

Kommunstyrelsen

Jonas Hedh
Bygghandläggare
Bygglovsenheten

Motionssvar - Ödehusinventering för en levande landsbygd - KF 2021-04-20 (L)

Dnr KS21/99

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anse motionen besvarad.

Sammanfattning av ärendet

Besvarande av motion från Liberalerna i Ekerö kommun avseende inventering av obebodda/outnyttjade fastigheter.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Motionssvar - Ödehusinventering för en levande landsbygd - KF 2021-04-20 (L),
2022-02-24

Motion från Liberalerna i Ekerö kommun avseende inventering av obebodda fastigheter.

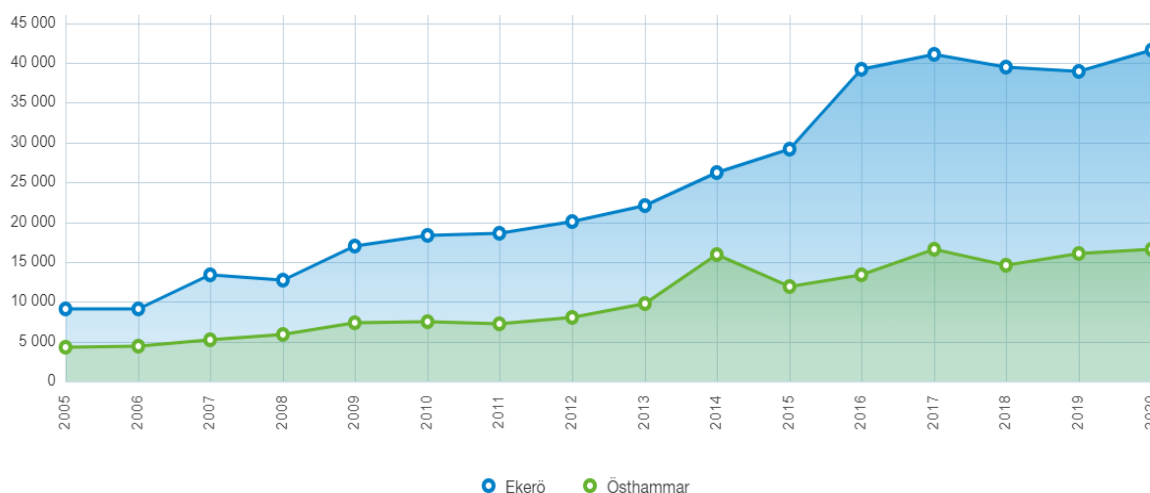
Ärendet

Bygglovsenheten bedömer inledningsvis att ett eventuellt projekt i enlighet med motionen inte bör drivas av byggnadsnämnden/bygglovsenheten. Motivet till bedömningen är att nämndens kärnverksamhet utgörs av myndighetsutövning. Det får således anses vara tvivelaktigt, att inom ramen för byggnadsnämndens verksamhetsområde, förorda användning, uthyrning eller försäljning av fastigheter. Dock kan bygglovsenheten vara behjälplig inom ett sådant projektet, med information om exempelvis möjliga användningssätt i enlighet med gällande lagstiftning.

Enheten kan konstatera att de kommuner som genomfört liknande projekt är att betrakta som antingen belägna perifert i storstadsregionerna eller helt utanför dessa. Antalet obebodda/outnyttjade fastigheter bör rimligen vara fler till antalet utanför storstadsområdena givet inflyttningsbenägenhet samt fastighetspriser. Enheten bedömer att incitamenten för fastighetsägare utanför storstadsområdena att nyttja eller sälja fastigheter är lägre än i storstadsområdena, givet framförallt fastighetspriser.

Enheten utesluter inte att det kan finnas obebodda/outnyttjade fastigheter och byggnader inom Ekerö kommun. Bedömningen är dock att antalet bör vara begränsat givet de ekonomiska fördelarna med att nyttja eller sälja fastigheter inom storstadsregionerna, där Ekerö kommun är förhållandevis centralt beläget.

kommun som genomfört ett liknande projekt och som är jämförbar med Ekerö kommun avseende befolkningsmängd och geografisk placering i landet, är Östhammars kommun. Kommunen är dock till ytan cirka tio gånger större än Ekerö kommun samt har drygt 5500 fritidshus medan Ekerö kommun har drygt 1600 fritidshus (enligt beräkning 2014 respektive 2015).



Jämförelse bostadspriser per kvadratmeter, mellan Ekerö kommun och Östhammars kommun Svensk mäklarstatistik

Östhammars kommun belägen i norra Roslagen med cirka sex mil till Uppsala och Gävle samt cirka 14 mil till Stockholm med en landyta cirka tio gånger större än Ekerö kommun, med stort tryck på främst fritidshusbebyggelse, identifierade totalt 47 ödehus, varav ett antal var kommunala fastigheter. Det faktum att Ekerö kommun är beläget endast en mil utanför Stockholm samt fastighetspriser mer än det dubbla jämfört med Östhammar, bedömer bygglovsenheten att antalet obebodda/outnyttjade fastigheter som skulle identifieras i en inventering bör vara betydligt lägre än 47. Bedömningen är att resurser som skulle behöva tas i anspråk för att genomföra inventering av fastighetsbeståndet inte står i proportion till det förväntade och bedömda resultatet.

Sammanfattningsvis bedömer bygglovsenheten att det förvisso är fördelaktigt och eftersträvansvärt att samtlig bebyggelse, oavsett om den är lokaliserad i tätorter eller på landsbygden ska nyttjas. Enheten ställer sig dock frågande till om det är byggnadsnämndens roll att initiera nyttjande av fastigheter och byggnader. Vidare bedömer enheten att omfattningen av obebodda och outnyttjade fastigheter är låg inom kommunen och att fastighetsägare samt den privata sektorn bör sköta överlåtelser av fastigheter och byggnader. Däremot ligger det i kommunens intresse av att tillse att kommunala fastigheter nyttjas på ett ändamålsenligt sätt med hänsyn till fastighetens och byggnadens beskaffenhet samt ekonomiska intressen.

Ärendebeskrivning

Ärendet har väckts genom motion från Liberalerna i Ekerö kommun. Motionen är daterad 2021-04-15. Motionen föreslår kommunfullmäktige att en inventering av

kommunens obebodda/outnyttjade fastigheter genomförs och utifrån de goda exempel som finns från andra kommuner, kontakta fastighetsägare med information om hur uthyrning, användning eller försäljning av fastigheter kan ske.

Som bakgrund för motionen anges att det i Ekerö kommun finns ödehus. Fastigheter i varierande skick där ingen bor permanent eller verksamhetslokaler som inte används. Antalet är okänt.

Det är en självklarhet att hela kommunen ska leva och att allt fler ska välja att bosätta sig på vår vackra storstadsnära landsbygd. Men nedgångna fastigheter är inte bara kapitalförstöring och miljöproblem, utan också hämmande både för ett områdes attraktivitet och utvecklingen av dess bostadspriser. Som kommun borde vi därför kunna utnyttja resursen ödehus bättre och samtidigt öka tillgången på bostäder och/eller lokaler för verksamheter.

Ett första steg kan vara att ta reda på hur många obebodda/outnyttjade fastigheter som finns. I dag har ett stort antal kommuner över hela landet redan inventerat eller planerar att inventera, tomma, obebodda hus i syfte att göra dem till bostäder igen. Den kommun som har lyckats bäst är Falkenberg med sitt projekt Lev din dröm FBG. Men liknande projekt finns i Avesta, Kalmar, Örnsköldsvik, Östhammar, m.fl. kommuner, som bl.a. kontaktar fastighetsägare med information om hur uthyrning, användning eller försäljning av fastigheter kan ske.

Idag är räddade ödehus också en het och högaktuell trend, vilket facebookgruppen ”Jag räddade ett ödehus” med sina drygt 25 000 medlemmar visar. Klimatkrisen och pandemin har gjort att det storstadsorienterade samhället inte framstår som lika säkert. I spåren av pandemin har också nya trender uppstått. Många som arbetar hemma har upptäckt nya behov i form av arbetsrum och närheten till naturen. Så, helt plötsligt attraherar en framtid på landsbygden både unga par, barnfamiljer, landsbygdsåtervändare och byggnadsvårds-, miljö- och klimatmedvetna.

Liknande projekt i andra kommuner

Som motionen anger har liknande projekt som föreslås, bedrivits i andra kommuner. Nedan ges en kortare beskrivning av projekten i Östhammars och Falkenbergs kommuner.

Falkenbergs kommun

Projektet Lev din dröm FBG startade 2017 och syftade till att få en mer levande landsbygd i Falkenbergs kommun. Projektet skulle marknadsföra kommunens landsbygd som en perfekt plats att bo och verka på, med ett bra läge och ett av landets bästa företagsklimat.

Vid kontakt med projektledaren för projektet sägs att projektet varit lyckat. Sedan starten har cirka ett 70-tal fastigheter som tidigare stått obebodda kunnat införlivats i projektet.

Enligt projektledaren är det störst värdet för kommunen att ha lyckats skapa en attraktivitet kring landsbygden både internt och externt.

En stor utmaning har varit att projektet fått stor medial uppmärksamhet, där misstänksamhet angående att kommunen skulle tillskansa sig fastigheter till under marknadsvärde, varit en stor del. Vidare har det krävts ett stort arbete med att "få loss" fastigheterna, där två heltidstjänster krävts för samordning, kontakter med intressenter och fastighetsägare.

Projektet har parallellt bedrivits samtidigt som en stor inflyttningskampanj där projektet fått hjälp av ett mäklarnätverk.

Projektet har bedrivits av Falkenbergs kommuns näringslivsavdelning i samverkan med GIS-ingenjörer.

Östhammars kommun

Samordnare för projektet i Östhammars kommun anger att projektet, som bedrevs under 2020 inte kan anses som lyckats. Under projektperioden fick kommunen in 47 tips via annonsering och möten på landsbygden varav ett antal var kommunala fastigheter som inte var aktuella för förmedling.

Samordnaren anger att kommunen kraftigt överskattade intresset hos fastighetsägare att få hjälp med att hitta intresserade köpare. Under projektidens gång hade den vanliga mäklardrivna fastighetsmarknaden i kommunen haft en bra utveckling. Relativt enkla objekt hade många budgivare och såldes till högre priser än väntat.

En stor del av de spekulanter för ödehus bedöms ha en alltför optimistisk bild av prisläge och standard när det gäller övergivna ödehus. Samordnaren anger att då Östhammar ligger relativt storstadsnära och har en stark fritidshusmarknad är mängden ödehus färre än väntat.

Beslutet expedieras till

Bygglovsenheten

Eva Palm
Bygglovschef

Jonas Hedh
Bygghandläggare