

ÖSTERBOTTNISK ÖDEHUSGUIDE



Korsholm
Mustasaari

LEADER

Aktion
Österbotten



Medfinansieras av
Europeiska unionen



Svenska
kulturfonden

Korsholms kommun
Österbottensk ödehusguide

Förverkligad inom Ödehusaktiveringsprojektet Många byar små

Augusti 2026

Tryckeri: Waasa Graphics



ÖSTERBOTTNISK ÖDEHUSGUIDE

- Letar du efter dina drömmars ödehus att rusta upp till dig och din familj?
- Äger du ett tomt hus som du inte vet hur du ska ta hand om på bästa sätt?
- Jobbar du på en kommun och funderar på att skapa ett ödehusprojekt?

Korsholms kommun har, med stöd av Aktion Österbotten och Svenska kulturfonden, drivit ödehusaktiveringsprojektet Många byar små under åren 2024–2026.

Projektet har kartlagt alla ödehus inom kommunens gränser. Vi har lockat ägare att avyttra sina ödehus för att få ut dem på marknaden och sammanställt en intressentlista på närmare 150 personer som letar efter ett gammalt hus i Korsholm. Vi har engagerat byar för att förankra projektet lokalt. Vi har ordnat Ödehusdagar med föreläsningar, diskussioner och ödehusvisningar och vi har samarbetat med Stundars, Korsholms Vuxeninstitut, VTT och Miljöministeriet, samt Marthaförbundet och Centria för ännu fler ödehusrelaterade evenemang.

Vi har fört diskussioner med både nationella och lokala banker om finansieringsmöjligheter. Vi har bjudit in Forststyrelsen för kunskaper om världsarvsskärgårdens kulturmiljövärden och vi har talat för ödehusfrågan på nationella seminarier i Finland, samt med såväl universitetsforskare som motsvarande ödehusprojekt i Sverige. Vi är även inbjudna av Riksantikvarieämbetet att presentera vårt projekt på Byggnadsvårdens konvent i Mariestad, Sverige, i höst.

Av hundratals obebodda hus har dryga trettio kommit ut till försäljning inom projektets tidsramar. Några ödehus är redan sålda och resten väntar på nya familjer och nytt liv. På Korsholms kommuns hemsida hittar du de ödehus som är till salu i vår kommun. Gå gärna in och titta!



Vi har hunnit med mycket och som en sammanfattning av vårt projekt har vi sammanställt denna guide, där projektledaren, byggnadsantikvarie och arkitekt Ruusa Viljanen Rossi, ger råd till köpare och förvaltare av gamla hus i Österbotten och delar med sig av sina erfarenheter till andra kommuner som inspirerats till att göra något liknande.

God läsning och tveka inte att vara i kontakt vid frågor!

ruusa.viljanen.rossi@korsholm.fi eller +358 44 727 1367

1. Varför ödehus?

Runt om i våra byar står hus obebodda och öde. De flesta av dem är traditionella österbottniska bondstugor med höga kulturhistoriska värden. De kan se förfallna ut, men de allra flesta kan rustas upp och bli hem för nya familjer.

Bondstugorna är byggda i massivt trä och andra naturmaterial och håller generellt en mycket hög hantverksmässig kvalitet. De är robusta, sunda och hållbara hus, som berättar om våra lokala byggnadstraditioner. De vittnar dessutom om våra byars historia och utveckling på ett sätt som inget annat och är en viktig del av våra byamiljöer. De utgör därför ett oersättligt kulturarv som både bär vittne om gångna tiders kunskap och berikar våra gemensamma miljöer. Bondstugorna ute i våra byar gör vårt österbottniska landskap unikt!

Ödehusen utgör därmed en på många sätt värdefull resurs, som vi tjänar på att tillvaratas och utnyttjas i utvecklingen av våra kommuner och i en hållbar omställning av hela vårt samhälle. Dessutom finns det ju inte ett mer trivsamt hem, än en varsamt upprustad österbottensgård!

Att rädda ett ödehus är en klimatsmart gärning! Det är även ett ekonomiskt vettigt alternativ till nybyggnation – med rätt planering och prioriteringar kommer man mycket billigare undan än i ett nybygge.

Våra ödehus berättar således inte enbart om "livet förr" utan de visar även på möjligheter till ett härligt och hållbart liv på landet idag och i framtiden!

Drömmer du om att rusta upp ett ödehus men vet inte hur du ska hitta ett som är till salu? Föreslå att din hemkommun gör en ödehusinventering!



2. Byggnadsvårdsprinciper

Våra ödehus skall rustas upp varsamt, så att deras karaktär och kulturhistoriska värden inte förstörs. Byggnadsvård handlar just om att varsamt vårda och bevara kulturhistoriskt värdefulla hus och miljöer i våra byar och städer.

Grundprincipen i byggnadsvård är att ändra så lite som möjligt, att använda traditionella material och metoder, att underhålla det som finns i stället för att byta ut och att anpassa nya tillägg till det befintliga, så att byggnadens ursprungliga karaktär bevaras. Lokalt typiska naturmaterial fungerar väl och kan underhållas i all evighet. Plast och "underhållsfritt" hör inte hemma i gamla hus.

Ge huset och dess historia huvudrollen och agera själv bara som en statist eller som en roadare! Se dig som husets betjänt och kom ihåg att du bara är en länk i en lång kedja av generationer på gården. Det är en hedersuppgift att ta hand om en gammal stuga och den ska finnas kvar även för nästkommande generationer att beundra och älska.

Skaffa dig kunskap och läs på. Undersök ditt hus noggrant, dokumentera och utgå från dess unika egenskaper och egenheter. Lokala karaktärsdrag och värdefulla tidslager går lätt förlorade. Det gamla husets själfulla blick sloknar omedelbart vid fönsterbyte.

Förstör inte det som du ursprungligen förälskade dig i! Ta dig tid att lära känna ditt hus och bo in dig i lugn och ro.

Lär dig att uppskatta patina, det vill säga spår av tid. En nedsliten tröskel, ett ojämnt stuggolv, sneda vinklar och lutande linjer, en vindpinad originalpanel. Ett gammalt hus ska inte se nytt ut. Patina berättar om ålder på ett slagkraftigt sätt och har därigenom ett egenvärde. Renovera inte bort den!

Lär dig förstå det gamla husets byggnadsfysiska funktion, det vill säga hur fukt och värme rör sig i huset och dess



konstruktioner och material. Undvik ändringar i ett fungerande system!

Det kan ibland vara lite knepigt att kombinera ett gammalt timmerhus med en modern livsstil. Öppna planlösningar, maskinell ventilation och jämna tjugofyra grader inomhus året runt är sällan till husets fördel. Ofta är det bäst är om man kan tänka sig att anpassa sin livsstil till huset i stället för tvärtom. Basta gör man till exempel fortfarande bäst i en skild byggnad på gården.

3. Värna om originalet!

- Österbottensgårdarna utgör ett kulturarv med en mycket hög kvalitet, känt i hela landet. De är oftast gediget byggda, menade att stå i hundratals år. Snickrade för hand med tunga dörrar, hyvlade golvtilljor och målade profilerade lister, platsbyggda trappport och inredningar. Spår av en lång användningshistoria har lagrats i tapeter, ändringar och tillägg.
 - Nytt i "gammal stil" motsvarar aldrig det ursprungliga. Värdet ligger i originalet och kan inte ersättas.
 - Våra hus har ofta byggts till och ut i etapper. Många har flyttats ut ur den gamla byakärnan vid skiftesdelning, vilket ofta har föranlett ändringar. Övervåningens fönster kanske inte är likadana som i nedre våningen. Råspisen har kanske bytts ut mot en lagrande vedspis under 1930-talet. Allt detta är en viktig del av husets historia – inte en svaghet. Bevara värdefulla tidslager!
 - Byt inte ut gamla träfönster med munblåst eller valsat glas! Det finns inget vackrare än solljuset som bryter in i ett rum genom gammalt glas. Nytt blyglas förvanskar husets historiska karaktär. Nästan allt går att laga!
 - Virkeskvaliteten i våra gamla timrade hus är överlägsen de byggmaterial som finns i handeln idag. Stockarna togs ur våra gammelskogar, fälldes under vintern, barkades på våren och timrades upp under sommaren. Redan till följande vinter kunde man flytta in. Respektera den arbetsinsats som våra förfäder har lagt ner och bevara det hantverksmässigt byggda.
 - Våra gamla hus är unika individer, men de följer en regional tradition med många gemensamma kännetecken. De är byggda av en begränsad uppsättning lokalt tillgängliga naturmaterial, vilket resulterade i miljöer och landskap som är enhetliga, sammanhållna och välanpassade till den omgivande naturen.
- 
- The photograph shows a traditional Swedish kitchen (kök) with wooden cabinets and a window. The kitchen is located in a room with a patterned wallpaper. The wooden cabinets are light-colored and have a simple, functional design. A window with a white frame is visible above the sink area. The overall atmosphere is warm and rustic.
- Ibland är husen ovanligt påkostade – och berättar då en historia om välstånd – men oftast är de enklare och utformade med detaljer som är lika på många av stugorna i byn. Storböndernas gårdar avviker från småböndernas, men bådas berättelse är lika värdefull för förståelsen av våra byars historia och utveckling. Att vårda en enkel backstuga är en lika viktig kulturgärning som att vårda en stor bondgård.
 - Att äga en gammal österbottnisk gård eller stuga är ett hedersuppdrag. Tidigare generationers slit och lycka finns inpräntad i de nednötta ytorna och överallt finns spår av det förflutna att upptäcka. Vårda detta värdefulla arv varsamt, så att husets historia finns kvar även då någon annan tar över efter dig.

4. Checklista till dig som ska köpa, eller just har köpt en öde österbottensgård

- Vilka alla byggnader hör till gården, vad har de använts till, hur är de byggda och vad är deras skick?
- Fokus på tak och grund: vad är det för typ av tak, läcker det? Står huset rakt och torrt eller finns det sättningar som kan behöva åtgärdas? Ligger det vatten i källaren? Golv som har rasat in är ingen katastrof. De kan repareras! Rinner regnvattnet bort från huset? Ligger det vatten i källaren?
- Vilka nyare konstruktioner och material finns det i huset? Finns det ett badrum från 1960-talet och utgör det en risk? Är de gamla golven täckta med spånskivor och plastmattor? Har kattluckorna varit stängda i många år? Finns det asbest i fogbruket, mattlimmet eller i tapeterna?
- Sätt dig på trappan med en kopp kaffe och känn in platsen, lyssna, lukta och dra in. Ta dig tid. Huset har stått här i minst hundra år, det kommer inte att falla omkull fast du inte skulle göra något alls just nu på en gång.
- Fäll träd och buskar som växer in på huset. De håller fukt och kan skada tak och fasader. Gå dock varsamt fram! Gamla träd och trädgårdar är värdefulla!
- Ta reda på om husets och gårdens historia: vem har bott här, vad har hänt under olika tider? Hur gamla är byggnaderna? Hur har man rört sig mellan byggnaderna? Vilka byggnader har funnits men försvunnit med tiden? Finns det en brunn?
- Ring in en sotare för att inspektera skorstenar och eldstäder. Att kunna göra eld i spisen gör ett ödehus till ett hem.



5. Plånboksvänliga tips

- Brist på pengar är sällan anledningen till att gamla hus rivs och kulturarv förstörs. Tvärtom! Stora budgetar leder till stora förändringar i de gamla husen och stora förluster i kulturvärden.
- Gör så lite som möjligt! Reparera enbart det som är trasigt. Lappa och laga. Byt inte ut något som fungerar.
- Gör själv så mycket som möjligt – det är roligt att lära sig nya kunskaper och färdigheter! Det ger självförtroende och motståndskraft. Det som folk kunde förr kan vi lära oss idag. Läs på, det finns många bra byggnadsvårdsböcker och mycket info på nätet. Gå på kurs. Koka egen rödfärg, blanda eget kitt, snickra själv. Det behöver inte bli perfekt – låt dig inspireras av allmogens målare och snickare. Handens verk får synas!
- Planera noggrant. Anlita erfaren arkitekt eller annan kompetent planerare för att undvika dyra misstag.
- Ta hjälp av släkt och vänner. Ordna talko. Det är kul att jobba ihop!
- Låna eller hyr verktyg och maskiner, som du inte kommer att använda så ofta. Man behöver inte äga allt själv.
- Använd begagnade delar i stället för nyproducerade ifall du behöver ersätta något.
- Ju längre tid upprustningen får ta, desto lättare är den att bekosta. Vill du att allt blir klart på kort tid, så blir det ofta dyrt.
- El, vatten och värme utgör ofta de största enskilda posterna. Elarbeten kräver behörighet. Begagnat badrumsporslin finns det gott om.



6. Finansieringen av ditt ödehusräddningsprojekt

1. Banklån

- När man ansöker om banklån för att köpa och rusta upp ett gammalt hus med stora åtgärdsbehov kan man stöta på utmaningar gällande husets värde som säkerhet för lånet. Fast du älskar ditt ödehus över allt annat, så gör banken inte nödvändigtvis det. Tilläggsäkerheter kan komma att krävas i form av andra tillgångar, liksom egna besparingar.
 - Husets avskilda läge kan också ha en negativ effekt på bankens bedömning av dess säkerhetsvärde. Detta är svårt för den enskilde att påverka, men det är viktigt att engagera sig politiskt i frågan för den har avgörande samhälls- och miljömässig betydelse. Utan rimliga möjligheter till finansiering kan man inte bo ute på landsbygden! Här krävs strukturella förändringar.
 - De olika bankerna har olika affärsmodeller. Jämför och konkurrensutsätt! De lokala bankerna har ofta stor kunskap om lokala förutsättningar och även ett eget intresse i att de egna byarna hålls livskraftiga.
 - Banken kan komma att kräva en konditionsgranskning för att minimera osäkerhetsfaktorer kring husets tekniska skick. Säkerställ att din konditionsgranskare har kunskap om gamla hus och förståelse för kulturvärden!
 - Planera renoveringen omsorgsfullt. Ta in proffshjälp för planeringen. Det sparar ofta pengar på sikt och skapar förtroende hos banken. Dela in arbetet i etapper, som redovisas vartefter de blir klara. Då ser banken att du ökar husets värde för varje etapp.
 - Be om offerter för arbeten som du lejer ut till entreprenörer. Kalkylera materialåtgång noggrant, jämför leverantörer och glöm inte bort lokala småsågar, hyvlerier och snickerier. Kanske du kan ta ut virke ur egen skog? Gör en noggrann budget som beaktar alla delar. Ta höjd för oväntade utgifter. Gamla hus är fulla av överraskningar, både trevliga och mindre trevliga!
- 
- Håll nere budgeten genom att minimera åtgärder, återbruka byggnadsdelar, maximera eget arbete och ta god tid på dig med upprustningsarbetena.
 - Banken uppskattar en realistisk tidsplan för ditt ödehusprojekt. Du behöver även ha koll på vilka riskerna är om oförutsägbara utmaningar inträffar, om entreprenören går i konkurs, du blir sjuk eller om räntorna skjuter genom taket.

2. Statliga restaureringsbidrag

- Museiverket delar årligen ut "Restaureringsunderstöd för byggnader och kulturmiljöobjekt". Understödet beviljas i första hand ägare av objekt som är skyddade

enligt lagen om skydd av byggnadsarvet (498/2010), men även andra kulturhistoriskt värdefulla objekt kan komma på fråga. Ansökningsomgångarna öppnas vanligtvis i oktober.

- Livskraftscentralen delar årligen ut "Understöd för vård av byggnadsarvet". Understöd beviljas både för konkreta åtgärder och restaureringsplanering.
- Byggnadsforskarna vid vårt regionala ansvarsmuseum, Österbottens museum, ger råd om olika bidragsformer och har värdefulla tips på vad man ska tänka på när man skriver sin ansökan. Var ute i god tid så du hinner författa en bra ansökan! De har även stor kunskap om vårt gemensamma byggnadsarv och hjälper dig gärna att förstå ditt ödehus.

3. Man kan också rädda ödehus tillsammans!

- Ett ödehus måste inte alltid räddas av en ensam privatperson eller en enskild familj. Om man går ihop flera personer, familjer eller andra konstellationer, och gör det tillsammans, kan man dela på kostnaderna och

på så sätt komma mycket billigare undan. Många av våra österbottensgårdar är dessutom stora nog för två familjer.

- Även föreningar kan rädda ödehus för att med gemensamma krafter skapa t.ex. hyresbostäder för byns ungdomar, olika verksamhetslokaler, co-working spaces, övernattningsmöjligheter eller besöksmål för kulturarvsturism och så vidare.
- Räddar man ödehus tillsammans, så öppnar sig andra finansieringsmöjligheter. Juridiska personer, såsom ungdomsföreningar, byaföreningar och andelslag, har andra villkor för banklån än privatpersoner och kan, utöver de statliga restaureringsbidragen, även söka exempelvis EU-stöd för ett landsbygdsutvecklingsprojekt.





7. Klimatfördelar

- Ett nybyggt "energieffektivt" och "klimatsmart" egnahemshus osakar så höga klimatsutsläpp i byggskedet att det tar sextio år innan man kan börja räkna hem driftsskedets energibesparingar (VTT). Dagens hus byggs emellertid inte för att hålla ens i sextio år. Det säger sig självt att hållbarhetskalkylen inte går ihop!
- Även en omfattande totalrenovering av en befintlig byggnad förbrukar mindre naturresurser och orsakar mindre koldioxidutsläpp, än rivning och nybyggnation. Varsam upprustning än mindre!
- Våra ödehus är byggda för hand av lokalt producerade, förnyelsebara naturmaterial, så deras klimatavtryck var litet redan då de var nybyggda.
- Det äldsta huset på Korsholms kommuns ödehuslista är byggt för tvåhundra-tjugio år sedan. De flesta är byggda under 1800-talets andra hälft. De traditionella timmerhusens långa livslängd gör att deras belastning på klimatet, på våra ändligena resurser och på den biologiska mångfalden, är mycket låg. Det är en stor klimatgärning att rädda ett ödehus!
- Att leva inom planetens gränser är kärnan i hållbar utveckling och nuläget kräver en omedelbar omställning. En högre resurseffektivitet är en viktig nyckel i detta. Att ta vara på det som redan finns är en viktig del av en hållbar resursekonomi. Idag är ödehusen en underutnyttjad resurs. De skulle kunna erbjuda bostäder för flera generationer framåt, till en mycket lägre miljöbelastning än nybyggnation.
- En timmerstugas energieffektivitet kan förbättras med rimliga medel. Översyn av värmesystem och tätning mot luftdrag är två av de viktigaste. Tilläggsisolering av väggar är sällan lönsamt.



8. Bevara byarnas historia och unika karaktär

- Vårda huset på plats i byn i stället för att flytta bort det någon annanstans. Det håller liv i byn samt bevarar ett historiskt sammanhang och ett traditionellt landskap. Husen är typiska för sina byar och berättar om byns unika, månghundraåriga historia. Flyttas huset så försvinner en bit av byns historia och den kan aldrig återskapas. Att flytta gamla bondstugor bevarar i bästa fall deras karaktär samt bondesamhällets tradition med att flytta hus, men alla värden som berättar om deras tillhörighet med en plats försvinner och byarna förlorar sina historiska vittnen, som berättar om byns historia och identitet mer konkret än något annat.
- Under bondesamhällets tid hade byarna sinsemellan olika förutsättningar och levnadsvillkor beroende på deras naturliga och geografiska förutsättningar. Detta återspeglade sig i byggnadskulturen. Byar med vidsträckta fruktbara åkermarker skapade ett större välstånd än karga skärgårdsbyar, som levde på sälfångst och fiske, vilket gav dem resurser att bygga stora gårdar. När denna typ av pampiga stugor flyttas till fattigare byar, eller till och med andra delar av landet, sker en förvanskning av historien och en autenticitetskonflikt uppstår, vilket påverkar kulturvärdet negativt – oberoende av hur "fin" och "mysig" du tycker att stugan är. Så, värna om den lokala förankringen!
- Byarnas flerhundraåriga historia är något att vara stolt över och något som vi måste förvalta för framtiden.
- En gård är så mycket mer än sin huvudbyggnad. Bevara uthusen! Allt för ofta ser man hur långa uthusrader rivs så att bara stugan står kvar, naken och rövad på sitt sammanhang, på sin gård. Låt hela gården leva. Värna även om gamla gårdsträd, björkalléer, stengårdsgårdar, flyttblock och trivsamma ålderdomliga vägavsnitt som avgränsas av vägnära uthus. De är en del av byn och bidrar till den gemensamma kulturmiljön!



- Våra värdefulla österbottniska byar utgör ett attraktivt alternativ till städernas och förorternas mer anonyma livsmiljöer. Här finns det möjlighet att leva i sunda hus som byggts med stor hantverkskunskap av lokala material. Här kan man leva i trivsamma gårdsmiljöer som ger hög livskvalitet. Livet i en by är socialt hållbart med ett starkt närsamhälle och en livskraftig gemenskap. Som "byssbo" bidrar du till allt detta.
- Engagera dig politiskt för att försvara din bys existensberättigande och tala för en likvärdig byutveckling som möjliggör ett fungerande vardagsliv i alla österbottniska byar!

9. Till dig som funderar på om din kommun skulle kunna starta ett ödehusprojekt

Ödehusfrågan är gemensam för alla kommuner i Österbotten och för de flesta regioner i hela landet. De tomma husen är en tillgång för hela Finlands landsbygd!

Vårt projekt har fått stor synlighet i media och har deltagit i flera seminarier och event runt om i landet och därigenom inspirerat många kommuner till att planera egna ödehusprojekt.

Tips till dig som vill starta en ödehusinventering i din kommun i Österbotten:

- Kontakta Svenskfinlands byar r.f. för finansieringsrådgivning och regional uppbackning.
 - Projektet behöver anpassas till lokala förutsättningar och behov. De österbottniska kommunerna är sinsemellan olika, de har olika utgångslägen och olika utmaningar. Det är viktigt att identifiera dessa för att kunna formulera ett relevant syfte för projektet.
 - Fundera noggrant igenom projektets syfte. Varför gör vi detta? Vad vill vi uppnå, vad är vårt mål?
 - Planera projektet så att det verkligen fyller sitt syfte och når sitt mål. En skrivbordsprodukt gör ingen nytta. Synlighet och dialog är viktiga verktyg och kunskap inspirerar och skapar en vilja att röra sig i rätt riktning. Fyll projektet med innehåll som möjliggör detta!
 - Kom ihåg att varje ödehus har en ägare och ha stor respekt för att denne kan ha starka känslomässiga band till sin öde gård. Sorg är en vanlig känsla. Det kan även förekomma känslor av skam för att huset förfallit eller andra psykologiskt känsliga faktorer. Visa alltid stor lyhördhet!
 - Sprid kunskap om byggnadsarv, byggnadsvård och kulturhistoria. För ett aktivt samtal om hållbarhet. Kunskap ger inspiration och drivkraft!
- 
- Tänk större! Vilka utmaningar finns, lokalt, regionalt, nationellt? Hur svarar vi på dem?
 - Kommunicera och skapa rörelse!



