

# LANDSORT

Levande skärgårdssamhälle eller fritidsby?



**En social och ekonomisk konsekvensanalys av att tillåta avstyckningar och möjliggöra friköp av arrendetomter**

*Riddargatan Arkitektur och Planering*  
Elisabeth Lilja och Mats Pemer  
I samarbete med  
*CPM Byggprojektledning AB*  
Ulf Mejhert

## Om utredarna

### Elisabeth Lilja

Elisabeth Lilja är docent i sociologi och filosofie doktor i samhällsplanering. Hon har i sin forskning studerat gentrifiering och boendesegregation och bland annat publicerat böckerna *Den segregerade staden. Tre kvarter i Stockholms innerstad* (2011) och *Den ifrågasatta förorten. Identitet och tillhörighet i moderna förorter* (1999), rapporten *Boendesegregation - orsaker och mekanismer* (2010) för Boverket (tillsammans med Mats Pemer) samt ett flertal artiklar, exempelvis *A New Ecology of Civil Society*, *Journal of Civil Society* (2015) och *Globaliserad, gentrifierad och segregerad stad*, Samfundet S:t Eriks årsbok 2012.

Elisabeth var 2010-2016 programkoordinator för Vetenskapsrådets ramprogram för forskning om det civila samhället. 1996-2015 var hon lektor vid samhällsplanerarutbildningen på Stockholms Universitet.

### Mats Pemer

Mats Pemer är arkitekt A MSA och stadsplanerare. Han har tidigare varit stadsplaneringschef vid Stockholms Stadsbyggnadskontor. Dessförinnan var han chef för den strategiska avdelningen som ansvarar för den översiktliga samhällsplaneringen. Under perioder även verksam som lärare vid arkitekt- och samhällsplanerarutbildningarna vid KTH och BTH. Numera konsult med egen verksamhet (tillsammans med Elisabeth Lilja). Han har publicerat ett flertal artiklar i facktidskrifter om planeringsfrågor och varit redaktör och författare av flera böcker inom området.

### Ulf Mejhert

Ulf Mejhert är civilingenjör LTH Väg och Vatten. Han är verksam som projektledare och konsult inom byggprojektledning, byggkostnads-kalkylering, fastighetsutveckling, fastighetsekonomi och underhållsplaner. Han har arbetat inom flera av de större konsultbolagen i Stockholm, men har sedan 2006 eget företag. Bland större projekt i Stockholm märks Wenner-Gren Center, Studentskrapan, Aftonbladshuset och Henriksdals avloppsreningsverk.

## Förord

Denna utredning är en social och ekonomisk konsekvensanalys av att tillåta avstyckningar för enskilda småhusfastigheter och möjliggöra friköp av arrenderad tomtmark på Landsort, utförd på uppdrag av Nynäshamns kommun. Uppdraget har tagit utgångspunkt i ett antal givna frågeställningar för att bedöma sociala och ekonomiska konsekvenser av en privatisering såsom möjligheter till fastboende på ön och möjligheter att fortsatt klara nödvändig infrastruktur. I uppdraget har även ingått att göra jämförelser med andra relevanta fall samt att redovisa möjligheter och risker med att tillåta avstyckningar enligt två olika scenarier: ett alternativ utan avstyckningar och ett alternativ med avstyckningar.

Utredningen grundar sig på att intervjuer har genomförts med flertalet fastboende och verksamma på Landsort samt med ett antal fritidsboende. Vidare har intervjuer genomförts med ett antal nyckelpersoner inom berörda myndigheter, kommunala organ och organisationer. Arbetet påbörjades innan Covid 19-pandemin inträffade. De flesta intervjuerna med boende och verksamma på ön hann genomföras innan restriktioner infördes. Därefter har intervjuer genomförts via telefon eller e-post.

Utöver intervjuerna har fakta inhämtats från forskningen, statliga myndigheters och kommuners publikationer samt litteratur om skärgården och dess problem och förutsättningar. Det har gällt såväl tryckta källor som nätpublicerade.

Vi vill framföra ett särskilt tack till alla boende på Landsort som så välvilligt ställt upp och medverkat i intervjuerna. Era intervjusvar har varit mycket värdefulla för arbetet.

Vi vill också rikta ett stort tack till planarkitekt Staffan Ahlstedt som generöst delat med sig av relevant underlagsmaterial.

Stockholm april 2020

Elisabeth Lilja och Mats Pemer

## Innehåll

<b>1. Bakgrund och historia</b>	6
<b>2. Nulägesbeskrivning</b>	8
Boende på Landsort	8
Ekonomiska förutsättningar	9
<i>Lotsverksamheten</i>	9
<i>Övriga verksamheter</i>	10
<i>Omsättning och antal anställda</i>	12
Transportinfrastruktur	12
Vatten och avlopp	14
Besökare	15
<b>3. Värden</b>	16
Naturvärden	16
Värden för friluftslivet	17
Kulturhistoriska värden	18
Sociala värden	19
<i>Grannskapets förändring</i>	22
<i>Trygghet</i>	23
<i>Demokrati och lokalt engagemang</i>	24
<i>Jämlikhet</i>	25
<b>4. Gällande planer och reservatsbestämmelser</b>	27
Regional utvecklingsplanering	27
Översiktsplan	28
Naturreservat	29
Detaljplan	30
<b>5. Aktuella projekt</b>	32
Hamnarna	32
Vatten och avlopp	33
Kika-projektet	34
<b>6. Parallella fall</b>	35
Käringön	35
Sandhamn	37
Huvudskär	40
Resonemang kring parallella fall	41
Jämförelse med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter	43
<b>7. Bakgrund till friköpsfrågan</b>	46
Kronoholmsutredningen	46
Förändringar efter kronoholmsutredningen	48
Friköpsfrågan på Landsort	49
Röster om friköpsfrågan	51

<b>8. Analys av sociala och ekonomiska konsekvenser</b>	54
Sociala konsekvenser	54
<i>Alternativet ingen avstyckning</i>	54
<i>Alternativet avstyckning</i>	56
Ekonomiska konsekvenser	57
<i>Alternativet ingen avstyckning</i>	57
<i>Alternativet avstyckning</i>	57
Konsekvenser för riksintressen	59
Konsekvenser för infrastruktur och verksamheter	59
<b>9. Scenarier och förslag</b>	61
<b>Källor</b>	65

## 1. Bakgrund och historia

Landsort är ett litet skärgårdssamhälle på den långsmala ön Öja så långt söderut man kan komma i Stockholms skärgård. Landsorts historia går långt tillbaka i tiden. Fiske har bedrivits på Öja åtminstone sedan 1400-talet av invånare i Trosa, som hade privilegium på fisket där, de så kallade skärborgarna. Farleden förbi Landsort mot Stockholm och vidare österut beskrevs redan på medeltiden i kung Valdemar Seirs segelled. Handelsskeppen seglade helst inomskärs för att undvika hårt väder och sjörövare. En fyr byggdes, troligen på platsen för en gammal båk, nära södra udden år 1658. Namnet Landsort kan komma från holländskans *Landts Oort* eller plattyskans *Landes Ort*, vilket i båda fallen betyder landets yttersta ända eller udde<sup>1</sup>. Det lär ha varit en holländsk köpman som byggde den första fyren av trä för att skapa säkrare seglingsförhållanden för handelsskeppen. Efter att den brann ner år 1672 byggdes det torn som ännu står kvar<sup>2</sup>.

Lotsverksamhet har bedrivits på ön i många hundra år. Fyrvaktare, lotsar och fiskare byggde så småningom upp byn Storhamn på södra delen av ön, strax norr om fyren, mellan två vikar på var sin sida om ön. De var av naturen skapade hamnar. I dessa vikar, västra och östra hamnen, kunde lotsar och fiskare finna någorlunda goda hamnmöjligheter för sina båtar, men de var inga trygga hamnar när det stormar ordentligt, vilket det ofta gör. Det finns vittnesmål om hur stormar kunde skölja över land mellan de två vikarna och skada såväl hus som båtar.<sup>3</sup>

I norra ändan av Öja finns ytterligare en hamnvik, Skravleviken eller Norrhamn. Den är något mer skyddad än de andra två. Fram till 1800-talets mitt bodde hälften av Öjas lotsar i Norrhamn och det var lika mycket bebyggelse där som i Storhamn, men under senare delen av 1800-talet flyttade de till byn närmare fyren. Även husen flyttades de tre kilometrarna och idag finns bara några få äldre hus kvar i Norrhamn.

Lotsverksamheten, tillsammans med fyrväsendet och tidvis även tullverksamheten, har varit förutsättningar för samhällets existens och lotsverksamheten är det än i dag. Numera finns inga tullare eller fyrvaktare. Tullstationen lades ner redan 1928 medan fyrplatsen var bemannad fram till 1963. Antalet personer som

---

<sup>1</sup> Ortnamn i Stockholms skärgård

<sup>2</sup> Om Landsorts tidiga historia kan man bland annat läsa i Hedin, A: *Lysande skärgård*, Max Ström 2005, Sörenson, U: *Skärgården: Vägvisare från Örskär till Landsort*, Balkong 2017 och A Öberg: *Öjan som kallas Landsort*, Axplock 1987.

<sup>3</sup> Landin, M och Öberg, B: *Landsort - husen och människorna*, Torö Hembygdsförening 1998, s 20-22

arbetar inom lotsverksamheten och bor på ön är numera bara ett fåtal sedan denna gått igenom ett flertal förändringar och omorganiseringar. Men lotsbåtarna är fortfarande kvar i Västerhamnen.

1967 började omorganisationen av lotsverksamheten. Lotsarna fick då reglerad arbetstid. Totalt fanns då ca 20 lotsar. 1987 lades Landsorts lotsplats ner som självständig lotsplats inom Sjöfartsverket och en ny organisation med "Sjötrafikområden" infördes. Ledningen av lotsplatsen flyttades 1986 in till Södertälje och endast båtorganisationen blev kvar på Landsort. Utkiken lades ner 1999. Då fanns 18 båtmän, efter nedläggningen av utkiken är nio båtmantjänster kvar.

Landsort med Öja är kronholme och togs upp som ett av objekten i kronholmsutredningen från år 1983. För Landsorts del kom utredningen fram till att Landsort var så intressant för staten att den bör behållas, medan andra kronholmar som till exempel Käringön på Västkusten borde avyttras. År 2000 hade försvarsmaktens intresse i stort sett försvunnit och efter omorganisation av lotsverksamheten hade också Sjöfartsverkets intresse minskat. Förvaltningen av Landsort övertogs av Statens fastighetsverk (SFV).

Den militära närvaron var påtaglig under relativt lång tid från 1930-talet fram till början av 2000-talet. Strax intill fyren fanns kustartilleribatterier med ledningsbunker som var i bruk fram till 1960-talet. De ersattes av det så kallade ERSTA-batteriet längre norr ut på Öja, en omfattande anläggning med mycket avancerade snabb- och långskjutande kanoner som var i bruk ända till kalla krigets slut och avvecklades efter försvarsbeslutet år 2000. Denna för inte så länge sedan mycket hemliga anläggning är numera museum.

Området runt fyren med kanonerna var helt avspärrat för allmänheten med stängsel under lång tid. Hela Öja var skyddsområde och utländska medborgare fick inte besöka ön utan särskilt tillstånd. Nu kan vem som helst gå och titta på och gå in i ledningsbunkern och sitta grensle över kanonerna. De gamla militärbarackerna är omvandlade till ett fredligt vandrarhem.

När det gäller platsens namn råder viss förvirring. Den långsmala ön där Landsort ligger heter Öja och det har den gjort länge. Namnet Landsort betecknade från början udden där fyren står och sedermera även byn strax norr därom. Men byn går också under beteckningen Storhamn. I dagligt tal numera menar nog de flesta med namnet Landsort hela ön.

## 2. Nulägesbeskrivning

### Boende på Landsort

I samband med omorganisationen av lotsverksamheten 1967 ökade antalet lotsar från 13 till 20 anställda och då ökade också befolkningen. Nya hus byggdes av Sjöfartsverket och hyrdes ut till personalen. Totalt byggdes 22 nya hyreslägenheter.

Tjugo år senare när Landsorts lotsplats lades ner 1987 minskade Sjöfartverkets anställda med en tredjedel till 12 anställda. Många jobb försvann och antalet boende minskade. Två tredjedelar av familjerna flyttade så småningom ut från ön. Flera hus blev lediga och köptes av sommargäster.

Det finns i dag, våren 2020, 17 permanent fastboende hushåll på ön. Tio är hyresgäster i SFV:s bostäder. Resterande sju är arrendatorer som äger sina hus. Totalt bor 20 personer permanent på ön. Medelåldern bland dessa är hög, betydligt över 60 år.

Många av husen på ön ägs av ättlingar till lotsar, tullare och fyrpersonal och används idag som fritidsbostäder. Ofta har husen gått i arv i flera generationer och ägarna är starkt förankrade på ön. Under senare tid har en del hus sålts till fritidsboende som inte alltid har någon direkt koppling till ön.

All mark på Landsort ägs av SFV. Gällande detaljplan tillåter inte avstyckningar. Husägarna arrenderar den mark som husen står på. Arrendena löper på fem år och omförhandlas därmed vart femte år. Beloppet regleras däremellan genom index. Sedan SFV tog över marken från Sjöfartsverket har arrendena höjts väsentligt.

Det finns förutom de privatägda husen också ett antal hus som ägs av SFV och hyrs ut.

Totalt finns 73 privatägda bostadshus på arrenderad mark. 62 arrendatorer är fritidsboende. Sju är fastboende. Några arrendatorer innehar två arrenden. Det finns dessutom ett fåtal fritidsboende som är hyresgäster hos SFV. Sommartid bor det uppskattningsvis drygt ett hundratal personer på Landsort, siffran 130 har nämnts. Många familjer turas om att bo i de ärvda husen.

De flesta av de fritidsboende arrendatorerna har funnits länge på Landsort eller tillhör familjer som är etablerade där sedan länge. Översiktligt kan beräknas att ungefär en femtedel av dem etablerade sig där före år 1960, en tredjedel mellan 1960 och 1979, en femtedel mellan 1980 och 1999 och en fjärdedel från år



2000 till nu.<sup>4</sup> Tre fjärdedelar av de fritidsboende är alltså etablerade där sedan mer än två decennier. Enligt arrendatorföreningen har nästan två tredjedelar av arrendatorerna varit på ön sedan minst två generationer medan en dryg tredjedel är nytillkomna<sup>5</sup>. Det pekar mot en stark kontinuitet och förankring. Dessutom kan nämnas att inte så få av de fritidsboende har anknytning till lotssläkter.

Under de senaste tjugu åren har skett en del ägarbyten, i genomsnitt inte fullt ett hus per år, vilket måste betraktas som en mycket låg omsättning. Mellan åren 1960 och 1979 då Landsort hade en expansionsperiod var omsättningen något högre. Under de andra perioderna var omsättningen däremot betydligt lägre.

Den helt övervägande delen av arrendatorernas hus har ursprungligen byggts och ägts av lotsar. Några få är byggda av tullare. Ett tiotal hus har uppförts av statliga myndigheter med anknytning till lotsverksamheten, tullväsendet eller försvarsmakten, men sedan sålts till fritidsboende när verksamheterna lagts ner eller omstrukturerats.

De bostadshus som nu ägs av SFV och hyrs ut ägdes tidigare av Sjöfartsverket. De byggdes som personalbostäder på sextioalet då fler lotsar anställdes i samband med att de fick reglerad arbetstid. Då byggdes också lotsutkiken, det höga betongtorn som tillsammans med fyren sticker upp ur den i övrigt låga bebyggelsen i det flacka skärgårdslandskapet.

## **Ekonomiska förutsättningar**

Grunden för Landsorts ekonomiska förutsättningar är de verksamheter som finns där.<sup>6</sup> En stor del är säsongsberoende med säsongsarbeten och många besökare under vår, sommar och höst.

### ***Lotsverksamheten***

Tre lotsbåtar är stationerade på ön och har sina platser i Västerhamnen. En stor snabbgående båt används när det är isfritt, en något mindre och något långsammare används som reserv till den största och när det är måttlig isläggning, medan en mindre och långsammare, kraftigt byggd båt, används under svårare

---

<sup>4</sup> Beräknat utifrån uppgifter i Landin, M och Öberg, B: Landsort – husen och människorna, Torö Hembygdsförening 1998, samt Hitta.se

<sup>5</sup> Intervju M Miksche, ordf. arrendatorföreningen

<sup>6</sup> Avsnittet bygger i stor utsträckning på intervjuer med flertalet näringsidkare på Landsort

isförhållanden. Båtarna betjänas av båtmän anställda av Sjöfartsverket. De hämtar upp lotsen i Ankarudden på Torö och kör ut denne till det fartyg som begärt lots. Omvänt hämtar de lotsen ute till havs och kör in till Ankarudden.

Av de totalt nio båtmännen bor i dag tre på Landsort. Övriga bor på Torö, Krokskär och på fastlandet. Alla lotsar bor numera på fastlandet, sedan verksamheten omorganiserades år 1999 och lotsutkiken lades ner. Modern kommunikation gjorde utkiken obehövlig. Lotssökande fartyg anmäler sig via radio. I samband med omorganisationen minskades antalet båtmän från 15 till 9. Varav alltså tre i dag bor på Landsort.<sup>7</sup>



*Västra hamnen med lotsbåtarna. Foto Mats Perner*

### **Övriga verksamheter**

I samband med omorganiseringen av lotsverksamheten ville boende på ön försöka dra igång andra verksamheter. År 1998 bildades en ekonomisk förening, Landsorts Sjö- och Miljöcentrum, som skulle fungera som samordnare och initiativtagare till nya verksamheter samt söka bidrag från olika bidragsgivare.<sup>8</sup> Man lyckades dra igång en sjösäkerhetsskola och förlägga

---

<sup>7</sup> Intervjuer personal på Sjöfartsverket och boende på Landsort

<sup>8</sup> Intervju Roland Steen

arbetsförmedlingens telefonväxel till Landsort. De fungerade ett antal år men är nu nedlagda sedan förutsättningarna förändrats.<sup>9</sup>

Andra verksamheter som initierats och kanaliseras via LSMC fortlever.

Landsorts Vandrarhem har öppet året om och ligger i de byggnader nära fyren som försvaret lämnade efter sig när de lämnade ön. Vandrarhemmet hyr lokalerna av SFV. De erbjuder 34 bäddplatser uppdelade på flera byggnader. Konferensmöjligheter finns.

En hantverksbutik "Sjöpricken" centralt i byn drivs av samma person som driver vandrarhemmet. Den har öppet på sommaren. Här finns även viss caféverksamhet.

I före detta lotsutkiken finns Hotell Lotstornet med sex dubbelrum och i anslutning till detta finns Restaurang Svedtilja med konferensmöjligheter. De har öppet under sommarhalvåret men går att boka även andra tider. Före jul serveras traditionellt julbord. Även de lokalerna hyrs av SFV.

I Norrhamnen, Skravleviken, finns gästhamn med 30 båtplatser och sex uthyrningsstugor. Stugorna är öppna året runt. Gästhamnens servicebyggnader inklusive en samlingslokal ägs av SFV och hyrs ut till verksamheten medan uthyrningsstugorna ägs av dem som driver verksamheten.

En återflyttad fastboende driver en pub och en liten livsmedelsbutik, Saltboden. De är öppna sommartid och under helger från och med påsk samt i september. Puben anges av många på ön som en mycket viktig samlingsplats. Butiken har bara det nödvändigaste och vänder sig enligt innehavaren främst till vandrarhemsgäster, seglare som lagt till i gästhamnen och dagturister som kommer med passagerarbåten. Butiken och puben rekryterar sin personal huvudsakligen bland sommarboende ungdomar på ön. Under högsäsong kan det vara 15 anställda där.

Landsortstrafiken är ett rederi med två båtar som ägs av boende på Landsort. Man trafikerar linjen Ankarudden-Krokskär-Landsort på uppdrag av Vaxholmsbolaget och ingår alltså i bolagets nät av skärgårdsbåtlinjer med gemensam taxa. Trafiken går hela året med tre dubbelturer per dag, på sommaren tätare. Det gör det möjligt att bo på Landsort och pendla för att arbeta i land och omvänt att bo i land och arbeta på Landsort. Vintertid vänder båten vanligen i Norrhamnen och passagerarna får åka buss tre kilometer till själva byn. Sommartid när vädret är bättre och

---

<sup>9</sup> Intervju Lennart Stuxberg

passagerarna fler går båten oftast till Västerhamn eller Österhamn beroende på hur vindarna är. Personalen består till stor del av båtmän från lotsverksamheten. De är också delägare i företaget.

Landsorts fågelstation ligger i byns norra utkant. Den drivs av en ideell förening sedan 1988. Ringmärkning av fåglar har skett sedan 1977. Det är Sveriges tredje största fågelstation efter Ottenby och Falsterbo. Här finns personal under säsongen från vår till höst och här kan fågelskådare övernatta.

Landsorts IT & Transport bedriver taxibåtsverksamhet och sjötransporter samt transporter och byggnadsarbeten på land.

Bernt Södling har taxibåtsverksamhet.

Lasse Landsort bedriver sjötaxi samt örn- och sälsafariverksamhet

I före detta skolan är skulptören och grafikern Ole Drebold verksam. Han både bor och arbetar där.

### ***Omsättning och antal anställda***

De olika företagen på Landsort omsätter tillsammans uppskattningsvis 16-20 miljoner kronor per år<sup>10</sup>. De har ett 15-tal anställda. Cirka sju personer arbetar i egenskap av egna företagare. Dessutom finns uppskattningsvis drygt trettio säsonganställda under sommaren, varav de flesta är ungdomar från de fritidsboende familjerna.

Inom lotsverksamheten finns nio anställda, varav tre bor på Landsort.

Det är svårt att ange exakt antal förvärvsarbetande eftersom många har flera jobb samtidigt, som brukligt är i skärgården. Men uppskattningsvis handlar det om cirka 20 helårsarbeten, varav sex är inpendlare. Till detta kommer de säsonganställda.

### **Transportinfrastruktur**

Öja har ingen fast landförbindelse utan är beroende av sjötransporter. Det finns tre hamnar. Hamnarna ägs av SFV.

Norrhamnen i norra ändan på ön har en betongbrygga där passagerarbåten kan lägga till. Det är den mest skyddade hamnen på Öja. När båten lägger till där transporteras passagerarna med

---

<sup>10</sup> Allabolag.se

minibuss till byn. Norrhamnen används också för tyngre transporter med färja och lastbil.

Västerhamnen intill byn har en betongkaj för de tre lotsbåtarna som ligger i hamnens inre del. I den inre delen finns också bryggor för privata båtar. Passagerarbåten lägger till i yttre delen med stäven mot utsidan av kajen. En vågbrytare finns vid udden utanför hamnen.

Österhamnen har en betongbrygga med delvis raserad kajskoning. Här lägger passagerarbåten oftast till under sommarsäsongen och när vädret inte tillåter att den lägger till i Västerhamnen, där tilläggsplatsen är utsatt för västliga vindar.

Enligt en utredning från år 2014 utförd av WSP<sup>11</sup> är både Väster- och Österhamnen trånga och grunda och inte anpassade för de fartyg som nyttjar dem i dag. Det är svårt att passera in och ut ur hamnarna och att vända fartygen. De uppfyller inte rimliga säkerhetskrav för passagerare och personal och anpassning för rörelsehindrade saknas.

För Västerhamnens del konstateras utöver detta att vågbrytaren är ineffektiv, att det är trångt att vända passagerarbåtarna i hamnens yttre del och att godshanteringen på kajen är opraktisk.

För Österhamnen anges att säkerheten är dålig vid på- och avstigning på grund av att bryggan är smal. Vid hårt väder rör sig sprängsten som ska fungera som erosionskydd och hamnplanen översvämmas. Vid vårt besök kunde vi konstatera att kajskoningen av trä låg i spillror inne i viken efter vinterns stormar.

Enligt personal på Sjöfartsverket är hamnarna mycket dåliga. De är smala, trånga och mörka och det hela fungerar enbart tack vare båtmännens skicklighet<sup>12</sup>.

Godstransporterna till Landsort sker i hamnar och angöringar som i huvudsak byggts under 1930–1950-talen för lotsbåtarnas användning. De motsvarar inte dagens krav. Tyngre gods går med sopfärjan till Norrhamn. Dagligt gods går med Landsortstrafikens vanliga turer. På sommaren finns även särskilda godsturer.

Mellan Norrhamnen på Öjas norra ände till byn Storhamn på Landsorts södra del går en grusad landsväg som också fortsätter genom byn mot fyren. Den ägs av Landsorts samfällighetsförening där samtliga arrendatorer är medlemmar.

---

<sup>11</sup> Kostnadsbedömning av hamnåtgärder på Landsort, Östra och Västra hamnen, Landsort, WSP 2014

<sup>12</sup> Intervju med Rickard Karlsson, Sjöfartsverket

## Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsfrågorna är fundamentala för Landsort och hör till det som idag är mest begränsande för utvecklingen. Som förhållandena generellt är i skärgården är det svårt att ordna med vattenförsörjning och avloppshantering på ett i längden hållbart sätt.<sup>13</sup>

Det finns tre vattenverk på Landsort. Det största förser hela byn med dricksvatten. Anläggningen består av en avsaltningssystem och fyra brunnar. På senare år har man haft en del problem med koliforma bakterier och salthalt. Det har lett till förelägganden med krav på åtgärder. I dag ser det enligt tillsynsmyndigheten bättre ut efter den utbyggnad av avsaltningssystemet som har skett.

Samtliga brunnar har problem med saltvatteninträngning. Man har därför behövt öka kapaciteten på avsaltningssystemet och blivit mer beroende av den. Den har nyligen byggts ut till 1 200 l/tim. Sommartid när befolkningen ökar väldigt mycket är det ändå svårt att få vattnet att räcka till.

Därutöver finns två mindre vattenanläggningar som vardera består av en vattenbrunn. De försörjer ett fåtal hushåll, dels i norra delen av ön, dels kring fyren. Mätningar i dessa brunnar visar på saltvatteninträngning även där. Ett ytterligare uttag skulle sannolikt öka saltvatteninträngningen till ett oåterkalleligt tillstånd.

Situationen är idag ansträngd sommartid när antalet besökare är stort. Även om nya brunnar borrar kommer de att få samma problem på grund av att ön kan bedömas ha mycket begränsad färskvattenbildning. Vattenförsörjningen räcker knappt till under säsong och avsaltningssystemet skulle behöva byggas om för att utöka kapaciteten redan för att möta dagens tryck.

Det finns två större avloppsanläggningar på ön, en för byn i södra delen och en för Norrhamn. Reningsverket för byn är dimensionerat för 240 pe enligt beslut år 2018, vilket inte räcker till sommartid. Anläggningen i Norrhamn har tillstånd från 2012 och är dimensionerad för 45 pe. Under 2019 har inget av verken uppfyllt reningskraven vad gäller främst fosforeringen men även syreförbrukande ämnen.

---

<sup>13</sup> Detta avsnitt bygger på en intervju med Jessica Andersson, Miljöinspektör, Södertörns Miljö-och Hälsoskyddsförbund samt kompletterande uppgifter från Geosigma AB

Det saknas naturliga förutsättningar för att hantera avlopp på ön som enbart består av berg. Östersjön är en känslig recipient och när kapaciteten inte räcker till sker bräddning ut i havet. Det har lett till luktproblem vid vandrarhemmet och är naturligtvis inte bra för Östersjön. Ledningen har förlängts till större djup vilket minskat luktproblemen men inte påverkan på havet.

## **Besökare**

Omkring 15 000 personer kommer med passagerarbåtarna varje år för att besöka Landsort. Många är dagbesökare, men också gäster på vandrarhemmet, hotellet i före detta utkiken eller hyrstugorna i Norrhamnen.

Varje år tillbringar fritidsbåtar omkring 2 000 gästnätter i gästhamnen. Därutöver lägger ett okänt antal båtar tillfälligt till i vikar längs ön och vid bryggan i Österhamn.

Enligt en utredning från år 2015 "Destination Landsort – förstudie" lägger besökarna i genomsnitt ner 1 500 kronor per person och dag vid besöket på Landsort.

Attraktionerna är framför allt själva byn och dess unika bebyggelsemiljö, fyren och den storslagna naturen med det karga landskapet där havet är ständigt närvarande. För specialintresserade också möjligheterna till fågelskådning och att bese de nedlagda försvarsanläggningarna från kalla kriget.

### 3. Värden

Landsort är en unik miljö med mycket höga värden sett utifrån många aspekter. Hela ön är utpekad som riksintresse för naturvärden, friluftslivet och kulturminnesvärden. Utöver detta har det genom öns och byns speciella historia utvecklats unika sociala värden grundade i lotsverksamheten och fyrväsendet.

#### Naturvärden

Naturvårdsverket har dels pekat ut skärgårdens land- och vattenområden i sin helhet som riksintresse för såväl naturvård som för friluftsliv, dels också specifikt Öja med Landsort.

Ytterskärgårdsön Öjas geografiska läge mot det öppna havet ger specifika förutsättningar för flora och fauna. Ön bjuder besökare på en unik naturupplevelse med ett rikt växt- och djurliv. Öja är till stor del bevuxen med lövskog av maritim typ. De vanligaste trädslagen är björk och al. Tallskog förekommer endast på ett litet område på öns inre del. På Öja finns även några botaniskt intressanta arter som vitoxel, åkerbär och idegran. Det finns gungflyn, kärr och vattenväxter samt unika orkidéer och andra botaniska rariteter. Från byn och norrut har delar av ön tät skog med buskmarker. Det pågår en viss igenväxning på ön med sly och buskar. Boende på ön försöker motverka detta med årliga röjningar och med bete, senast i form av getter.

Landsort är Sveriges tredje viktigaste sträckfågellokal och erbjuder rikliga möjligheter till fågelskådning. Vår och höst sträcker framför allt ejder men också sädgås, prutgås och sångsvan, ibland också praktejder och alförrädare. Under vårsträcket är dessutom andelen tättingar stort med många för vårt land sällsynta arter. Havsörn ses ofta. Här finns också några av Östersjöns största sälkolonier.

När det gäller skärgården som helhet anger Naturvårdsverket att riksintresset innebär att land- och vattenområden måste skyddas mot exploatering och förorenande utsläpp. Detta innebär i sin tur att ingen nybebyggelse eller tillbyggnad tillåts i den yttre skärgården, stor restriktivitet iaktas i de övriga delarna av riksintresset, lokalisering av anläggningar för vattenbruk underordnas naturvårdens och friluftslivets intressen och att friluftslivet underordnas de vetenskapliga bevarandevärdena. Slutavverkning av skog måste i stora delar helt undvikas. Bevarandet av våtmarkers värde kräver att hydrologin skyddas mot dränering, vattenreglering, dämning och torvtäkt. Avverkning



av sumpskogar, skogar på fastmarksholmar och i kantzoner, bör ej utföras.

Företag och verksamheter som kan skada skärgårdsmiljön och dess naturvärden är enligt Naturvårdsverket större exploateringar, exploatering av stränder för bebyggelse, ett alltför intensivt friluftsliv t.ex. under fåglarnas häckningstid, oljeutsläpp och liknande från sjötrafik, förorenande utsläpp från industri, bebyggelse och areella näringar, vindkraftverk, kommunikationsmaster, fiskodlingar och muddringar.<sup>14</sup>

När det gäller Öja specifikt anger Naturvårdsverket som skäl till riksintresset att Landsort har gamla anor som lotsplats och att stora delar av ön är oexploaterad. Vidare att området är en av länets förnämsta sträckfågellokalerna och av internationell betydelse för rastande alfågel.

För att säkerställa riksintresset krävs enligt verket att de stora delar av ön som är obebyggda behålls oexploaterade..

### **Värden för friluftslivet**

Hela Öja och området omkring har av Naturvårdsverket pekats ut som riksintresse för friluftslivet. Detta hänger nära ihop med riksintresset för naturvärden. Stora delar av värdet för friluftslivet ligger i att kunna finna "orörd" natur utan särskilda friluftsanläggningar. Verket anger att Öja-Landsort är ett attraktivt utflyktsmål av stor betydelse för friluftslivet och att på öns norra del finns en naturhamn<sup>15</sup>. Flyttfågelsträcken förbi Öja-Landsort lockar vår och höst ett stort antal fågelintresserade. På ön finns flera jättegrytor.<sup>16</sup>

Riksintresset för friluftslivet är också nära kopplat till riksintresset för kulturminnesvärden. Bebyggelsen, koncentrerad till Storhamn på öns södra del, äger betydande kulturhistoriska och miljömässiga värden. Landsorts är en av Sveriges äldsta fyrplatser. Byn och fyren är viktiga besökspunkter och därmed attraktiva för friluftslivet.

---

<sup>14</sup> Beskrivning av område av riksintresse för naturvård NRO01001 Stockholms skärgård (yttre delen), SNV 2000

<sup>15</sup> Numera ordnad gästhamn

<sup>16</sup> Beskrivning av område av riksintresse för naturvård NRO01001 Stockholms skärgård (yttre delen), SNV 2000

## **Kulturhistoriska värden**

Hela Öja är riksintresse för kulturmiljövården. Öja bytomt och Landsort anses vara Sveriges första lotsplats där lotsar och fyrfolk har bott i många hundra år.

De kulturhistoriska värdena på Öja är i hög grad historiskt grundade i lotsverksamheten, fyrväsendet och den militära närvaron. Landsorts by har en genuin, varierad bebyggelse. Husen ligger tätt och inga tomtgränser är synliga. Det är en unik mycket välbevarad skärgårdsmiljö som sammantaget bildar en mycket skyddsvärd bebyggelsemiljö.

Riksantikvarieämbetet har pekat ut Öja bytomt - Landsort som riksintresse för kulturminnesvården. Det är en kust- och skärgårdsmiljö tydligt präglad av de näringar och de förutsättningar som gällde för de boende i ytterskärgården. I riksintresset ingår också den farledsmiljö som speglar sjöfartens betydelse och förändring i Stockholms skärgård från 1600-talet till 1900-talet, och slutligen militärmiljön från 1930-talet och efterkrigstiden som visar det kalla krigets påverkan på det svenska försvaret i ytterskärgården.

I det som karakteriserar Landsort idag och ingår i riksintresset nämner ämbetet byn Storhamn vid öns södra spets. Den är bebodd sedan 1600-talet, med tät bebyggelsemiljö bestående av bostadshus med faluröda och ljusst målade träfasader under tegeltäckta tak, röda bodar, hamnanläggningar och kapell. Bebyggelsen visar på Storhamns utveckling från fiskeläge till viktig hamn och lotsplats under slutet av 1800-talet.

I riksintresset ingår också äldre bylägen som norra Öjas tidigare lotsplats med ett tjugotal husgrunder och lämningar efter båtuppsdragningsplatser samt åkerytor för småjordbruk. Det finns lämningar efter det tidiga säsongsfisket i form av tomtningar och fiskebodar från bland andra Trosafiskarna. Vidare finns gamla sjömärken som till exempel stenkummel. Det slingrande vägnätet, systemet av stigar och labyrinten nämns också.

Ämbetet pekar också ut fyren på södra udden med äldsta delar sedan 1672, den byggnad för vattenståndsmätning från 1800-talet som ligger vid Kummelhålet och den stenomgärdade kyrkogården med pestkyrkogård. Också lotsutkiken som idag är vandrarhem nämns. Vidare nämns den karga obebyggda kustlinjen med klippor, naturliga hamnar i skyddade lägen som förbättrats med hamnanläggningar i Västerhamn, Österhamn och Skravelviken

samt militära anläggningar i form av artilleribatterier från 1930- och 1970-talet.<sup>17</sup>

Landsorts fyr var den första fyr som byggdes i Sverige. Det finns visserligen några ännu äldre fyror i landet men när de byggdes tillhörde de Danmark. Fyrens kulturhistoriska och sjöfartshistoriska värden är av mycket hög dignitet. Den är en legendarisk symbol för sjöfart, skärgård och fyrväsende och ett viktigt besöksmål.

Av militärhistoriskt intresse är resterna av nedlagda kustartilleribatterier nära fyren. Här kan man beskåda kanonerna och gå in i den gamla ledningsbunkern och spana ut över havet. Längre norrut på ön finns ett nedlagt men bevarat kustartilleribatteri från kalla kriget, det så kallade ERSTA-batteriet, med logement, ammunitionsförråd och ledningscentral nedsprängda flera våningar ner i berget.

Landsorts fyr, kustartilleribatterierna vid fyren och ERSTA-batteriet är statliga byggnadsminnen.

På senare tid har man upptäckt järnålderslämningar efter arkeologiska undersökningar. Det är frågan om så kallade tomtningar som har kunnat åldersbestämmas med kol-14-metoden till mellan år 600 och år 1000<sup>18</sup>.

Norr om byn Storhamn finns en pestkyrkogård som påminner om pestens härjningar i början av 1700-talet. Här finns också en labyrint av okänd ålder men troligen från 1500-talet. Den ansågs ha magiska egenskaper.

I vattnen kring Landsort finns ett trettiotal vrak från olika tider som vittnar om det maritima kulturarvet.

## **Sociala värden**

Den mest framträdande bild som kommer från intervjuerna med boende på Landsort är att här finns en alldeles särpräglad social gemenskap, en hembygd med unika sociala värden.<sup>19</sup> Eftersom många hus på något sätt är knutna till fyr- och lotsverksamheten och gått i arv till barn och barnbarn finns en stark koppling till ön som på olika sätt skapar identitet.

---

<sup>17</sup> Riksintressen för kulturmiljövården – Stockholms län (AB), s 30, RAÄ 2018

<sup>18</sup> Sörenson s.401

<sup>19</sup> Avsnittet om sociala värden bygger på intervjuer med fritidsboende, fastboende och verksamma på Landsort

Det som är gemensamt för alla som intervjuats är att platsen med den äldre bebyggelsen och kulturmiljön i Storhamn har en speciell betydelse. Alla som är boende där oavsett om de är fast- eller fritidsboende älskar sitt Landsort och vill att samhället där ska bevaras. Det som ger en unik kvalitet till platsen är just det gamla lotssamhället med dess bebyggelse, med husen som bevarats och omhändertagits så att det sett ut på samma sätt i nära 150 år som det gör idag. En kvalitet är också skärgårdssamhällets täthet utan synliga gränser mellan grannar och den lilla skalan i bebyggelsen. Tillsammans med den karga naturen beskrivs det som en lugn och fridfull miljö.

Flera av de intervjuade talar om naturens betydelse för sin identitet och förankring i miljön. Det som värdesätts är framförallt att bo nära naturen, att kunna följa naturen och dess skiftningar. Det beskrivs lite som att leva i fjällvärlden, att kunna se vida omkring med utblickar mot horisonten och att känna närheten till havet. Här finns också djurlivet nära inpå med örnar och sälar. Kontrasterna mellan spegelblankt hav och storm upplevs som både stimulerande och spännande. Och för den som har sitt arbete på sjön blir det samtidigt en livsstil.

Utsattheten för naturen har samtidigt bidragit till de unika sociala värdena i samhället. En av de intervjuade berättar att det som är speciellt med att bo på Landsort är att vara så nära naturen. Det är fantastiskt, att ha natur och hav nära inpå. Denna närhet gör samtidigt ön till en utsatt plats.

När man bor på ett så utsatt ställe hjälper man varandra. Det skapar identitet och gemenskap. Det ger ett tätt socialt liv, där alla är som en stor familj. Så fort man går ut, träffar man någon, stannar och pratar. Man känner sig aldrig ensam.

De täta sociala relationerna och identiteten har sin grund i att många bor där sedan lång tid tillbaka. De har sin historia på ön, några upp till fem generationer tillbaka. I dag finns en blandning av boende i flera generationer, där flertalet kunnat behålla husen i familjen under lång tid tillbaka. En av de intervjuade är fastboende i 4:e generationen och bor i samma hus som sina tidigare släktingar i Storhamn.

Det är en ynnest och något som inte får slarvas bort. Det finns mycket historier kring husen, människorna och byn, som ger en alldeles speciell känsla för platsen. Det är svårt att beskriva vad Landsort är för den som inte bor eller vuxit upp där. Det är inte bara en speciell plats, det är som en släkt, en familj, som ger en så stark relation mellan individ och plats att den inte går att särskilja.

Identiteten vävs samman med platsen. Den sitter i historien, i familjeberättelserna och länkas till platsen på ett tydligt sätt. Den intervjuade ger ett exempel på hur täta banden var under uppväxten.

När man skulle åka iland med båten, gick man runt i husen och sa hej då och när man kom tillbaka gick man runt igen och berättade vad man gjort. Idag är en del av de gamla döda, men andan lever vidare. Du vet inte vem jag är, förrän du först besökt ön.

Den sociala sammanhållningen och de täta sociala relationerna finns fortfarande kvar. En av de intervjuade berättar:

När jag var barnledig åkte jag ofta ut till ön för att få kontakt och prata med folk. Man träffas vid brevlådorna eller möts när man är ute och går. Det blir spontana möten, även mellan generationer. Alla pratar med alla oavsett ålder.

Flera vittnar om de täta sociala relationerna:

Vill man träffa människor och ha sällskap är det bara att gå utanför häcken. Det finns en gemenskap mellan grannar och ingen som är ensam.

Grannrelationerna vårdas genom att träffas utomhus, ute på promenad, att ses vid postlådorna, på någon av kajerna när båten kommer eller ska gå eller på båten till och från ön. Grannrelationerna bygger på de spontana mötena utanför bostaden, inte på att man bjuder hem folk.

I intervjuerna beskrivs upplevelser av identitet och förankring också hos fritidsboende. En av de intervjuade fritidsboende uttrycker en stark identitet med platsen eftersom personen tillbringat så mycket av sin barndom där. "Man hade alltid roligt". Numera uppskattas friheten som finns, att kunna vara ensam för sig själv, när man önskar eller att träffa människor om man är på det humöret.

En annan fritidsboende säger:

Landsort betraktar jag som min hembygd. Där växte jag upp "mentalt". Inne i Stockholm gick jag "bara" i skola. Landsort och dess invånare, i alla åldrar, inte minst de äldre, gav mig en trygghet och en hemmahörighet, en stor familj. Jag fick allt som en människa kan behöva för att det ska gå bra i livet.

### **Grannskapets förändring**

Av intervjuerna framgår att det på senare tid skett en viss uppluckring av grannskapets sociala gemenskap<sup>20</sup>. Grannskapets förändring beror dels på förändringar av befolkningen på Landsort särskilt bland de fastboende, dels på grund av olika syn på frågan om eventuell privatisering genom friköp liksom om lokalsamhällets framtid.

Den största förändringen de senaste decennierna, är att den fastboende befolkningen minskat med ca två tredjedelar till dagens 20 och att det inte finns några barn som bor på Landsort längre. Det sker ingen återväxt. Skolan som fanns på ön lades ner redan 1983. De som bor året runt blir äldre och alltfler av dem som arbetar pendlar ut.

Något som också bidragit till utglesningen av tätheten i det sociala grannskapet är att sedan år 2000 har ca 25 % av fritidshusen sålts till personer utan tidigare anknytning till ön. En av de intervjuade som kom tillbaka som fritidsboende efter en frånvaro på tjugo år beskriver det som att hade det kommit in en helt ny typ av fritidsboende:

De är de som nu slåss mest för att få friköpa. De vill ta livet av min hembygd! Kan du förstå att man blir frustrerad.

Samtliga intervjuade uppger att frågan om eventuell avstyckning och möjlighet till friköp av marken förändrat grannrelationerna och det sociala livet genom att boende redan börjat ta ställning. Frågan om eventuellt friköp har cirkulerat väldigt länge och på senare år har den "blivit mer infekterad", enligt en av de intervjuade. Det har lett till att nya skillnader uppstått mellan de som är för friköp och de som är emot, såväl mellan fastboende som mellan fritidsboende. De som haft sina hus länge på ön, "de gamla boende", som ofta ärvt sina hus och de nya fritidsboende som kommit har ofta helt olika syn på eventuellt friköp. Men det gäller också för de fastboende.

Några av de intervjuade tonar ner skillnaderna och menar att det fortfarande finns sammanhållning och nära relationer grannar

---

<sup>20</sup> Avsnittet om grannskapets förändring bygger på intervjuer med fritidsboende, fastboende och verksamma på Landsort

emellan. Också mellan fastboende och fritidsboende. Det går ändå ganska bra att skilja på friköpsfrågan och andra frågor.

Olika ställningstagande handlar inte bara om att vara för eller emot eventuellt friköp, det handlar också om olika syn på Landsorts framtid som skärgårdssamhälle och hur det bäst bör förvaltas. Där vissa intervjuade menar att det bästa är att staten tar ett fortsatt ansvar, att det är viktigt att Sjöfartsverket finns kvar med sin verksamhet där. Medan andra motsätter sig detta.

Andra intervjuade säger att förvaltningen i praktiken redan ligger hos de boende:

Vi har tagit över ansvaret för ön, samtidigt som det inte är vår ö.

De menar att SFV i praktiken lämnat över skötseln av ön till de boende och till de samfälligheter som finns för VA och vägarna. Sedan ett par år tillbaka har Skärgårdsstiftelsen ingen tillsynsman kvar på Landsort.

Ansvaret ligger hos oss. Mer ansvar har lagts över på byalaget och samfälligheterna sedan Skärgårdsstiftelsen dragit sig bort från ön.

### **Trygghet**

Grunden för de boendes trygghet är de täta sociala relationerna i grannskapet och de möjligheter som finns till möten och engagemang i lokalsamhället.<sup>21</sup> På Landsort har de sociala relationerna ovanligt långa band tillbaka i tiden genom att de byggts upp under generationer. Det skapar, enligt intervjusvar, en genuin känsla hos de flesta att man vill vara kvar på ön. Det framhålls som viktigt att det täta sociala liv som finns idag mellan de boende kan fortleva. Och livsviktiga förutsättningar för det är öns centrala mötesplatser, båten och hamnarna, men också puben och caféet.

Puben är extremt viktig för det sociala livet på platsen. Det är där alla träffas och får veta vad som händer. En källa för information. Men också en arbetsplats för öns ungdomar på sommaren. Det är öns ungdomar i första hand som fått sommarjobb där.

En grund för trygghet är att Landsort trots minskad befolkning och omorganiseringar fortfarande är ett levande skärgårdssamhälle. Det är verksamheterna och de boende som finns där idag som

---

<sup>21</sup> Avsnittet om trygghet bygger på intervjuer med fritidsboende, fastboende och verksamma på Landsort

skapar livet på ön. Det är också grunden för öns identitet och attraktion.

En av de fritidsboende betonar att tryggheten förutsätter att lokalsamhället fortsätter att vara levande med både fast- och fritidsboende. Det finns exempel på öar i norra skärgården som helt avfolkats. De står tomma hela vinterhalvåret. Det finns ingen där som kan ha koll på vad som händer.

Om ett skärgårdssamhälle ska fungera för fritidsboende måste det finnas människor på plats som kan ta ansvar på platsen och för infrastrukturen året runt. Det händer alltid oförutsedda händelser såsom vattenläckor, bryggor som blåser sönder, träd som faller av stormar osv. Då är det viktigt att det finns någon som ser vad som händer och som kan ingripa, om det behövs.

### ***Demokrati och lokalt engagemang***

Landsort har ett livaktigt civilsamhälle med flera föreningar, organisationer och samfälligheter.<sup>22</sup> Det vittnar om ett starkt lokalt engagemang.

Den äldsta föreningen är Landsorts byalag som har funnits i 60 år. Byalaget ordnar fester, framför allt midsommarfirandet, teaterföreställningar, sköter idrottsplatsen, har kärror man kan låna samt även gräsklippare och andra redskap till utlåning. För närvarande är det endast fritidsboende i styrelsen. Byalaget äger huset där Saltboden och puben huserar.

Landsorts Sjö- och MiljöCentrum är en ekonomisk förening som organiserar fastboende och företagare på ön. LSMC startades 1998 i samband med att lotsverksamheten omorganiserades med syfte att vara en aktör för att skapa nya arbetstillfällen på ön och vara en part i samhällets stöd till Landsorts utveckling. Föreningen har medverkat till att flera verksamheter kommit igång och är pådrivare för förbättringar av infrastrukturen. Det gäller bredband till Landsort, 4G till Landsort, ny kaj och släpställe i Norrhamn samt hamnprojektet. Detta projekt, som pågår sedan ett antal år, handlar om att uppdatera Landsorts hamnar till modern säkerhet och tillgänglighet. LSMC driver nu Kika-projektet, en kunskapsstation och ett upplevelsecenter baserad på Östersjöns maritima arv och miljö<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> Avsnittet om demokrati och lokalt engagemang bygger på intervjuer med fritidsboende, fastboende och verksamma på Landsort

<sup>23</sup> Intervju Roland Steen



Landsorts Arrendatorförening bevakar arrendatorernas intressen. De har tagit initiativ till frågan om friköp i samband med att arrendena höjdes kraftigt när SFV tog över ägandet av ön. Alla arrendatorer är med. Den överväldigande majoriteten är fritidsboende. Endast ett fåtal fastboende är arrendatorer. Arrendatorföreningen agerar aktivt gentemot kommunen och markägaren i friköpsfrågan.

Landsorts Vägsamfällighet har hand om vägen som går från Norrhamnen längs hela ön, genom byn och fram till fyren. Alla arrendatorer samt markägaren SFV är medlemmar. Andelstalen fördelas bland arrendatorerna och dem som äger fordon på ön.

Landsorts Fågelstation är en ideell förening som sysslar med ringmärkning, sträckräkning och andra fågelrelaterade undersökningar på Öja. De disponerar ett hus i norra delen av byn. Den är bemannad från mars till oktober. Där kan fågelskådare övernatta.

Vatten- och avloppsföreningen ägde och skötte tidigare VA-systemet på ön, men SFV har tagit över ägandet av anläggningen. Föreningen finns kvar och sköter vissa delar av anläggningen.

Kulturbryggan är en ideell förening för kulturell verksamhet. Man ordnar bland annat skulpturutställningar i det fria runt om på Landsort och utställningar i kapellet och i andra lokaler.

Det finns också föreningar för fiske och jakt.

### **Jämlikhet**

Kartläggningen av Landsorts föreningsliv och det lokala engagemanget visar på en viss obalans vad gäller representationen i ledningen för de olika föreningarna.<sup>24</sup> Detta bekräftas också i intervjuerna. En av de fastboende säger:

De fritidsboende har börjat bestämma mer i gemensamma angelägenheter på ön. Vägsamfälligheten sköts t.ex. av fritidsboende. Det är märkligt att de som inte bor här ska bestämma över den. Byalaget består också av fritidsboende, liksom Arrendatorföreningen.

---

<sup>24</sup> Avsnittet om jämlikhet bygger på intervjuer med fritidsboende, fastboende och verksamma på Landsort

En annan av de intervjuade säger:

De lokala föreningarnas styrelser domineras helt av fritidsboende. Ingen fastboende sitter i styrelserna för Byalaget, Arrendatorföreningen eller Vägsamfälligheten trots att de många gånger föreslagits vid årsmötena.

Till en del präglas lokalsamhället på Landsort fortfarande av den ojämlikhet som funnits där historiskt liknande ett brukssamhälle med en tydlig uppdelning mellan lotsarna och deras familjer respektive fyrvaktarna. Denna uppdelning finns inte längre kvar. Istället har den ersatts av nya gränser mellan fastboende och fritidsboende samt mellan fastighetsägare/arrendatorer och hyresgäster. En av de intervjuade hyresgästerna beskriver problematiken:

Fastighetsägare har större makt, och de nuvarande arrendatorerna får efter friköp ännu större inflytande över ön. Och vid friköp kommer fler aktörer utifrån som bestämmer. En ny generation kommer in som har mindre anknytning till Landsort och det blir mer opersonligt och ännu större skillnader.

Den intervjuade hyresgästen visar på en ojämlikhet som finns i nuläget mellan att vara hyresgäst respektive fastighetsägare och arrendator. Ett eventuellt framtida friköp av tomter skulle bli problematiskt för dem som hyresgäster eftersom det skulle kunna innebära att det blev fler privata fastighetsägare på ön, och svårare att göra sig gällande. Samtidigt har de som hyr sina bostäder redan nu en svagare ställning, eftersom de inte är sakägare och SFV kan sälja de hus som hyrs.

## 4. Gällande planer och reservatsbestämmelser

### Regional utvecklingsplanering

I Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFFS) anges att för att skärgården ska fortsätta att leva krävs fungerande kollektivtrafik, arbetsplatser och service. Sett till restiden till kommun- och regioncentrum kan delar av skärgården jämföras med glesbygd.<sup>25</sup>

Det finns enligt RUFFS ett stort närings- och föreningsliv i skärgården, vilket skapar förutsättningar för hållbar utveckling utan att riskera bevarandet av dess unika kvaliteter. Riksintressena hindrar inte utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet men exploatering och andra ingrepp får endast ske om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Skärgårdens befolkningsutveckling är svag och har minskat sedan 2007. Genomsnittsåldern blir allt högre. Andelen barn och ungdomar har minskat. Öar utan fast förbindelse har den lägsta andelen barn och den högsta andelen äldre.

En stor andel av de förvärvsarbetande i skärgården finns inom besöksnäring, byggverksamhet, företagstjänster, kulturella tjänster, handel och transport. Turismen är starkt säsongsberoende. För att underlätta för lönsam verksamhet i skärgården är det viktigt att bredda turismen så att den inte blir begränsad till sommaren.

Den avstannade befolkningstillväxten och den höga medelåldern är en utmaning för skärgårdssamhällena. Samtidigt tycks gränsen mellan heltids- och fritidsboende alltmer suddas ut. Bredbandsutbyggnaden gör det möjligt för fler att bo deltid i skärgården utan att flytta ut permanent. Det påverkar synen kring hur många som egentligen bor i skärgården och därmed behovet av service.

I RUFFS pekas ett antal kärnöar ut med replipunkter dit kollektivtrafiken baseras. Öja (Landsort) anges där som en kärnö med Ankarudden som replipunkt.<sup>26</sup>

Bland de regionala ställningstaganden som nämns i RUFFS och berör Landsort kan nämnas följande. Tillgängligheten med kollektivtrafik behöver utvecklas. Det betyder att för kärnöarna behöver en

---

<sup>25</sup> RUFFS 2050 s. 196 ff

<sup>26</sup> Ibid s. 198

bastrafik säkerställas som gör det möjligt att dagligen resa till och från fastlandet, året runt. Bastrafiken i skärgården ska baseras på replipunkterna. Det behöver reserveras utrymme för vänd- och lastningsplatser, parkeringar, bryggor, samt terminaler för gods och passagerare.

Angående bebyggelse skriver RUFSS att det är angeläget att hålla ihop bebyggelsen och utveckla attraktiva och livskraftiga miljöer.

Ny bebyggelse i skärgården bör i huvudsak lokaliseras till redan befintliga byar och samhällen, särskilt vid utpekade kärnöar. En samlad bebyggelse gör att underlaget för infrastruktur, offentlig- och privat verksamhet, VA-lösningar och kollektivtrafik kan tillgodoses på ett fullgott sätt, vilket ger förutsättningar att utveckla åretruntbostäder, verksamheter och service med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det möjliggör också miljöanpassade system för vatten, avlopp och avfall. All ny bebyggelse behöver anpassas till möjligheten att tillgodose sötvattentillgången.<sup>27</sup>

Det lokala näringslivet behöver stärkas. Närvaron av entreprenörer och livskraftiga småföretag är enligt RUFSS avgörande för arbetstillfällena och försörjning i skärgården. För att bidra till verksamheters fortlevnad samt en mer blandad åldersfördelning inom näringslivet är det viktigt att stödja generationsväxling. Att säkerställa ett lokalt utbud av offentlig och kommersiell service samt fungerande godstransporter är centralt för att kunna utveckla attraktiva och livskraftiga miljöer.

## Översiktsplan

I översiktsplanen för Nynäshamns kommun<sup>28</sup> redovisas ovan beskrivna riksintressen. På översiktsplanekartan anges Öja som ingående i ett område med högsta naturvärde. Byn Storhamn och området kring Norrhamn anges som kulturområde för närmiljö och helhetsmiljö. Landsort/Öja anges som populärt besöksmål.

Översiktsplanen anger under strategin *Levande landsbygd och skärgård* att tillgängligheten ska ökas i särskilt viktiga och attraktiva delar av skärgården och förutsättningarna för skärgårdsturism utvecklas. Hamnar och viktiga bryggor ska vara livliga knutpunkter. Landsort pekas ut som en plats med sjöburen kollektivtrafik via Ankarudden på fastlandet. Vidare anges att Landsort ligger i ett område med regionalt stora värden för grönsstrukturen och det ingår också i ett så kallat tyst område.

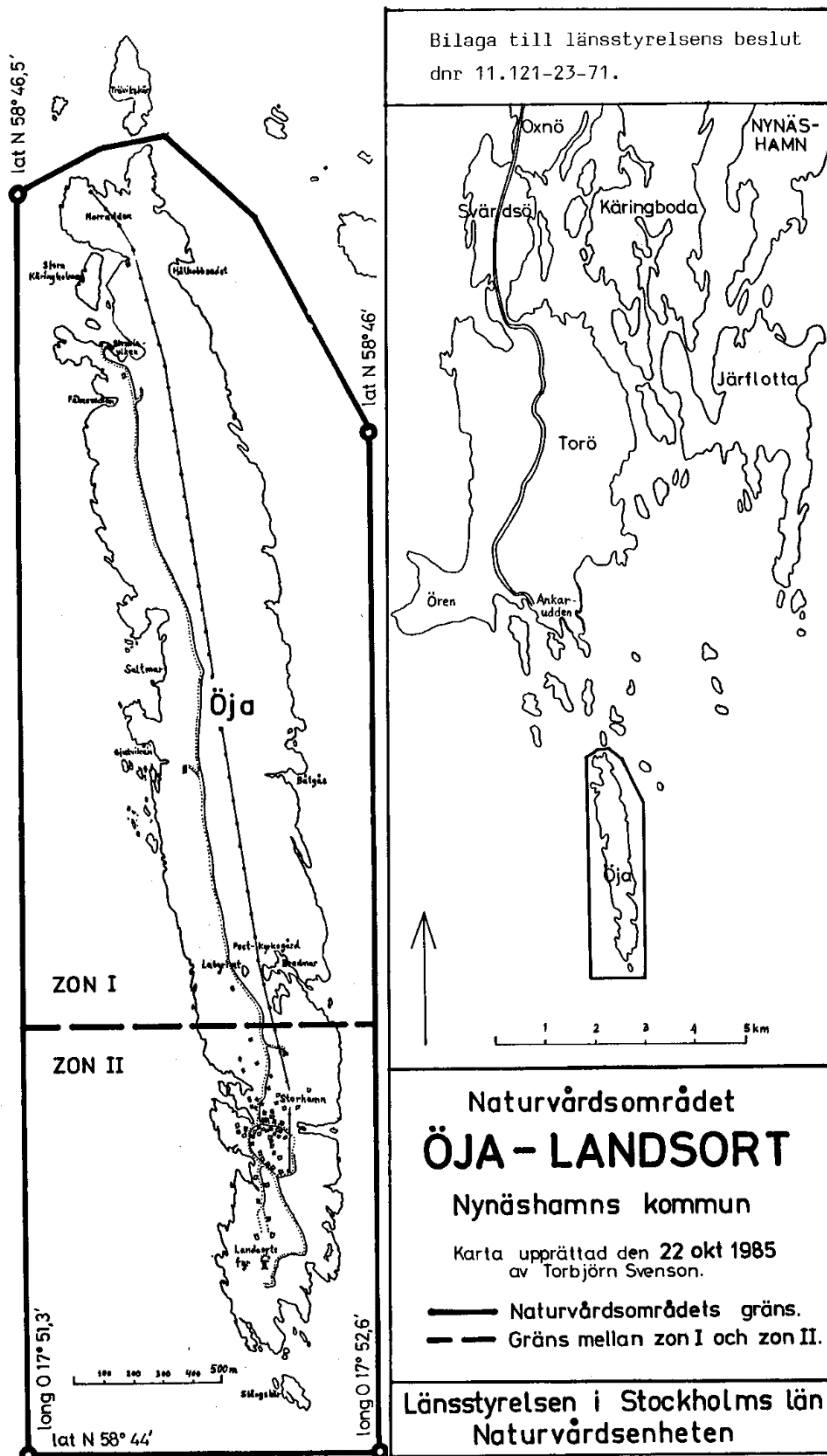
---

<sup>27</sup> Citat ur RUFSS s. 197

<sup>28</sup> Översiktsplan för Nynäshamns kommun, antagen 17 oktober 2012

## Naturresevat

Hela Öja är sedan år 1985 naturvårdsområde som senare ombildats till naturresevat. Syftet är att bevara den värdefulla naturmiljön på Öja. Den obebyggda delen av ön ska bibehållas och endast smärre anläggningar och anordningar för allmänhetens friluftsliv ska tillåtas. Vissa områden med speciellt rikt växt- och djurliv och värdefull landskapsbild ska särskilt vårdas.



Karta ur skötselplanen för naturresevatet. Källa: Länsstyrelsen

Reservatsbestämmelserna innebär vissa inskränkningar i allemansrätten. Det är förbjudet att förstöra eller skada fasta naturföremål, plocka nattviol, bryta kvistar eller fälla träd, ha okopplad hund och störa djurlivet. Tältning är endast tillåten på ett anvisat område nära Norrhamnen.

Reservatet är indelat i två zoner. Zon I är den norra i princip obebyggda delen av Öja. Zon II omfattar den södra delen med Storhamn och fyrplatsen. Inom zon I är det förbjudet att uppföra ny byggnad. För zon II gäller att tillkommande bebyggelse bör anpassas till områdets egenart och till kringliggande äldre bebyggelse.<sup>29</sup>

Enligt beslutet år 1985 är Skärgårdsstiftelsen förvaltare av naturreservatet. År 2012 beslutade dock länsstyrelsen att själva ta över förvaltningen.<sup>30</sup>

## Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft år 2001 och omfattar byn Storhamn på Öja. Resten av ön är inte detaljplanelagd.

Syftet med planen är att säkerställa bevarandet av den unika miljön och samhället ute på Öja. Planen möjliggör bildande av en fastighet för hamnområdet och en gemensam fastighet för alla bostadshus inom byn. Ytterligare fastighetsbildningar är ej möjliga. Hela ön utgörs dock fortfarande av en enda fastighet, Landsort 1:1.

Till planen hör detaljerade bestämmelser om vilka åtgärder som får vidtas på husen inom planområdet. Av dessa kan nämnas att byggnader får endast i undantagsfall byggas till. Nya förråd får byggas och tillbyggnad av förråd får ske upp till 10 m<sup>2</sup> om de är förenliga med bevarandebestämmelserna. Nya sovbodas får inte uppföras, befintliga sovbodas får inte byggas till och förrådsbodas får inte inredas till sovbodas.

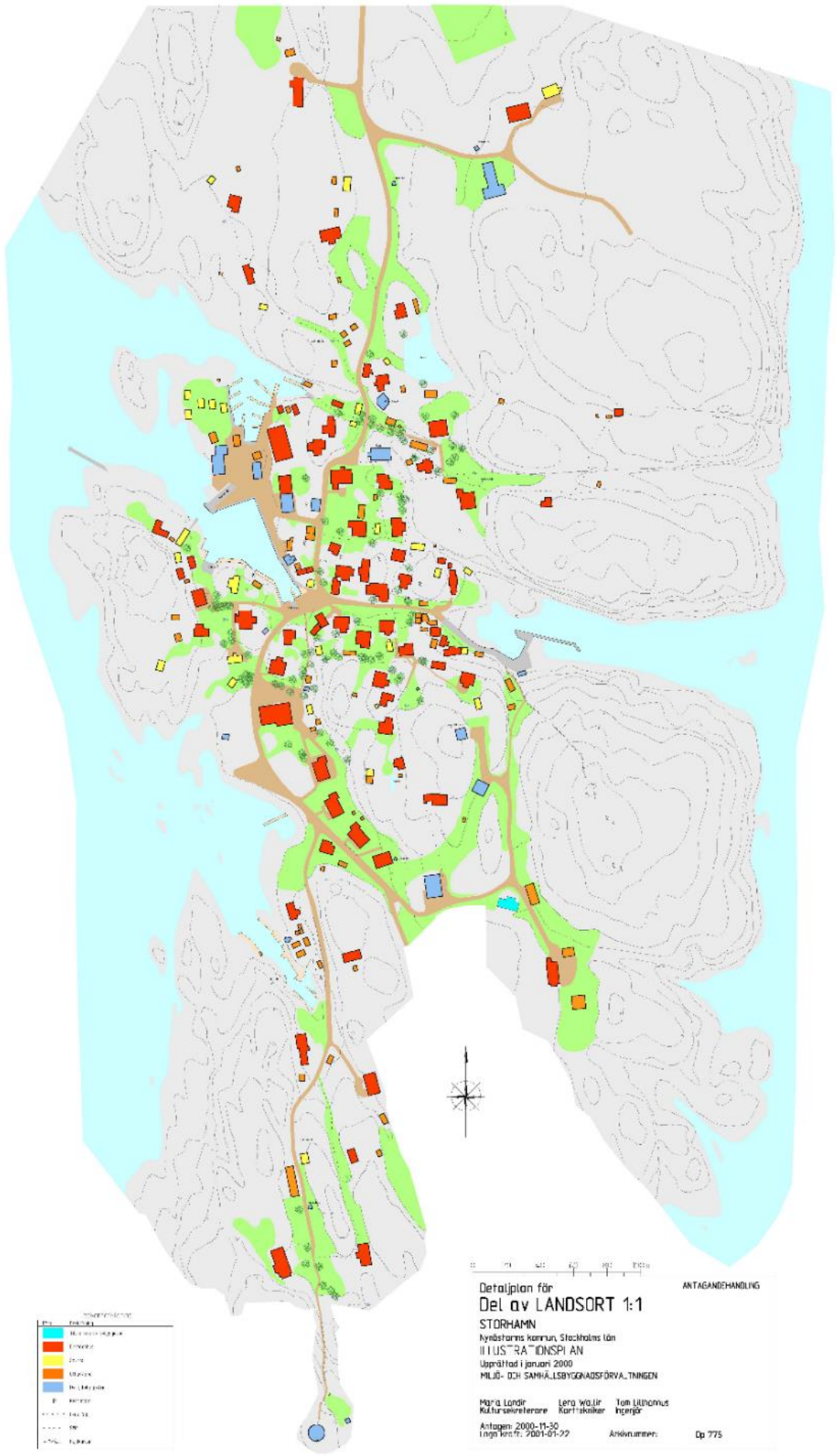
Marken mellan husen ska så långt möjligt bevaras som naturmark. Byggnader ska underhållas och vårdas på ett sätt som ej förvanskar deras karaktär och egenart. Nya fönsteröppningar får ej utföras. Bygglov krävs för att färga om byggnad eller byta fasadmateriäl, uppföra staket och anordna uteplats.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Beslut om bildande av naturvårdsområdet Öja-Landsort i Nynäshamns kommun, Länsstyrelsen Stockholms län 1985-11-13 Bet. 11.121-23-71 0192

<sup>30</sup> Beslut om ny förvaltare för naturreservatet Öja-Landsort i Stockholms län, Länsstyrelsen i Stockholms län 2012-03-21 Bet. 512-9229-2012 0192-03-002

<sup>31</sup> Detaljplan för del av Landsort 1:1, Dp 775, antagen november 2000



*Illustrationsplan till detaljplan för Storhamn*

## 5. Aktuella projekt

### Hamnarna

Oavsett utvecklingen på Landsort behövs åtgärder i hamnarna. Som framgått av avsnittet om infrastruktur ovan råder bland berörda nyttjare samstämmighet om att hamnarna på Landsort inte håller måttet för de ändamål de i dag utnyttjas för<sup>32</sup>.

Hamnarna ägs av SFV men nyttjas av Landsortstrafiken för reguljär passagerartrafik, Vaxholmsbolaget för godsfärjor, Sjöfartsverket för de tre lotsbåtarna, för allehanda transporter till exempel sophantering och slamsugningsbilar samt av gästande fritidsbåtar.

Landsorts Sjö- och MiljöCentrum (LSMC) har föreslagit en rad åtgärder för hamnarna<sup>33</sup> vilka kostnadsberäknats av WSP. För Västerhamnen föreslås en ny kaj på ca 12,5 m anläggas i hamnens yttre del samt en angränsande tillfartsväg för att möjliggöra transporter till och från kajen. Kajen skall utformas för att kunna ta emot vintertrafik samt dimensioneras att klara av aktuella våg- och islaster. Kajen är föreslagen att utformas med ett betongdäck grundlagt på plintar. Detta beräknas leda till kostnader på cirka 3,7 Mkr.<sup>34</sup> Dessutom föreslår LSMC en ny vågbrytare av sprängsten från planerade arbeten på farleden mot Södertälje. Enligt projektansvarig för Södertäljeleden är detta fullt möjligt och fördelaktigt, förutsatt att det går att samordna tidsmässigt.<sup>35</sup> Kostnaden för denna är inte inräknad ovan.

För Österhamnens del föreslår LSMC ombyggnad av befintlig kaj som kortas av med ca 5,5 m och breddas med ett betongdäck. Kajen behöver även förstärkas eftersom det finns stabilitetsproblem. Befintlig grundläggning är utförd med plintar och förstärkning föreslås att utföras på motsvarande vis. Kajen skall utformas för att kunna ta emot vintertrafik samt dimensioneras att klara av aktuella våg- och islaster. På land anläggs en stävklack med tillfartsväg för att möjliggöra transporter till och från fartygen. I anslutning till stävklacken anläggs även ett ledverk för att möjliggöra angöring av fartyg. Muddringar genomförs.<sup>36</sup> Kostnaden för dessa åtgärder beräknas enligt WSP till cirka 4,6 Mkr.

---

<sup>32</sup> Enligt representanter för Sjöfartsverket, Landsorts näringsidkare och Landsortstrafiken

<sup>33</sup> Inbjudan till samråd rörande utveckling av Landsorts hamnar, LSMC 7 juni 2018

<sup>34</sup> WSP 2014

<sup>35</sup> Intervju Petter Löfgren, Sjöfartsverket.

<sup>36</sup> LSMC 2018



Dessutom tillkommer administrativa kostnader på ca 1,7 Mkr för båda hamnarna.<sup>37</sup>

Norrhamnen används vintertid av Landsortstrafiken och för alla tunga transporter. Här finns också en gästhamn för fritidsbåtar. Konflikter förekommer mellan fritidsbåtar och nyttotrafik. Detta kommer enligt uppgift att avhjälpas med tydligare skyltning. Här finns också förslag till två nya vågbrytare, en av sprängsten och en av betong<sup>38</sup>, dock ej kostnadsberäknade av WSP.

Samråd enligt miljöbalken för tillstånd till föreslagna åtgärder i alla tre hamnarna har genomförts i juni 2018.

De ovan nämnda investeringarna i hamnarna får anses nödvändiga redan för att tillgodose dagens behov. Den av WSP uppskattade kostnaden på totalt cirka 10 Mkr (utan de föreslagna nya vågbrytarna) framstår som ytterst rimlig med tanke på de omfattande ekonomiska och inte minst immateriella värden som kännetecknar Landsort, men finansieringen är inte löst.

## **Vatten och avlopp**

I likhet med situationen för hamnarna behövs åtgärder i VA-systemen både på vatten- och avloppssidan. Kapaciteten är redan idag otillräcklig, enligt vad vi tidigare redovisat i avsnittet om infrastruktur. Kostnadsberäkningar har utförts för olika alternativ av utbyggnad.

En av kommunen utförd förstudie från 2013, om möjligheterna till kommunalt övertagande av VA-verksamheten pekade på ett antal förbättringar som måste ske för att uppnå kommunal standard. Det gällde krav på arbetsmiljön, dimensionering och utformning av anläggningarna, ledningsnätet och slamhanteringen samt att saltvattenspolning av klosetter upphör. Bara för att klara dagens behov på 500 pe för att klara besökstopparna skulle krävas investeringar på grovt räknat 30 Mkr. Två utbyggnadsalternativ till 700 pe respektive 1000 pe beräknades till ca 40 Mkr respektive 60 Mkr.<sup>39</sup>

Idag är det SFV som äger och driver anläggningen. Förutsättningarna för att huvudmannskapet skulle kunna tas över av en samfällighet och vilka investeringar som i så fall krävs

---

<sup>37</sup> WSP 2014

<sup>38</sup> LSMC 2018

<sup>39</sup> PM VA-lösning Landsort, Nynäshamns kommun 2013-06-28

utreddes år 2014.<sup>40</sup> Ett nollalternativ, som innebär att ingen ytterligare utbyggnad sker, ett måttligt utbyggnadsalternativ och ett mer omfattande utbyggnadsalternativ kostnadsberäknades.

Ett nollalternativ, som innebär upprustning utan utbyggnad av kapaciteten, skulle kräva investeringar på 4,5 Mkr. Alternativ två, upprustning och utbyggnad till 700 pe, kräver investeringar på 14,4 Mkr. Alternativ tre, upprustning och utbyggnad till 1000 pe kräver investeringar på 22 Mkr.<sup>41</sup>

En fördjupad kalkyl utfördes år 2015<sup>42</sup> efter att vissa av de ovan föreslagna åtgärderna redan genomförts av SFV. I den beräknades kostnaderna för en upprustning och utbyggnad till 500 pe. Det skulle kräva investeringar på 4,4–4,8 Mkr. Om frågan om huvudmannskapet kan lösas förefaller detta enligt vår uppfattning vara en rimlig miniminivå på erforderliga investeringar i VA-nätet med hänsyn till dagens behov.

### **Kika-projektet**

Kika-projektet<sup>43</sup> är det senaste i raden av projekt som initierats av Landsorts Sjö- och MiljöCentrum och har planerats sedan ett par år tillbaka. Nynäshamns kommun har gått in som partner. Projektet syftar till att skapa en kunskapsstation och ett upplevelsecenter baserat på Östersjöns maritima arv och miljö. Byggnaden är tänkt att uppföras nära fyren och vandrarhemmet. Allra överst i huset planeras en utkik mot havet, i överplanet utrymme för utställningar och i ett nedre plan lokaler för kontor och laboratorium för naturvetare och marinarkeloger samt rastutrymme för skolklasser. Kika är tänkt att så småningom, när finansieringen är på plats, bli ett eget bolag och en stiftelse.

---

<sup>40</sup> PM VA-kalkyl för Landsort/Öja vid enskilt huvudmannskap, Geosigma 2014-09-01

<sup>41</sup> Ibid

<sup>42</sup> PM Fördjupning av VA-kalkyl för Landsort/Öja vid enskilt huvudmannskap, Geosigma 2015-09-11

<sup>43</sup> [landsort.com/wp-content/uploads/2017/03/KIKA\\_paa\\_Landsort.pdf](https://landsort.com/wp-content/uploads/2017/03/KIKA_paa_Landsort.pdf)

## 6. Parallella fall

### Käringön

Käringön i Bohusläns skärgård är ett gammalt fiskeläge med fast bosättning sedan 1596. Under 1700-talet då sillen gick till växte samhället kraftigt och fick mot slutet av seklet drygt 300 invånare. Under 1800-talet fördubblades invånarantalet för att nå sitt maximum år 1912 då 662 personer var kyrkbokförda där. Det finns mer än 200 bostadshus på ön och drygt 100 bodar, sjöbodar och uthus. Idag har ön ett 60-tal bofasta och ett par hundra deltidsboende.<sup>44</sup>

Sedan slutet av 1600-talet har det bedrivits lotsverksamhet på Käringön. Lotsstationen upphörde som egen station år 1960, då den flyttade till Lysekil. Lotsutkiken är belägen på den västra delen av ön. De flesta lotsar byggde sina boningshus runt platsen.<sup>45</sup>

I dag finns inga lotsbåtar på Käringön, däremot en sjöräddningsstation.

Åretruntöppen livsmedelsbutik finns. Sommartid finns dessutom restauranger, café och hotell och fler butiker är öppna. Käringöns småbåtshamn är mycket populär bland båtturesterna.<sup>46</sup>

Det finns båttrafik året om med nio dubbelturer per dag mellan Käringön och Tuvesvik på Orust.

Vid slutet av 1980-talet anslöts Käringön till kommunalt vatten och avlopp.<sup>47</sup>

Käringön är av riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturminnesvård. Ön präglas av att den är en kronoholme, där privata tomter saknas och man har möjlighet att röra sig fritt mellan husen.

År 1997 upprättade Orusts kommun en detaljplan för Käringön<sup>48</sup> med syfte att möjliggöra avstyckning av tomter på ön. Detta skedde på initiativ av den tidigare fastighetsägaren Domänverket. Marken övergick sedermera till SFV. Hamnområdet förvaltades då

---

<sup>44</sup> Destination Käringön

<sup>45</sup> Västerhavsveckan

<sup>46</sup> Översiktsplan Orust 2009 s. 156

<sup>47</sup> Ibid s. 154

<sup>48</sup> Detaljplan för Käringön 1:1, antagen maj 1999 av kommunfullmäktige i Orusts kommun

av kommunen och vägverket förvaltade vägen mellan hamnen och lotsutkiken samt till kyrkan.

Planen tillåter avstyckning av marken under bostadshusen och vissa verksamhetslokaler som därmed kan friköpas av respektive husägare. Gemensamma nyttigheter som vägar, vatten, avlopp och hamnområden förutsätts förvaltas av en samfällighetsförening som bildas i samband med fastighetsbildningen.

Enligt planen ska fastighetsbildning ske så att öns karaktär inte förändras. Möjligheterna att röra sig fritt över i stort sett hela ön utan tomtgränser och staket ska bevaras. Fastigheterna avgränsas därför mycket snävt, i princip endast marken huset står på. Etablerade trädgårdar och täppor ska kunna behållas genom nyttjanderättsavtal med markägaren och redovisas därför som tomtmark på plankartan.

Öns täta bebyggelse bevaras intakt. Även sjöbodsmiljöerna bevaras. Sjöbodar och uthusbyggnader upplåts genom servitut. Planen ger möjlighet till nybyggnation av ett 20-tal sjöbodar, vilka skall reserveras för dem som är helårsboende på Käringön.

För att utveckla Käringön som helårssamhälle ges möjlighet till nybyggnation av såväl bostäder som verksamhetslokaler. Detaljplanen ger utrymme för fyra mindre flerbostadshus med ca 12 lägenheter och 12 enfamiljshus.

All mark förutom föreslaget naturvårdsområde och den mark som skall avstyckas runt respektive hus förvärvas från staten (SFV) av Orust kommun. Samfällighetsföreningen ska förvalta och sköta alla vägar och stigar liksom restmark i övrigt mellan husen.

Det finns gott om arbetsplatser på Käringön och ön hade år 2006 en nettoinpendling på 30 personer. Totalt fanns drygt 90 sysselsatta på ön, varav dock en del är säsongarbetare. De flesta arbetar inom turistrelaterade verksamheter. År 2006 fanns närmare 70 förvärvsarbetande Käringöbor, varav omkring 60 procent också arbetar på ön.<sup>49</sup>

En serviceutredning från 2011 ger en antydning om utvecklingen sedan planen antogs.<sup>50</sup> Där konstateras att ön är beroende av passagerar- och godsfärjor för alla transporter. Arbetspendling förekommer men begränsas av att kommunikationerna är dåliga i jämförelse med andra delar av Orust kommun.

---

<sup>49</sup> Orust översiktsplan 2009 s 156

<sup>50</sup> Förstudie för serviceutveckling på Gullholmen/Härmanö i samverkan med Käringön, Ola Fritiofson 2011.

Gentrifieringsprocessen efter friköpet har inneburit att fritidsboendet har ökat de senaste decennierna. Fastighetspriserna är högre på Käringsön än i de flesta övriga områden i Orust kommun. De höga fastighetspriserna påverkar negativt bofastas möjligheter att överta fastigheter på öarna vid generationsskiften.

Fastigheter som bebotts året runt har som en följd av detta i stor omfattning övergått till att fritidsboende.

För dem som har tillgång till fastigheter på Käringsön ger de höga fastighetspriserna möjligheter till kapitaltillväxt, vilket kan ha positiv inverkan på möjligheterna att investera i verksamheter som kan skapa utveckling och arbetstillfällen.

Ett antal nya bostadshus och byggnader för näringsverksamheter har uppförts sedan detaljplanen antogs. Det finns utrymme för fortsatt bebyggelse men Käringsön har ändå begränsade utvecklingsmöjligheter genom ytterligare exploatering av mark- och vattenområden.

Det gäller enligt studien att ta fasta på kommunens ambition att skapa goda förutsättningar för ett lokalt engagemang. Kommunens uttalade avsikt är att öka helårsbefolkningen och att öka antalet helårsbaserade arbetstillfällen inom turism i kustsamhällena samt bibehålla den dagligvaruhandel som finns idag. Enligt studien finns goda förutsättningar för ett sådant lokalt engagemang<sup>51</sup>.

Huspriserna på Käringsön måste bedömas som mycket höga, även om de varierar starkt beroende på läget på ön. Detta kan konstateras genom att studera aktuellt utbud och slutpriser de senaste åren. Genomsnittspriset för en villa/fritidshus var åren 2017 – 2019 cirka 8,4 miljoner kronor i ett spann från 3,5 till 15,8 miljoner kronor. Priset per kvadratmeter boyta varierade från 43 000 kr till 267 000 kr. Genomsnittspriset var 99 000 kronor per kvadratmeter. Detta är priser som närmast kan jämföras med de allra mest attraktiva områdena i Sverige, till exempel Stockholms innerstad.<sup>52</sup>

## **Sandhamn**

Sandhamn är ett gammalt tull- och lotssamhälle liksom Landsort, men med den skillnaden att det inte varit kronoholme. Ön heter Sandön, och Sandhamn är egentligen namnet på den gamla skuthamnen norr om Sandön och har i sin tur gett namn till

---

<sup>51</sup> Ibid

<sup>52</sup> booli.se och hemnet.se

samhället på västra delen av ön. Men i dagligt tal förknippar de flesta hela ön med namnet Sandhamn.

Mot slutet av 1600-talet började lotsverksamheten i Sandhamn. Lotsarna bodde först på Eknö där de också bedrev mindre jordbruk. Så småningom flyttade de till Sandhamn där tullverksamhet redan fanns. Den ökande sjöfarten och lots- och tullverksamheten medförde behov av krogverksamhet och 1672 öppnade det första värdshuset på Sandhamn.<sup>53</sup>

Sandhamn växte liksom Landsort fram som ett tjänstemannasamhälle vilket avviker från många andra skärgårdssamhällen. Förr i tiden var det vanligt att vara anställd som tulltjänsteman eller lots. Men det har också sedan länge funnits andra näringar som fiske, jakt, boskapsskötsel, hantverk och hotell och pensionatsrörelse.

1897 byggdes KSSS klubbhus vilket markerade seglarnas intåg. Sedan dess är Sandhamn starkt förknippat med segling. Gästhamn finns inte bara i Sandhamn utan också på Korsholmen strax norr därom. Tillsammans är de troligen de mest besökta gästhamnarna i Stockholms skärgård.

Sandhamn trafikeras av båtar från flera rederier. Vaxholmsbolaget har helårstrafik från Stavsnäs. Cinderellabåtarna har flera turer dagligen sommartid från Stockholm. Taxibåtsföretag trafikerar Stavsnäs-Trouville med fast turlista.

I takt med att besökarna blivit fler och fler har fritidsboende och turism kommit att bli en viktig försörjningsbas. Flera olika företag är idag verksamma på ön. Totalt finns runt 35 näringslivsverksamheter och en företagarförening med 28 verksamma företag som medlemmar.

De drygt 80 fastboende arbetar inom hotell- och konferensverksamhet, polisens brottsanmälningsjour, lotsverksamhet, snickeri, hushållsnära tjänster, vandrarhem, affär och krog. På ön anordnas och drivs även en hel del andra verksamheter som lockar turister, så som exempelvis guidning och seglingsevenemang. Största arbetsgivarna på Sandhamn är polisens brottsanmälningsjour, Sandhamns Värdshus och Seglarhotellet.<sup>54</sup>

Förutom det gamla lotssamhället på västra sidan av ön finns sedan gammalt sommarstugebebyggelse längre österut i Trouville med 84

---

<sup>53</sup> Eknö Hemman

<sup>54</sup> Öförö, Länsstyrelsen, Stockholms län

fastigheter. Däremellan har KSSS sina anläggningar med båtbygggar och Seglarhotellet. I den äldre västra lotssamhället, ibland skämtsamt kallad "Västbanken" på grund av de stridigheter som skett där, har marken delvis ägts av Värmdö kommun och upplåtits med tomträtt.

Uppe på Sandhamnshöjden byggdes år 2016 25 bostäder för fastboende vilka förvaltas och ägs av Eknö Hemman Samfällighetsförening, även kallat Hemmanet, som är den största markägaren på ön. Hemmanet förvaltar mark och byggnader som ägs gemensamt av 144 olika fastigheter.<sup>55</sup> I övrigt ägs marken på ön till största delen av privatpersoner.

För cirka tio år sedan höjde Värmdö kommun avgälderna för ett drygt tiotal tomträtter på kommunal mark i Sandhamn mycket kraftigt med nästan 1000 procent. Tomträtterna hade ursprungligen kommit till för att ge fastboende möjlighet till rimliga boendekostnader. Avgäldshöjningen ledde till en upprörd diskussion och många protester från tomträttshavarnas sida gentemot kommunen. Stridigheterna ledde till att tomträttshavarna till slut erbjöds friköpa sina tomter till halva taxeringsvärdet på marken.<sup>56</sup> Det fanns till en början en oro hos de fastboende tomträttshavarna att inte ha råd att friköpa marken, men enligt uppgift klarade man det.<sup>57</sup> Gentrifiering med undanträngning av boende undveks genom att tomterna avyttrades till i realiteten en tredjedel av marknadsvärdet. Det var en riktad subvention som inte uppskattades av alla. Beslutet i kommunfullmäktige var inte enigt.

Huspriserna på Sandhamn måste liksom på Käringön betraktas som mycket höga, och även här varierar de starkt beroende på läget på ön, men inte fullt så mycket som på Käringön. Genomsnittspriset för en villa/fritidshus var åren 2017 – 2019 cirka 7,1 miljoner kronor i ett spann från 5,0 till 14,0 miljoner kronor. Priset per kvadratmeter boyta varierade från 49 000 kr till 295 000 kr. Genomsnittspriset var 116 000 kronor per kvadratmeter. De allra högsta kvadratmeterpriserna avser små hus i attraktiva lägen, antingen i det gamla lotssamhället eller på en stor tomt i Trouville. Detta är priser som också här kan jämföras med dem i Stockholms innerstad.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> Öförö, Länsstyrelsen Stockholms län

<sup>56</sup> Sammanträdesprotokoll 2011-10-18, Samhällsbyggnadsnämnden, Värmdö kommun

<sup>57</sup> Intervju med fastboende f d tomträttshavare på Sandhamn

<sup>58</sup> Booli.se och Hitta.se

## Huvudskär

Det finns anledning att kort beröra utvecklingen på Huvudskär, som liksom Landsort är en gammal fyr-, tull- och lotsplats. Tidigare gick en farled mot Stockholm förbi Huvudskär.

På Huvudskär har det bott människor i 700 år. Det har varit fiskare, jägare, tullare, lotsar och fyrvaktare. Några fastboende finns inte längre, men tullhus, lotshus och bagarstuga finns kvar.<sup>59</sup>

Tullstationen nedlades 1925 och lotsstationen 1942. Den gamla fyren från 1880-talet ersattes med en ny 1931. Lotshuset och Tullhuset som är skärets två största byggnader har varit tjänstebostäder åt respektive yrkesgrupp.

Huvudskärsarkipelagen med ett hundratal öar och kobbar är sedan 1972 naturreservat som ägs och förvaltas av Skärgårdsstiftelsen. Den största ön Ålandsskär, där fyren står, ingick inte från början i reservatet utan ägdes av staten som upplåtit privathus på ofri grund. Ett antal privatägda tomter med småstugor finns på skäret som mest består av berg och klippor. Inga vägar finns. Elnät saknas, den vanligaste kraftkällan är gasol drivna gasaggregat för hushållen och vandrarhemmet. En gemensamhetsbyggnad finns, som är lokal för öns byalag.<sup>60</sup>

Sommartid går reguljär båttrafik till Huvudskär från Dalarö<sup>61</sup>. Det går att övernatta på vandrarhemmet i Tullhuset eller i någon av Lotshusets två lägenheter.<sup>62</sup>

När statliga Fortifikationsverket år 2012 offentliggjorde sina planer på att stycka av marken på Ålandsskär och sälja fastigheterna som i dag i huvudsak disponeras av sommargäster reagerade många organisationer och myndigheter mycket negativt eftersom man såg privatisering av Ålandsskär som ett allvarligt hot mot öns karaktär och mot friluftslivets och kulturminnesvårdens intressen.<sup>63</sup> Det hela löstes genom en markbytesaffär varvid staten övertog mark från Skärgårdsstiftelsen som i sin tur övertog huvuddelen av Ålandsskär.<sup>64</sup> Ett naturreservat inrättades år 2015 för Ålandsskär och därmed är hela Huvudskärsarkipelagen numera naturreservat.

---

<sup>59</sup> Skärgårdsstiftelsens områdesbeskrivningar

<sup>60</sup> Wikipedia

<sup>61</sup> Enligt uppgift från Skärgårdens Trafikantförening kommer trafiken att upphöra i år (2020)

<sup>62</sup> Skärgårdsstiftelsens områdesbeskrivningar

<sup>63</sup> Dagens Nyheter 3 juli 2013

<sup>64</sup> Pressmeddelande Skärgårdsstiftelsen 15 oktober 2013



Husen på Ålandsskär upplåts på samma sätt som tidigare, men med Skärgårdsstiftelsen som markägare i stället för staten.

Det förekommer att hus säljs på Huvudskär. År 2017 såldes ett hus på 12 m<sup>2</sup> för 750 000 kr, det vill säga 62 500 kr/m<sup>2</sup>.<sup>65</sup>

### **Resonemang kring parallella fall**

Det finns inget parallellfall som till alla delar har samma förutsättningar som Landsort. Gemensamt för de tre här refererade parallellfallen och Landsort är att de representerar gamla lots- och tullsamhällen, men har också en historia som fiskarsamhällen. Gemensamt är också att det har uppstått konflikter när en markägare aviserat att man vill avyttra marken för existerande hus på ofri grund, i tre fall med staten som markägare men i fallet Sandhamn Värmdö kommun.

I de tre fallen med staten som markägare, det vill säga Landsort, Käringön och Huvudskär, gäller att de aktuella statliga verken enligt sin instruktion ska avyttra sådan mark man inte har nytta av, om det inte finns riksintressen som måste skyddas.

I fallet Sandhamn uppkom frågan om försäljning i och med att markägaren kommunen höjde tomträttsavgälderna kraftigt och att tomträttsinnehavarna därför ville friköpa sina tomter. Här finns en parallell till Landsort där SFV har höjt arrendena kraftigt de senaste åren, vilket lett till att det finns ett allt starkare intresse från många arrendatorer att friköpa.

En drivkraft i gentrifieringsprocessen är prisutvecklingen på fastigheter, som på såväl Sandhamn som Käringön har varit mycket snabb. På båda öarna ligger genomsnittspriserna numera på nivåer som kan jämföras med de allra mest attraktiva områdena på Sveriges bostadsmarknad. Detta kan göra det svårt för nya fastboende att etablera sig på öarna. På Sandhamn har på privat initiativ (Eknö Hemman Samfällighetsförening) byggts ett drygt tjugotal lägenheter som reserveras för fastboende. På Käringön har motsvarande skett i kommunal regi. Båda öarna har ett stabilt antal fastboende.

För Landsorts del, med hus på ofri grund och relativt höga arrenden, i alla fall jämfört med tidigare, är huspriserna lägre. Det har inte varit möjligt att göra någon motsvarande jämförelse av försäljningspriser på samma sätt som för Sandhamn och Käringön

---

<sup>65</sup> Booli.se

eftersom omsättningen är så låg och vi inte haft tillgång till någon mäklarstatistik. Under årens lopp har ändå gjorts ett antal försäljningar med färre än ett hus per år i genomsnitt. Det finns också exempel på försäljning av bodar som egentligen hör till ett arrende, alltså affärer på mycket oklar grund. Priserna har enligt lokala mäklare varierat kraftigt och några försäljningar är gjorda till mycket höga priser, obekant för oss hur höga. Det har då varit frågan om särskilt attraktiva lägen.

Vi har ändå vissa indikationer på prisnivån efter uppgifter från boende på ön. Ett hus på 100 m<sup>2</sup> såldes för närmare 4 miljoner kronor för cirka 15 år sedan. Det skulle idag motsvara ca 7 Mkr efter uppräknig med SCB:s fritidshusindex. Samtidigt har arrendena höjts kraftigt varför man kan anta att prisutvecklingen på Landsort är lägre än index. Det senaste hus som såldes gick för 3 miljoner, yta okänd. En sjöbod på 16 m<sup>2</sup> såldes för 1,7 miljoner nyligen.<sup>66</sup> Även om urvalet är mycket litet pekar det mot betydligt lägre prisnivåer än dem som råder på Käringön och Sandhamn.

Landsort delar med Sandhamn och Käringön en unik karaktär grundad i historien som gamla lots- och fiskarsamhällen, mycket attraktiv för fritidsboende. På Landsort är dessa värden fortfarande intakta i högre grad än för de andra två fallen. Man kan på ganska goda grunder anta att med motsvarande förutsättningar för ägandet skulle priserna på fastigheter på Landsort närma sig nivåerna på Käringön och Sandhamn.

År 2010 utfördes av en extern värderingsman, anlitad av SFV, en värdering av priserna på marken under varje enskilt hus på Landsort.<sup>67</sup> Priserna varierar från något under en halv miljon till något över två miljoner, beroende på husets storlek och läge. Genomsnittet var cirka 1,15 Mkr. En ny värdering gjordes år 2015.<sup>68</sup> De senaste tio åren har priserna på fritidshus generellt gått upp med cirka 30% enligt SCB:s index för fritidshus, vilket om index följs pekar mot ett genomsnittspris på cirka 1,5 Mkr i dag. SFV ska enligt sina instruktioner agera affärsmässigt och sälja till marknadspris. Till detta kommer lantmäterikostnad på uppskattningsvis 40 000 till 50 000 kr. De som friköper kan ändå räkna med en ekonomisk vinst eftersom marknadsvärdet för husen hållits nere av att de stått på ofri grund.

Om marknadspriserna för friköpta fastigheter på Landsort närmar sig dem på Sandhamn kan det därför bli ett incitament för många

---

<sup>66</sup> Intervjuer med boende

<sup>67</sup> Uppgift från Landsorts Arrendatorförening

<sup>68</sup> Daniel Biazzi, SFV

att sälja för att tillgodogöra sig värdestegringen. Det skulle då kunna bli en utveckling motsvarande den på Käringön där många hus har bytt ägare på kort tid.

De fastboende är få på Landsort jämfört med Käringön och Sandhamn och de flesta av dem är äldre. Några av de fastboende näringsidkarna närmar sig rimligen den punkt då de inte vill eller kan driva sina verksamheter längre. Uppenbarligen är den fastboende gruppen på Landsort skör jämfört med hur det är på de andra två öarna. En viktig del av öarnas attraktivitet består i att det finns fastboende som driver viss service i form av butiker och restauranger, olika typer av verksamheter som är till nytta för de fritidsboende samt den trygghet det innebär att det alltid finns människor på ön.

På Käringön är numera i stort sett all verksamhet riktad mot turism och service till boende och besökare sedan lotsverksamheten helt försvunnit. Man är starkt beroende av sommarsäsongen. På Landsort är fortfarande ett antal arbetstillfällen knutna till lotsverksamheten, men efter nedskärningar och omorganisering av denna riktar sig den övervägande delen av verksamheterna också här allt mer mot turism och service till fritidsboende.

Huvudskär är ett särfall. Befolkningen har aldrig varit lika stor och idag finns inga bofasta alls. Frågan om friköp är avförd från dagordningen sedan Skärgårdsstiftelsen tog över i princip all mark.

### **Jämförelse med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter**

Förändringarna i befolkningssammansättningen på Käringön och Sandhamn visar tydliga tecken på en gentrifieringsprocess liknande den som skett i samband med ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, dock inte i lika snabb takt. Vi har själva studerat sociala konsekvenser av sådana ombildningar i Stockholms innerstad publicerat i boken "Den segregerade staden. Tre kvarter i Stockholms innerstad"<sup>69</sup> och i rapporten "Boendesegregation - orsaker och mekanismer"<sup>70</sup>.

I forskningen beskrivs de sociala konsekvenserna genomgående som en process av undanträngning, gentrifiering, av den befintliga befolkningen. Det handlar framförallt om en undanträngning av andelen låginkomsttagare ibland de boende. I de tre kvarter i

---

<sup>69</sup> Lilja, E: Den segregerade staden. Tre kvarter i Stockholms innerstad. Stockholmia förlag, 2011

<sup>70</sup> Lilja E, Perner, M: Boendesegregation – orsaker och mekanismer. En genomgång av aktuell forskning. Boverket, 2010

Stockholms innerstad som studerades mellan åren 1995-2007 minskade andelen låginkomsttagare med hälften medan andelen höginkomsttagare fyr- och femdubblades. De sociala konsekvenserna blev en homogenisering av befolkningen i kvarteren med hänsyn till ålder, inkomst och kulturell bakgrund. Det blev också en tydligare polarisering och sociala skillnader mellan de boende. De sociala nätverken mellan boende tunnades ut eller försvann helt.

Gentrifieringen i de studerade fallen har inneburit att bostäderna i allt högre utsträckning tagits över av mer välbärgare grupper. Gentrifieringen har förändrat boendemiljön men också förutsättningarna för olika verksamheter och service. Många butiker och hantverkare, gallerier och ateljéer, som behövde billiga lokaler och låga hyror har försvunnit och ersatts av caféer, dyra restauranger, exklusiva butiker och kontor.

Gentrifieringen kan ses som en manifestation av en ny livsstil på platsen. Den nya befolkningen som kommer förändrar både husen och grannskapet. Den ursprungliga befolkningen upplever ofta en oro för att platsens atmosfär och kvaliteter förändras. Med de nyinflyttade kommer en ny social ordning som kan rubba tidigare strukturer såväl sociala och kulturella som ekonomiska.

Men förändringsprocessen är komplex och det finns ingen automatik i att den ursprungliga befolkningen trängs undan. Forskning visar att graden av integration lokalt mellan grannar i grannskapet är avgörande för vilken förändring gentrifieringen för med sig.<sup>71</sup> Där det finns täta sociala nätverk och gemenskap mellan de boende och där de har kontroll över sina bostäder genom långa kontrakt eller ägande finns också möjligheter att bjuda motstånd mot förändringar.

Det finns inte heller någon automatik i hur den lokala kulturen förändras. De inflyttade hade i de studerade fallen helt motsatta strategier: Å ena sidan fanns de som medvetet sökt sig till platsen för att de gillar livsstilen och kulturen där, de respekterade den och ville själva bli en del av den. Å andra sidan fanns de som förhöll sig mer distanserat i förhållande till grannskapet.

Den första gruppen gjorde sitt bästa för att inrätta sig i den sociala ordningen och ta till sig det som platsen hade att erbjuda och resultatet blev en förstärkning av den existerande lokala kulturen. I den andra gruppen var förhållandet till kvarteret relativt neutralt. De boende uppskattade sin bostad och läget med serviceutbudet

---

<sup>71</sup> Lilja, E: Den segregerade staden. Tre kvarter i Stockholms innerstad. Stockholmia förlag, 2011

och affärerna helt enkelt för att det passade deras behov och ingenting annat.

Det finns viss forskning om gentrifiering som pekar på att det kan vara positivt att en plats attraherar höginkomsttagare, att det skulle kunna fungera som en katalysator för ett ekonomiskt lyft till området. Det går dock inte att blunda för att de förändringar som gentrifieringen innebär även har en baksida med sociala konflikter och utglesning av sociala nätverk som följd. Vidare kan informella sorteringsstrukturer på bostadsmarknaden leda till en ökning av den socioekonomiska homogeniteten. I det långa loppet innebär en sådan process att den sociala undanträngningen ökar allteftersom.



*Utsikt från berget vid östra hamnen. Foto Mats Pemer*

## 7. Bakgrund till friköpsfrågan

### Kronholmsutredningen

År 1983 överlämnade den så kallade Kronholmsutredningen sitt betänkande. Kronholmar är holmar och skär i Saltsjön och de stora insjöarna som tillhör staten av olika skäl. Landsort är som nämnts en sådan kronholme. De finns längs hela svenska kusten, främst i Norrbottens och Bohusläns skärgårdar. Sedan gammalt har de haft betydelse för fisket samt som fyr- och lotsplatser. Anledningen att utredningen tillsattes var att kronholmarna fått ökad betydelse för naturvård och friluftsliv och att både kommuner och enskilda hade framfört önskemål om markförvärv på dem. Från de enskildas sida handlade det om att friköpa marken till de byggnader de ägde. Staten var i allmänhet mycket restriktiv till detta.

Utredningen låg till grund för en proposition till riksdagen (1985/86:110) om kronholmarnas framtida disposition.

Sammanfattningsvis föreslogs enligt propositionen att

- Staten även i framtiden bör äga en kronholme om denna behövs för statligt ändamål eller om den är av riksintresse för naturvården, kulturminnesvården eller friluftslivet.
- Om holmen saknar nämnvärd betydelse för dessa intressen bör enskilda, efter erforderlig fastighetsbildning, kunna få köpa mark på den. Kommun ska ha företräde. Pris ska sättas på marknadsmässiga grunder.
- Marken ska förvaltas rationellt och upplåtas på marknadsmässiga villkor i för ändamålet lämplig nyttjandeform.
- Naturvårdens, kulturminnesvårdens och friluftslivets intressen ska beaktas. Även fiskenäringens intressen ska beaktas.
- Om det saknas sådana intressen av nämnvärd betydelse och om det inte finns förutsättningar för en rationell förvaltning bör försäljning övervägas.
- Yrkesfiskare ska inte längre få rätt att fritt uppföra byggnader på kronholmarna. Fiske får ske efter tillstånd.
- Domänverket blir förvaltningsmyndighet

I propositionen nämns särskilt två öar på västkusten där frågan aktualiserats, Kärtingön och Gullholmen. För Kärtingön föreslogs att staten skulle fortsätta att äga marken men upplåta med tomträtt så att husen skulle kunna belånas. För Gullholmen föreslogs fortsatt arrende.

Propositionen skriver ingenting specifikt om Landsort. I själva utredningen från 1983 står däremot följande text om Landsort, vilket kan ha sitt intresse i sammanhanget och återges därför in extenso.

Husägarna på Öja i Nynäshamns kommun har anmält intresse för friköp av tomtmark. Den främsta orsaken till deras önskemål är möjligheten att kunna belåna fastigheter. De permanent boende är i de flesta fall anställda av sjöfartsverket. För andra anställda som har Landsort som arbetsplats finns i viss utsträckning önskemål om att kunna bosätta sig stadigvarande på ön. Kommunen stöder önskemålen om att bilda fastigheter för öns bofasta befolkning.

Sjöfartsverket sysselsätter merparten av de permanent boende på Öja. Någon annan sysselsättning för de bofasta kan inte erbjudas. Det är ett rimligt krav att bostadsfrågan kan lösas för den personal som önskar vara permanent bosatt på ön. Kronoholmsutredningen erinrar om att sjöfartsverket genom uthyrning av egna bostadshus åt sina anställda skulle kunna lösa deras bostadsproblem utan att de behöver äga tomtmark. I sammanhanget bör också nämnas att sjöfartsverket överväger att på lång sikt flytta lotsverksamheten från Landsort till fastlandet.

Avstyckning av tomter torde knappast kunna begränsas till enbart sådan mark som är avsedd för den bofasta befolkningen. Som förutsättning för markförsäljning torde erfordras en detaljplan som grund för fastighetsbildning. Om det inte finns några hinder mot fastighetsbildning, får man räkna med att staten i ett sammanhang ansöker om avstyckning av i princip all bebyggd mark på Öja.

Enligt kronoholmsutredningens mening är det tveksamt, om en utveckling mot privatägda fastigheter på Öja går att på ett tillfredsställande sätt förena med de starka allmänna intressen som förknippas med ön. Denna ligger ju inom ett område av riksintresse för naturvården och friluftslivet. Bebyggelsemiljön äger betydande kulturhistoriska och miljömässiga värden. Ön planeras utgöra en naturvårdsområde. Härtill kommer att ön och dess närmaste farvatten är av ett inte obetydligt intresse för totalförsvaret. Det ökade utnyttjandet av ön som friköp för tomtmark sannolikt leder till skulle kunna komma att motverka detta försvarsintresse.

Med hänsyn till det sagda och då det synes möjligt att lösa bostadsfrågorna för sjöfartsverkets anställda finner kronoholmsutredningen övervägande skäl tala för att Öja i sin helhet ägs av staten även fortsättningsvis.

Detta var alltså hur situationen för Landsort bedömdes för snart 40 år sedan.

Riksdagen beslutade år 1986 i stort sett i enlighet med propositionen.<sup>72</sup> Det innebar att staten även i framtiden bör äga en kronholme om den behövs för statligt ändamål eller om den är av

---

<sup>72</sup> FiU 1985/86:32

riksintresse för naturvården, kulturminnesvården eller friluftslivet. Om holmen saknar nämnvärd betydelse för dessa intressen bör enskilda kunna få köpa mark på den. Kommunerna skall ha företräde. Köpeskilling och övriga försäljningsvillkor skall bestämmas på marknadsmässiga grunder.

Domänverket blev central statlig förvaltningsmyndighet för kronoholmarna.

### **Förändringar efter kronoholmsutredningen**

År 1991 fattade Riksdagen ett nytt beslut<sup>73</sup> i frågan med anledning av en motion om att husägare på kronoholmarna skulle få möjlighet att friköpa marken. Motionen gällde i första hand Karingön, där tomträtt förbereddes enligt tidigare beslut, men beslutet kom att gälla kronoholmarna generellt. Bakgrunden var också förändringar av principerna för och organisationen av det statliga markägandet som bland annat innebar att Domänverket upphörde och Statens Fastighetsverk bildades.

Beslutet innebar i princip att om någon vill köpa ska man få göra det och att det är den berörda myndigheten som ska påvisa om det finns bevarandebestånd som kan motivera ett fortsatt statligt ägande av kronoholmsmark. Tidigare var det köparen som skulle visa att sådana hinder inte fanns.

År 1993 kom en förordning<sup>74</sup> om förvaltning av statliga fastigheter. Enligt den får en myndighet inte förvalta bostäder för uthyrningsändamål. Enligt ett uttalande från riksdagen har dessutom arrendatorer på öar som ägs av staten rätt att friköpa sin mark för att därigenom åstadkomma bättre finansieringsmöjligheter. En förutsättning för friköp är dock att en självständig fastighet kan bildas kring den förhyrda eller ägda byggnaden.

År 1996 upprättades en förordning<sup>75</sup>, den så kallade försäljningsförordningen, som ytterligare preciserar vad som gäller.

En fastighetsförvaltande myndighet får enligt förordningen sälja fast egendom om egendomen inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet och om det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortfarande ska ägas av staten.

---

<sup>73</sup> 1991/92:FiU1

<sup>74</sup> SFS nr: 1993:527

<sup>75</sup> SFS nr: 1996:1190



Hänsyn till kulturmiljövården, totalförsvaret, naturvården och det rörliga friluftslivet kan utgöra sådana särskilda skäl.

Kommunen ska ges förhandsbesked om möjligheten att förvärva marken. Kommunen ska å sin sida styrka behovet genom en översiktsplan eller på annat sätt för att få förhandsrätt.

Försäljning ska genomföras affärsmässigt och den säljande myndigheten ska låta egendomen beskrivas och värderas.

Om det gäller en bostadsfastighet för permanent bruk ska den i första hand erbjudas en förening som anmält intresse för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, i andra hand till kommunen om kommunen har anmält behov av fastigheten för samhällsbyggnadsändamål, i tredje hand till hyresgästerna och i sista hand till kommunen.

### **Friköpsfrågan på Landsort**

Det framgår av Kronholmsutredningen att det redan i början på 1980-talet fanns intresse från arrendatorernas sida på Landsort att friköpa mark. Landsorts Arrendatorförening bildades år 1981 med syfte att bland annat driva denna fråga. Det är alltså en fråga som varit aktuell i ett fyrtiotal år. Kronholmsutredningen kom dock fram till att Landsort borde fortsätta att ägas av staten eftersom det fortfarande fanns starka statliga intressen. Det gällde riksintressen för naturvården, det rörliga friluftslivet och kulturminnesvården men också för sjöfarten och lotsverksamheten och inte minst försvaret där staten hade ett starkt engagemang. Riksdagsbeslutet med anledning av utredningen bekräftade detta.

Sedan dess har försvarsanläggningarna avvecklats och lotsverksamheten omorganiserats och i stor utsträckning flyttat ifrån Landsort även om lotsbåtarna fortfarande ligger där. Det statliga intresset har därmed förändrats till att gälla riksintressena och kvarvarande delar av lotsverksamheten.

Naturvårdsområde inrättades 1985, numera naturreservat. De riksintressen som beskrivits ovan för naturvård, friluftsliv och i viss mån kulturhistorisk bebyggelse är skyddade. Fyren och kvarvarande kulturhistoriskt intressanta delar av försvarsanläggningarna är skyddade som statliga byggnadsminnen.

En detaljplan för Storhamn har upprättats av Nynäshamns kommun och antogs år 2001. Planen tillåter inte fastighetsbildningar inom byn och friköp är därmed inte möjliga.

Bebyggelserestriktionerna är mycket hårda. Syftet är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Därmed är också denna skyddad.

År 2011 inkom SFV med en begäran om planbesked om tillägg till detaljplanen för Storhamn, det vill säga Landsorts by<sup>76</sup>. Syftet med planändringen var att möjliggöra friköp, i enlighet med den instruktion verket har att avyttra mark till arrendatorer om intresse finns och inte statliga intressen hindrar. Som ett exempel där mark under befintliga hus avstyckats i enlighet med en detaljplan som tillåter det anges Käringön. SFV ville enligt ansökan ge samma möjligheter till arrendatorer på Landsort att friköpa marken under husen som tidigare arrendatorer på andra öar i landet, som också förvaltas av SFV. SFV avsåg behålla den obebyggda marken och drift och underhåll av gemensamma anläggningar skulle skötas som tidigare. Villkoren för näringsverksamhet skulle inte ändras. Allmänhetens möjligheter att röra sig fritt skulle bibehållas. Planarbetet avsågs utföras gemensamt av SFV och kommunen genom en arbetsgrupp.

SFV och Nynäshamns kommun upprättade därefter en gemensam avsiktsförklaring om utvecklingen av Öja och Landsort, kallad Agenda Landsort<sup>77</sup>. I dokumentet framhålls att samarbete är en möjlighet att lösa framtida planeringsfrågor och långsiktiga investeringar i infrastruktur, som behövs för att säkerställa åretruntboende och verksamheter på ön. Man var överens om att bland annat utarbeta en strategi för finansiering av infrastruktur, att utreda förutsättningar och förslag på förvaltningsorganisation för gemensamma anläggningar, att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse för permanentboende och fritidsboende, en plan för investeringar i hamnarna, en plan för vatten och avlopp och att initiera planändring för att möjliggöra avstyckning.

Samarbetet ledde dock inte till något mer konkret och i praktiken upphörde det efter ett par år. SFV kom därefter in med en ny ansökan om planbesked i december 2015.<sup>78</sup> Denna ansökan är mer kortfattad. Markanvändningen ska enligt ansökan i stort bibehållas enligt gällande plan, men nya fastigheter ska kunna bildas under existerande hus med fastighetsgräns i husliv. Vidare föreslås en möjlighet att uppföra 10-30 sammanbyggda bostadslägenheter, eventuellt kompletterade med lokaler för verksamheter och även utanför befintlig plan. Befintlig VA-anläggning inrättas som

---

<sup>76</sup> Begäran om planbesked, SFV 30 november 2011, Dnr 232-2910/11 (SFV)

<sup>77</sup> Agenda Landsort, Avsiktsförklaring avseende utveckling av Öja/Landsort, Statens Fastighetsverk och Nynäshamns kommun, undertecknat 30 mars 2012

<sup>78</sup> SFV, Ansökan om planbesked 2015-12-07, Dnr 2015/1254/214-1 (Nynäshamns kommun)

gemensamhetsanläggning och ett exploateringsavtal upprättas om detta. Vägarna är redan gemensamhetsanläggning. SFV kvarstår som huvudman för hamnarna.

Enligt SFV kommer förslaget om fler bostäder från kommunen och ingick i Agenda Landsort. SFV har under hand meddelat kommunen att från deras sida är den delen av planansökan inte längre aktuell<sup>79</sup>.

Landsorts Arrendatorförening har under hela denna långa process mycket aktivt verkat i friköpsfrågan med uppvaktningar hos kommunen och hos myndigheter och med skrivelser till berörda. Föreningen har bland annat genomfört en enkätundersökning hos arrendatorerna med frågan om man ansåg att man skulle gå vidare med friköpsfrågan varvid drygt 90 % svarade ja.<sup>80</sup> Enligt vår bedömning kan man dock inte ta detta till intäkt för att en så stor majoritet är för friköp för egen del. Vi har i våra intervjuer funnit att en relativt stor andel av arrendatorerna är tveksamma, mycket därför att de anser att konsekvenserna är dåligt redovisade. Vi har också funnit att de fastboende i stort sett är emot friköp, dock med vissa nyanser i vars och ens uppfattning.

Där står frågan i dag. Inför ett eventuellt planarbete krävs en genomgång av förutsättningar och konsekvenser av att genomföra förslaget om friköp, vilket denna utredning avser att bidra till.

## **Röster om friköpsfrågan**

Frågan om eventuella friköp engagerar Landsortsborna i hög grad.<sup>81</sup> Det finns tydliga företrädare för friköp och det finns bestämda motståndare. Men också de som kan se både för- och nackdelar. Så här säger en av de verksamma på ön:

Frågan om friköp är komplicerad, den är svår och oöverblickbar. Fördelen med friköp kan vara att det blir möjligt att göra en kostnads kalkyl för sitt boende och se framtida kostnader istället för ovissheten om höjda arrenden och att inte ha någon kontroll vid försäljning.

Nackdelen är att man måste kunna ha eller få tillgång till ett stort kapital för att genomföra friköpet. Det är också lätt att det kommer att bli nya konflikter om den framtida förvaltningen, om vem som ska sköta om vägarna, vatten och avlopp, sopor, hamnarna osv. och vem som ska betala och hur mycket det ska kosta för fastboende respektive fritidsboende. Nu finns inte det problemet

---

<sup>79</sup> Intervju Daniel Biazzini, SFV

<sup>80</sup> Intervju Mattias Miksche, Arrendatorföreningen

<sup>81</sup> Avsnittet bygger på intervjuer med boende och näringsidkare på Landsort

eftersom det finns en gemensam förvaltning för drift och underhåll. Det vore mest naturligt att ha kommunen som förvaltare av infrastrukturen, som det är i resten av kommunen, och som fastighetsägare av den gemensamma marken.

Det är svårt att säga ja eller nej till frågan om friköp eftersom det är en så komplicerad fråga. De boende på Landsort har helt olika syn beroende på om de kommer utifrån eller om de har sin historia och sina rötter där. Det handlar också om hur medveten man är om sin ekonomi och om man ser ett eventuellt köp som en investering eller som en kostnad, som kanske leder till att man måste sälja.

Flera bofasta har varit tveksamma till eventuellt friköp, eftersom man inte vet vad det skulle innebära, men man har varit positiv till att gå vidare för att få veta vart det skulle landa.

En annan av dem som bedriver verksamhet på ön har följande uppfattning:

När det gäller frågan om friköp är den lösning SFV presenterat helt OK, att man kan behålla sitt arrende eller köpa loss marken under sitt hus. Det skulle antagligen innebära att flera bostäder skulle sättas ut på marknaden för försäljning. Men det är svårt att se varför man ska vara emot friköp. Flera av de fastboende tycker att det är relativt dyrt att arrendera och fritidsboende med god ekonomi vill ha kontroll på sina utgifter. Friköp skulle kanske innebära ett större intresse av att bygga på ön. Det skulle vara intressant och kunna leda till utveckling av samhället Landsort både socialt och ekonomiskt. Om det inte sker någon förändring finns risken att skärgårdssamhället Landsort går åt samma håll som glesbygden i inlandet och långsamt tynar bort.

En av dem som varit bofast länge på ön säger sig däremot vara starkt emot planerna på friköp:

Friköp skulle vara förödande för de fastboende och för öns karaktär. Taxeringsvärdena går upp vid avstyckning. Nu är de ungefär 300 000 per hus. På andra håll har hus på arrendetomt med 800 000 i taxeringsvärde blivit 4 miljoner efter friköp.

En fastboende och verksam på ön säger så här:

På senare tid har det blivit allt tydligare skillnader mellan fastboende och fritidsboende. Det har blivit två grupper sen frågan om friköp kom upp år 2002 och det har blivit mer och mer splittring mellan de som är för och de som är emot friköp. Många fritidsboende har en lång historia på ön och de flesta husen har gått i arv. En del av de fastboende är återflyttare och har vuxit upp på ön eller tillbringat sin barndoms somrar på ön. I stort sett alla verksamheter som finns på Landsort idag har startats upp och drivs av återflyttare. Det skapar en stark känsla av identitet mellan de boende och med platsen. Det gäller särskilt de fastboende men även fritidsboende.

En annan också fastboende och verksam på ön bekräftar denna uppfattning:

I samband med friköpsfrågan har ön delats in i två läger. Friköpsfrågan drivs av arrendatorföreningen. Men det finns två kategorier arrendatorer. Dels de som ärvt husen, ibland i flera generationer, och därmed känner samhörighet med ön sedan länge. Dels de som köpt sina hus. Den senare kategorin hörs mest i friköpsfrågan och är mest angelägna att få genomföra friköp. Skäl för att de vill friköpa är dels ekonomiska, man tror man tjänar på det, dels att man får mer att säga till om som fastighetsägare än som arrendator om vad som ska hända på ön.

En fritidsboende arrendator är däremot starkt för friköp:

Drivkraften i frågan om friköp handlar om att kunna vara kvar på Landsort, att ha kontroll över kostnaderna. Om man köper ett hus för ett antal miljoner och renoverar det för någon miljon tillfaller värdestegringen den som äger marken och inte huset. Man behöver inte vara orolig för om kostnaderna för boendet skulle öka i och med ett eventuellt friköp. De kostnaderna kommer ändå att komma på arrendekostnaderna oavsett ägandeform. Skillnaden vid friköp blir att framtida värdestegringar kan tillfalla den som äger fastigheten, vilket inte är fallet idag. En skillnad är också att det är lättare att få lån på en avstyckad fastighet.

Ytterligare exempel på fritidsboende arrendatorer som är för friköp:

Tryggheten i boendet är drivkraften. De villkor som är för arrendet idag med 5 års arrende skapar en väldigt stor otrygghet för framtiden. Friköp och möjlighet till ägande skulle ge en trygghet för de boende som inte finns idag. Men i ett eventuellt framtida friköp ska det finnas alternativ, menar de, så att de som inte vill eller kan köpa ska kunna fortsätta arrendera eller hyra. Kostnaderna för driften kommer att komma på de boende framöver oavsett om det blir friköp eller inte.

En annan fritidsboende arrendator konstaterar:

Under de senaste åren har det uppstått en del konflikter på ytan mellan de som vill äga, och köpa loss marken under sina hus, som i allmänhet är arrendatorer och de som är emot friköp. Det är viktigt att det finns möjligheter för de som är hyresgäster och fastboende idag att kunna bo kvar på ön. Det finns en oro för att fastboende inte kommer att ha råd att köpa men kanske måste sälja. Det kommer antagligen innebära att byn mister en stor del av sin befolkning genom att människor måste flytta till fastlandet. Arrendatorerna är samtidigt oroliga för att arrendena höjs till att bli marknadsmässiga. Då kan det bli för dyrt också för dem att ha kvar sina hus och de måste sälja. Den oro och de konflikter som finns handlar om de framtida boendekostnaderna. Vi får hoppas att hela denna process kring eventuellt framtida friköp landar väl, så att de fastboende inte försvinner från ön. Om det skulle ske förändras infrastrukturen och allt i lokalsamhället och då kan många som nu bor här inte vara kvar.

## 8. Analys av sociala och ekonomiska konsekvenser

I det följande görs en analys av sociala och ekonomiska konsekvenser av att genomföra förändringar på Landsort i enlighet med de två alternativ som ges i uppdraget:

- A. Ingen planändring för avstyckningar genomförs.
- B. Avstyckningar av enskilda småhusfastigheter. Nuvarande förslag från SFV:s sida om planändring innebär att marken under husen ska kunna styckas av och bilda egna fastigheter. Befintlig vatten- och avloppsanläggning inrättas som gemensamhetsanläggning. I övrigt inga ändringar.

Analysen görs med utgångspunkt i de frågeställningar som ges i uppdraget och struktureras i fyra delar:

- Sociala konsekvenser av alternativ A och B
- Ekonomiska konsekvenser av alternativ A och B
- Konsekvenser för riksintressen av alternativ A och B
- Konsekvenser för infrastruktur och verksamheter av alternativ A och B

### Sociala konsekvenser

De frågor som ställs i uppdraget om sociala konsekvenser av båda alternativen är vilka förutsättningar Landsort har att fungera som ett levande helårssamhälle i framtiden och hur samhället kan överleva och fortleva på ett socialt hållbart sätt. Hur möjligheterna till fastboende påverkas och hur ön påverkas om det inte finns några fastboende?

#### ***Alternativ A. Inga avstyckningar av enskilda småhusfastigheter tillåts***

Resultaten av intervjuerna med boende på Landsort visar att här finns ett tätt socialt liv med unika sociala och immateriella kulturvärden. Men intervjusvaren visar samtidigt på lokalsamhällets sårbarhet. Grunden till sårbarheten är bristen på återväxt av befolkningen. De fastboende är idag endast ca 20 personer. Flertalet av dessa är 60 år eller äldre och det finns inga barn eller unga familjer i lokalsamhället. Landsort har således svaga förutsättningar att fungera som ett levande helårssamhälle med bevarade sociala och kulturella värden i framtiden. Om det

ska överleva och fortleva på ett socialt hållbart sätt måste förutsättningar finnas för tillväxt med nya fastboende. Alternativet att inte avstycka stärker inte i sig förutsättningarna för det sociala livet i lokalsamhället. På sikt kan i stället utvecklingen leda till försvagade sociala nätverk.

Alternativ A motverkar således inte det som är grunden för sårbarheten i det sociala livet på Landsort, nämligen bristen på fast befolkning, vilket i dagsläget förvärras av bristen på lediga bostäder. De flesta av de fastboende är hyresgäster och i alternativ A förändras ingenting för dem. De fortsätter hyra sina bostäder av SFV. Fem av de fastboende hushållen är arrendatorer och för dem fortsätter gällande villkor dvs. med uppräknings av arrendena vart femte år och med indexhöjning varje år. På sikt kan detta innebära att kostnaderna för att arrendera blir så höga att någon eller några av detta skäl väljer att sälja.

De sociala konsekvenserna av uttunnade sociala nätverk på grund av bristen på återväxt av fastboende hotar även de sociala förutsättningarna för de lokala verksamheterna att fortleva. Näringsidkare på ön har börjat söka efter någon som kan ta över och fortsätta driva verksamheterna. Det måste komma någon eller några utifrån som kan ta vid och för dem finns inga bostäder. På sikt kan denna utveckling också innebära försämringar för fritidsboende om möjligheter till service glesas ut eller upphör. Redan idag vittnar näringsidkarna om att det är svårt att rekrytera säsongsarbetande personal på grund av bostadsfrågan.

Ett förhållande som påtalats är att lediga hyresbostäder förmedlas via bostadsförmedlingen vilket innebär att dess köregler gäller. Fastboende eller verksamma på Landsort har därmed ingen förtur.

För de fritidsboende sker inga förändringar förutom att arrendena fortsätter att höjas kontinuerligt också för dem, vilket kan leda till att någon eller några som annars inte skulle sälja, kommer att göra det av detta skäl.

Om Landsort ska kunna fungera som ett levande skärgårdssamhälle även för fritidsboende måste det finnas människor på plats som kan ta ansvar för infrastrukturen året runt. Frusna vattenledningar, elavbrott och liknande måste tas hand om även vintertid. Inbrottsrisken ökar om inga fastboende finns. Arrendatorerna kommer givetvis att vidta åtgärder men investeringsviljan blir mer begränsad än vid friköp.

De sociala konsekvenserna av alternativ A kan leda till att antalet fastboende fortsätter att minska långsamt, som under de senaste

två decennier, och att de sociala nätverken tunnare ut efterhand. Konsekvenserna blir fortsatt försämring av förutsättningarna för det sociala livet i lokalsamhället.

### **Alternativ B. Avstyckningar av enskilda småhusfastigheter tillåts**

Möjligheter till avstyckningar och friköp av fastigheter kommer enligt vår bedömning att förändra förutsättningarna för de sociala relationer med täta nätverk som finns mellan de boende på Landsort idag på två sätt. Dels riskerar de splittringar och konflikter som redan börjat mellan olika grupper att bli manifesterade, dels finns risk för att en gentrifieringsprocess med undanträngning av såväl fast- som fritidsboende kommer att ta fart. De sociala konsekvenserna kan bli en större lokal segregation mellan grupper av boende med försvagade sociala nätverk och gemenskap som resultat. Hur genomgripande dessa förändringar av existerande sociala och kulturella värden kommer att bli beror på hur enade eller splittrade de boende blir i processen och hur mycket initiativ och kreativitet respektive motstånd de kan mobilisera lokalt. Exemplet Sandhamn ovan visar att enat motstånd kombinerat med lokala initiativ skapade lösningar för fler fastboende och lokalsamhällets fortlevnad.

De sociala konsekvenserna av gentrifieringsprocessen är beroende av hur många av arrendatorerna som kommer att vilja och eller kunna köpa sina fastigheter och i vilken omfattning en ny befolkning med nya fritidsboende flyttar in. Desto fler hus som kommer ut på marknaden, ju fler nyinflyttade etablerar sig. Gentrifieringen blir mer genomgripande.

De sociala konsekvenserna kommer på sikt att innebära ökad segregation och gentrifiering med förändringar av befolkningen och av livet i skärgårdssamhället överhuvudtaget, mest kännbart kanske för de fastboende. De flesta av de fastboende är idag hyresgäster hos SFV och för dem innebär friköpsalternativet ingen förändring. I enlighet med hyreslagstiftningen och hyresregleringen har de sin trygghet. Om en bostadsrättsförening däremot bildas och köper fastigheten ökar otryggheten för dem som väljer att fortsätta att hyra, eftersom de då blir hyresgäster hos sina grannar. Det parallellfall från ombildning av hyresrätt till bostadsrätt som redovisas ovan visar att i det fall de boende var eniga och inte bildade någon bostadsrättsförening kunde en försäljningsprocess förhållas.



Om fastboendet minskar blir problemet i lokalsamhället detsamma som i A-alternativet men man kan anta att fastighetsägarna i B-alternativet planerar för den uppkomna situationen på ett bättre sätt. Fritidsbyar utan fastboende finns lite varstans i skärgården och tycks fungera. Men det är vår bedömning att en långsam övergång till fritidsby då kommer att ske varvid även kulturmiljön på sikt blir lidande.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Frågor som ställs i uppdraget gäller hur den enskildes ekonomi påverkas och vilka möjligheter och risker det finns med att tillåta avstyckningar av enskilda småhusfastigheter på ön. Kan riksintressen som kulturmiljön, naturvärden och friluftslivet påverkas? Vad kan hända med prisutvecklingen för bostäderna/fastigheterna på ön? Vilken effekt kan marknadsvärdet på de friköpta fastigheterna ha för den framtida befolkningssammansättningen på ön med sikte på år 2040? Vad blir kravet på kommunal infrastruktur och service vid friköp av tomter?

#### ***Alternativ A. Inga avstyckningar av enskilda småhusfastigheter tillåts***

Den enskildes ekonomi påverkas av att arrendena kan bedömas fortsätta att höjas i minst den takt som skett hittills. Vidare ökar kostnaderna för gemensamma nyttigheter som väg, vatten och avlopp. Det kan leda till att en del arrendatorer föranleds att sälja, men troligen inte i samma utsträckning som om friköp tillåts. Intresset att köpa blir på en lägre nivå när husen är på ofri grund och huspriserna därmed blir lägre. Den som säljer, av vad skäl det vara må, får alltså inte ut lika mycket som om tomten var friköpt. Det minskar säljvilligheten. Långsammare gentrifiering, men ändå.

#### ***Alternativ B. Avstyckningar av enskilda småhusfastigheter tillåts***

De ekonomiska värdena kommer att påverkas och därmed den enskildes ekonomi. Fastighetspriserna går med allra största sannolikhet upp kraftigt, som skett på t ex Karingön och Sandhamn. Det kan i sin tur leda till en snabbare omsättning, dels för att en del vill realisera sitt kapital, dels för att en del inte har råd att friköpa. Och det leder i sin tur till att nya mer kapitalstarka fritidsboende kommer till ön med en förändrad social struktur som

följd. Detta motsvarar den utveckling som vi har sett på Käringön och den har uppenbara paralleller med vad som har hänt när hyreslägenheter omvandlats till bostadsrätter i Stockholms innerstad. Gentrifiering med andra ord.

Högre fastighetspriser leder också till högre taxeringsvärden. Det gäller även arrendatorerna. Med dagens fastighetsavgift som har ett relativt lågt högsta belopp för arrenden (4174 kr/år) blir detta inte dramatiskt. Om detta leder till att arrendena blir högre än vad de hade varit annars är oklart.

Även de som väljer att inte köpa loss sina arrenden kommer att få se en ökning av värdet på husen, eftersom möjligheten för en köpare att även köpa tomten leder till en förväntan om högre värden som en följd av detta. Det kan leda till en större benägenhet att sälja också hos dem som tänkt fortsätta att arrendera.

Högre taxeringsvärden efter friköp leder till högre fastighetsavgift, dock högst 8 349 kr/år med dagens regler.

Friköp möjliggör för de nya fastighetsägarna att kontrollera sina investeringar och, troligtvis men inte säkert, få igen sina pengar vid eventuell försäljning. Några särskilda fördelar för Landsort som skärgårdssamhälle är dock svårt att se. Om omsättningen av fastigheterna ökar kan det knappast ses som en fördel, förutom möjligen att vid en ökad medelinkomst så kan marknaden för fastighetsunderhåll och ombyggnation tänkas öka.

Vid försäljningen kommer varje ny fastighet att omgärdas av en del villkor såsom samfälligheter, servitut, krav på underhåll och bevarandet av kulturmiljön. Det kan tänkas innebära en press neråt på fastighetsvärdena, men exemplet Käringön som har just sådana restriktioner styrker knappast den tesen.

Enligt SFV kommer försäljning att ske på marknadsmässiga villkor. En jämförbar marknad är svår att hitta, men ett "riktpris" kan räknas fram genom att jämföra med liknande lägen och med liknande begränsningar. Det har också gjorts med hjälp av extern expertis. Prisutvecklingen framgent kommer sedan att bero på hur Landsort som skärgårdssamhälle utvecklas. Om utvecklingen går mer mot en fritidsby som skett på andra håll i skärgården så kan priserna tänkas öka mer än om utvecklingen mer går mot att bevara skärgårdssamhällets kultur. Men detta är mycket osäkert, många faktorer påverkar, ännu okända.

## **Konsekvenser för riksintressen**

Förutsatt att samma restriktiva byggregler kommer att gälla i en ändrad plan på samma sätt som i den nuvarande sker inga förändringar av det kulturhistoriska intresset, om det begränsas till det rent fysiska uttrycket. Riksintressena i övrigt påverkas inte heller av att friköps tillåts i sig. Naturreservatets regler gäller på samma sätt som nu.

Det som däremot kan tänkas påverka riksintressena är en ökande besöksfrekvens som ett resultat av eventuella satsningar på besöksnäringarna. Fler besökare kan leda till ökat slitage på känsliga delar av naturmarken. Den levande skärgårdskulturen, i den mån den räknas in i riksintresset, kan komma att förändras till något annat om grunderna för den förändras. Det kan ske genom att lotsverksamheten försvinner, den lilla gruppen fastboende tynar bort och nya grupper tar ön i besittning. Ön förvandlas till fritidsby.

## **Konsekvenser för infrastruktur och verksamheter**

Här ställs frågor om hur möjligheterna påverkas att finansiera nödvändig utbyggnad och underhåll av infrastruktur såsom VA, avfallslösning, hamnar och vägar i alternativ A och B. Behövs det förläggas någon ytterligare verksamhet på ön för att skapa en målpunkt och arbetsplatser?

Landsorts framtida utveckling är enligt vad vi har funnit i många avseenden mer beroende av andra faktorer än just frågan om avstyckning och friköp eller inte. Oavsett alternativ A eller B måste ett antal frågor lösas.

SFV avser i både alternativ A och B behålla övrig mark och hamnarna under överskådlig tid.<sup>82</sup>

Utvecklingen av verksamheter och turism är som vi ser det bara i liten grad beroende av frågan om avstyckning och friköp. Det helt avgörande är i stället hur behoven av underhåll av och investeringar i infrastrukturen, dvs främst hamnarna och VA, kan tillgodoses. SFV kommer säkert att verka för att en samfällighet för vatten och avlopp bildas i vilket fall som helst. För någorlunda hållbar besöksverksamhet måste avloppsanläggningen byggas ut till åtminstone 500 pe, enligt föreliggande förslag<sup>83</sup>.

En förutsättning för att kunna bo och arbeta på Landsort är också kommunikationerna med fastlandet. Landsortstrafikens turlista är

---

<sup>82</sup> Daniel Biazzini, SFV

<sup>83</sup> PM Fördjupning av VA-kalkyl för Landsort/Öja vid enskilt huvudmannaskap, Geosigma 2015-09-11

upplagd så att det finns en dubbeltur morgon och kväll som passar bussen vid Ankarudden och gör det möjligt att både pendla ut från och in till Landsort. Om det finns en strävan att behålla och helst öka den fastboende befolkningen på Landsort är denna förbindelse nödvändig. En bibehållen fast befolkning kräver, med tanke på nuvarande åldersfördelning, att nya personer flyttar till ön. Det är osannolikt att i en familj med två yrkesverksamma båda kan arbeta på ön. En av dem måste i så fall kunna pendla. Omvänt har från näringsidkare på ön betonats att det måste gå att ta sig till ön regelmässigt om de ska kunna rekrytera personal.

Avgörande är också om lotsbåtarna blir kvar. I samband med omorganiseringen av lotsverksamheten för tjugu år sedan fanns tankar om en eventuell flytt av båtarna till Ankarudden. För närvarande är den frågan dock inte aktuell<sup>84</sup>. Lotsbåtarnas stationering på Landsort fungerar logistiskt väldigt bra med tanke på lotsuppdragen och med tanke på att personal bor på ön. Om lotsbåtarna någon gång i framtiden ändå skulle flytta försvinner en avgörande förutsättning socialt och kulturellt för det som finns kvar av Landsorts levande karaktär som lotssamhälle.

Det ligger i så fall nära till hands att jämföra med utvecklingen på Kärtingön. När lotsbåtarna flyttade därifrån öppnades möjligheter för annat utnyttjande av hamnen. Det blev plats för en större gästhamn. För Landsorts del skulle en gästhamn i inre delen av Västerhamnen centralt i byn vara mycket attraktiv för båtfolket. Kombinerat med en hamnkrog skulle det skänka liv till platsen, men på ett helt annat sätt än för närvarande, och bara under säsong.

Övriga verksamheter riktar sig redan idag i första hand till fritidsboende och besökare. Där blir nog ingen större skillnad i underlaget oavsett friköp eller inte. Möjligen blir det lite mer kapitalstarka kunder och gäster efter friköp. Fler besökare ökar kraven på infrastrukturen. Efter investeringar i hamnarna kan större passagerarbåtar med kapacitet för fler besökare lägga till. Men då krävs också mycket högre kapacitet för vatten och avlopp.

Ytterligare en avgörande fråga för möjligheterna att bedriva verksamhet på Landsort är att det finns tillgång på bostäder för personal. Butik, pub, restaurang, hotell och gästhamn behöver redan i dagsläget bostäder för säsongspersonal för att kunna fungera och ännu mer för att kunna utvidga. Om lotsbåtarna ska kunna vara kvar måste nyrekryterade båtmän kunna bo där när de nuvarande så småningom går i pension.

---

<sup>84</sup> Rickard Karlsson, Sjöfartsverket

## 9. Scenarier och förslag

Här diskuteras scenarier och förslag samt den fråga som ställs i uppdraget om det finns några referenser till platser med liknande förutsättningar som lyckats med en framgångsrik hållbar utveckling.

Avgörande för Landsorts fortsatta utveckling som levande skärgårdssamhälle ligger i om ön kan fortsätta att ha en bofast befolkning. Detta är bara i liten grad beroende av friköpsfrågan. Avgörande är i stället om det kan ske en återväxt, om det finns bostäder för fastboende och verksamma, om det finns kommunikationer som gör det möjligt att både pendla in och ut till och från ön och om det finns utkomstmöjligheter på själva ön. Dagens fastboende befolkning på ön är för liten för att vara långsiktigt hållbar. Dessutom är medelåldern hög. Detta riskerar redan på kort sikt leda till att karaktären som levande skärgårdssamhälle hotas och Landsort omvandlas till en fritidsby.

Frågorna om ansvaret för infrastruktur som hamnar och VA samt hur bostadsfrågan för fastboende och verksamma ska lösas har uppmärksamrats bara i liten grad i diskussionen om friköp, trots att dessa frågor är avgörande och kanske de allra viktigaste för öns fortsatta utveckling. Avstyckning av tomter innebär en privatisering. Men den handlar inte bara om tomterna utan också om den framtida förvaltningsformen med ett blandat markägande – SFV, enskilda fastighetsägare, eventuell samfällighet – samt ett antal kvarvarande arrendatorer. Det tycks som om den infekterade frågan om friköp skymt sikten när det gäller andra avgörande frågor.

Om ingen planändring som tillåter avstyckning genomförs fortsätter utvecklingen som hittills. Det innebär inte att den blir stillastående. På sikt försämras förutsättningarna socialt i lokalsamhället. Även utan avstyckning kommer en viss ökning av huspriserna att ske på ön. Arrendena kommer också av allt att döma att höjas kontinuerligt varje år enligt index och dessutom omförhandlas vart femte år. Höjda arrenden kan bli avgörande för en del husägare som väljer att sälja, och de ökande huspriserna, visserligen i lägre takt, kan också initiera ett beslut att sälja. Även i detta fall kommer alltså en viss gentrifiering att ske, dock i mycket långsammare takt, en process som för övrigt redan kan iakttas i dag i viss utsträckning.

Om SFV:s förslag till planändring inom nuvarande planområde genomförs, dvs avstyckning och möjlighet till friköp av den arrenderade marken under husen tillåts, kan befintliga bodar koppla till respektive fastighet genom servitut. Vidare förutsätts behållas de hårda reglerna för bygglov från nuvarande plan för att garantera att den kulturhistoriska miljön bevaras. Liksom nu ska allmänheten kunna gå överallt, inga tomtgränser markeras med staket eller murar. Detta är ungefär så som planen för Käringön är utformad. De kulturhistoriska intressena blir då i huvudsak tillgodosedda.

Om ovan nämnda restriktioner inte skulle skrivas in i en ny plan talar erfarenheter från andra håll för att en snabb privatisering de facto av den gemensamma marken skulle ske med uteplatser, staket och murar. Det skulle vara förödande för Landsorts karaktär och även hota det kulturhistoriska riksintresset. En sådan lösning måste bestämt avvisas om Landsorts karaktär ska bevaras.

Vid möjligheter till avstyckning och friköp kan förväntas en snabb ökning av fastighetspriserna, kanske ännu mer om planrestriktionerna blir svaga. Högre fastighetspriser leder till ökad omsättning, mer ekonomiskt starka grupper etablerar sig med en ny livsstil, vilket i sin tur leder till ökad social och ekonomisk segregation och en tydlig gentrifieringsprocess tar fart.

SFV avser behålla all mark som inte styckas av och friköps<sup>85</sup>. En annan möjlighet som kan övervägas är att en samfällighet bildas för den gemensamma marken inom planområdet. Samfälligheten övertar marken inom planområdet, det vill säga själva byn Storhamn, medan SFV fortsätter äga och förvalta all övrig mark på Öja. En fastighet bildas som omfattar den gemensamt ägda marken inom planområdet. Detta är ungefär så som Eknö Hemman fungerar på Sandhamn. Ett annat alternativ som nämnts är en stiftelse, men enligt SFV är det inte aktuellt<sup>86</sup>. Frågor om samfällighet eller andra möjliga lösningar för förvaltningen som skulle kunna övervägas kräver ytterligare utredningar.

Vägen förvaltas lämpligast som nu av sin egen samfällighet, eftersom den används också av SFV samt boende och verksamma i Norrhamnen.

VA-anläggningen kan fortsätta drivas av SFV, av en VA-förening eller en samfällighet. Kostnaderna för förnyelse och utbyggnad blir ungefär desamma. Själva driften kan kanske ske till en något lägre

---

<sup>85</sup> Daniel Biazzi, SFV

<sup>86</sup> Ibid

kostnad om en VA-förening eller samfällighet tar över eftersom en del av drift och underhåll kan ske ideellt och utifrån en lokal bas. Anläggningen är dock såpass komplex, driftintensiv och underhållskrävande att det torde krävas en extern driftentreprenör även om en VA-förening tar över anläggningen.<sup>87</sup>

Andra, mer småskaliga kretsloppslösningar, skulle kunna vara ett alternativ. Eller om det går att skapa någon slags buffert för att klara topparna under högsäsong. Dessa frågor går utanför vårt uppdrag men förtjänar att utredas.

Det måste finnas möjlighet till byggrätter för nya bostäder för fastboende och verksamheter kopplade till dessa men också för publika verksamheter som det s k Kika-projektet, ett naturrum eller en ny fågelstation. Tänkbara platser kan vara omedelbart norr om byn intill fågelstationen och vid vandrarhemmet i byns sydöstra utkant. Då uppfylls kravet på att bygga intill befintlig bebyggelse men utan att skada byns kulturvärden. Området intill fågelstationen ligger inom detaljplanen, så för att kunna bygga där krävs en planändring. För att skapa byggrätter inom området kring vandrarhemmet behövs ingen planändring. Det är inom naturreservatets zon II där nybebyggelse tillåts som är anpassad till den befintliga. Ett alternativ, om planen ändå ändras, är att utvidga planområdet till att även omfatta området kring vandrarhemmet.

En viss andel bör vara hyresbostäder för att säkerställa boende både för fast personal och säsongsanställda. Efter modell från Sandhamn kan nya hyresbostäder för fastboende och verksamma byggas och förvaltas av en samfällighet och finansieras genom att samfälligheten kan sälja av tomtmark, om en sådan har bildats, vilket i så fall kräver ovan nämnda planändringar. Alternativt åtar sig kommunen detta, vilket dock troligen skulle innebära att bostadsförmedlingens köregler skulle tillämpas och bostäderna därmed inte kan reserveras för verksamma på Landsort. Ytterligare en möjlighet är att någon av de verksamma på ön bygger bostadshus.

SFV får egentligen inte äga hyresbostäder. Vid försäljning är en bostadsrättsförening, kommunen eller hyresgästerna prioriterade. Först därefter kan försäljning ske till någon annan. En tänkbar köpare kan vara en bostadsrättsförening bildad av hyresgästerna, kommunen eller en nybildad samfällighet. Med en BRF får hyresgästerna sina grannar som värd vilket har visat sig kunna leda till problem.

---

<sup>87</sup> Geosigma 2014

Hamnarna ägs av SFV som inte har något eget intresse av att driva dem. Det finns ett omedelbart behov av investeringar på ca 10 Mkr enligt utförda utredningar. Det är svårt att tänka sig att SFV självt åtar sig finansieringen eftersom verket inte kan räkna med några intäkter från hamnarna. Man kan tänka sig olika alternativ. Ett är att fastighetsägare och andra intressenter bildar någon organisation som köper tjänsterna av SFV. Ett annat att en samfällighet bildas som tar över ägande och drift av hamnarna. Under alla förhållanden blir det en tung kostnad att fördela, som måste klaras ut i förhandlingar mellan alla parter. Extern finansiering kan sökas. Tänkbara bidragsgivare är Region Stockholm via tillväxt- och regionplanenämndens hållbarhets- och skärgårdsanslag, länsstyrelsen, Nynäshamns kommun och EU-projektet Leader Stockholmsbygd.

Det råder stor enighet hos alla vi har intervjuat och på andra sätt haft kontakt med att Landsort är fantastiskt och att miljön i Storhamn med sina kulturella och sociala värden ska bevaras så långt det över huvud taget är möjligt. Det finns också en uttalad önskan från berörda parter att vid en ombildning ska alla som vill kunna vara med och ingen ska tvingas flytta av ekonomiska skäl. Alla vill väl, men alla är inte medvetna om hur olika handlingsalternativ kan påverka utvecklingen. Vi har under våra besök och i våra kontakter kunnat konstatera att Landsort har en stor potential för en framtida positiv utveckling, med utgångspunkt från de enastående värden som finns såväl socialt som i natur- och kulturmiljön. Landsort är ett unikt exempel på ett levande skärgårdssamhälle. Det gäller att ta vara på den potentialen.



## Källor

### Intervjuer

Intervjuer med 17 boende på Landsort i mars 2020

Intervjuer med flertalet näringsidkare på ön i mars 2020

Intervjuer med företrädare för organisationer på landsort:

Mattias Miksche, Landsorts Arrendatorförening

Roland Steen, Landsorts Sjö- och MiljöCentrum

Lennart Stuxberg, Landsorts Sjö- och MiljöCentrum

Thor Sundsvik, Landsorts Byalag

Intervjuer med företrädare för kommun och myndigheter:

Daniel Biazzi, Statens Fastighetsverk

Rickard Karlsson, Sjöfartsverket

Petter Löfgren, Sjöfartsverket

Martin Elmestål, Länsstyrelsen

Kristina Lunnemo, Länsstyrelsen

Jessica Andersson, Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund

Staffan Ahlstedt, planarkitekt, Nynäshamns kommun

Daniel Hjertton, bygglovhandläggare, Nynäshamns kommun

Intervju med mäklare verksamma på orten

Joachim Norin, Svensk Fastighetsförmedling, Nynäshamn

Kurt Pettersson, Svensk Fastighetsförmedling, Nynäshamn

Intervju med boende på Sandhamn i april 2020

### Skriftliga källor

1991/92:FiU1 Riksdagsbeslut om friköp på kronholmarna

Agenda Landsort, Avsiktsförklaring avseende utveckling av Öja/Landsort, Statens Fastighetsverk och Nynäshamns kommun, 30 mars 2012

Begäran om planbesked, SFV 30 november 2011, Dnr 232-2910/11 (SFV)SFV

Beskrivning av område av riksintresse för naturvård NRO01001 Stockholms skärgård (yttre delen), SNV 2000

Beslut om bildande av naturvårdsområdet Öja-Landsort i Nynäshamns kommun, Länsstyrelsen Stockholms län 1985-11-13 Bet. 11.121-23-71 0192

Beslut om ny förvaltare för naturreservatet Öja-Landsort i Stockholms län, Länsstyrelsen i Stockholms län 2012-03-21 Bet. 512-9229-2012 0192-03-002

Dagens Nyheter 3 juli 2013

Detaljplan för Käringön 1:1, antagen maj 1999 av kommunfullmäktige i Orusts kommun

Detaljplan för del av Landsort 1:1, Dp 775, antagen november 2000

FiU 1985/86:32 Riksdagsbeslut om kronoholmarna

Förstudie Destination Landsort, Thomas Hjelm, Tillväxtverket 2015

Förstudie för serviceutveckling på Gullholmen/Härmanö i samverkan med Käringön, Ola Fritiofson 2011

Hedin, A: *Lysande skärgård*, Max Ström 2005,

Inbjudan till samråd rörande utveckling av Landsorts hamnar, LSMC 7 juni 2018

Kostnadsbedömning av hamnåtgärder på Landsort, Östra och Västra hamnen, Landsort, WSP 2014

Landin, M och Öberg, B: *Landsort – husen och människorna*, Torö Hembygdsförening 1998,

Lilja, E och Pemer, M: *Boendesegregation – orsaker och mekanismer. En genomgång av aktuell forskning*. Boverket, 2010

Lilja, E: *Den segregerade staden. Tre kvarter i Stockholms innerstad*. Stockholmia förlag, 2011

PM VA-lösning Landsort, Nynäshamns kommun 2013

PM VA-kalkyl för Landsort/Öja vid enskilt huvudmannaskap, Geosigma 2014

PM Fördjupning av VA-kalkyl för Landsort/Öja vid enskilt huvudmannaskap, Geosigma 2015

Pressmeddelande Skärgårdsstiftelsen 15 oktober 2013

Riksintressen för kulturmiljövården – Stockholms län (AB), s 30, RAÄ 2018

Sammanträdesprotokoll 2011-10-18, Samhällsbyggnadsnämnden, Värmdö kommun

SFS nr: 1993:527 Förordning om förvaltning av statliga byggnader

SFS nr: 1996:1190 Förordning om försäljning av statliga byggnader

SFV, Ansökan om planbesked 2015-12-07, Dnr 2015/1254/214-1 (Nynäshamns kommun)

Skärgårdsstrategin i praktiken, Tillväxtverket 2015.

Stahre, N-G: *Ortnamn i Stockholms skärgård*, Norstedts, 1986

Sörenson, U: *Skärgården: Vägvisare från Örskär till Landsort*, Balkong 2017

Öberg, A: *Öijan som kallas Landsort*, Axplock 1987.

Översiktsplan för Nynäshamns kommun, antagen 17 oktober 2012

## Översiktsplan Orust 2009

### **Webbkällor**

[allabolag.se](http://allabolag.se)

Arrendatorföreningens hemsida på portalen [landsort.com](http://landsort.com)

[booli.se](http://booli.se)

[destinationkaringön.se](http://destinationkaringön.se)

[destinationsandhamn.se](http://destinationsandhamn.se)

[eknohemman.se](http://eknohemman.se)

[hemnet.se](http://hemnet.se)

[hitta.se](http://hitta.se)

Landsorts byalags hemsida på portalen [landsort.com](http://landsort.com)

LSMC hemsida på portalen [landsort.com](http://landsort.com)

[oforo.se](http://oforo.se), ÖförÖ, beskrivningar av öar i Stockholms skärgård, Länsstyrelsen Stockholms län

[skargardsstiftelsen.se](http://skargardsstiftelsen.se) Skärgårdsstiftelsens områdesbeskrivningar

[vasterhavsveckan.se](http://vasterhavsveckan.se)

[wikipedia.se](http://wikipedia.se)

### **Bildkällor**

Omslagsbild och övriga foton: Mats Pemer

Karta sid 29: Länsstyrelsen i Stockholms Län

Karta sid 31: Nynäshamns kommun