



Projektplan – Obebodda hus i Ödeshögs kommun

Antagen av: Kommunstyrelsen i Ödeshögs kommun
Datum: 2022-03-02
Diarienummer: KS 2022/32
Dokumentansvarig: David Svensson

Innehåll

1	Inledning.....	4
2	Övergripande mål med projektet	4
3	Avgränsning.....	4
4	Organisation.....	5
4.1	Uppdragsgivare.....	5
4.2	Arbetsgrupp.....	5
4.2.1	Deltagare	5
5	Projektgenomförande	5
5.1	Projektstyrning.....	5
5.2	Projektmoment.....	5
5.2.1	Projektstart	5
5.2.2	GIS-undersökning	5
5.2.3	Publicering av information om projektet	7
5.2.4	Brevutskick till byalag och hembygdsföreningar	7
5.2.5	Okulär undersökning	7
5.2.6	Brevutskick till ägarna av de obebodda husen	7
5.2.7	Uppföljning	8
5.2.8	Projektavslut	8
5.3	Preliminär tidplan	8
6	Budget.....	9
7	Resultat från tidigare projekt inom området.....	9
8	Risakanalys.....	10

1 Inledning

Ödeshögs kommun har som mål att uppnå en hållbar och positiv samhällsutveckling som tar höjd för 6 000 invånare. För att nå 6 000 invånare behöver cirka 350 nya bostäder tillskapas i kommunen. Tillskapandet kan både ske genom nybyggnation eller omvandling. Ett exempel på omvandling kan vara att ett ödehus omvandlas till en bostad.

I kommunfullmäktiges planeringsdirektiv 2022 med plan 2023-2024 har särskilda medel avsatts för "Politiska prioriteringar". Ett av områdena som prioriteras är projekt inom samhällsbyggnad som ödehus och annan planering för bostadsbyggande.

Det finns ingen bestämd definition av ödehus då husen ofta inte är öde i juridisk mening, oberoende nivå av förfall. I detta projekt benämns ödehus som obebodda hus. Ett obebott hus definieras i detta projekt som ett hus där ingen är folkbokförd och som inte kan antas användas som fritidshus.

2021-12-01 § 180 beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag på projektplan inklusive budget för en inventering av obebodda hus som sedan ska beslutas av kommunstyrelsen.

2 Övergripande mål med projektet

- Få en bättre bild av hur många obebodda hus det finns i kommunen samt vart dessa hus är lokaliserade.
- De obebodda husen ska öppna upp för nya boendemöjligheter.
- Projektet ska leda till en utveckling av landsbygden.

3 Avgränsning

I projektet ska utsedd arbetsgrupp identifiera obebodda hus samt ta en kontakt med fastighetsägarna för att ge information om projektet. Kommunen ska inte agera i rollen som fastighetsmäklare i projektet, det vill säga att kommunen ska förmedla fastigheter eller ge råd och upplysningar om hur man genomför en fastighetsaffär.

Arbetsgruppen kommer inte undersöka om husen har alla tillstånd eller lov som är fastighetsägarens skyldighet och ansvar, förutsatt att det inte är självklart att husen utgör risk för olycksfall och betydande olägenheter för omgivningen.

4 Organisation

4.1 Uppdragsgivare

Kommunstyrelsen ger i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att avsätta resurser för att leda projektet med obebodda hus.

4.2 Arbetsgrupp

Ansvarar för att genomföra projektet enligt godkänd projektplan.

4.2.1 Deltagare

David Svensson – Projektledare (samhällsbyggnadsförvaltningen)

Erik Blomdahl – Deltagare i GIS-undersökningen (samhällsbyggnadsförvaltningen)

Mari Bäckström – Deltagare i okulära undersökningen (samhällsbyggnadsförvaltningen)

Josephine Tranheden – Projektkommunikatör (kommunledningsförvaltningen)

5 Projektgenomförande

5.1 Projektstyrning

Vid behov informeras kommunstyrelsen under projektets gång.

Arbetsgruppen bokar möten efter behov.

5.2 Projektmoment

5.2.1 Projektstart

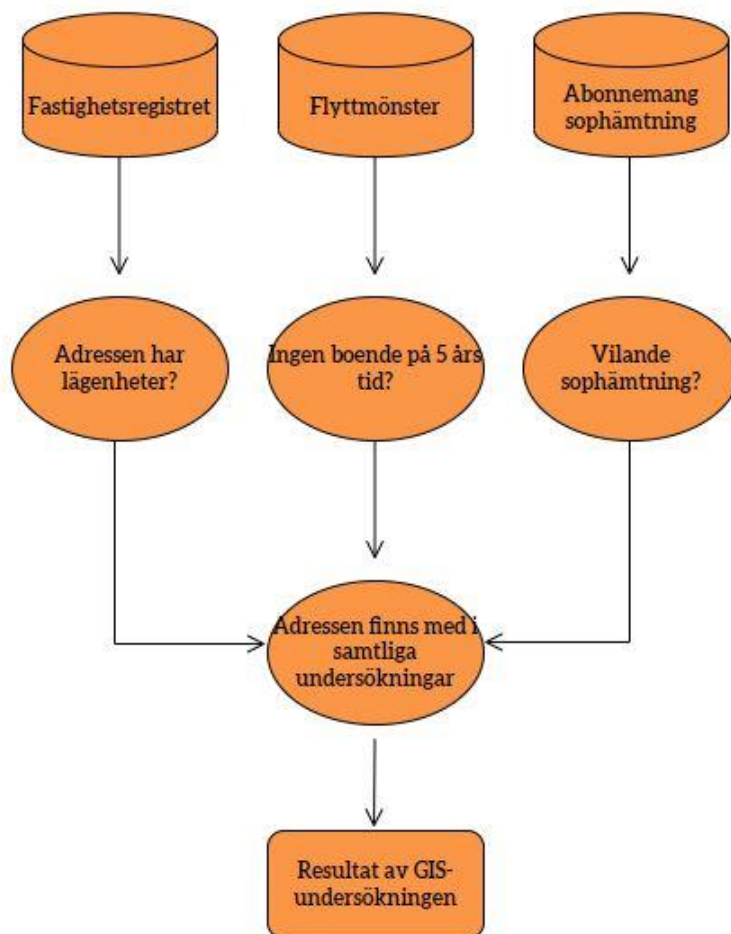
Projektet startar den dagen kommunstyrelsen godkänner projektplanen. Efter beslutet bjuder projektledaren in arbetsgruppen för ett startmöte.

5.2.2 GIS-undersökning

Första steget i arbetet är att genomföra en GIS-undersökning, GIS står för Geografiska informationssystem. GIS-undersökningen genomförs först för att få en övergripande bild över hur många obebodda hus det kan antas finnas i kommunen. I grunden för hela GIS-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.

Kommunen har en befolkningsdatabas. Befolkningsdatabasen kommer att användas i GIS-undersökningen för att söka fram vilka adresser som ingen har varit folkbokförd på under de senaste 5 åren.

Ödeshögsbostäder, som ansvarar för abonnemang kopplat till sophämtning, har en lista över vilka adresser som har sophämtning. Miljökontoret har även en lista över vilka adresser som har sökt om uppehåll för sophämtning. Dessa två adresslistor kommer också att användas i GIS-undersökningen.



Figur 1 - Tillvägagångsätt i GIS-undersökningen

5.2.3 Publicering av information om projektet

Liknande projekt som har genomförts i andra kommuner har framkallat ett stort intresse hos allmänheten, därav är det lämpligt att projektet får en egen informationssida på kommunens hemsida. Sidan ska ge information om projektet och det ska finnas möjlighet för besökare att rapportera in obebodda hus på sidan. Rapporteringsmöjligheten ska integreras med Ödeshögs kommuns kommunkarta för att besökarna ska kunna rapportera in obebodda hus på ett enkelt sätt.

Det ska även finnas möjlighet för de som är intresserade av obebodda hus i kommunen att lämna sina kontaktuppgifter på sidan, likaså de som äger obebodda hus och som är intresserade att eventuellt överlåta eller hyra ut dessa, ska få möjlighet att lämna sina kontaktuppgifter. Kommunen upprättar sedan en lista över de som har lämnat intresse samt de som eventuellt vill överlåta eller hyra ut sina obebodda hus. Listan delges sedan till de som har lämnat intresse enligt ovan.

5.2.4 Brevutskick till byalag och hembygdsföreningar

I Ödeshögs kommun finns det flera engagerade byalag och hembygdsföreningar. Byalagen och hembygdsföreningarna har en god lokalkännedom om den egna bygden och har ett stort kontaktnät. Brevutskick med information om projektet kommer därför skickas ut särskilt till byalagen och hembygdsföreningarna. I utskicket ska det även framgå att de har möjlighet att rapportera in obebodda hus på kommunens hemsida samt kontaktuppgifter till projektledaren.

5.2.5 Okulär undersökning

GIS-undersökningen kommer resultera i en bruttolista med ett antal hus som GIS-undersökningen bedömer som obebodda. För att få listan mer korrekt kommer även en okulär undersökning genomföras för att se om hus kan antas användas som fritidshus. Undersökningen kommer att ske med hjälp av gatubilder, flygfoton och platsbesök.

5.2.6 Brevutskick till ägarna av de obebodda husen

Efter GIS-undersökningen och den okulära undersökningen kommer det finnas en lista över ett antal hus som utifrån undersökningarna bedöms vara obebodda. Ett informationsbrev kommer att skickas ut till ägarna av dessa hus. Brevet ska beskriva kommunens projekt samt de övergripande målen med projektet. Brevet ska även förklara kommunens undersökningar och hur de har gått till. Det ska även tydliggöras att resultatet av undersökningarna inte behöver innebära att husen är obebodda. I de fall ägarna är intresserade av att låta någon hyra eller köpa husen kan de lämna sina kontaktuppgifter som sedan delges till de som har lämnat intresse av att hyra eller köpa obebodda hus.

5.2.7 Uppföljning

För att bedöma om projektet har uppfyllt de övergripande målen bör någon form av uppföljning genomföras. I samband med att informationsbrevet skickas ut kan en digital enkät bifogas där ägarna kan återkoppla om de har valt att hyra ut eller sälja sina obebodda hus. Det går även följa upp om hur många som har lämnat intresse av att hyra eller köpa obebodda hus på kommunens hemsida samt hur många som har angett på sidan om att de eventuellt vill hyra ut eller sälja sina obebodda hus.

5.2.8 Projektavslut

Ett halvår efter att informationsbrevet skickas ut till ägarna av de obebodda husen kan uppdraget anses vara utfört. Vid denna tidpunkt ska även en uppföljning genomförts.

I samband med projektavslutet kommer projektledaren informera kommunstyrelsen om hur projektet har genomförts samt dess resultat.

5.3 Preliminär tidplan

Moment	Kvartal
Projektstart	Q1 2022
GIS-undersökning	Q1 2022
Publicering av information om projektet	Q1 2022 – Q1 2023
Utskick till byalag och hembygdsföreningar	Q2 2022
Okulär undersökning	Q2 – Q3 2022
Kontakt med ägarna till de obebodda husen	Q3 2022
Uppföljning	Q3 2022 – Q1 2023
Projektavslut	Q1 2023

Tabell 1 – Preliminär tidplan för projektet

6 Budget

Respektive förvaltning bidrar med personella resurser till arbetsgruppen. I tabellen nedan anges uppskattad tid för olika moment i projektet samt uppskattade kostnader.

Moment	Uppskattad tid	Uppskattad kostnad
GIS-undersökning	30 h	
Okulär undersökning	60 h	1 000 kr (drivmedel)
Information på hemsidan samt utskick	30 h	2 000 kr (tryck och brev)
Administration (samtal, mail, hantering av inkomna uppgifter m.m.)	80 h	
Uppföljning och avslut	30 h	

Tabell 2 – Budget för projektet

7 Resultat från tidigare projekt inom området

Liknande projekt inom området ödehus/obebodda hus har genomförts i flera kommuner i Sverige. Resultatet har varit varierande. Exempelvis i Sjöbo kommun hittade kommunen 67 "intressanta objekt". När kommunen skickade ut brev till ägarna så svarade endast tre. Kommunen upplevde att det var svårt att få en kontakt med ägarna. Däremot var det många som var intresserade av att förvärva ett ödehus.

När Lessebo kommun genomförde en ödehusinventering identifierades ca 150 hus. 10 procent av ägarna till dessa hus var intresserade av att sälja. Ungefär 50 personer hade anmält intresse av att förvärva ett ödehus.

Det är svårt att bedöma vad resultatet blir av Ödeshögs kommuns projekt då resultatet har varit varierande i andra kommuner. Därför har Ödeshögs kommun valt att ha en lagom ambitionsnivå och inte för resurskrävande projektplan. Hur än resultatet blir är projektet positivt då kommunen får en bättre bild av hur många obebodda hus det finns i kommunen samt vart dessa hus är lokaliserade, vilket är ett av målen med projektet.

8 Riskanalys

Risk	Förslag på åtgärd
<p>Resursbrist – prioritering av arbetsuppgifter Tid och engagemang från arbetsgruppen kan läggas på andra projekt och arbetsuppgifter framför projektet.</p>	<p>Tidigt boka in möten, föra anteckningar, uppföljning och projektdagbok.</p>
<p>Omfattande lista med obebodda hus GIS-undersökningen kan resultera i en mer omfattande lista med obebodda hus än vad som är bedömt. Detta kan i så fall innebära att det krävs mer tid för de resterande projektmomenten.</p>	<p>Efter GIS-undersökningen får arbetsgruppen bedöma om tiden för de resterande projektmomenten ryms inom den preliminära tidplanen. Krävs mer tid eller resurser ska arbetsgruppen i ett tidigt skede informera om detta till kommunstyrelsen.</p>
<p>Felbedömningar i GIS-undersökningen Eventuella obebodda hus som inte är adressatta kan missas då hela GIS-undersökningen bygger på att husen har adresser.</p>	<p>Titta mer övergripande i den okulära undersökningen på flygfoton m.m. för att undersöka om det finns obebodda hus som inte är adressatta.</p> <p>Ge möjlighet till allmänheten att rapportera in obebodda hus, vilket ökar chanserna att obebodda hus som inte är adressatta upptäcks.</p>
<p>Felbedömningar i den okulära undersökningen Det kan vara svårt att göra en objektiv bedömning om ett hus är obebott eller inte. Det kan finnas en risk att bedöma ett hus som obebott då det visuellt ser ut att vara det, men i själva verket är det bebott. Det kan även bedömas på motsatt sätt.</p>	<p>Inte förlita sig helt på den okulära undersökningen. Den okulära undersökningen och GIS-undersökningen ska samspela med varandra.</p>
<p>Brevutskick till ägarna av de obebodda husen kan mottas negativt Att få ett brev om att kommunen har bedömt sitt hus som obebott kan vara känsligt. I många fall kan det finnas en anledning till varför huset är obebott, exempelvis framtida renoveringsobjekt, ekonomi, släktfejd, sjukdom m.m.</p>	<p>Texten i brevutskicket ska vara tydligt och varsamt skrivet. Brevet ska ge information om projektet och vilka undersökningar som kommunen har genomfört. Brevet ska även tydliggöra att resultatet av undersökningarna inte behöver innebära att husen är obebodda.</p>

Tabell 3 – Riskanalys för projektet