

Lantmätarstugans framtid



Rapport till styrelsen för Samhällsbyggarna 2017-11-13

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bakgrund	3
Lantmästarstugans historia.....	3
Lantmästarstugan.....	4
Gruppens arbete	4
Marknadsföring.....	4
Medlemsmöte om Lantmästarstugan	4
Frivilliga arbetsinsatser för att förbättra miljön i och kring stugan.	4
Kontakt med samfällighetsförening och fiskevårdsförening.....	4
Ekonomi.....	5
Inkomster och utgifter:	5
Beläggning	5
Exploatering i närheten av lantmästarstugan.....	5
VM i Åre 2019	6
Bilda en stugsektion.....	6
Arbetsgruppen slutsatser	6
Förslag till beslut.....	7
Bilaga 1, Rapport från arbetsvecka i Lantmästarstugan 18-25 oktober 2017	8

Sammanfattning

Vid Samhällsbyggarnas årsmöte 2017 bildades en arbetsgrupp för att ta fram ett underlag för Lantmätarstugans framtid.

Arbetsgruppen har:

- Tagit fram ett digitalt marknadsföringsmaterial för högskolor med studerande inom samhällsbyggnadsområdet
- Sammankallat ett medlemsmöte om Lantmätarstugan på Samhällsbyggnadsdagarna
- Anordnat en resa till stugan för frivilliga arbetsinsatser
- Träffat exploatörer av till Lantmätarstugan närliggande markområden

Arbetsgruppen föreslår styrelsen att fatta följande beslut:

- Att starta en stugsektion som självständigt kan besluta om skötsel och uthyrning av Lantmätarstugan
- Avvakta med ytterligare beslut om Lantmätarstugans framtid till efter 2019, då ökad klarhet förhoppningsvis har nåtts med närliggande exploatörer samt VM i Åre 2019 har avslutats.

Bakgrund

Till årsmötet 2016 föreslog Samhällsbyggarnas styrelse att stugan skulle säljas. Ett 30-tal medlemmar lämnade en motion som föreslog en återremittering och att frågan skulle utredas grundligare innan beslut togs. Stämman gav då en av styrelsens ledamöter – Gunnar Ersbo – i uppdrag att ta fram en långsiktig strategi för stugan, vilken skall redovisas för styrelsen för beslut på årsmötet 2017.

Uppdraget drog ut på tiden och vid årsmötet 2017 tillsattes därför en arbetsgrupp, bestående av Gunnar Ersbo, Peter Ljung och Göran Eriksson för att ta fram ett förslag som skulle presenteras för styrelsen senast vid årsskiftet 2017/2018.

Lantmätarstugans historia

Genom köpebrev 17 maj 1936 köpte distriktslantmätare Patrik Mogensen i Stockholm ett markområde av Bräcke 1:8 av Kerstin Jonsson i Åre för 500 kr. Området avstyckades 19 september 1936 till fastigheten Bräcke 1:21 med en areal av 5984 kvm. Med fastigheten följer bl a servitutsrätt i andel i det samfälllda fisket i Åresjön. Mogensen donerade samma år fastigheten till Sveriges Lantmätareförening.

Nuvarande byggnad är från 1979, då en omfattande ombyggnation gjordes. Senare renoveringar har därefter gjorts med bl a anordningar för vatten och avlopp.

1994 byggdes en väg fram till stugan från Ullådalsvägen. Föreningen finansierade i stort sett hela vägen tillsammans med bidrag från enskilda medlemmar, företag och myndigheter. Vägen är idag en gemensamhetsanläggning, Åre Bräcke Ga:11, där föreningens fastighet har den största andelen.

2010-2011 renoverades sovrummen efter att jordmassor rasat ner på ena långsidan.

Lantmätarstugan har haft en framskjuten social roll under föreningens historia och ingick som en tillgång från Sveriges Lantmätareförening (via Aspect) vid samgåendet med SVR vid bildandet av Samhällsbyggarna.

Lantmästarstugan

Fastigheten Bräcke 1:21 omfattar knappt 6000 kvm och ligger numera centralt i Åres liftsystem rakt söder om Bräckeliften.

Huset har 20 bäddar fördelade på tre 4-bäddsrum och fyra 2 bäddsrum, två gemensamma duschrum samt två toaletter, ett gemensamt kök, entréhall, matrum samt vardagsrum. I bottenvåningen finns en toalett och en gemensam bastu.

Till Lantmästarstugans fastighet hör fiskerätt i både Västra Åresjön och Gevsjön.

Lantmästarstugans taxeringsvärde är f n 3 426 000 kr och dess bedömda marknadsvärde avsevärt högre. Idag finns två pantbrev på 330.000 kr.

Gruppens arbete

I samband med Samhällsbyggarnas årsmöte 2017 bildades som ovan nämnts en arbetsgrupp för Lantmästarstugans framtid bestående av Gunnar Ersbo (sammankallande), Göran Eriksson och Peter Ljung. Gruppen utökades med Nils Blohm, Eleonor Lenderud och senare har Svante Astermo anslutit sig till gruppen.

Gruppen har haft 3 möten.

Marknadsföring

I syfte att öka kunskapen om möjligheten för föreningens medlemmar att nyttja stugan och därmed öka beläggningen har gruppen kontaktat Högskolor med utbildning relaterat till samhällsbyggnadsområdet för att knyta till sig kontaktpersoner som i sin tur kan föra ut budskapet om Lantmästarstugan till sina elever.

En digital broschyr om Lantmästarstugan och medlemskap i föreningen har tagits fram och börjat distribueras till dessa kontaktpersoner vid i princip alla "samhällsbyggarhögskolor".

Medlemsmöte om Lantmästarstugan

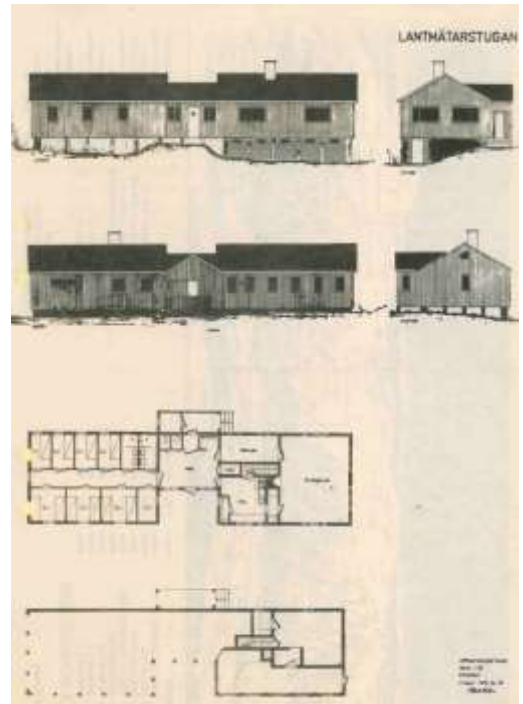
Arbetsgruppen har kallat till ett medlemsmöte om Lantmästarstugans framtid på Samhällsbyggnadsdagarna. Tyvärr fanns endast en lunchtid tillgänglig, så uppslutningen var dålig och gruppen fick inte den feedback som vi hade hoppats på.

Frivilliga arbetsinsatser för att förbättra miljön i och kring stugan.

Nils Blohm åkte upp till stugan 18-24 oktober tillsammans med Eleonor Lenderud och Krister Rubensson för att göra en arbetsinsats. Gruppen har gjort en separat rapport, se bilaga 1.

Kontakt med samfällighetsförening och fiskevårdsförening

Gunnar Ersbo deltog vid samfällighetsföreningens årsmöte den 17/8 i stugan. Det fanns representanter för alla 3 stugorna men inga från Dähliebyn AB/Bräckegården i Åre AB deltog. Årsmötet beslöt att ta över ekonomin för gemensamhetsanläggningarna i samråd med Samhällsbyggarna.



Eleonor har hittat aktuell fiskevårdsförening och talat med dess vice ordförande. Han har lovat återkomma om vad som gäller idag och vem som för närvarande ansvarar för stugans fiskekort.

Ekonomi

Som framgår nedan har Lantmästarstugan visat ett positivt resultat de senaste åren. För innevarande år ser det ut att bli ett negativt resultat, bl a beroende på en sen avbokning 2016 som drabbat 2017. Beläggningen är relativt dålig och måste öka för att kunna avsätta medel för periodiskt underhåll. Det överskott som Lantmästarstugan genererar bör avsättas i en speciell stugfond för detta underhåll.

Inkomster och utgifter:

År	Intäkter	Utgifter	Resultat
2013	157 735	98 403	59 332
2014	119 830	113 748	6 082
2015	126 786	55 835	70 951
2016	140 440	84 597	55 843
2017jan/okt	74 600	135 500	-60 900

2011 Stugan renoverades efter raset 2010-06, ingen uthyrning förrän till nyår 2011/2012

2012 Överföring av Aspects bokföring särredovisar inte stugintäkter/kostnader

Beläggning

2013 – 5 fullbelagda veckor, 4 delvis belagda under v1-16. 3 delvis belagda veckor v17-52.

2014 - 2 fullbelagda veckor, 8 delvis belagda under v1-16. Inga belagda veckor v17-52.

2015 - 3 fullbelagda veckor, 8 delvis belagda under v1-16. Inga belagda veckor v17-52.

2016 - 4 fullbelagda veckor, 8 delvis belagda under v1-16. En hel och två delvis belagda veckor v17-52.

2017 - 2 fullbokade veckor, 9 delvis bokade under v1-16. 7 delvis belagda veckor v17-52.

2018 – 2 fullbokad veckor, 5 delvis belagda under v1-16. Inga bokningar v17-52. VM bolaget intresserade av 2 veckor.

2019 - VM bolaget intresserade av 2-4 veckor.

Exploatering i närheten av lantmästarstugan

Den omgivande fastigheten Åre Bräcke 3:1 (196,8 ha), som Bräcke 1:21 avstyckades från, såldes 2016-12-30 för 23 miljoner kr till Bräckegården i Åre AB.

Det finns två större exploateringar i Lantmästarstugans närhet, som är av stort intresse för Lantmästarstugans framtid och dess värdeutveckling.

Den ena är Bräckegården i Åre AB, där planprocessen nyligen startats. Planerna är att uppföra ett 40-tal stugor inom exploateringsområdet i direkt anslutning till Lantmästarstugan. Inledande kontakter

har tagits med företaget (Jon Davidsson och Björn Aunsmo). Kontakterna bör nu fördjupas och undersökas gemensamma exploateringsförutsättningar vad gäller byggrätter, infrastruktur, eventuellt markbyte, anslutning till kommunalt VA mm.

Den andra exploateringen är den s.k. Rödkulle-planen, som är en omfattande exploatering utefter Ullådalsvägen med 6 nya bostadsområden och med 1400 nya lägenheter och hus. Exploatör är Dähliebyn Åre AB. Denna exploatering är också i ett inledande skede.

Arbetsgruppen bör snarast etablera kontakt med samhällsbyggnadschef Jari Hiltula på Åre kommun för avstämning och ev begäran om planbeskedet för Lantmätarstugans fastighet tillsammans med Bräckegården i Åre AB.

VM i Åre 2019

FIS Alpine World Ski Championships kommer att hållas i Åre 5-17 februari 2019. Då kommer 120 000 besökare till Åre och 700 miljoner tv-tittare väntas se tävlingarna. Redan idag finns förfrågan från VM-bolaget att få hyra stugan en period runt evenemanget. Då kommer iofs inte nyttan någon enskild medlem till gagn, men vi förväntar oss en bra intäkt till stugfonden. Det kan även förväntas att efterfrågan på resor till Åre som alpin semesterort ökar och därmed efterfrågan på boende i Lantmätarstugan.

Bilda en stugsektion

Arbetsgruppen föreslår att det bildas en stugsektion för att organisera arbetet med Lantmätarstugan enligt följande:

- Stugsektionen ansvarar för stugan gentemot Samhällsbyggarnas styrelse.
- En stugfogde utses som till att börja med får ansvar att ta fram boknings- och betalningssystem på nätet. Stugfogden kan bo var som helst i Sverige och sköter allt administrativt med stugan och beställer de arbeten som behöver göras. Till sin hjälp har hen en "lokal tillsynsperson".
- Den lokala tillsynspersonen tittar till stugan varje vecka vid högsäsong. Kollar en rad punkter enligt en checklista. Inhandlar och fyller på förbrukningsartiklar. Utför eller beställer akuta arbeten i samråd med stugfogden. Tillsynspersonen ersätts ekonomiskt enligt avtal.
- Åre Byservice AB bör även i fortsättningen användas vid akuta problem när den lokala tillsynspersonen inte är tillgänglig.

Samtliga i arbetsgruppen har ställt sig bakom att kunna ingå i en första styrelse för att successivt ta in nya medlemmar i såväl stugsektionen som styrelsen för denna. Minst ett 20-tal personer kan med fördel ingå i stugsektionen. Vi föreslår två möten per år, varav ett hålls i stugan som "arbetsmöte".

Arbetsgruppen slutsatser

Lantmätarstugan har en lång tradition för att skapa gemenskap inom lantmätarkåren och har goda förutsättningar att göra det samma för samhällsbyggarkåren. Huvudsyftet kan därför formuleras: "Att skapa gemenskap inom samhällsbyggarkåren".

Beläggningen är relativt låg och antalet medlemmar som besöker Lantmätarstugan måste öka. Konkurrensen i Åre, inte minst mot studerande, är hög och t ex Skistar erbjuder varje år en vecka med väldigt låga priser, inklusive liftkort.

Läget på Lantmästarstugan är mycket bra, men stugan är i behov av renovering och förnyelse. Det administrativa arbetet med bokning, kontakt med tillsynspersoner etc måste ses över.

De exploateringar som pågår runt Lantmästarstugan ger en potential till att göra Lantmästarstugan ännu mer tillgänglig, alternativt en möjlighet att sälja del av tomten eller hela stugan mot nya lägen inom den nya exploateringen. De är i vart fall så pass intressanta att en försäljning nu avrådes och att vi åtminstone inväntar tiden efter VM i Åre 2019 innan några beslut tas, då även detaljplane-processerna väntas ha kommit längre.

Arbetet med att öka beläggningen, administrera bokningar och bevaka kommande exploatering föreslås läggas i en särskild stugsektion, som rapporterar till Samhällsbyggarnas styrelse på samma sätt som övriga sektioner inom samhällsbyggarna.

Förslag till beslut

Arbetsgruppen föreslår styrelsen att fatta följande beslut:

- Att starta en stugsektion som självständigt kan besluta om skötsel och uthyrning av Lantmästarstugan
- Avvakta med ytterligare beslut om Lantmästarstugans framtid till 2020, då ökad klarhet förhoppningsvis har nåtts med närliggande exploatörer samt VM i Åre 2019 har avslutats

Stockholm 2017-11-13

Gunnar Ersbo

Göran Eriksson

Eleonor Lenderud

Nils Blohm

Peter Ljung

Svante Astermo

Bilaga 1, Rapport från arbetsvecka i Lantmätarstugan 18-25 oktober 2017

Deltagare:

Nils och Solveig Blohm hela veckan. Eleonor Lenderud onsdag till lördag och Krister Rubensson måndag till tisdag. Förutom arbete diskuterade vi stugans framtid, mer om det längre ner.

Allmänt om Lantmäteristugan.

Stugan är i gott skick sedan upprustningen blev klar som dels var planerad och dels akut efter regnet i juni 2010 då sten och jord rasade ner mot stugan norrvägg. Rummen är ommålade och sängarna förbättrade. Tvättrummen toaletterna och bastun är fräscha. Kök, matrum och "vardagsrummet" är OK men där finns en hel del förbättringar att göra eftersom underhållet där fått stå tillbaka. Utvändigt har målning skett av fasader och fönster.

Underhållsplan

Före upprustningen av stugan enligt ovan gjorde en konsult en Underhållsplan 2010. Planen finns i pärm i stugan och där beskrivs nödvändiga och lämpliga åtgärder som behövs med kostnadsuppskattning och lämpliga årsintervall för respektive åtgärd. De åtgärder som enligt planen är akuta har åtgärdats. Planen är ett bra dokument inför kommande underhållsåtgärder.

Förteckning över arbetet under veckan

1. Utvändigt har sly röjts och även några större granar tagits ner för att "öppna upp" entrén mot stugan och även förbättra utsikten mot sjön. Riset har bränts. Slyskogen mellan parkering och stugan har huggits ner närmast stugan medan övrig del sparats för att rötterna ska stabilisera marken så nya ras undviks.
2. Genomgång har gjorts av köksutrustningen varvid udda, trasiga och fula saker har kastats. Komplettering har skett med ny utrustning. Utrustningen har sorterats så att matlagning kan ske av två grupper samtidigt.
3. Samtliga skåp i köket avtorkade samt spisar (även bakom). Fönstren putsade i vardagsrum på insidan. Tyvärr går vissa fönster inte att öppna pga att målning skett på utsidan. Rutorna är också gamla och sköra så stor försiktighet krävs.
4. Städning som återstår: Fönster i kök, taket behöver rengöras (matrester), fönster utsida i vardagsrum samt taket (spindelväv), fönster i hytterna samt toalett, duschrum och hall.
5. I matrummet är fönstren putsade på in- och utsida. Taket dammat från spindelväv.
6. Vallaboden är tömd på allt skrot och städad.
7. Förrådet innanför vallaboden är tömd på allt skräp och jorden som utgör golv har planats ut så långt det går. All trämaterial har eldats upp.
8. Tre stolar har limmats ihop så att de fungerar.
9. Förbandslådan har kompletterats med innehåll som Apoteket rekommenderat.
10. Verktyglådan har kompletterats med vissa verktyg.
11. Trasiq lamparmatur i sovkabin utbytt. En plafond av modell "Åre" inköpt i lampaffär i Järpen. Ger betydligt bättre ljus än tidigare furulampa.
12. Kyl och frys avfrostade.
13. Städskåpet städad och kompletterat med rengöringsmedel samt toa och hushållspapper.
14. Krokarna uppsatta i tvättrummen för morgonrock eller handdukar.

15. Trasig tätning till vattenlås utbytt i ett tvättställ.
16. Innehåll i lådor och bokhyllor i allrummet genomgångna och sorterade.
17. Låst upp dörren till altan med hjälp av införskaffad oljespray (5:56).

Återstående arbeten som vi inte hann med.

1. Uppmärkning av innehåll i kökets lådor och skåp med lämpligt märkverktyg.
2. Inköp av avlastningsbord / fönsterbord till de 7 rummen. Storlek ca 40cm gånger 60 cm. Lämpligen någon IKEA variant.
3. Inköp av enkla lätta papperskorgar till rummen (7 st)
4. Krokare som komplement till galgarna i sovrummen. Två dubbelkrokare till varje dubbelsäng (20 st)
5. Inköp och uppsättning av hållare för pappershanduksrullar på de tre toaletterna och de 2 tvättrummen.
6. Inköp och uppsättning av ytterligare en lysarmatur. Gärna modell Åre när affären i Järpen får in nya sådana.
7. Koll av målning av grundmur där färgen släppt.
8. Uppsättning av de gamla bräderna med krokare i utrymmet nedanför trappan. Bräderna med krokare finns kvar i vallarummet.

Planläggning

Vi kontaktade kommunen för träff med planchefen Jari Hiltula. Denne var dock på tjänsteresa och vi fick inte kontakt med honom. Kanske lika bra då planläggningen kring vår fastighet just påbörjats och det kanske är främst representanter för exploatörerna vi bör ha kontakt med inledningsvis.

Större upprustningsbehov (inom 1-5 år)

1. Byte av fönster i första hand inom den gemensamma halvan av huset.
2. Byte dörr till altanen.
3. Upprustning av kök. Golvet känns ”mjukt” på en halv kvadratmeter stort område rakt ovanför det lilla förrådet innanför vedboden.
4. Målning och tapetsering av allrum och matrum.
5. Övrigt som framgår av underhållsplanen.

Lokala tillsynsman

När Krister och jag sista dagen höll på att mäta fram gränspunkter kom en man förbi som visade sig vara Hans Bengtsson, en granne som bor rakt nedanför stugan. Han och hans far har under åren arbetat en hel del med Lantmätarstugan. Vi bjöd in honom på kaffe och efter en trevlig pratstund visade det sig att han kunde tänka sig att åta sig att titta till stugan. Han är i 60-årsåldern och sjukpensionär. Vi sa att vi kunde återkomma om det blev aktuellt. Hans adress är Bräcke 906 och telefon 070-371 5737 eller 0647-530 37.

Vid pennan

Nils Blohm