

Strandskyddets effekter på Dalsland

Ek.Dr. Magnus Olsson, Vd Dalslands Sparbank

Föredrag vid

Hela Sverige ska leva, fyrbodal

2022-11-10

Om mig...

- Vd i Dalslands Sparbank sedan 2008
- Tidigare ekonomichef på Dalslands Sparbank
- Doktorsexamen 2009 på Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, finansiell ekonomi
- Magisterexamen i affärsjuridik
- Handleder doktorander och är involverad i flera utbildningar på Handelshögskolan i Göteborg
- Har publicerat läroböcker i Finansiell ekonomi samt en del forskning
- Advisory board i European Banking Institute, Frankfurt
- Har ett flertal uppdrag för Sparbankernas Riksförbund, Stockholm
- Tidigare Supervision and Prudential Committee, European Savings Banks Group i Bryssel
- Tidigare styrelseledamot i Swedbank Estonia
- Bor i Tydje (Åmåls kommun) på gård, ägnar fritiden åt gården, jakt och resor

Kontakt magnus.olsson@dalsbank.se

Grunden till att strandskyddet är orimligt i dagens utformning

- Det är en våldsam förlust av värden för markägare
- Det missgynnar landsbygden, Stockholm ligger t.ex. vid vattnet
- Det hindrar landsbygden att själva komma tillrätta med demografiska problem
- Det hindrar våra barn att bygga och bo i Dalsland
- Det är orimligt att makten utgår från Helgeandsholmen, på vattnet i det mest tätbefolkade området, dikterandes strandskydd i landsbygd
- Det utgår från ett intresse, mycket begränsad förmåga till andra hänsyn
- Styrelsen i Dalslands Sparbank ser strandskyddet som den enskilt största faktorn bakom svårigheten att lyfta Dalsland, jfr det goda livet i Dalsland



Strandskyddets orimlighet



Olika intressen bör vägas in



Tre olika tomtalternativ

1. Helt vid vattnet
2. 150 meter från vattnet med sjöutsikt
3. 1 km från vattnet, utan sjöutsikt

Alla bebyggdes fiktivt med samma hus, Trivselhus Stella 148 med en byggkostnad om 3 200 000. Därefter fick Svensk Fastighetsförmedling värdera husen (år 2020)

An aerial photograph of a residential area. A paved road winds through a landscape of green trees and grassy fields. In the background, a large body of water is visible under a blue sky with scattered white clouds. Several houses are scattered throughout the area, including a prominent white house with a dark roof in the lower right corner.

Örnudden Mellerud

Öppen

Resultat

Tomt	1 Vid vattnet	2 Sjöutsikt	3 Ingen sjöutsikt
Byggkostnad	3 200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000
Värdering	4 000 000 kr	3 200 000 kr	2 850 000
Värde/tomtkostnad	800 000 kr	0 kr	- 350 000
Egen insats vid lån, ej kostnad för tomt	0 kr	480 000 kr	778 000
Skilsmässokostnad	Tomt – 800 000 kr	Tomt	Tomt + 350 000 kr

Slutsatser

1. Byggnation utom för de bästa lägena i Dalsland ger ett marknadsvärde som understiger byggnadsutgiften exklusive tomtvärdet.
2. Det är stora ekonomiska risker förknippade med byggnation i Dalsland förutom vid de absolut bästa lägena där risken, trots ev. högre utgift för tomten, är lägre.
3. Ett ökat utbud av sjönära tomter leder till lägre priser för tomterna och ökade förutsättningar för byggnation.
4. Dalsland behöver få använda en del av sina attraktiva ytor vid sjöarna för att landskapet ska kunna attrahera och behålla invånare som svar på bl.a. demografiska utmaningar

Promemorian med värderingar, slutsatser och beskrivning ingick i den senaste SOU om strandskyddet.



Tillsammans utvecklar vi Dalsland

Dalslands Sparbank

