ett bättre samnyttjande av specialcyklar knyts dessa till samma bokningssystem som bilpoolen och kan enkelt bokas för ärenden eller utflykt. De cyklar som ska finnas till förfogande är:

- 23 Ellastcyklar (tex Babboe BigE / Babboe Curve E Sverige)
- 5 Cykelvagnar (tex Gerdmans Cykelkärra för 100 kg)
- 1 Transportcykel (tex: Omnimum Cargo)

Cyklarna kommer primärt att placeras i P-huset för att öka tillgängligheten och användningsgraden.

## Drift

MKB har idag ett system där lådcyklar bokas via app och där en serviceaktör får meddelande om behov av service/reparation direkt av den kund som använder cykeln. Detta ger en snabb hantering och möjliggör att cyklarna är tillgängliga för användarna i så hög utsträckning som möjligt. Samma kommer vi att göra här. Drevet kommer att kunna ta hand om reparationer och underhåll

## Kostnad

50 kr/dag inkl moms	25kr/4h inkl moms
---------------------	-------------------

## Hyrsläp och dylikt

Flera av de alternativ som studeras för bilpool möjliggör även att andra föremål, t.ex. ett släp, kopplas till boknings- och betalningssystem. Ett sådant planeras det för i parkeringshuset.



## Verkstad och återbruk

Drevet bygger upp och bemannar reparationsverkstäder för olika typer av ägodelar, samt tjänster för reparation i byggnad 14.

### Cykelverkstad

Som en del av mobilitetslösningarna kommer det att finnas en öppen cykelverkstad för boende i området. Här har man tillgång till allt man behöver för att smidigt kunna laga, serva och underhålla sin cykel själv. Instruktionstavlor kommer att visa hur man enkelt kan laga en punktering eller byta kedja. Här kan Drevet även hålla workshops och events för dem som är intresserade av att lära sig mer om hur de bättre kan ta hand om och använda sin cykel. En livlig cykelkultur kommer att ge mer motivation åt boende att välja cykeln före bilen.

### Snickeriverkstad

En snickeriverkstad/allmänverkstad kommer också att finnas i området. Här kan boende laga sina möbler, limma ihop en trasig blomkruka eller skapa något till sina hem av återvunna material. Tanken är att göra det lättare och roligare att återbruka och laga gammalt hellre än att köpa nytt. Här kan Drevet hålla workshops för dem som vill lära sig hantera verktygen som erbjuds, eller hålla events för dem som vill t.ex lära sig tapetsera om en stol eller tillverka blom- och örtställningar av pallar och annat åkerbruksmaterial. Dessa kan sedan användas till att pryda de gemensamma ytorna.





### Skrädderi och skomakeri

Detta är ett utvecklingsområde med stor potential. Många runt Drevet är hantverkare och finns det ett affärsmässigt underlag kommer möjligheten undersökas närmare.

### Försäljning av hantverk och återbrukade saker

Även detta är ett utvecklingsspår som kan göras i mindre eller större skala. Här ser vi också potential till torgförsäljning. Det kan både vara hantverk, reparerade prylar eller inlämnade begagnade saker från boende i området.

VA syd håller på att ta fram en mobil ReTuren-tjänst som dom planerar att kunna ställa upp på torget. De är också intresserade av en gemensam tjänst för grovavfall för hela området vilket skulle kunna vara en del i det här.

## Verktygspool (och prylpool)

Vissa verktyg i verkstaden kommer att ingå i en verktygspool och kan lånas av boende för 20 kr/dygn. Förslag på utbud: två styck skruvdragare, två styck slagborrmaskiner, två symaskiner, en cirkelsåg, sticksåg, slipmaskiner av olika typ, värmepistol. Samt några manuella verktyg som kan lånas gratis mot inlämning av sitt körkort; hammare, såg, vattenpass, etc.

Bits, skruv, slippapper mm finns till försäljning.

Utifrån boendeförening är tanken att utveckla en kollaborativ del av detta också där boende kan låna saker av varandra.

## Gemensamma ytor

Målsättningen är att ytor i Sege Park, inomhus och utomhus, som temporärt inte används ska kunna användas för temporära verksamheter och aktiviteter.

Flera av byggherrarna kommer att avsätta gemensamma ytor i sina fastigheter som kan delas antingen av de boende i just den fastigheten eller av alla boende i området. Fortfarande är det inte helt klart hur stora ytor som ska avsättas, vem som ska ha tillgång till dem och vad de ska ha för funktion. Men i den här utredningen utgår vi ifrån den sammanställning som gjordes i augusti 2019 (och som till viss del uppdaterats) för att kunna ha något konkret att räkna på. Se bilaga 1.

Sammanlagt är det enligt bilagan 530 m<sup>2</sup> utspritt på olika fastigheter plus det som ska samfinansieras i byggnad 14. Här räknar vi med 400 m<sup>2</sup> i byggnad 14. Om vi utgår ifrån att alla dessa ytor ska kunna nyttjas av alla boende i området behöver vi enas om ett sätt att organisera detta. Här kommer fyra alternativ:

1. Vi kommer överens om en kostnad per m<sup>2</sup> i befintlig, nybyggd respektive mörk yta. Alla gemensamma ytor får därmed ett värde per månad som läggs in som kostnad i totalkalkylen för delningstjänsterna.

Alla kostnader fördelas på alla byggherrar utifrån antal lägenheter (eller vilken fördelningsprincip vi beslutar oss för). Insatser i form av gemensamma ytor dras av.

2. Vi kommer överens om vilka gemensamma ytor som ska ingå, förlägger dom i byggnad 14 och låter kostnaden ingå i totalkalkylen för delningstjänsterna.

Alla fastighetsägare kan utöver de ytorna ställa egna ytor till uthyrning utifrån egna preferenser och priser.

Vissa fastighetsägare kan komma överens om att "byta yta". A har övernattningslägenhet och B har samlingslokal. Deras boende nyttjar dessa ytor på samma villkor.

- Alla som kan avsätter 1 m2 per lägenhet de har tänkt bygga (till en hyra av 800kr/m2 och år) i sina fastigheter som ska kunna delas av alla boende i området och att de som inte går in med egen yta betalar motsvarande för yta i Byggnad 14. På så vis behöver inte hyreskostnaden för delade ytor utanför byggnad 14 finnas med i totalkalkylen.
- Inga delade ytor finns med i totalkalkylen för delningstjänster. Istället lägger varje fastighetsägare in sin gemensamhetsyta i appen och betalning sker utifrån användning.

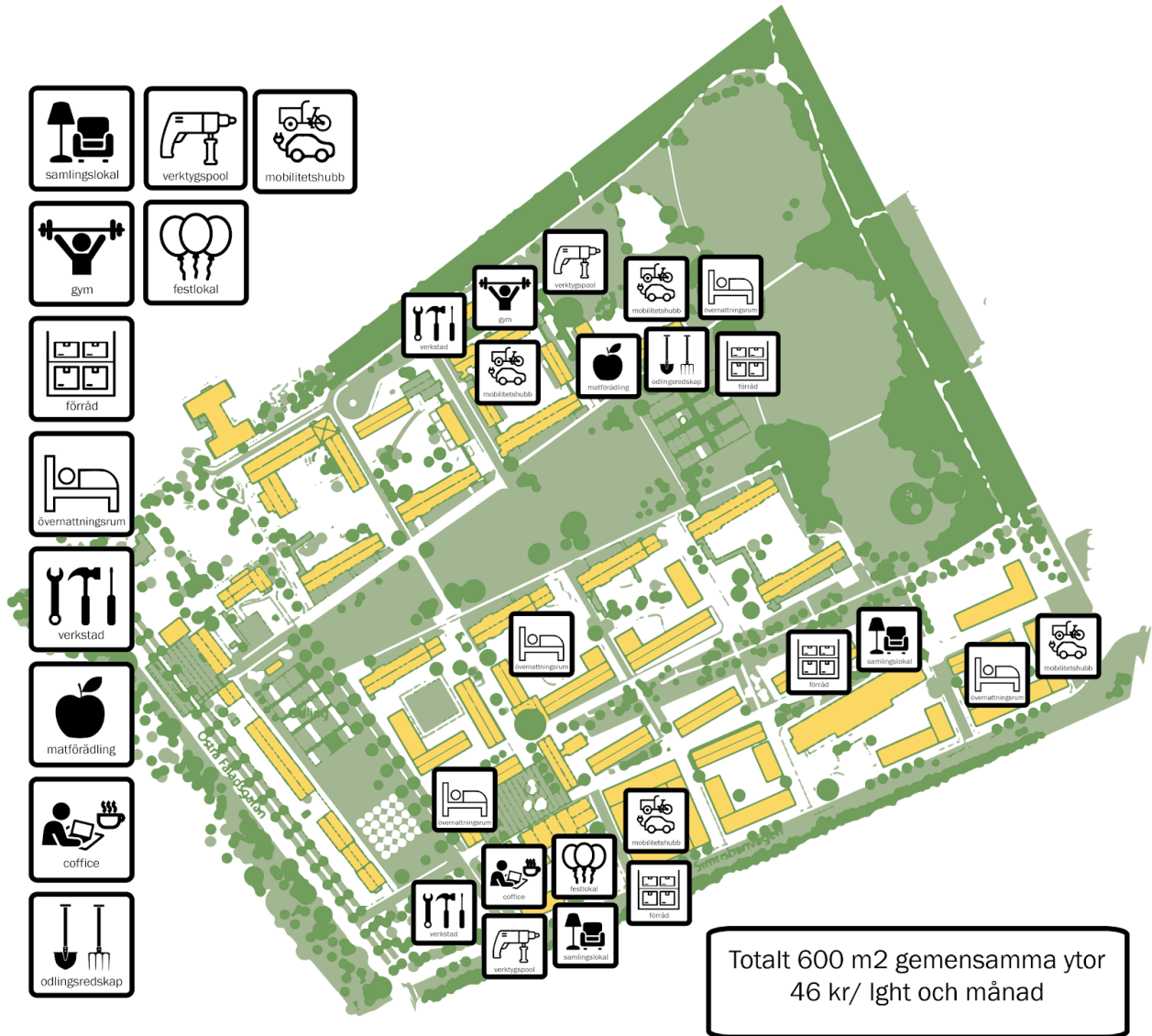
För att få en bild av vilka kostnader det innebär har vi sammanställt en tabell som visar varje byggherres insats och kostnad för gemensamma utrymmen.

Exempel på kostnad per BTA respektive per lägenhet om 930 m2 kostar 800kr/m2 och år:												
	Derome	Tallfar m	Röda Oasen	Trianon	Sundpr ojekt	Stadsfa st	Sernek e	Boklo k	Byggv esta	Wästb ygg	MKB	Summa
BTA	2 310	2 845	1 734	6 617	4 580	6 270	9 088	2 260	4 575	8 685	9 705	<b>58 669</b>
Andel baserad på BTA	3.94%	4.85%	2.96%	11.28%	7.81%	10.69%	15.49%	3.85%	7.80%	14.80%	16.54%	<b>100.00%</b>
m2 gemensamma ytor som byggherre går in med	0	50*	50*	420	30	0	100	0	60	90	130	<b>930</b>
Insats genom yta i kr	0	40 000	40 000	336 000	24 000	0	80 000	0	48 000	72 000	104 000	744 000
Utgift/år/BTA för gemensamma ytor	29 294	36 078	21 989	83 912	58 080	79 512	115 248	28 660	58 017	110 137	123 072	744 000
Utgift/mån BTA	2 441	3 007	1 832	6 993	4 840	6 626	9 604	2 388	4 835	9 178	10 256	62 000
Kostnad per lgh/mån	71											

\*Tallfarm och Röda Oasen avsätter källaryta som i det här förslaget värderas till 400kr/m2. Därför har deras yta för enkelhetens skull bara halverats i tabellen.



Utifrån ett mer behovsorienterat urval där vi begränsar gemensamhetsutrymmen till 600 m<sup>2</sup> i området, skulle fördelningen kunna se ut såhär:



## Leveransskåp

Det finns idag ett antal företag som utvecklar lösningar för leveranser till lägenhetsboende. Leverantörerna beskriver själva att de är i en utvecklingsfas och att det är osäkert vilka lösningar som kommer att finnas på marknaden när det är dags för inflyttning i Sege park, och hur affärsmodellen för detta kommer att se ut. Byggherrarna i Sege park är dock positiva till leveransmöjligheter i området och ytor för detta finns både i parkeringshuset och i byggnad 14.

Vi har fått en offert på 32 st skåp i olika storlekar enligt illustration nedan till en kostnad av 120 000 kr inkl digital upplåsningsteknik mm..

2x8		2x8		2x8		2x8		2x8		Bredd: 4775mm Höjd: 1135mm Djup: 308mm
1	3	5	8	11	14	17	21	25	29	
		6	9	12	15	18	22	26	30	
2	4					19	23	27	31	
		7	10	13	16	20	24	28	32	4st Fyrdubbel
										8st Trippel
										20st Dubbel



## Plustjänster

Utöver det som ingår i det områdesövergripande uppdraget till Drevet uppmuntras fastighetsägare att anlita Drevet till olika former av fastighetsskötsel för att öka deras möjligheter att få företaget att vara långsiktigt hållbart. Det kan handla om trappstäd, skötsel av grönytor, enklare vaktmästeri och områdesgemensam bovärd.

Dessa tjänster kommer att prissättas för att vara konkurrenskraftiga på marknaden och utifrån samtal med flera av byggherrarna finns det goda möjligheter att detta kan bli aktuellt hos flertalet fastighetsägare i området. Mer konkret förslag och diskussion kring upplägg tas när byggherregruppen landat i beslut om vem som ska drifva mobilitets- och delningsfunktioner.

## Ekosystemtjänster och blågröna lösningar

Ekosystemtjänster och smarta blågröna lösningar är en viktig del av ett hållbart Sege Park. Även här har Drevet kunskap och möjlighet att gå in och ta olika uppdrag.

## Avfall

Ett arbete pågår för att hitta gemensamma avfallshanteringslösningar för att minimera de tunga transporterna i området. Vid behov kan Drevet erbjuda tjänster även kring det.





Photo by Lukas from Pexels

## Kollaborativa delningsfunktioner och folkbildning

Kollaborativ konsumtion eller att ägodela är samlingsnamn på något som funnits i alla tider - kort sagt innebär det att dela på resurserna. Det kan handla om att ge bort, dela, hyra och låna. Grundprincipen är att det är tillgången som är det väsentliga och inte själva ägandet.

För att detta ska kunna vara möjligt i större utsträckning krävs att förutsättningar för bokning, betalning och viss upplåsning finns i ett områdesövergripande digitalt system som är kopplat till en app för enkel användning och tillgänglighet.

### Folkbildning

För att organisera gemensamma delningsfunktioner kan folkbildningen vara en bra form. Genom studiecirkel och kulturarrangemang kan verkstäder, mötesplatser (både inom- och utomhus) samt odlingar användas i lärande och utvecklande syfte.

### Odling

Förhoppningen är att det kommer att odlas lite överallt i området. Drevet kommer att se till att det finns en odlingsledare på plats under åtta månader per år men odlingsverksamheten

kommer i allra högsta grad påverkas av de boende. Det är deras engagemang, kunskap och lust som kommer att sätta riktning och mål för områdets odling- och matförädlingsverksamhet.

Kollektivet Röda oasen kommer under våren 2023 ta initiativ till att bjuda in till ett uppstartsmöte för en odlingsförening för de boende i Sege park. Den här föreningen ska inte ha några skyldigheter gentemot övriga boende i området utan är öppen för var och en som vill engagera sig i odlings- och matförädlingsverksamhet.

Hur den gemensamma odlingsytan i östra delen av kilen kommer att organiseras är inte helt klart. Ett förslag är att odlingsföreningen hyr hela odlingplatsen. Kostnaden för upplåtelse kommer att sättas beroende på vad som sköts av Malmö stad respektive föreningen. All försäljning av skörd kommer att påverka avgiften för upplåtelse oavsett om det är en ideell förening eller om den är vinstdrivande. För att täcka hyran tar föreningen in medlemsavgifter.

## Hyr varandras bil

Målsättningen är att det via en områdesapp är möjligt att både boka och betala hyra till varandra i området och att den som hyr ut också får betalt via appen. Tanken är att anslutna bilar automatiskt blir fullt försäkrade om något skulle hända under utlåningen.

## Samåkning

På samma sätt ska man i en områdesapp både kunna lägga in sina resor och se andras resor för att på det sättet göra det möjligt att samåka. Den som åker med betalar direkt i appen och den som kör får en utbetalning via appen.

## Lokal valuta

Utvecklingsområde! Utifrån engagemang från de boende i området kan man titta på möjligheterna för lokal valuta för att stärka det lokala utbytet av lokala resurser.

## Kalkyler och fördelning av kostnader

Det här förslaget utgår från en kostnad på 286 kr per lägenhet.

Då ingår inte investeringskostnad på sammanlagt 3 000 000 kr fördelat på:

- P-köp till bilpool 1 500 000 kr
- P-köp till cykelpool 600 000 kr
- Inköp cyklar 600 000 kr
- Inredning av gemensamma utrymmen och inköp av verktyg och redskap 300 000 kr

Investeringskostnaden blir 3651 kr per lägenhet. För att få funktioner på plats i takt med att boende flyttar in behöver byggherrarna lägga hela investeringskostnaden i samband med färdigställandet av sina respektive fastigheter (se tidsplan för inflytt och investeringssumma nedan).

I upplägget ingår:

### **1. 600 m2 gemensamma ytor utspritt i området**

(förutsatt att de hyrs för 800kr/m2 och år, vilket inte är realistiskt i nybyggnation, därmed får vi fundera på om vi istället förlägger fler delningsfunktioner i byggnad 14, P-huset och befintliga källarutrymmen etc. där kostnaden är lägre)

- a. De gemensamma ytorna inreds genom byggherrarnas gemensamma investeringspott och består av tre övernattningsrum, två verkstäder, en verktygspool, en festlokal, ett rörelserum, mobila kontorsplatser, gemensamma förråd och samlingslokaler.
- b. Drift ingår (städ och support vid bokning och betalning)
- c. Vi förutsätter då ett kompatibelt taggsystem i området för upplåsning alternativt ett gemensamt digitalt system för bokning och upplåsning.

### **2. En bilpool med 15 leasade bilar (utifrån mobilitetsplan)**

- a. Alla boende får automatiskt tillgång till bilpoolen
- b. Användare betalar för tid och längd på körning.
- c. Drift ingår (städ och support vid bokning och betalning, kontakt med leasingfirma för underhåll, besiktning och reparation)
- d. Ett digitalt boknings-, betalnings- och upplåsningssystem ingår.
- e. P-platser med laddning ingår.

### **3. En cykelpool med 25 transportcyklar, fem cykelvagnar och 1 större transportcykel (utifrån mobilitetsplan)**

- a. Alla boende får automatiskt tillgång till cykelpoolen
- b. Användare betalar för tid som cykeln används.

- c. Drift ingår (städ och support vid bokning och betalning, underhåll, besiktning och reparation)
- d. Ett digitalt boknings-, betalnings- och upplåsningssystem ingår.
- e. P-platser med laddning.

#### **4. Leveransskåp**

- a. 32 leveransskåp i olika storlekar ingår
- b. Drift ingår (städ och support vid bokning och betalning, underhåll, besiktning och reparation)
- c. Ett digitalt betalnings- och upplåsningssystem ingår.
- d. Yta för skåpen i byggnad 14 eller P-huset.

#### **5. Verktygspool**

- a. Alla boende får gratis tillgång till verktygen
- b. Drift ingår (support vid bokning och utlämning, underhåll och reparationer)
- c. Utrymmen för verktygen ingår.

#### **6. Odling**

- a. Alla boende erbjuds tillgång till odlingsytan genom att gå med i odlingsföreningen. Eventuellt kan odlingsföreningen behöva ta ut en medlemsavgift.
- b. Redskap, utekök och ett växthus ingår
- c. Utrymmen för att förvara redskapen ingår.
- d. En odlingsledare åtta månader om året ingår.

#### **7. Infopunkt och mötesplats**

- a. Infopunkt och mötesplats bemannas på bestämda tider.
- b. Här har alla boende möjlighet att få information om hur delningsfunktionerna kan bokas, användas och betalas under öppettiderna. Här finns även skriftlig information, både i pappersform och på större tavlor.
- c. Studiecirkel och kulturarrangemang

## Kostnadsjämförelser

**Godsinlösens förslag:** 600 kr per lägenhet. 1 100 000 kr i investeringskostnad. P-köp ej inräknat.

**Smidigs förslag:** 143 kr per lägenhet. P-köp ej inräknat. Parkeringskostnad ej inräknad.

**Drevets förslag:** 286 kr per lägenhet. 3 000 000 i investeringskostnad. P-köp och parkeringskostnad inkluderad.

En annan relevant jämförelse är merkostnaden per lägenhet med p-norm 0,8 jämfört med p-norm 0,5 som ovan beskrivna åtgärder ska leda till. Utifrån ett tioårsperspektiv får vi följande siffror:

P-norm 0,8, 871 lägenheter	total kostnad p-köp:	69,680,000
P-norm 0,5, 871 lägenheter	total kostnad p-köp:	43,550,000
	Diff	26,130,000

Totalbudget Drevets modell	totalt på 10 år:	32,952,000
----------------------------	------------------	------------

	Diff	6,822,000
--	------	-----------

Det betyder att merkostnaden blir 6 822 000 kr på tio år vilket motsvarar 65 kr extra per månad och lägenhet för hela delningskonceptet om vi ser det som en förutsättning för sänkt p-norm.

## Att diskutera vidare

1. Förslaget förutsätter gemensamt alternativt kompatibelt taggssystem för hela området och allra helst en områdesövergripande app.
2. Förslaget bygger på ett 10 års avtal - hur kan det fungera i praktiken..
3. I det här förslaget ligger ägarskapet för konceptet hos fastighetsägarna (inkl leasingavtal, cykelpool, digitalt system etc) detta förutsätter en fastighetsägarorganisation som delegerar arbetet.
4. I det här förslaget ingår inte marknadsföring/information om delningsfunktionerna inför inflytt. Efter inflytt är Drevet ansvariga för att ge information och uppmuntra boende till att använda delningsfunktionerna. Men hur ska gemensam information för området tas fram och bekostas innan inflytt? (kommunikationsgruppen?)
5. Vilken fördelningsprincip ska vi ha? (Per lägenhet, per BTA, BOA, annat)

## Kalkyl baserad på 871 lägenheter

	Investering	Månadskostnad		
<b>Bilpool</b>				
Leasing (15 bilar)		90,000		
Drift		20,000		
P-köp	1,500,000			
P-platshyra		20,000		
Digitalt system	84,000	3,750		
Släpvagn	30,000			
<b>Totalt</b>	<b>1,614,000</b>	<b>133,750</b>		<b>-133,750</b>
	Investering	Månadskostnad		
<b>Cykelpool</b>				
Inköp	516,000			
Drift		12,500		
P-köp	500,000			
P-platshyra		2,500		
<b>Totalt</b>	<b>1,016,000</b>	<b>15,000</b>	<b>0</b>	<b>-15,000</b>
<b>Gemensamma lokaler</b>		40,000		
Övernattning 1	10,000			
Övernattning 2	10,000			
Övernattning 3	10,000			
Festlokal	20,000			
Rörelserum	2,000			
Verkstad 1	50,000			
Verkstad 2	50,000			
Bastu 1	40,000			
Coffice	10,000			
Drift		15,000		
<b>Totalt</b>	<b>202,000</b>	<b>55,000</b>		<b>-55,000</b>

<b>Toolpool</b>				
Inköp	50,000			
<b>Totalt</b>	<b>50,000</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Mötesplats</b>				
Personal		15,000		
<b>Totalt:</b>	<b>0</b>	<b>15,000</b>		<b>-15,000</b>
<b>Kommunikation/information</b>				
Bemanning infopunkt		20,000		
<b>Totalt:</b>	<b>0</b>	<b>20,000</b>		<b>-20,000</b>
<b>Leveransskåp</b>				
Investering	120,000			
<b>Totalt:</b>	<b>120,000</b>			
<b>Odling</b>				
växthus, utekök mm	100,000			
Odlingsledare 8 mån/år		10,000		
<b>Totalt:</b>	<b>100,000</b>	<b>10,000</b>		<b>-10,000</b>
Investeringar totalt	3,102,000			
Per månad	25,850			
Per lägenhet totalt	3,561			
			Totalt/mån	-248,750
			Per lght	-286
			Totalt 10 år	-29,850,000

## Kalkyl per kvartal efter inflytt (i antal färdiga lägenheter)

Byggherre	2022			2023				2024
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1
Derome	18							
Tallfarm	10							
Tallfarm 5 & 5a		26	26					
Röda Oasen	15							
Trianon	96							
P Malmö			klar					
Wästbygg				65	65			
Boklok					24			
Serneke				30	30	30	30	30
Sund proj nybygg				100				
Sund proj ombygg					25			
MKB		140						
Byggvesta		111						
Antal inflyttande	139	277	26	195	144	30	30	30
Totalt inflyttade	139	416	442	637	781	811	841	871
	16%	48%	51%	73%	90%	93%	97%	100%
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1
Antal bilar	2	8	8	12	15	15	15	16
Pengar in	46424	138937	147621	212748	260841	270861	280880	290900
Investering in	495038	1079111		1353341	174510			
Investeringar								
Digitalt system	84000							
P-köp	319173	636051	59701	447761	330654	68886	68886	68886
Övernattning	10000			10000			10000	
Festlokal					20000			
Cykelpool	82347	164101	15403	115522	85309	17773	17773	17773
Rörelserum/Coffice	12000							
Bastu	40000							
Verkstad 2		50000	50000					
Släpvagn					30000			
Odling								100000
Toolpool	25000				25000			
Leverensskåp				120000				
Totalt	572520	850152	125104	693284	490963	86659	96659	186659
	572520	1422672	1547776	2241060	2732023	2818682	2915341	3102000
	18%	46%	50%	72%	88%	91%	94%	100%

Här utgår vi ifrån att hela investeringssumman läggs när respektive byggherres första boende flyttar in. Det kan justeras senare om det behövs. "Pengar in" motsvarar månadsinkomst om det kommer in 285 kr per inflyttad boende. Det måste motsvara "vad man får" trots att inte alla delningsfunktioner är på plats. Från Drevets håll är det möjligt att se en upptrappningsperiod där inkomsterna och uppdragen är mindre till en början. Men detta kräver mer diskussion och kan påverkas av andra uppdrag som Drevet kan få av enskilda byggherrar.



Investeringskostnad per lägenhet		3 561
Investering/byggherre		
Derome		64 106
Tallfarm		35 614
Tallfarm 5 & 5a		185 194
Röda Oasen		53 421
Trianon		341 897
P Malmö		0
Wästbygg		462 985
Boklok		85 474
Serneke		534 214
Sund proj nybygg		356 142
Sund proj ombygg		89 036
MKB		498 599
Byggvesta		395 318
<b>Totalt</b>		<b>3 102 000</b>

## Bilaga 1

Företag	Lokal	Storlek	När vet ni?
<u>Byggvesta</u>	Samlingslokal Rum med plats för prylar att dela	50 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup>	Nu!
<u>Röda Oasen</u>	Källare med <u>matförädling</u> Gästlägenhet	80m2 20m2	Jan 2020
<u>Trianon</u>	Byggnad 14 primärt Gemensamt <u>tvättotek</u> i bostadsbyggnaden	400 m2 20 m2	Nu!
<u>Sundprojekt</u>	Gemensam lokal Övernattningslägenhet	30 m <sup>2</sup>	
<u>Tallfarm</u>	Cykelverkstad i källare med infartsramp Verktygsdelning i källare Gym i källare	25 m <sup>2</sup> 25 m <sup>2</sup> 50 m <sup>2</sup>	Nu! (om ok för bygglov)
<u>Derome</u>	Inga gemensamhetslokaler		Nu!
<u>Serneke</u>	Delning för alla fördelas på gemensamhetslokal, gästrum, verkstad	100 m <sup>2</sup> 50, 25, 25	Preliminär
<u>Boklok</u>	Ev. plats i förråd för delning av verktyg etc.		
<u>Wästbygg</u>	Flexibel yta/gemensamt vardagsrum/gästrum	90 m <sup>2</sup> (50, 25, 15)	Nu!
<u>MKB</u>	Lobby – mötesplatser <u>Tvättotek m utekök</u> <u>Ev gästlägenhet</u>	70 m2 20 m2 40 m2	

## Summering

Alla företag	<u>Lokaltyp</u>	Storlek	Antal
Summering av angivna ytor, <u>dvs slutlig yta</u> blir större <u>Byggn 14 ej</u> inräknat	Gemensamhetslokaler	275 m <sup>2</sup>	5
	Förråd för delning	35 m <sup>2</sup>	2
	Verkstad	50 m <sup>2</sup>	2
	Gym	50 m <sup>2</sup>	1
	<u>Tvättotek</u>	40 m <sup>2</sup>	2
	Gästlägenhet	100 m <sup>2</sup>	4
	<u>Matförädling</u>	80 m2	1
Totalt		530 m <sup>2</sup>	17 <u>st</u>
Byggnad 14	Leveransskåp, Infopunkt, Återbruksverkstad, cykelverkstad, mötesplats, <u>Coffice</u> , Festsal/rörelserum	400 m <sup>2</sup>	





**VINNOVA**



**ARBETARNAS BILDNINGSFÖRBUND**

Modellen är framtagen inom ramen för Vinnovaprojektet Sharing Cities Sweden av ABF Malmö och Drevet.