

## Om behovet av en lokal bostadsstiftelse på Koster

### **Utan bostäder inget hållbart Koster**

Kosteröarna är ett litet men för den hållbara utvecklingen i regionen viktigt samhälle. Hit söker sig varje år hundratusentals människor inte bara för att få avkoppling och rekreation utan för att kunna ta del av stora naturvärden på land och i havet, som gör att ca 2/3-delar av huvudöarna är naturreservat och att Sveriges första marina nationalpark invigdes här 2009.

Att kunna bevara dessa värden för allmänheten som en publik tillgång, förutsätter att det finns en bofast befolkning. Detta har åtskilliga kommunala, regionala och statliga utredningar slagit fast. Utan öbor blir det näst intill omöjligt att upprätthålla en fungerande och kvalitativ service för det mycket stora antalet turister, som besöker öarna. Indirekt får detta också en stor betydelse för Strömstad kommun, för vilken besöksnäringen har en grundläggande ekonomiska betydelse. Av grundläggande betydelse för turismen krävs inte bara att det året runt finns fungerande kollektivtrafik, en väl sorterad livsmedelsaffär och helårsöppna matställen utan tillgång till verkstäder som kan reparera cyklar och båtar, bygga och underhålla byggnader av olika slag, upprätthålla gästhamnverksamhet, etc. Framför allt krävs människor som kan vårda och upprätthålla det kulturlandskap utan vilket den botaniska rikedom och mångfald liksom de kulturellt skapade värden i byggande och landskap som gör Kosteröarna till nästan extremt attraktiva besöksmål, snabbt skulle försvinna.

I detta perspektivet är det viktigt framhålla att speciellt Sykoster, av småskalig jordbruk präglade kulturlandskap samt bebyggelsen runt Kustersundet mellan Nord-och Sydkoster är ett s.k. riksintresse för kulturminnesvärden. För Nordkoster gäller att nästan 80% av öns landareal är naturreservat.

På sikt hotas emellertid allmänhetens möjligheter att kunna ta del av dessa olika rekreativa värden när möjligheten för öarnas befolkning att kunna bo kvar hela tiden reduceras och avfolkning mer och mer upplevs som ett reellt hot. Att detta inte bara är ett löst hot bekräftas bl.a. i den Fördjupade Översiktsplan länsstyrelse tog initiativ till och som antagits av kommunfullmäktige. I den konstateras att bristen på bostäder, anpassade till den bofasta befolkningens ekonomiska villkor, utgör ett reellt hot mot öarnas framtid som levande bygd och att avfolkning måste betraktas som ett reellt hot.

### **Avfolkningshotets historiska bakgrund**

I samband med att staten under 1960- och 70-talen tog initiativ till att det upprättades en s.k. riksplan, fick behovet av rekreationsområden för städernas växande befolkning ett stort intresse. För att ge detta arbete en politisk tyngd tog riksdagen initiativ till en mycket omfattande utredning, ”Hushållning med mark och vatten” i vars följs en rad med propositioner antogs som riktlinjer för den fortsatta användningen och skötseln av landets samlade resurser av mark, vatten och byggd miljö. Stora delar av den kust, som var attraktiv för naturvård och rekreation belades som en följd av detta med restriktioner för att hindra oönskade etableringar av t.ex. miljöstörande verksamhet, industri, m.m. Hela kuststräckan mellan Lysekil och Strömstad ingick således i ett område betecknat som ett primärt intresse för rekreation och naturvård. Liknande restriktioner infördes i andra delar av rikets för fritidslivet attraktiva kustområden.

Redan tidigt i denna utveckling kunde företrädare för staten notera att den uppkomna expanderande marknaden för attraktiva helårshus i kust- och skärgårdslandskapet hotade möjlighet-

en för den bofasta befolkningen att kunna bo kvar. Marknadsvärdena på helårshus tenderade snabbt att nå nivåer där den bofasta befolkningens ekonomiska möjligheter att kunna konkurrera om helårsfastigheter som blev till salu upphörde. Som en följd av detta blev hoten om kulturell utarmning och avfolkning mer och mer påtagligt. Därmed hotades på sikt också de kulturella och rekreativa värden riksdagen hade beskrivit som grundläggande att bevara.

Ett av de första åtgärderna för att råda bot på detta kom till uttryck i den s.k. *"Fritidsboendeutredningen"*. Där diskuterades bl.a. möjligheten att efter norsk förebild införa boplikt. Boplikten innebär i Norge att kommunerna kan begära att inom vissa områden, där man inte vill att helårshus omvandlas till fritidshus med de olika konsekvenser detta får för samhällsutvecklingen, få regler som kräver att husen enbart får användas för helårsbruk. Detta innebär emellertid att man indirekt reducerar den enskilde fastighetsägarens möjligheter att öka sin förtjänst vid en försäljning. En liknande men mer generell lagstiftning i syfte att möjliggöra ett fortsatt helårsboende och utveckling av lokala verksamheter, finns t.ex. på Ålandsöarna i form av den s.k. hembygdsrätten. Utan den räknar man med idag att de sex s.k. "skärgårdskommunerna" på Åland, idag en av Nordens få återstående levande och fungerande skärgårdsområden, skulle varit mer eller mindre förvandlade till rekreations- och fritidsområden.

Förslaget om boplikt ledde emellertid aldrig till någon proposition i riksdagen. Att inte begränsa möjligheten till spekulation framstod för majoriteten av politiker som ett viktigare mål än att säkra kust- och skärgårdsbefolkningens tillgång till det egna bostadsarvet. Men redan i slutet på 1980-talet, mot bakgrund av att konverteringen av helårshus till fritidshus expanderade och på många plats blev ett direkt hot mot möjligheterna att bevara levande bygd, tog staten initiativ till ytterligare en utredning i syfte att begränsa handeln med helårshus på fritidshusmarknaden. Ett heller denna gång lyckades man få en majoritet av riksdagens medlemmar att stödja lagstiftning, som möjliggjorde en svensk boplikt. Anledningen var dels att flera kommuner motsatt sig att staten centralt skulle avgöra var boplikten skulle få tillämpas, dels att många trodde en lagstiftning om boplikt stod i motsättning till ett kommande svenskt EU-medlemskap.

Det senare visade sig emellertid inte vara en riktig bedömning. Inom EU uppmärksammades, på ett liknande sätt som i Sverige, konverteringen av helårshus till fritidshus som ett hot mot levande kustbygder och förslag framtagna i utredningen *"Ruralchange"*, sänds på remiss till bl.a. dåvarande Glesbygdsverket och svenska kommuner. Utredningen väckte emellertid ingen större uppmärksamhet eller ledde till någon typ av åtgärder, främst kanske beroende på att den var skriven på engelska och inte översatt till svenska. I samband med det s.k. Arkitekturåret 2000, tog emellertid Glesbygdsverket ånyo upp frågan om hur man skulle säkra kustskärgårdsbefolkningens tillgång till bostäder. Utredningen ledde till att man uppmanade den pågående revideringen av PBL att undersöka möjligheten att till lagstiftningen införa en möjlighet till boplikt. Ett liknande krav eller önskemål på utredningen framfördes av ett samordningsorgan bildat av ett antal skärgårdskommuner med gemensamma problem att lösa.

Det man eftersträvade från Glesbygdsverket och dessa kommuner var att få en lagstiftning begränsad till att gälla enbart möjligheten att införa boplikt i nya områden dvs inte kunna applicera den på redan byggda bostäder. När utredningen var klar visade det sig att önskemålet överhuvudtaget inte varit föremål majoritetens intresse. Problemet ansågs beröra en alltför liten del av befolkningen för att leda till den åtgärd boplikt skulle innebära.

## **Bostadsfrågan idag, exemplet Koster**

Mot det ovanstående har lokalbefolkningen på Koster genom sina ideellt arbetande organisationer, sökt hitta lösningar för att bryta en nedåtgående trend i befolkningsfrågan.

Befolkningsmängden har till följd av att en del fritidsboende mantalskrivit sig här, inte minskat men medelåldern ökat. Många yngre hushåll som önskat bo kvar eller flytta hit, har inte kunnat erbjudits lämplig bostad. För de yngre hushåll, som lyckats få en egen bostad samt för den generation som snart närmar sig eller gått i pension, har möjligheten att få en egen bostad anpassad till skärgårdslivets kultur och försörjningsmönster, kunnat förverkligas genom tillgång till egen, släktingars eller goa vänners markinnehav. I takt med brutalt ökande mark- och tomtpriser reduceras emellertid denna möjlighet mer och mer. Kommunens intresse eller förhållning att fokusera problemet eller än mindre finna lösningar har inte vuxit i paritet med behoven. Sedan snart ett decennium tillbaka har därför olika lokala organisationer på ideell väg sökt hitta lösningar, bl.a. med hjälp av EU-finansierade utvecklingsprojekt.

Idag kan man utan överdrift påstå att man lokalt står vid vägs ände. Kommunen har klart deklarerat att man inte kan ta ansvar för att lösa mer än delar av bostadsbehovet. I en fördjupad översiktsplan antagen 1995 sattes målet att kunna få en befolkningsökning på ca 500 invånare med normal befolkningsfördelning till 2010. Detta hade emellertid krävt en annan typ av insiktsfull och aktiv kommunal bostadspolitik än den föreliggande. I den nu gällande FÖP har målet om en befolkningsökning åter satts som mål dock utan att några konkreta åtgärder vidtagits för att kunna uppnå dessa. I stället har man i en dialog med lokala organisationer sett tillkomsten av ett lokalt organiserat byggande som en ändamålsenlig lösning. Kommunen har också genom olika gåvor och fördelaktiga markförvärv blivit en stor markägare på Koster. För att sälja delar av detta markinnehav till priser som gör det möjligt bygga helårshusbostäder till överkomliga priser, har man satt som krav att markägandet skall förknippas med villkor som utesluter att tillkomna bostäder kan användas eller avyttras för fritidsändamål. Ett sådant villkor kan i praktiken och med dagens lagstiftning endast genomföras med ett markägande och ett bostadsbyggande i stiftelseform. Mot den bakgrunden har Kosterstiftelsen, vars syfte är att stödja en positiv utveckling av helårsboendet på Koster, ansökt om att bilda en bostadstiftelse som en del av Kosterstiftelsen. Detta har emellertid inte godtagits av länsstyrelsen och ett överklagade av detta beslut avslagits av länsrätten och kammarrätten.

### **Situationen idag**

Vi befinner oss idag i en situation där olika statliga och kommunala intressen vill värna det externa samhällets olika intressen på Koster. Stora summor har lagts ned på att skapa en nationalpark och omfattande reservatsområden, säkra ett fungerande fritidslivs behov av kollektivtrafik, service och ett vårdat natur- och kulturlandskap. Trots olika erfarenheter om behovet av att det finns en helårsboende befolkning som upprätthålla den service de besökande behöver och vårda de värden samhället vill värna i naturen och kulturen, undviker man systematiskt att ta ett ansvar för det som är den mest grundläggande förutsättningen för att det finns en helårsboende befolkning i arbetsför ålder nämligen att den har någonstans att bo. Stelbentheten i lagstiftningen och omöjligheten till ett flexibelt handläggande när det gäller vårt behov av att kunna bilda en lokal bostadstiftelse, väcker missmod och en svartsyn på koster-samhällets möjligheter att leva kvar och utvecklas – trots det tiotusentals ideella arbetstimmar som varje år satsas i ideellt arbete. Med den likgiltighet och brist på ett konstruktivt och sektorövergripande intresse samhället visar kosterborna i den mest för bygden centrala överlevnadsfrågan, skapas inte bara en uppgivenhet utan en situation där möjligheten att kunna slå sig ned som helårsboende endast är förunnat dem med egna markinnehav eller särskilda kontakter, en situation som om den tillämpades i tätorterna skulle göra all tillväxt av befolkning och ekonomi till en omöjlighet. Men det som på ett uppenbart sätt är omöjligt som lösning för

majoriteten av Sveriges befolkning tror man skall kunna lösas på små, ekonomiskt handikappade glesbygder.

Resultatet av denna brist på framsynthet och handlande för hållbarhet, har inneburit att stora delar av skärgården avfolkats eller hotas av avfolkning. På andra platser minskar befolkningens mängd till en nivå där grundläggande service som barn- och äldreomsorg liksom skolorna hotas. På sikt är denna utveckling tecken i en utveckling som långsamt men i synbara steg kommer leda till en avveckling av stora geografiska områden av det svenska kust- och skärgårdslandskapet.

Det är mot denna bakgrund vi nu vädjar till kammarkollegiet att på ett konstruktivt sätt hjälpa oss hitta en lösning på vårt behov av att bilda en lokal bostadsstiftelse och inte med en viss ”mekanik” fastslå tidigare instansers avslag på våra överklaganden.

För Kosterstiftelsen/ Björn bergström, Göran Larsson, Göran Lyth, m.fl.