

# RAPPORT av uppdrag att inventera ödehus i Kalmar Kommun

Handläggare  
Jonas Svendsén  
0480-45 00 83

Datum  
2021-01-27

## Inventering av så kallade ödehus

Via ett tilldelat uppdrag om att inventera Kalmar kommun på så kallade ödehus eller fastigheter som inte nyttjas eller bebos lämnas härmed en summering av utfört uppdrag.

### Bakgrund

För några år sedan redovisade Falkenbergs kommun ett resultat av ett arbete de gjort för att få fler invånare att bosätta sig på Falkenbergs landsbygd. Arbetet gick ut på att identifiera fastigheter som helt enkelt stod tomma och inte nyttjades för bostadsändamål. Att ta fram denna information i en kommun med väldigt många fritids/sommarhus var ett gediget arbete som krävde både kreativa uppslag hur data skulle sorteras och ett detektivarbete för att nå fram till en träffsäker lista med potentiella ”ödehus”. När listan över potentiella ”ödehus” tagits fram kontaktades fastighetsägarna med information om att deras fastighet kanske var någons drömbostad. Kontakter gjordes både via brev, telefonsamtal och fysiska besök.

Utfallet av detta arbete blev väldigt bra och arbetet gav stor uppmärksamhet runt om i landet.

Flera kommuner runt om i landet har efter detta påbörjat ett liknande arbete för att undersöka om och iså fall hur många fastigheter som finns i den egna kommunen som skulle kunna bli någons permanenta bostad och på så sätt stimulera att fler bosätter sig på landsbygden där oftast dessa fastigheter finns.

### Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret har i samarbete med landsbygdsutvecklaren fått i uppdrag om att genomföra en ödehusinventering. Efter inventeringen tas åtgärder fram för att kontakta fastighetsägarna för att få kunskap om varför de står obrukade samt om de kan komma någon annan till glädje.

### Inventeringen

En arbetsgrupp med landsbygdsutvecklare Jonas Svendsén och GIS-ingenjör Alexander Quist tillsattes för att undersöka vilken data som finns tillgänglig och vilka urval som kunde göras för att nå träffsäkra potentiella ”ödehus”. Arbetsgruppen kontaktade även Region Kalmar län som våren/sommaren 2019 påbörjat ett liknande uppdrag i varje kommun i länet. Dessvärre hade projektledaren i regionen lämnat sin projektanställning och ansvariga inom regionen var inte så uppdaterade på inventeringen som inte blivit klar. När pandemin bröt ut försenades arbetet med att tillsammans med regionen gå igenom un-



derlagen och data för att så närma oss rimliga urval när vi plockade ut informationen från våra register.

Läs i bilaga 1 om hur data och urval gjorts.

### **Resultat**

När samtlig data och urval körts fram resulterar detta i en bruttolista om ca 200 fastigheter som blir en träff när alla de urval gjorts. Nu innebär inte denna bruttolista att det är alla fastigheter som är obrukade och obebodda.

När alla urval är gjorda och all data bearbetad startade arbetet med att försöka ”banta” bort fler fastigheter som inte borde vara med på bruttolistan. En del fastigheter besöktes på plats, andra fastigheter undersöktes via fastighetsregister och Google Earth Maps och våra egna flygfoton. Att fysiskt bedöma om en fastighet står tom och obrukad visade sig vara alltför svår. Det finns en stor risk att missa en fastighet som visuellt ser ut att vara bebodd men i själva verket inte brukas.

Istället förberedes ett informationsbrev där samtliga identifierade fastigheter kontaktas. I brevet beskrivs att kommunen arbetat med en inventering av fastigheter som kanske inte brukas fullt ut samt att kommunen noterat att det finns ett intresse för dessa. Brevet förklarar att körningar i olika dataregister gjort att just deras fastighet fått en träff, dock behöver träffen inte innebära att fastigheten är obrukad eller öde. Om ägarna är intresserade av att låta någon hyra eller köpa fastigheten förmedlas kontakter till mäklare och olika digitala forum där säljare och köpare kan mötas.

Till brevet bifogas även en digital svarstalong där fastighetsägarna kan ge svar på brevet och brevets innehåll. Detta för att vi ska få en återkoppling och faktiskt kunna mäta om inventeringen lett till att fastigheter sålts eller hyrts ut.

I samband med att informationsbrevet skickats ut, överlämnas denna rapport till kommunstyrelsen och uppdraget anses vara utfört. En löpande uppföljning av inkomna svar till den digitala svarstalongen görs av landsbygdsutvecklare och presenteras i lämpliga forum vid behov.

***Jonas Svendsén***

*Landsbygdsutvecklare – Mark och exploatering  
Kalmar kommun*

## Bilaga 1

GIS-undersökningen är genomförd i programmet FME och är baserad på data från Lantmäteriet, Kalmar kommun och KSRR. Programmet använder sig av förbestämda villkor för att filtrera fram möjliga ödehus. I nästa stycke finns mer information om datakällorna och de uppställda villkoren.

### Lantmäteriet

I grunden för hela undersökningen ligger kommunens samtliga adresser som hämtas ur Fastighetsregistret. Fastighetsregistret används sedan för att filtrera bort de adresser som inte har någon registrerad bostad (lägenhet). En bostad benämns som en *lägenhet* i fastighetsregistret, vare sig det är en villa eller en lägenhet.

### Kalmar kommun

Kommunen har en befolkningsdatabas som används för att analysera flyttmönster inom kommunens gränser. Den används i denna undersökning för att söka fram vilka adresser som ingen har varit folkbokförd på de senaste tio åren.

Kommunens områdesindelning används sedan för att filtrera bort resultatet inom Kalmar, Lindsdal och Smedby tätort. Detta görs eftersom chansen anses låg att hitta riktigt ödehus där.

### KSRR

Datan från KSRR är en adresslista över vilka som har ett vilande abonnemang för sophämtning. Eftersom KSRR redan filtrerat fram rätt abonnemangstyp åt oss har ingen vidare filtrering gjorts.

### Regionens undersökning

De två avgörande skillnaderna mellan vår och regionens undersökning är att de har valt att söka på fastighetsnivå medan vi på adressnivå och att vi har valt ett långsiktigare spann för vad som räknas som obebodd.

Fördelen med att söka på adressnivå i stället för fastighetsnivå är att en fastighet kan bestå av flera bostäder, om vi endast tittar på fastighetsnivå missar vi ödehus på fastigheter som i övrigt är bebodda. Undersökningen i sig är densamma fast mer finmaskig.

När det gäller vad som klassas som en obebodd bostad har vi valt att titta på ett tioårigt perspektiv medan region valt en ögonblicksbild. Risken med en ögonblicksbild är att man får träffar på bostäder som håller på att byta ägare.

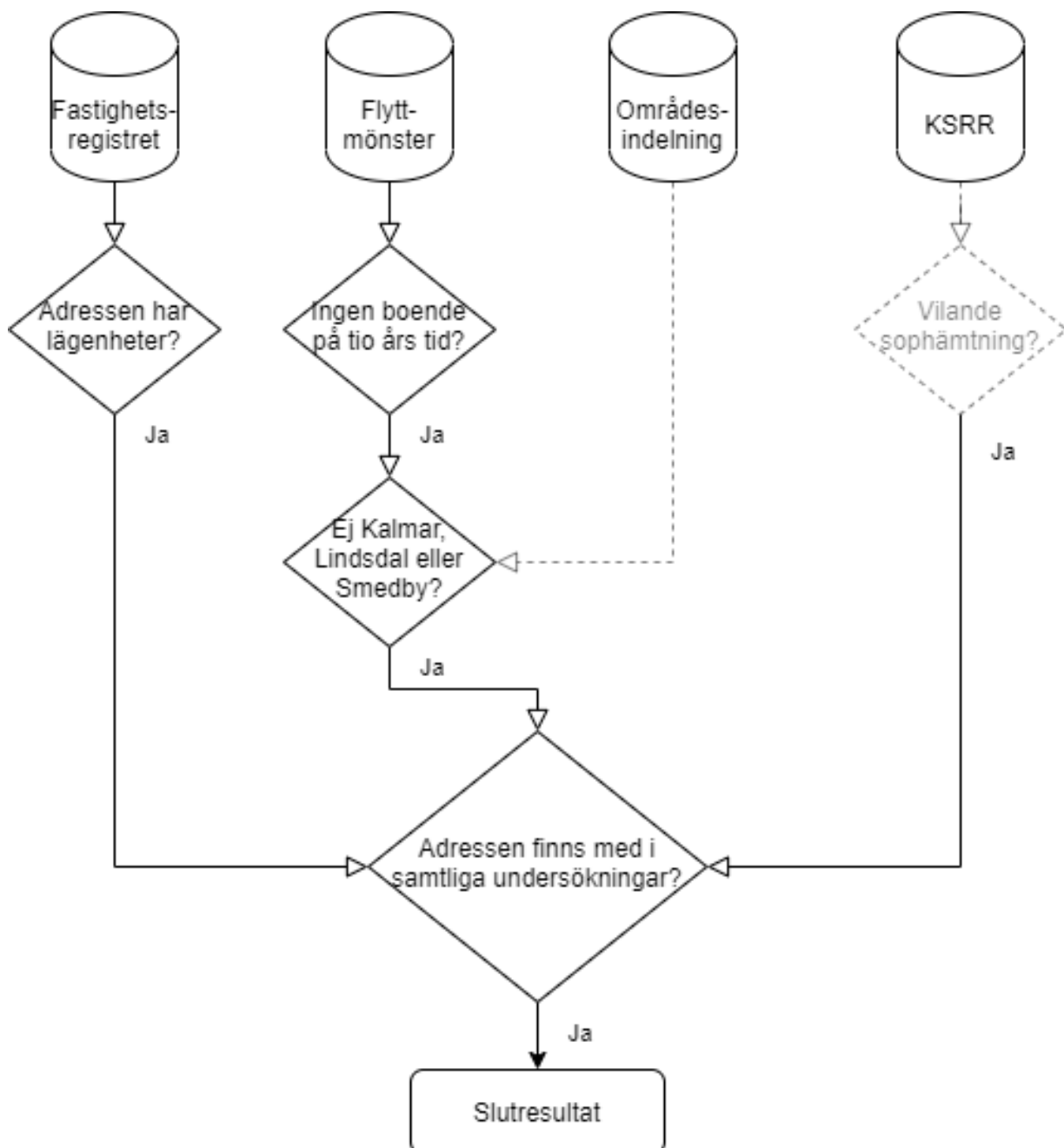
Även om man bortser från skillnaderna i våra undersökningar finns det en vinst med att genomföra undersökningen med nytt data då förutsättningarna konstant förändras.

### Slutresultat

De adresser som vi har med i vårt resultat för möjliga ödehus är de som återfinns i samtliga tre undersökningar ovan.

### Möjliga felkällor

Eftersom hela undersökningen utgår från adresserna missar vi eventuella ödehus som inte är adressatta, samt att även om de är adressatta filtreras de bort om de inte har någon registrerad bostad/lägenhet.



*Alexander Quist*  
 GIS ingenjör -Sambällsbyggnadskontoret  
 Kalmar Kommun



HEJ XXXXXX, XXXXX XXXXX XXXX FÅR VI STÖRA ER EN STUND?

## Ni kan ha möjlighet att förverkliga någon annans drömboende, om ni vill.

Kalmar kommun är en attraktiv kommun att bo och leva i. Kommunen är så populär att det just nu är brist på bostäder, framför allt märker vi att det finns ett stort intresse av att bo på landsbygden.

### Varför kontaktar vi er?

Kommunen äger inte fastigheter eller så mycket mark som snabbt och enkelt kan bebyggas på landsbygden. Därför har vi gjort en inventering av potentiella fastigheter i kommunen som inte verkar brukas fullt ut för att undersöka om det finns intresse av att sälja eller hyra ut.

Vi har med hjälp av data från olika register gjort ett urval som resulterat i en lista på flera fastigheter i kommunen som eventuellt kan vara obrukade. Urvalet innebär inte att alla dessa fastigheter verkligen är obrukade, det kan finnas flera olika anledningar till varför fastigheten har hamnat i listan.

Det finns flera familjer och personer som hört av sig till oss och letar efter boende på landsbygden, det får gärna vara renoveringsobjekt eller vackra platser med skog och natur intill. Kan vi få fler permanent boende på landsbygden ökar möjligheterna till en levande landsbygd.

### Varför berättar vi detta för er?

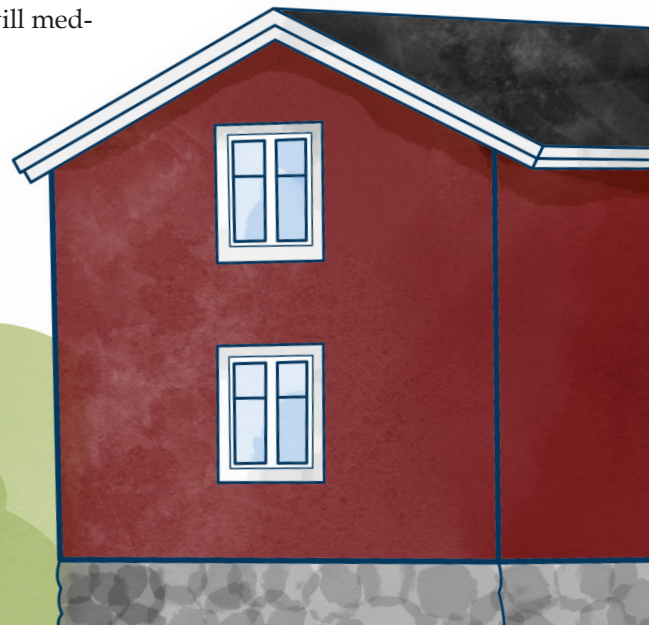
Fastigheten XXXXXX är med i vår lista och ni står som lagförda ägare. Om vi har fel i våra sökningar och er fastighet inte alls är obrukad eller obebodd ber vi om ursäkt för detta. Ni får då gärna höra av er till undertecknad så tar vi genast bort uppgifterna om er fastighet.

Men om er fastighet är obrukad vill vi undersöka möjligheten om den skulle kunna hyras ut eller kanske säljas till någon som verkligen längtar efter att få bosätta sig där fastigheten finns? Oavsett skick eller renoveringsbehov vet vi att det finns ett stort intresse för att bo i en fastighet som eran.

### Vad händer nu?

Om det är så att er fastighet skulle kunna hyras ut eller säljas (på era villkor så klart) bifogar vi i detta brev olika kontaktuppgifter till mäklare och forum där ni själva kan lägga upp information om er fastighet. Kalmar kommun kan inte vara involverad i uthyrning och överlåtelse men vi vill medverka till att fler bor på vår landsbygd.

Ni får gärna återkoppla via vår digitala svarstalong på: [minasidor.kalmar.se/svarstalong-fastighetsagare](https://minasidor.kalmar.se/svarstalong-fastighetsagare). Då får vi möjlighet att se hur många vi har nått samt hur många av er som är intresserade.





## Kalmar kommun

Här är ett urval av mäklare som verkar i Kalmar kommun. Det finns fler mäklare och mäklarfirmor än de som är listade. Sök efter mäklare Kalmar på internet för fler förslag.

### Mäklarkontor:

- Fastighetsbyrån
- Fastighetsmäklare Stephan Willberg AB
- Gardefalk & Co
- Hammarströms Nybro Fastförmedling AB
- Hemverket AB
- HusmanHagberg Kalmar
- Lantgårdar AB
- Lennart Mäklare
- Ludvig & Co
- Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Kalmar
- Mäklarhuset Nybro
- Mäklarringen Kalmar
- Pontuz Löfgren AB
- Svensk Fastighetsförmedling Kalmar

### Forum:

Landsbygdsdrom.se en sida där köpare och säljare av så kallade ödehus kopplas ihop.

### Facebook:

Grupper som "Jag räddade ett ödehus", "Ödehus", "Övergivna hus o byggnader till salu eller köpes/hyres/uthyresu/sökes" med flera

### Jonas Svendsén

Landsbygdsutvecklare Kalmar kommun

E-post: [Jonas.svendsen@kalmar.se](mailto:Jonas.svendsen@kalmar.se)

Telefon: 0480-45 00 83