



Kristianstads
kommun



www.kristianstad.se

Inventering och kartläggning av landsbygdens ödehus

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Sammanfattning..... | 3 |
| Några inledande ord..... | 4 |
| Bakgrund..... | 5 |
| Ett initiativ till en ödehusinventering växer fram... .. | 5 |
| Landsbygdsperspektiv & geografiska avgränsningar | 5 |
| Begreppsförklaring..... | 6 |
| Så här utfördes inventeringen | 7 |
| Möjliga felkällor & oplanerade upptäckter | 10 |
| Material värt att nämna | 10 |
| Resultat..... | 11 |
| Analys | 16 |
| Källförteckning | 17 |
| Kartförteckning | 17 |



Sammanfattning

Kristianstad kommuns landsbygdsråd initierade under 2022 en ödehusinventering med syfte att i ett första stadie skapa ett underlag som synliggjorde oanvända och övergivna bostäder på landsbygden.

Ödehusinventeringen utfördes under 14 veckor och metoden vilade på två ben; dels GIS-analyser dels fältarbete. Det resulterade i sammanlagt 209 ödehus – samtliga belägna på kommunens landsbygd.

De inventerade ödehusen visade sig främst vara belägna i de mer kuperade delarna av kommunen, i nord och syd. Där är landskapet inte lika exploaterat som i de mer centrala delarna, vid slättlandskapet.

Ödehusen är ofta äldre hus av god kvalitet som med varsam restaurering kan återfå både sitt utseende och sin funktion. Genom att hjälpa till att återuppliva ödehusen bevarar vi såväl landsbygdens infrastruktur och samhällsservice som vår egen kulturhistoria. Samtidigt arbetar vi för större balans mellan stad och landsbygd – för en mer livskraftig landsbygd.

Några inledande ord

När jag började jobba med ödehusinventeringen famlade jag i mörker gällande metoden. Jag sökte upp andra kommuner och organisationer som hade utfört liknande arbete men ingen jag kontaktade hade ett skriftligt underlag att dela med sig av. Jag har därför författat rapporten på det viset att om någon annan ska inventera och kartlägga ödehus kan den – om så önskar – läsa rapporten och få en uppfattning om hur jag valde att arbeta.

Jag förhåller mig ödmjuk till att jag inte har lyckats identifierat samtliga av kommunens ödehus – det är min fulla övertygelse att det finns fler – men redan i ett tidigt skede av inventeringen blev det glasklart för mig att landsbygden har en outnyttjad livskraft i ödehusen. Det är ofta fantastiska kvalitetshus med stora materiella och immateriella kulturarv knutna till sig och sin omgivning. Husen och den omgivande marken har varit folks hem och leverne i generationer och vartenda hus som vi kan återuppliva är en vinst för kommunen, invånarna, miljön, ekonomin, kulturlandskapet och, inte minst, landsbygden.

Kristianstad, december 2022

Frida Hartman,
landskapsvetare & GIS-analytiker

Bakgrund

Kommunen är beroende av att stad och landsbygd är i balans. Kristianstad kommuns landsbygd har kvalitéer som skiljer sig från stadens. En livskraftig landsbygd bidrar bland annat till geografisk mångfald och nyttjar hela kommunens resurser. Genom att synliggöra övergivna hus och låta de få liv igen hjälper vi hela Kristianstad att leva.

Ett initiativ till en ödehusinventering växer fram...

I en motion till kommunalfullmäktige (2020-11-05) föreslog Katarina Honoré (S), Fredrik Winberg (S) och Ulrika Tollgren (S) att Kristianstads kommun ska inventera antalet obebodda bostadsobjekt samt initiera ett projekt som syftar till att underlätta för dem som söker fastighet på landsbygden.

Motionen skickades på remiss till landsbygdsrådet som önskar att Kristianstads kommun i enhet med motionen ska utföra inventeringen samt initiera ett projekt *Förverkliga bostadsdrömmar genom aktiv matchning*.

Enligt tjänsteutlåtande (2022-02-12) äger Kristianstad kommuns landsbygdsråd projektet. Inventeringen samordnas av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, landsbygdssamordnare Fredrik Lager och projektledare Frida Hartman.

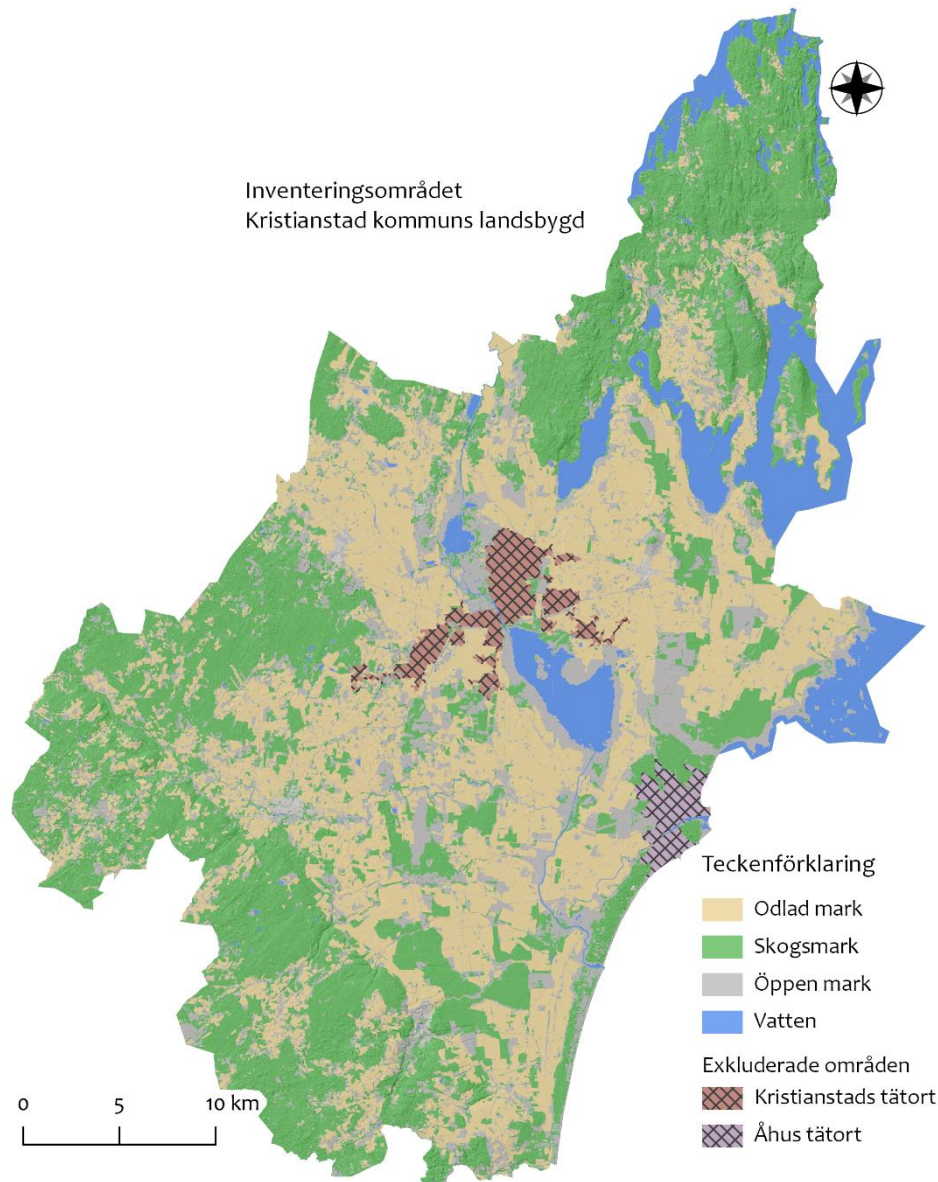
Landsbygdsperspektiv & geografiska avgränsningar

Ödehusinventeringen är ett landsbygdsprojekt. Därför exkluderas Kristianstad och Åhus tätort i enhet med motionen. De geografiska avgränsningarna sätts enligt SCB:s tätortgräns¹ från 2020 vilket rimligen korrelerar med kommunens översiktsplan från 2013.²

Kommunens terrestra landsbygd – rapportens undersökningsområde (fig 1) – är 1208 km² och har en befolkning om knappt 30 000 individer. Det är 90% av kommunens landyta i förhållande till 33% av kommunens invånare.

¹ [Öppna geodata för tätorter \(scb.se\)](https://www.scb.se/geodata/geodata-for-tatorter)

² [Översiktsplan 2013 - Kristianstads kommun](#)



Figur 1. Kristianstad kommuns terrestra landsbygd är 1208 km², exkluderat tätortsområdena i centralstaden & Åhus.

Karta skapad av data från GSD-Översiktskartan, Grid 50+NH och tätortsstatistik från SCB.

Karta av Frida Hartman, november 2022. Projektion SWEREF99 13 30

Begreppsförklaring

Ödehus: som övergripande riktlinje ska ett ödehus vara en byggnad som ingen fysiskt bor och lever i (fig 2). Huset ska också ha en upplevelse av öde, det vill säga att det ska finnas visuella och/eller administrativa signaler om att huset är övergivet.



Figur 2. Ett av de ödehus som inventerades hösten -22. Husets spetsiga takvinkel vittnar om att det troligtvis haft stråttak en gång i tiden.

Foto av Frida Hartman, september 2022

Skillnad mellan ödehus och ödehusobjekt: rapporten använder ödehus som en gemensam och övergripande term. I figur 7 & 8 klassificeras ödehusen som ödehusobjekt baserat på hur de är fastighetstaxerade hos Skatteverket.

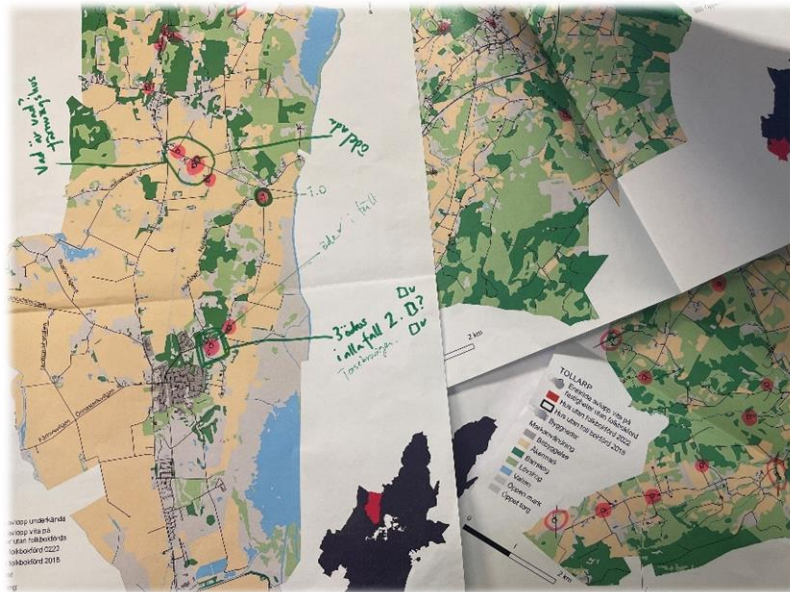
Fastighetstaxering: varje fastighet är taxerad enligt en **typkod** hos Skatteverket. Typkoden är en administrativ beteckning och ligger till grund för vilken taxeringsavgift du betalar för din fastighet.³

Så här utfördes inventeringen

Inventeringen har utgått från att det inte funnits några ödehus alls – varvid GIS-arbetet startade med överlagringsanalyser för att jämföra landskapet och byggnader över tid. När nya analysmoment utfördes verifierades eller dementerades resultatet i fält för att löpande genom inventeringsprocessen kunna justera metoden för bästa möjliga resultat.

För att skapa användbara fältkartor stratifierades kommunen till 35 olika orter och utvald geodata applicerades, exempelvis markanvändning, vägnät och ödehusindikatorer (fig 3). Kartorna användes sedan i det praktiska fältarbetet.

³ [Typkoder för fastighetstaxering | Skatteverket](#)



Figur 3. Att stratifiera inventeringsområdet till olika distrikt visade sig vara ett smart drag för att skapa kartor till fältarbetet.
Foto & kartor av Frida Hartman, september 2022

Geodata med information om bostäder som saknar folkbokförda personer från 2018 och 2022, har använts. Den informationen har samkörts med fältinsamlad geodata för underkända enskilda avlopp och avvikande byggnader. Tillsammans har det sedan korrelerats med fastigheter som saknar folkbokförda personer, med syfte att i ett första skede utesluta bi-areor på en fastighet. Detta justerades sedan manuellt för att delvis innefatta bi-areor som ändå kunde vara aktuella för projektets syfte.

Fältarbete visade att stickprov av de digitalt framtagna ödehusen hade en träffsäkerhet med 76% (32 av 42 objekt). För att kompensera felmarginalen har varje ödehus granskats gällande taxeringskod, vatten & avlopp samt andra registeruppgifter insamlat från Skatteverket och Lantmäteriet för att tillsammans skapa en bedömning av huset som öde eller ej.

Slutligen har kompletterande fältarbete utförts till de hus som varit extra svårbedömda för att verifiera eller dementera det som öde. Vid flertalet tillfällen har dessa hus visat sig **inte** vara ödehus. Däremot genererade fältarbetet andra ödehus som upptäcktes ute i fält men som inte hade identifierats i geodatan (fig 4).



Figur 4. Ett av de ödehus som inventerades hösten -22. Detta hus ligger särdeles fint; ett par stenkast från andra villor och beläget i en skogsdunge med en bäck som rinner vid kanten av fastigheten. Foto av Frida Hartman, oktober 2022

Löpande genom inventeringen har ortofoto genom olika tidsspann samt *Google street view* visat sig vara enkla men användbara verktyg.

Slutsatsen för metoden är att GIS-analyserna har varit avgörande för att skapa det underlag som presenteras i rapporten. Med det sagt har det varit nödvändigt att komplettera det digitala arbetet med fältarbete. Just kombinationen av digitala analyser som justeras mot verkligheten ger bra underlag för hur metoden kan utvecklas under arbetets gång.

Samtliga kartor är arbetade i QGIS 3.22.5 och projicerade i EPSG:3008 - SWEREF99 13 30.

Möjliga felkällor & oplanerade upptäckter

GIS kan vara ett trubbigt verktyg och därför är det rimligt att anta att något hus anges vara öde utan att vara det – och att det finns hus som är öde men som saknas i underlaget. Med det sagt har GIS-analysen flertalet gånger validerats i fält för säkrast möjliga resultat. Om inventeringen hade fortsatt under längre tid hade säkerligen modellen kunnat utvecklas till att identifiera fler hus.

I de fall där tips kommit in från allmänheten har enskilda hus hanterats separat. Det har också, via inkomna tips, visat sig finnas hus som har personer folkbokförda på adressen men där huset ändå är öde. Dessa hus har – trots att de administrativt är bebodda – registrerats som ödehus och anmälan för bosättningskontroll till Skatteverket har upprättats.

Vidare har det synliggjorts att ett tiotal fastigheter med ödehusobjekt ej varit adress-satta. Dessa uppgifter lämnades över till Lantmäteriet som i sin tur ansvarar för det.

Material värt att nämna

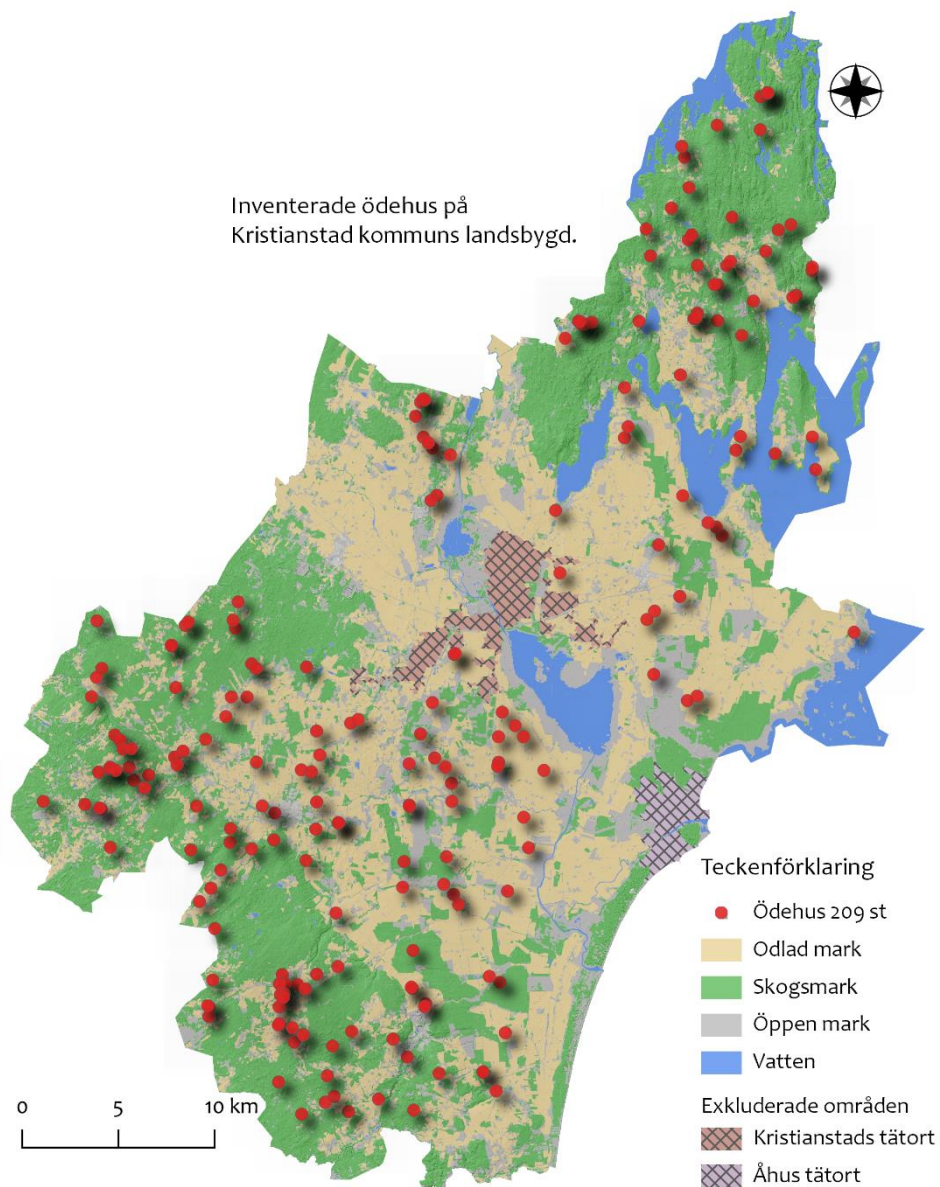
Region Kronoberg har i samarbete med Landsbygdsdrömmar tagit fram en rapport *Handledning i ödehusinventering*.⁴ Rapporten är flitigt använd i samband med ödehusinventeringen; dels innan det praktiska arbetet togs vid, dels vid punkttillfällen under inventeringens gång.

⁴ [handledning-i-odehus---inventering-juni-2022.pdf \(regionkronoberg.se\)](https://regionkronoberg.se/handledning-i-odehus---inventering-juni-2022.pdf)



Resultat

Hitintills har ödehusinventeringen resulterat i 209 ödehus (fig 5).



Figur 5. Kartbild med inventerade ödehus.

Karta skapad av data från GSD-Översiktskartan, Grid 50+NH, tätortsstatistik från SCB och insamlad geodata för Kristianstads kommun.

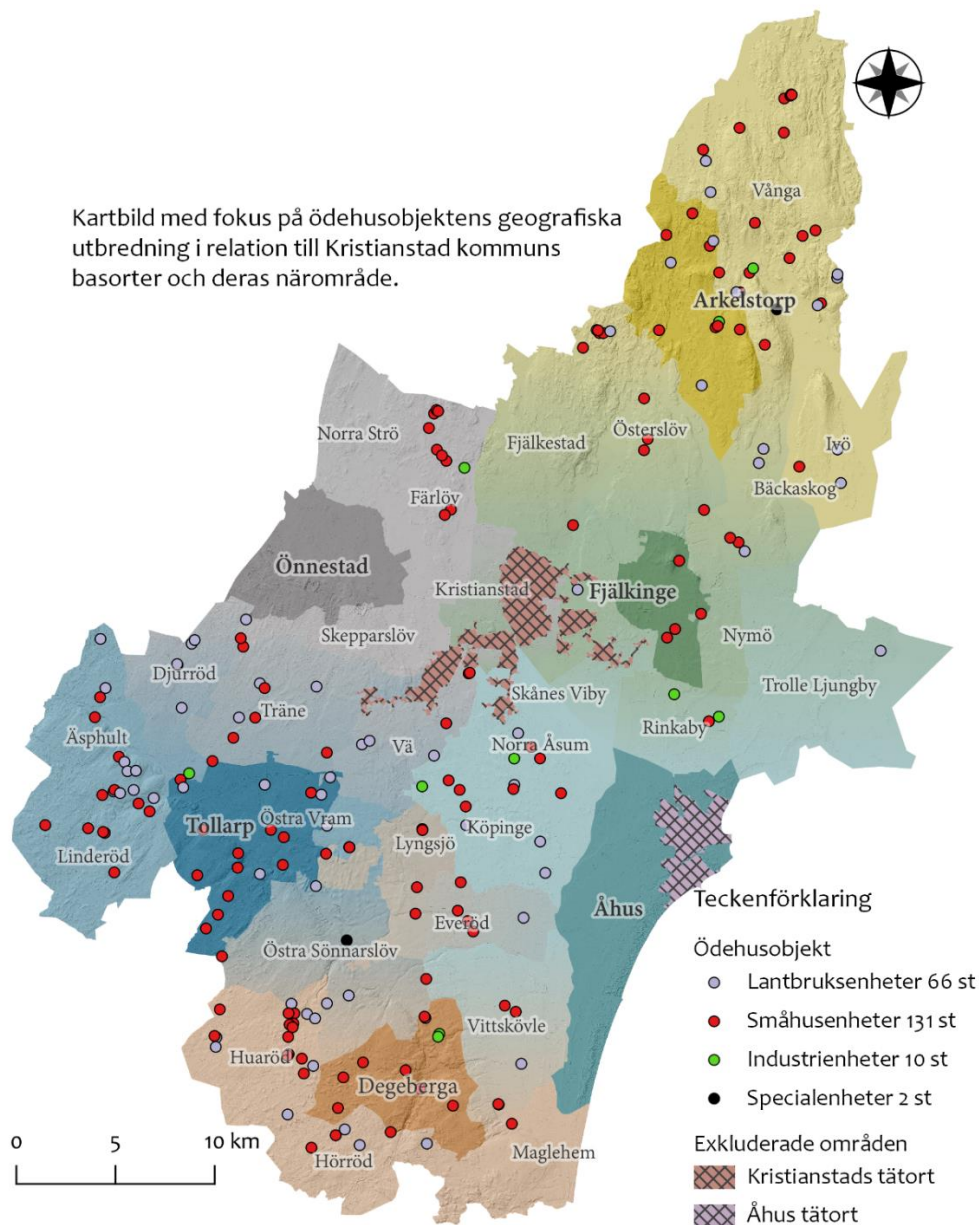
Karta av Frida Hartman, november 2022. Projektion SWEREF99 13 30

Eftersom landsbygden stratifierades till 35 olika orter kan resultatet även presenteras med antal ödehus per ort (fig 6).



Figur 6. Diagram över hur många ödehus som inventerades per ort.
Diagram av Frida Hartman, november 2022

Genom att dela in kommunen i de etablerade basorterna blir det synligt att Arkelstorp, Tollarp och Degeberga är de basorter vars närområde är mest berörda av ödehus (fig 7). I figur 7 presenteras ödehusen som ödehusobjekt klassificerade enligt Skatteverkets fastighetsregister. Genom att synliggöra taxeringklasserna synliggörs även mångfalden av ödehusbyggnader som finns på landsbygden.

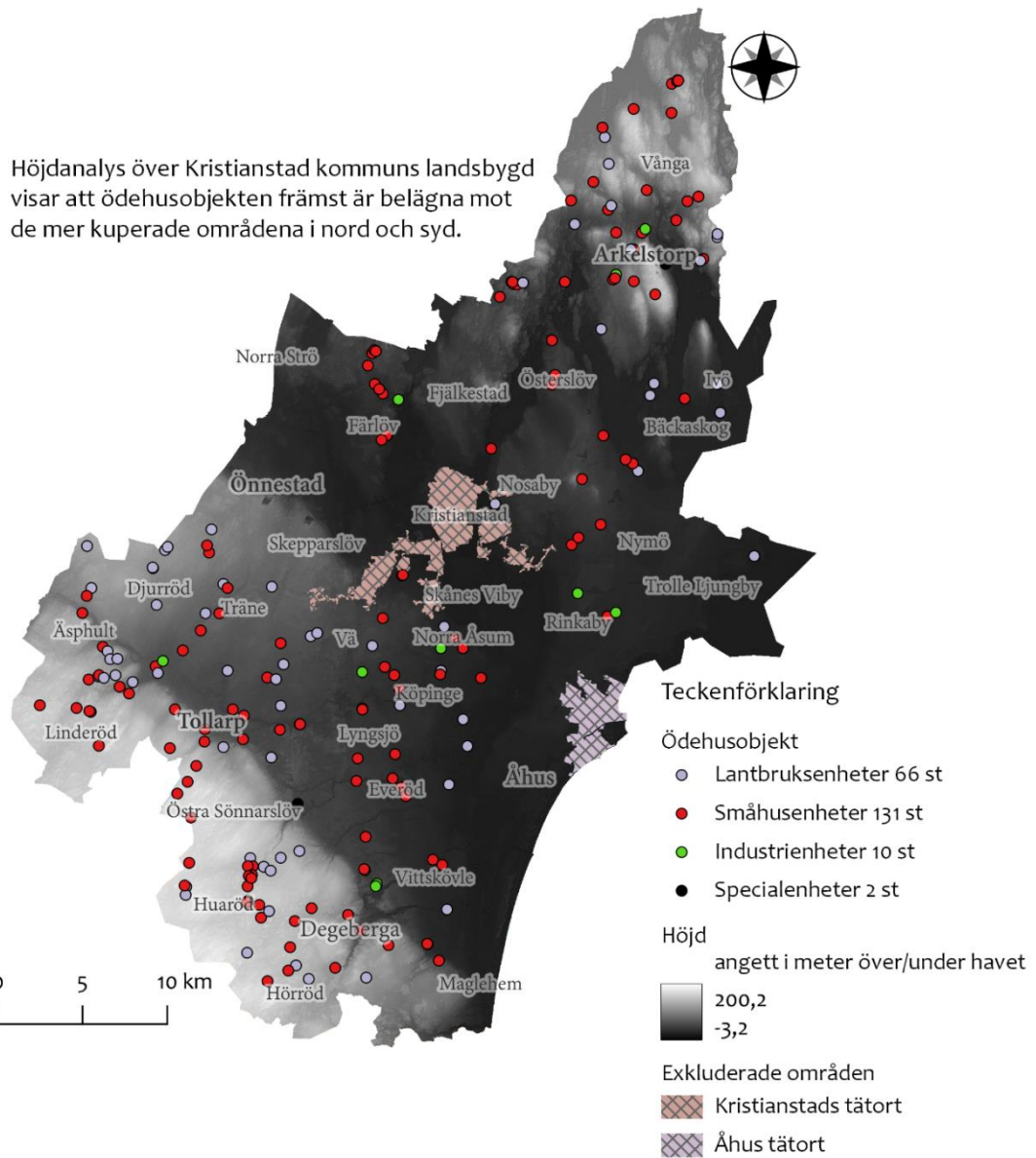


Figur 7. Kartbild med fokus på den geografiska utbredningen av ödehusobjekten, klassificerade med Skatteverkets taxeringskoder.

Karta skapad av data från GSD-Översiktskartan, Grid 50+NH, tätortsstatistik från SCB och insamlad geodata för Kristianstads kommun.

Karta av Frida Hartman, november 2022. Projektion SWEREF99 13 30

En höjdanalys visar att slättlandskapet i centrum av kommunen har färre ödehus än de mer kuperade områdena i nord och syd (fig 8).

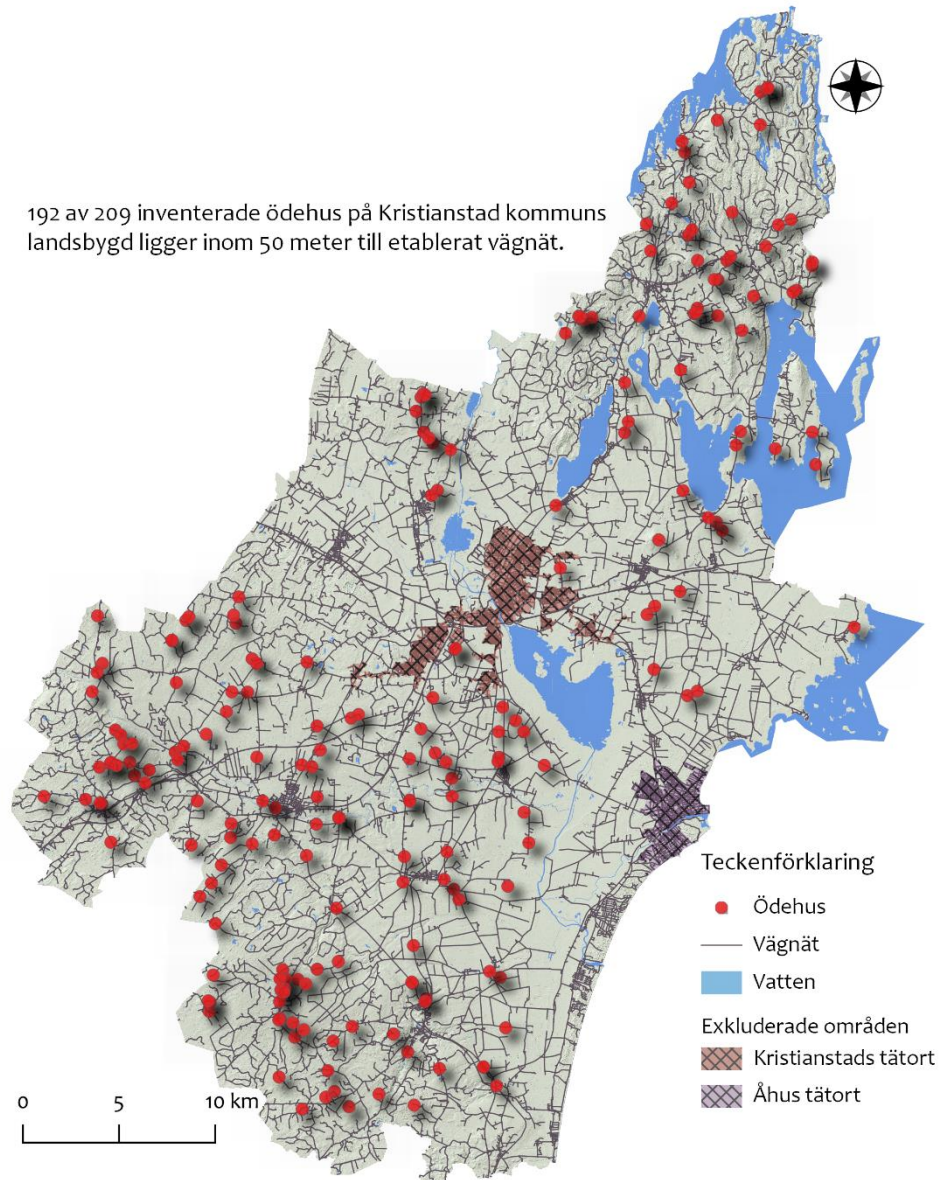


Figur 8. I höjdmodellen syns det att det är färre ödehusobjekt vid slättlandskapet i centrum av kommunen, och fler i de kuperade områdena i nord & syd.

Karta skapad av data från GSD-Översiktskartan, Grid 50+NH, tätortsstatistik från SCB och insamlad geodata för Kristianstads kommun.

Karta av Frida Hartman, november 2022. Projektion SWEREF99 13 30

En vägnätsanalys visar att 92% av de inventerade ödehusen har 50 meter eller färre till det etablerade vägnätet (9).



Figur 9. Kartbild som visar ödehusens relation till vägnätet.
Karta skapad av data från GSD-Översiktskartan, Grid 50+NH, tätortsstatistik från SCB och insamlad geodata för Kristianstads kommun.
Karta av Frida Hartman, november 2022. Projektion SWEREF99 13 30

Analys

I figur 7 och 8 syns det att mångfalden av ödehusobjekt har en relativt jämn spridning över kommunens landsbygd. En byggnad taxerad till *småhusenhet* har en taxering som avser *Småhus och tomtmark för sådan byggnad*.⁵ Det betyder att huset och fastigheten avser brukas som ett bostadshus. Reglerna säger att småhus belägna på lantbruksfastighet ska taxeras som *lantbruksenhet*,⁶ vilket borde betyda att ett mörkertal av egentliga bostadshus även kan rymmas inom de 66 lantbruksenheterna som syns i figur 7 och 8.

Vidare är det reglerat att en typkod ska ändras om fastigheten förändras, till exempel om byggnaden byter funktion. Skulle en byggnad som idag är taxerad till en industrienhet säljas och renoveras till en bostad eller exempelvis ett vandrarhem, registreras helt enkelt byggnaden om hos Skatteverket.

I figur 9 har vägnätsanalysen utförts på samtliga inventerade ödehus. Det betyder att 192 ödehus har 50 meter, eller färre, till det befintliga vägnätet. Oavsett om ett ödehus blir ett bebott hem, en verksamhet eller ett företag betyder det att det finns goda möjligheter att använda och/eller utveckla redan befintlig infrastruktur.

Utöver tillgänglighetsperspektivet betyder det också att ett återupplivat ödehus bidrar till att bevara den infrastruktur som finns i närområdet. Det kan vara social infrastruktur som till exempel barnomsorg, matbutik och information – men också ekonomisk infrastruktur som till exempel transporter, VA och energi. Om det är önskvärt kan vidare analyser av det slag som gjorts i figur 9 utföras för att skapa en mer nyanserad bild av ödehusens förhållande till samhällsstrukturer på landsbygden.

I diagrammet i figur 6 har kommunens landsbygd strukturerats efter de orter som har flest inventerade ödehus – men att analysera landsbygden så enkelspårigt kan vara kontraproduktivt för ödehusens framtid. Varje enskilt ödehus som blir en aktiv del av landsbygden igen är en vinst. Oavsett var i kommunen det ligger.

Baserat på möten som skett i samband med ödehusinventeringens fältarbetet är den initiala känslan att en del invånare är tämligen avigt inställda till att "kommunen kommer ut till oss på landsbygden" – som de kan uttrycka det. Vid de mötena har jag lagt extra mycket tid på att stanna kvar i mötet för att förklara syftet med ödehusinventeringen: vi vill stärka landsbygden inte genom att förnya den, utan genom att bevara den. Det handlar inte om nybyggnation och exploatering, det handlar om att återskapa. Kopplat till det resonemanget sker ofta en förändring av känsloläget. Det kvalitativa arbetet med ödehusen har indirekt skapat en yta för landsbygdens röster. Förhoppningsvis kan det bidra till att landsbygdens känslomässiga avstånd till kommunen kan minska.

⁵ [Typkoder för fastigheter | Skatteverket](#)

⁶ [Typkoder för fastighetstaxering | Skatteverket](#)

Vid mötets avslut har det flera gånger hänt att jag blivit tilldelad både vägbeskrivning till ödehus i närområdet tillsammans med information om varför och hur länge husen har stått öde. Baserat på mötena i fält upplever jag därför att de jag mött och pratat med har ett uppdämt behov av att känna sig betydelsefull i sin egen kommun. Om ödehusprojektet kan värna om att synliggöra landsbygdens betydelse för Kristianstads kommun betyder det att vi arbetar för en mer livskraftig landsbygd.

Källförteckning

SCB 2020

[Öppna geodata för tätorter \(scb.se\)](#)

hämtad 2022-08-19

Handledning i ödehusinventering 2022

[handledning-i-odehus---inventering-juni-2022.pdf \(regionkronoberg.se\)](#)

hämtad 2022-09-01

Skatteverket u.å.

[Typkoder för fastigheter | Skatteverket](#)

hämtad 2022-11-30

Skatteverket u.å.

[Typkoder för fastighetstaxering | Skatteverket](#)

hämtad 2022-11-30

Översiktsplan Kristianstads kommun 2022

[Översiktsplan 2013 - Kristianstads kommun](#)

hämtad 2022-10-10

Kartförteckning

Grid 50+ NH ©Lantmäteriet

GSD-Översiktskartan ©Lantmäteriet



För mer information

Avdelningen för tillväxt och hållbar utveckling



Kristianstads
kommun

Inventering och kartläggning av
landsbygdens ödehus
2022-12-08

Kommunledningskontoret | Tillväxt och
hållbar utveckling
Frida Hartman
www.kristianstad.se | kommun@kristianstad.se