



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



**Rapport**

**R27:1978**

**Förnyelse av äldre villa-  
och fritidsbebyggelse.  
Prioritering och  
genomförande**

**Peter Hellsten**

**Torbjörn Johansson**

**Lars Magnusson**

**Byggforskningen**

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND  
SEKTIONEN FOR VAG. OCH VATTEN  
BIBLIOTEKET

R27:1978

FÖRNYELSE AV ÄLDRE VILLA- OCH FRITIDSBE-  
BYGGELSE. PRIORITERING OCH GENOMFÖRANDE

Peter Hellsten  
Torbjörn Johansson  
Lars Magnusson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 750230-1  
från Statens råd för byggnadsforskning till Gerhard  
Larsson, Institutionen för fastighetsteknik, KTH,  
Stockholm

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Nyckelord:

samhällsplanering  
äldre områden  
förnyelseområden  
bostadsområden  
fritidsbebyggelse  
sanering  
prioriteter  
kostnader  
plangenomförande

UDK 711.164

R27:1978

ISBN 91-540-2839-6

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1978 851642



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING .....	7
1.1	Allmänt.....	7
1.2	Målsättning och metodik.....	8
1.3	Vissa tidigare studier.....	10
1.3.1	Förnyelse av äldre villa och fritids- bebyggelseområden. Ekonomiska analyser.....	10
1.3.2	Planteknisk förnyelse.....	12
1.3.3	Trafikstandard i äldre bebyggelseområden med lågt markutnyttjande.....	15
1.3.4	Plangenomförande.....	17
2	SAMHÄLLSEKONOMISKA EFFEKTER.....	18
2.1	Inledning.....	18
2.2	Förutsättningar.....	18
2.3	Vilka är intressenter.....	19
2.4	Sammanställning av effekter för de oli- ka intressenterna.....	21
2.4.1	Kommunen.....	21
2.4.2	De som flyttar till det nya området.....	22
2.4.3	Gruppen fastighetsägare som önskar behålla fritidsboendet.....	22
2.4.4	Gruppen fastighetsägare som bor eller önskar bosätta sig permanent i förnyelse- området.....	23
2.4.5	De presumtiva exploatörerna i förnyelse- området.....	23
2.4.6	Effekter som ej kan hänföras till sär- skild intressent.....	23
2.4.7	Sammanställning.....	24

3	DEN KOMMUNALA BESLUTSSITUATIONEN.....	27
3.1	Allmänt.....	27
3.2	Bebyggelseplanering.....	27
3.3	Hälsovård.....	28
3.4	Bostadsförsörjning.....	29
3.5	Skolförsörjning .....	31
3.6	Finansieringsmöjligheter.....	31
4	STUDIER AV PRIORITERINGSPROBLEMATIKEN FRÄMST MED HÄNSYN TILL EKONOMISKA FAK- TORER .....	34
4.1	Målsättning.....	34
4.2	Modellstudier.....	34
4.2.1	Modellområdenas uppbyggnad.....	34
4.2.2	Modellområdeskalkyler.....	36
4.3	Kommunala exploateringskostnader.....	37
4.3.1	Inledning .....	37
4.3.2	Befolkning .....	37
4.3.3	Totala kommunala exploateringskostnader...	41
4.3.4	Exploateringskostnad per lägenhet, befint- lig som nytillkommande.....	51
4.4	Kostnads - intäktsstudier på utvalda modellområden.....	60
4.4.1	Målsättning - val av modellområden.....	60
4.4.2	Beräkningsmetodik.....	61
4.4.3	Beräkningsexempel.....	66
4.4.4	Några ej kostnadsanknutna faktorerers inver- kan på prioriteringsordningen .....	83
5	STUDIER AV PLANGENOMFÖRANDET.....	89
5.1	Inledning.....	89
5.2	Genomförandemedel.....	90
5.2.1	Gator, vägar och parker.....	91
5.2.2	Vatten och avloppsanläggningar.....	95
5.2.3	Kvartersmark och byggnadsmark.....	96
5.3	Genomförandesystem.....	98
5.3.1	Allmänt.....	98
5.3.2	Ny stadsplan - tomtindelning.....	101

5.3.3	Ny byggnadsplan.....	105
5.3.4	Ingen ny plan.....	106
5.4	Vad påverkar valet av genomförande- system.....	106
5.4.1	Allmänt.....	106
5.4.2	Ny stadsplan - tomtindelning.....	108
5.4.3	Ny byggnadsplan.....	109
5.4.4	Ingen ny plan.....	110
6	LITTERATUR.....	111
BILAGA 1	Kalkylunderlag.....	114
BILAGA 2	Ekonomiska konsekvenser vid förnyelse och omvandling av ett äldre villa- och fritidsbebyggelseområde.....	134
BILAGA 3	Studier av plangenomförandet i förnyel- seområden - intervjuundersökning.....	141
SAMMANFATTNING	.....	153

## FÖRORD

Föreliggande arbetehar utförts inom institutionen för fastighetsteknik vid Tekniska Högskolan i Stockholm och är ett led i institutionens undersökning rörande omvandling och förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden. Arbetet har utförts med finansiellt stöd av statens råd för byggnadsforskning. Tidigare undersökningar inom institutionens ram, Meddelande 4:14, Rolf Karlson 1972, Meddelande 4:19, John Sandblad 1975 samt Byggnadsforskningens rapport R 58:1975 Olof Sjöblom, J-E Eriksson behandlar olika aspekter av förnyelseproblematiken. Denna rapport tar främst upp problem i samband med prioritering mellan olika förnyelseområden men behandlar även skilda genomförandesystems tillämplighet i olika situationer.

Undersökningens uppläggning och utarbetande har skett under samråd med professor Gerhard Larsson. Projektledare har Peter Hellsten varit. För utskrift har Lena Sjöblom, Margareta Lilliesköld och Birgitta Lindström svarat. Per Kempe har svarat för renritning av diagram och figurer. Samråd har även skett med organisationer, institutioner och enskilda personer utanför högskolan.

Till alla personer, utom och inom högskolan, som hjälpt oss i arbetet vill vi framföra ett varmt tack.

Stockholm i december 1977

Peter Hellsten

Torbjörn Johansson

Lars Magnusson

Lars Palm

## 1 INLEDNING

### 1.1 Allmänt

Problemen vid förnyelse och omvandling av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden, såsom förnyelseområden, har blivit särskilt uppmärksammat på senare år. Ett antal utredningar på skilda nivåer har tagit upp och behandlat olika frågeställningar inom problemkomplexet. Bl a har statsmakterna uppmärksammat det av kommunerna länge påtalade problemet med gällande gatukostnadsbestämmelser i byggnadslagstiftningen. I SOU 1977:65 föreslås att gatukostnadsbestämmelserna skall ändras så att de ger kommunerna möjlighet till full kostnadstäckning för gjorda investeringar i allmänna anläggningar inom bl a förnyelseområden.

Planering och plangenomförande i förnyelseområden är dock fortfarande, i jämförelse med planläggning av nyexploateringsområden, en besvärlig och tidsödande process som berör ett flertal olika intressenter. Den höga markprisnivån i förnyelseområdena i kombination med det stora antalet markägare, de i allmänhet svåra terrängförhållandena, den redan befintliga bebyggelsen samt de sanitära problemen kan i hög grad komplicera arbetet. Dessa uppräknade faktorer medför delvis låsta utgångsförutsättningar och omöjliggör ett traditionellt planläggningsförfarande. Den höga markprisnivån i kombination med de i allmänhet besvärliga terrängförhållandena och de uppbundna planförutsättningarna leder till höga exploateringskostnader vilket i sin tur medför höga boendekostnader med stor risk för ett segregerat boende. Det stora antalet markägare försvårar kommunens förhandlingsarbete samt komplicerar och förlänger plangenomförandet. Detta beror till stor del på att fastighetsägarna inom området inte utgör någon homogen intressegrupp utan i regel har mycket olika åsikter om målsättning och metoder för områdets förnyelse.

Av olika skäl, t ex bristande markresurser, kan man anta att bostadsbyggandet i vissa kommuner i allt större utsträckning kommer att förläggas i eller i omedelbar anslutning till förnyelseområden. Kommunen tvingas därigenom att försöka tillgodose samtliga kommuninvånarens bostadsbehov inom dessa områden. Därmed kommer man oundvikligen att komma i konflikt med de fastighetsägare som tvingas sälja sina fastigheter och lämna området för att bereda plats för andra bebyggelsetyper än friliggande villor.

Ett annat problem som har aktualiserats de senaste åren och som delvis kanske kan komma att förändra synen på förnyelseproblematiken är energiförsörjningen. Kommun-



erna har från 1977-07-01 ålagts att upprätta energiförsörjningsplaner där man bl a skall redovisa hur man tänker sig att lösa energiförsörjningen i nya utbyggnadsområden. Detta kan vålla vissa problem i förnyelseområdena med sin i allmänhet glesa bebyggelsestruktur. Uppvärmning av lägenheter med direktverkande elradiatorer kan eventuellt bli förbjudet och man kan vänta sig krav från statsmakterna på att uppvärmningen skall ske med vattenburen värme. Att installera en oljepanna i varje enskild villa kan vara olämpligt ur miljösynpunkt (luftföroreningar) och fjärrvärme, som är en bra lösning vid tätare bebyggelse, blir förmodligen för dyr att utföra på den glesa bebyggelsen (långa ledningar och stora värmeförluster). Här kan man på sikt tänka sig en rad mer eller mindre utprovade okonventionella lösningar vilka bör tas upp till behandling i fortsatta studier på området.

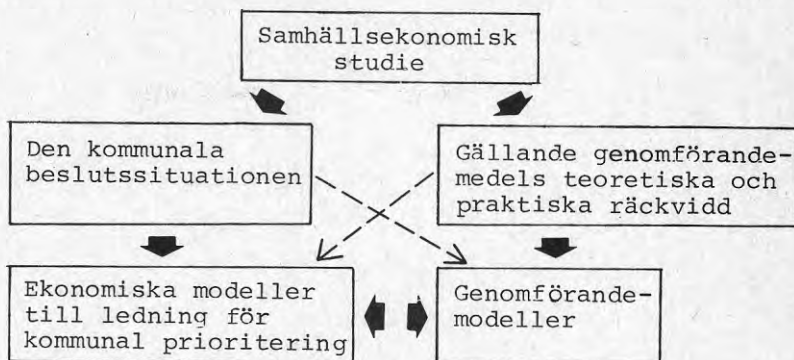
## 1.2 Målsättning och metodik

Undersökningen har tillkommit med stöd av Statens Råd för Byggnadsforskning. I ansökan till rådet har betonats problemets storleksordning inte blott för Stockholmsregionens vidkommande utan även för flera andra stadsregioner. I forskningsansökan anges att undersökningen skall inriktas på ekonomi, kostnadsfördelning och genomförande av förnyelseplanering.

Till att börja med kan man konstatera att det ligger utanför möjligheternas gräns att inom överskådlig tid upprusta och förtäta samtliga förnyelseområden. Tidigare undersökningar på området visar å andra sidan att en omfattande förnyelseverksamhet bör ske. Frågan efter vilka grunder de aktuella områdena bör prioriteras blir således vital. Eftersom kommunerna har en nyckelroll när det gäller planläggning och plangenomförande torde det i första hand vara intressant att studera efter vilka grunder kommunen borde prioritera sina olika förnyelseområden.

Huvudmålsättningen för utredningen blir således "Komunal strategi vid val mellan olika förnyelseområden". Studien kommer därför främst att inriktas på att ta fram underlag för kommunal prioritering inom vissa ekonomiska-politiska ramar. Samtidigt kommer de faktorer som påverkar dessa ramar att tas upp till diskussion. Studien kommer även att omfatta en prövning av olika tillvägagångssätt vid själva plangenomförandet. Därvid kommer speciellt att utredas möjligheterna att i ökad omfattning använda fastighetsbildningslagens fastighetsregleringsinstitut och att koppla detta närmare till planläggning och plangenomförande.

Arbetet har i stort sett lagts upp enligt nedanstående schema.



I den samhällsekonomiska studien har gjorts en jämförelse mellan en utbyggnad av ett förnyelseområde och ett ny-exploateringsområde. Avsikten med exemplet är dels att ta fram berörda intressenter, dels att redovisa vilka effekter som valet av utbyggnadsalternativ innebär för dessa. På detta sätt redovisade intressenter och huvudeffekter skall därefter vara till hjälp vid de senare modellstudierna.

För att ge stadga åt modellstudierna - främst då den ekonomiska studien - ges i kapitel 3 en redogörelse för de allmänna ekonomiska och praktiska ramar som gäller för kommunens handlande. De ekonomiska studierna utförs sedan med teoretiskt uppbyggda modellområden som grund. I första hand beräknas exploateringskostnader (inklusive generalplanekostnader) vid systematisk variation av de ingående förutsättningarna. Därefter har kommunens "netto i kostnader beräknats med beaktande även av influtna avgifter. Den kalkylmall som använts innehåller de kostnadselement som vanligtvis finns med i en "normal" kommunal exploateringskalkyl. På underlag av kalkylerna genomförs så en prioriteringsdiskussion.

Genomförandestudierna inleds med en genomgång av gällande plangenomförandemedels räckvidd. Den teoretiska räckvidden behandlas helt kortfattat då detta undersökts ingående i vissa tidigare studier. Studien om den praktiska räckvidden har utförts som en intervjuundersökning där ett antal politiker och tjänstemän från kommuner med förnyelseproblem tillfrågats om erfarenheter av tillämpningen av olika genomförandemedel (se bilaga 3). Därefter byggs ett antal tänkbara genomförandesystem upp och testas med utgångspunkt ifrån deras tillämpbarhet i olika situationer. Därvis sker även en viss koppling till de i den ekonomiska studien redovisade modellområdena.

Inom projektets ram har tidigare skett en redovisning av erfarenheterna inom en speciell kommun (Täby) beträffande förnyelseproblem, ekonomi och genomförande (J Sandblad, 1974, Meddelande 4:19 från institutionen för fastighetsteknik). Vidare har de ekonomiska effekterna av en förnyelseplanering studerats på olika nivåer (J-E Eriksson, Olof Sjöblom, Rapport R 58:1975 från byggforskningen.

Vidare har en praktisk studie av genomförande och exploateringsekonomi i ett förnyelseområde i Partille kommun utförts "Öjersjö, en studie av genomförandeproblem och ekonomiska konsekvenser vid förnyelse och omvandling av ett äldre villa- och fritidsbebyggelseområde". Lars Magnusson, 1977. Den här framlagda studien som främst tar upp prioriteringsproblematiken vid förnyelseplanering kan sägas vara en fortsättning på den sistnämnda rapporten. Studiens praktiska tillämpbarhet bör i de fortsatta undersökningarna testas genom tillämpningsstudier i en eller eventuellt flera utvalda kommuner.

### 1.3 Vissa tidigare studier

Nedan kommenteras några utredningar som behandlar ekonomi och plangenomförande inom förnyelseområden. Använda metoder och framtagna resultat redovisas.

#### 1.3.1 Förnyelse av äldre villa och fritidsbebyggelseområden. Ekonomiska analyser.

Institutionen för fastighetsteknik har tidigare fått anslag av Byggforskningen för att studera de olika problem som uppstår i samband med omvandling av förnyelseområden. I byggforskningens rapport, R 58:1975, behandlas det ekonomiska utfallet vid förnyelse sett ur regional, kommunal samt privatekonomisk synpunkt. Rapporten utgör en begränsad samhällsekonomisk analys, där man lagt största vikten vid en jämförelse mellan nyexploatering och förnyelse.

Det påpekas emellertid att ett ur regionalekonomisk synvinkel riktigt projekt kan hindras av ett dåligt ekonomiskt resultat på en lägre liggande nivå, kommunal eller enskild. Det kan också föreligga stora problem med plangenomförandet, vilket sätter stopp för en utbyggnad av ett i övrigt lämpligt projekt.

#### Metod

Samhällets investeringskostnader vid en omvandling av ett förnyelseområde utgör bas för de i utredningen gjorda studierna. Investeringskostnaderna delas upp i exploateringskostnader, generalplanekostnader samt kostnader för olika följdinvesteringar. Detta kompletteras med studier av förflyttningskostnader och en uppskattning av kvaliteten hos de studerade modellerna.



Beräkningarna bygger på modellkalkyler där olika ingående variabler avgör kostnadernas storlek. Två huvudalternativ, nyexploatering och förnyelse, jämförs med varandra under nedanstående förutsättningar.

### Förnyelse

- A. Exploateringsgrad
  - 1. Upprustning
  - 2. Gles villabebyggelse
  - 3. Tät villabebyggelse
  - 4. Villor med inslag av kedjehusgrupper
  - 5. Villor med inslag av radhusgrupper
- B. Planstandard
  - 1. Normal minimistandard (S2)
- C. Markvariation
  - 1. Medelsvårt byggbar mark (M2)
  - 2. Svårt byggbar mark (M3)
- D. Generalplanealternativ
  - 1. Låga generalplanekostnader (alt 1)
  - 2. Medelhöga generalplanekostnader (alt 2)
  - 3. Höga generalplanekostnader (alt 3)

### Nyexploatering

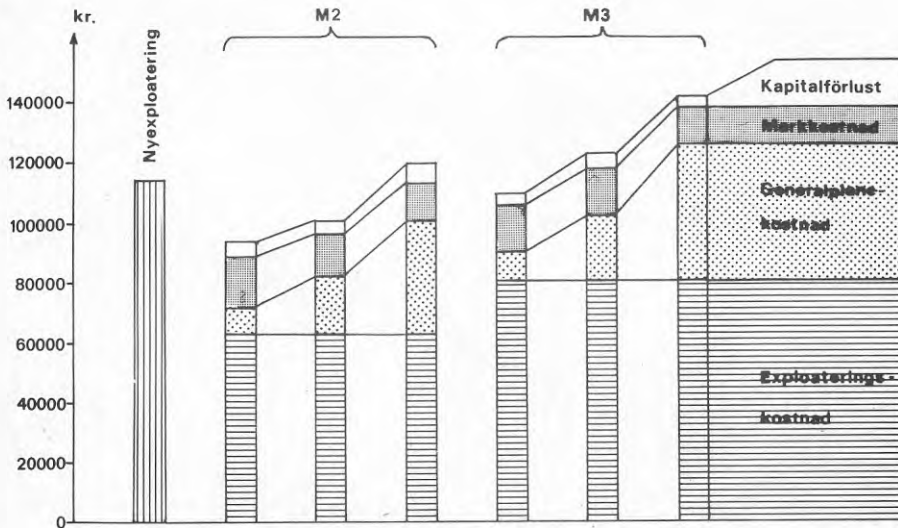
- A. Exploateringsgrad
  - 1. Villor
  - 2. Kedjehus
  - 3. Radhus
- B. Planstandard
  - 1. Normal nyexploateringsstandard (S1)
- C. Markvariation
  - 1. Medelsvårt byggbar mark (M2)
- D. Generalplanealternativ
  - 1. Höga generalplanekostnader (alt 3, avser full nyutrustning av generalplaneanläggningar)

Den regionalekonomiska bedömningen har kompletterats med studier av de två viktigaste intressegrupperna - kommun och fastighetsägare. De kommunalekonomiska beräkningarna visar hur kostnaderna påverkas av variationer i exploateringsgraden, markförhållandena, samt läget på befintliga generalplaneanläggningar, medan de privatekonomiska kalkylerna belyser hur kostnaderna fördelas på olika fastighetsägare.

### Resultat

Utredningen påvisar att det i vissa fall finns goda möjligheter att genomföra en förnyelse som ger ett acceptabelt ekonomiskt resultat sett ur regional synpunkt. En viktig förutsättning för detta är dock att förnyelseom-

rådet har goda markförhållanden, och är centralt beläget så att en överkapacitet i befintliga skolor och andra servicefunktioner kan utnyttjas eller att området kan erhålla direktanslutning till befintlig matarled eller huvudva-ledning (se figur 1).



Figur 1. Total kostnad per villa vid nyexploatering (S1, M2 och förnyelse (S2). Vid förnyelse avser kostnaderna modellen tät villabebbyggelse vid tre olika generalplanläggningen.

Även kommunen kan enligt denna rapport uppnå ett acceptabelt ekonomiskt resultat vid en omvandling av ett förnyelseområde trots att det för närvarande är omöjligt att få full kostnadstäckning för gjorda investeringar i exploateringsanläggningar. Detta beror på att den kommunala subventionen av exploateringsanläggningarna i vissa fall uppväges av de lägre generalplane-kostnaderna som erhålls om området ligger i anslutning till befintliga generalplaneanläggningar. Vid gynnsamma förutsättningar kan således förnyelse utgöra ett billigare alternativ för kommunen än nyexploatering.

Det ekonomiska resultatet av en förnyelse för berörda fastighetsägare varierar inom mycket vida gränser beroende på planutformning, terrängförhållanden, exploateringsgrad och tillämpade kostnadsfördelningsprinciper. Generellt kan dock sägas att fastighetsägarna inom dessa områden erhåller en förmögenhetsökning i och med planläggningen av områdena. Trots detta kan exploateringsavgifterna i vissa fall bli så höga att vissa tvingas sälja sina fastigheter och lämna området.

### 1.3.2 Planteknisk förnyelse

I byggforskningens rapport R 22:1975 (Höjer, m fl) diskuteras lämplig standard på exploateringsanläggningar samt lämplig

planutformning i förnyelseområden mot bakgrund av de speciella förhållanden som råder i dessa områden. Rapporten består av en inledande del och tre huvuddelar. I den första huvuddelen behandlas de allmänna förutsättningarna för en planläggning av förnyelseområden samt redovisas förslag på hur boendeservice och exploateringsanläggningar kan utformas. I planläggningsdelen behandlas två befintliga förnyelseområden, där framtaget inventeringsmaterial och det i programdelen redovisade programmet ligger till grund för olika planmodeller. Planmodellerna har valts så att de påvisar skillnader vid tillämpning av olika förnyelseprinciper (olika grad av förtätning). I den konsekvensbeskrivande delen analyseras, kostnadsberäknas och utvärderas planmodellerna. Därefter jämförs modeller med varandra och vidare görs även en bedömning av i vilken utsträckning det redovisade resultatet är mera generellt gällande.

### Metod

I programdelen diskuteras allmänna förutsättningar för bebyggelseplanering. De grundläggande förutsättningarna kan sägas vara gällande normer och riktlinjer. Dessa är framtagna för att användas vid nyexploatering och därför är det nödvändigt att göra vissa justeringar av gällande normer och riktlinjer innan de kan användas vid planläggning av förnyelseområden. Justeringarna görs efter ingående studier av olika modeller (t ex modellkvarter och lokaliseringsmodeller).

Planstudierna förläggs till två utvalda modellområden, Lännersta i Nacka kommun och Gribbylund i Täby kommun. Områdena inventeras noggrant och resultatet reovisas på kartor. Dessa kartor kan sedan sammanställas och ger då en bild av vilka möjligheter som finns att placera in ny bebyggelse i områdena. De i programdelen redovisade allmänna förutsättningarna vägs sedan samman med områdesförutsättningarna vilket ger ett antal alternativa planutformningar. Därefter väljer man ut ett antal planalternativ. Planalternativen har valts så att de exemplifierar olika förtätningalternativ från upprustning till omvandling.

I konsekvensanalysen bedöms först planmodellernas innehåll och därefter beräknas exploateringskostnaderna för de olika planalternativen. Vid den följande utvärderingen görs en jämförelse mellan de olika planalternativen mot bakgrund av de beräkningar och bedömningar som gjorts beträffande kostnader och kvalitet.

### Resultat

Områdesförutsättningarnas betydelse för planutformning, förtätningmöjligheter och kostnader utvärderas i den avslutande delen. Terrängförhållandena hindrar enligt rapporten endast i begränsad omfattning möjligheterna

att förtäta ett område genom att avstycka befintliga fastigheter. Detta gäller även möjligheterna att bilda exploateringsenheter för gruppbebyggelse. Genom lämplig planutformning samt val av lämpliga hustyper menar man att de svåra terrängförutsättningarna till stor del kan neutraliseras. Mark med mycket dålig bärighet bör dock undvikas för bebyggelse, och istället kan bollplaner, lekplatser och liknande anläggningar anordnas på sådan mark. Exploateringskostnaderna för mark av olika typ varierar enligt nedanstående sammanställning.

- lätt byggbar mark,	:	Kostnadsindex = 0,8
- medelsvår byggbar mark,:	:	" = 1,0
- svårbyggbar mark,	:	" = 1,5 à 1,8

Ett krav på bevarande av befintlig vegetation kan endast tillgodoses om förtätningen hålls på en mycket låg nivå, men därmed accepterar man också en hög kostnad för områdets utbyggnad. Befintliga hus och små tomtstorlekar kan utgöra hinder vid förtätning, såväl vid avstyckning som vid bildande av exploateringsenheter. Höga fastighetsvärden och stor andel permanentus reducerar också möjligheterna att bilda lämpliga exploateringsenheter. Vägreservatets bredd får normalt inga konsekvenser för planläggningen.

Exploateringskostnaderna varierar med förtätningsgraden så att kostnaderna per lägenhet minskar vid ökad förtätning. Utifrån de i rapporten föreslagna standardnivåerna och redovisade kostnadsantagandena uppställs en ungefärlig kostnadsbedömning för de olika planmodellerna.

Slag av förnyelse	Expl kostn 1974 (exkl mark)
- upprustning, gles resp tätare beb (modell U)	50000-90000 kr/hus
- avstyckning (modell 1)	45000-50000 "
- samlade expl enh, begr omfattn (modell 2)	40000-45000 "
- d:o, stor omfattning (modell 3)	35000-40000 "
- partiell/total omvandling (2 vån- hus) (modell 4)	35000/30000 " /resp lgh
- total omvandling, 2 à 3 vån hus (modell 5)	25000 kr/lgh

Anm: I exploateringskostnaderna ingår ett schematiskt uppskattat belopp om 16000 kronor/hus för kostnader på tomtmark. I siffrorna ovan ingår däremot inte kostnaderna för själva tomtmarken.



### 1.3.3 Trafikstandard i äldre bebyggelseområden med lågt markutnyttjande.

Bygghorskningsrapport R 5:77, sammanställd av länsstyrelsen i Stockholms län, redogör för möjligheterna att anpassa gällande standardnormer för trafiknätet till förnyelseområden. Gällande normer SCAFT -68 och RIGU -73 är i första hand avsedda att tillämpas vid nyexploatering. De kan dock inte tillämpas i förnyelseområden om man vill hålla kostnaderna på en rimlig nivå. En norm anpassad till förnyelsens krav presenteras och diskuteras med avseende på bl a trafiksäkerhet, tillämpning och kostnader.

#### Metod

Utifrån gällande normer förs en allmän diskussion om tillämpligheten av en lägre utformningsstandard. Diskussionens syfte kan sammanfattas i nedanstående punkter:

- att bevara befintlig vegetation m m av betydelse för miljön samt att minska förfulande ingrepp genom schaktning och uppfyllnad.
- att minska den totala anläggningskostnaden respektive kommunens del av anläggningskostnaden för upprustning av gatunätet.
- att möjliggöra en omfördelning av resurser från det lokala gatunätet till trafiksäkerhetshöjande åtgärder i anslutning till sekundärvägnätet
- förenkla planläggning och plangenomförande
- förbättra trafiksäkerheten genom att åstadkomma en trafikmiljö som motverkar höga hastigheter

Efter den allmänna genomgången behandlas trafiknätets systemuppbyggnad, med bl a separering, differentiering och zonindelning av trafiken. Därefter behandlas trafiksäkerheten vilken definieras som risken för konflikter mellan trafikanter av samma eller olika trafikslag. Konfliktrisken antas bero på trafiknätets uppbyggnad och den förekommande trafikmängden. Utifrån gatukontorets statistik över olyckor har olycksriskerna studerats, varvid vissa generella slutsatser framkommit.

Den första diskussionen utmynnar i ett förslag till riktlinjer för utformning av det lokala trafiknätet. Riktlinjerna anges, dels i en riktstandard som avses att kunna tillämpas i normala fall och dels en i absolut lägsta standard som från bl a trafiksäkerhetssynpunkt, kan tillåtas när miljömässiga och ekonomiska krav talar för det.

Synpunkter på metoder för trafikplanering och kostnader för trafiknätet i förnyelseområden redovisas i de avslutande kapitlen.

## Resultat

Den allmänna diskussionen resulterar i ett konstaterande att avsteg måste göras från gällande anvisningar i RIGU och en lägre standard tillämpas i så gott som samtliga förnyelseområden. Detta förklaras av att anläggningskostnaden per enhet, vid tillämpning av RIGU, blir alltför hög, eftersom trafiknätet blir överdimensionerat i förhållande till bebyggelse och trafikmängder.

Studierna av trafiksäkerheten med hänsyn av bl a olycksfallsstatistik visar var olycksriskerna är störst. Resultatet sammanfattas nedan.

- olycksriskerna på smågatorna är låga, även vid låg utformningsstandard
- olycksriskerna är störst i anslutning till sekundär-gatorna och i viss mån matargatorna
- de oskyddade trafikanterna, fotgängarna, cyklisterna och mopedisterna, är mest utsatta för olycksrisker.

För att höja trafiksäkerheten bör en satsning göras på trafikseparering och förbättringar av anslutningarna till och längs sekundärlederna och matargatorna.

Det presenterade förslaget till utformning av riktlinjer för det lokala trafiknätet är baserad på nedanstående faktorer.

Gång- och cykeltrafiknätet

- bredd
- grad av separering från biltrafik

Biltrafiknätet

- körbanebredd
- tomtutsläpp på matargator
- gatulängder
- lutningar
- vändplatsutformning
- referenshastighet

Grunden för den redovisade utformningsstandarden har varit trafiksäkerheten som påverkas och styrs av trafikmängden och den nämnda utformningen. En riktstandard, som bör kunna användas i normala fall vid förnyelseplanering, anges för två alternativa trafikmängder. För en trafikmängd som normalt är dimensionerande vid nyexploatering accepteras enligt förslaget en något lägre standard. För en mindre trafikmängd anges en reducerad utformningsstandard, som dock anses medföra en fullt tillräcklig trafiksäkerhet.

I förslaget anges även en absolut lägsta standard, som dock ur trafiksäkerhetssynpunkt endast bör tillämpas i extremfall.

Det föreslagna standardssystemets krav på geometrisk utformning vid olika trafikmängder sammanfattas nedan.

Standardklass	Förnyelse		Nyexploatering (RIGU)
	Trafikmängd		Trafikmängd
	F1	F2	F2
I Riktstandard	D <sub>3</sub>	D <sub>2</sub>	D <sub>1</sub>
II Lägsta standard	D <sub>4</sub>	D <sub>3</sub>	-
Understandard	-	D <sub>4</sub>	-

D = Mått på geometrisk utformning (dimensioner)

F = Trafikmängd, motorfordon, under högst belastade timme under dygnet f/dh. Antages motsvara antalet hushåll som betjänas av aktuell del av trafiknätet.

#### 1.3.4 Plangenomförande

Lantmäteriverket har utgett en rapport (Meddelande 1976:5) som behandlar rättsliga aspekter på plangenomförande inom främst detaljplaner. Rapporten består av två delar, del 1 innehåller en kortfattad redogörelse för vissa lagar och del 2 utgörs av konkreta exempel hämtade från förnyelseområden samt skissade lösningar på genomförandefrågorna.

Beskrivningen av gällande lagar, som kan användas vid plangenomförande tar fasta på lagarnas teoretiska räckvidd. En ingående redogörelse görs för kommunens eller huvudmannens juridiska påtrycknings- och tvångsmedel.

I exempeldelen (del 2) förutsätts i stor utsträckning ett kommunalt engagemang i genomförandet. Exempelen utgår från tvångssituationer, men det betonas att frivilliga uppgörelser är att föredra. Det påpekas dock att det är viktigt att alla förhandlingsparter känner till tvångsmöjligheterna om en förhandling skall kunna ge ett snabbt resultat. Avsikten med exempeldelen är att erhålla en katalog över olika fastighetsrättsliga instrument som kan tillämpas i konkreta situationer. I anslutning till vissa exempel kommenteras olika genomförandemedels för- och nackdelar.

## 2.1 Inledning

I detta avsnitt kommer bl a de problemställningar som redovisades i det inledande kapitlet att tas upp till behandling. Redovisningen avses få formen av ett exempel där man utgår ifrån två tänkta utbyggnadsalternativ i en kommun och gör en enklare "samhällsekonomisk" bedömning av de båda alternativen. Även de fördelningspolitiska aspekterna kommer därvid att behandlas. Det mest riktiga vore kanske att kalla det för en kommunal-ekonomisk bedömning med redovisning av vissa intressanta effekter även för en del andra intressenter än kommunen. För enkelhetens skull kan förutsättas att det är kommunen som är initiativtagare till utredningen. I exemplet har kommunen att välja mellan en tbyggnad av ett nyexploateringsområde och motsvarande utbyggnad i ett förnyelseområde. Avsikten med exemplet är att försöka ta fram berörda intressenter samt belysa vilka principiella effekter som valet av utbyggnadsalternativ får för de inblandade parterna. Någon utvärdering i egentlig mening kommer således ej att ske utan tonvikten kommer att ligga på identifieringen av effekterna och deras uppdelning på de olika intressenterna. Härigenom kan man bättre precisera vad det är som skiljer nyexploatering från förnyelse samt förhoppningsvis påvisa de "knutar" som för närvarande hindrar en aktiv förnyelseplanering. Det är även meningen att de i exemplet identifierade huvudeffekterna skall utgöra grunden för de senare modellstudierna.

## 2.2 Förutsättningar

I det följande exemplet är utgångspunkten översiktlig kommunal planering på dispositionsplanenivå (kommundelsplanenivå). Detaljplaneläggningen förutsättes ske med hjälp av stadsplaneinstitutet. Andra alternativ kommer dock att diskuteras längre fram i genomföranddelen. Avsikten är att relevanta faktorer så vitt möjligt skall beaktas både ur kostnads- och nyttsynpunkt. För att inte exemplet skall bli alltför allmänt hållet måste vissa grundläggande förutsättningar beträffande de båda områdena läggas fast redan från början. Till att börja med förutsättes i exemplet att mängden bostadsbyggande är given.

Nyexploateringsområdet består till största delen av jordbruksmark av relativt god kvalitet och är lätt att bebygga (vi bortser här från den senare tidens förändrade syn på ianspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse). Kommunen äger ingen mark i området men hela det tänkta exploateringsområdet har en privat ägare som även brukar marken. Någon möjlighet att



utnyttja befintliga anläggningar av generalplanekaraktär finns ej. Vidare utnyttjas området i ringa utsträckning av de kringboende för rekreation. Fastighetsvärdena på omkringliggande råmark påverkas ej väsentligt av exploateringen.

Förnyelseområdet, som är belagt med byggnadsförbud, innehåller ca 30 % permanentbebyggelse. Kommunalt vatten och avlopp saknas i området och därmed har det uppstått sanitära problem. Området är relativt kuperat vilket gör att vissa delar kan vara svåra att bebygga. Vidare löper en större allmän väg genom området. På grund av områdets relativt sett centrala läge finns det även vissa möjligheter att utnyttja redan befintliga generalplaneanläggningar i anslutning till området.

### 2.3 Vilka är intressenter?

I den kommande sammanställningen bör man, för att begränsa exemplet omfattning, endast ta med de intressenter som är direkt berörda av de kommande planläggningsåtgärderna. Därmed skulle ägaren till jordbruksmarken kunna uteslutas under förutsättning att kommunen köper marken till ett värde som motsvarar dess marknadsvärde för jordbruksändamål, samt att jordbrukaren värderar området enligt detta värde.

Fastighetsägarna inom förnyelseområdet är givetvis direkt berörda av om en exploatering kommer till stånd eller ej. Vid en exploatering kommer området att ändra karaktär från fritidsområde till permanent bostadsområde och vissa fastigheter eller fastighetsdelar kanske läggs ut som allmän platsmark eller grupphusområden i den nya planen. Den ursprungliga boendemiljön inom förnyelseområdet förändras väsentligt vilket kan upplevas som negativt av många fastighetsägare. Vidare kommer fastighetsägaren att belastas med viss del av exploateringskostnaderna inom området. Å andra sidan förbättras servicen och de sanitära förhållandena. Fastighetsägarna utgör dock ingen homogen intressegrupp utan inställningen till förändringar är minst sagt skiftande. Med utgångspunkt från några utförda attitydundersökningar i förnyelseområden skulle man kunna göra en grov indelning av fastighetsägarna i tre intressegrupper, nämligen de som vill bibehålla fritidsboendet, de som bor eller vill bosätta sig permanent i området samt presumtiva exploatörer.

Staten berörs bl a i den mån mängden statsbidragsberättigande företag varierar mellan de olika alternativen. I och med att mindre statsbidrag på ett ställe kan öka bidragen på ett annat ställe kan dock staten utdömas som viktigare intressent i detta sammanhang.

Kommunen, som i det här fallet står för skattebetalarna, berörs på flera sätt i exemplet. Bl a bekostar man anläggningar av generalplanekaraktär och i vissa fall även lokala exploateringsanläggningar. Vidare är man ansvarig för olika slag av offentlig service av typ skolor, barnstugor och i vissa fall även den kollektiva trafiken. På grund av områdenas olika lägen kan givetvis betydande kostnadsskillnader uppstå i den delen. Ser man till fördelningspolitiska aspekter kommer kommunen även att beröras, dels i form av markförmedlare då man köper, säljer och upplåter mark, dels som ansvarig för hur de lokala exploateringskostnaderna skall fördelas mellan berörda parter. Kommunens möjligheter att påverka områdenas utformning och innehåll kan vidare ha stor betydelse ur segregations-synpunkt.

Till sist bör även de som skall flytta till det nya området tas med som intressenter. För den gruppen har områdenas läge och innehåll stor betydelse. Läget påverkar ju resornas längd till arbetsplatser, centrumanläggningar och andra bostadsområden och därmed även tidsåtgång och reskostnader. Innehållet kan påverka boendekostnaderna och den yttre miljön. Vid en jämförelse mellan en exploatering i ett förnyelseområde och i ett nyexploateringsområde (jordbruksmark) kan man förutsätta att det finns större möjligheter att bygga ett trevligare område i det förra fallet eftersom den ursprungliga miljön är bättre.

Även en rad andra parter berörs, dock endast obetydligt, varför de kommer att utelämnas i fortsättningen. Det gäller t ex byggherrar och byggföretag som vid en nyexploatering eventuellt får möjlighet att utnyttja eventuella stordriftsfördelar. Vidare kan de som idag bor intill de aktuella exploateringsområdena påverkas både positivt och negativt. En exploatering kan för deras del tänkas medföra bättre service men även förstörd miljö och sämre förutsättningar för rekreation.

Sammanfattningsvis kommer således följande fem intressenter att behandlas i den fortsatta bedömningen: kommunen, de som skall bo i det nya området samt de tre grupperna fastighetsägare i förnyelseområdet.

## 2.4 Sammanställning av effekter för de olika intressenterna

### 2.4.1 Kommunen

Enligt förutsättningarna har förnyelseområdet större möjligheter än nyexploateringsområdet att utnyttja redan befintliga generalplaneanläggningar. Detta har givetvis stor betydelse för kommunen ur kostnadssynpunkt. Investeringar i va-huvudledningar och större trafikleder samt kommunala serviceanläggningar är kostnader som kommunen ensam får svara för i den mån man inte kan erhålla statsbidrag.

I de fall kommunen ansvarar för kollektivtrafiken måste även skillnader i nettointäkter/nettokostnader för denna beaktas. Det är mest troligt i det här fallet att förnyelseområdet p g a det centralare läget och kanske även redan existerande kollektivtrafik ( t ex bussar) är det billigaste området ur den aspekten.

De lokala exploateringskostnaderna är en huvudfaktor ur kommunal synpunkt. Ofta blir dessa högre i förnyelsefallet p g a svårare terrängförhållanden, högre markpriser samt mer låsta utgångsförutsättningar. Denna kostnadsskillnad kan utjämnas något i den mån man kan tillåta en något lägre standard i förnyelseområdet eller kan utnyttja redan befintliga vägar. I nyexploateringsområdet har kommunen möjlighet att ta ut full kostnadstäckning för gjorda investeringar inklusive markköpet, medan man i förnyelsefallet får räkna med att själv svara för en del av exploateringskostnaderna.

Enligt förutsättningarna var förnyelseområdet belagt med byggnadsförbud och hade sanitära problem. Av de skälen vore det en fördel för kommunen om förnyelseområdet byggdes ut. I och med utbyggnaden kan ju byggnadsförbudet hävas och därigenom kan de administrativa resurser (förhandsförfrågningar om byggnadslov m m) som varit bundna p g a förbudet lösgöras för andra uppgifter. Vidare löser man de sanitära problemen i området vilket ytterst är en kommunal angelägenhet. Därigenom eliminerar man risken för att drabbas av ett åläggande på va-sidan något som kan medföra stora kostnader för kommunen, samtidigt som kommunens planering både på kort och lång sikt måste göras om i väsentliga delar.

Kommunens möjligheter att påverka socialgruppssammansättningen (segregationen) i de båda områdena kommer att behandlas i avsnitt 2.4.6.

#### 2.4.2 De som flyttar till det nya området

De konsekvenser som valet av utbyggnadsområde medför för dem som kommer att flytta till det nya området är beroende dels på områdenas externa egenskaper (olika lägen i kommunen), dels på variationerna i områdenas interna egenskaper (boendekostnader, miljö m m).

Enligt de i exemplet antagna förutsättningarna kommer förnyelseområdets centralare läge i kommunen i jämförelse med nyexploateringsområdet att medföra att avstånden till centrumanläggningen och den mer övergripande servicen samt troligtvis även avstånden till arbetsplatserna blir kortare i förnyelsealternativet. Härigenom får de boende lägre reskostnader (fordonskostnaden plus restidskostnaden).

De viktigaste interna skillnaderna mellan alternativen hänför sig till boendekostnaderna (hyror, tomtpriser e dyl) och boendemiljön. De svårare terrängförhållandena och högre markpriserna inom förnyelseområdet samt det mera komplicerade plangenomförandet inom detta område kan medföra att boendekostnaderna blir högre än i nyexploateringsalternativet. För styckebyggda hus är möjligheterna till kommunal markkostnadskontroll ringa och punktviss förtätning måste därför ofta genomföras utan statlig belåning. Ser vi till miljön är förutsättningarna för att kunna skapa en trivsamt boendemiljö i många stycken bättre i förnyelseområdet genom dess omväxlande, kuperade, terräng med den redan uppvuxna vegetationen tillsammans med den befintliga bebyggelsen från olika tidsepoker. Avstånden till närservice m m kan dock bli längre i förnyelsefallet p g a områdets större utbredning.

#### 2.4.3 Gruppen fastighetsägare som önskar behålla fritidsboendet

De som önskar bibehålla fritidsboendet inom förnyelseområdet är i regel negativa till förnyelse. Om detta är en uppfattning som biträds av majoriteten av fastighetsägarna är det svårt för kommunen att genomdriva en ändrad markanvändning. I det fallet får man i regel avvakta eller undersöka möjligheterna att genom olika åtgärder försöka bibehålla området som ett fritidsområde. I det föreliggande exemplet förutsattes dock att en majoritet av fastighetsägarna önskar en permanentning av förnyelseområdet. De fritidsboende som inte önskar bosätta sig permanent i området har, i de fall kommunen väljer att exploatera förnyelseområdet, i stort sett inga andra valmöjligheter på sikt än att sälja sina fastigheter och försöka skaffa sig ersättningsfastigheter på annat håll. Vid försäljningen får de ersättning efter fastigheternas marknadsvärde. Den negativa upplevelsen av att tvingas flytta från en fastighet som man sannolikt är känslomässigt bunden till kvarstår dock.

#### 2.4.4 Gruppen fastighetsägare som bor eller önskar bosätta sig permanent i förnyelseområdet.

Den grupp markägare som bor permanent i förnyelseområdet är i de flesta fall intresserade av att området omvandlas till ett permanent bostadsområde. Attitydundersökningar visar dock att man inte önskar någon kraftigare förtätning. Vad man enligt undersökningarna främst vill ha är kommunalt vatten och avlopp och möjligen en viss upprustning av vägnätet.

Fritidshusägare som önskar att bosätta sig permanent har stora möjligheter till detta. Dels har de allra flesta så stora tomter att det finns möjlighet att stycka av och sälja en del av tomten, dels har de goda möjligheter att erhålla statliga lån för ny- eller ombyggnad. Denna grupp är enligt ovan nämnda attitydundersökningar mer benägna att acceptera en något hårdare förtätning i området, dels för att de själva vill bygga nytt, dels för att exploateringsavgifterna per fastighet skall hamna på en rimlig nivå. Sammanfattningsvis kan sägas att de fastighetsägare som redan är bosatta eller önskar bosätta sig permanent i området, åtminstone till övervägande delen kan förutsättas önska att kommunen väljer förnyelsealternativet framför nyexploateringsalternativet. Därutöver vill man med största sannolikhet ha så låga exploateringsavgifter som möjligt samtidigt som man enligt de tidigare nämnda enkätundersökningarna önskar en måttlig förtätning - två önskemål som i och för sig kan motsäga varandra.

#### 2.4.5 De presumtiva exploatörerna i förnyelseområdet

I denna grupp ingår först och främst de byggföretag som köpt upp mark i området men även de fastighetsägare som vill sälja sina fastigheter. Generellt kan sägas att gruppen är positiv till en utbyggnad i förnyelseområdet om alternativet är ett fortsatt byggnadsförbud. Det ekonomiska utfallet av planläggningen för intressenterna i gruppen kan dock variera, främst beroende på planutformningen. Även storleken på exploateringsavgifterna kan ha betydelse.

Av ovanstående följer att det ur denna grupps synvinkel vore bäst om kommunen enbart engagerade sig i planläggningsarbetet samt byggandet av exploateringsanläggningarna och lät marknadskrafterna styra försäljningspriset på de nya bostäderna och därmed även urvalet av de som kommer att flytta till området.

#### 2.4.6 Effekter som ej kan hänföras till särskild intressent

Ianspråktagandet av åkerjord för tätbebyggelsändamål har på senare år väckt häftig kritik från många håll och entydiga uttalanden från de centrala myndigheterna tyder på att



man i fortsättningen inte längre kommer att slentrianmässigt släppa fram kommunala planer som tar i anspråk god åkerjord. Alternativet kan bli högre exploateringskostnader och/eller sämre kommunikationsläge, eventuellt också att ur rekreationssynpunkt värdefull mark tas i anspråk.

Segregation i alla former uppfattas allmänt som något negativt. Om man har detta som utgångspunkt så gäller det i exemplet att avgöra vilket av områdena som efter exploateringen har störst förutsättningar att få en vettig socialgrupps- och åldersgruppsammansättning. I nyexploateringsfallet, där kommunen förvärvat marken till ett relativt sett lågt pris, finns det alla möjligheter att bygga olika typer av hus och använda olika upplåtelseformer. De som flyttar till nyexploateringsområdet har således möjlighet att välja mellan olika typer och storlekar av lägenheter med skilda upplåtelseformer, producerade med statliga lån (pris-kontroll). Vidare fördelas lägenheterna i det fallet via den kommunala tomt- eller bostadskön, vilket innebär att det i princip är platsen i kön som utgör urvalskriterium och inte betalningsförmågan. Hur stor skillnaden blir gentemot förnyelseområdet i det här avseendet beror till stor del på kommunens agerande. Om kommunen för en aktiv markpolitik och förvärvat mark i förnyelseområdet finns det även i detta alternativ möjlighet att nå i stort sett samma resultat som i förra fallet vad beträffar grupphus samt flerfamiljshus. Förutsättningarna är något sämre om kommunen överlåter till enskilda exploatörer att förvärva mark för exempelvis grupphusändamål. Frånsett att man i det fallet måste ha dispens från bestämmelserna i bostadsfinansieringsförordningen finns alltid risken att markpriserna kan ha trissats upp till en sådan nivå att det inte går att erhålla statliga lån för bebyggelsen. Med hjälp av belåningsregler och exploateringsavtal är dock kostnadskontroll ofta möjlig. När det gäller stycketomter har kommunen i förnyelsefallet inte någon möjlighet att kontrollera vare sig utbud eller fördelning. I det fallet är man helt beroende av privata initiativ.

Vissa skäl talar sålunda för att det finns störst förutsättningar att skapa ett integrerat bostadsområde av nyexploateringsområdet. Å andra sidan innebär förnyelse en successiv komplettering av redan befintlig befolkning i området. I varje fall ålderssammansättningen blir därför ofta mer blandad i förnyelseområdet med positiva effekter ur skolsynpunkt m m som följd. En satsning på nyexploateringsområdet innebär därför en viss risk för att förnyelseområdet utvecklas till ett starkt segregerat bostadsområde.

#### 2.4.7 Sammanställning

Skillnaderna mellan de båda reovisade utbyggnadsalternativen kan med hänsyn till de givna förutsättningarna sammanfattas i nedanstående uppställning.

<u>Intressent</u>	<u>Förnyelseområde</u>	<u>Nyexploateringsområde</u>
Kommunen		
som ansvarig för lokala exploateringsanläggningar		+
som ansvarig för generalplaneanläggningar	+ 1)	
som ansvarig för de sanitära förhållanden	+	
De som flyttar till det nya området		
Boendekostnader		+
Interna egenskaper	(+) 2)	(+) 2)
Externa egenskaper	+	
Gruppen fastighetsägare som önskar bibehålla fritidsboendet		(+) 3)
Gruppen fastighetsägare som har bosatt sig eller önskar bosätta sig i området	(+) 4)	
De presumtiva exploatörerna i förnyelseområdet	+	
Effekter ej hänförbara till någon intressent		
Förlust av åkermark	+	
Segregationsaspekten	? 5)	? 5)

- 1) Nyexploateringsområdet behöver inte ha exceptionellt höga generalplane-kostnader utan det är förnyelseområdets gynnsamma läge och bättre utnyttjande av befintliga anläggningar som föranleder + tecknet
- 2) Förnyelseområdet har miljömässiga fördelar medan nyexploateringsområdet ofta har närmare till närservice e dyl.
- 3) På lite längre sikt är detta förmodligen en omöjlighet varför + tecknet inte bör ges alltför stor betydelse
- 4) Under vissa förutsättningar (se 2.4.4)
- 5) Beror i stor utsträckning på kommunens agerande och vad som händer med förnyelseområdet om nyexploateringsområdet byggs ut.

De ovan redovisade effekterna kommer givetvis att värderas olika beroende på vem eller vilka som gör själva utvärderingen. Inledningsvis förutsattes att det var kommunen som var initiativtagare till utredningen. Om kommunen även gör själva utvärderingen kan man förutsetta att faktorer som mer direkt påverkar exploateringsekonomin kommer att tillmätas stor betydelse. Det är dock inte säkert att nyexploateringsområdet blir det billigaste alternativet i det fallet. Tidigare undersökningar på området (bl a J E Erikson, O Sjöblom, 1975) visar att en utbyggnad i ett förnyelseområde i många situationer kan vara minst lika ekonomiskt fördelaktigt för en kommun som motsvarande utbyggnad i ett nyexploateringsområde.



### 3 DEN KOMMUNALA BESLUTSSITUATIONEN

#### 3.1 Allmänt

I det föregående avsnittet gavs en översiktlig beskrivning av vilka effekter för stat och kommun samt olika grupper av enskilda som följde med planläggning av ett nyexploateringsområde respektive ett förnyelseområde. Den i inledningskapitlet angivna huvudmålsättningen för denna studie "kommunal strategi vid val mellan områden att förnya" anger dock att de fortsatta studierna kommer att koncentreras på att närmare belysa effekterna för kommunen. Arbetet kommer därvid att inriktas på att ta fram underlag för uppgörandet av en prioriteringsordning mellan olika förnyelseområden i en kommun. Det gäller därvid att redovisa vilka ekonomisk- och politiska ramar som kommunen har att hålla sig inom vid uppgörandet av en sådan prioriteringslista samt även att diskutera de faktorer som påverkar dessa ramar.

Gränserna för kommunens allmänna kompetens framgår av kommunallagen. Där sägs i 3 § bl a att kommunen äger rätt att själv vårda sina angelägenheter såvitt icke handhavandet därav enligt gällande författningar tillkommer annan. Några väsentliga förändringar på den punkten finns inte med i det förslag till ny kommunallag som presenterades för några år sedan (SOU 1974:99) och som trädde i kraft 1977-07-01. Där infördes vissa förändringar som kan underlätta för kommunerna att uppta lån. Dessa kommer att kommenteras längre fram i detta avsnitt. Den största delen av kommunens uppgifter regleras dock genom särskilda lagar. Dit hör bl a byggnadslagen, byggnadsstadgan, hälsovårdsstadgan, skollagen, skolstadgan, socialhjälpslagen m fl. De kommunala uppgifter som är av särskild vikt att belysa i samband med planering och plangenomförande i förnyelseområden är främst följande: bebyggelseplanering, bostadsförsörjning, hälsovård samt skolförsörjning. Vidare kan det vara av intresse att ge en kortfattad redogörelse för hur kommunen kan finansiera verksamheten inom dessa områden.

#### 3.2 Bebyggelseplanering

Den kommunala instans som vanligtvis i första hand får ta itu med förnyelseområdenas problem är byggnadsnämnden som har att bevaka planläggnings- och byggnadsverksamheten i kommunen och därvid tillse att byggnadslagen

och byggnadsstadgan efterlevs. Byggnadsnämnden får in ansökningar och förhandsförfrågningar om byggnadslov i förnyelseområden och om ett område är belagt med byggnadsförbud har man även att ta ställning till dispensansökningar. En alltför liberal hållning från byggnadsnämndens sida vad gäller att ge byggnadslov för permanentbostadsbebyggelse utan föregående planläggning kan på sikt medföra att kommunen tvingas göra stora ekonomiska åtaganden i dessa områden. I samband härmed bör även nämnas att kommunen ansvarar för att de områden som är belagda med byggnadsförbud blir föremål för planläggning så att förbudet kan upphävas. Den nuvarande situationen med 10-20-åriga byggnadsförbud över stora områden är givetvis mycket otillfredsställande för samtliga parter.

I byggnadslovsfrågor samt dispensärenden är byggnadsnämnden ett specialregleratororgan med myndighetsutövning, medan man i planlägningsfrågor är helt bunden att följa kommunens beslut. En planläggning av ett område medför ju i de flesta fall stora ekonomiska åtaganden från kommunens sida vad avser direkta investeringar i mark- och exploateringsanläggningar. Även kostnaderna för följdinvesteringar av olika slag kan uppgå till betydande belopp. I bygglagutredningens principbetänkande diskuteras en överflyttning av ansvaret för den översiktliga planläggningen på kommunstyrelsen. Detta är redan genomfört i många kommuner. Med hänsyn till kommunstyrelsens ansvar för den ekonomiska planeringen och till önskemålen om ett ökat medinflytande i planeringsfrågor synes det även naturligt.

I den översiktliga planeringen bör givetvis förnyelseområdena tas upp och behandlas. Där bör framgå om och i så fall när och hur områdena skall planläggas och även vilka principer som skall tillämpas vid byggnadslovsgivningen fram till dess att områdena blir föremål för planläggning. Kommunen har dock ingen möjlighet att förhindra att folk bosätter sig permanent i redan befintliga byggnader inom dessa områden (sommrastugor o dyl). Även i det fallet drabbas kommunen av vissa extra kostnader t ex i form av skolskjutsar. En permanentbosättning i ett område som från början enbart var avsett för fritidsbebyggelse leder i de allra flesta fall till sanitära problem. Därmed kopplas hälsovårdsnämnden in i bilden.

### 3.3 Hälsovård

Enligt hälsovårdsstadgans 1 § ankommer det på kommunen att handha den allmänna hälsovården i kommunen. Hälsovårdsnämnden är det kommunala organ som närmast har att sköta denna uppgift. Hälsovårdsnämnden är i likhet med byggnadsnämnden ett specialreglerat organ och har i många stycken egen myndighetsutövning. I de fall sanitära problem har uppstått i ett område på grund av ovan

angivna skäl kan hälsovårdsnämnden exempelvis kräva att fastighetsägarna skaffar sig sådana va-anläggningar att avloppsvattnet kan tas om hand på ett godtagbart sätt. Hälsovårdsnämnden har därmed rätt att förbjuda användningen av sådana anläggningar som man anser vara en bidragande orsak till att sanitär olägenhet uppkommit. I vissa speciella fall där de sanitära förhållandena inom ett område bedöms vara så besvärliga att enda lösningen är att va-frågan ordnas i ett större sammanhang kan hälsovårdsnämnden men även fastighetsägarna inom området kräva att kommunen bygger ut allmänna vatten- och avloppsanläggningar till området. Vägrar kommunen kan länsstyrelsen enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar vid vite tvinga kommunen. Ett sådant åläggande kan medföra stora kostnader för kommunen som i de flesta fall inte har någon reell möjlighet att debitera fastighetsägarna inom det aktuella området hela denna kostnad.

Ett föreläggande på va-sidan medför även i en hel del fall tvära kast i den kommunala planeringen med förseningar av redan planerade områden och kostnadsökningar som följd. Det är således nödvändigt för kommunen att sköta planeringen och byggnadslovsgivningen på så sätt att risken för förelägganden på va-sidan elimineras.

### 3.4 Bostadsförsörjning

Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen finns fastlagt i en lag från 1947 med tillhörande tillämpningskungörelse. Både lagen och kungörelsen har sedermera ändrats men innebörden är fortfarande i stort sett densamma. Kommunen har det yttersta ansvaret för att tillgodose kommuninvånarnas bostadsbehov, medan staten står som den ekonomiska garanten samt beslutar om ramar för bostadsbyggandet.

Samtliga kommuner i landet är skyldiga att varje år upprätta bostadsbyggnadsprogram. Programmen, som löper över fem år, skall ange omfattningen och inriktningen på nyproduktionen och i vissa fall även saneringen av bostäder i kommunen. I bostadsbyggnadsprogrammet, som i sin helhet stämmer överens med den kommunalekonomiska långtidsplaneringen, bör till att börja med redovisa de särskilda kommunalpolitiska målsättningarna för bostadsbyggandet i kommunen. Målsättningarna kan vara mer eller mindre detaljerade och innehålla ställningstaganden till t ex hustyper, upplåtelseformer, belåning, segregation, lägenhetssammansättning och eventuellt även boendekostnader. I programmet bör givetvis även redovisas vilka servicekomplement av typ skolor, förskolor m m som kommer att byggas i anslutning till de nya bostadsområdena. Vidare har prognoser rörande befolkningstillväxten i kommunen stor betydelse för bostadsbyggandets omfattning. Dessutom skall kommunen redovisa sin markberedskap, planberedskap samt exploateringsberedskap.

Förnyelseområdenas speciella förutsättningar medför att det kan vara svårt för kommunen att tillhandahålla ett tillräckligt varierat utbud av bostäder enbart i dessa områden. En viss nyexploateringsverksamhet måste därför med största sannolikhet hållas igång, dels för att komplettera förnyelseverksamheten, dels för att i vissa fall ersätta denna verksamhet om planläggningen av förnyelseområdena skulle kärva till sig. Det är således av väsentlig betydelse att kommunen har en god mark-, plan- och exploateringsberedskap, så att olägenheterna med oförutsedda förseningar i förnyelseverksamheten kan minskas. Det kostar givetvis en del att upprätthålla en sådan beredskap. Kommunerna har dock möjligheter att erhålla lån av staten för vissa av dessa ändamål (markförvärvslån).

Kommunerna är också skyldiga att förmedla statliga lån till bostadsbyggandet. Verksamheten på detta område är hårt styrd av särskild lagstiftning (bostadsfinansieringsförordningen) och genom tillsyn och kontroll av statliga myndigheter. I byggadministrationsutredningen föreslås att kommunerna skall få ett väsentligt ökat ansvar på detta område.

I bostadsfinansieringsförordningen, som med vissa undantag trädde i kraft den 1 januari 1975, infördes ett par väsentliga bestämmelser rörande markvillkor och byggkonkurrens. Markvillkoret innebär i princip att statliga bostadslån skall utgå endast i de fall då marken förmedlats av kommunen. Upphandlingsreglerna innebär att statliga bostadslån i princip inte skall utgå om inte byggnadsarbetena upphandlats efter öppen anbudsinfordran och antagande av "bästa" anbud. Syftet med dessa två villkor kan kortfattat uttryckas så att markpriserna skall reduceras och att bostadsbyggandet skall handhas av byggherrar som har förutsättningar att bygga bra och billiga bostäder. Vilken effekt som mark- och konkurrensvillkoren kommer att få beror givetvis på hur nödvändigt (ekonomiskt fördelaktigt) det ter sig att bygga med statliga lån.

Det är av mycket stor betydelse för de boende att bostadsproduktionen kan finansieras med statliga lån. Med dessa följer priskontroll, vilket ger kommunen en möjlighet att påverka boendekostnaderna. Vidare kan kommunen i det fallet även sköta fördelningen av de producerade lägenheterna till den kommunala bostads- eller småhusköen. En frifinansierad bostadsproduktion binder ekonomiska och personella resurser i kommunen och ger sämre utdelning ur bostadsförsörjningssynpunkt. Vidare leder en sådan typ av produktion till att bostadsområdena får en ensidig befolkningssammansättning. Statsmakterna fastställer varje år storleken på den sk fria kvoten. Den slutliga fördelningen på kommunerna görs av länsarbets- och länsbostadsnämnderna i samråd med kommunen. Från att ha varit ett rent arbetsmarknadspolitiskt styrinstrument har turordningen av den frifinansierade bostadsproduktionen i vissa kommuner utnyttjats för rent bostadspolitiska syften t ex som påtryckningar vid förhandlingar om exploateringsavtal.



### 3.5 Skolförsörjning

Enligt skollagen och skolstadgan är kommunen huvudman för undervisningen. Kommunen uppbär dock betydande statsbidrag för skolväsendet. Bl a ersättes alla lärarlöner och viss del (ca 20 %) av byggnadskostnaden för själva skollokaler. Utan att vara lagstadgade tillkommer kostnaden för skolmåltider och skolskjutsar och om SIA (skolans inre arbete) genomförs kommer kommunen att få ett ökat omsorgsansvar för elevernas fritid under skoldagen. Förskolan är redan idag allmän för samtliga 6-åringar och barn med särskilda behov och man kan förmoda att kommunerna i framtiden kommer att åläggas ett allt större ansvar även här. Idag försöker staten stimulera kommunerna till frivilliga insatser på detta område (100 000 platser på fem år) genom att ge statsbidrag till både byggande och drift av förskolor.

Kommunernas ansvar och skyldigheter på skolans område är givetvis desamma vare sig man bygger i nyexploaterings- eller förnyelseområden. Exploatering av ett förnyelseområde kan dock ha vissa positiva effekter beträffande skolförsörjningen. Förnyelseområdenas i allmänhet centrala läge i kommunen gör att det kan finnas större möjligheter att utnyttja redan befintliga skollokaler. Det kan gälla skolor i anslutning till lite äldre nyexploateringsområden eller gamla kommuncentra, där antalet barn börjat minska. Vid ett tillskott av bostäder i närheten av dessa områden skulle man kunna förhindra att dessa skolor läggs ner och de kvarvarande barnen "bussas" till andra skolor. Vid nyexploatering kan det i sämsta fall bli så att man bygger en helt ny skola i nyexploateringsområdet, medan man tvingas lägga ner en fullt funktionsduglig skola i en annan del av kommunen p g a vikande befolkningsunderlag.

### 3.6 Finansieringsmöjligheter

En kommun har i stort sett tre möjligheter att finansiera sin verksamhet. Antingen kan man täcka utgifterna via kommunalskatten eller ta ut avgifter för de utförda tjänsterna. Dessutom finansieras en stor del av kommunernas verksamhet ( tex skolväsendet) via statsbidrag. Det finns även möjligheter för kommunerna att erhålla pengar från AMS (arbetsmarknadsstyrelsen) till vissa speciella projekt. En omfördelning i tiden av de kommunala investeringskostnaderna kan vara nödvändig för att inte kommunen skall råka ut för likviditetssvårigheter. Detta kan ske antingen genom att kommunen bygger upp fonder för visst speciellt ändamål eller att man lånar upp pengar. Lånefinansiering kan dock i princip endast tillämpas för att finansiera anläggningstillgångar, men möjligheterna att låna pengar är oftast begränsad.

Utan tillstånd av regeringen får kommunerna, enligt den nya kommunallagen, låna upp hur stora belopp som helst, men amor-

teringstiden får högst vara 5 år, s k underställningsfri lånerätt. Tidigare fanns även en beloppsgräns och krav på årliga amorteringar, men dessa bestämmelser har numera tagits bort. (Från och med 1977-07-01). Kommunerna äger vidare rätt att vid förvärv av fastigheter som besväras av inteckningar överta betalningsansvaret även om skulden är ställd att betalas inom längre tid än 5 år. Kommunen äger även rätt att vid förvärv av fast egendom som betalning lämna s k köpeskillingsreverser. Vissa specialregler finns dock när det gäller lån av statsmedel samt lån till vissa speciella anläggningar t ex va-anläggningar. Vidare har kommunen rätt att utan tillstånd ta upp bottenlån för finansiering av statsbelånade bostadsföretag.

En planläggning av förnyelseområden kräver i allmänhet att kommunen sätter in större personella och ekonomiska resurser än vad som är fallet vid nyexploatering. Samrådsförfarandet med markägarna under hela planarbetet, de många markförvärven, förhandlingarna om exploateringsavtal, tillämpningen av gatukostnadsbestämmelser och va-taxa är några av de faktorer som medför ett ökat krav på de personella resurserna. I dagens kommunalekonomiska läge får man räkna med att kommunen ofta köper upp dessa tjänster utifrån i stället för att anställa mer folk. För markförvärv finns det på samma sätt som vid nyexploatering möjligheter att erhålla markförvärvslån. Ränte- och administrationskostnaderna blir dock högre än vid nyexploatering, då fastighetspriserna är högre i förnyelseområden och förhandlingsarbetet mera komplicerat.

När det gäller intäktsidan föreligger en del mera betydande skillnader om man jämför nyexploatering med förnyelse. I ett nyexploateringsområde där kommunen äger marken och haft hand om exploateringen brukar samtliga exploateringsavgifter ingå i tomtpriset eller i hyran om kommunen eller ett kommunalt bostadsföretag står som hyresvärd. Ibland tas va-avgiften ut separat via va-taxan. Vissa typer av anläggningar (s k generalplaneanläggningar) t ex skolor, större tillfartsleder, idrottsplatser m m måste dock skattefinansieras i den mån man inte kan erhålla statsbidrag. I förnyelseområden gäller i stort sett samma regler beträffande de bostäder som antingen byggs i kommunal regi eller av exploatör med vilken slutits exploateringsavtal. Va-avgiften kan tas ut av övrig bebyggelse enligt taxan, som dock vid låg exploateringsgrad kan visa upp underskott för området. Generalplaneinvesteringarna får kommunen stå för. I övrigt är kommunen hänvisad till att använda byggnadslagens gatukostnadsbestämmelser för att ta ut kostnaderna för gatu- och parkanläggningar varför viss del måste subventioneras (skattefinansieras). Dessutom äger i allmänhet fastighetsägarna rätt att amortera av det debiterade beloppet på 10 år, vilket kan medföra likviditetsproblem. Administrering av gatukostnadsbidragen kräver även personella resurser.

Vid en omfattande förnyelseverksamhet i en mindre kommun kan ovanstående skillnader vad gäller avgiftsfinansiering av exploateringsanläggningarna leda till svårigheter. I "normalfallet" kan dock sägas att detta troligtvis inte är något stort problem, även om man från kommunernas sida upplever den ofrivilliga subventioneringen av vissa exploateringsområden som mycket otillfredställande.

Förnyelsens krav på kommunens personella och finansiella resurser liksom dess anpassning till behovet av nya bostäder medför, att verksamheten i allmänhet måste fördelas under en lång tidsperiod. Ett väsentligt drag i den kommunala beslutssituationen är därför nödvändigheten att beakta restriktionerna, att inom denna handlingsram prioritera vilka åtgärder som är mest angelägna men samtidigt inpassa dessa åtgärder i ett långsiktigt program. Mot denna bakgrund skall i nästa avsnitt de ekonomiska kriterierna för prioriteringen diskuteras.

#### 4 STUDIER AV PRIORITERINGSPROBLEMATIKEN FRÄMST MED HÄNSYN TILL EKONOMISKA FAKTORER.

##### 4.1 Målsättning

Huvudmålsättningen för den ekonomiska studien är "kommunal strategi vid val mellan olika områden att förnya". Arbetet koncentreras på att ta fram underlag för kommunal prioritering inom vissa ekonomiska och politiska ramar. En förutsättning är här att bostadsproduktionen i kommunen sker oberoende av produktionen i angränsande kommuner. Förutsätter man att det finns ett regionalt samarbete på bostadsmarknaden får man vid prioriteringen gå ifrån den rent kommunalekonomiska kalkylen och även ta hänsyn till andra faktorer som områdenas läge i regionen m m. Förnyelseverksamheten torde dock i de allra flesta fall endast vara genomförbar i relativt små enheter. I praktiken lär det därför i huvudsak bli fråga om en enskild kommuns ställningstagande till förnyelsefrågorna.

Den föreliggande studien är i första hand inriktad på att få fram praktiskt brukbara metoder, varför beräkningarna främst utgörs av enkla och konkreta kalkyler. Det är således till att börja med fråga om att via alternativkalkyler bestämma det kommunalekonomiska utfallet för ett antal modellområden. Kalkylerna skall därvid även användas till att belysa vilka områdesfaktorer som har stor betydelse ur kommunalekonomisk synvinkel och vilka som kan anses vara av mindre vikt. Det ekonomiska utfallet för de olika modellområdena vägs sedan samman med andra viktiga faktorer som ej direkt kan kostnadsanknytas utan mera resonemangsvis får föras in i bilden. Det gäller faktorer som sanitär olägenhet, sociala komplikationer, politiska löften om förbättringar m fl.

##### 4.2 Modellstudier

###### 4.2.1 Modellområdenas uppbyggnad

De ekonomiska beräkningarna kommer att baseras på teoretiskt uppbyggda modellområden. Dessa modellområden konstrueras fram med hjälp av 6 stycken utvalda "områdesfaktorer" där varje faktor kan varieras på olika sätt. Härvidlag har områdesfaktorerna valts ut med tanke på att de främst skall användas för att belysa de kommunalekonomiska konsekvenserna av en förnyelseplanering. Följande faktorer ingår i modellområdet, som antas vara av storleksordningen 50 ha, varav 40 ha utgör tomtmark.



<u>Områdesfaktorer</u>	<u>Variationsmöjligheter</u>		
1. Tomtstorlek (medel)	2000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
2. Terrängförhållanden	M2 <sup>1)</sup>	M3 <sup>2)</sup>	
3. Permanentningsgrad	10%	20%	40%
4. Fastighetsvärden <sup>3)</sup>			
5. Vägreservat	6 m	7,5 m	9 m
6. Generalplaneläge <sup>4)</sup>	Läge I	Läge II	Läge III

1) M2 = medelsvårt byggbar mark

2) M3 = svårt byggbar mark

3) Antas vara beroende av tomtstorlek. Se tabell 4 bilaga 1.

4) Närmare beskrivning ges i Bilaga 1.

#### Tabell 1. Områdesfaktorer

Även en del andra faktorer, som inte kan områdesanknytas på ett naturligt sätt, kommer att mera resonemangsvis föras in i beräkningarna och senare även i utvärderingen. Det gäller främst faktorer som bostadsbyggandets omfattning och inriktning, likviditetsproblem, markpolitik m fl (kapitel 3).

De utgångsmodeller som konstrueras fram främst på grundval av de antagna tomtstorlekarna utgör således grunden för de kommande kostnadsberäkningarna (se bilaga 1). Befolkningsunderlaget räknas fram med hänsyn till gjorda antaganden beträffande grupphusandel, förtättningsmöjligheter för friliggande villor samt hushållsstorlek. Befolkningsunderlaget utgör sedan en dimensionerande faktor dels för serviceanläggningar av olika slag, typ LM-skolor och förskolor dels för allmänna parkanläggningar typ parker, bollplaner och lekplatser.

Längden av det befintliga vägnätet hämtas ur utgångsmodellerna och korrigeras sedan med en antagen korrikeringsfaktor (se bilaga 1). Här kan konstateras ett direkt samband mellan antagen tomtstorlek och uppmätt gatulängd, vilket man skall ha i minnet vid den senare bedömningen av områdesfaktorernas betydelse för exploateringskostnaderna. Även längden av det va-nät som skall byggas har beräknats på liknande sätt. Gatustandarden bestäms i huvudsak av de bedömda trafikmängderna på respektive gator. Längden av gångvägssystemet har antagits vara beroende av det totala antalet villor och radhus inom exploateringsområdet. Intrångsättning har beräknats med utgångspunkt ifrån gjorda antaganden om befintligt vägreservat samt använd gatu- typ. Ränte- och administrationskostnaderna har, när

det gäller de lokala exploateringskostnaderna, räknats fram genom ett procentpåslag medan denna kostnadspost har räknats in i de för generalplaneanläggningarna angivna kostnadsuppgifterna. Kostnaderna för matarleden och va-huvudledningen bestäms enbart av det förutsatta generalpaneläget. Vidare kommer förtätningen med grupphus att varieras på fyra olika sätt för varje redovisat modellområde. Grupphusförtätningen anges som en procentandel av det totala antalet ursprungliga tomter inom området (0, 10, 20 respektive 40%) för att få överensstämmelse mellan antalet tillkommande grupphus och angiven förtätningsgrad i de olika modellområdena. Förtätningen med friliggande villor kommer att göras enligt en i förväg uppgjord tabell och avse ett tänkt slutläge ca 10-15 år efter planläggning. För en mera noggrann redovisning samt diskussion av ovan angivna faktorer, deras variationsmöjligheter samt inbördes beroende hänvisas till bilaga 1. Där redovisas ävensådana för modellberäkningarna nödvändiga antaganden som i det praktiska fallet tas fram via områdesinventeringar eller studier av planförslag (d v s ursprunglig väglängd, nödvändiga intrång, inlösen av befintliga permanenta fastigheter avsedda för grupphusändamål, befolkningstal m fl).

#### 4.2.2 Modellområdeskalkyler

De ekonomiska kalkylerna skall enligt målsättningen huvudsakligen koncentreras på att belysa de kommunal-ekonomiska konsekvenserna av en förnyelseplanering.

Modellområdeskalkylerna kommer att utföras i två steg. Till att börja med kommer endast den kommunala exploateringskostnaden, dels totalt och dels per lägenhet (såväl befintlig som nytillkommande), att beräknas för varje område. Kalkylmallen innehåller i stort sett de kostnadsposter som brukar finnas med i en "normal" kommunal exploateringskalkyl. Därefter har ett antal intressanta modellområden valts ut för vilka både kostnader och intäkter redovisas. De utvalda modellområdena placeras sedan i en prioriteringsordning med hänsyn till den beräknade kommunal nettokostnaden för varje område. I beräkningarna har följande kostnadsposter beaktats.

#### Kalkylmall

Trafikleder	Gator
Va-anläggningar	Parker
Lekplatser	Bollplaner
Gång- och cykelvägar	Intrångsersättning
LM-skolor	Förskolor
Räntor	Administration

Anläggningar av typ högstadium, gymnasium, idrottsplatser, större trafikleder m fl har lämnats utanför beräkningarna. Även sådana anläggningar som handhas av självfinansierande verk typ el- och teleanläggningar har lämnats utanför. En detaljerad kostnads- och kalkylmall med kommentarer finns i bilaga 1.

Standarden på de nytillkommande anläggningarna typ gator, vatten och avlopp, parker m m skiljer sig till viss del ifrån den standard som normalt tillämpas i nyexploateringsområden. Gatustandarden inom området baseras i huvudsak på en rapport från länsstyrelsen i Stockholm län, "Trafikstandard i äldre bebyggelseområden med lågt markutnyttjande" (H. Chambert, S. König, 1977). Betydande förenklingar av rapportens rekommendationer samt anpassning till föreliggande modellstudier har dock gjorts. När det gäller va-systemet har normal nyexploateringsstandard använts. I fråga om parker och liknande anläggningar har tillämpats en lägre och till förnyelseområdena mera anpassad standard än vad som kan anses vara normalt vid nyexploatering.

### 4.3 Kommunala exploateringskostnader

#### 4.3.1 Inledning

De i detta avsnitt redovisade befolkningstalen och kommunala exploateringskostnaderna är som nämnts tidigare baserade på de modellområden som konstruerats fram med hjälp av modellområdesfaktorerna. Kostnadsberäkningarna har redovisats i tabellform. De beräkningsresultat som kommer att presenteras i form av tabeller, figurer och diagram utgör en sammanställning av de delar av det framtagna beräkningsmaterialet som bedömts vara av största intresse i det här sammanhanget.

Någon särredovisning av olika delposter i exploateringskalkylerna kommer ej att ske i annan mån än att de redovisade totalkostnaderna delas upp i lokala exploateringskostnader samt generalplane-kostnader.

#### 4.3.2 Befolkning

Det antal invånare som kommer att bo i området efter det att förtätningen är genomförd varierar främst med den förutsatta grupphusandelen. Även tomtstorlek, permanentningsgrad och terrängförhållanden inverkar till viss del då dessa faktorer påverkar möjligheterna att förtäta området med friliggande villor. Ur nedanstående tabeller med tillhörande diagram kan man bilda sig en uppfattning om dessa faktors relativa betydelse för förtättningsgraden och därigenom även för invånarantalet.

Grupphusandel Terrängförhållanden		0%		10%		20%		40%	
		M2	M3	M2	M3	M2	M3	M2	M3
Permanentningsgrad	10%	1148	983	1327	1175	1508	1376	1871	1772
	20%	1132	967	1310	1158	1492	1360	1855	1756
	40%	1099	934	1277	1129	1459	1327	1832	1733

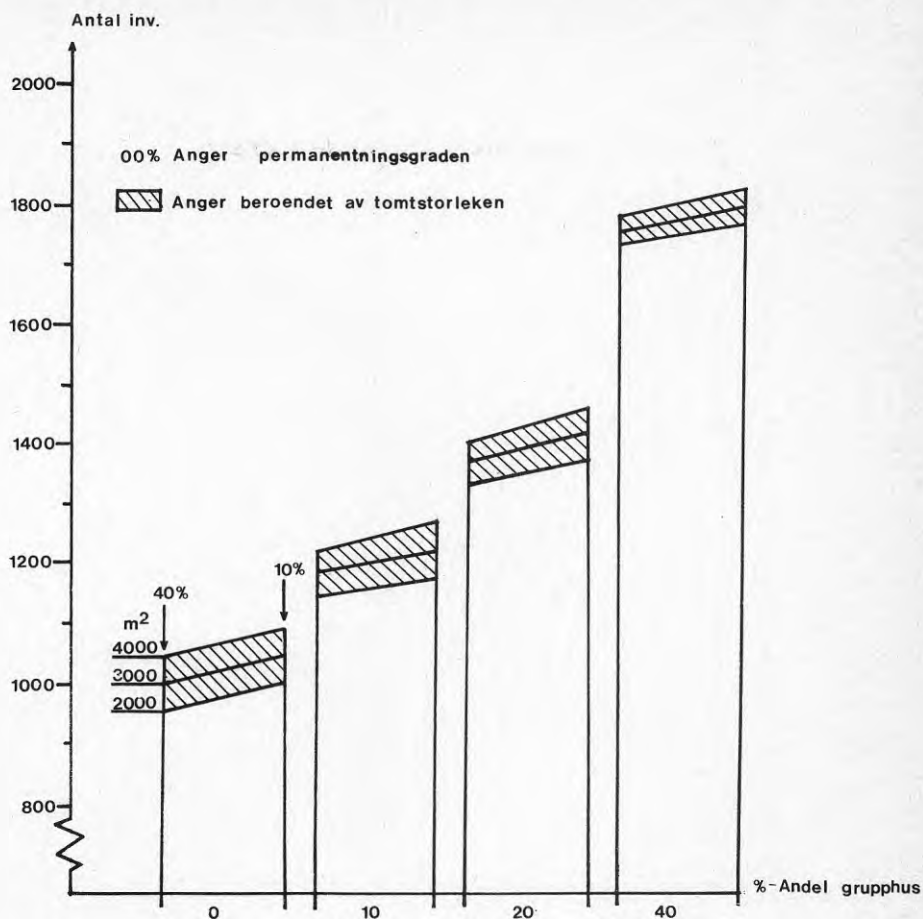
Tabell 2 A Invånarantalets beroende av permanentningsgrad, grupphusandel samt terrängförhållanden. Ursprunglig tomtstorlek 4000 m<sup>2</sup>.

Grupphusandel Terrängförhållanden		0%		10%		20%		40%	
		M2	M3	M2	M3	M2	M3	M2	M3
Permanentningsgrad	10%	1092	927	1272	1128	1459	1328	1832	1736
	20%	1069	911	1254	1114	1436	1314	1812	1724
	40%	1023	886	1211	1087	1396	1290	1775	1703

Tabell 2 B Invånarantalets beroende av permanentningsgrad, grupphusandel samt terrängförhållanden. Ursprunglig tomtstorlek 3000 m<sup>2</sup>.

Grupphusandel Terrängförhållanden		0%		10%		20%		40%	
		M2	M3	M2	M3	M2	M3	M2	M3
Permanentningsgrad	10%	1056	924	1241	1122	1432	1327	1815	1736
	20%	1043	911	1228	1109	1419	1313	1805	1726
	40%	1016	884	1201	1082	1392	1287	1789	1709

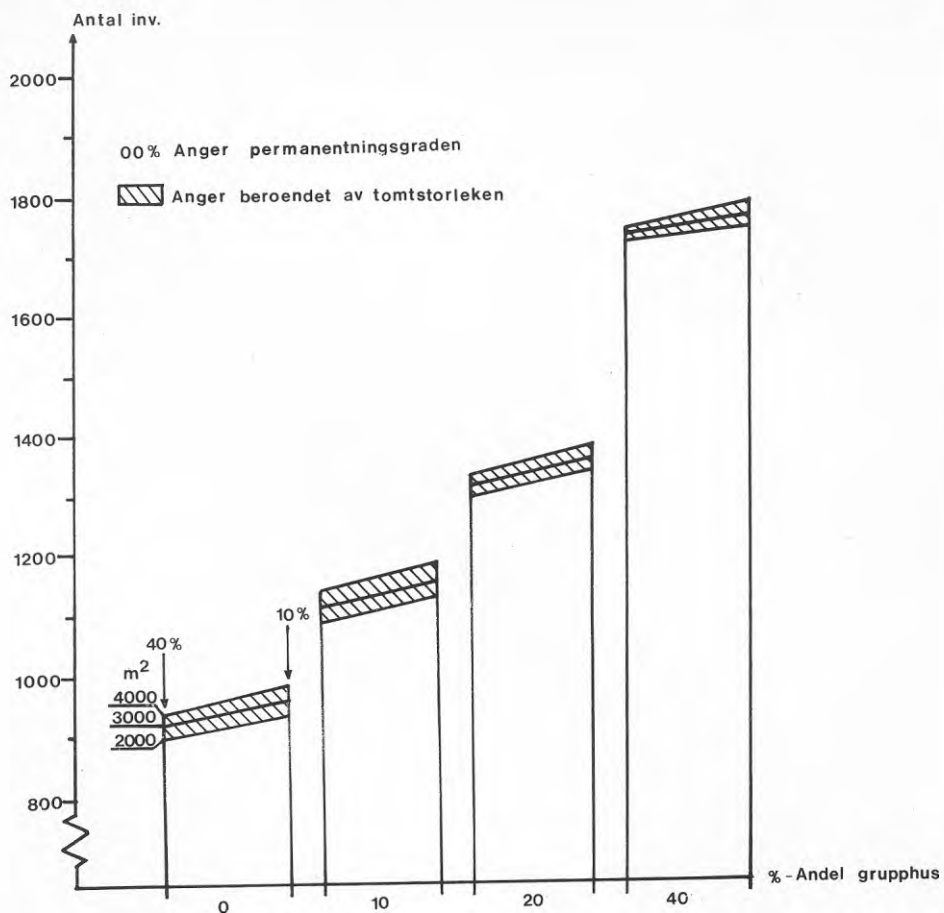
Tabell 2 C Invånarantalets beroende av permanentningsgrad, grupphusandel samt terrängförhållanden. Ursprunglig tomtstorlek 2000 m<sup>2</sup>.



Figur 2 A Invånarantalets beroende av andelen grupphus, permanentningsgrad och tomtstorlek. Terrängförhållande M2.

Av tabellerna 2A-C och figurerna 2A-B framgår att det förutom grupphusandelen är terrängförhållandena som har störst inverkan på invånarantalets storlek, då de är viktiga för möjligheterna att stycka upp området för villabebyggelse. I betydelse följer sedan tomtstorlek och permanentningsgrad i nämnd ordning. Vid ökande grupphusandel minskar de tre sistnämnda faktorernas inverkan på invånarantalet. Grupphusen antas nämligen rent tekniskt kunna placeras in oberoende av permanentningsgrad och ursprunglig storlek. Därutöver är grupphusen även lättare att anpassa till terrängens utformning än vad som är fallet med villabebyggelse. Permanentningsgraden och terrängförhållandena har dock stor betydelse bl a för kostnaden att genomföra grupphusutbyggnaden.





Figur 2 B Invånarantalets beroende av andelen grupphus, permanentningsgrad och tomtstorlek. Terrängförhållande M3.

Om man ser till förhållandena vid 0% grupphusandel kan man konstatera att den maximala villaförtätningen uppnås vid 10% permanentningsgrad, medelsvåra terrängförhållanden och 4000 m<sup>2</sup> tomtstorlek. I det fallet inrymmer området 1 148 invånare. Den lägsta befolkningssiffran vid 0% grupphusandel, 884 invånare, uppnås vid 40% permanentningsgrad, svåra terrängförhållanden och 2000 m<sup>2</sup> tomtstorlek. Detta innebär en differens på drygt 250 invånare. Motsvarande differens vid 40% grupphusandel är 162 invånare. Bortser man till att börja med helt från kostnadsaspekten kan således konstateras att markutnyttjandet i ett förnyelseområde med dåliga ingångsförutsättningar kan förbättras betydligt med hjälp av grupphusexploatering.

#### 4.3.3 Totala kommunala exploateringskostnader

I kapitel 3 "Den kommunala beslutssituationen" beskrevs bl a kommunens möjligheter att finansiera de utgifter som följer med utbyggnaden av ett bostadsområde. I princip finns tre olika alternativ, kommunalskatt, avgifter och statsbidrag. Vidare kan utgifterna omfördelas i tiden för att kommunen inte skall råka ut för likviditetssvårigheter. Detta kan klaras genom att kommunen tar upp lån, men möjligheterna att göra detta är oftast begränsade. Kalkyler som redovisar den totala kommunala exploateringskostnaden är således intressant, främst när det gäller att bedöma om kommunen har ekonomiska möjligheter att genomföra alla de redovisade utbyggnadsalternativen. Vissa, i och för sig lönsamma alternativ, kan falla bort p g a budgetrestriktioner eller dylikt. I en del fall kan den totala exploateringskostnaden bli för hög eller också är utbyggnadstakten sådan att kostnaderna och intäkterna fördelar sig mycket ojämnt i tiden. I detta avsnitt kommer endast att studeras hur den kommunala exploateringskostnaden varierar med de faktorer som finns redovisade i avsnitt 4.2.1. Kommunernas likviditetsproblem kommer dock att tas upp till diskussion i den följande studien av ett antal utvalda modellområden.

Den totala kommunala exploateringskostnaden för de olika modellområdena varierar enligt nedanstående tabeller. Observera att vägreservatets bredd hela tiden antagits vara 9 m (intrångsersättning = 0 kr) och att markkostnaden för allmänt ändamål beräknats efter alt I (se bilaga 1) samt att permanentningsgraden är 10%. Den maximala sammanlagda inverkan som dessa faktorer kan ha på de nedan redovisade kommunala exploateringskostnaderna finns redovisade i figurerna 6 A-B.

Generalplaneläge	I		II		III	
	M2	M3	M2	M3	M2	M3
Terrängförhållanden						
Grupphusandel 0%	17,3	22,0	21,3	26,1	25,6	30,3
Grupphusandel 10%	18,3	24,0	22,5	28,3	26,7	32,5
Grupphusandel 20%	20,1	25,4	24,2	29,6	28,5	33,8
Grupphusandel 40%	22,1	28,1	26,3	32,3	30,7	36,8

Tabell 3 A Totala kommunala exploateringskostnader i milj kr vid 2000 m<sup>2</sup> tomtstorlek.

Generalplaneläge	I		II		III	
	M2	M3	M2	M3	M2	M3
Terrängförhållanden						
Grupphusandel 0%	14,8	18,7	18,9	22,9	23,1	27,1
Grupphusandel 10%	16,1	20,4	20,3	24,6	24,5	28,7
Grupphusandel 20%	17,5	21,5	21,7	25,7	25,9	29,9
Grupphusandel 40%	19,5	24,4	23,7	28,6	28,1	33,0

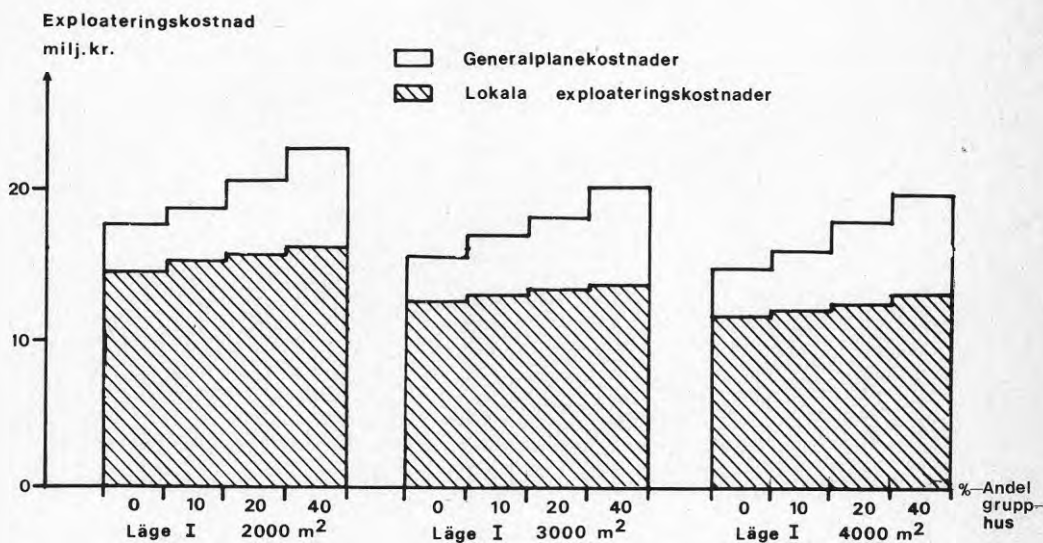
Tabell 3 B Totala kommunala exploateringskostnader i milj kr vid 3000 m<sup>2</sup> tomtstorlek.

Generalplaneläge	I		II		III	
	M2	M3	M2	M3	M2	M3
Terrängförhållanden						
Grupphusandel 0%	14,1	17,7	18,3	21,7	22,5	25,9
Grupphusandel 10%	15,2	19,0	19,4	23,2	23,6	26,9
Grupphusandel 20%	16,9	19,7	21,1	24,3	25,3	28,5
Grupphusandel 40%	18,7	22,8	22,9	27,0	27,3	31,5

Tabell 3 C Totala kommunala exploateringskostnader i milj kr vid 4000 m<sup>2</sup> tomtstorlek.

## Tomtstorlek

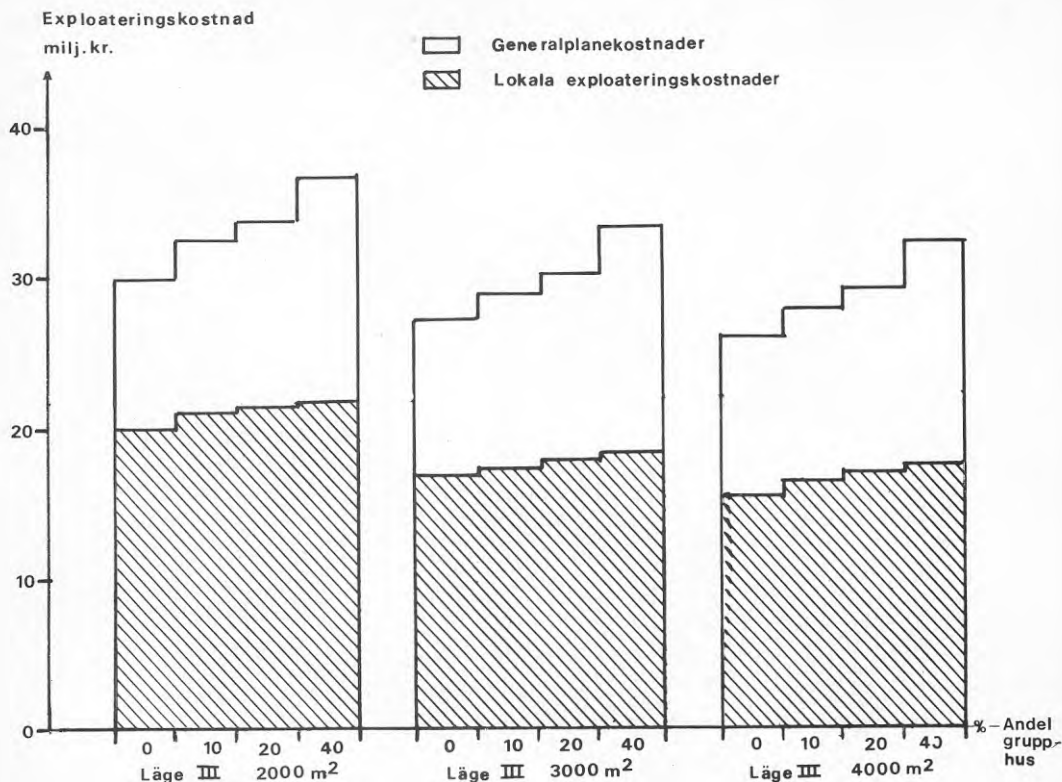
Om man till att börja med studerar tabellerna 3 A-C med utgångspunkt från exploateringskostnadens beroende av tomtstorleken får man följande figur i det förmånligaste generalplanläget och medelsvåra terrängförhållanden.



Figur 3 A Variation i totala kommunala exploateringskostnaden beroende av tomtstorlek, Lägre I, M2.

Av figur 3 A kan man konstatera att tomtstorleken i det här fallet har stor betydelse främst för de lokala exploateringskostnaderna, medan generalplanekostnaderna blir av samma storleksordning i de tre redovisade alternativen. Den maximala kostnadsdifferensen finns naturligt nog mellan tomtstorlekarna 2000 m<sup>2</sup> och 4000 m<sup>2</sup> (3,4 milj. kr). Detta är närmare 20 % av den totala exploateringskostnaden i 4000 m<sup>2</sup> modellen. Kostnaden i 3000 m<sup>2</sup> modellen ligger väsentligt närmare 4000 m<sup>2</sup> modellen än 2000 m<sup>2</sup> modellen. Vidare är kostnadsdifferensen likartad för samtliga förtätningalternativ.

Om man i stället studerar samma förhållande i generalplanläge III, och svåra terrängförhållanden får man nedanstående resultat (figur 3 B).



Figur 3 B Variation i totala exploateringskostnaden, beroende av tomtstorlek, Läge III. M3.

Generalplanekostnaderna är fortfarande av samma storleksordning i samtliga tre alternativ medan kostnadsdifferensen avseende de lokala exploateringsanläggningarna har förstärkts. Den maximala differensen i exploateringskostnad mellan tomtstorlekarna 2000 m<sup>2</sup> och 4000 m<sup>2</sup> är i det här fallet 5,3 miljoner kronor eller drygt 20%.

Den totala kommunala exploateringskostnaden ökar sålunda vid minskande tomtstorlek. Det har främst sin förklaring i att den ursprungliga vägsträckningen är längre i 2000 m<sup>2</sup> modellen än i de andra modellerna. Därigenom blir kostnaderna för att iordningställa gator och vanläggningar högre i detta alternativ, eftersom det är en förutsättning för modellområdeskalkylerna att det



ursprungliga vägnätet bibehålles. I 4000 m<sup>2</sup> modellen innebär detta att gatunätet blir relativt glest vilket i sin tur medför ett ökat behov av skaftvägar, kommunikationsytor på kvartermark samt längre va-serviser. Om inte tomtpriserna påverkas i och med att anläggningarna på tomten blir dyrare att iordningställa sker härigenom en överföring av exploateringskostnader, som "normalt" skulle ha legat på allmän platsmark, på vissa av tomtägarna inom området.

De kostnadsdifferenser som nämndes i förra stycket utjämnas till mindre del av att det är svårare att förtäta med friliggande villor i ett område med små tomtstorlekar. Därigenom blir antalet nytillkommande invånare samt lägenheter jämförelsevis mindre vid 2000 m<sup>2</sup> tomtstorlek. Tomtstorlekens inverkan på befolkningstalet framgår av figur 2A-B. Eftersom vissa anläggningar, (parker, lekplatser m m) enligt de antaganden som gjorts är direkt beroende av antalet lägenheter minskar även kostnaden för dessa anläggningar. Denna utjämnande effekt minskar med stigande grupphusandel, eftersom grupphusförtätningen ej är beroende av tomtstorleken. Skillnaderna är dock så små att de ej kan utläsas ur figur 3A-B.

### Terrängförhållanden

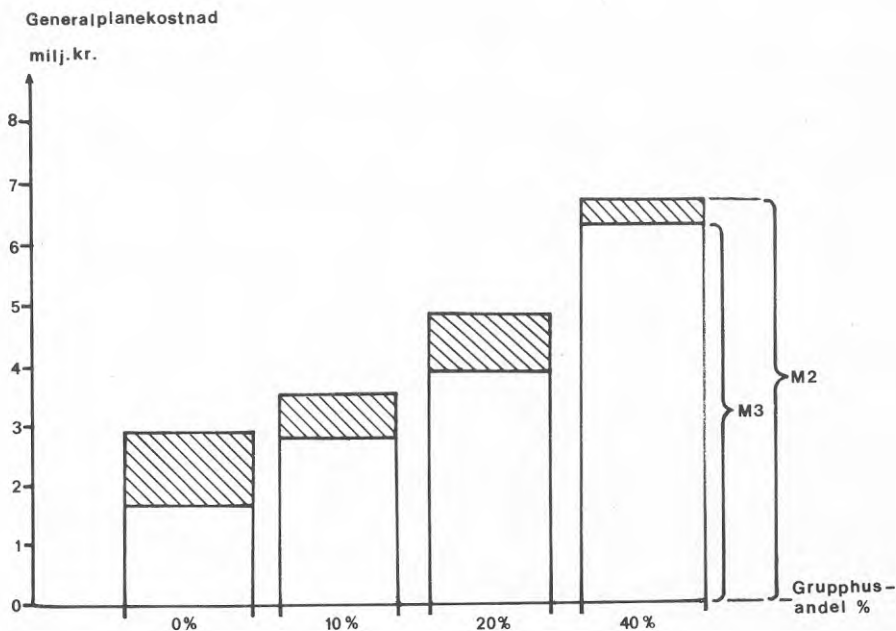
Att terrängförhållandena har mycket stor betydelse för den totala exploateringskostnaden framgår tydligt om man studerar dels tabellerna 3A-C dels figurerna 3A-B samt 6A-B. I 2000 m<sup>2</sup> modellen där totalkostnaden är störst skiljer det i medeltal för olika grupphusandelar ca 5,5 miljoner (eller ca 28%) i exploateringskostnad beroende på om terrängförhållandena är svåra eller medelsvåra. I de övriga modellerna är motsvarande siffror 4,3 milj eller 26% (3000 m<sup>2</sup>) respektive 3,5 milj eller 21% (4000 m<sup>2</sup>).

Ovanstående siffror gäller generalplanläge I. De faktiska beloppen är i stort sett lika även i de övriga generalplanlägena beroende på att terrängförhållandena till största delen påverkar kostnaden för de lokala exploateringsanläggningarna.

Den högre exploateringskostnaden i M3-fallet, som har sin grund i höga kostnader för olika typer av anläggningar (gator, va, mm), jämnas till viss del ut beroende på M3-modellernas lägre invånarantal (se figur 2A-B). De lägre befolkningstalen medför lägre kostnader, dels för parker, bollplaner m m när det gäller lokala anläggningar, dels för skolor av olika slag när det gäller generalplaneanläggningar. Som tidigare nämnts (jmf tomtstorleksresonemanget) utjämnas dock denna skillnad i stort sett med stigande grupphusandel. Figur 4 ger ett exempel på hur generalplanekostnaderna varierar beroende på terrängförhållandenas inverkan på befolkningstalen.

Det framgår att M3 fallets generalplaneekostnader närmar sig M2 fallets med stigande grupphusandel.

Den ökande differensen i generalplaneekostnad som kan konstateras när man går ifrån 10 till 20% grupphusandel har sin grund i att servicetrösklarna för de båda jämförda områdestyperna infaller vid olika grupphusandel.



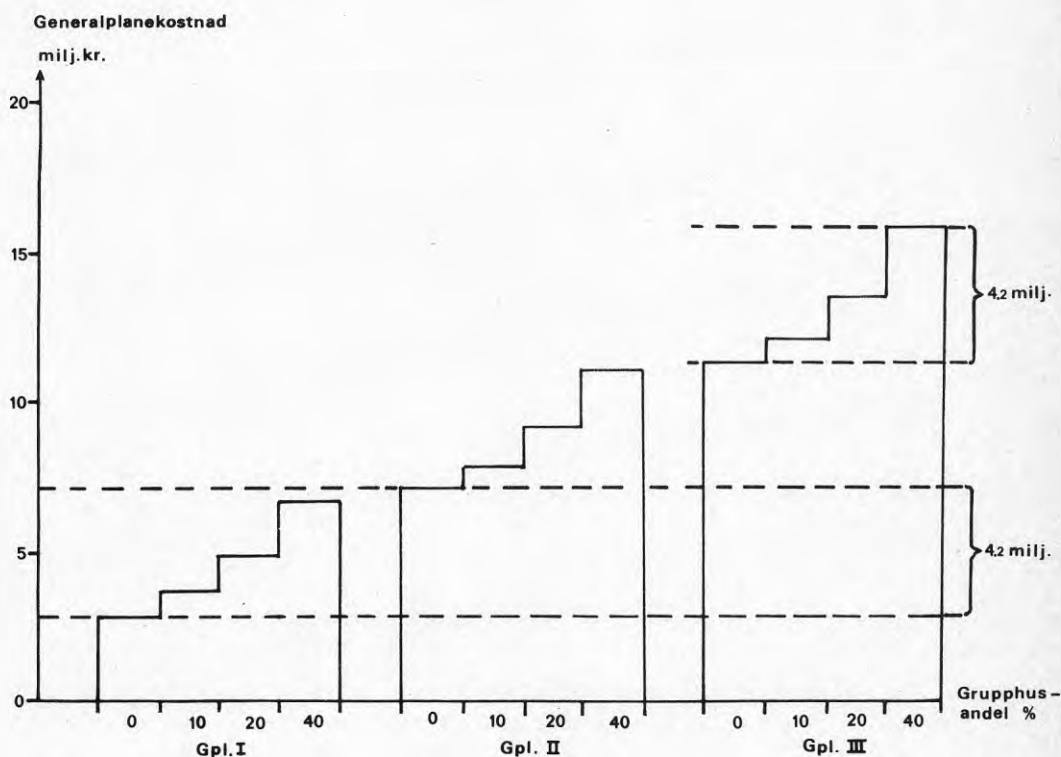
Figur 4 Variationer i generalplaneekostnad, 2 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek. Generalplanläge I.

Ovanstående figur överensstämmer rätt väl med förhållandena i övriga modellexempel.

### Generalplaneläge och grupphusandel

Oavsett vilka terrängförhållanden som råder inom modellområdet har generalplaneanläggningarna för gator och vatten- och avlopp antagits kunna placeras i medelsvår terräng. Detta innebär att variationerna i generalplane-kostnader huvudsakligen kommer att vara beroende av områdets läge i kommunen samt befolkningstalet. Tidigare har redogjorts för befolkningstalets beroende av tomtstorlek, permanentningsgrad och terrängförhållanden.

Figur 5 redovisar generalplane-kostnadernas beroende av andelen grupphus samt antaget generalplaneläge i 2000 m<sup>2</sup>-modellen. Variationen är likartad i övriga modeller.



Figur 5 Variation i generalplane-kostnad beroende av andelen grupphus samt generalplaneläget, 2 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, terrängförhållanden M2.

Av figur 5 ovan framgår att den ökning av generalplane-kostnaden som orsakas av en ökad förtätning från 0% till 40% grupphusandel nästan är lika stor som den kostnadsökning som blir följderna av ett stegs försämring i generalplaneläget. I båda fallen rör det sig om belopp av storleksordningen dryga 4 milj kr. Kostnadsdifferensen mellan generalplaneläge I och III är därmed den dubbla eller dryga 8 milj kr.

Vid studium av figur 3A-B framgår att variationer i förtätningsgraden har betydligt större inverkan på generalplane-kostnaderna än på de lokala exploateringsanläggningarna. För dessa ger en maximal variation i grupphusandel en kostnadsdifferens på max 1,5 milj (avser 2000 m<sup>2</sup> modellen) att jämföras med de ovan redovisade dryga 4 miljonerna.

#### Permanentningsgrad, fastighetsvärden och vägreservat

Permanentningsgraden påverkar i första hand intrångsersättningens storlek. Om samtliga faktorer är så ogynnsamma som möjligt ur intrångssynpunkt d v s lång vägsträcka, hög permanentningsgrad, svåra terrängförhållanden samt ett minimalt vägreservat (6 m) når intrångsersättningen maximalt upp till knappt 600 000 kr eller ca 2% av totalkostnaden. Denna kombination av faktorerna är dock ovanlig i praktiken och man kan generellt säga att intrångsersättningen under ogynnsamma förhållanden kan uppgå till i runda tal 1% av den totala exploateringskostnaden. Trots att intrångsersättningen utgör en liten del av totalkostnaden har den fått relativt stort utrymme i en del tidigare studier om förnyelseproblematiken då det är en kostnad som kommunen ensam får svara för.

2000 m<sup>2</sup> modellen uppvisar helt naturligt de sämsta siffrorna vad beträffar intrångskostnader ty de innehåller högsta vägandelen. Det maximala intrånget inträffar i samtliga modeller då 20% av tomtarealen ianspråkats för grupphusändamål. Förtätningen är i det fallet så hög att nästan samtliga lokalgator fått den högre standarden, vilket betyder att ett stort antal intrång behöver göras. Vid ännu högre förtätning påverkas ej gatustandarden nämnvärt enligt beräkningsförutsättningarna. Däremot kommer fler hela fastigheter att lösas in för grupphusändamål, vilket reducerar nödvändigheten av att göra intrång på befintliga fastigheter vid gatubreddningar.

Permanentningsgraden minskar även, dock endast till en liten del, möjligheterna till villaförtätning, vilket i sin tur påverkar behovet av och därigenom även kostnaden för en del allmänna anläggningar typ parker, bollplaner mm. Den största differensen i förtätning, (tabell 2B) 69 personer eller ca 21 lägenheter inträffar naturligt nog i det fallet området enbart förtätas med friliggande villor. Om man ser till hur den totala exploateringskostnaden påverkas med anledning av detta förhållande så rör det sig om tiondels procent.

I de senare kostnads-intäktsstudierna framgår det dock att permanentningsgraden har stor betydelse för storleken på exploateringsbidraget från gruppbebyggelsen. Möjligheterna till att förtäta ett område med grupphus utan att komma i konflikt med befintliga permanenta fastigheter minskar med ökande permanentningsgrad. Detta medför att kostnaden för att lösa mark för grupphusändamål är mycket hög då grupphusförtätningen är kraftig och permanentningsgraden hög. Med hög marklösenkostnad följer enligt förutsättningarna ett lågt exploateringsbidrag och därmed stiger kommunens nettokostnad för områdets utbyggnad.

Permanentningsgradens maximala påverkan på den totala exploateringskostnaden tillsammans med den högsta marklösenkostnaden för allmänna anläggningar finns markerad i figurerna 6A-B. Det rör sig vid de antagna beräkningsförutsättningarna om en maximal variation på ca 2 %.

#### Sammanställning av de totala kommunala exploateringskostnaderna.

Den totala kommunala exploateringskostnaden för ett område är, med den antagna planutformningen, i hög grad beroende av det exploaterade områdets tomtstorlek. Den lokala exploateringskostnaden varierar t ex med max 5,4 milj beroende på denna faktor. Även terrängförhållandena har stor betydelse för exploateringskostnaden. I 2000 m<sup>2</sup> modellen, där totalkostnaden är störst, är variationen i den lokala exploateringskostnaden beroende på terrängförhållanden max 6,3 milj. Båda de ovan redovisade sifferuppgifterna avser medelvärdet för olika grupphusandelar. Motsvarande siffror för de totala exploateringskostnaderna finns redovisade tidigare och är 5,3 milj respektive 5,5 milj kr.

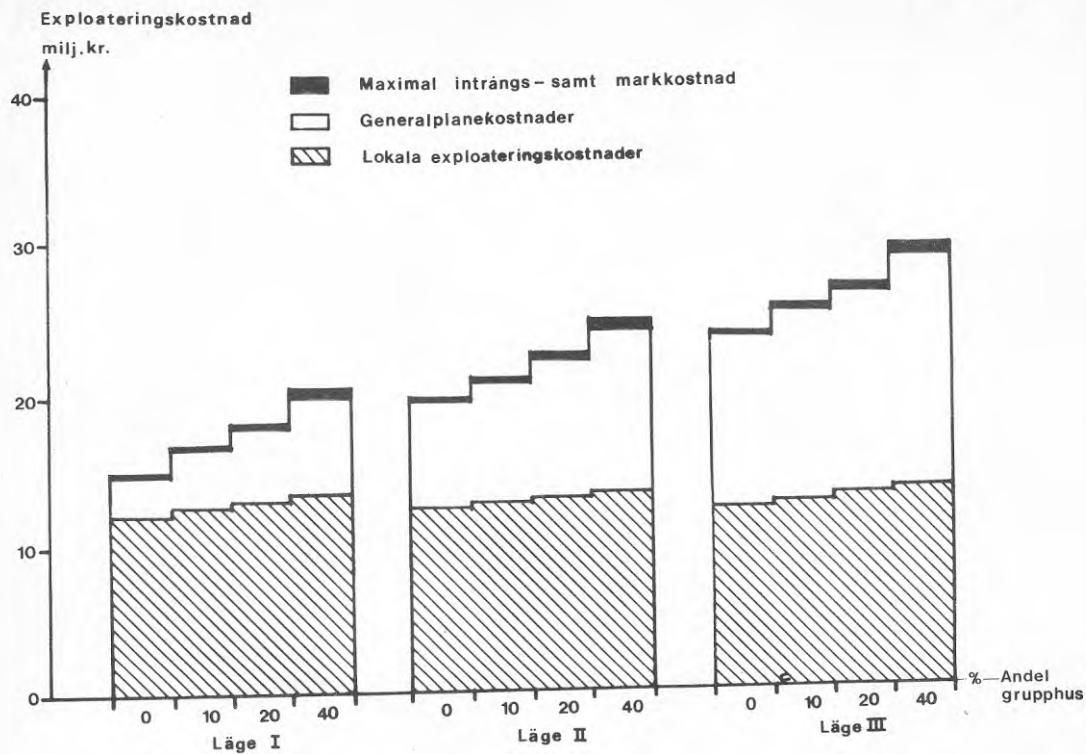
Om grupphusandelen stiger från 0% till 40% ökar den lokala exploateringskostnaden med mellan 1,2 - 1,5 milj kr. Grupphusandelens inverkan på generalplanekostnaderna (kostnader för skolor m m) varierar mellan 3,4 milj (4000 m<sup>2</sup>, M2) och 5,0 milj (2000 m<sup>2</sup>, M3). Grupphusandelens inverkan på de totala exploateringskostnaderna ligger således någonstans mellan 4,6 - 6,5 milj kr.

Beträffande generalpaneläget kan sägas att varje stegs försämring av läget innebär en kostnadsökning på ca 4,2 milj kr.

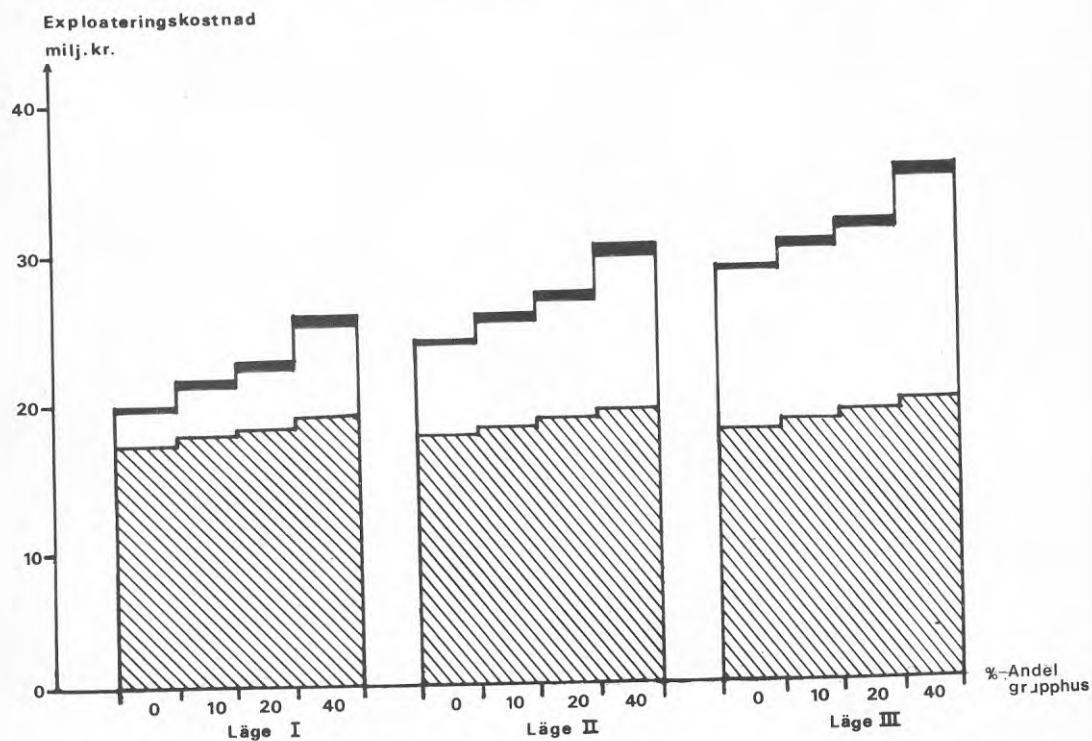
Vid samma grupphusandel kan det skilja upp till drygt 17 miljoner kronor i exploateringskostnad mellan två modellområden (14,1 milj - 31,5 milj.)

Övriga faktorerers inverkan på de totala exploateringskostnadernas storlek är relativt ring (figur 6A-B) Permanentningsgrad, fastighetsvärden samt väg





Figur 6 A Total exploateringskostnad. 3 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, M2



Figur 6 B Total exploateringskostnad, 3 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, M3.

reservat påverkar främst intrångsersättning samt marklösenkostnad för allmänna anläggningar. Dessa faktorer maximala påverkan på de totala exploateringskostnaderna är ca 2% och på de lokala exploateringskostnaderna, där huvudparten ligger, ca 6%.

Avslutningsvis kan konstateras att av de i rapporten redovisade faktorerna har generalplaneläget störst betydelse för ett områdes totala exploateringskostnader, vid de förutsättningar som legat till grund för beräkningen. I rangordning därefter följer terrängförhållandena tätt följd av tomtstorleken. Den inverkan som övriga områdesfaktorer, permanentningsgrad, vägreservat och fastighetsvärden, har på exploateringskostnadernas storlek är ringa. Däremot medför en övergång från 0% till 40% grupphusandel en kraftig ökning av de totala exploateringskostnaderna. Grupphusandelen påverkar exploateringskostnadernas storlek i ungefär samma utsträckning som terrängförhållandena.

Ur likviditetssynpunkt finns det ytterligare en faktor som har betydelse i sammanhanget. Det gäller de kostnader som kommunen drar på sig vid förvärv av mark för grupphusändamål. Kommunen har möjlighet att få markförvärvslån till dessa förvärv men om exploateringen drar ut på tiden medför detta dryga räntekostnader. Dessutom betalas inte lånen ut förrän ca 1 år efter förvärvet vilket kan medföra vissa problem. I den senare kostnads-intäkts redovisningen av några utvalda modellområden kommer bl a exploateringskostnaden på kvartermark för grupphusområden att redovisas och kommenteras och därvid kommer den nämnda markkostnadens betydelse att beskrivas mera ingående.

#### 4.3.4 Exploateringskostnad per lägenhet, befintlig som nytillkommande.

Den totala kommunala exploateringskostnaden för ett exploateringsområde är viktig att redovisa främst ur likviditetssynpunkt. När det sedan gäller att göra jämförelser mellan olika exploateringsområden av varierande storlek och innehåll är det dock mera lämpligt att redovisa exploateringskostnaden per lägenhet.

Den tidigare redovisade totala exploateringskostnaden har därför slagits ut på samtliga befintliga som nytillkommande lägenheter inom varje modellområde. I likhet med den tidigare redovisningen kommer inte heller här att redovisas några kommunala intäkter från exploateringsverksamheten. Den beskrivningen har helt hänskjutits till den senare kostnads-intäktsredovisningen för ett antal utvalda modellområden. För att kunna genomföra en intäktskalkyl i det här fallet krävs nämligen antaganden beträffande kommunens taxer och avgiftspolitik, tillämpade principer beträffande exploateringsavtal, kommunala krav på statliga lån för grupphus, nivån på gällande schablonbelopp för tomt- och grundberedningskostnader m m.

Tabellerna 4 A-C och figurerna 7 A-C visar variationen i de kommunala exploateringskostnaderna utslagna per lägenhet.

Grupphusandel	0 %		10 %		20 %		40 %	
	M2	M3	M2	M3	M2	M3	M2	M3
Terrängförhållande								
Generalplaneläge I	53990	78650	48710	70740	46250	63180	40200	53480
Generalplaneläge II	66800	93300	59880	83090	55920	73630	47850	61460
Generalplaneläge III	79930	108300	71050	95440	65600	84070	55940	69910
Lokal exploateringskostnad	45080	72580	39380	61330	35270	53580	28100	41480

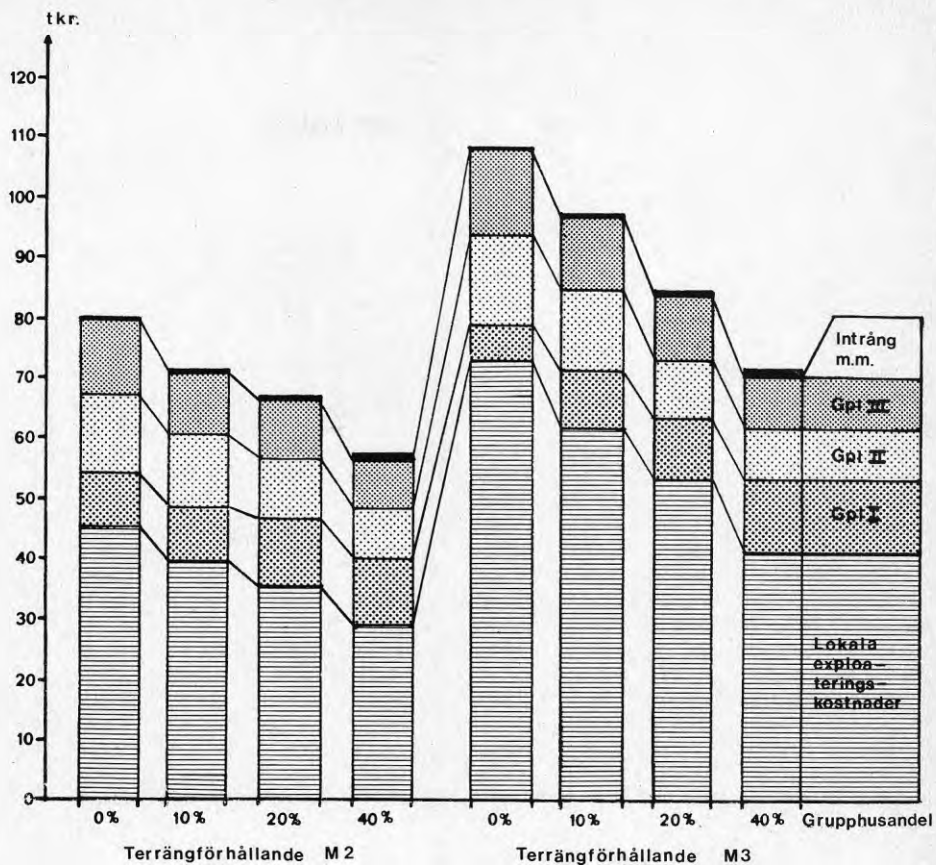
Tabell 4 A Exploateringskostnad per lägenhet, 2 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, 10 % permanentningsgrad, 9 m vägreservat.

Grupphusandel	0 %		10 %		20 %		40 %	
	M3	M3	M2	M3	M2	M3	M2	M3
Terrängförhållande								
Generalplaneläge I	44660	66570	41670	59510	39500	53530	35120	46320
Generalplaneläge II	57050	81520	52510	71790	49000	63980	42690	54310
Generalplaneläge III	69740	96370	63376	84070	58510	74430	50640	62680
Lokal exploateringskostnad	36130	59450	31750	50380	28780	43980	23150	34360

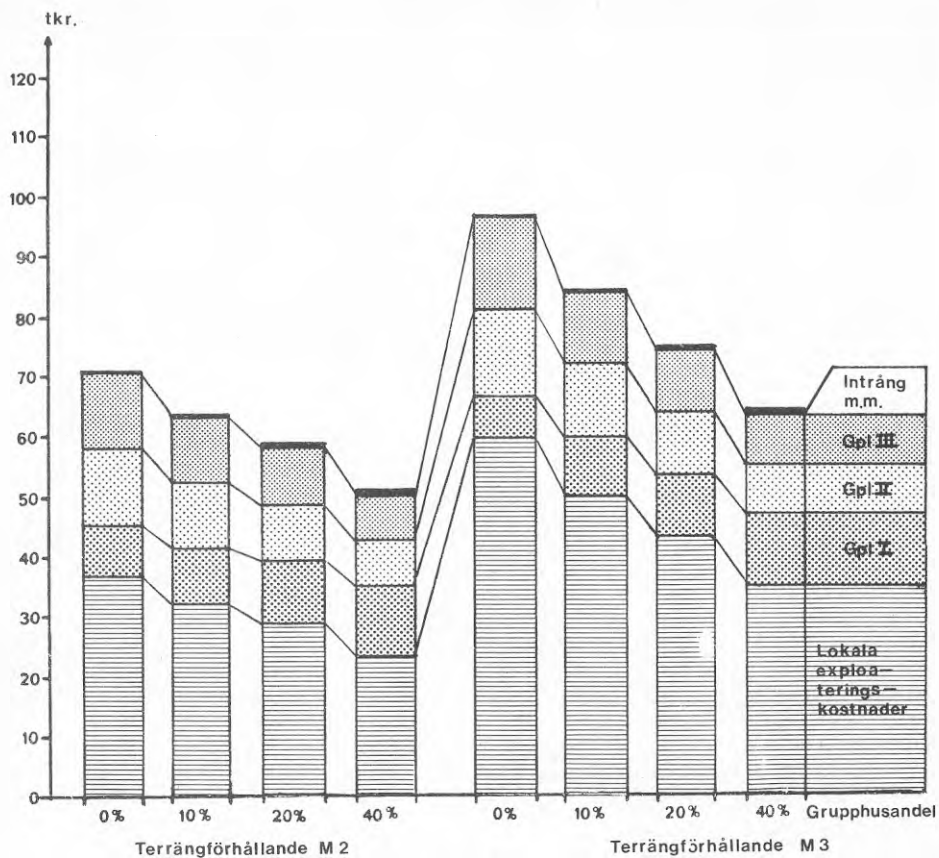
Tabell 4 B Exploateringskostnad per lägenhet, 3 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, 10 % permanentningsgrad, 9 m vägreservat.

Grupphusandel	0 %		10 %		20 %		40 %	
	M2	M3	M2	M3	M2	M3	M2	M3
Terrängförhållande								
Generalplaneläge I	40500	59300	37900	53270	36950	47270	32930	42550
Generalplaneläge II	52600	72800	48340	65090	46140	58180	40340	50370
Generalplaneläge III	64600	86900	58790	76620	55330	68250	48160	58600
Lokal exploateringskostnad	31370	51120	28350	44350	25660	38900	21250	30870

Tabell 4 C Exploateringskostnad per lägenhet, 4 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, 10 % permanentningsgrad, 9 m vägreservat.

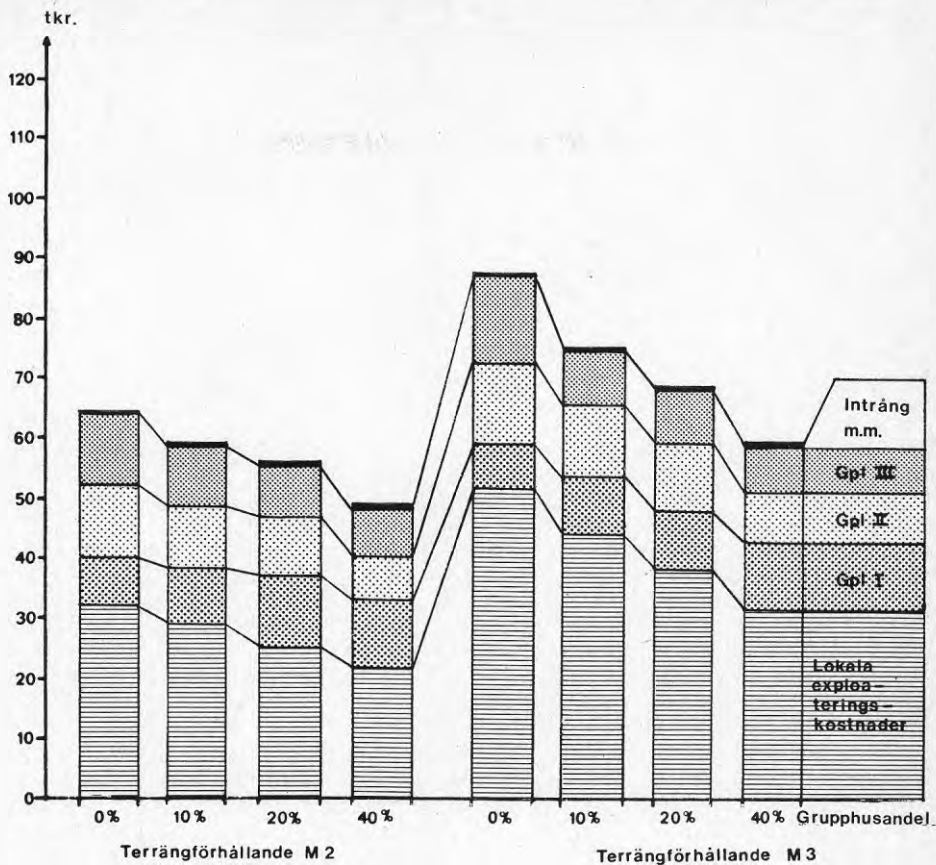


Figur 7 A Exploateringskostnader per lägenhet, 2 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, 10 % permanentningsgrad.



Figur 7 B Exploateringskostnaden per lägenhet, 3 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, 10 % permanentningsgrad.





Figur 7 C Exploateringskostnaden per lägenhet, 4 000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, 10 % permanentningsgrad.

### Tomtstorlek

Förutom att de lokala exploateringskostnaderna är högre vid mindre tomtstorlekar är även möjligheterna till förtätning genom avstyckning något sämre. Detta medför högre kostnader per lägenhet vilket leder till att de tidigare redovisade skillnaderna i exploateringskostnad mellan områden med olika tomtstorlek förstärks. Av tabellerna framgår t ex att de lokala exploateringskostnaderna är upp till 50% högre per lägenhet i 2000 m<sup>2</sup> modellen jämfört med 4000 m<sup>2</sup> modellen. Denna differens avtar med stigande andel grupphus. I den totala exploateringskostnaden per lägenhet skiljer det maximalt ca 22 000 kronor, (M3, 0% grupphusandel, läge III) mellan olika områden beroende på tomtstorlek. Den skillnaden jämnas ut med ökande grupphusandel och är som lägst ca 7000 kr (M2, 40% grupphusandel, läge I.)

### Terrängförhållanden

Även när det gäller terrängförhållandena förstärks de kostnadsdifferenser som konstaterades vid jämförelsen mellan områdenas totala exploateringskostnader. Terrängförhållandena innebär förutom dyrare anläggningskostnader även svårigheter att avstycka villatomter. Om man vid 0% grupphusandel och svåra terrängförhållanden lyckades få ut samma antal tomter som vid medelsvåra terrängförhållanden skulle exploateringskostnaden per enhet sänkas med ca 10 000 kr eller dryga 10%.

Den maximala kostnadsdifferensen per lägenhet i de olika modellerna beroende på terrängförhållanden är ca 28 000 kr, (2000 m<sup>2</sup>, 0% grupphusandel.) Liksom förhållandet vid olika tomtstorlekar utjämnas denna skillnad till viss del med stigande andel grupphus. Kostnadsskillnaden är som lägst ca 10 000 kr (4000 m<sup>2</sup>, 40% grupphusandel.)

### Generalplanläge och grupphusandel

Tidigare konstaterades att den totala exploateringskostnaden ökade med stigande grupphusandel. Därvidlag var det generalplanekostnaderna som svarade för den största ökningen medan ökningen i de lokala exploateringskostnaderna var måttlig. När grupphusandelen ökar, minskar således den lokala exploateringskostnaden per lägenhet mest. I 2000 m<sup>2</sup> modellen och svåra terrängförhållanden är minskningen dryga 30 000 kr/lägenhet när man går från 0% till 40% grupphusandel. I de övriga fallen stannar minskningen vid mellan 10-25 000 kr/lägenhet. Den totala minskningen i exploateringskostnad per lägenhet som kan hänföras till en ökning av grupphusandelen från 0% till 40% varierar i M2-fallet mellan ca 7-25 000 kr. I M3-fallet är motsvarande siffror ca 17 - 38 000 kr.

Generalpaneläget har störst inverkan på exploateringskostnaden/lgh i de fall grupphusandelen är låg. Det beror bl a på att man i det fallet fördelar de fasta generalplane-kostnaderna för gatu- och va-anläggningen på relativt få lägenheter. Kostnaden för skolor m m ökar däremot i och med att förtätningen ökar. Vid ökande grupphusandel blir det därför servicedelen av generalplane-kostnaderna som får ett alltmer dominerande inflytande, vilket även framgår relativt tydligt av figur 7 A-C. Vid svåra terrängförhållanden och 2000 m<sup>2</sup> tomtstorlek syns detta mycket tydligt. I det fallet är skillnaden i generalplane-kostnad mellan läge I och III ca 29 000 kr/lägenhet vid 0% grupphusandel resp ca 16 000 kr/lägenhet vid 40% grupphusandel, d v s en differens på i runda tal 13 000 kr. Generalplane-kostnaderna/lägenhet i läge I ökar däremot från 6000 till 12 000 kr om man går från 0% till 40% grupphusandel.

I likhet med den tidigare redovisningen av de totala exploateringskostnaderna redovisas inte heller i det här fallet variationen i exploateringskostnad beroende av intrångsersättning samt kostnaden för mark för allmänt ändamål i tabellform. De områdesfaktorer som påverkar dessa kostnader är permanentningsgrad, vägreservat, samt fastighetsvärden. Däremot har den maximala kostnadsdifferensen beroende på dessa faktorer lagts in i figurerna 7 A-C. Maxvariationen beroende på dessa båda kostnadsfaktorer är ca 700 kr per lägenhet.

De siffror som redovisas i tabellerna och figurerna avser förhållandena vid 10% permanentningsgrad. Permanentningsgraden påverkar förutom intrångsersättningsstorlek även möjligheterna till förtätning med friliggande villor. Detta förhållande påverkar den totala exploateringskostnaden obetydligt (tiodels procent), medan exploateringskostnaden per lägenhet ökar med maximalt 4 800 kr när permanentningsgraden ökar från 10% till 40%. Vid en övergång från 10% till 40% permanentningsgrad minskar nämligen antalet villor i området med maximalt 21 st. Differensen är naturligt nog störst i de fall man enbart förtätar med friliggande villor. Vid 40% grupphusandel är motsvarande siffra 1300 kr/lägenhet.

#### Sammanställning av exploateringskostnaden per lägenhet

När det gäller storleken på exploateringskostnaden per lägenhet kan man dra följande slutsatser rörande de redovisade faktorernas inverkan.

Till att börja med kan konstateras att man erhåller det sämsta resultatet (högsta kostnad per lägenhet) vid 2000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, 0% grupphusandel, 40% permanentningsgrad, svåra terrängförhållanden samt generalplane-läge III. Exploateringskostnaden per lägenhet blir i det fallet över 110 000 kr. De mest ideala förhållandena (lågsta kostnad/lägenhet) vid samma grupphusandel

råder vid 4000 m<sup>2</sup> tomtstorlek, 10% permanentningsgrad, medelsvåra terrängförhållanden samt generalplaneläge I. I det fallet är exploateringskostnaden per lägenhet nere i ca 40 000 kr. Kostnadsdifferensen är 70 000 kr. Gör man samma jämförelse vid 40% grupphusandel får man i runda tal beloppen 70 000 kr samt 33 000 kr. Kostnadsdifferensen har nästan halverats och är nere i ca 37 000 kr. Förtätningen med grupphus har således stor betydelse när det gäller att sänka exploateringskostnaden/lägenhet i ett område med dåliga utgångsförutsättningar medan betydelsen minskar i takt med att utgångsförutsättningarna förbättras.

Det är dock inte självklart att ett hårdare markutnyttjande alltid leder till ett bättre resultat för kommunen. I vissa fall kan det vara ett önskemål från kommunen att hålla nere förtätningen i ett område. Man kan till exempel tänka sig ett byggnadsplaneområde med smala vägreservat, hög permanentningsgrad och besvärliga terrängförhållanden där ett äldre va-system med viss överkapacitet finns nedlagt i vägarna och där dagvattnet leds bort i öppna diken. En maximal förtätning skulle i detta område innebära att gatorna måste breddas med höga intrångsersättningar och gatukostnader som följd. Därutöver måste kanske va-systemet i området byggas om och dagvattenledningar läggas ner medan endast nytillkommande fastigheter blir skyldiga att erlægga anläggningsavgift. Vidare skulle det bli dyrbart att bygga grupphus till följd av höga markpriser, höga exploateringskostnader samt svåra terrängförhållanden. Om kommunen i det fallet i stället endast tillät en begränsad förtätning, reglerad via bestämmelser om minsta tomtstorlek i den befintliga planen skulle resultatet kunna bli ett helt annat. De befintliga gatorna skulle vid behov kunna rustas upp inom befintliga reservat i vägföreningens regi utan kostnad för kommunen. Vissa trafikregleringar skulle kunna genomföras, typ avstängning och enkelriktning av vissa vägar. Nya anläggningsavgifter för va erlägges utan att några nya investeringar behöver göras och vidare kan, p g a den låga förtättningsgraden dikena bibehållas. De kommunala kostnaderna skulle i detta senare fall inskränka sig till ett minimum. Området skulle dock med detta förfaringssätt med största sannolikhet bli ett exklusivt villaområde med ensidig befolkningssammansättning.

Området av det slag som beskrivs i ovanstående stycke är förmodligen sällsynt. I vart fall kan man anta att de kräver relativt små ekonomiska och personella resurser av kommunen i genomförandeskedet. Vidare blir nytillskottet av bostäder - till största delen frifinansierade villor- inte speciellt omfattande.

Denna typ av områden kommer därför inte att behandlas närmare i rapporten då en utbyggnad av ovan angivna skäl (små resursanspråk) kan förväntas ske parallellt med övriga förnyelseområden i kommunen. Områdena bör för

den skall inte glömmas bort utan måste givetvis med i en kommunal inventering.

Ett dåligt generalplaneläge kan innebära en kostnadsökning på mellan 15 - 30 000 kr varvid den lägre siffran hänförs till maximal antagen grupphusandel. Områdets läge i förhållande till redan befintliga anläggningar av olika slag minskar således i betydelse vid ökande grupphusandel. Det beror helt enkelt på att man får fler lägenheter som kan dela på de fasta kostnaderna.

Tomtstorleken har störst betydelse för kostnaderna vid 0% grupphusandel. Exploateringskostnaderna per lägenhet är mellan 15 - 20 000 kr högre vid 2000 m<sup>2</sup> tomtstorlek jämfört med 4000 m<sup>2</sup> tomtstorlek. Motsvarande siffror vid 40% grupphusandel är 7 - 11 000 kr.

Även terrängförhållandena har störst betydelse vid 0% grupphusandel. Det kostar mellan ca 20 - 30 000 kr mer per lägenhet att exploatera ett område med svåra terrängförhållanden jämfört med ett område med medelsvåra terrängförhållanden. Motsvarande siffra vid 40% grupphusandel är ca 10 000 kr.

En hög permanentningsgrad (40%) vid 0% grupphusandel innebär att exploateringskostnaden per lägenhet höjs med ca 3 - 4 000 kr. Motsvarande siffra vid 40% grupphusandel är ca 1 000 kr.

Den inverkan som övriga faktorer, d v s fastighetsvärden och vägreservatets bredd har på exploateringskostnaden per lägenhet kan maximalt uppgå till ca 700 kr och är således av ringa betydelse i sammanhanget.

I och med att samtliga ovan redovisade faktorer mer eller mindre är beroende av varandra är det vanskligt att göra några exakta bedömningar av hur en förändring av en av de ingående faktorerna påverkar exploateringskostnaden/enhet för ett visst område. Nedan görs dock ett försök att ange de olika faktorernas betydelse för exploateringskostnaden/enhet. Tabellen är uppbyggd så att man direkt kan avläsa hur mycket ett stegs förändring av en områdesfaktor betyder för exploateringskostnaden. Den kostnadsförändring som blir följden av att en områdesfaktor ändras ett steg varierar dock inom relativt vida gränser. Den procentuella förändringen av exploateringskostnaden har därför inte redovisats som ett exakt tal utan förutsatts ligga inom ett visst intervall. De stegvisa förändringarna i områdesfaktorerna har valts så att en stegförändring alltid innebär en ökning av kostnaderna. De i högra kolumnen angivna poängtal har justerats utifrån ett beräknat medelvärde för de olika stegen och är ett grovt mått på varje stegs relativa betydelse. Poängtal har utformats så att de utgör heltal.



Områdesfaktorer	Steg	Intervall (%)	Poängtal
Terrängförhållande	$M_2 \rightarrow M_3$	20 - 50	14
Generalplaneläge	I $\rightarrow$ II	15 - 30	9
"-"	II $\rightarrow$ III	15 - 25	7
Tomtstorlek	4000 m <sup>2</sup> $\rightarrow$ 3000 m <sup>2</sup>	5 - 15	4
"-"	3000 m <sup>2</sup> $\rightarrow$ 2000 m <sup>2</sup>	10 - 20	6
Grupphusandel	40 % $\rightarrow$ 20 %	10 - 20	6
"-"	20 % $\rightarrow$ 10 %	5 - 15	4
"-"	10 % $\rightarrow$ 0 %	5 - 15	4
Permanentningsgrad	0 % $\rightarrow$ 40 %	0 - 10	2

Tabell 5 Procentuell förändring av exploateringskostnaden per enhet vid stegvisa förändringar av områdesfaktorerna.

Tabellen bör på ett relativt enkelt sätt kunna anpassas till de faktiska förhållandena i en viss kommun och skulle därvid kunna användas till att göra en första grov bedömning av exploateringskostnaderna per enhet i olika förnyelseområden. En sådan bedömning skulle kunna utgöra ett första steg på vägen mot att uppräknas en prioriteringsordning mellan olika förnyelseområden i en kommun.

#### 4.4 Kostnads - intäktsstudier på utvalda modellområden

##### 4.4.1 Målsättning - val av modellområden

Hittills i rapporten har endast studerats hur olika områdesfaktorer påverkar storleken av de kommunala exploateringskostnaderna. Med utgångspunkt ifrån denna mera allmänna kostnadsstudie skall ett antal representativa modellområden väljas ut och bli föremål för en mera ingående studie, där även de kommunala intäkterna kommer att belysas. Meningen är att kostnads-intäktsstudierna avseende dessa utvalda modellområden skall leda fram till upprättandet av en prioriteringsordning mellan dessa områden på grundval av det kommunalekonomiska utfallet. Därvidlag kommer kommunens nettokostnad att utgöra underlag vid prioriteringen. Utifrån den på detta sätt upprättade prioriteringsordningen mellan de utvalda modellområdena kommer, som tidigare nämnts, en del ej kostnadsanknutna faktorer att mera resonemangsvis föras in i bilden. Det kan gälla faktorer typ sociala komplikationer, likviditetsproblem, sanitära ålägganden, omfattningen och inriktningen på bostadsbyggandet m fl. Beroende på vilken vikt man tillmäter

dessa senare faktorer kan den uppgjorda prioriteringsordningen mellan områdena komma att förändras väsentligt.

Kostnads-intäktsstudierna syftar vidare till att redovisa en praktiskt användbar metod vid upprättandet av en prioriteringsordning mellan olika förnyelseområden i en kommun. Det finns förmodligen åtskilliga andra tillvägagångssätt. Förhoppningsvis kan den här redovisade metoden ge viss vägledning för kommunerna hur man på ett relativt enkelt sätt kan angripa prioriteringsproblematiken. Det finns dock alla möjligheter att modifiera modellen och att göra enklare eller noggrannare beräkningar beroende på ambition, tid samt de resurser som kommunen kan ställa till förfogande.

Vid urvalet av modellområdena har målsättningen varit, dels att fånga upp de resultat av intresse som kommit fram i den allmänna kostnadsstudien, dels att ge kostnads-intäktsstudien en så nära anknytning till det praktiska fallet som möjligt. Nedan redovisas i tabellform de utvalda modellområdena. Man kan tänka sig att de utgör resultatet av en första inventering av en kommuns förnyelseområden.

Omr nr	Tomtstorlek	Terrängförhållanden	Permanentningsgrad	Fastigh värde 1)	Vägre-servat	Generalplaneläge 1)
1	4000 m <sup>2</sup>	M2	40%	I	9 m	I
2	4000 m <sup>2</sup>	M2	20%	II	7,5 m	II
3	4000 m <sup>2</sup>	M3	10%	I	6 m	III
4	3000 m <sup>2</sup>	M2	40%	III	6 m	III
5	3000 m <sup>2</sup>	M2	10%	I	9 m	II
6	3000 m <sup>2</sup>	M3	20%	II	7,5 m	I
7	2000 m <sup>2</sup>	M2	20%	II	7,5 m	I
8	2000 m <sup>2</sup>	M2	40%	III	9 m	III
9	2000 m <sup>2</sup>	M3	10%	I	6 m	II

1) Se Bilaga 1

#### Tabell 6 Utvalda modellområden

#### 4.4.2 Beräkningsmetodik

#### Kostnader

De utvalda modellområdenas exploateringskostnader hämtas, vad avser anläggningar på allmän platsmark, i sin helhet

ifrån de tidigare allmänna kostnadsstudierna. Kostnaderna för va-anläggningarna (såväl lokala som generalplaneanläggningar) kommer dock att särredovisas för att möjliggöra jämförelser med kommunens va-intäkter enligt en antagen va-taxa (se nedan).

I samband med kostnads-intäktsstudien av de utvalda modellområdena kommer även schablonbeloppet för tomt- och grundberedningskostnad vad avser gruppshusen att beräknas. Denna uppgift är intressant bl a vid bedömningen av vilka möjligheter det finns att uppföra gruppbebyggelsen med statliga lån. De mängder och kostnader som använts vid kostnadsberäkningen av de anläggningar på kvartersmark som ingår i schablonbeloppet finns angivna, dels längre fram i detta avsnitt, dels i bilaga 1 avsnitt 3.2.

### Intäkter

Va-intäkterna erhålls med hjälp av en antagen va-taxa. Den vid beräkningarna använda va-taxan utgör genomsnittet av tio kommuners va-taxor i Stockholms län. Kommunerna har sk förnyelseproblem. Taxan är försedd med erforderlig indexuppräknning och förutsättes ge kommunen full kostnadstäckning för gjorda investeringar.

### Antagen va-taxa:

8 000 kr grundavgift  
5 kr per m<sup>2</sup> tomtyta  
42 kr per m<sup>2</sup> va-våningsyta

I modellstudien används två hustyper, friliggande villor och 2-vånings radhus. Huset och tomterna förutsättes ha en genomsnittlig storlek och därvid erhålles nedanstående va-avgifter enligt den antagna va-taxan.

<u>Hustyp</u>	<u>Va-vånyta</u>	<u>Tomtyta</u>	<u>Va-avgift</u>
2 vån radhus	160 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	17 000 kr
villor	250 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	23 000 kr

Gatubyggnadskostnadsersättning tas ut av villabebyggelsen inom området med maximalt belopp enligt 67-69§§ BL. Någon gatemarkersättning kommer ej att tas ut då fastighetsägarna förutsättes skänka gatumarken till kommunen. I modellberäkningarna har vi antagit nedanstående förutsättningar för beräkning av gatubyggnadskostnadsersättningen.

- o 10% av gatulängden är enkelsidigt utnyttjad (oberoende av gatutyp E<sub>1</sub> eller A<sub>1</sub>).
- o Kostnaderna för vändplatserna täcks in helt i gatubyggnadskostnadsersättningen.

- o BFII = 6,4 m tillåten hushöjd gör att full kostnads-täckning erhålles för gator med 8 m:s bredd (5/8 x 6,4 m = 4 m på vardera gatusidan).

Därutöver gäller att ingen villafastighet får drabbas av högre gatubyggnadskostnad än vad som blir fallet vid 0% grupphusandel. I det fallet förutsättes maximal för-tätning med friliggande villor. Den högre standard på exempelvis gatunätet som är föranledd av högre grupphus-andel belastar således enbart gruppbebyggelsen.

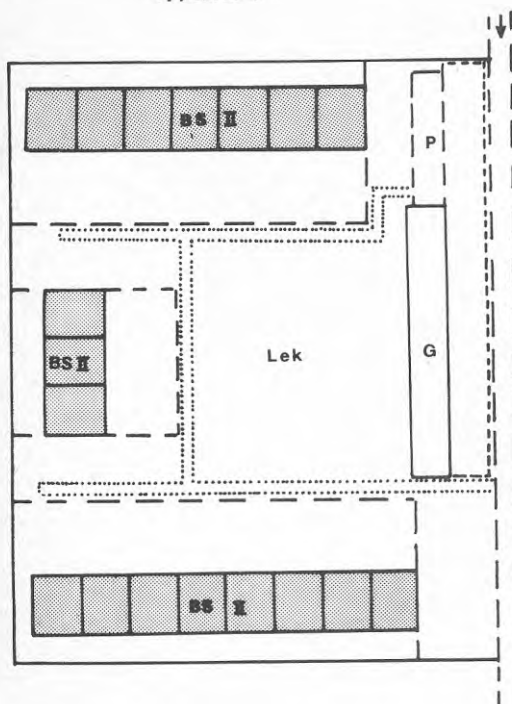
Ovanstående förutsättningar ger tillsammans med gatu-reservatets bredd de gator som täcks in i gatubyggnads-kostnadsersättningen och den intäkt som man erhåller från den friliggande bebyggelsen.

I de tidigare allmänna beräkningarna var det en förut-sättning att den tillkommande gruppbebyggelsen skulle uppföras med statliga lån. Detta antogs vara en mera allmänt utbredd kommunalpolitisk målsättning. Schablon-beloppet för tomt- och grundberedningskostnad kan ge en första antydning om vilka möjligheter som finns att uppföra grupphusbebyggelsen med statliga lån. Det ex-ploateringsbidrag, exklusive va, som skall belasta grupphusområdena har därför räknats fram med hänsyn till detta.

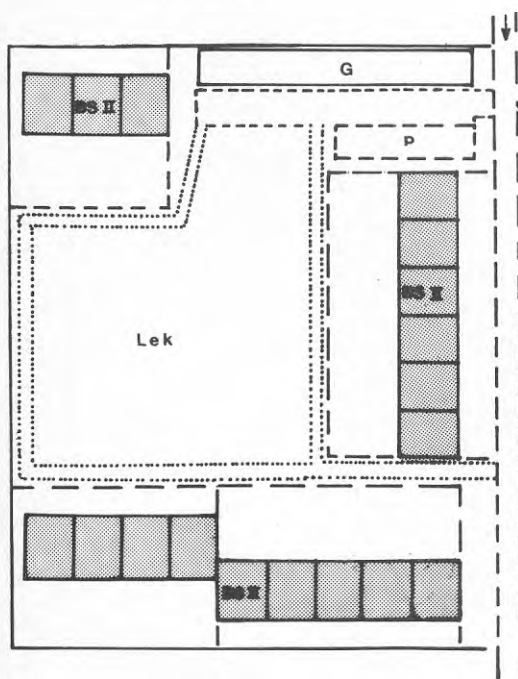
Grupphusområdenas exploateringsbidrag kommer därmed att utgöras av den restpost som återstår av det nedan antagna schablonbeloppet för tomt- och grundberednings-kostnad när kostnaderna för anläggningar på kvarters-mark, va-avgiften samt markkostnaderna har räknats bort. Att det i praktiken finns vissa mer eller mindre tillåtna möjligheter att föra över en del av tomt- och grundberedningskostnaden till kostnaden för själ-va husdelen bortses ifrån i det här fallet. Vidare händer det att man för att förbättra belåningen klas-sar grupphus som tillhörande grupp 2A trots att de rätteligen skulle tillhöra grupp 2B (grupperna är hämtade ur bostadsstyrelsens tillämpningsföreskrif-ter för bostadsfinansieringsförordningen). Ett par kommuner har även lyckats få lägestillägg för vissa mera centralt belägna förnyelseområden vilket gjort det lättare att bygga med statliga lån. I de kommande be-räkningarna har bortsetts ifrån ovanstående möjlig-heter. Därvid måste man ha klart för sig att i de fall man kan erhålla en bättre belåning än normalt finns det möjligheter att minska den i beräkningarna redovisade kommunala subventionen i och med att grupp-husen påförs en så stor ökning av exploateringskost-naderna som svarar mot den bättre belåningen.

Det på ovan redovisade sätt framräknade exploaterings-bidraget varierar således med exploateringskostnadernas storlek, terrängförhållandena, den antagna markprisni-vån m m. Exploateringsbidraget från grupphusen kan i vissa fall även bli negativt, dvs när kostnaderna för de övriga i schablonbeloppet ingående faktorerna ligger över den antagna nivån på schablonbeloppet. I och med att exploateringsbidraget från grupphusen mins-ka ökar givetvis kommunens nettokostnad för områdets utbyggnad.

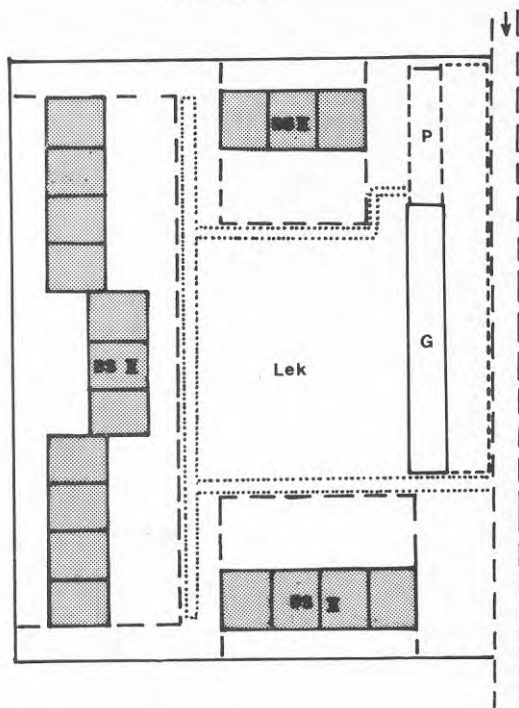
Typskiss 1



Typskiss 3



Typskiss 2

Teckenförklaring

BS II = 2 Vån. radhus

G = Garageplats (1 plats/ lgh.)

P = Gästparkering (0,5 platser/ lgh.)

→ = In och utfart till området

Skala 1:1000

Figur 8 A-C Skisser över olika utformning av grupphusområdena



Schablonbeloppet i våra beräkningar utgör ett medelvärde hämtat från 11 förnyelsekommuner i Stockholms län. Medelvärdet, 400 kr/m<sup>2</sup> vy, gäller för hustyp 2 B (2-våningsradhus). För att kunna beräkna exploateringsbidraget måste först alla övriga kostnader för tomt- och grundberedning fastställas. Till detta erfordras en relativt detaljerad skiss över gruppbebyggelsen. Därför har i figur 8 A-C ritats tre alternativa förslag till utformning av grupphusområden. Ur dessa skissförslag hämtas sedan nödvändiga mängder. Priser hämtas ur kalkylmallen bilaga 1 avsnitt 3.2. Nedanstående tabell över tomt- och grundberedningskostnaderna kan därefter ställas upp.

Kostnadselement	Mängd/enhet	kostnad kr per enhet	
		M2	M3
Grundberedning	80 m <sup>2</sup>	5 600	7 600
Grovplanering	1 st	9 450	16 200
Servisledn va	12 m	4 860	6 000
Servisledn el	12 m	660	840
Parkeringsyta	24 m <sup>2</sup>	1 920	1 920
Kvartersväg	12 m	3 720	5 700
Va-avgift	enl va-taxa	17 000	17 000
Administration	3 000 kr/st	3 000	3 000
		46 210	58 260

Tabell 7 Tomt- och grundberedningskostnader för hustyp 2 B (2-vån radhus).

Kostnadselementen i tabell 4 härrör från bostadsstyrelsens anvisningar för beräkning av tomt och grundberedningskostnaderna. Markkostnaderna varierar för de olika områdena (se avsnitt 4.2.1) och ingår ej i tabellen. För att få totala kostnaderna, exklusive exploateringsbidraget, summeras markkostnaden till den i tabellen angivna summan. Denna jämförs sedan med schablonbeloppet vilket i detta fall är 400 kr/m<sup>2</sup> vy eller 64 000 kr per radhus. Därefter beräknas grupphusområdenas exploateringsbidrag vilket som nämndes tidigare utgörs av restposten upp till schablonbeloppets gräns. Exploateringsbidraget beräknas per enhet och de totala intäkterna fås genom multiplikation med antalet grupphus.

I figur 14 framgår tydligt hur exploateringsbidraget från grupphuset har beräknats. Där framgår även vilken betydelse för intäktsnivån som en höjning av schablonbeloppet skulle ha. Ett lånetillägg om 50 kr/m<sup>2</sup> vy skulle exempelvis innebära att resultatet förbättras för kommunen och att samtliga områden utom två fick positiva exploateringsbidrag i samtliga grupphusalternativ.

#### 4.4.3 Beräkningsexempel

##### Allmänt

I kostnads-intäktsstudien redovisas kostnaderna och intäkterna per lägenhet samt nettokostnaden (se tabellerna 8 A-D) för de tidigare angivna nio modellområdena. Nettokostnaden antages avgörande vid den första prioriteringen mellan områdena. I dessa beräkningar liksom i de tidigare allmänna kostnadsstudierna har grupphusandelen satts till 0%, 10% 20% respektive 40% och motsvarande prioriteringsdiagram har uppställts i figurerna 9A-D.

I prioriteringsdiagrammen redovisas för varje område (områdets nr anges ovanför diagrammet och områdesfaktorerna anges i avsnitt 4.2.1) kostnaderna (K) i vänstra stapeln och intäkterna (I) i den högra. En uppdelning görs i generalplane-, lokala exploaterings- och va-anläggningar.

I diagrammen kan tydliga skillnader utläsas. Nettokostnaden för det billigaste området (nr 1) är vid 0% grupphusandel ca 7 000 kr/lägenhet, vilket kan jämföras med det dyraste området nr 3 som har en nettokostnad på ca 44 000 kr/lägenhet. Område nr 1 har de lägsta totalkostnaderna och ett överskott på va-sidan, vilket gör att området får den redovisade låga nettokostnaden. Område nr 8 visar vid 40% grupphusandel det sämsta resultatet beroende på att området uppvisar en av de högsta totalkostnaderna i kombination med det största negativa exploateringsbidraget.

##### Grupphusandelens inverkan på prioriteringsordningen

En jämförelse mellan figurerna 9A-D visar att det förekommer omkastningar i prioriteringsordningen för de olika grupphusalternativen. Prioriteringsordningen bestäms av nettokostnaden per enhet. Omkastningar i prioriteringsordningen avspeglas i figur 10 som skärningar mellan de olika kurvorna. En förtätning från 0% till 10% grupphusandel medför att område nr 3 blir billigare än område nr 9. Förändringar inträffar även vid en jämförelse mellan 10% och 20% grupphusandel. Därvid blir område nr 8 det dyraste alternativet. Vid ytterligare förtätning, 40% grupphusandel, blir område nr 7 förpassat från 2:a till 4:e plats. Även område 2 och 5 växlar plats vid övergång till 40% grupphusandel. Ovanstående omkastningar i prioriteringsordningen visar på det nödvändiga i att jämföra områdena vid olika förtätningalternativ.

Omr nr	Antal lägenheter	Kostnader				Intäkter				Nettokostnad	
		Va-inkl huvudledn	Generalplane anl	Lok exploaterings anl	Total	Gatubyggnads-kostn ersättn	Exploateringsbidrag	Va-avgift	Total		
1	333	5296	3180	5619	14095	3976	0	7826	11802	2293	totalt tkr per enhet kr
		15904	9550	16874	42327	11940	0	23502	35441	6886	
2	343	7296	5415	5619	18330	4466	0	8061	12527	5803	totalt tkr per enhet kr
		21271	15787	16382	53440	13020	0	23501	36522	16918	
3	298	11776	6650	7711	26137	5798	0	7003	12801	13336	totalt tkr per enhet kr
		39517	22315	25876	87708	19456	0	23500	42956	44752	
4	310	9920	7208	6276	23404	4845	0	7285	12130	11274	totalt tkr per enhet kr
		32000	23252	20245	75497	15629	0	23500	39129	36367	
5	331	7920	4924	6039	18883	4313	0	7779	12092	6792	totalt tkr per enhet kr
		23927	14876	18245	57048	13030	0	23502	36532	20518	
6	276	86942	2183	8194	19071	6400	0	6486	12886	6185	totalt tkr per enhet kr
		31500	7909	29688	69098	23188	0	23500	46688	22409	
7	316	7349	2900	7077	17326	5793	0	7426	13219	4107	totalt tkr per enhet kr
		23256	9177	22396	54829	18332	0	23500	41832	12997	
8	308	11349	7270	7077	25696	5159	0	7238	12397	13299	totalt tkr per enhet kr
		36847	23604	22977	83429	16750	0	23500	40250	43179	
9	280	12787	3800	9866	26453	7649	0	6580	14229	12224	totalt tkr per enhet kr
		45668	13571	35236	94475	27318	0	23500	50818	43657	

Tabell 8A Kostnads-intäktsredovisning vid 0% gruppansandel

Omr nr	Antal lägenheter	K o s t n a d e r					I n t ä k t e r					Netto-kostnad
		Va-inkl huvudledn	General-plane anl	Lok exploaterings anl	Total	Gatubyggnads kostn ersättn	Exploateringsbidrag	Va-avgift	Total			
1	387	5296 <sup>-</sup> 13685	3838 <sup>-</sup> 9917	6100 <sup>-</sup> 15762	15234 <sup>-</sup> 39364	3546 <sup>-</sup> (11940) 1)	771 <sup>-</sup> (8566) 2)	8510 <sup>-</sup> 21990	12827 <sup>-</sup> 33144	2407 <sup>-</sup> 6220	totalt tkr per enhet kr	
2	397	7296 <sup>-</sup> 18378	6075 <sup>-</sup> 15302	6100 <sup>-</sup> 15365	19471 <sup>-</sup> 49045	3997 <sup>-</sup> (13020) 1)	526 <sup>-</sup> (5844) 2)	8745 <sup>-</sup> 22028	13268 <sup>-</sup> 33421	6203 <sup>-</sup> 15624	totalt tkr per enhet kr	
3	356	11776 <sup>-</sup> 33079	7130 <sup>-</sup> 20028	8299 <sup>-</sup> 23312	27205 <sup>-</sup> 76419	5175 <sup>-</sup> (19456) 1)	-313 <sup>-</sup> (-3477) 2)	7781 <sup>-</sup> 21857	12643 <sup>-</sup> 35514	14562 <sup>-</sup> 40904	totalt tkr per enhet kr	
4	367	9920 <sup>-</sup> 27030	8335 <sup>-</sup> 22711	6630 <sup>-</sup> 18065	24885 <sup>-</sup> 67807	4329 <sup>-</sup> (15629) 1)	61 <sup>-</sup> (677) 2)	8040 <sup>-</sup> 21907	12430 <sup>-</sup> 33870	12455 <sup>-</sup> 33937	totalt tkr per enhet kr	
5	387	7920 <sup>-</sup> 20465	6038 <sup>-</sup> 15602	6365 <sup>-</sup> 16447	20323 <sup>-</sup> 52514	3870 <sup>-</sup> (13030) 1)	736 <sup>-</sup> (8177) 2)	8510 <sup>-</sup> 21990	13116 <sup>-</sup> 33891	7207 <sup>-</sup> 18622	totalt tkr per enhet kr	
6	338	8694 <sup>-</sup> 25722	3157 <sup>-</sup> 9340	8740 <sup>-</sup> 25858	20591 <sup>-</sup> 60920	5751 <sup>-</sup> (23188) 1)	-618 <sup>-</sup> (-6866) 2)	7358 <sup>-</sup> 21769	12491 <sup>-</sup> 36955	8100 <sup>-</sup> 23965	totalt tkr per enhet kr	
7	372	7349 <sup>-</sup> 19755	3562 <sup>-</sup> 9575	7459 <sup>-</sup> 20051	18370 <sup>-</sup> 49382	5170 <sup>-</sup> (18332) 1)	251 <sup>-</sup> (2788) 2)	8157 <sup>-</sup> 21927	13578 <sup>-</sup> 36500	4792 <sup>-</sup> 12882	totalt tkr per enhet kr	
8	364	11349 <sup>-</sup> 31179	8038 <sup>-</sup> 22082	7459 <sup>-</sup> 20492	26846 <sup>-</sup> 73753	5490 <sup>-</sup> (16750) 1)	-274 <sup>-</sup> (-3044) 2)	7969 <sup>-</sup> 21893	12284 <sup>-</sup> 33747	14561 <sup>-</sup> 40003	totalt tkr per enhet kr	
9	340	12787 <sup>-</sup> 37609	5400 <sup>-</sup> 15882	10434 <sup>-</sup> 30688	28621 <sup>-</sup> 84179	6830 <sup>-</sup> (27318) 1)	-458 <sup>-</sup> (-5088) 2)	7405 <sup>-</sup> 21779	13777 <sup>-</sup> 40521	14845 <sup>-</sup> 43658	totalt tkr per enhet kr	

1) Gatubyggnadskostnadsersättningen anges per villa, alltså ej per enhet

2) Exploateringsbidraget anges per radhus, alltså ej per enhet

Tabell 8B Kostnads-intäktsredovisning vid 10% gruppansandel (90 radhus)



Omr nr	Antal lägenheter	Kostnader					Intäkter					Netto kostnad
		Va-inkl huvudledn	Generalplane anl	Lok exploaterings anl	Total	Gatubyggnads kostn ersättn	Exploateringsbidrag	Va-avgift	Total			
1	442	5296-	5160-	6430-	16886-	3128-	1352-	9217-	13697-	3189-	totalt tkr	
		11982	11674	14548	38204	(11940) 1)	(7511) 2)	20853	30989	7215	per enhet kr	
2	452	7296-	7450-	6430-	21176-	3541-	977-	9452-	13970-	7206-	totalt tkr	
		16142	16482	14226	46850	(13020) 1)	(5427) 2)	20912	30907	15942	per enhet kr	
3	417	11776-	8238-	8686-	28700-	4611-	-597-	8630-	12644-	16056-	totalt tkr	
		28240	19755	20830	68825	(19456) 1)	(-3316) 2)	20695	30321	38504	per enhet kr	
4	423	9920-	9185-	7081-	26186-	3798-	-703-	8771-	11866-	14320-	totalt tkr	
		23452	21714	16740	61905	(15629) 1)	(-3905) 2)	20735	28052	33853	per enhet kr	
5	442	7920-	6944-	6796-	21660-	3414-	1427-	9217-	14058-	7602-	totalt tkr	
		17919	15710	15376	49005	(13030) 1)	(7927) 2)	20853	31805	17199	per enhet kr	
6	398	8694-	3875-	9209-	21778-	5055-	-1432-	8183-	11806-	9972-	totalt tkr	
		21884	9736	23138	54719	(23188) 1)	(-7955) 2)	20560	29663	25055	per enhet kr	
7	430	7349-	4843-	7957-	20149-	4583-	352-	8935-	13870-	6279-	totalt tkr	
		17091	11263	18505	46858	(18332) 1)	(1955) 2)	20779	32256	14602	per enhet kr	
8	422	11349-	9357-	7957-	28663-	4054-	-1433-	8747-	11368-	17295	totalt tkr	
		26893	22173	18855	67922	(16750) 1)	(-7961) 2)	20727	26938	40983	per enhet kr	
9	402	12787-	6058-	11143-	29988-	6065-	-942-	8277-	13400-	16588-	totalt tkr	
		31808	15070	27719	74597	(27318) 1)	(-5233) 2)	20590	33333	41264	per enhet kr	

1) Gatubyggnadskostnadsersättningen anges per villa, alltså ej per enhet

2) Exploateringsbidraget anges per radhus, alltså ej per enhet

Tabell 8C Kostnads-intäktsredovisning vid 20% gruppandel (180 radhus)

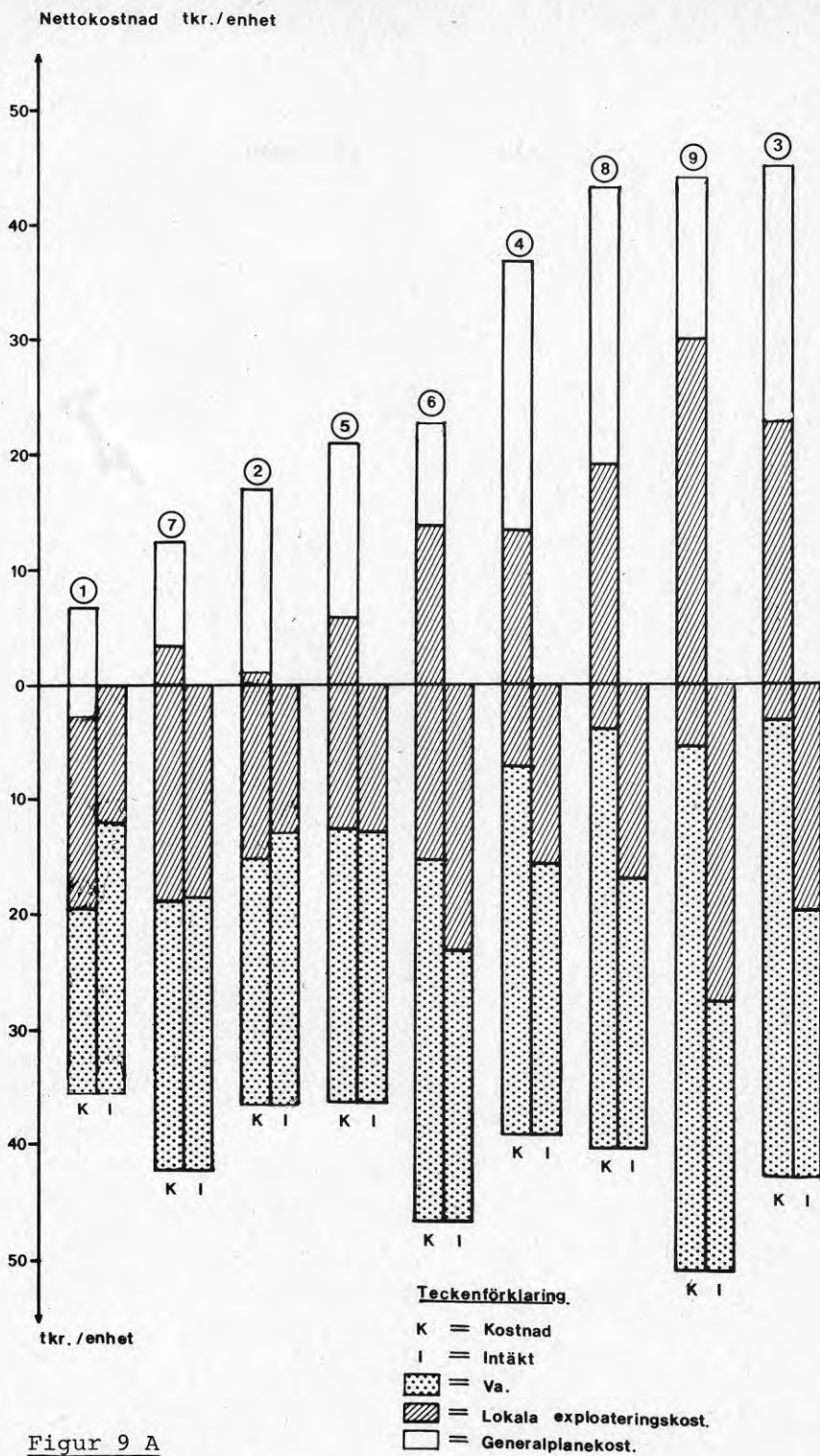


Antal lägenheter	K O S T N A D E R				I N T Ä K T E R				Netto-kostnad
	Va-inkl huvudledn	General plane anl	Lok exploateringsanl	Total	Gatubyggnads kostn ersättn	Exploateringsbidrag	Va-avgift	Total	
555	5296	6621	6755	18672	2328	1634	10703	14665	4007
	9542	11930	12171	33643	(11940)	(4538)	19285	26423	7220
562	7296	8894	6755	22945	2630	1695	10867	15192	7753
	12982	15826	12019	40827	(13020)	(4708)	19336	27032	13795
537	11776	10900	8926	31602	3444	-1164	10280	12560	19042
	21929	20298	16622	58849	(19456)	(-3233)	19143	23389	35460
538	9220	11702	7079	28701	2782	-2090	10303	10995	17706
	18439	21751	13158	53348	(15629)	(-5805)	19151	20437	32911
555	7920	8845	6928	23693	2541	2874	10703	16118	7575
	14270	15937	12483	42690	(13030)	(7983)	19285	29041	13649
522	8694	6442	9552	24688	3756	-3504	9227	10179	14509
	16655	12341	18299	47295	(23188)	(-9733)	19017	19500	27795
547	7349	6764	8111	22224	3428	-145	10516	13799	8425
	13435	12366	14828	40629	(18332)	(-402)	19225	25227	15402
542	11349	11556	8111	31016	3049	-4870	10397	8576	22440
	20939	21321	14965	57225	(16750)	(-13527)	19183	15823	41402
526	12787	8510	11341	32638	4535	-1909	10021	12647	19991
	24310	16179	21561	62049	(27318)	(-5302)	19051	24044	38006

1) Gatubyggnadskostnadsersättningen anges per villa, alltså ej per enhet.

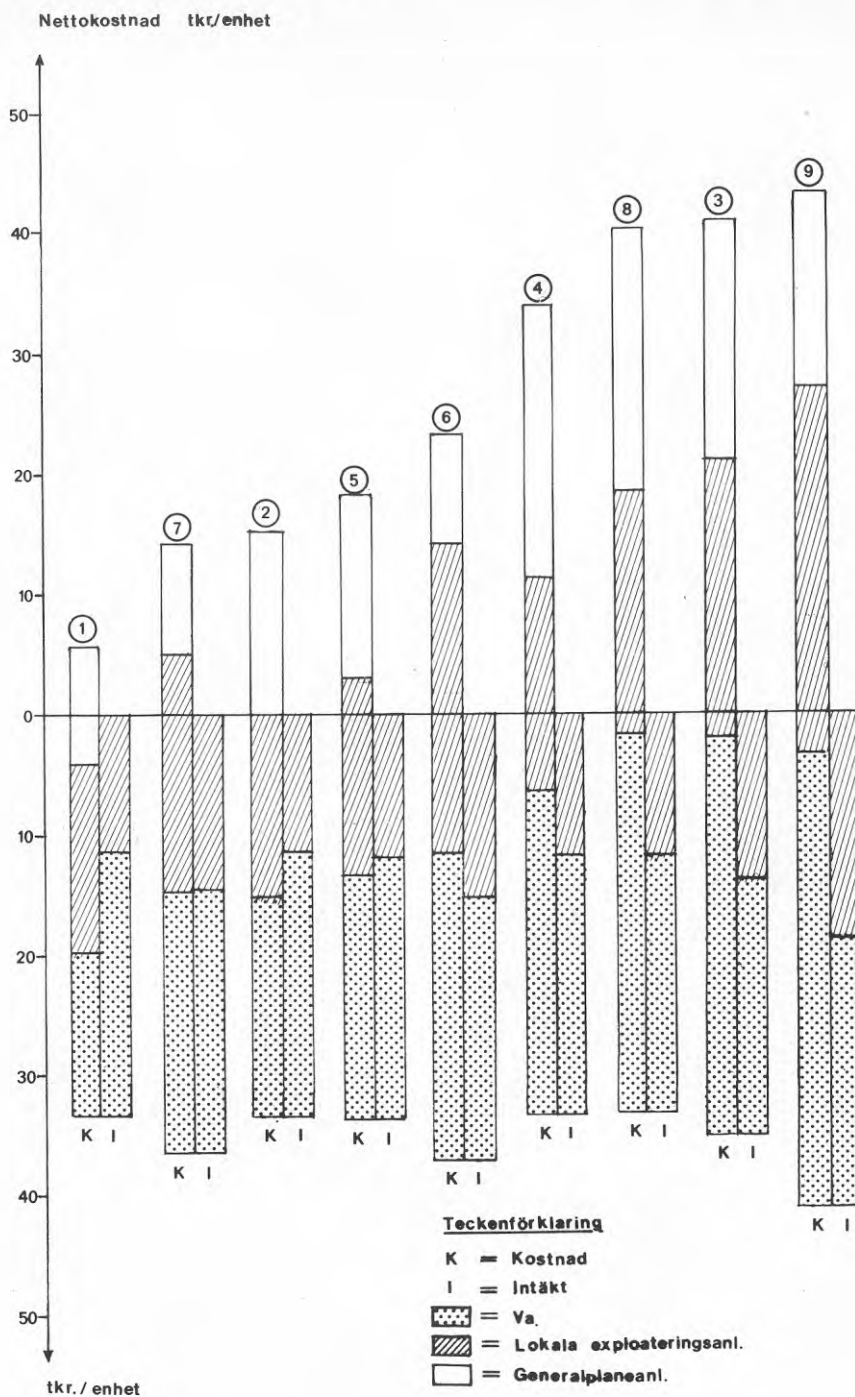
2) Exploateringsbidraget anges per radhus, alltså ej per enhet.

Tabell 8D Kostnads-intäktstredovisning vid 40% grupphusandel (360 radhus).

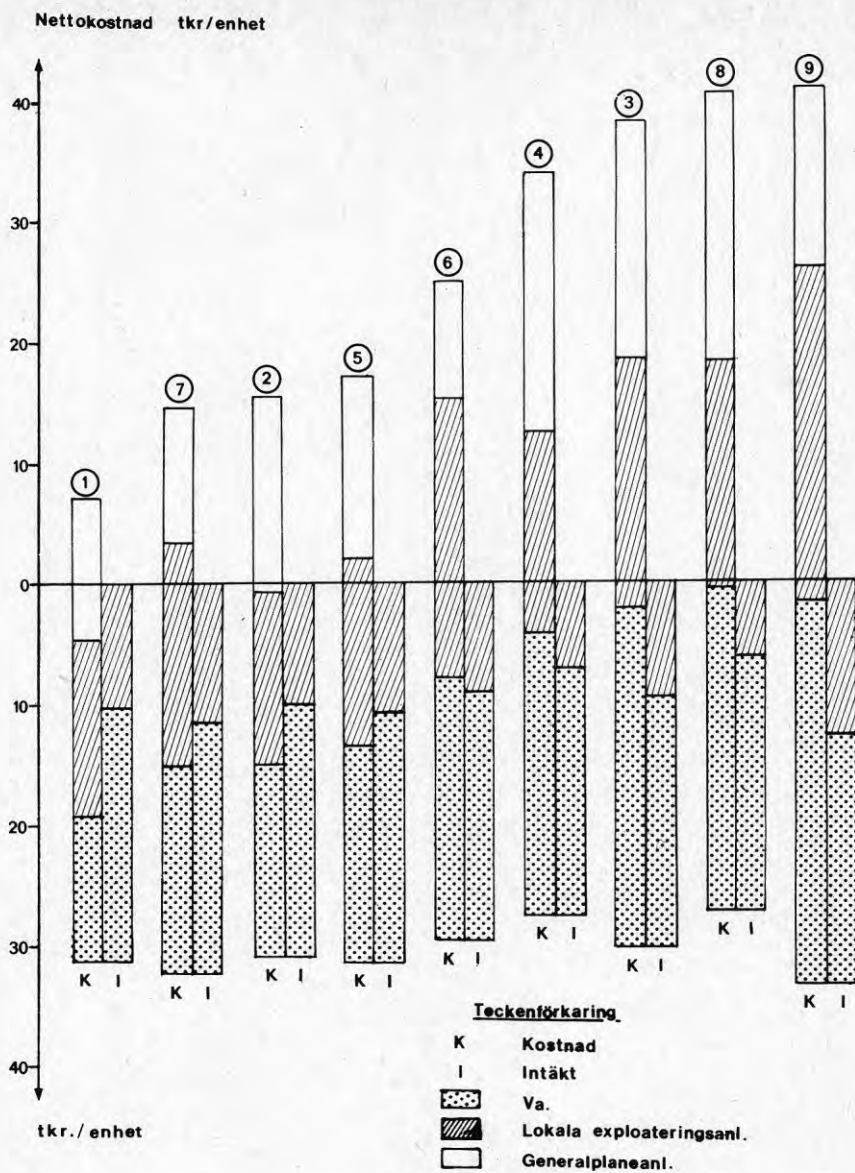


Figur 9 A

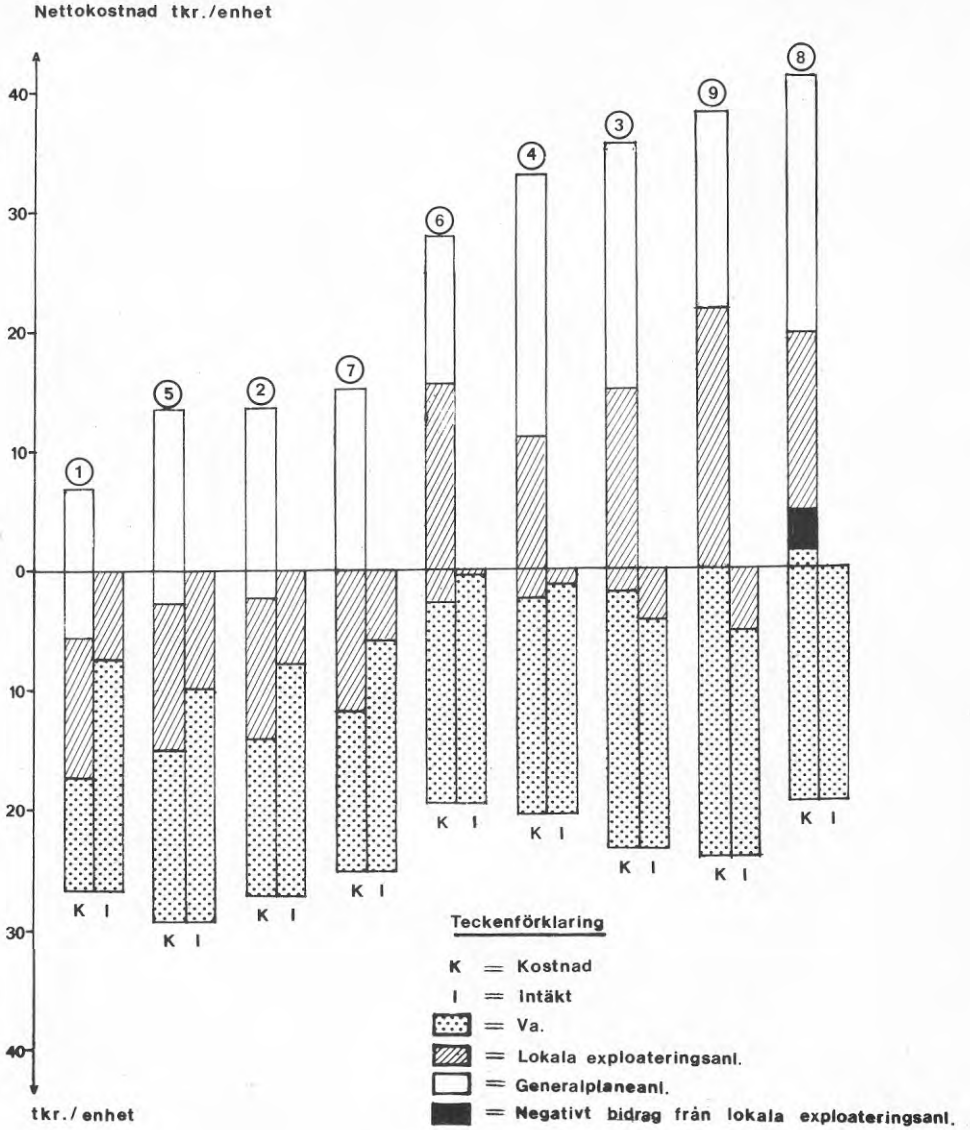
Prioriteringsdiagram vid 0% grupphusandel



Figur 9 B Prioriteringsdiagram vid 10% grupphusandel.



Figur 9 C Prioriteringsdiagram vid 20% grupphusandel



Figur 9 D Prioriteringsdiagram vid 40% grupphusandel.



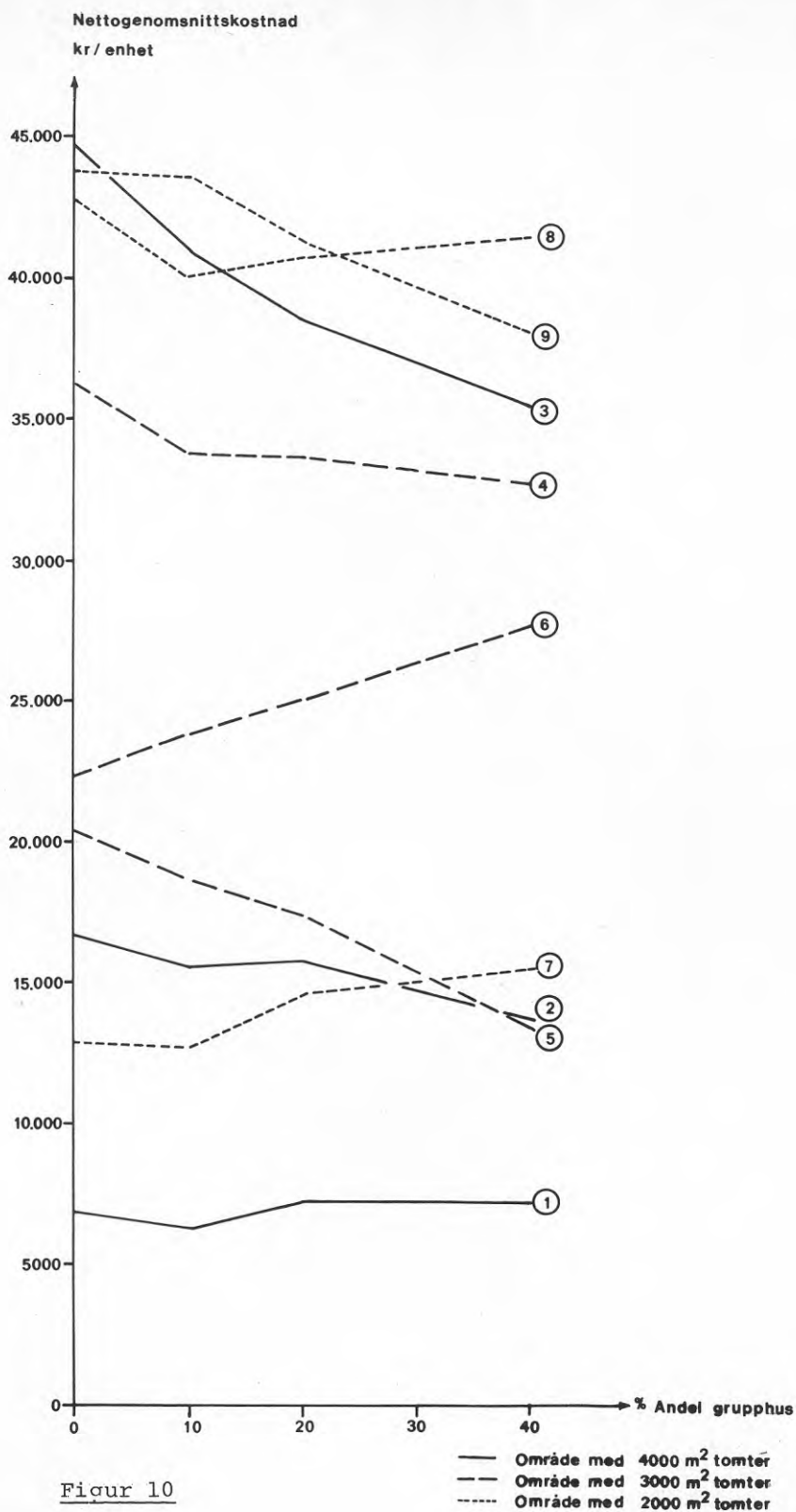
Nettogenomsnittskostnaden minskar successivt vid högre grupphusandel för områdena nr 2, 3, 4, 5 och 9 (figur 10), ett tillsynes väntat resultat vid ökad förtätning. Fyra områden avviker dock ifrån detta mönster. Område nr 6, 7 och 8 redovisar vid ytterligare förtätning fr o m 10% grupphusandel en ökad genomsnittskostnad medan område nr 1 visar en, vid motsvarande jämförelse, oförändrad kostnad. Orsakerna till ovan nämnda avvikelser måste analyseras ingående, varför varje ingående post måste studeras separat.

Generalplanekostnadernas storlek varierar främst med hänsyn till generalplanläget, men även andelen grupphus (förtätningsgraden) påverkar kostnaderna (figur 11). Det föreligger stora kostnadsskillnader mellan områden med olika generalplanläge medan skillnaderna är små inom samma generalplanläge. Tydliga tendenser kan dock urskiljas för de olika generalplanlägena vid en större grupphusandel (förtätning).

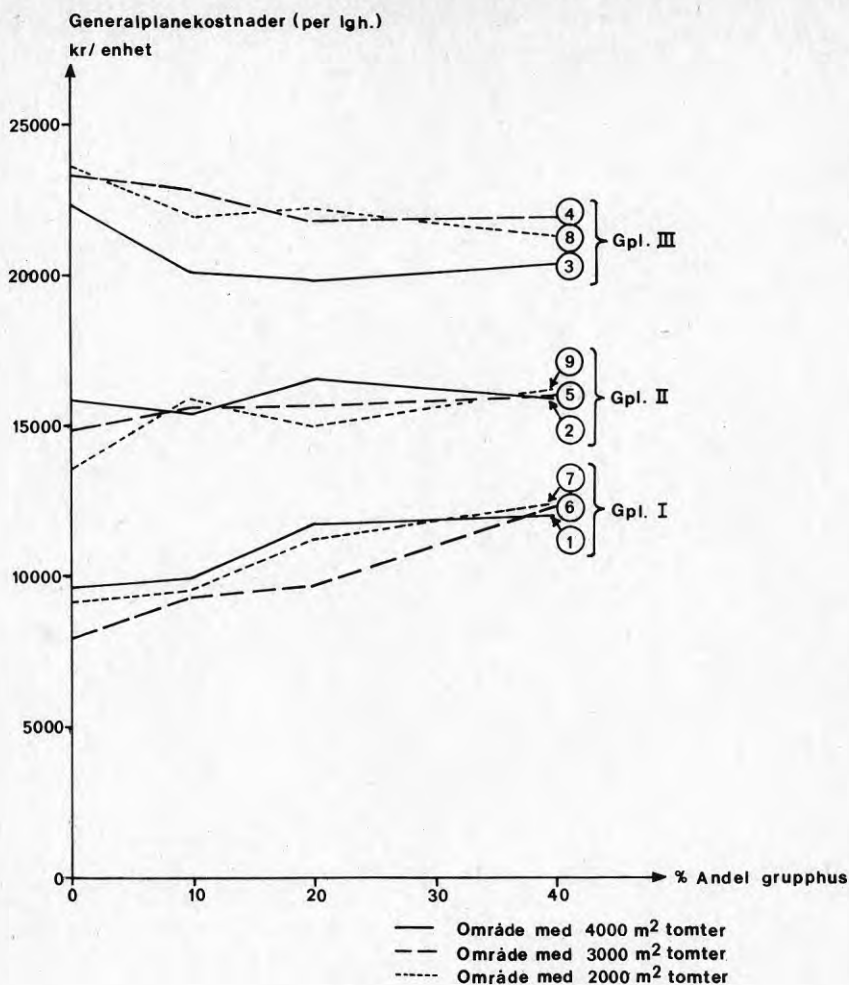
Områden med generalplanläge I visar en i stort sett ökande genomsnittskostnad vid högre grupphusandel, vilket bl a orsakas av att en överkapacitet i befintliga lokaler kan utnyttjas och ge en låg kostnad vid liten förtätning. Kostnader för matarled saknas i läge I, ty enligt förutsättningarna finns en befintlig matarled vid områdets gräns. Eftersom kostnaderna för va-huvudledningen ingår i va-kostnaderna uppkommer därför generalplanekostnader i det här fallet endast i form av skola, förskola och daghem. Dessa lokalers utbyggnad bestäms av befolkningstalet och sk trösklar uppstår vid olika befolkningstal. Vid hög förtätning erfordras flera permanenta lokaler som då gör anspråk på mark och därvid uppkommer en markkostnad. Ovanstående orsaker torde vara avgörande för den ökande genomsnittskostnaden vid ökad grupphusandel. Tydliga trösklar kan urskiljas i figur 11. För område nr 1 och 7 uppkommer en tröskel mellan 10 och 20 % grupphusandel, medan för område nr 6 (terränkförhållande M3) fås motsvarande tröskel först mellan 20 och 40 % grupphusandel. Effekterna av dessa trösklar visar att det måste ligga i kommunernas intresse att om möjligt lägga sig på rätt sida om den sk tröskeln då generalplanekostnaderna i det fallet kan hållas nere.

Generalplanläge II, dvs 1 km till matarled och 50 LM-platser i befintlig skola medför betydligt högre generalplanekostnader än läge I. Motsvarande jämförelse med generalplanläge I visar att vid högre grupphusandel påverkas de genomsnittliga kostnaderna mycket litet och det är svårt att utläsa någon trend.

Generalplanläge III, dvs 2 km till matarled och inga överskottsplatser i lokaler, medför en i jämförelse med läge II något större kostnadsökning än ökningen mellan läge I och läge II. I det här alternativet sjunker genomsnittskostnaden något vid ökad grupphusandel. Detta beror på att de fasta ingångskostnaderna (dvs kostnaden för matarleden) delas upp på fler enheter. Servicetrösklar förekommer även här men är, beroende på det sämre utgångsläget (inga överskottsplatser i LM-skolor, lång matarled), inte lika tydligt framträdande som vid generalplanläge I.

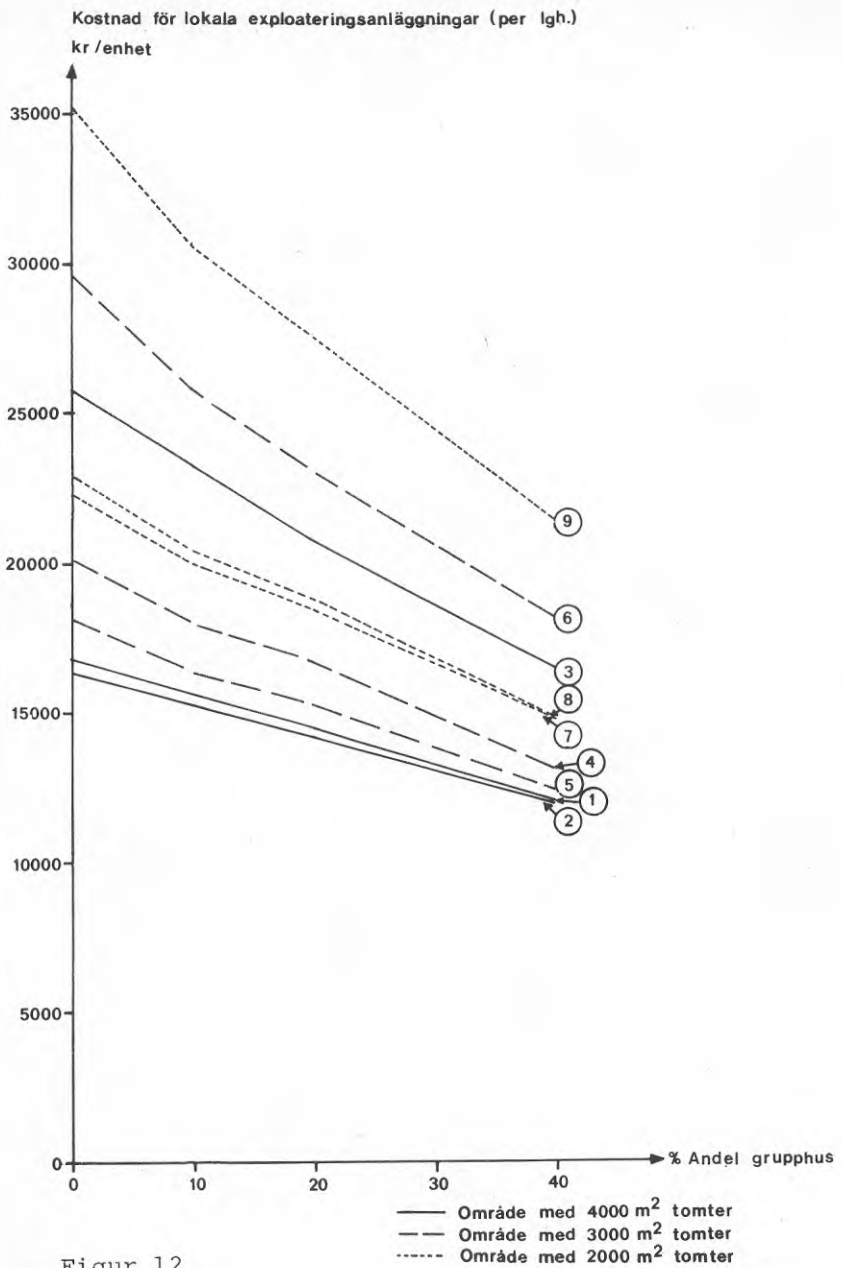


Figur 10



Figur 11

Kostnaderna för de lokala exploateringsanläggningarna exklusive va-anläggningar härrör främst från gatorna, men även från gång- och cykelvägarna, intrångsersättningen, park, lek- och bollplanerna. De genomsnittliga kostnaderna redovisas i figur 12. Av denna framgår att kostnaderna blir lägre vid ökad grupphusandel. Ju högre kostnaden är vid 0% grupphusandel desto större blir kostnadsreduktionen vid en förtätning, vilket framgår av område nr 3, 6 och 9 (terrängförhållande M3). Faktorns stora betydelse förklaras av de höga anläggningskostnaderna vid svåra terrängförhållanden. Tomtstorleken påverkar också kostnaderna i en betydande omfattning och en markant skillnad föreligger enligt figuren för områden med olika tomtstorlekar.



Figur 12

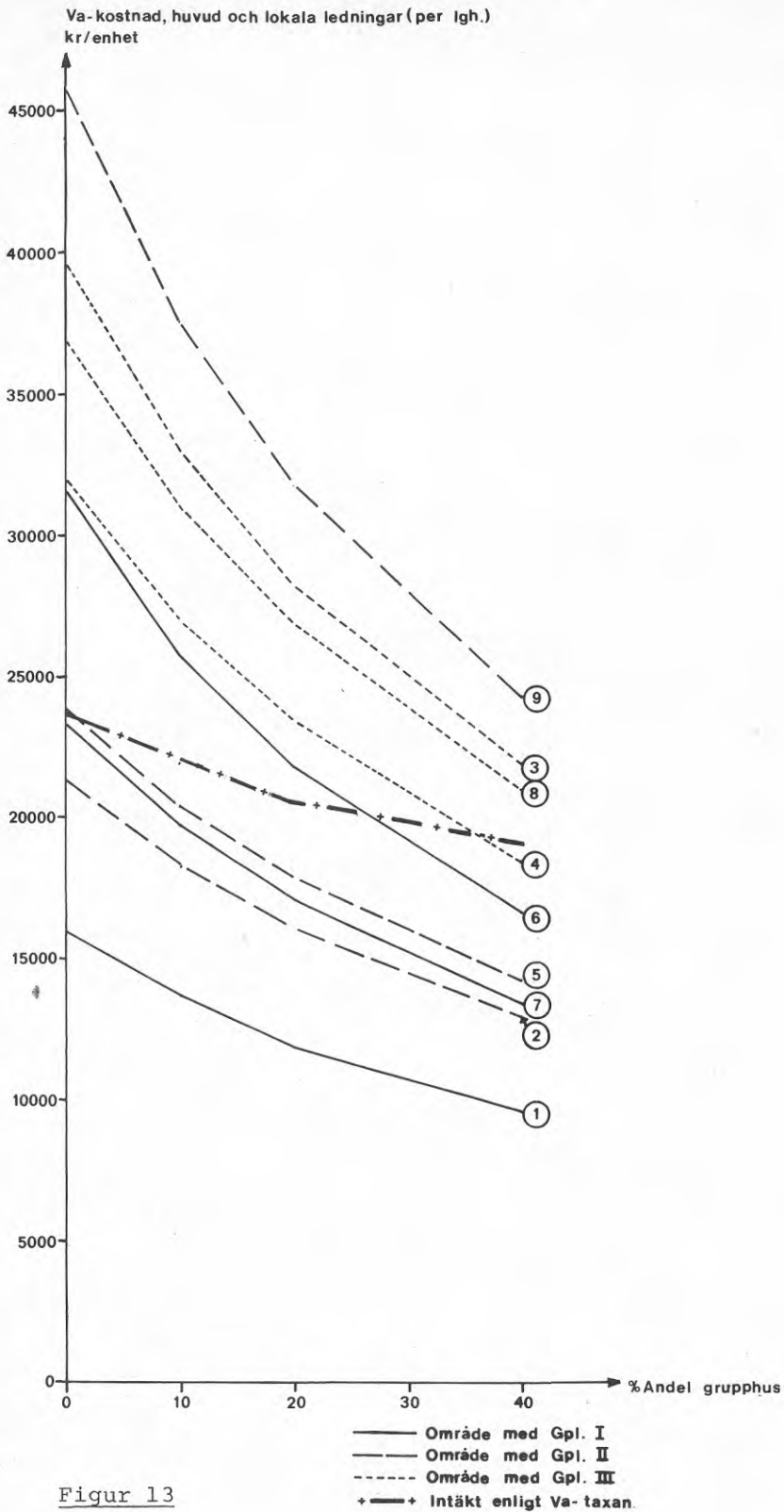
Va-kostnaderna härrör från de lokala ledningarna på allmän platsmark samt huvudledningen. Kostnaderna reduceras vid högre grupphusandel och ju högre va-kostnaden är desto mer sänks den vid ökad förtätning (figur 13). Tre faktorer påverkar kostnaderna: dels terrängförhållandet som har det största inflytandet, dels generalplaneläget som också har stor betydelse och dels tomtstorleken som har viss inverkan. Svåra terrängförhållanden ökar kostnaderna per länödmeter va-ledning, medan generalplaneläget bestämmer kostnaden för huvudledningen. Tomtstorleken avgör vidare ledningslängden för de lokala ledningarna.

P g a va-taxans uppbyggnad (grundavgift, avgift per våningsyta och tomtyta) minskar va-intäkten per enhet med ökad grupphusandel vilket framgår av figur talt sett ökar dock givetvis va-intäkterna kraftigt med ökande grupphusandel. Vid 0% grupphusandel ger samtliga områden utom två underskott på va-sidan. Det största underskottet uppvisar område 9 med 32 000 kr/enhet. Vid 40% grupphusandel erhålles ett betydligt bättre resultat, där sex områden ger överskott och det största underskottet reduceras till 5 000 kr/enhet.

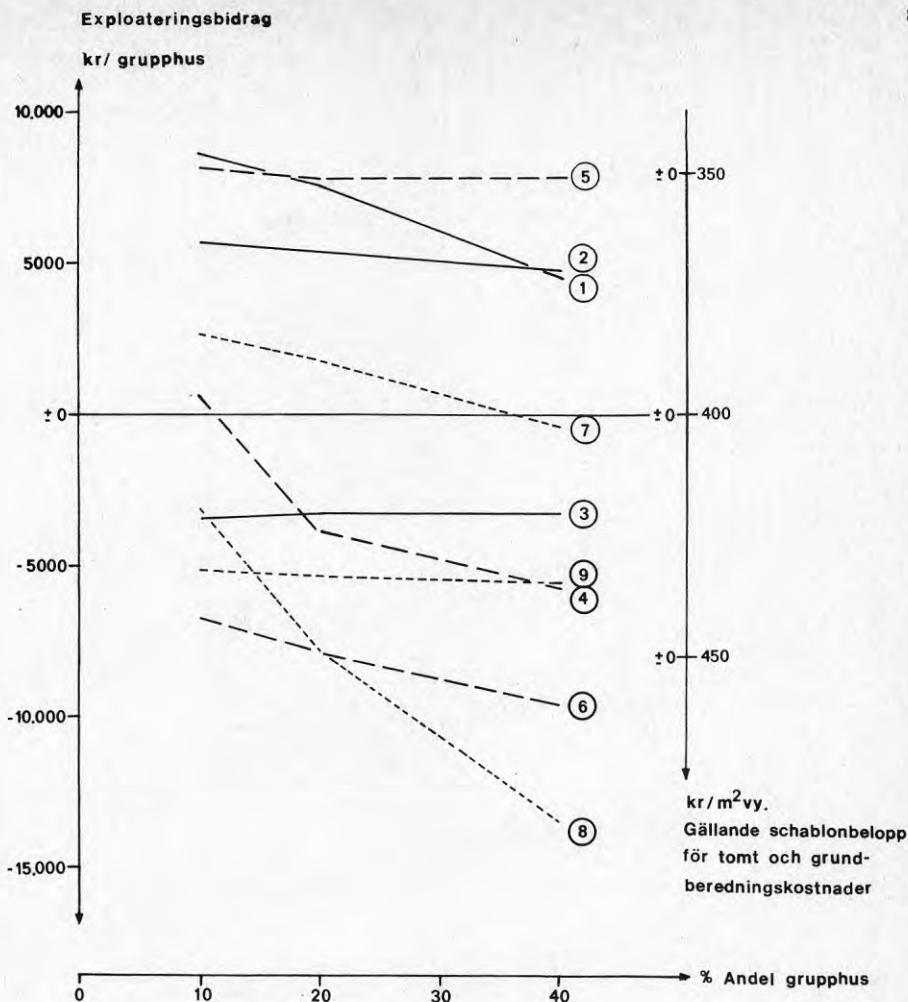
Gatubyggnadskostnadsersättning erhålls från villorna, varför den genomsnittliga intäkten per villa är relativt konstant vid ökad grupphusandel. Intäkterna är störst vid svåra terrängförhållanden beroende på de höga anläggningskostnaderna. För områden med liten ursprunglig tomtstorlek är intäkterna högre än för områden med stora tomter beroende på större andel gator per lägenhet.

Exploateringsbidraget från gruppbebyggelsen varierar kraftigt och är följaktligen en mycket intressant post (figur 14). Den största variationen uppkommer vid 40% grupphusandel. Där varierar bidraget mellan + (plus) 8 500 kr till - (minus) 13 500 kr per gruppshus. Orsakerna till variationerna är terrängförhållanden, tomtstorleken, permanentningsgraden samt markkostnaden. Vid svåra terrängförhållanden (M3) blir kostnaderna för att iordningsställa tomtmarken mycket höga och de når över det antagna schablonbeloppet för tomt- och grundberedningskostnad, varför bidraget blir negativt för samtliga förtätningalternativ (se område 3, 6 och 9). Terrängberoendet kan mätas vid en jämförelse mellan område nr 3 och 5. Båda områdena har lågt markpris och 10% permanentningsgrad, men olika terrängförhållanden. Skillnaden i bidrag blir då ca 11 000 kr per enhet. Att områdena har olika tomtstorlek saknar betydelse i det här fallet. Tomtstorleken blir en faktor att räkna med främst vid hög permanentningsgrad och vid hög grupphusandel. Dessa senare faktorer leder nämligen till höga markkostnader för gruppshusbebyggelsen främst p g a inlösen av permanenta fastigheter, (bilaga 1, tabell 3) och avspeglas i figur 14 för område nr 4 och 8. Områdena har 40% permanentningsgrad och höga fastighetsvärden (nivå III), men olika tomtstorlek. Där blir bidraget knappt 8 000 kr lägre för område 8 som har 2 000 m<sup>2</sup> tomter. Samma jämförelse kan göras mellan område nr 2 och 7 och i det fallet blir kostnadsskillnaden ca 5 000 kr/gruppshus.





Figur 13



Figur 14

- Område med 4000 m<sup>2</sup> tomter
- - - Område med 3000 m<sup>2</sup> tomter
- · - Område med 2000 m<sup>2</sup> tomter

Det är svårt att direkt ur figur 14 avläsa hur mycket markpriserna påverkar exploateringsbidraget. En intressant jämförelse kan emellertid göras mellan område 4 och 5 (nr 4 = 40% permanentbebyggelse och kostnadsläge III och nr 5 = 10% permanentbebyggelse och kostnadsläge I, båda har tomtstorleken 3 000 m<sup>2</sup>). Den visar att det skiljer knappa 14 000 kr per grupphus för 3 000 m<sup>2</sup> tomter vid bästa och sämsta läget vad gäller permanentningsgrad och markpriser. Skillnaden i exploateringsbidrag skulle bli större om motsvarande jämförelse gjordes för områden med 2 000 m<sup>2</sup> tomter och mindre för områden med 4 000 m<sup>2</sup> tomter.

Efter studierna av de delposter som bestämmer nettokostnaden kan figur 10 analyseras. Detaljstudierna visar att posterna generalplanekostnad och exploateringsbidrag speciellt bör studeras eftersom de avviker ifrån vad som kan betraktas som normalt vid ökad grupphusandel. De intressanta områdena är nr 1, 6, 7 och 8, ty de visar en avvikande trend vid högre grupphusandel.

Nettogenomsnittskostnaden för område 1 ligger i stort sett kvar på samma nivå ifrån 0% till 40% grupphusandel. Ökningen av generalplanekostnaderna och minskningen av exploateringsbidraget vägs upp av den minskning i kostnaden/enhet för de lokala exploateringsanläggningarna (exklusive va) som följer en högre grupphusandel.

För område 6 gäller i stort sett likartade förhållanden som för område 1. Generalplanekostnaderna ökar ju större grupphusandelen blir och det redan negativa exploateringsbidraget fortsätter att minska. Kostnadsminskningen för de lokala exploateringskostnaderna förmår dock inte väga upp den ovan redovisade kostnadsökningen utan följden blir en jämn ökning av nettogenomsnittskostnaden med ökande grupphusandel.

Område 7 följer i stort samma mönster som de båda ovan redovisade områdena (figur 10). Det hack i kurvan som kan konstateras i diagrammet är föranlett av att en servicetröskel passerar mellan 10% och 20% grupphusandel.

Område nr 8 har generalplanläge III till skillnad från de förut nämnda områdena som har generalplanläge I. Generalplanekostnaden sjunker i detta fall mellan 0 och 10% grupphusandel och håller sig sedan på en relativt konstant nivå med ökande grupphusandel. Enligt förutsättningarna har område 8 40% permanentningsgrad och höga fastighetsvärden (nivå III) vilket innebär att exploateringsbidraget/grupphus sjunker kraftigt vid ökande grupphusandel. Dessa båda faktorer innebär att nettogenomsnittskostnaden sjunker mellan 0% och 10% grupphusandel för att sedan stiga något upp till 40% grupphusandel. Den sänkning av kostnaden per enhet för de lokala exploateringsanläggningarna som följer med en ökad grupphusandel uppväger således ej minskningen av exploateringsbidraget.

#### Kommentarer

Ovanstående genomgång av de olika kostnadsposterna visar att det i vissa typer av områden är ofördelaktigt för kommunen att satsa på en hård förtätning. Ju mer man förtätar i dessa områden desto mer stiger nettokostnaden per enhet. Detta gäller särskilt om det är ett krav att all gruppbebyggelse skall uppföras med statliga lån. Kommunen kan i så fall vid ogynnsamma förhållanden tvingas starkt subventionera grupphusbyggelsen.

I och med att det blir fler som delar på de fasta generalplanekostnaderna och i och med att kostnaderna för de olika serviceanläggningarna, (skolor, daghem m m) ökar, minskar betydelsen av ett gott generalplanläge. Exempelvis kan man konstatera att den fördel som områdena 1, 5 och 7 haft gentemot övriga områden på det goda generalplanläget minskar med ökande grupphusandel.

Vidare framgår att det inte är speciellt fördelaktigt att pressa fram en hård förtätning i områden med hög permanentningsgrad och högt markkostnadsläge (se område 4 och 8). Även om antalet enheter ökar så sjunker det exploateringsbidrag som man kan ta ut av gruppbebyggelsen.

Slutligen bör understyckas att de föregående kostnadsintäktsberäkningarna utgått från nu gällande regelsystem inom ett stadsplanlagt område. Eventuella nya regler kan förändra nivån på kommunala subventioner men behöver inte nödvändigtvis förändra prioriteringsordningen i större grad. De kommunala subventionerna kan också komma att starkt påverkas av bestämmelser om hushöjd m m i stadsplan samt av valet mellan byggnadsplan och stadsplan. En illustration av detta lämnas i bilaga 2, som redovisar en kalkyl utförd för ett aktuellt område i Göteborgsregionen. Som framgår av denna kan kostnadsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare i hög grad bero på vilken planform som väljs.

#### 4.4.4 Några ej kostnadsanknutna faktorerers inverkan på prioriteringsordningen.

Den ovan redovisade prioriteringsordningen är uppgjord enbart med hänsyn tagen till kommunens nettokostnader per lägenhet vid utbyggnaden av de nio förnyelseområdena. Om man med utgångspunkt ifrån den uppgjorda prioriteringslistan även för in ett resonemang kring faktorer som är svåra att direkt kostnadsanknyta kan prioriteringsordningen komma att förändras väsentligt. Det kan som nämnts gälla faktorer som sanitära problem, sociala komplikationer, direkta kommunala subventioner, tillgång till bebyggbara "restytter" i omedelbar anslutning till förnyelseområdet m fl. Eftersom dessa faktorer sannolikt kommer att ha stor betydelse för hur en kommun i praktiken prioriterar följer här en diskussion av dessa faktorerers tänkbara inverkan på den uppgjorda prioriteringsordningen.

Olika kommuner kommer givetvis att ha olika bedömningar av hur man lämpligen bör prioritera. Skillnaderna i bedömning kan ha sin grund i kommunens storlek samt omfattningen av förnyelseproblemen i kommunen. En liten kommun med små resurser och stora arealer förnyelseområden är av förklarliga skäl benägen att mera strikt följa den prioriteringsordning som är baserad på kommunens nettokostnad om inte detta leder till likviditetssvårigheter. En stor kommun med stora resurser har större möjligheter att även ta hänsyn till andra faktorer.

#### Sanitära problem

Ett förnyelseområde som har svåra sanitära problem måste ofta åtgärdas i första hand. Kommunen har, som nämns

i kapitlet "Den kommunala beslutssituationen", ansvaret för den allmänna hälsovården i kommunen.

Detta får dock inte leda till att kommunen till varje pris förser alla områden som har sanitära problem med kommunalt vatten och avlopp. I områden där övriga förutsättningar ger ett område låg prioritet bör man överväga andra mera okonventionella lösningar på va-sidan. Länsstyrelsen har i och för sig dock möjlighet att på ansökan av bl a fastighetsägarna inom ett område tvinga kommunen att förse ett visst område med kommunalt vatten och avlopp utan hänsyn till kostnaden för utbyggnaden.

Generellt kan man säga att det främst är i områden med hög permanentningsgrad och svåra terrängförhållanden som det finns risk för sanitära problem. De permanentboende konsumerar mer vatten än de fritidsboende vilket leder till att en ökad vattenmängd skall infiltreras. Risk finns då för att befintliga brunnar sinar eller att vattenkvaliteten i brunnarna påverkas. Förutsättningarna för infiltration är ofta sämre vid mycket svåra terrängförhållanden (berg eller lera) Om man ser till de nio områdena i beräkningsexemplet kan man således förvänta sig de största sanitära problemen i område nr 6 som har mycket svåra terrängförhållanden i kombination med relativt hög permanentningsgrad (20%). I så fall kan man också tvingas att satsa på detta område i första hand trots att den kommunala nettokostnaden för område 6 är ca 15 000 kr högre än för område 1. Några generella regler för vad det får kosta att rätta till sanitära problem kan givetvis inte ställas upp. Här måste det bli fråga om en bedömning från kommunens sida hur pass angeläget det är att snabbt klara upp de sanitära frågorna i området.

### Sociala problem

De sociala problem som man möter vid en exploatering av ett förnyelseområde är av olika slag. I vissa fall kan det uppstå svårigheter när kommunen behöver förvärva mark för olika ändamål. Vidare kan, beroende på taxornas uppbyggnad, exploateringsavgifterna för villabebyggelsen i vissa fall bli så höga att fastighetsägare med svag betalningsförmåga tvingas sälja sina fastigheter och flytta ifrån området. Det sistnämnda problemet minskas om fastighetsägarna får möjlighet att sälja en bit av tomten och den vägen finansiera exploateringsavgifterna. Det finns dessutom möjlighet för fastighetsägarna att amortera exploateringsavgiften till kommunen på i de flesta fall 10 år.

Problem av den sista typen kan till viss del undvikas. I områden med hög permanentningsgrad får kommunen räkna med att det är orealistiskt att tänka sig en kraftig förtätning. För områdena i beräkningsexemplet skulle



detta innebära att den hårdaste förtätningen (40%) knappast är praktiskt möjlig i områdena 1, 4, 7 samt 8. Önskar man en kraftig förtätning (stor andel grupphus och marklägenheter) kan man kanske i stället prioritera områden 2 och 5 och därigenom undvika att komma i konflikt med alltför många permanentboende.

Ett annat problem av social karaktär uppstår i de fall man tillåter en utveckling till renodlade villaområden. Då tomtpriserna i förnyelseområdena i allmänhet är höga skulle detta leda till en ensidig befolkningssammansättning. Vill man undvika segregerade bostadsområden bör man från kommunens sida aktivt engagera sig i områdenas utbyggnad och blanda upp villabebyggelsen med andra typer av bostäder. Ett aktivt kommunalt engagemang är enligt den utförda intervjuundersökningen (bilaga 3) en förutsättning för tillkomsten av statsbelånade grupphusområden i dessa områden. Även andra upplåtelseformer än äganderätt kan behöva prövas.

En högre förtättningsgrad innebär således att området får en jämnare befolkningssammansättning men i de flesta fall även att flera av de ursprungliga fastighetsägarna måste sälja sina fastigheter. Även här måste det således bli fråga om en bedömning ifrån kommunens sida, där långsiktiga allmänna intressen skall vägas mot enskilda fastighetsägares önskemål.

En ändrad utformning av gällande gatubyggnadskostnadsbestämmelser med möjlighet för kommunerna att ta ut full kostnadstäckning för gjorda investeringar av villaägarna i området skulle inte förändra prioriteringsordningen. Däremot skulle skillnaden i nettokostnad mellan de olika områdena minska. De fastighetsägare som redan tidigare har problem att erlagga exploateringsavgifterna kommer dock i så fall att få ännu svårare att klara avgifterna. Svårigheterna kan minskas genom förbättrade amorteringsvillkor.

Exploateringsintäkterna från gruppbebyggelsen är beräknade med utgångspunkt från schablonbeloppet för tomt- och grundberedningskostnad och under förutsättning att all gruppbebyggelse inom förnyelseområdena skall uppföras med statliga lån. Om schablonbeloppet överskrides väsentligt är detta en indikation på att bebyggelsen ej kan uppföras med statliga lån. En möjlighet att öka exploateringsintäkterna är därför att försöka få schablonbeloppen höjda eller att få någon form av lånetillägg (sanerings- eller lägestillägg) i dessa områden. En annan möjlighet är fast kontroll av priserna vid förvärv av mark för gruppbebyggelse. Efter införandet av det s k markvillkoret bör sistnämnda väg i regel vara framkomlig.

Det är även möjligt att en kommun med små arealer förnyelseområden och där huvuddelen av bostadsproduktionen sker inom nyexploateringsområden överger kravet på statsbelånade bostäder inom förnyelseområdena. Är målsättningen att skapa integrerade bostadsområden är det

dock knappast troligt att ett förnyelseområde med huvudsakligen fri-finansierade bostäder ges särskilt hög prioritet.

### Restytornas betydelse

Vanligtvis finns det en del större eller mindre markområden i eller intill förnyelseområdena. Tillgången till sådana byggbara restytor eller intilliggande råmarksområden innebär givetvis en fördel ur exploateringssynpunkt och kan förändra prioriteringsordningen. Kostnaden för att lösa in mark för grupphusändamål blir mindre och därmed finns det möjlighet för kommunen att erhålla ett högre exploateringsbidrag från grupphuset. Samtidigt undviker man att komma i konflikt med alltför många fastighetsägare.

Om man exempelvis antar att man i område 6 kan ianspråkta restytor för att bygga ca 100 grupphus men att förutsättningarna i övrigt är desamma skulle kommunens nettokostnad minska med ca 3 000 kr/enhet eller i runda tal 1 milj kr. Detta skulle dock inte innebära någon förändring i prioriteringsordningen. Motsvarande siffror vid samma antaganden för område 3 är ca 5 000 kr/enhet eller totalt knappa 2 milj. I det fallet förbättras områdets läge i prioriteringsordningen ett eller ett par steg. Kommunens nettokostnad minskar i de båda ovan relaterade fallen med ca 12% - 14% medan minskningen av den direkta subventionen (intäkter - lokala exploateringskostnader) varierar med mellan 10% - 60% beroende på förtätningssalternativ.

Betydelsen av tillgången till nyexploateringsområden inom kommunen.

I kapitel 2 ställdes nyexploatering mot förnyelse. Detta resonemang förutsätter att kommunen förutom förnyelseområden även har tillgång till råmarksområden som är lämpliga för exploatering. Kommunen kan i så fall välja mellan att producera bostäder i nyexploateringsområden eller förnyelseområden. Om man utgår ifrån att kommunen vid detta val enbart har att ta hänsyn till exploateringskostnaderna skulle prioriteringsordningen mellan olika förnyelse- och nyexploateringsområden kunna bestämmas enbart med ledning av kommunens nettokostnad per producerad enhet. Betydelsen av att ha tillgång till råmarksområden framgår om man studerar nedanstående tre alternativ.

#### Alt 1

Kommunen har stora arealer nyexploateringsområden varför bostadsproduktionen i stort sett kan förläggas till de områden där det är billigast att exploatera.

#### Alt 2

Kommunens tillgång till lämpliga nyexploateringsområden

är begränsat varför bostadsproduktionen på sikt måste ske både i nyexploaterings- och förnyelseområden.

### Alt 3

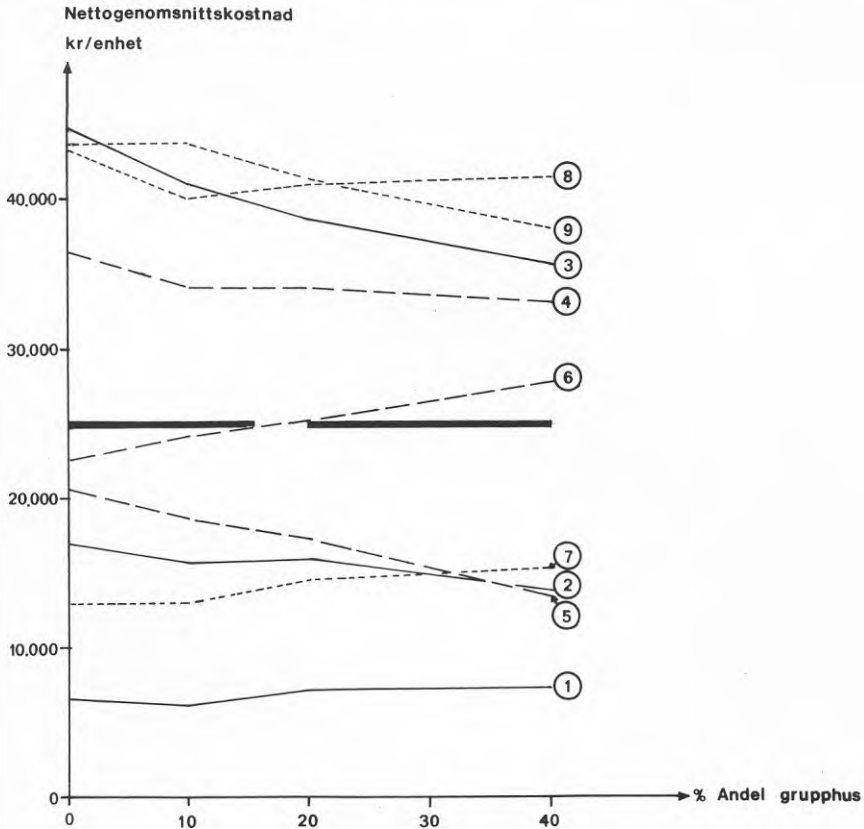
Kommunen saknar nyexploateringsområden och all bostadsproduktion måste förläggas till förnyelseområden.

Det första alternativet ger kommunen möjlighet att välja fritt var bostadsproduktionen skall förläggas. Ett beslut om utbyggnad av ett förnyelseområde fattas när nettokostnaden per enhet är lägre än motsvarande kostnad vid nyexploatering. Nettokostnaden per enhet vid nyexploatering av samma mängd bostäder har antagits vara 25 000 kr/enhet. Figur 15 visar att de i de tidigare beräkningarna redovisade områdena nr 1, 2, 5 och 7 bör förtätas kraftigt (40% grupphusandel) ty de har en lägre nettogenomsnittskostnad i jämförelse med den i exemplet antagna nettokostnaden vid nyexploatering. Resterande förnyelseområden, nr 3, 4, 6, 8 och 9 kan behandlas på två olika sätt. Ur kommunalekonomisk synpunkt vore det bäst om genomförandet av förnyelsen i dessa områden helt kunde överlåtas på fastighetsägarna. Det finns dock fall (t ex sanitära skäl) där kommunen trots en hög nettokostnad ändå måste engagera sig i ett områdes utbyggnad. I dessa senare fall gäller det för kommunen att ta ställning till vilken grupphusandel som är bäst ur ekonomisk synpunkt och den bedömningen bör göras med utgångspunkt ifrån den beräknade nettokostnaden/enhet för varje tillkommande grupphus. Denna marginalkostnad skall sedan jämföras med genomsnittskostnaden vid nyexploateringen. (Egentligen med marginalkostnaden vid nyexploatering. Denna torde dock skilja sig mindre från genomsnittskostnaden än i förnyelsefallet). Så länge marginalkostnaden är lägre än genomsnittskostnaden vid nyexploatering bör man välja att bygga grupphus i förnyelseområdet. Om man utgår ifrån att kommunen av olika skäl tvingas engagera sig i samtliga områden som enligt figuren har högre nettogenomsnittskostnad än den antagna nettokostnaden vid nyexploatering bör dessa områden enligt ovanstående marginalkostnadsresonemang bygga ut till följande grupphusandelar.

Område nr 3	till	40 %	grupphusandel
"	"	4	" 10 % "
"	"	6	" 0 % "
"	"	8	" 10 % "
"	"	9	" 0 % "

Alternativ två förutsätter viss bostadsproduktion i förnyelseområden om kommunens bostadsförsörjning skall kunna tryggas i framtiden. Utbyggnaden av de olika förnyelseområdena bör som tidigare bestämmas med hänsyn till en upprättad prioriteringsordning och ett motsvarande resonemang bör föras som i alternativ ett. Kommunen bör dock med hänsyn till de knappa markresurserna i minsta möjliga utsträckning tillåta s k spontan förnyelse då man i framtiden kan komma att behöva samt-

liga förnyelseområden för bostadsproduktion. Det är därför viktigt att en eventuell pågående omvandling stoppas i samtliga berörda områden. För att kunna motivera detta för de områden som hamnat långt ner på prioriteringslistan är det nödvändigt att kommunen kan visa upp en långsiktig plan för förnyelseverksamheten där man även anger hur områdena skall behandlas under en övergångsperiod.



Figur 15

- Område med 4000m<sup>2</sup> tomt
- - - Område med 3000m<sup>2</sup> tomt
- · · Område med 2000m<sup>2</sup> tomt
- Antagen kostnad för nyexploatering

I alternativ tre förutsättes att bostäderna uppföres uteslutande inom kommunens förnyelseområden. Utbyggnaden kan påbörjas bl a efter att kommunen upprättat en prioriteringsordning samt beslutat om utbyggnadstakten. Såsom tidigare nämnts bör en hård förtätning tillämpas i alla områden med goda ekonomiska förutsättningar, medan områden med sämre förutsättningar bör skjutas på framtiden. De mer kostnadskrävande områdena torde i framtiden komma att behövas för att klara bostadsförsörjningen och kan då komma att förtätas relativt kraftigt trots de höga kostnaderna.



### 5.1    Inledning

Med plangenomförande avses här de åtgärder som måste vidtas för att fullfölja de intentioner som kommunen och markägare har beträffande ett område. Som nämnts i inledningen till detta arbete utmärks förnyelseområdena bl a av ett splittrat markäggande. Större markägare saknas nästan helt och kommunens markinnehav är i allmänhet litet. Planstandarden är omodern med små parkområden, smala vägområden, bristfällig trafikseparering. Motsättningar mellan permanent- och fritidsboende är ofta stora. Dessa, i jämförelse med nyexploatering, särskilda förhållanden gör att plangenomförandet blir avsevärt mer komplicerat i förnyelseområdena.

För genomförandet står ett flertal lagar till kommunens och fastighetsägarnas förfogande. Därutöver finns bestämmelser rörande statliga lån och bidrag vilka kan användas för att styra genomförandet. Överenskommelser och frivilliga avtal, vilka ofta träffas med lagbestämmelserna som påtryckningsmedel är kanske det mest tillämpade genomförandemedlet.

I byggnadslagen regleras ansvarsfördelningen för plangenomförandet mellan kommunen och fastighetsägarna. Kommunen bestämmer hur stadsplan ska utformas och iordningsställen och sköter drift och underhåll av gator och andra allmänna platser, medan fastighetsägarna står för byggandet inom kvartersmarken. Kommunen ges i några lagrum möjligheter att tvångsinlösa mark för att kunna fullfölja sina skyldigheter. En stor del av kommunens kostnader för exploateringen kan tas ut av fastighetsägarna. I byggnadsplanefallet står däremot fastighetsägarna själva för hela exploateringskostnaden eftersom plangenomförandet vilar på dem. I detta fall har kommunen små möjligheter att påverka planens förverkligande, om inte plangenomförandet säkras genom avtal redan före planfastställelsen.

Fastighetsbildningen blir omfattande vid plangenomförandet i förnyelseområden. Genom fastighetsbildningslagen ges möjligheter att i vissa fall tvångsvis bilda fastigheter som överensstämmer med stadsplan och i viss mån även byggnadsplan. Detta är av stor betydelse dels för kommunens möjligheter att uttaxera exploateringsersättningar och dels för fastighetsägarna att få bebyggbara fastigheter. Fastighet kan genom servitut ges rätt att i viss omfattning utnyttja annan fastighet.

Möjligheterna till samverkan mellan fastigheter för att tillgodose behovet av gemensamma anläggningar (lekplats, kvartersgata m fl) regleras i anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter. Beträffande byggande och förvaltning av vägar finns även bestämmelser om vägföreningar i enskilda väglagen.



Expropriationslagen ger kommunen möjlighet att i stor utsträckning tvångsvis förvärva mark. Expropriation kan bli av mark som behövs för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar. Denna regel gäller såväl bebyggd som obebyggd mark. För redan bebyggd mark får expropriation ske endast om det med skäl kan antas att marken inom över-skådlig tid (10-20 år) kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd. Ersättning utgår för marknadsvärdet vid värdetidpunkten. Förköpslagen ger kommunen rätt att träda i köparens ställe vid försäljning av fast egendom som krävs för framtida tätbebyggelse. Vissa undantag finns dock, bl a vid släktköp eller om fastighetens areal understiger 3 000 m<sup>2</sup> och är bebyggd med en- eller tvåfamiljshus.

Lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar ålägger i praktiken kommunen att sörja för va där det med hänsyn till den allmänna hälsovården behöver ordnas i ett större sammanhang.

Enligt ledningsrättslagen kan bli va-, el- och teleledningar tvångsvis läggas å annans mark.

I samband med plangenomförandestudierna har utförts en rundförfrågning till vissa kommuner.

Frågorna gällde främst i vilken utsträckning kommunen använt sig av de lagbestämmelser som finns och vilken genomförandepolitik de bedriver. Det visar sig att kommunerna i mycket liten utsträckning tillgriper något tvångsförfarande. Undersökningen pekar emellertid på att de kommuner som driver en aktiv markpolitik lyckas betydligt bättre i att erhålla statlig belåning på bostadsproduktionen i förnyelseområdena än de kommuner som ej gjort mer än de nödvändiga markförvärv som byggnadslagen kräver. För ett närmare studium av undersökningen hänvisas till bilaga 3.

Tidigare studier av plangenomförandet har ofta utgått från nyexploateringsfallet. Expropriation, inlösen enligt byggnadslagen, exploateringsavtal och frivilliga köp har därvid främst behandlats. Beträffande förnyelseområden hänvisas främst till John Sandblads "Förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden" samt den nyligen utkomna "Exploateringsavtal som styr- och genomförandemedel för förnyelse- och rekreatiomsområden" också av John Sandblad. För en fullständig framställning av genomförandemedlen rekommenderas Lantmäteriverkets meddelande 1976:6 "Plangenomförande". I föreliggande studie har valts att främst diskutera hur en aktivare fastighetsbildning (fastighetsreglering) i samband med planeringsarbetet kan underlätta plangenomförandet.

## 5.2 Genomförandemedel

Om man ser till planelementen kan man ur genomförandesynpunkt särskilja tre nivåer. Den första består av anläggningar av generalplanekaraktär, exempelvis renings-

verk och huvudleder, den andra är anläggningar på allmän platsmark i detaljplan, exempelvis gata eller väg och den tredje slutligen utgör anläggningar inom kvartersmark (byggnadsmark). Framställningen begränsas här till lokala exploateringsanläggningar. I behandlingen sker en uppspaltning beroende på typ av anläggning eftersom det ofta är så problemen ställs i praktiken. Själva genomförandeproblemet kan förenklat sägas bestå i att få någon form av rätt till marken, att därefter exploatera den och att lösa de ekonomiska och rättsliga mellanhanden som därvid uppstår. Att klargöra förvaltningsansvaret för en anläggning kan ofta också hänföras till genomförandet.

### 5.2.1 Gator, vägar och parker

Som nämnts i inledningen utgör gator, vägar och parker så kallad allmän plats i byggnadslagens mening. Genomförandet vilar då på ett större kollektiv - kommun, vägförening eller motsvarande.

Inom fastställd stadsplan åligger det kommunen att i ordningsställa och upplåta allmän platsmark till allmänt be-  
gagnande. Vid planfastställelsen uppkommer därför rätt för kommunen att lösa in mark avsedd för allmän plats (41 § BL). När gatan respektive parken betraktas som upplåten har kommunen rätt att av fastighetsägarna kräva kostnaderna för marken och gatu- respektive parkanläggningen, dock högst för det område som sträcker sig 5/8 av högsta tillåtna byggnadshöjd ut från fastighetsgränsen, dock högst till gatumitt. För att kunna debitera anläggningskostnaderna krävs att kommunen antagit s k gatubyggnadskostnadsbestämmelser som gäller för området. Ersättningsskvlidigheten för fastighetsägarna inträder dock ej förrän fastigheten överensstämmer med tomtindelning. Vid större markinnehav kan fastighetsägaren betraktas som exploatör och åläggas att bekosta exploateringen utöver vad som kan debiteras enligt gatubyggnadskostnadsbestämmelserna (70, 73 §§ BL). Detta sker vanligtvis genom att kommunen tecknar exploateringsavtal med exploatören.

Ett annat sätt för kommunen att komma i besittning av allmän platsmark är genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. I detta sammanhang betyder det överföring av mark mellan fastigheter.<sup>1)</sup> Förfarandet förutsätter således att kommunen redan äger delar av marken i planområdet. Den mark som fastighet avstår tvångsvis får ej medföra att fastighetens värde minskas väsentligt, vilket dock är ovanligt beträffande gatemarksregleringar. Kostnaderna för fastighetsregleringen fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt, särskilt med hänsyn till den nytta varje sakägare har av fastighetsregleringen.

1) I en promemoria från justitiedepartementet (Ds Ju 1977:12 Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen) föreslås dock att kommunerna genom fastighetsreglering kan erhålla äganderätten till den reglerade marken trots att den ej överförs till en annan fastighet.

Inom ett förnyelseområde är det vanligt att en vägförening har hand om underhållet av de befintliga vägarna. Vägföreningen upphör inte i och med den nya stadsplanen. Detta innebär, om nya gator anläggs i samband med stadsplanen, att kommunen ensam är skyldig att underhålla de nya gatorna, medan vägföreningen är skyldig att underhålla de vägar som inte upplåtits som gata. Ett motiv som länsstyrelserna haft för att vägra att utesluta ett stadsplaneområde från vägförening är att fastigheterna inom stadsplaneområdet ändå måste nyttja övriga vägföreningsvägar för att nå allmän väg.

I två nyligen presenterade utredningar SOU 1977:12 "Kommunal och enskild väghållning" och SOU 1977:65 "Kommunens gatuhållning" föreslås nya regler bl a beträffande ansvaret för väghållningen och kommunernas möjligheter att uttaga anläggningskostnader för gator, vägar och parker. Förslagen innebär att kommunfullmäktige beslutar varkommunen skall stå för anläggning och drift av vägar, det s k väghållningsområdet. Finansieringen ska ske via avgifter enligt en av fullmäktige antagen taxa från de fastighetsägare för vilka väghållningen är till nytta. Avgiftsuttaget skall därvid kunna avse samtliga kostnader som kommunen har för vägens byggande och drift. Detta betyder att kommunen får ökade möjligheter att sänka sina kostnader för gatumark och gatubyggande jämfört med dagens regler. Dessutom kan driftskostnaderna täckas genom avgiften. I byggnadslagen föreslås en ändring som ger möjlighet att inom områden med s k blandade planförhållanden frångå bestämmelserna om gatubyggande och gatuhållning och i stället reglera frågorna enligt den föreslagna lagen om kommunala vägar.

Inom byggnadsplan äger vägförening att lösa till sig rätt att begagna allmän platsmark (3 kap EVL), likaväl som skyldighet att ersätta skada som därigenom åsamkas fastighetsägaren. Det ankommer på länsstyrelsen att, om det anses nödvändigt, tillse att vägförening bildas. Vägföreningens uppgift är att ombesörja och bekosta väghållningen liksom iordningställande och underhåll av annan allmän platsmark. Alla fastigheter som är belägna inom vägföreningens område är skyldiga att bidra till föreningens utgifter, normalt i förhållande till fastigheternas taxeringsvärden. Om vägföreningen ej fullgör väghållningsskyldigheten kan länsstyrelsen låta verkställa denna på föreningens bekostnad. Ett problem med vägförening är att den ej kan vara huvudman för annat än mindre anläggningar såsom lekplats och dyl på övrig allmän platsmark. Är det aktuellt med större anläggningar måste en anläggningssamfällighet enligt AL bildas.

För att undvika både en vägförening och samfällighetsförening inom planområdet kan det vara lämpligt att endast bilda en samfällighetsförening som ombesörjer såväl vägar som andra anläggningar. Förutsättningen härför är emellertid att flertalet av fastighetsägarna inte motsätter sig bildandet av sam-

fälligheten (opinionsvillkoret 7 § AL). Visserligen sägs i förarbetena till AL att om gemensamhetsanläggning förutsatts i plan eller har samband med saneringsföretag kan man inrätta gemensamhetsanläggning trots att opinionsvillkoret ej är uppfyllt, (undantagsbestämmelse om anläggningen är synnerligen angelägen) men när det gäller vägar har vägförening företräde före anläggningssamfällighet bl a på grund av att vissa sällsynt förekommande ersättningar endast kan åläggas vägförening att betala.

Anläggningssamfällighet har rätt att ta mark i anspråk om det behövs för anläggningen. Anläggningskostnaderna fördelas enligt AL främst med hänsyn till fastigheternas nytta av anläggningen. Driftskostnaderna fördelas främst med hänsyn till fastigheternas användning. Ersättningsreglerna såväl i AL som EVL följer expropriationslagens regler. Förvaltningen av en anläggningssamfällighet sker enligt bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter. För ett mindre antal delägare utan kontroversiella frågor berörande gemensamhetsanläggningen rekommenderas den enklare formen delägarförvaltning. I övrigt torde föreningsförvaltning vara lämplig. Bildas flera anläggningsamfälligheter kan dessa förvaltas av samma samfällighetsförening. Anläggningsbeslut förfaller om det ej är verkställt inom ett år. Myndigheter som påkallat förrättningen kan ej kräva verkställighet. Det åligger dock FBM att verka för verkställighet, vilket kan ske genom initiativ till bildande av samfällighetsförening. Efter registrering av föreningen kan länsstyrelsen ingripa genom att förordna en sysselman som tillser att föreningens anläggningar blir byggda.

Ett annat alternativ för genomförande av en byggnadsplan kan vara fastighetsreglering. På grundval av en byggnadsplan eller en av förrättningsmannen i samråd med planmyndigheten och fastighetsägarna uppgjord fastighetsplan kan byggnadsnämnden eller fastighetsägare i området begära fastighetsreglering för hela eller delar av området. Om därvid storleksförändringar utöver vad som är möjligt att genomföra med 5 kap FBL måste tillgripas kan förrättningsmannen förordna om inlösen enligt 8 kap FBL. De krav som uppställs härför i 8:1 FBL är att det föreligger ett splittrat markinnehav och det är ett väsentligt intresse från allmän synpunkt att storleksförändringen genomförs. "Anpassning av fastigheternas omfattning efter fastställda planer utgör alltid ett väsentligt allmänt intresse" (prop 1969:128 s 588). Enligt 8:2 FBL får inlösen dock ej ske om syftet med överföringen skäligen kan vinnas på annat sätt. Text skulle som alternativ kunna uppställas stadsplan med tomtindelning. Avgörande för om detta ska tillgripas är huruvida man ska betrakta den aktuella åtgärden såsom att det "av en eller annan anledning är nödvändigt eller önskvärt att kommunen kan ta på sig ett direkt ansvar för att bebyggelseplaneringen genomförs" (prop 1969:128 s 588). Om området är direkt utpekad i kommunens bostadsbyggnadsprogram torde stadsplanläggning med tomtindelning vara nödvändig om fastighetsägarna motsätter



sig inlösen. Av 8:2 FBL framgår vidare att fastighet icke till någon del får inlösas om den uppfyller lämplighetsvillkoren enligt 3 kap FBL. Det ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten att bedöma denna lämplighet. Dåliga vägar och bristande va-förhållande torde innebära att villkoren ej är uppfyllda.

Utbyggnad och upprustning av vägar kan ske inom fastighetsregleringens ram såsom gemensamt arbete enligt 9 kap FBL, under förutsättning att det främjar reglerings syfte och ej väsentligt ändrar dess art och omfattning. Om markåtkomst är aktuellt vid vägutbyggnaden och denna ska ske genom fastighetsreglering måste den befintliga vägmarken göras samfällid. Marköverföring kan nämligen endast ske mellan fastigheter och/eller samfälligheter.

I vissa fall kan genomförandet av en fastighetsreglering omfattande hela planområdet vara fördelaktigt. Lämpligen inledes förrättningen med utarbetande av fastighetsplan i samråd med planmyndigheter och sakägare och planeringen av vägbyggandet överläts åt specialister (ex kommunens gatukontor eller entreprenadfirma). Under den fortsatta handläggningen har fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att på ett tidigt stadium i förrättningen få fastighetsbildningens tillåtlighet prövad genom att fatta tillståndsbeslut. Beslut om gemensamt arbete kan fattas samtidigt. Syssloman kan utses för att genomföra det gemensamma arbetet i form av byggande av vägar och eventuella andra anläggningar, under förutsättning att tillståndsbeslutet vunnit laga kraft. Är markåtkomst aktuell måste beslut om tillträde till marken inväntas. Detta kan ske först när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, såvida ej beslutats om förtida tillträde. I övrigt fortskrider fastighetsregleringen kvartersvis med delbeslut för varje kvarter och förrättningen avslutas när det gemensamma arbetet är utfört.

Kommunen kan inte bortse från sitt ansvar att ett samhälle får ett vägsystem som någorlunda motsvarar vad som är brukligt inom områden med nyexploatering och i övrigt vad som är vanligt inom kommunen inte minst med tanke på trafiksäkerhetskrav. Vid byggnadsplan saknar kommunen emellertid tvångsmöjligheter vad gäller upprustning av vägar, varför sådan måste ordnas genom frivilligt avtal mellan vägförening och kommunen. Bestämmer man sig för anläggningsförrättning kan byggnadsnämnden genom sin vetorätt mot en anläggnings inrättande kräva att en minimistandard föreskrivs i anläggningsbeslutet. Sker utförandet genom gemensamt arbete kan i förrättningsbeslutet föreskrivas viss vägstandard under förutsättning av viss enighet bland fastighetsägarna.



### 5.2.2 Vatten och avloppsanläggningar

Behöver med hänsyn till den allmänna hälsovården vattenförsörjning och avlopp för viss befintlig eller blivande bebyggelse ordnas i ett större sammanhang, skall kommunen sörja för eller tillse, att allmän va-anläggning kommer till stånd, så snart det kan ske. Länsstyrelsen kan vid vite ålägga kommunen att fullgöra denna skyldighet (2 § VAL).

Ovanstående innebär i realiteten att kommunen får stå som huvudman för den allmänna va-anläggningen. Kommunen bestämmer det område inom vilket den sörjer för va (verksamhetsområdet). Utanför detta område är det den enskilde som har skyldighet att lösa va-frågan enligt hälsovårdsstadgan och miljöskyddslagen. Inom område med mer samlad bebyggelse där va-problemen med fördel löses gemensamt kan man inrätta en AL-samfällighet eller ansöka om allmänförklaring av va-anläggningen. I första fallet gäller de begränsningar som AL uppställer såsom t ex opinionsvillkoret (föreligger stor andel fritidshus och ägarna motsätter sig AL-samfällighet torde de i regel ej gå att tvångsansluta). I andra fallet gäller VAL. Som villkor för allmänförklaring gäller att anläggningen ska vara behövlig från allmän hälsovårdssynpunkt eller från annan allmän synpunkt. Vad beträffar anläggning för samlad bebyggelse framhöll departementschefen att denna alltid representerade ett allmänt intresse på grund av sin betydelse från hälsovårdssynpunkt. Länsstyrelsen beslutar om allmänförklaringen men kommunen måste tillstyrka den och huvudmannen måste ha ekonomiska och personella förutsättningar att driva anläggningen. De fastighetsägare som motsätter sig allmänförklaringen kan hävda att det är kommunens skyldighet enligt 2 § VAL att ordna va-anläggningen och att den därför ska utvidga sitt verksamhetsområde till att även innefatta det aktuella förnyelseområdet. Häremot kan anföras att kommunen har denna skyldighet "så snart det kan ske" vilket tolkas så att hänsyn måste tas till förefintliga ekonomiska resurser och övriga omständigheter som inverkar på utförandet.

Fördelen med en enskild allmänförklarad va-anläggning framför en AL-samfällighet är att VAL ger betydligt större möjligheter att uttaxera anläggnings- och driftskostnader. Allmänförklarad va-anläggning har dessutom möjlighet att erhålla statsbidrag till reningsverk.

Enligt VAL har huvudmannen rätt att debitera alla fastigheter som behöver anordningar för va om ej behovet med större fördel kan tillgodoses på annat sätt. Huvudmannen utformar taxan som kan täcka alla kostnader. Anläggningsavgiften kan täcka alla anläggningskostnader men normalt täcker den endast del av dessa. Via brukningsavgiften kan debiteras kostnaden för drift, underhåll och generalplaneanläggningar.

Ägare av fastighet inom va-anläggningens verksamhetsområde är skyldig att erlägga va-avgift när huvudmannen upprättat förbindelsepunkt och underrättat fastighetsägare därom. Avgiftsskyldigheten skall fördelas mellan fastighetsägarna efter skälig och rättvis grund.

Anslutningstaxan kan konstrueras så att man har en grundavgift per anslutning som är relativt låg, medan en tilläggsavgift per kvadratmeter tomtyta sätts relativt högt. På det viset kan man indirekt påverka fastighetsägarna att genomföra planintentionerna och bilda de fastigheter som illustrerats i planen. Härigenom minskar också kommunens räntekostnader. Denna konstruktion torde emellertid missgynna de fastighetsägare som har en stor fastighet som inte går att dela. Eventuellt kan undantagsregler införas för dessa fastigheter.

Normalt läggs va-ledningen i allmän platsmark. Om den ska dras över annan mark kan i stadsplan utläggas ett sk utområde och på kommunens yrkande kan marken upplåtas med servitut eller nyttjanderätt. Sådan särskild rätt kan också erhållas med hjälp av ExL. I frågor om allmänförklarad va-anläggning är ledningsrättslagen tillämplig. Genom en nyligen företagen lagändring kan förtida tillträde till mark även erhållas med LL. Fördelarna med en expropriation enligt ExL har därmed försvunnit. Enligt LL kan utrymmen för va-ledning upplåtas om åtgärden ryms inom syftet med planen. Inom byggnadsplan saknar kommunen möjlighet enligt BL att ta mark i anspråk för ledning; ledningsrättslagen kan då tillämpas i stället. Genom fastighetsreglering kan servitut avseende ledning för va för husbehov bildas till förmån för enskild fastighet, om det sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd. I annat fall torde LL kunna tillämpas.

Om va-systemet byggs ut som en anläggningssamfällighet gäller reglerna i AL om rätt för samfälligheten att ta mark i anspråk på fastighet. Marken upplåts med servitutsrätt såvida ej samfälligheten blir tvungen att lösa in fastigheten.

### 5.2.3 Kvartersmark och byggnadsmark

Problemen inom kvarters- och byggnadsmark består främst i

- att bilda lämpliga fastigheter
- att alla dessa får väg till tomtgränsen
- tillgång till gemensamma anläggningar för kvarteret
- att det blir bebyggt

Dessa problem kan lösas genom

- fastighetsbildning; frivilligt eller tvångsvis: 5:8 FBL, 8:1 FBL, vid tomtindelning 8:4 FBL och 47 § BL
- genom tomtskaf, servitut eller samfällighet
- genom planläggning och/eller förrättning
- genom exploateringsavtal, kommunalt markinnehav eller i viss mån genom särskild utformning av va-taxor och gatubyggnadskostnadsbestämmelser

Vid stadsplanläggning är det lämpligt att även upprätta en tomtindelning. När denna fastställts av länsstyrelsen kan fastighetsbildningen genomföras på initiativ av byggnadsnämnden eller fastighetsägare. Reglerna om inlösen i FBL innebär i princip att fastighetsbildningen kan ske tvångsvis. En spärr är att fastighetsgraderingsvärde ej får ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Kommunen har lösensrätt av tomtindelade område efter ett år, om fastighetsindelningen ej överensstämmer med tomtindelningen. Av tomtindelningen framgår hur tomtutfarter och andra anläggningar ska inplaceras. Dessa kan utläggas som servitut eller samfälligheter. Anläggningsarbeten utförs enklast genom gemensamt arbete inom fastighetsregleringens ram. Om ej gemensamt arbete går att genomföra på g a spärrregeln att det måste främja fastighetsregleringens syfte kan anläggningen utföras genom förrättning enligt AL.

Vid byggnadsplan eller stadsplan utan tomtindelning ska fastighetsbildningen ske i överensstämmelse med planen vilket innebär att inte bara fastställda planlinjer ska följas utan också att indelningen av marken skall vara ändamålsenlig från de synpunkter som ligger till grund för planen. Det vilar på fastighetsbildningsmyndigheten att tolka dessa. Omregleringar inom ett kvarter sker lämpligen genom fastighetsreglering; tvångsinlösen enligt 8:1 FBL kan användas om de villkor som tidigare nämnts är uppfyllda. Samfälligheter och servitut kan enkelt bildas genom fastighetsreglering. Genom fastighetsreglering kan dock ej nya fastigheter bildas och det beror således helt på berörda fastighetsägare om dessa vill dela upp sina fastigheter. Gemensamma anläggningar inom kvarteret kan tillskapas genom gemensamt arbete eller anläggningsförrättning. Eftersom genomförandet inom kvarter respektive byggnadsplan i princip är fastighetsägarnas egen angelägenhet torde opinionsvillkoret i FBL och AL kunna lägga hinder i vägen särskilt beträffande gemensamma anläggningar utöver utfart inom kvarter (såvitt dessa ej är förutsatta i planen).

Om särskilda skäl föreligger finns det möjlighet att göra avsteg från kravet att all fastighetsbildning skall ske i överensstämmelse med fastställda planer. Länsstyrelsen, eller efter dess förordnande byggnadsnämnden är beslutande instans i dessa frågor. Dispens kan lämnas till fastighetbildning som avviker från plan t ex då den gällande planen är föråldrad eller då en planändring skulle bli alltför kostnads- eller tidskrävande.

Då det gäller äldre planer kan det i vissa fall tänkas att man helt vill göra om fastighetsindelningen inom byggnadskvarteren. Så länge som man håller sig inom kvartersgränserna torde man även här ha tillgång till fastighetsregleringsinstitutets tvångsregler. Åtgärder av detta slag fordrar ett nära samarbete mellan kommun och fastighetsbildningsmyndighet.

En av fördelarna med fastighetsreglering är att man under förrättningens gång kan förhandla, träffa avtal och avgöra frågor rörande t ex samfälligheter, servitut, intrång, ersättningar etc.

Beträffande mark för allmänna byggnader ( tex barnstuga) eller specialområden ( t ex bussvändplats) kan kommunen vid stadsplan lösa sådan mark enligt 41 § 2 st BL. Fastighetsreglering kan komma ifråga om kommunen äger angränsande mark och är marken tomtindelad kan kommunen såvitt beträffar allmän byggnad dessutom lösa marken enligt 8:4 FBL.

### 5.3 Genomförandesystem

#### 5.3.1 Allmänt

Kommunernas utbyggnad inom s k förnyelseområden styrs liksom utbyggnaden inom nyexploateringsområden av översiktliga planer och beslut. I kapitel 4 beskrevs vilka faktorer som har avgörande betydelse vid bestämmandet av en prioriteringsordning mellan olika förnyelseområden inom kommunen. Denna prioritering bör komma in i det översiktliga planarbetet för att ge hållpunkter för utbyggnadstakten för bostäder och fördelningen mellan byggande inom förnyelseområden respektive nyexploateringsområden.

Förutsättningarna för genomförandet kommer naturligtvis att variera starkt mellan olika områden. Ibland finns äldre otidsenliga detaljplaner som dock alltså gäller. Detaljplanerna utgörs av gamla avstyckningsplaner, byggnadsplaner och i vissa fall även stadsplaner. Avstyckningsplanerna kan i de flesta avseenden jämföras med byggnadsplaner i fråga om byggnadsrätt. Ofta har emellertid tätbebyggelserätten i avstyckningsplanerna upphävts med stöd av 168 § byggnadslagen. I övrigt förutsätts att kommunerna har verkat för att dessa äldre detaljplaneområden har belagts med byggnadsförbud i avvaktan på ny detaljplanläggning (35, 109 §§ BL). Detta gäller i princip enbart de områden inom vilka det uppstått problem på grund av permanentningstendenser och där kommunen enligt sin planerade prioriteringsordning har för avsikt att genom ny detaljplanering lösa dessa problem inom en relativt kort tidsperiod.

Den markpolitik som förs inom kommunen har stor betydelse för möjligheterna att på ett ekonomiskt och socialt godtagbart sätt kunna genomföra en utbyggnad inom förnyelseområdena. Detta gäller främst möjligheterna att erhålla statliga lån för den bebyggelse som tillkommer inom dessa områden. Detta framgår klart av den praktiska studie av genomförandet som gjorts i sju kommuner (se bilaga 3). Även med hänsyn till kommunens exploateringskostnader och möjligheter att träffa avtal med berörda fastighetsägare är det väsentligt att markpriserna hålls på en acceptabel nivå. De regler som är av störst intresse i detta sammanhang är bestämmelserna om kvotering av igångsättningen, markvillkoret, byggkonkurrensen och produktionskostnadsprövningen.



I föregående avsnitt (5.2) har skett en genomgång av de olika genomförandemedel som kan tillämpas vid förnyelse och omvandling av ett äldre fritids- och villaområde. I detta kapitel avses de olika genomförandemedlen kopplas ihop till olika realistiska system vilka syftar till att underlätta genomförandet inom ett sk förnyelseområde. De olika genomförandesystemen kan självfallet byggas upp på ett flertal olika sätt. Grundläggande för utformningen är emellertid bakomliggande planalternativ, i första hand ny stadsplan med tomtindelning, ny byggnadsplan eller ingen ny plan alls. Av vikt är vidare utformningen av den fastighetsbildning som fullföljer planläggningen.

Normalt har det hittills varit så att all fastighetsbildning skett efter planfastställelsen. Då förnyelseplaneringen i hög grad får formen av förhandlingar och man redan på ett tidigt stadium av planeringen är tvingad att ta upp konkreta genomförande frågor, är det emellertid ofta lämpligt att påbörja en fastighetsregleringsförrättning på ett tidigare stadium. I dagens läge utgör fastighetsregleringen främst ett rättsligt genomförande av tomtindelningen. Genom att driva en fastighetsregleringsförrättning parallellt med det egentliga planarbetet får man ett lämpligt forum för förhandlingar. Överenskommelser kan träffas mellan kommun och fastighetsägare och mellan olika fastighetsägare. Möjligheter finns att ta upp och behandla frågor rörande samfälligheter och servitut. Det finns även möjlighet att successivt låsa planens utformning genom partiella fastighetsbildningsbeslut, om det skulle visa sig lämpligt. För att inte förrättningsammansåttna skall bli för otympliga att hantera måste planområdena begränsas till att avse ett fåtal kvarter. För att stadsplaner av den ringa storleken skall kunna föras fram och fastställas fordras en noggrann planering på dispositionsplanenivå. Denna får dock inte vara alltför låst i detaljerna. En planering enligt ovanstående modell fordrar för att lyckas ett nära samarbete mellan fastighetsbildningsmyndighet och kommunala planeringsorgan.

Fastighetsregleringsinstitutet innehåller dessutom tvångsmedel som kan vara lämpliga att använda vid plangenomförandet. Det är således som tidigare belysts inte nödvändigt att koppla in byggnadslagens inlösenregler vid plangenomförandet, utan inlösen kan ske inom förrättningens ram, vilket medför både praktiska och ekonomiska fördelar för kommunen. Förrättningsmannen, som i de flesta fall besitter en god förhandlingsvana handhar även värderingar av den mark som skall frångå respektive läggas till en fastighet. Därigenom finns det troligen större möjligheter att inom ramen för förrättningen uppnå överenskommelser i sådana vinst- och kostnadsfördelningsfrågor, som markägarna anser viktiga att få klarhet i för att kunna bedöma det ekonomiska utfallet av förnyelsen. Man kan även på ett smidigare sätt uppnå en rationell indelning och avgränsning av kvarteren.



En sanering av fastighetsförhållandena och ändring av markanvändningen (från fritids- till permanentboende) inom förnyelseområdena kan på grund av de stora kommunala engagemangen i dessa områden inte enbart vara de enskilda fastighetsägarnas angelägenhet. Det måste således finnas möjligheter att tillgripa tvång, då några enstaka fastighetsägare står hindrande i vägen för en lämplig omreglering. All fastighetsbildning skall i princip ske i enlighet med fastställda planer. Länsstyrelsen eller efter dess förordnande BN kan dock i vissa fall lämna dispens från gällande plan (FBL 3:2) om det bedöms kunna ske utan att berättigade enskilda intressen eftersätts. Om det finns en fastställd äldre plan i botten torde dock en omreglering kunna ske inom kvarteren med användande av fastighetsregleringsinstitutets tvångsregler. Även reglerna om inlösen i 8 kap 1 § är tillämpliga. Detta gäller under förutsättning att eventuella byggnadsreglerande planbestämmelser inte lägger hinder i vägen.

På frivillig väg eller tvångsvis kan man sålunda efter dispens av byggnadsnämnd eller länsstyrelse göra ändringar i den rådande kvartersindelningen. Härigenom skulle kommunen få möjlighet att förvärva för gaturegleringen nödvändig mark. Om fastighetsbildningsåtgärden, till vilken dispens lämnats, inverkar på grannes rätt skall även han beredas tillfälle att yttra sig. Tillvägagångssättet är således i princip detsamma som vid en planändring.

Vad gäller oregrerade planer, typ dispositionsplaner skall dessa endast i viss utsträckning beaktas vid fastighetsbildningen, då fastighetsägarna vid upprättandet av sådana planer ej haft tillfälle att få sina intressen prövade.

Valet av genomförandesystem behöver inte nödvändigtvis bestämmas av om kommunen spelar en aktiv roll i genomförandet eller ej. Därför har för varje system beskrivits hur systemet kan förändras beroende på hur aktiv kommunen är beträffande markpolitik och genomförandet av den aktuella **förnyelsen**.

I det följande beskrivs både ett aktivt och ett passivt kommunalt engagemang. På grund av att kommunen i stadsplan har skyldighet att iordningställa gator och allmän platsmark kan kommunen självfallet aldrig uppträda passivt beträffande dessa anläggningar i stadsplan. Därför kommer i den följande beskrivningen det kommunala engagemanget vid stadsplan främst att avse de markpolitiska åtgärderna, medan det i byggnadsplanefallet avser både kommunens markpolitik och kommunens engagemang beträffanden utförande av anläggningar.

### 5.3.2 Ny stadsplan - tomtindelning

#### Aktivt kommunalt engagemang

Som tidigare nämnts medför en hög kommunal ambitionsnivå beträffande förnyelseverksamheten ett större krav på markpolitiska insatser och ett aktivt kommunalt engagemang. Genom att kommunen på ett tidigt stadium inventerar sina förnyelseområden och gör upp en prioriteringsordning, har kommunen större möjligheter att vidtaga mera långsiktiga åtgärder. Det är rimligt att räkna med att kommunen med en hög ambitionsnivå kommer att aktivt verka för att markpriserna inte blir för höga och att statliga lån blir ett krav vid nybebyggelse. De privata exploatörerna är ofta mycket aktiva och ute på ett tidigt stadium för att köpa upp mark inom förnyelseområden. Det är därför viktigt att kommunen på ett tidigt stadium kan upplysa exploatörerna om inom vilka områden det kommer att krävas att husen byggs med statliga lån. Kommunen bör då också ha utredningar som visar vilka markpriser som kan accepteras för att få statliga lån, och ge exploatörerna möjligheter att rätta sin verksamhet härefter. Även för fastighetsägarna är det av stor betydelse att känna till detta. Vidare kan kommunen underrätta berörda fastighetsägare och exploatörer i vilken mån kommunen kommer att utnyttja sin förköpsrätt eller eventuellt expropriera viss mark för att tillskapa lämpligt stora exploateringsenheter för exempelvis grupphusbebyggelse.

Då arbetet med stadsplan och tomtindelning påbörjats förutsätts sålunda att arbetet har föregåtts av en aktiv kommunal markpolitik inom området. Redan då planarbetet påbörjas och de inledande markägarkontakterna tas kan det vara lämpligt att påbörja en fastighetsregleringsförrättning för att som tidigare nämnts få möjlighet att föra förhandlingar, utföra värderingar etc inom förrättningens ram. Kommunen har under förhandlingsprocessen relativt starka påtryckningsmedel på fastighetsägarna på grund av att stadsplan med tomtindelning skall upprättas. Detta får emellertid inte tolkas så att kommunen i detta fall skulle kunna nonchalera förhandlingar eftersom det är av stort intresse från kommunens sida att marken kommer att utnyttjas så effektivt som möjligt och att genomförandet inte drar ut på tiden allt för mycket och därigenom orsakar ränteförluster för kommunen.

De första förhandlingarna och kontakterna som sker mellan kommunen och fastighetsägarna under medverkan av fastighetsbildningsmyndigheten berör givetvis planutformningen till en början översiktligt och efter hand mera i detalj. För att diskussionerna skall bli så meningsfulla som möjligt bör en särskild förhandlingsgrupp utses bland fastighetsägarna. Fastighetsägarna bör ingående informeras om vilka rättigheter och vilka skyldigheter de har enligt

byggnadslagen och vilka ekonomiska effekter olika plan-  
utformningar kan ha. De personer som för kommunens talan  
vid förhandlingar och samråd med fastighetsägarna bör  
i sin tur ha regelbundna kontakter med en allsidigt sam-  
mansatt referensgrupp inom kommunen.

Vatten- och avloppssystemets utformning är till stor del  
beroende av topografin inom området och kan därför pro-  
jekteras på ett relativt tidigt stadium i detaljplanear-  
betet. Projekteringen behöver naturligtvis inte vara klar  
i alla detaljer, eftersom man inte i detta skede av plan-  
arbetet känner till hur många anslutningspunkter som skall  
utföras och var dessa skall finnas. Däremot bör läget av  
ledningarna snarast fixeras för att man vid förhandlingarna  
med fastighetsägarna skall kunna reservera mark för led-  
ningsutrymmen.

Det befintliga vägsystemet har i de flesta fall underhål-  
lits av någon vägförening eller vägsamfällighet. Förhand-  
lingar bör därför föras med vägföreningen parallellt med  
övriga förhandlingar och samråd för att reglera under-  
hållsfrågan efter den tidpunkt då det nya gatusystemet  
byggs ut enligt den nya stadsplanen. Som tidigare nämnts  
uppstår ju ett dubbelt ansvar för underhållet, om väg-  
föreningen inte upplöses. Efterhand som stadsplanens ut-  
formning blir klar, visar det sig också i vilka fall det  
blir nödvändigt att lösa in ytterligare mark för gatusys-  
temet. Ofta torde gåvoavtal träffas där fastighetsägaren  
utan ersättning avstår mark som erfordras till blivande  
gator mot det att kommunen förbinder sig att inte ta ut  
gatumarksersättning.

Grupphusbebyggelse utgör ett normalt inslag vid förtät-  
ning av förnyelseområden. Den kräver sammanhängande explo-  
ateringsenheter. Sådana ägs normalt av någon enskild explo-  
atör som upphandlat marken såvida kommunen ej själv har  
förvärvat den. När planens utformning i dessa delar är  
klar, träffas ett exploateringsavtal mellan kommunen och  
exploatören - självfallet före planens antagande. Exploa-  
teringsavtalet bör - förutom rent ekonomiska regleringar  
beträffande anläggningskostnader - även innehålla bestämmel-  
ser om hur stor andel av nyproduktionen som förbehålles  
den kommunala småhuskön samt bestämmelser om att nyproduk-  
tionen skall finansieras med statliga lån. (Se närmare John  
Sandblads, "Exploateringsavtal som styr- och genomförande-  
medel för förnyelse- och rekreatiomsområden".)

Inom vissa större kvarter med styckehusbebyggelse kommer det  
normalt att erfordras gemensamma utfarter och parkeringsplat-  
ser vilka anläggs på kvartersmark. Vid tomtindelningen kan  
i så fall bildas särskilda kommunikationstomter för anlägg-  
ningarna. Redan före planens antagande kan avtal träffas om  
genomförandet av dessa lämpligen inom ramen för pågående  
fastighetsregleringsförrättning. I vissa fall kan det även  
bli aktuellt att inom de större kvarteren anlägga gemensam-  
ma mindre lekplatser. Även serviceledningen för vatten- och  
avlopp kan byggas ut gemensamt. Lämpligen bildar man en ge-  
mensam anläggning för varje verksamhet som har samma delta-  
garkrets. De olika anläggningarna inom kvarteret kan därefter

förvaltas gemensamt.

Då man så långt möjligt fått en enighet om planutformningen samt träffat erforderliga avtal kan detaljplanen och tomtindelningsförslaget slutföras och ställas ut för granskning. Har den kommunala referensgruppen varit eniga kring alla ställningstaganden under planarbetets tidigare skede, torde man inte behöva räkna med några problem vid den fortsatta politiska behandlingen. Däremot kan fortfarande givetvis opposition från fastighetsägarna förekomma.

När stadsplanen blivit fastställd, kan genomförandet påbörjas omedelbart. Markåtkomst för gator, parker och ledningar sker med stöd av tidigare träffade avtal och i övrigt genom inlösen tvångsvis. Denna process bör endast ta en kort tidsperiod i anspråk. Därefter påbörjas gatu- och va-utbyggnad. Uppdelning av kvarteren enligt tomtindelningen förutsättes ske relativt snart inom hela området, liksom utbyggnaden av gemensamma anläggningar inom kvartersmarken. För att påskynda genomförandet inom området kan kommunen utnyttja sin möjlighet att ett år efter tomtindelningens fastställande lösa delar av tomt som tillhör olika ägare.

Enligt det system som nu har beskrivits kommer det huvudsakliga arbetet att läggas ner på förhandlingar och samråd med fastighetsägarna - inom eller utom förrättning - redan innan planen antas och fastställs. Detta medför att genomförandet efter planens fastställande bör bli relativt snabbt och fastighetsägarna redan från början relativt detaljerat vet vad som kommer att hända och vilka kostnader som kommer att belasta dem. Systemet kan även leda till lägre kostnader och ökade möjligheter att finansiera med statliga lån.

#### Passivt kommunalt engagemang

Kommunen har även möjlighet att genomföra en förnyelse av ett äldre bostadsområde utan att engagera sig på ett aktivt sätt. Man kanske inte finner det nödvändigt att föra en särskilt aktiv markpolitik, utan inskränker sig till att registrera de köpeskillingar som betalas för bebyggda och obebyggda fastigheter inom det aktuella området och inom liknande områden inom kommunen. Detta torde vara en nödvändighet för att vid senare tillfälle känna till vilka priser som bör betalas för mark som kommunerna blir tvungna att lösa in i samband med utbyggnad av gator och parker. Kommunen kanske inte heller kopplar in förrättningsmyndigheten på ett tidigt stadium. All förrättningsverksamhet kommer i stället att ske efter planfastställelsen.

Kontakt bör naturligtvis fortfarande hållas med fastighetsägarna. Detta kan lämpligen ske vid informationsmöten, i den utsträckning som föreskrivs i byggnadsstadgan. Några avtal med de enskilda fastighetsägarna om gemensamma anläggningar på kvartersmark eller gåvoavtal beträffande gatumarken etc träffas inte under det pågående planarbetet. Finns markägare med större markinnehav bör dock kommunen söka träffa exploateringsavtal dessförinnan.



Tomtindelningförslag bör upprättas samtidigt med planen. På vanligt sätt ställs planen och tomtindelningförslaget ut för granskning då de har utarbetats. Om markägarna inte har deltagit på ett aktivt sätt under planarbetet kan man räkna med ett flertal anmärkningar. Man skulle i och för sig kunna tänka sig att kommunen väntade med att tomtindela kvarteren för att på så sätt undvika många konflikter och anmärkningar beträffande själva kvartersindelningen. Detta förfarande torde vara vanligt i dessa sammanhang. I detta exempel har emellertid förutsatts att kommunen trots ett relativt passivt engagemang önskar få en så effektiv markanvändning som möjligt för att inte en alltför stor ekonomisk börda skall belasta kommunen i samband med genomförandet av planen.

Planen och tomtindelningen revideras så långt möjligt i enlighet med de önskemål som kommer fram under utställningstiden. Därefter antas planen av kommunfullmäktige på sedvanligt sätt och skickas till länsstyrelsen för fastställelse.

Efter fastställelsen påbörjas den markinlösen som erfordras för utbyggnad av gator, parker samt vatten- och avlopp. Inlösen sker antingen med stöd av byggnadslagen och expropriationslagen eller genom en förrättning enligt fastighetsbildningslagen och ledningsrättslagen. Ur kommunens synvinkel torde det ofta vara mest fördelaktigt att låta inlösen ske inom en förrättningsram eftersom både markövertagning, förhandlingar och värderingar då inkulderas. Så snart markfrågorna är lösta kan utbyggnaden av anläggningarna påbörjas och avgifter för dessa tas ut av fastighetsägarna. Uppdelningen av kvarteren i enlighet med tomtindelningen och utförandet av gemensamma anläggningar inom kvarteren kommer kommunen inte att engagera sig i, utan fastighetsägarna får dela fastigheterna och föranstalta om anläggningsförrättning i den takt de själva anser lämplig. Enligt bestämmelserna i byggnadslagen om uttagande av gatubyggnadskostnad får sådan tas ut endast från ägare av fastighet som överensstämmer med fastställd tomtindelning jämställs även bl a andra fastigheter inom byggnadskvarter varpå nybyggnad företagits. Kommunen bör därför ändå påverka genomförandet, exempelvis genom inlösen av tomtdelar i enlighet med 47 § byggnadslagen i de fall att fastigheterna är obebyggda.

Beträffande vatten- och avloppsutbyggnaden kan den ske oberoende av om fastigheterna överensstämmer med tomtindelningen eller ej. Även de obebyggda fastigheterna kan anslutas till va-nätet. Avgift torde inte kunna tas ut av de i stadsplanen och tomtindelningen redovisade nya tomterna. Eftersom va-avgifterna normalt justeras varje år i takt med kostnadsökningarna, bör det inte vara till någon större nackdel för kommunerna att delning av tomterna eventuellt sker i en långsam takt frånsett att det kan innebära ett likviditets- och ränteproblem för kommunen.



### 5.3.3 Ny byggnadsplan

#### Aktivt kommunalt engagemang

Den markpolitik som beskrevs i avsnitt 5.3.2 då stadsplan och tomtindelning var förutsättningen för genomförandesystemet, kan likaväl tillämpas om man i stället föredrar att använda byggnadsplaneinstitutet. På samma sätt kan således kommunen redovisa var man har för avsikt att kräva att nyproduktionen finansieras med statliga lån, var kommunen har för avsikt att utnyttja sin förköpsrätt i förekommande fall och var expropriation eller frivilliga förvärv av kommunen kan komma att tillgripas för att tillskapa större exploateringsenheter för grupphusbebyggelse.

Information till fastighetsägarna bör ske på ett tidigt stadium och samarbetsformerna lösas så snart som möjligt. Samarbetet och samrådsformerna kan ordnas på sätt som tidigare beskrivits med begränsade arbetsgrupper. Det kan också vara av stor betydelse att man redan tidigt i planprocessen påbörjar en fastighetsregleringsförrättning, särskilt med hänsyn till att man vid byggnadsplaneinstitutet saknar reella påtryckningsmedel beträffande genomförandet inom byggnadsmarken. Möjligen kan man från den nya planen undanta fastigheter vars ägare inte går med på att teckna frivilliga avtal om genomförandet. Det är emellertid tveksamt om detta är ett särskilt effektivt påtryckningsmedel. Dessutom kan det tillämpas endast undantagsvis. Beträffande genomförandet inom byggnadsmarken får man i första hand lita till att förhandlingar som förs inom eller utom fastighetsbildningsförrättningens ram leder till frivilliga avtal. Dessa bör baseras på en s k fastighetsplan (jfr 4 kap 25 § FBL), i första hand grundad på frivilliga överenskommelser. Planen kan även omfatta de fastigheter vars ägare inte accepterar den föreslagna markindelningen, men torde inte kunna genomföras mot en markägares vilja annat än i begränsad omfattning och om det är ett väsentligt allmänt intresse. En fastighet som i stora delar strider mot planen kan sålunda hindra en delning av ett flertal angränsande fastigheter.

Innan man definitivt bestämt sig för byggnadsplaneinstitutet bör undersökas möjligheterna att få en garanti för genomförandet av vägsystemets utbyggnad inom området. Om en befintlig vägförening finns bör således avtal med denna tecknas på ett tidigt stadium. I avtalet regleras därvid till vilken standard vägarna skall byggas ut, tidsramar etc. Erfordras utökning av vägföreningens område till att avse även nya vägsträckningar måste särskilt beslut härom fattas av länsstyrelsen. I det fall att någon vägförening eller vägsamfällighet inte finns för området redan tidigare, bör en ny förrättning ske innan byggnadsplanen slutligen arbetas fram till antagande. Kommunen bör därvid delta aktivt för att kunna precisera de krav som kommunen ställer på vägsystemet. I de fall där en äldre detaljplan fortfarande gäller, måste byggnadsnämnden lämna sitt medgivande till att anläggningen inrättas och kan därvid ställa de krav på vägsystemets standard som anses nödvändiga från bl a trafiksäkerhetssynpunkt.

#### 5.3.4 Ingen ny plan

I vissa fall kan bebyggelsens och vägsystemets struktur vara sådan att förnyelsen kan genomföras utan någon ny detaljplan. Området kan helt sakna detaljplan eller endast bygga på en enkel avstyckningsplan. Även stadsplan eller byggnadsplan kan tänkas gälla sedan tidigare. I det senare fallet kan genomförandet hänföras till något av de tidigare avsnitten (jfr 5.3.2 och 5.3.3).

Då man avser att genomföra förnyelse inom ett område endast med stöd av en äldre avstyckningsplan eller helt utan stöd av någon detaljplan får förutsättas att inga krav på bebyggelsereglerande bestämmelser erfordras förutom de allmänna bestämmelser som gäller enligt byggnadsstadgan och byggnadslagen vid byggnadslovsprövningen.

Kommunen som i detta fall enbart på ett passivt sätt medverkar i genomförandet kan anlita fastighetsbildningsmyndigheten som efter samråd med kommunens planeringsorgan får i uppdrag att utarbeta en fastighetsplan för området. Förrättningsmannen kommer i detta fall att ta över de uppgifter som annars normalt åvilar planförfattaren. Även i detta fall förutsättes en mycket begränsad förtätning av bebyggelsen.

Utbyggnaden av vatten- och avloppssystemet kan på samma sätt som tidigare ske antingen i kommunal eller enskild regi.

I de ovan redovisade genomförandesystemen har dels ett traditionellt genomförande efter planfastställelsen dels ett genomförande som i hög grad baseras på medverkan från fastighetsbildningsmyndigheten beskrivits. Vilket man väljer påverkas i viss mån av vilket planinstitut som används. Vid stadsplan och tomtindelning finns starka genomförandemedel såsom inlösen att tillgå varför förrättningsformen som genomförandemedel inte får så stor betydelse. Vid byggnadsplan eller ingen detaljplan blir emellertid förrättningsformen mycket betydelsefull eftersom genomförandet i hög grad baseras på frivillighet.

### 5.4 Vad påverkar valet av genomförandesystem

#### 5.4.1 Allmänt

I kapitel 4 har kommunernas prioriteringsproblematik beträffande förnyelseområdena behandlats. Olika faktorer har där studerats för att utröna vilken betydelse varje faktor har för genomförandeprocessen från bl a ekonomisk synpunkt. Sedan kommunen efter överväganden av denna art gjort upp en prioriteringsordning för de olika förnyelseområdena, är det naturligt att kommunen spelar en aktiv roll och satsar sina resurser i första hand på områden med högsta prioritet.

Efter det att planen blivit fastställd, kan utbyggnaden av området påbörjas, varvid utbyggnaden av va-ledningar och vägar normalt sker samtidigt. Vilken utbyggnadsform som väljs för va-systemet (allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning) beror bl a på områdets läge i förhållande till befintliga generalplaneanläggningar. Oavsett vilket alternativ som väljs bör utbyggnaden av vägar och va-systemet utföras av samma entreprenör (eventuellt kommunens gatukontor).

Som ett alternativ till det ovan beskrivna förfarandet vid vägsystemets utbyggnad kan på sätt som beskrivits tidigare en allmän inlösen enligt 8 kap 1 § fastighetsbildningslagen ske av all mark som erfordras för vägområdet. Därefter skulle vägutbyggnaden kunna utföras som gemensamt arbete enligt 9 kap FBL som ett led i fastighetsregleringsförrättningen.

#### Passivt kommunalt engagemang

Genom att välja byggnadsplaneinstitutet kan kommunen undvika att engagera sig i genomförandet, eftersom detta normalt åvilar fastighetsägarna själva. Kommunens markpolitik kan inskränkas till att enbart följa markprisutvecklingen inom förnyelseområdena i kommunen.

Liksom vid all detaljplanering måste samråd ske med berörda fastighetsägare på ett tidigt stadium i planarbetet, lämpligen i form av informationsmöten med samtliga fastighetsägare. Därefter ges underhandsinformationer under planarbetets gång så att intresserade kontinuerligt kan ta del av planutformningen.

I samband med att byggnadsplanen fastställs är det nödvändigt att förordna om ett byggnadsförbud enligt 110 § andra stycket byggnadslagen intill dess att vägar, vatten och avlopp har ordnats i erforderlig mån. Eftersom genomförandet främst åvilar fastighetsägarna är det rimligt att räkna med att de tekniska systemen får en relativt låg standard, för att på så sätt hålla kostnaderna nere. Det förutsätts i så fall att det inte blir en alltför omfattande förtätning av bebyggelsen. För att motverka detta bör planen innehålla en bestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek, vald så att befintliga fastigheter kan bibehållas i så stor utsträckning som möjligt och så att bebyggelsen inte blir tätare än att dagvattnet kan infiltreras direkt i marken och i öppna diken längs vägarna.

Det torde inte erfordras en fastighetsplan som grund för den framtida fastighetsbildningen eftersom några större förändringar inte är avsedda att ske. De delningar som sker får i stället prövas från fall till fall mot gällande planbestämmelse om minsta tomtstorlek och med hänsyn till befintlig fastighetsindelning. Indelningen av byggnadsmarken får därefter ske i fastighetsägarnas egen takt utan att kommunen påverkar genomförandetakten.

Valet av genomförandesystem påverkas av faktorer som områdets läge i förhållande till befintliga generalplaneanläggningar, kommunens markpolitik, personella resurser, markägarattityd etc. Som en utvärdering av de i föregående avsnitt beskrivna genomförandesystemen skall i det följande ett försök göras att bedöma vilket genomförandesystem som lämpar sig bäst vid olika förutsättningar.

#### 5.4.2 Ny stadsplan - tomtindelning

##### Aktivt kommunalt engagemang

Under motsvarande avsnitt (5.3.2) har beskrivits ett genomförandesystem där kommunen har en hög ambitionsnivå och för en aktiv markpolitik. Systemet torde vara speciellt lämpligt inom områden med centralt läge inom kommunen och med korta avstånd till befintliga generalplaneanläggningar. Dessa områden har vanligen fått hög prioritet och kommunen kan avsätta nödvändiga personella och ekonomiska resurser för att genomföra förnyelsen. Målsättningen är i regel att nyproduktionen skall finansieras med statliga lån, och att standarden inom området beträffande gator, parker, trafiksäkerhet etc skall få en relativt hög nivå. På grund härav kan markägarmotståndet ofta bli stort.

Kommunens önskemål om minimering av subventionerna (d v s den del av exploateringskostnaden som inte täcks in av avslutningsavgifter och övriga exploateringsbidrag) och undvikande av likviditetsproblem gör det vidare angeläget att genomförandet kan ske inom en kort tidsrymd. Det blir då också önskvärt att byggnadskvarteren tomtindelas med därav följande bättre inlösenmöjligheter.

Området kommer efter den relativt omfattande förnyelsen och förtätningen att helt ändra karaktär till ett renodlat villa- och radhusområde, kanske med vissa inslag av hyreslägenheter. Någon fritidsbebyggelse torde inte vara kvar efter förnyelsen på grund av de höga exploateringskostnaderna.

##### Passivt kommunalt engagemang

I det fallet att förnyelseområdet är relativt centralt beläget men av olika anledningar inte har särskilt hög prioritet i kommunens förnyelseprogram, är framför allt kommunens personella resurser koncentrerade till något annat område. På grund av områdets belägenhet i kommunen och med



hänsyn till den höga permanentningsgrad som till följd härav råder inom området är det naturligt att kommunen behöver starka styrmedel i form av stadsplan och tomtindelning. Speciellt nödvändigt blir det eftersom kommunen i detta fall inte har tillräckliga personella resurser för att engagera sig aktivt i genomförandet. Man har sålunda inte några ambitioner från kommunens sida att föra en aktiv markpolitik med krav på statlig beläning av nyproduktionen inom området. Däremot kan man ha vissa krav på inslag av grupphusbebyggelse för att på så sätt få en större täckning för exploateringskostnaderna.

Kommunen vill däremot på grund av områdets belägenhet och karaktär upprätthålla ett standardkrav inom området beträffande gator, parker, vatten- och avlopp etc så att standarden i dessa avseenden inom givna praktiska och ekonomiska ramar blir relativt hög. För att få en rationell indelning av byggnadskvarteren i tomter, bör kvarteren tomtindelas. Kommunen har emellertid inget krav på snabbt genomförande av förnyelsen, varför man låter fastighetsägarna själva i sin egen takt genomföra planen inom kvarteren.

Kommunens engagemang inom området inskränker sig till vad man är skyldig att utföra, nämligen utbyggnad av vatten- och avloppsanläggning samt gator och parker.

#### 5.4.3 Ny byggnadsplan

##### Aktivt kommunalt engagemang

Även om det torde vara mest vanligt, är inte nödvändigtvis alla förnyelseområden med hög prioritet centralt belägna eller välbelägna i förhållande till generalplaneanläggningar. Det kan exempelvis vara ett stort och relativt avsides fritidshusområde som på grund av närheten till en storstad har blivit attraktivt för åretruntboende. Inom dessa områden uppstår ofta sanitära problem som är svårlösta på grund av läget i förhållande till befintliga generalplaneanläggningar, samtidigt som "trycket" från den åretruntboende befolkningen inom området är stort. På grund härav får området en hög prioritet.

Vad som skiljer i förhållande till stadsplanefallen är att kommunen i detta fall inte har samma höga krav på exempelvis vägsystemets standard, eftersom förtätningen i detta fall kan förutsättas bli mindre omfattande. Om det befintliga systemet i stort sett är godtagbart beträffande sträckningarna och behövliga förändringar därför är relativt måttliga samt ingreppen i miljön begränsade kan även markägarmotståndet väntas bli mindre. Större möjligheter finns då också att basera förnyelsen på byggnadsplan och frivilliga avtal eller förhandling i samband med fastighetsreglering. Önskas en relativt omfattande förtätning och ett betydande inslag av statsbelånade nya lägenheter krävs dock även i detta fall ett aktivt kommunalt engagemang.



### Passivt kommunalt engagemang

I de fall ett mera perifert område bäst lämpar sig för en endast blygsam förtätning med huvudsakligen friliggande småhus kan kommunens insatser begränsas. Kommunens målsättning för området kan inskränka sig till att ett enskilt vatten- och avloppssystem som från hälsovårdssynpunkt kan anses godtagbart inrättas. Standarden på vägsystemet kan fastighetsägarna själva få besluta om i en gemensamhetsförrättning enligt anläggningslagen eller enskilda väglagen.

Trots att en stor del av genomförandet i detta fall åvilar de enskilda fastighetsägarna är det nödvändigt att genom en detaljplan få en reglering av bebyggelsen bl a för att inte få en alltför kraftig förtätning av bebyggelsen med hänsyn till den lägre tekniska standarden.

Inom det nu beskrivna området torde det vara goda möjligheter att under en övergångstid ha kvar ett betydande inslag av fritidsboende, något som minskar de sociala problemen av förnyelsen.

#### 5.4.4 Ingen ny plan

Som tidigare hämnats kan det finnas områden med befintlig nöjaktig stads- eller byggnadsplan, där ny plan således inte erfordras. Det enda som egentligen behöver förändras inom området är den tekniska utformningen av vägarna samt nyanläggning av vatten- och avloppssystem. Dessa typer av områden kan mycket väl omvandlas med hjälp av fastighetsreglering och aktiv medverkan från både fastighetsägare och kommun. Beskrivning av vad som kommer att påverka valet av genomförandesystem i dessa fall kan hänföras till avsnitt 5.4.2 och 5.4.3.

Även inom vissa begränsade och kanske relativt avsidens belägna grupper med blandad bebyggelse kan under årens lopp en oreglerad åretruntbosättning ha skett utan att kommunen direkt har observerat området som ett sk förnyelseområde. På grund av exempelvis dåliga markförhållanden kan den ökande permanentbosättningen ha medfört att sanitära problem har uppstått. Om området ej utgör direkt "tryckområde" och ligger avsidens till får det ofta en låg prioritet i förnyelseprogrammet.

Eftersom kommunen enligt va-lagen i detta fallet anses skyldig att tillse att en allmän va-anläggning kommer till stånd för det aktuella området bör åtgärder vidtagas trots den låga prioriteten. Dessa åtgärder kan kanske dock genomföras utan att detaljplan behöver upprättas. Endast en begränsad förtätning av bebyggelsen bedöms möjlig, och kommunens enda åtgärd blir egentligen att ordna en allmän va-anläggning antingen fristående eller genom utbyggnad av kommunens va-nät. Området som sådant avses inte i framtiden tillåtas expandera och därför kan anpassningen till permanentboende ske på detta enkla sätt. Större ingrepp i den befintliga miljön behöver inte heller ske.

- Bexelius A, m fl (1974) Byggnadslagstiftningen. Stockholm
- Bromfält H, Edén B (1975) Genomförandemedel vid utnyttande av obebyggda områden inom äldre stadsplaner. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH. Stockholm
- Byggforskningen (1972) Rapport 2:1972 Fritidsbebyggelse - modellkalkyler och kostnadsanalyser. G Ericsson Stockholm
- Byggforskningen (1975) Rapport 22:1975 Förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden. J Höjer, S Ljungqvist och J Poom. Stockholm
- Byggforskningen (1975) Rapport 58:1975 Förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden. Ekonomiska analyser. J-E Eriksson, O Sjöblom. Stockholm
- Byggforskningen (1976) Rapport 5:1976 Etappvis utbyggnad av bostadsområden. J Ljungqvist, S Jonson och J Thörnblom. Stockholm
- Byggforskningen (1977) Rapport 5:1977 Trafikstandard i äldre bebyggelseområden med lågt markutnyttjande H Chambert, S König. Stockholm
- Haninge kommun (1970) Tidplan -70, del I-IV
- Holm I, Schölin G (1972) Ett förnyelseområde, en inventering och attitydundersökning. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH. Stockholm
- Karlson R (1972) Problem vid omvandling av fritidsbebyggelse till permanent bostadsbebyggelse. Inst för fastighetsteknik, KTH. Meddelande 4:14. Stockholm
- Kågedahl, m fl (1972) Examensarbete rörande förnyelse, förtätning och funktionsomvandling av bebyggelse i Haninge kommun. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH. Stockholm
- Landahl T, Nordström O (1973) Fastighetsbildningslagen. Stockholm
- Lantmäteriverket (1971) Anvisningar FBL. Meddelande 1971:4
- Lantmäteriverket (1974) Anvisningar AL m m. Meddelande 1974:2
- Lantmäteriverket (1976) Plangenomförande, Del 1 Lagstiftning Del 2 Exempel. Meddelande 1976:5

Lantmäteriverket, m fl (1975)	Reglering av markanvändningen 16 exempel. Meddelande 1975:4 Stockholm
Lind H (1975)	Samhällsekonomiska bedömningar av markanvändningsplaner. Inst för fastighetsekonomi, KTH. Meddelande 4:5. Stockholm
Magnusson L (1977)	Öjersjö - en studie av genomförande- problem och ekonomiska konsekvenser vid förnyelse och omvandling av ett äldre villa- och fritidsbebyggelse- område. Inst för fastighetsteknik, KTH. Stockholm
Nordin B, m fl (1972)	Förtätning och funktionsomvandling av bostadsbebyggelse. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH. Stockholm
Prop 1969:128	Fastighetsbildningslag
Sandblad J (1974)	Förnyelse av äldre villa- och fritids- bebyggelseområden. Inst för fastig- hetsteknik, KTH. Meddelande 4:19. Stockholm
Skoog B, Stengård J (1975)	Användandet av medgivande enligt 3:2 FBL i fem kommuner runt Stockholm. Examensarbete vid inst för fastighets- teknik, KTH. Stockholm
SFS 1939:608	Lag om enskilda vägar
SFS 1947:385	Byggnadslagen
SFS 1967:868	Förköpslag
SFS 1970:244	Lag om allmänna vatten- och avlopps- anläggningar
SFS 1970:988	Fastighetsbildningslag
SFS 1972:719	Expropriationslag
SFS 1973:1144	Ledningsrättslag
SFS 1973:1149	Anläggningslag
SFS 1973:1150	Lag om förvaltning av samfällighet
SFS 1974:946	Bostadsfinansieringsförordning
SOU 1974:21	Markanvändning och byggande
SOU 1974:50	Information och medverkan i kom- munal planering

SOU 1974:99	Kommunallag
SOU 1975:17	Markanvändning och byggande, Remissammanställning
SOU 1975:41	Kommunal demokrati
SOU 1977:12	Kommunal och enskild väghållning
SOU 1977:65	Kommunernas gatuhållning
Statens planverk (1968)	SCAFT 1968. Riktlinjer för stadsplanering med hänsyn till trafik-säkerhet. Statens planverk i sam-verkan med Statens vägverk. Stockholm
Statens planverk (1975)	Bostadens grannskap. Råd och anvisningar för planering av bostadsbebyggelse. Stockholm
Statens planverk (1975) Rapport 35:1975	Planekonomiska utredningar. Stockholm
Statens vägverk, Svenska kommunförbundet (1973)	RIGU -73. Riktlinjer för gators geometriska utformning
Stockholms regionplane-kontor (1976) Rapport 1976:6	Äldre villa- och fritidsbebyggelse i Stockholmsregionen. Stockholm

KALKYLUNDERLAG

- 1 INLEDNING
  
- 2 MODELLOMRÅDESFAKTORER
  - 2.1 Allmänt
  - 2.2 Tomtstorlek
  - 2.3 Terrängförhållanden
  - 2.4 Permanentningsgrad
  - 2.5 Fastighetsvärden
  - 2.6 Vägreservat
  - 2.7 Läge i förhållande till bef. generalplaneanl.
  - 2.8 Förtätningmöjligheter
  - 2.9 Övriga faktorer
  
- 3 KALKYL- OCH KOSTNADSDATA
  - 3.1 Allmänna anläggningar
    - 3.1.1 Trafiksystemet
    - 3.1.2 VA-anläggningar
    - 3.1.3 Parkanläggningar
    - 3.1.4 Offentlig service
    - 3.1.5 Kommersiell service
    - 3.1.6 Administrations- och räntekostnader
  - 3.2 Anläggningar på kvartersmark



## KALKYLUNDERLAG

### 1 INLEDNING

Det kalkyl- och beräkningsunderlag som lämnas i avsnittet om modellområdesfaktorer består främst av sådana uppgifter som i det praktiska fallet tas fram bl a genom inventeringar av de aktuella förnyelseområdena. Eftersom beräkningarna i föreliggande studier är baserade på teoretiska modellområden är man i stället tvingad att göra schabloniserade antagande beträffande dessa faktorer samt deras inbördes beroende. Därmed har också betydande förenklingar och generaliseringar måst göras. I modellexemplen finns exempelvis inga studier rörande optimal planutformning vid olika förtätningsgrader. En sådan bedömning skulle, beroende på modellområdenas utbyggnad, bli alltför beroende av subjektiva val av områdesfaktorer. Av liknande skäl har ej samtliga redovisade kalkyl- och kostnadsuppgifter använts. Det har t ex inte känts meningsfullt att i modellexemplen göra en alltför detaljerad klassning av det nytillkommande gatunätet då även smärre förändringar av det ursprungliga gatunätets utformning kan påverka detaljutformningen av det nytillkommande. I beräkningarna har enbart typ I av de på sid 14-15 redovisade gatusektionerna använts.

Kalkyl- och kostnadsmallen har gjorts mera fullständig än nödvändigt beroende på dels att den i rapporten redovisade beräkningsmodellen bör kunna göras mera förfinad i det praktiska arbetet dels att den kan komma till användning även i andra liknande sammanhang.

### 2 MODELLOMRÅDESFAKTORER

#### 2.1 Allmänt

Modellområdena är, som nämndes i inledningen till de ekonomiska studierna konstruerade med utgångspunkt från i huvudsak sex olika faktorer som var och en kan varieras. Modellområdets storlek är satt till 50 ha, varav 10 ha utgör s k restytter, d v s vägar, parkmark, impediment m m.

Följande faktorer kan varieras

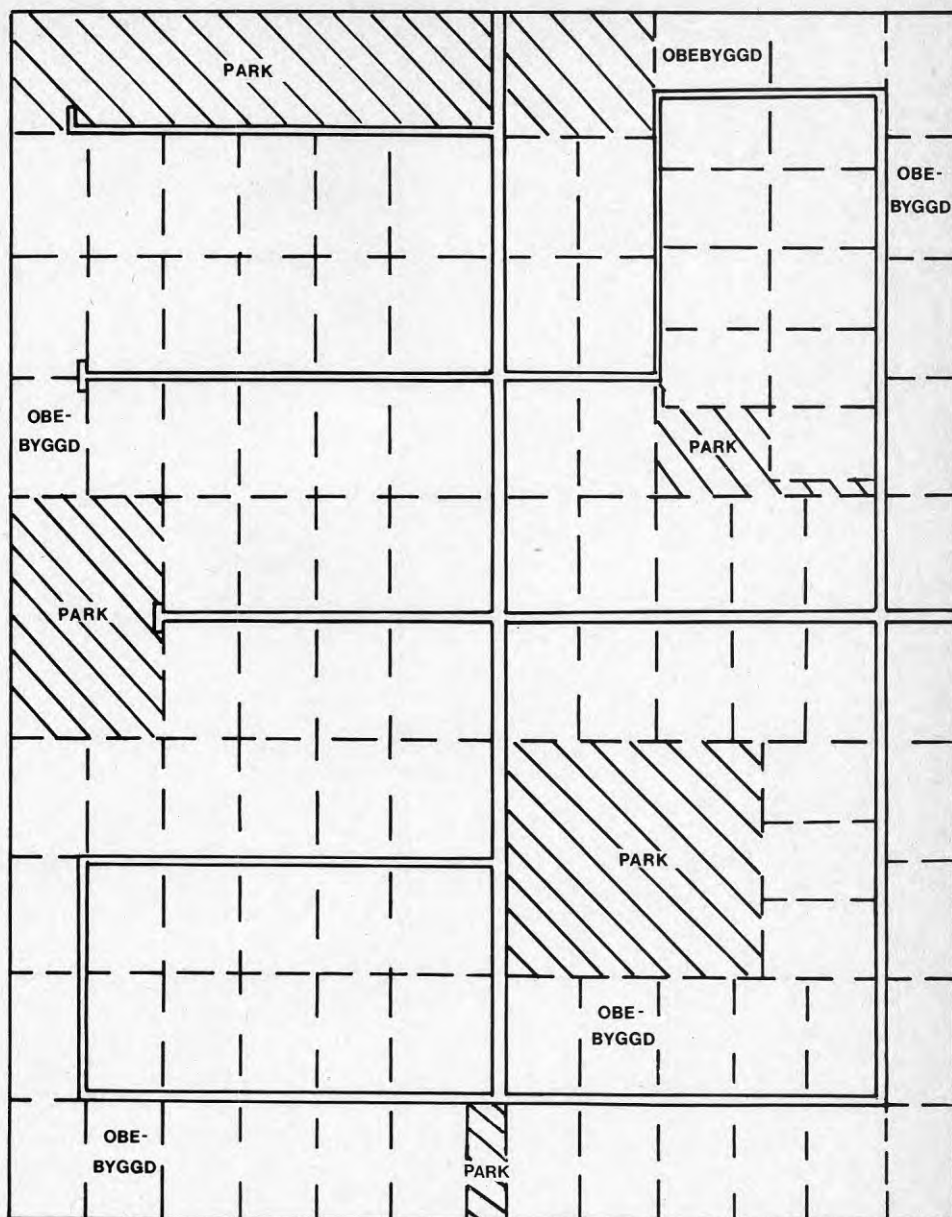
- 1 Tomtstorlek
- 2 Terrängförhållanden
- 3 Permanentningsgrad

- 4 Fastighetsvärden
- 5 Vägreservat
- 6 Läge i förhållande till bef. generalplaneanl.

Vidare kan grupphusandelen varieras inom varje konstruerat modellområde medan den förtätning som åstadkoms genom avstyckning från villatomter beräknas utifrån en uppgjord tabell (se avsnitt 2.8). Även en del övriga faktorer, som möjligheten att använda "restytorna" inom områdena för exempelvis grupphusändamål samt förekomsten av för bebyggelse lämpliga obebyggda råmarksområden i nära anslutning till förnyelseområden skall tas upp och diskuteras.

## 2.2 Tomtstorlek

Medelarealen på tomterna inom modellområdena har antagits vara 2 000 m<sup>2</sup>, 3 000 m<sup>2</sup> resp 4 000 m<sup>2</sup>. Med utgångspunkt från områdets storlek samt dessa tomtstorlekar har 3 st utgångsmodeller konstruerats fram. Nedan ges exempel på utgångsmodellen i 4 000 m<sup>2</sup>-fallet.



Figur 1 Utgångsmodell, 4 000 m<sup>2</sup> tomter. Skala 1:4 000

Antalet tomter inom de tre utgångsmodellerna fördelar sig på följande.

Tomtstorlek	2 000 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
Antal tomter	200	133	100
Antal obebyggda	10	8	6

Ur dessa kartskisser har sedan det befintliga vägnätets längd mätts upp samt antalet vändplatser beräknats. Resultatet blir givetvis att den totala väglängden blir störst i 2 000 m<sup>2</sup> fallet. De i modellerna uppmätta väglängderna måste dock justeras med hänsyn till att vägnätet inom ett "normalt" område inte har den rätlinjiga utformning som framgår av kartskissen. De använda korrektionsfaktorerna är hämtade dels ur Byggeforskningens rapport R 2:1972 (G. Ericsson) dels ur nedanstående tabell samt figur 2.

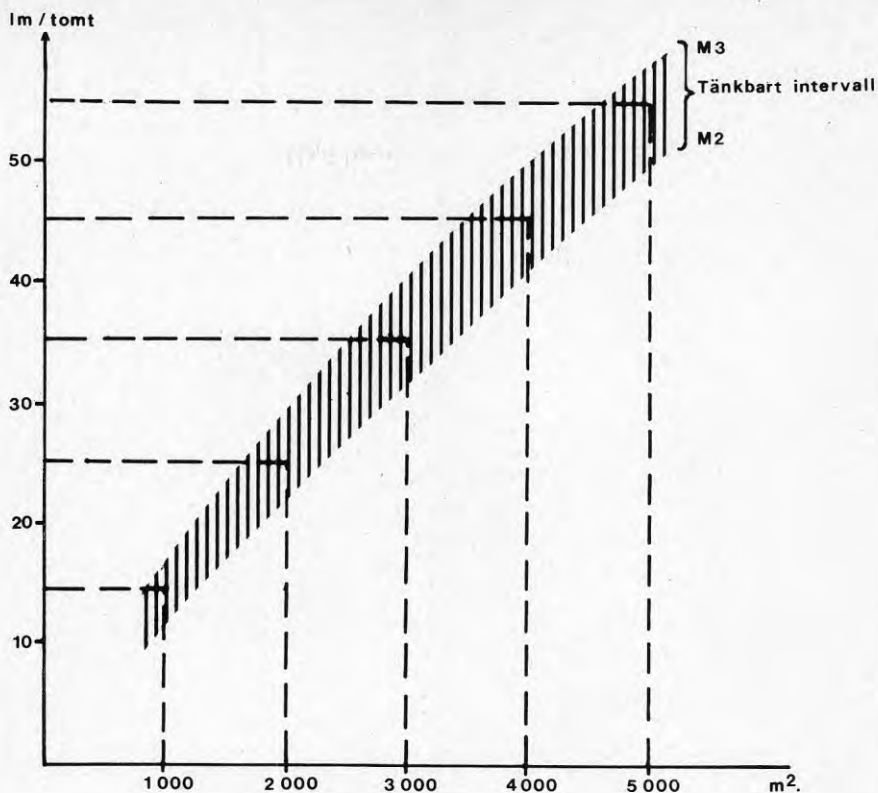
Område	Antal tomter	Medelareal	Vägnätets längd	Väglängd/tomt
Lännersta	469	2 100	11 250	24
Gribbylund A	203	2 700	7 730	38
" B + C	278	4 750	14 340	50
" D	151	2 450	5 280	35
Tyresö (viss del)	80	3 400	3 240	41
Öjersjö	280	1 800	6 300	23
Solgård, del av	140	2 250	3 500	25
Gudö i Haninge	67	3 100	2 710	40
Älta, del av	163	1 750	3 690	23

Tabell 1 Praktisk studie av sambandet mellan medeltomt-arealen och väglängden per tomt.

De i tabellen redovisade värdena har sedan jämförts med de i utgångsmodellerna uppmätta väglängderna varefter lämpliga korrektionsfaktorer tagits fram.

I det fall terrängförhållandena har antagits vara svåra (M2 - se avsnitt terrängförhållanden) har korrektionsfaktorn satts till 1,3 och i fallet mycket svåra terrängförhållanden är motsvarande faktor 1,5. Dessa korrektionsfaktorer har även använts vid beräkningen av va-ledningarnas längd.

I samtliga modeller bygger kalkylerna på att det ursprungliga gatunätets sträckning bibehålles. Grupphusområdena placeras in i mindre grupper jämnt fördelade över området och de nya vägar som behövs för att möjliggöra avstyckning av stora villatomter placeras på kvartersmark i form av kommunikationsytor eller tomtskaf. Detta antagande får anses vara realistiskt men kan givetvis kullkastas om samtliga grupphus i de kraftigaste förtätningfallen placeras på ett enda ställe. Då kan det med största sannolikhet bli aktuellt att helt slopa vissa befintliga vägar eller göra om dem till gångstråk.



Figur 2 Praktisk studie av sambandet mellan medeltomt-areal och väglängd/tomt

Det nya gatusystemets uppbyggnad är enligt kalkylmallen till stor del beroende av förtätningsgraden. Möjligheten att använda den entrégatusektion som redovisas i mallen minskar snabbt med ökande förtätningsgrad och man hänvisas till att använda angöringsgatusektionen. Tidigare nämndes att några direkta studier av olika planutformningar ej kommer att utföras. Det har dock visat sig nödvändigt att göra vissa mycket enkla studier av olika möjligheter att placera in grupphusen i modellområdet, detta för att möjliggöra en klassning av gatusystemet. Ur dessa modellstudier samt med viss ledning av tidigare utförda planstudier i konkreta områden (Höjer m fl, 1975) har följande enkla samband mellan förtätningsgrad och andel entrégator konstruerats fram.



Grupphusförtätning <sup>1)</sup>	0%	10%	20%	40%
Andel EI <sup>2)</sup> -gator i % av totala gatulängden	40%	25%	10%	5%
Antal E-vändplatser	6	4	2	2

Tabell 2 Samband mellan förtättningsgrad, och andel entrégator samt vändplatser.

1) Anger grupphusområdenas areal i procent av den totala bebyggbara ytan inom modellområdet.

2) Entrégata klass 1.

### 2.3 Terrängförhållanden

Terrängförhållandena anges som en kombination av topografi, geologi och geoteknik samt vegetation i form av tre "svårighetsgrader".

M 1: "lätt byggbar mark"

M 2: "medelsvårt byggbar mark"

M 3: "svårt byggbar mark"

Då förnyelseområden i de allra flesta fall har medelsvårt eller svårt byggbar mark har enbart dessa båda alternativ tagits med i beräkningarna.

Terrängförhållandena styr i hög grad kostnaderna för olika anläggningsarbeten (se avsnitt 3) typ gatu-, va- och övriga markarbeten. Även möjligheterna till förtätning samt nödvändigheten av intrång på befintliga fastigheter är delvis beroende av terrängförhållandena (se avsnitt 2.6 samt 2.8).

### 2.4 Permanentningsgrad

Permanentningsgraden påverkar till viss del intrångsersättningens storlek (se avsnitt 2.6). Vidare har permanentningsgraden stor betydelse då det gäller att bilda lämpliga exploateringsområden för grupphusändamål. Dels blir det dyrt att lösa in permanentus för detta ändamål och dels kan man förvänta sig ett hårt motstånd från fastighetsägarnas sida, vilket medför ett utdraget plangenomförande med höga administrations- och räntekostnader som följd. Därav kan man dra den slutsatsen att inlösen av permanentfastigheter kommer att höra till undantagen vid förnyelseplanering. För att få med samtliga teoretiskt tänkbara alternativ i beräkningsmodellerna är det dock nödvändigt att räkna med inlösen av ett visst antal permanentus i de fall

där hög permanentningsgrad sammanfaller med hög grupphusandel. Uppgifterna i nedanstående tabeller är hämtade från studier av olika förtätningsoptioner i de tre utgångsmodellerna samt jämförelser med planer och planskisser över verkliga områden.

#### 4000 m<sup>2</sup> modellen

Grupphusandel	0% o 10%	20%	40%
Permanentningsgrad			
10%	0	0	0
20%	0	0	1
40%	0	1	7

#### 3000 m<sup>2</sup> modellen

Grupphusandel	0% o 10%	20%	40%
Permanentningsgrad			
10%	0	0	0
20%	0	0	3
40%	0	3	9

#### 2000 m<sup>2</sup> modellen

Grupphusandel	0% o 10%	20%	40%
Permanentningsgrad			
10%	0	0	0
20%	0	0	4
40%	0	4	20

Tabell 3 Inlösen av befintliga permanenthus vid olika permanentningsgrad och varierande grupphusandel.

## 2.5 Fastighetsvärden

Värdet på byggnader och tomtmark inom modellområdena påverkar främst kostnaderna för den mark som behövs för allmänt ändamål. Fastighetsvärdena har vidare betydelse för möjligheterna att erhålla statliga lån för grupphusbebyggelsen.

I modellexemplen behövs mark för park, bollplaner, lekplatser, gångvägar, gatubreddningar, skoltomter, samt grupphusexploatering. Följande antaganden har gjorts beträffande de typer av fastigheter (permanent, fritid, obebyggda eller restfastigheter) som avses ianspråkta för respektive ändamål.

I samtliga alternativ förutsättes att det är möjligt att anlägga park (naturpark) lekplatser och bollplaner på de s k "restytorna" inom området. Då kommunen förutsättes ha förvärvat dessa restområden på ett tidigt stadium av planarbetet till en ringa eller ingen kostnad alls lämnas denna markkostnad helt utanför kalkylerna.

Marklösenkostnaden för gångvägssystemet ingår i de i avsnitt 3.1.1 redovisade kostnadsuppgifterna.

Marken som krävs för gatubreddningar förutsättes kommunen erhålla som gåva av fastighetsägarna mot att dessa befrias från skyldigheten att erlægga gatumarksersättning.

För skoltomter av olika slag förutsättes att enbart fritidstomter kommer att ianspråkta.

I det tidigare avsnittet 2.4 redovisades de situationer där det kan bli nödvändigt att lösa in permanentus. Permanentbebyggda fastigheter förutsättes kunna ianspråkta endast i dessa fall. Av de obebyggda fastigheterna i modellområdena används hälften till grupphusförtätning medan den andra hälften förtätas med friliggande villor.

Fastighetsvärdena för de olika fastighetstyperna i de olika utgångsmodellerna kan i beräkningarna varieras enligt nedanstående tabell.

Tomtstorlek	2000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
Frit fast alt I	50 000 kr	65 000 kr	80 000 kr
Frit fast alt II	75 000 "	95 000 "	115 000 "
Frit " alt III	110 000 "	140 000 "	190 000 "
Perm fast	250 000	275 000 "	300 000 "
Obebyggd fast	45 000 "	70 000 "	90 000 "

Tabell 4 Alternativa värden på olika fastighetstyper med hänsyn tagen till tomtstorleken.

## 2.6 Vägreservat

I beräkningsmodellerna har vägreservatets bredd satts till 6, 7,5 respektive 9 meter. Det ursprungliga vägreservatets bredd har betydelse främst för intrångsersättningens storlek. Intrångsersättningen är en faktor som givits relativt stor betydelse vid förnyelseplanering då den till största delen skall betalas av kommunen. Det nödvändiga intrånget på befintliga fastigheter bedöms utifrån vägreservatets bredd samt det nya gatusystemets utformning. Vid svåra terrängförhållanden (M 3) kalkyleras med att de i kalkylmodellen angivna gatusektionerna behöver utökas med 1 m för att möjliggöra slantning in på kvartersmark. I de fall där vägreservaten endast är 6 m är det troligt att man i vissa fall behöver ianspråkta kvartersmark på bägge sidor varför den beräknade kostnaden i detta fall multipliceras med 1,5.

Även administrationskostnaden påverkas till viss del av vägreservatets bredd då smala vägreservat kräver fler gaturegleringar med åtföljande förhandlingsarbete samt fastighetsregleringskostnader. Vägreservatets bredd har även stor betydelse ur gatukostnadssynpunkt. Smala vägreservat innebär höga intrångskostnader (direktsubvention) medan breda vägreservat innebär att viss del av gatan inte kan debiteras fastighetsägarna (villa-fastigheterna) i form av gatubyggnadskostnad (se vidare avsnitt 2.4.2).

Kostnaden för intrång på befintlig tomtmark kan schablonmässigt uppskattas, dels med ledning av permanentningsgraden, dels med hänsyn till terrängförhållandena i enlighet med nedanstående tabell. Hög permanentningsgrad innebär i allmänhet att det är fler påkostade anläggningar (murar, staket e dyl) som behöver lösas in. Svåra terrängförhållanden medför fler dubbelsidiga och mer omfattande släntintrång. Nedanstående uppgifter utgör genomsnittssiffror och grundar sig på kommunala erfarenhetsvärden.

	M2	M3
20% permanentningsgrad	25 kr/lm gata	50 kr/lm gata
20% "	50 kr/lm gata	75 kr/lm gata

Tabell 5 Samband mellan permanentningsgrad och intrångsersättning.

## 2.7 Läge i förhållande till befintliga generalplaneanläggningar.

Läget på området i förhållande till befintliga generalplaneanläggningar som huvudvägar, huvudledning, skolor mm, har givetvis stor betydelse ur kostnadssynpunkt. Det är möjligt att vissa av dessa anläggningar har sådan kapacitet att de räcker till även för det nya om-

rådet, vilket kan medföra stora fördelar ur kommunal synpunkt. I modellberäkningarna kommer att förutsättas alternativa lägen på följande generalplaneanläggningar: vägnät, va-nät samt LM-skola. Övriga tekniska försörjningssystem kommer ej att behandlas i beräkningarna. Teleförsörjningen är en statlig angelägenhet medan el- och värmeförsörjningen handhas av självfinansierande verk. Skolor på högre stadium med stora upptagningsområden antas få en central placering i kommunen och torde vara mindre beroende av var i kommunen som bostadsbyggandet lokaliseras, varför även kostnaderna för den typen av anläggningar inte kommit att tas med i beräkningarna. Detsamma kan sägas om större park- och idrottsanläggningar. Kostnaden för förskolor av olika slag kommer att beaktas men någon ledig kapacitet i befintliga förskolor antas inte föreligga.

Följande tre alternativa generalpanelägen har antagits.

Alt I Direktanslutning till sekundärled och va-huvudledning. I en närliggande LM-skola finns en överkapacitet på 100 platser.

Alt II 1 km till sekundärled samt 1 km till va-huvudledning. I en närliggande LM-skola finns en överkapacitet på 50 platser.

Alt III 2 km till sekundärled samt 2 km till va-huvudledning.

## 2.8 Förtätningmöjligheter

De ovan redovisade faktorerna bestämmer i stort sett uppbyggnaden av utgångsmodellerna. Dessa utgångsmodeller tillförs sedan ett antal nya bostäder beroende på antagen förtättningsgrad. Procentandelen av den kvartersmarkareal som skall ianspråkta för grupphusändamål har alternativt antagits till 0%, 10%, 20% samt 40%, vilket i lägenheter innebär 0, 90, 180 samt 360 st. Tillskottet av grupphuslägenheter blir lika stort oberoende av tomtstorlek och terrängförhållanden.

Avstyckningsmöjligheterna för de tomter som ej skall nyttjas för grupphusändamål kan bedömas främst utifrån tomtstorlek, fastighetstyp och i någon mån terrängförhållanden. I tabell 6 redovisas en bedömning av dessa avstyckningsmöjligheter. Siffrorna har tagits fram via studium av olika planer som genomförts i praktiken samt i viss mån med ledning av de uppskattningar av avstyckningsmöjligheterna som gjorts i planområdena Lännersta och Gribbylund. (Höjer m fl, 1975).



2000 m <sup>2</sup>				3000 m <sup>2</sup>				4000 m <sup>2</sup>			
	ob	bf	bp		ob	bf	bp		ob	bf	bp
M2	2,0	1,6	1,4	M2	2,8	2,5	2,0	M2	4	3,5	3,0
M3	1,8	1,4	1,2	M3	2,5	2,1	1,8	M3	3,5	3,0	2,5

Tabell 6 Förtätningmöjligheter genom avstyckning från villafastigheter.

Ovanstående tabelluppgifter varierar ej i beräkningarna utan avser slutläget i ett förnyelseområde efter full utbyggnad, vilket väntas ta ca 10-15 år. Erfarenheterna visar att ett förnyelseområde vanligen är utbyggt till ca 90% 10 år efter planfastställelsen. (J.Sandblad, 1974)

## 2.9 Övriga faktorer

Möjligheterna att använda s k "restytor" inom förnyelseområden eller eventuella intilliggande råmarksområden för exempelvis grupphusändamål kan avsevärt förbättra det ekonomiska resultatet av en utbyggnad av förnyelseområdet. Markutnyttjandet kan förbättras, de fasta kostnaderna fördelas på fler enheter och behovet av att lösa in redan bebyggda fastigheter minskar.

Nackdelarna med att ianspråkta dessa friytor är att fastighetsägarna i området vanligtvis upplever det som negativt att de få fria ytor som finns i området försvinner.

I praktiken får man räkna med att om de s k restytorna skall användas blir det i första hand för allmänt ändamål t ex skolor av olika slag med tillhörande bollplaner och lekplatser. Större råmarksområden i anslutning till förnyelseområden bör dock i flertalet fall kunna bebyggas med grupphus.

Eftersom de föreliggande ekonomiska beräkningarna bör baseras på områden av samma storlek för att vara direkt jämförbara görs inga antaganden om i vilka fall ovan nämnda markområden skulle kunna nyttjas för grupphusändamål. Däremot kommer denna faktors betydelse att tas upp till diskussion efter själva beräkningsdelen.

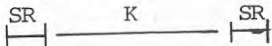
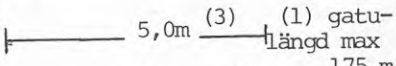
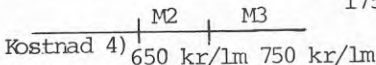
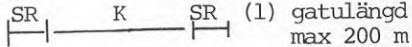
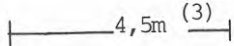
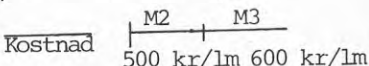
## 3 KALKYL- OCH KOSTNADSDATA

3.1 Allmänna anläggningar

## 3.1.1 Trafiksystemet

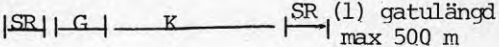
Kalkyl- och kostnadsuppgifterna när det gäller trafiksystemet är hämtade huvudsakligen ur byggforskningens rapporter R5:1977 (H Chambert, S König) samt R22:1975 (Höjer m fl). De kalkyldata som redovisas nedan har dock justerats något och betydande förenklingar har gjorts jämfört med nämnda publikationer. Vidare har de i de angivna publikationerna redovisade kostnadsuppgifterna räknats upp med hjälp av SBEF:s kostnadsindex samt även justerats något med hänsyn till senare inhämtade kostnadsdata från Tyresö, Nacka, Sollentuna samt Göteborgs kommuner. Kostnaderna avser förhållanden 1976-07-01.

## Typsektioner mm

	Entregata (Dim hastighet 30 km/tim)	
I	K= 4,5	
	SR= 0,25	
	d/h= 20-50 f/h <sup>1) 2)</sup>	
II	K= 4,0	
	SR= 0,25	
	d/h= 0-20 f/h	

- 1) Approximativt har här maximitrafiken 20 f/h, 50 f/h o s v antagits motsvara lika många hus utefter gatan, (gatorna).
- 2) Vid mer än 50 hus efter gatan övergår man till angoringsgata.
- 3) Gatubredden skall i M3-fallen ökas med släntutrymmet 1 m för att få hela gatureservatets bredd.
- 4) I samtliga kostnadsuppgifter ingår belysning.

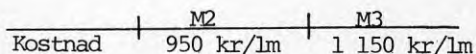
Angöringsgata (Dim hastighet 50 km/tim)


I  $K= 5,5$   (1) gatulängd  
max 500 m


$G= 1,5$   7,5m

$SR= 0,25$

$d/h= 300$  f/h

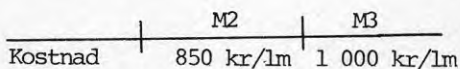
  
Kostnad 950 kr/lm 1 150 kr/lm

II  $K= 4,5$   (1) gatulängd  
max 700 m


$G= 1,5$   6,5m

$SR= 0,25$

$d/h= 200$  f/h

  
Kostnad 850 kr/lm 1 000 kr/lm

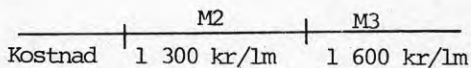
Matargata

I och II  $K= 6,0$   (1) gatulängd ca  
3000 m

$G= 1,5$

$SR= 0,25$   9,5m

$d/h= 300-800$  f/h

  
Kostnad 1 300 kr/lm 1 600 kr/lm

Tomtutfarter max 4 st per 100 m  
Korsningsavstånd min ca 200 m

Anm. I de fall vatten och avloppsledningar redan finns nedlagda i gatorna reduceras ovanstående kostnader med 10% för kuperad terräng samt 30% för normal terräng.

## Vändplatser

	M2	M3
Entrégatuvändplats	13 000kr/st	15 000kr/st
Angöringsgat vändplats	15 000kr/st	17 000kr/st

## Gångvägar

	M2	M3
GB= 3,0 m	350 kr/lm	400 kr/lm

I beräkningarna förutsätts att det behövs 3 m gångväg/villatomt samt 2 m gångväg/grupphustomt.

## 3.1.2 Va-anläggningar

Om man räknar med att området vid maximal förtätning kommer att innehålla knappt 2000 personer och vid minimal förtätning ca 500 personer borde man kunna förut-sätta att en ledningskombination om V 150, S 225 och R 300 har kapacitet nog att klara områdets va-försörjning. För det lokala nätet har vi således endast räknat med denna kombination (tabell 7 punkt 2) medan vi för huvudledningsnätet antagit en ledningskombination enligt punkt 4. I praktiken borde man dock kunna räkna med mindre dimensioner på vattensidan vid lägre förtätning-grader samtidigt som dagvattenledningarna vid kraftigare förtätning bör dimensioneras upp i vissa lägen.

Ledningskombinationer <sup>1)</sup>	M2	M3
1. V 100 S 225 R 300	1 000 kr/lm	1 300 kr/lm
2. V 150 S 225 R 300	1 100 "	1 400 "
3. V 150 S 225 R 400	1 350 "	1 700 "
4. V 200 S 400 R 800	2 000 "	2 300 "
5. V 100 S 225 -	750 "	1 000 "

Tabell 7 Kostnad för olika typer av va-anläggningar.

1) Kostnaden för generalplaneanläggningar typ överföringsledningar, vattentorn, reningsverk o dyl förutsättes täckas via bruksavgiften.

Kostnadsuppgifterna är till största delen hämtade ur byggforskningsrapporterna R 5:1976, R 58:1975 samt R 22:1975. Dessa uppgifter har sedan justerats bl a med hjälp av SBEF:s indexserier. Kompletterande kostnadsuppgifter har även inhämtats från bl a Göteborg, Partille samt Tyresö kommuner.

### 3.1.3 Parkanläggningar

Dimensioneringsnormer när det gäller att bedöma behovet av ytor för lek, rekreation och motion finns det i Bostadens grannskap, som ges ut av Statens planverk. I förnyelseområden räknar man dock rent allmänt med att kunna hålla en lägre standard, särskilt i de områden där förtätningen inte skall drivas speciellt långt. Skälet är att man i förnyelseområden som regel har en annan åldersstruktur och ett mindre antal barn än i nyexploateringsområden. Inskränkningen i parkstandarden görs i första hand i de park- och lekområden som skall betjäna mindre områden. Behovet av närlek- och närrekreation får då tillgodoses på tomt- eller samfällighetsmark samt eventuella obebyggda "restområden". Nedanstående kalkyl- och kostnadsuppgifter har främst hämtats från byggforskningsrapporterna R 22:1975, R58:1975 samt R 5:1976. Uppgifterna har dock justerats och förenklats något och vidare har de redovisade kostnaderna räknats upp med hjälp av SBEF:s kostnadsindex till 1976-07-01.

	Antal lgh/ anläggning	m <sup>2</sup> netto- areal	m <sup>2</sup> / lgh	Anläggnings- kostnad
Närlekplatser	saknas på allm platsmark	-		-
Kvarterslekplats	ca 150	1 500	10	15 000 kr/st
Bollplaner	ca 200	2 000	10	100 000 "
Iordningsställande av - naturpark		(2-7 ha)		50-100 000 kr

Tabell 8 Kostnad för olika parkanläggningar.

### 3.1.4 Offentlig service

#### Befolkningsunderlag

Vid dimensioneringen av skolor och förskolor måste man veta befolkningsunderlaget i de olika modellexemplen. För att räkna fram det måste boendetäthet och hushållsstorlek förutsättas. Här använder vi oss huvudsakligen av de antaganden beträffande dessa faktorer som finns angivna i byggforskningens rapport R22:1975.

boendetäthet	0,66 boende/rumsenhet <sup>1)</sup>
hushållsstorlek	3,30 boende/lgh <sup>1)</sup>

1) Dessa siffror sjunker så småningom, vilket dock bortses från i denna rapport.



Med dessa antaganden kommer lägenheterna inom modellområdena i genomsnitt att bestå av 5 rumsenheter.

I ett bostadsområdet där födelsetalen stabiliserat sig vet man att antalet barn i varje årskull utgör ca 13% av befolkningen. Av erfarenhet vet man dock att det inträffar en topp i födelsetalen på ca 30% ett år efter första inflyttning i ett nytt område. Vi räknar med att det tar ca 10 år innan förnyelseområdet är i det närmaste fullt utbyggt (J Sandblad, 1974). Gruppbebyggelsen kan då förväntas tillkomma i början av denna tidsperiod, de 2-3 första åren, medan villabebyggelsen på avstyckade eller obebyggda tomter kan förväntas tillkomma mera jämnt fördelat i tiden. Enligt dessa antaganden kan barnkullarna i åldrarna 7-12 år (efterfrågar LM-skola) förväntas bli störst efter knappt 15 år medan den största efterfrågan på barnstugor inträffar ca 6 år tidigare.

### Skoldimensionering

Traditionellt består en LM-skola av två paralleller samt några specialklasser. Den typen av skola antas ge ett optimalt utnyttjande av resurserna men kräver ett elevunderlag motsvarande en befolkning på 3 500 - 4 000 personer. Det strikta parallelltänkandet börjar försvinna, beroende dels på att barnantalet i områden under utbyggnad varierar kraftigt från årskull till årskull, dels på att skillnaden i driftskostnad mellan små och stora skolenheter inte tycks vara så stora som man trott (SIA-utredningen). I denna rapport kommer vi därför att använda oss av nedanstående institutionsstorlekar (uppgifterna är i allt väsentligt hämtade ur byggforskningens rapport R5:1976).

Institution	Storlek	Minsta storlek för perm institution
LM-skoleklass	25 platser	6 klassrum (1 parallellig)
Daghemsavdelning	15 heldagsplatser	2 avdelningar
Förskoleavdelning	2 x 20 halvdagsplatser	1 avdelning

Tabell 9 Klass- och avdelningsstorlekar samt minsta institutionsstorlek.

Antalet klasser respektive avdelningar blir lika med heltalsdelen av

$$\frac{\text{platsbehov}}{\text{klass (avd) - storlek}}$$

Barn i heltidsförskola	åldrarna 1/2 - 6 år
" " deltidförskola	" 4 - 6 år
" " LM-skola	" 7 - 12 år

Behovet definieras enligt följande:

Heltidsförskola:	32% av antalet 1/2 - 6 åringar
Deltidsförskola:	Rest barn i åldrarna 4-6 år, dvs 68%
LM-skoleplatser:	100% av antalet 7 - 12-åringar.

Nedanstående kostnadsuppgifter har lagts som grund för kostnadsberäkningarna av skolor, förskolor och daghem. I beloppen ingår inte marklösenkostnaden.

	LM-klass	Heltidsför- skoleavd	Deltidsför- skoleavd
Permanent lokal	450 000 kr	400 000 kr	400 000 kr
Provisorisk lokal	350 000 kr	300 000 kr	300 000 kr

Följande tomtstorlekar torde krävas. (Uppgifterna hämtade från "Bostadens grannskap" samt justerade nedåt med hänsyn till förnyelseområdenas karaktär).

I "Bostadens grannskap" angiven norm	1 000 m <sup>2</sup> per LM-klass 80 m <sup>2</sup> per plats
---	--

I denna rapport använd norm	800 m <sup>2</sup> per LM-klass 60 m <sup>2</sup> per plats
--------------------------------	--

Anm. Här bör påpekas att de rekommenderade gångavstånden i "Bostadens grannskap" till skolor och barnstugor i nästan varje exempel kommer att överskridas.

I rapport R5:1976, från vilken ovanstående uppgifter är hämtade, går man noggrant in på problemet att dimensionera skolor, förskolor och daghem samt placera in utbyggnaden av dessa anläggningar tidsmässigt. Tidigare nämndes att utbyggnadstakten i våra modellområden skulle kunna antas motsvara en s k 10-årsutbyggnad. Mycket för- enklat skulle man då kunna påstå att hälften av det maximala behovet av lokaler för ovanstående ändamål skulle kunna tillgodoses genom permanenta institutioner, medan resterande behov fick tillgodoses via provisorier eller utanför området. Man brukar räkna med att en permanent lokal skall uppföras om behovet sträcker sig över minst 15 år medan motsvarande tid för provisorier är 5 år. I föreliggande modellstudier förutsattes vidare att

ingen skola eller förskola byggs inom området förrän det finns ett behov inom området av en permanent institution av antagen minsta storlek av endera slaget. I de övriga fall, där det beräknade befolkningsunderlaget inte når upp till denna nivå, måste det beräknade behovet av permanenta och provisoriska klasser/avd tillgodoses utanför området. Någon markkostnad kommer inte att redovisas i dessa senare fall medan däremot själva byggnadskostnaden skall tillföras kalkylen. De lokaler som byggs utanför området kommer enligt dessa förutsättningar att uppföras i anslutning till redan befintliga skolor.

### 3.1.5 Kommersiell service

En tomt på 2000 m<sup>2</sup> reserveras för en mindre servicebutik i de fall befolkningsunderlaget överstiger 2000 personer.

### 3.1.6 Ränte- och administrationskostnader

#### Administration

Med administration avses kostnader för fastighetsbildning, planläggning, tomtindelning m fl arbetsinsatser av administrativ karaktär.

Planering av förnyelseområden fordrar i allmänhet större insatser av administrativ karaktär än vad som krävs vid nyexploatering. Kostnader för tomtindelning och fastighetsbildning (främst rörande gatumark) är exempel på poster som i allmänhet kan undvikas helt vid nyexploatering. Administrering av gatukostnader är en annan kostnadspost som tillkommer vid förnyelseplanering. Vidare medför det stora antalet markägare som berörs vid förnyelseplanering att det går åt mycket tid till information och förhandlingsarbete. En högre förtätning i ett förnyelseområde innebär helt naturligt att administrationskostnaderna ökar bl a på grund av att de kommunala markförvärven ökar i omfattning.

Det finns inte några generella regler för hur administrationskostnaderna skall beräknas. I kommunerna använder man sig vanligtvis av generella procentpåslag på den totala exploateringskostnaden eller ett fast belopp per fastighet.

I detta arbete har administrationskostnaderna beräknats utifrån ett procentpåslag på de totala exploateringskostnaderna på 5%. I kostnaderna för generalplaneanläggningarna har administrationskostnaderna räknats in i de redovisade kalkyluppgifterna.

#### Räntor<sup>1)</sup>

I denna rapport har endast tagits hänsyn till de ränte-

1) Ingen hänsyn har tagits till att investeringarna sker vid olika tidpunkter.

kostnader som uppstår p g a ett utdraget plangenomförande. Tidigare i avsnitt 3.1.4 nämndes att det aktuella området kan beräknas vara i det närmaste fullt utbyggt inom en 10-årsperiod medan huvuddelen av kostnaderna väntades tillkomma i början av denna tidsperiod. De gjorda antagandena om en indexreglerad va-taxa samt en strikt tillämpning av gällande gatukostnadsbestämmelser medför att räntekostnaderna beträffande gator och vändplatser kan beräknas på 2 år medan det borde vara tillräckligt med 1 år för va-anläggningar, gång och cykelvägar samt parkanläggningar. Räntefoten är satt till 9%. Detta gäller lokala exploateringsanläggningar.

De serviceanläggningar som ingår i generalplaneanläggningarna bedöms kunna utnyttjas, i det närmaste, fullt ut när de är färdigbyggda varför några ränteförluster inte bör behöva uppstå i det fallet. De räntekostnader som uppstår under utbyggnadstiden av generalplaneanläggningarna ingår i de angivna kostnadsuppgifterna.

### 3.2 Anläggningar på kvartersmark

Kalkyluppgifterna för anläggningar på kvartersmark gäller för tvåvåningsradhus (hustyp 2 B enligt bostadsstyrelsens klassificering vid bedömningen av schablonbeloppet för tomt- och grundberedningskostnader). Uppgifterna är hämtade från byggforskningens rapport, R 22:1975, (Höjer m fl), men har justerats med hjälp av SBEF:s byggnadskostnadsindex och inhämtade kostnadsdata från Tyresö, Nacka och Sollentuna kommuner. Kostnaderna gäller för tidpunkten 1976-07-01.

	M2	M3
Grundberedning	70 kr/m <sup>2</sup>	95 kr/m <sup>2</sup>
Grovplanering	9 500 kr/st	16 000 kr/st
Serviceledning, va	400 kr/m	500 kr/m
Serviceledning, el	55 kr/m	70 kr/m
Parkering	80 kr/m <sup>2</sup>	80 kr/m <sup>2</sup>
Kvartersväg	350 kr/m	400 kr/m
Administration	3 000 kr/st	3 000 kr/st

Tabell 10 Kostnader för anläggningar på kvartersmark avsett för radhusändamål.

EKONOMISKA KONSEKVENSER VID FÖRNYELSE OCH OMVANDLING  
AV ETT ÄLDRE VILLA- OCH FRITIDSBEBYGGELSEOMRÅDE

INLEDNING

I denna bilaga skall i korthet beskrivas de ekonomiska konsekvenser av ett plangenomförande som har behandlats i ett tidigare arbete <sup>1)</sup> beträffande Öjersjö, ett område i Partille kommun öster om Göteborg. Förutsättningarna för beräkningarna skiljer sig till stora delar från de förutsättningar som gäller för de ekonomiska kalkylerna i kapitel 4. Resultaten kan därför inte jämföras med varandra. Denna bilaga får ses som ett praktiskt exempel, som visar olika ekonomiska konsekvenser för kommun och markägare beroende på dels vilket detaljplaneinstitut som används, dels vilken byggnadsrätt som tillåts i planen.

Endast de direkta kostnader som drabbar fastighetsägare och kommun vid plangenomförandet kommer att behandlas. De regionalekonomiska konsekvenserna behandlas inte i detta avsnitt.

Kostnaderna i samband med ett plangenomförande kommer att fördelas olika mellan kommunen och den enskilde fastighetsägaren, beroende på vilket detaljplaneinstitut man väljer och även i vilken utsträckning man utnyttjar möjligheterna att ta ut avgifter och bidrag från fastighetsägarna. Den totala kostnaden kommer främst att bestå av de standardkrav man ställer på området i form av exempelvis väg- eller gatustandard.

Nedan skall göras ett försök att belysa olika ekonomiska konsekvenser för den enskilde fastighetsägaren och kommunen vid olika förutsättningar. Området är till större delen redan utbyggt och det är därför inte troligt att det kommer att tillskapas några större sammanhängande områden där man kan träffa exploateringsavtal annat än i de fall någon exploatör lyckats förvärva fastigheter som gränsar till varandra för att där uppföra rad- eller kedjehusbebyggelse. För området gäller en byggnadsplan från 1959 och byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen har utfärdats.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Vid de följande beräkningarna kommer i huvudsak två olika bebyggelsealternativ att studeras. Det ena alternativet

---

1) Inst Fastighetsteknik, Sekt Lantmäteri, Tekniska högskolan: ÖJERSJÖ, en studie av genomförandeproblem och ekonomiska konsekvenser vid förnyelse och omvandling av ett äldre villa- och fritidsbebyggelseområde. Lars Magnusson, Stockholm 1977.



(alt 1) avser ett bibehållande av de befintliga eller i byggnadsplanen illustrerade fastigheterna utan någon förtätning. Detta alternativ studeras både i byggnadsplanefallet och i stadsplanefallet. I det andra alternativet (alt 2), vilket enbart gäller stadsplanefallet, kommer en förtätning att ske med friliggande enfamiljs-hus samt rad- och kedjehus. I det senare alternativet räknas med en minsta tomtstorlek om ca 600 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup> för friliggande och kedjehus medan för radhusen till-låts en minsta tomtstorlek om ca 300 m<sup>2</sup> - 350 m<sup>2</sup>. Bygg-nadslagens regler om uttagande av ersättning för gatu-mark och gatubyggnadskostnad är idag bl a knutna till den i stadsplanen högsta tillåtna byggnadshöjden. För att belysa konsekvenserna av dessa bestämmelser ur för-delningssynpunkt, har två alternativa utformningar av stadsplanebestämmelserna studerats. I ena fallet till-låter man endast enplanshus med en högsta tillåten bygg-nadshöjd av 4,5 m. I det andra fallet tillåts byggnader i två plan med en högsta tillåten byggnadshöjd av 6,4 m. Skillnaden i kostnadsfördelningen mellan fastighetsägare och kommun blir mycket påtaglig.

### Gator och vägar

Beträffande upprustning av vägar inom förnyelseområden har detta ofta inneburit stora svårigheter. Detta ofta på grund av att man inom dessa områden försökt tillämpa samma normer på gatusystemet som tillämpas inom nyexploa-teringsområden<sup>1)</sup>. Inom den s k "förnyelseutredningen" som pågår inom länsstyrelsen i Stockholms län har man i en delstudie studerat frågan om trafikstandard i äldre bebyggelseområden med lågt markutnyttjande. Detta arbe-te har syftat till att underlätta genomförandet av gatu-upprustningen inom förnyelseområden genom att bättre an-passa standardkraven efter de speciella förhållanden som normalt råder inom förnyelseområden. Nämnda delstudie har emellertid ännu inte någon förankring i belsut av läns-styrelse eller vägmyndighet.

I förevarande studie av Öjersjöområdet har kalkyl- och kostnadsuppgifterna när det gäller trafiksystemet hämtats huvudsakligen ur byggforskningsrapporterna "Trafik-standard i äldre bebyggelseområden med lågt markutnytt-jande", R 5:1977, samt "Förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden" R 22:1975. Beträffande kalkyl-data, hänvisas till bilaga 1, avsnitt 3.1.1.

#### 1) Nuvarande normer och riktlinjer:

- a) SCAFT -68: Riktlinjer för stadsplanering med hän-syn till trafiksäkerhet. Statens planverk publ nr 5.
- b) SCAFT -72: Principer för trafiksäkerhet med hänsyn till trafiksäkerhet. Chalmers tekniska högskola, inst för stadsbyggnad medd 55:72.
- c) RIGU -73: Riktlinjer för gators geometriska utform-ning. Statens vägverk och Svenska kommunförbundet.

Vid upprustningen av området kalkyleras med en asfalterad körbana som varierar mellan 4,0 meter med sidorenar om 0,25 meter och 5,5 meter med enkelsidig gångbana om 1,5 meter och sidorenar om 0,25 meter. Total vägbredd blir således ca 4,5 - 7,5 meter. Vägstandarden varierar också beroende på vilken förtätningsgrad man väljer. Inom området är det i den befintliga byggnadsplanen redovisade vägreservatet ca 8,0 - 9,0 meter. Inom området bör vägarna och gatorna även förses med gatubelysning.

#### Parkmark

Inom parkmarken har räknats med uppröjning och enklare iordningsställning samt anläggande av lekplats och vissa gångvägar. Kostnaden för enklare iordningsställande av parkmarken har uppskattats till 2 kr/m<sup>2</sup>. Kostnad för varje lekplats har beräknats till 10 000 kronor. Gång- och cykelvägar har antagits kosta ca 100 kronor per längdmetrar.

#### Marklösen, intrångsersättning

För plangenomförandet erfordras i vissa fall att man löser in viss mark av fastighetsägaren. Detta gäller främst mark för vändplatser, hörnavskärningar för vägar samt inlösen av vissa strandavsnitt.

#### Vatten och avlopp

Det saknas va-system inom området, varför ett helt nytt måste anläggas. Dessutom måste huvudledning från Furuland anläggas, vilket är en sträcka om ca 1 200 meter. Denna huvudledning samt en erforderlig pumpstation kommer att betjäna ett större område, varför endast ca en fjärdedel av kostnaden har påförts det nu aktuella området vid kostnadsberäkningen. Inom området har ett flertal slutna tankar installerats för avloppet. Det är möjligt att kommunen tvingas lösa in dessa anläggningar som blir onyttiga i och med att kommunalt va byggs ut. I räkneexemplen har emellertid förutsatts att utbyggnaden ligger så pass långt fram i tiden att dessa privata anläggningar redan är avskrivna och sålunda inte behöver lösas in.

Beträffande va-standard kommer denna att uppfylla samma krav som inom övriga områden där vatten och avlopp nyanlägges inom kommunen. Beträffande dagvatten är det tveksamt vilket system som är mest lämpligt att använda. Det torde dock vara fullt möjligt att låta dagvattnet infiltrera i marken på samma sätt som sker idag, eftersom det kommer att bli ett relativt lågt markutnyttjande inom området. Detta gäller speciellt då man inte förtätar inom området. Med denna lösning blir också ledningsdragning

för vatten och avlopp billigare. I kostnadskalkylen har räknats med infiltration av dagvattnet i byggnadsplanefallet, men ett duplikatsystem med separata ledningar för dagvatten respektive avloppsvatten då ny stadsplan används. Kostnaden för dagvattenledningen motsvarar då ca 35 % av totala ledningskostnaden.

### Taxor

Det har visat sig vara av stor betydelse ur genomförandesynpunkt vilken konstruktion va-taxan har och hur gatubyggnadskostnadsbestämmelserna är utformade. Genom att taxan på något sätt relateras till tomtstorleken blir det ur fastighetsägarens synpunkt förmånligare att dela upp sin fastighet än att behålla den oförändrad.

#### Va-taxan

Den va-taxa som för närvarande tillämpas inom Partille kommun är uppbyggd i tre delar. En grundavgift, en tilläggsavgift för tomtytan (ty) och en för våningsytan (vy). Med våningsyta avses i detta sammanhang den totala ytan inom en byggnad (inkl källarvåning). Följande belopp gäller sedan 1977-01-01.

Grundavgift:	11 750:00 kronor
Kr per m <sup>2</sup> ty:	3:90 "
Kr per m <sup>2</sup> vy:	7:80 "

Taxan regleras normalt varje år.

En fastighet med en areal om 1 800 m<sup>2</sup>, bebyggd med en villa om 250 m<sup>2</sup> våningsyta får enligt taxan erlägga en anslutningsavgift om ca 20 700 kronor. Delas fastigheten så att en ny fastighet om ca 900 m<sup>2</sup> bildas får en ny grundavgift och en ny avgift för våningsytan erläggas, medan avgiften för tomtytan redan erlagts.

Då byggnadsplanen bibehålls avses dagvattnet infiltrera fritt i marken, dels direkt från byggnaderna, dels i öppna diken längs vägarna. Detta torde vara fullt möjligt som tidigare nämnts eftersom bebyggelsen i detta fall kommer att vara gles. Ledningskostnaden blir i detta fall ca 35 % lägre, vilket betyder att den normala va-taxan inte kan tillämpas. På något sätt måste denna reduceras. Eftersom fastigheterna endast undantagsvis kommer att kunna delas, kommer arealerna att ligga omkring 1 800 m<sup>2</sup> i hela området. På grund härav skulle det vara tänkbart att helt slopa den delen av anslutningsavgiften som beräknas efter tomtytan. Om fastigheterna är bebyggda med normalstora villor (250 m<sup>2</sup> våningsyta) motsvarar denna del ca 35 % av anslutningsavgiften. I beräkningarna har därför i byggnadsplanefallet anslutningsavgiften baserats enbart på en grundavgift och en avgift per m<sup>2</sup> våningsyta.

## Gatukostnader

Gatubyggnadskostnadsbestämmelser för kommunen har fastställt 1963-01-18 av Kungl Maj:t. Enligt beslut av kommunfullmäktige 1962-03-29 har man som fördelningsprincip inom de områden där gatuutbyggnad sker bestämt att 60 % av de ersättningsgilla gatukostnaderna skall fördelas lika mellan samtliga fastigheter vars arealer överstiger 300 m<sup>2</sup> inom fördelningsområdet, medan återstående 40 % skall fördelas efter den del av respektive fastighets tomtareal som överstiger 300 m<sup>2</sup>.

## RESULTAT

De ovan redovisade förutsättningarna ligger till grund för nedanstående tabell. För en detaljerad studie av beräkningarna hänvisas till tidigare omnämnd studie för Öjersjöområdet.

## TABELL

## Kostnadsfördelning (kronor)

	Stadsplan		Byggnadsplan	
	BF I	BF II		
<hr/>				
Total exploateringskostnad per tomt				
Alt 1	42 800	42 800	28 800	
Alt 2	30 700	30 700		
<hr/>				
Total avgift per tomt				
Alt 1	24 400	29 700	24 100	
Alt 2	21 400	25 100		
<hr/>				
Kommunal subvention per tomt				
Alt 1	18 400	13 100	4 700	
Alt 2	9 300	5 600		
<hr/>				

BF I = byggnadsrätt en våning

BF II = byggnadsrätt två våningar

Alt 1 = 280 fastigheter

Alt 2 = 390 fastigheter

## KOMMENTARER

Befintlig byggnadsplan

I stort sett innebär det att vägarna i byggnadsplanefallet kommer att se ut som idag, smala och utan gångbanor, men belagda med asfalt. Vägsystemet uppfyller trots detta de normer som tidigare redovisats. Kostnaden blir relativt låg för vägsystemet och ingreppen i den befintliga miljön blir mycket små.

Även beträffande grönområdena kommer en relativt låg standard att accepteras. Separata gångvägar anläggs inte, utan det förutsätts att grönområdena blir tillgängliga för gångtrafik efter iordningsställandet.

Området är beläget inom nederbördsområdet till Kåsjön som är kommunens vattentäkt, varför det måste anses värdefullt att bebyggelseätheten inom området inte blir allt för hög. Då byggnadsplanen behålls har förutsatts att ingen nämnvärd förtätning skall ske, varför även va-nätet kan få en lägre standard. Dagvattnet infiltreras därför direkt i marken och i öppna diken, vilket innebär dels en lägre kostnad, dels att ytvattnet efter infiltrationen tillförs Kåsjön till skillnad från då dagvattnet i separata ledningar leds bort från området.

Kostnaderna exklusive va-kostnad i det fall då byggnadsplanen bibehålls kommer helt att belasta fastighetsägarna inom området. En stor del av va-kostnaden kommer också att belasta fastighetsägaren. Den genomsnittliga kostnaden, inklusive va-kostnad, per fastighet i denna modell blir ca 24 000 kronor. Kommunen belastas således i denna modell enbart av de administrativa insatserna i samband med plangenomförandet och en del av va-kostnaden. Den totala kommunala kostnaden (subventionen) blir 4 700 kronor per fastighet.

Ny stadsplan

I det fall då en ny stadsplan upprättas har en viss förtätning av bebyggelsen planerats kunna ske. På grund härav har också en högre standard på anläggningar inom området erfordrats. Sålunda är gatustandarden högre och de längre angöringsgatorna har försetts med gångbanor.

Upprustningen och iordningsställandet av park- och allmän platsmark kommer att ske till en högre standard än i föregående modell. Utrymmet längs Kåsjöns strand kommer att förbättras genom att mark löses in av fastighetsägarna längs stranden. Särskilda gångstråk kommer därvid att iordningställas i enlighet med de intentioner man har för de "regionala" vandringslederna.



Endast en mindre del av kostnaderna för dessa "regionala" anläggningar kommer emellertid att belasta fastighetsägarna inom Kåsjöområdet.

Eftersom bebyggelsetätheten blir högre i detta fall, när området stadsplaneläggs, har det ansetts nödvändigt att förse va-systemet med separata dagvattenledningar. För att inte leda bort vattnet från nederbördsområdet kommer dagvattenledningarna att utmynna på flera olika ställen inom området där vattnet får infiltrera i marken. Ledningskostnaden blir i detta fall ca 50 % högre än i föregående modell.

I detta fall kommer exploateringskostnaderna att fördelas mellan kommun och fastighetsägare enligt bestämmelserna i byggnadslagen. Den totala exploateringskostnaden (inklusive va-kostnad) blir för de redan befintliga fastigheterna ca 42 800 kronor per fastighet (280 st). Beroende på vilken byggnadsrätt som tillåts enligt planen kommer kommunen att i förtätningalternativ I få subventionera denna kostnad med ca 13 100 kronor per fastighet om tvåvåningsbebyggelse tillåts och ca 18 400 kronor per fastighet om endast envåningsbebyggelse tillåts. Fastighetsägarens del av kostnaden blir då ca 29 700 kronor respektive ca 24 400 kronor per fastighet. Vid förtätningalternativ II blir den totala exploateringskostnaden 30 700 kronor per tomt. Då blir kommunala subventionen 5 600 kronor (BF II) respektive 9 300 kronor (BF I). Fastighetsägarens kostnad blir 25 100 kronor (BF II) respektive 21 400 kronor (BF I).

STUDIER AV PLANGENOMFÖRANDET I FÖRNYELSEOMRÅDEN -  
INTERVJUUNDERSÖKNING

Syfte och arbetsuppläggning

Som stöd för analysen av genomförandesystem har skett en undersökning av hur man idag i vissa kommuner praktiskt använder sig av gällande bestämmelser. Avsikten är att få en uppfattning om dels hur "praktikens män" uppfattar möjligheterna att tillämpa gällande lagstiftning i olika förnyelsesituationer och vilka brister de anser finns, dels i vilken utsträckning man tillämpat de tvångsmedel (eller hot om tvångsmedel) som finns i olika lagar.

Studien har lagts upp så att 17 st kommuner valts ut som intervjuobjekt. Urvalet har skett subjektivt efter vilka kommuner som bedömdes ha problem på området. Intervjuerna har skett efter en frågelista.

I allmänhet var det tjänstemän från byggnadskontor, fastighets- och exploateringskontor samt stadsarkitektkontor som ställde upp och svarade. Resultatet framgår av nedanstående redovisning.

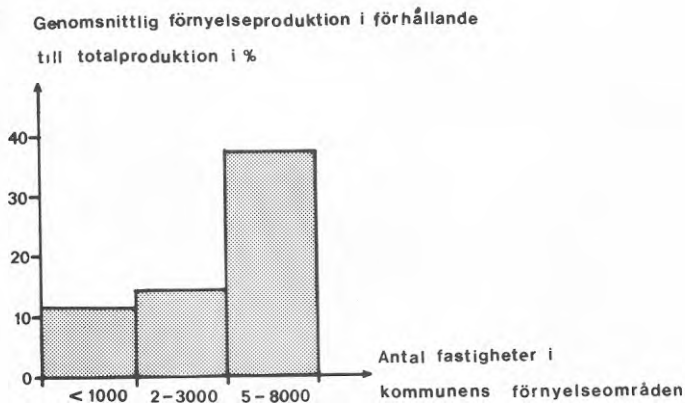
En intervjuundersökning av detta slag bygger på att uppgiftslämnarna dels förstår frågorna rätt och dels besvarar dem med korrekta uppgifter. Eftersom de tillfrågade svarat direkt på våra frågor utan någon tid att begrunda svaret har detta blivit beroende av tjänstemannens kännedom om förhållandena. Denna varierar mycket bl a beroende på hur länge den tillfrågade tjänstemannen varit anställd hos kommunen.

Sifferuppgifter om t ex antalet förköp och liknande är ganska osäkra vilket bl a beror på att någon statistik över sådana data ej förs. Uppgifter om bostadsproduktion, statlig belåning osv är däremot riktiga såtillvida, att de är hämtade ur bostadsbyggnadsprogrammen. Man måste dock ha klart för sig att den verkliga produktionen, belåningen osv ofta avviker avsevärt från de som är förutspådda i programmen. Detta gäller särskilt förnyelseområden där det kan dyka upp oväntade svårigheter och produktionen till stor del är beroende av enskilda initiativ. Uttrycket bostadsproduktion avser alltså här planerat bostadsbyggande.

## Förnyelseområdenas beskaffenhet

Självfallet varierar storleken och karaktären (t ex permanentningsgraden) på förnyelseområdena, både inom samma kommun och mellan olika kommuner. Permanentningen uppges påfallande ofta till 20-30 % av fastighetsbeståndet. Man kan uppfatta detta som en gräns för när ett område övergår från ett fritidsbebyggelseområde till ett område med typiska förnyelseproblem.

I kommuner med stora förnyelseområden (mer än 5 000 fastigheter totalt) har man genomgående en högre relativ bostadsproduktion i förnyelseområdena (se figur 1). Det torde bero på att förnyelseområden utgör en stor del av de aktuella kommunernas utbyggnadsreserv. Denna slutsats stärks av att det i en kommun med mindre förnyelseområden men begränsade expansionsytor också föreligger hög produktion i förnyelseområden.



Figur 1 Bostadsproduktionen i förnyelseområden i relation till områdenas omfattning.

## Markförvärvspolitik

I elva av de undersökta kommunerna har markförvärv inom förnyelseområden skett. I åtta kommuner avsåg inköpen mark för exploatering och i sju kommuner allmän platsmark. De kommuner som ej engagerat sig i markköp anser att det är för höga markpriser, och en uppger att kommunen ej avser att engagera sig i förnyelseområdena. De vanligaste köpeobjekten är fritidstomter och obebyggda tomter. I några fall har större fastigheter och handelsträdgårdar köpts. I fyra av kommunerna sker förvärven helt på frivillig väg. I de övriga sju har skett ett fåtal (1-5) förköp utom i en där förköp tillgripits oftare och där även en expropriation berörande ett stort antal fastigheter skett. Större inslag av tvångsförvärv finns alltså endast i en kommun. Markförvärv av exploatörer är

ovanligt i elva av sjutton kommuner. Helt naturligt ökar dessa markant när kommunen släpper fram mer bebyggelse. Således är dessa markförvärv vanliga i sju av de nio kommuner som har planerat ett omfattande bostadsbyggande i förnyelseområdena. Däremot påverkar ej kommunens markpolitik exploaterernas aktivitet.

### Genomförandepolitik - bostadsproduktion

I avsnitt 5.3, "Analys av genomförandesystem", presenteras bl a begreppen aktivt och passivt kommunalt engagemang i plangenomförandet. Utifrån detta resonemang har vi försökt klassa de undersökta kommunerna i aktiva och passiva. Därvid har vi utgått från markförvärvspolitik, punkterna 1-4 i tabellen på sid 4. Ju fler kryss en kommun har på dessa rader desto aktivare kan deras politik sägas vara. Särskilt utmärkande härför är emellertid punkt 3 dvs markförvärv för exploateringsändamål.

Som framgår av tabellen råder ingen tveksamhet om vilka kommuner som kan klassas som aktiva (A,D,H,J,K,L,M,N) respektive passiva (B,C,E,F,G,I,O,P,Q).

I tabellen redovisas även vissa data över planerad bostadsproduktion och dess finansiering avseende åren 1976-78, punkterna 5-9. På grundval av nämnda klassning har figur 2 gjorts upp. Kommuner med låg bostadsproduktion i förnyelseområden har ej beaktats. Av figuren framgår att de aktiva kommunerna avser att uppföra en betydligt större del av produktionen med statlig belåning än de passiva. Figur 3 tyder på att kommunalt förmedlad produktion i stort sett är en förutsättning för statlig belåning. Att kommunen C trots en passiv politik i förnyelseområdena kan hoppas på viss statlig belåning kan bero på att markvärdet där är lägre på grund av att den ej ligger så centralt i regionen.

De kommuner som driver en aktiv politik har troligen blivit "tvingade" därtill för att uppfylla kraven i bostadsförsörjningslagen (jfr avsnitt 3.2.4). Förnyelseområdena har varit den huvudsakliga utbyggnads-möjligheten.

Tabell Planerat bostadsbyggande 1976-78 och genomförandepolitik 1971-76 i 17 kommuner

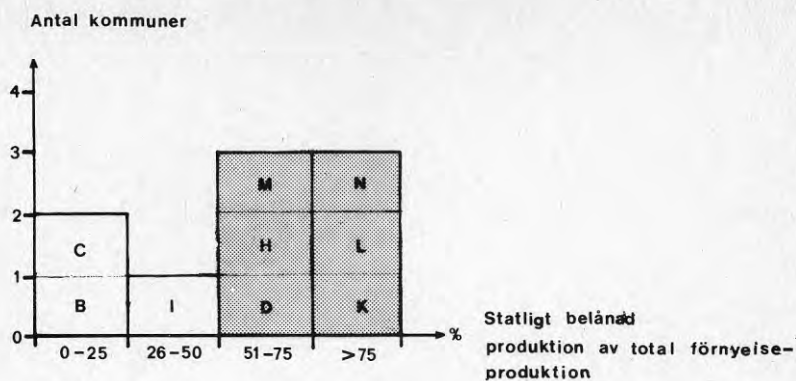
	Kommun																
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1. Markförvärv, frivilliga köp	x			x	x	x		x		x	x	x	x	x			x
2. Markförvärv, tvångsköp	x			x	x			x			x	x					x
3. Markförvärv, för exploateringsändamål	x			x				x		x	x	x	x	x			x
4. Markregleringar, tvångsvisal)	x	x		x					x	x			x	x			x
5. Planerat byggande i förnyelseomr, lgh	28	350	320	1630	15	5	45	360	350	125	300	386	1501	405	138	180	40
6. Planerat byggande i förnyelseomr, grupphus	8	0	20	1180	0	0	0	300	100	50	50	386	704	290			
7. 5. i förhållande till totalt byggande %	1	17	22	71	1	0	6	15	19	6	19	67	80	35	16	18	5
8. Kommunalt förmedlad produktion av 5. %	28	0	0	45	0	0	0	50	28	0	17	88	72	0	0	0	0
9. Prod med statl lån i förhållande t 5. %	82	0	19	52	0	0	0	60	28	40	76	88	52	88	25	0	88

Källa: egen undersökning

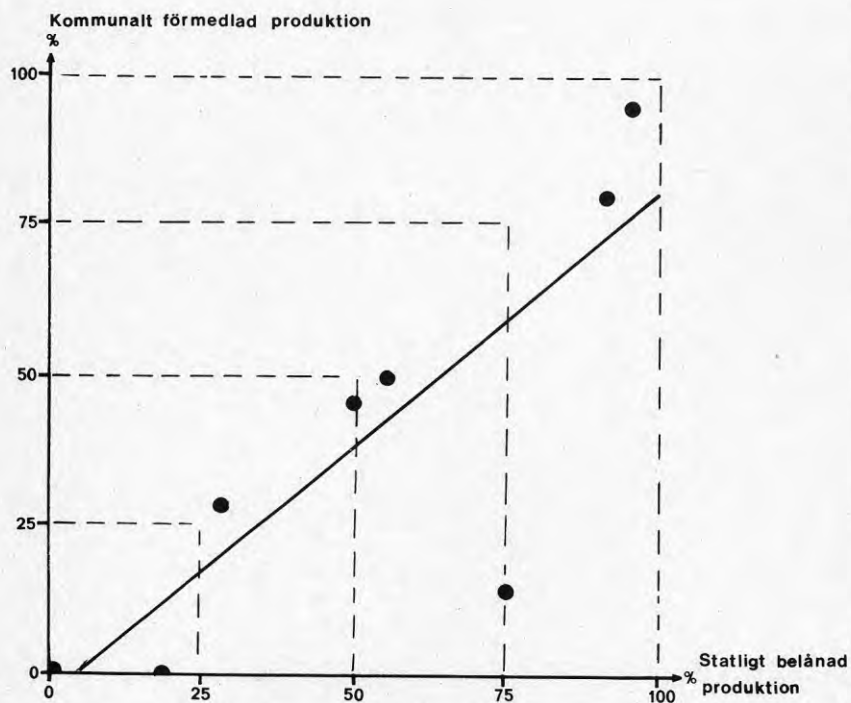
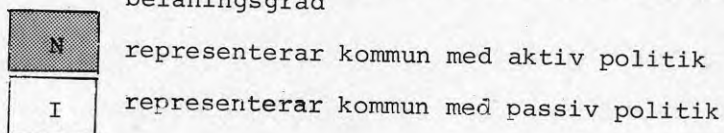
Anm: 1) avser markregleringar även utanför förnyelseområden

Undersökta kommuner: Botkyrka, Göteborg, Haninge, Huddinge, Härryda, Järfälla, Kungsbacka, Linköping, Nacka, Norrköping, Sollentuna, Tyresö, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm och Värmdö





Figur 2 Genomförandepolitikens samband med statlig belåningsgrad



Figur 3 Samband mellan statlig belåning och kommunalt förmedlad produktion

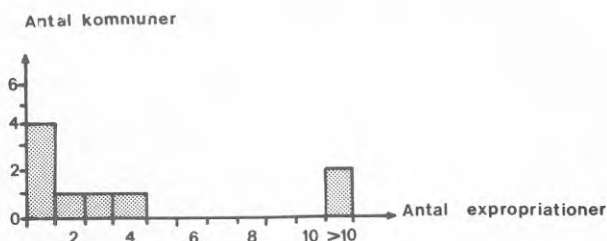
Ur tabellen framgår att de kommuner som har hög produktion i förnyelseområdena i förhållande till övrig produktion (D,L,M,N) driver en aktiv markpolitik och har hög statlig belåning.

Den produktion som beräknas få statliga lån är till helt övervägande del grupphus. Endast i kommun K hyser man förhoppningar om att få statlig belåning även på styckebebyggda hus.

Trots det mycket begränsade antalet undersökta objekt och osäkerheten i vissa uppgifter är resultaten så entydiga att man frestas påstå att en aktiv genomförandepolitik med kommunalt förmedlad produktion är en förutsättning för att erhålla statlig belåning på bostadsproduktionen i ett förnyelseområde.

### Expropriationer och förköp i kommunerna

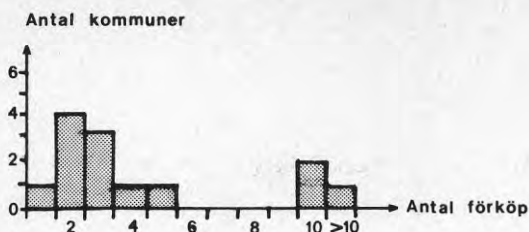
Beträffande tvångsförvärv av fastigheter har nio av de tillfrågade kommunerna någon gång under den senaste femårsperioden använt sig av expropriation enligt EXL, se figur 4.



Figur 4 Hur många kommuner som använt sig av expropriation och hur ofta

Att fullfölja en expropriation blir dyrt och tidskrävande, detta p g a det processuella förfarandet och utredningsarbete för bevisföringen. De flesta kommuner anser att EXL är ett kraftfullt påtryckningsmedel vid förhandlingar om frivilliga markförsäljningar. Flera kommuner har också ansökt om expropriationstillstånd varefter överenskommelse uppnåtts varför expropriationen aldrig behövt fullföljas.

Antalet genomförda förköp är ringa, se figur 5. Synpunkterna på förköpinstrumentet är emellertid många-handa vilket torde bero på att det är arbetskrävande för kommunen och ofta ger ett dåligt utbyte. Men även om kommunen ej genomför förköp i någon större utsträckning får man i alla fall en god bild av fastighetsmarknaden.



Figur 5 Antal förköp per kommun de senaste fem åren

I många fall sätts priset på en fastighet orimligt högt p g a att säljaren med säkerhet vet att kommunen kommer att förköpa. Kommunen blir då tvungen att antingen köpa till det höga priset, eller låta bli, eller ansöka om expropriation.

Förköpslagen kan kringgås genom att markholdingbolag (vars huvudsakliga uppgift är att äga annan fastighet än hyresfastighet) säljer hela aktiestocken. En kommun anser att tremånadersfristen som kommunen har för att träda i köparens ställe är för kort för att kommunen skall hinna ta ställning. Med en någorlunda fast och framåtsyftande markpolitik torde emellertid en dylik anmärkning vara mindre befogad. Att behandla alla förköpsärenden från inskrivningsmyndigheten tar mycket tid i anspråk för kommunens tjänstemän (1/2 dag/vecka uppgavs) och utbytet av detta arbete blir ofta begränsat. Förköp som bestrids och således måste behandlas av regeringen tar lång tid. Vissa kommuner har beslutat om generellt avstående från förköpsrätten i vissa områden där kommunen saknar intresse att förvärva mark. Köp inom dessa områden gallras bort av inskrivningsmyndigheten och ärendemängden hos kommunen kan därigenom hållas nere. I förnyelse-sammanhang har förköpslagen ringa effekt påpekar en kommun där det företrädesvis finns små tomter. Dessutom säljs de obebyggda tomterna sällan.

#### Markreglering i samband med planläggning

För att förvärva allmän platsmark inom stadsplan har sex kommuner använt sig av tvångsvis fastighetsreglering enligt 5:8 FBL, dock ej mer än någon gång. Inlösen enligt 41 § BL har vid enstaka tillfällen använts av fem kommuner. Aktuella markregleringar sker således i huvudsak frivilligt. I de flesta fallen sker överlåtelse som gåva till kommunen mot kvittning av gatumarkensättningen.

När fastighetsägare varit omedgörlig i dessa frivilligfall har sju kommuner låtit ärendet ligga till sig och tre gett lite mer i ersättning eller kompenserat med byggrätt i stället för att tvångsförvärva.

Orsakerna till att man ej tillgripit inlösenmöjligheten anges vara bristande resurser, politisk ovilja mot tvångsförvärv (4 fall), billigare med frivilliga köp, administrativt tungrott, önskan att ej föregå fastighetsägarna och stöta sig med villaägareföreningen eller att reglerna ansetts svåra att tillämpa.

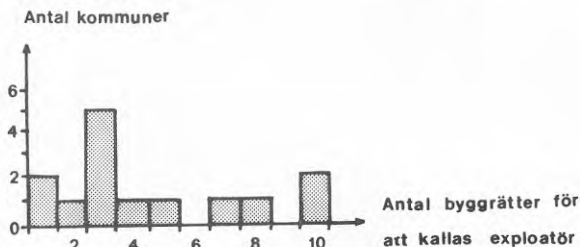
En kommun uppger sig ha goda erfarenheter av 41 § BL medan andra konstaterar att tillträdet blir sent (möjlighet till förhandstillträde ges dock i lagen) och att processa är dyrt. Tillämpningen av 5:8 FBL anses av två kommuner bero av kapacitet och allmän inställning hos FBM. En kommun anger att det tar lång tid p g a fastighetsbildningsmyndighetens ovana att handskas med lagen. Å andra sidan anges att det är en fördel att låta inlösen gå via FBL då lantmätaren ofta betraktas som opartisk och därigenom får ett bra förtröende hos sakägarna och därvid kan bädda för överenskommelser.

Ingen kommun har använt sig av 47 § BL. Som skäl anges att förfarandet är tungrott och dyrt, att det ej är politiskt gångbart. En kommun anger att man i stället använder byggnadsnämndens möjlighet till officiell initiativ till fastighetsreglering.

Beträffande 8:4 FBL (inlösen av tomtdelar) uppger en kommun att regeln tillämpas relativt ofta. I övriga kommuner har paragrafen ej tillämpats.

### Exploateringsavtal i förnyelseområden

I samtliga kommuner utom en används exploateringsavtal. Som exploatörer räknas i två kommuner även de som endast har en byggnadsrätt, men något egentligt exploateringsavtal på byggnadslagens grund föreligger knappast i de fallen utan fastmer något slags avtal i samband med byggnadslov. Någon legal grund för att t ex stoppa ett byggnadslov p g a att fastighetsägaren vägrar skriva under ett dylikt avtal finns dock ej. Annars tycks de fastighetsägare som får minst 3 byggrätter enligt planen betraktas som exploatörer med vilka avtal grundade på 70 § och 73 § BL kan ingås, se figur 6.



Figur 6 Antal byggrätter man i olika kommuner bör disponera enligt plan för att betraktas som exploatör.

Endast i två kommuner innehåller avtalen i allmänhet krav på statlig belåning. I en kommun utsätts dessutom ett vite å 100 000 kr vilket utkrävs om byggföretaget sedan ej erhåller statliga lån. Eljest förekommer detta villkor endast där så är möjligt vilket ej är särskilt ofta vilket förklaras med att markpriserna är för höga.

Samtliga kommuner redovisar goda erfarenheter av exploateringsavtal. De kommuner som tecknar exploateringsavtal även med enskilda fastighetsägare som bara äger ett fåtal nya byggrätter påpekar att det är mycket tidskrävande, dels p g a att de är många och dels p g a deras ovana med dylika förhandlingar. Å andra sidan påpekar kommunerna att det ej gått att genomföra förnyelsen om man ej fått till stånd dessa avtal. Det kan även uppstå administrativa problem med den mängd avtal som skapas med svårigheter att kontrollera om de blir uppfyllda. Kommunerna företrar att teckna avtal med "jämbördiga" såsom yrkesexploatörer och byggföretag.

Att få till stånd avtal med exploatörer som bygger utan statliga lån är det inget problem enligt två kommuner. Det krävs nämligen igångsättningstillstånd härför och kommunerna prioriterar de byggföretag för vilka det tecknats exploateringsavtal.

Endast en kommun har använt sig av förordnande enligt 70 och 73 §§ BL. (Dokumenterat i Svensk Lantmäteritidskrift nr 1, 1974). En kommun som försökte få förordnande fick nej p g a att en byggnadsplan fanns över det aktuella området före stadsplanen. Som skäl till att förordnande ej söktes anges att problemen löses av-

#### Väghållningen i förnyelseområdena

Tre kommuner har helt övertagit väghållningen. I en kommun är vägföreningarna under avveckling enligt en plan. I sex kommuner sköter vägföreningar väghållningen och i två kommuner varierar det. I fyra kommuner får föreningarna bidrag, högre ju större andel permanentboende. Likställighetsprincipen anförs som skäl till kommunala bidrag och till att kommunen övertagit väghållningen. Någon kommun ansåg att standard och underhåll blev bättre med kommunalt huvudmannaskap. Många kommuner ansåg dock att vägföreningarna sköttes bra, ehuru det fanns undantag.

#### Bildande av gemensamhetsanläggningar

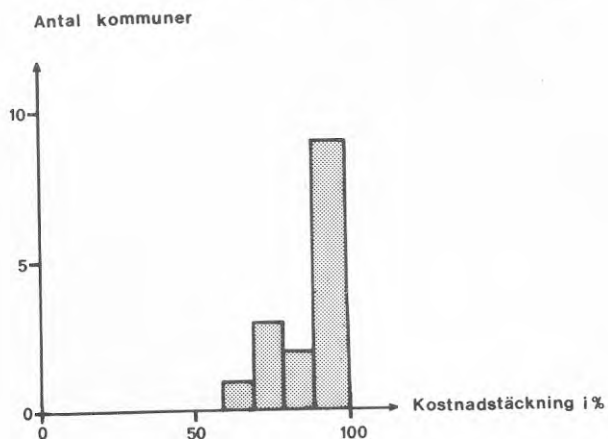
Inte i någon kommun har byggnadsnämnden begärt förrättning enligt anläggningslagen i förnyelseområden. Ett par kommuner har diskuterat möjligheterna men varit tveksamma. Dessutom anfördes att fastighetsägarna ej kan åläggas alltför mycket och i stället för att köpa privata tjänster via samfällighetsföreningen kan de köpa de kommunala via planläggningen.



Fastighetsägarna själva har i ett par kommuner tagit initiativ till bildande av AL-samfällighet för att lösa väg- och va-problemen. Enligt kommunernas utsago fungerar dessa föreningar bra och en kommun hoppades att dessa förrättningar skulle öka. Som en fördel anfördes att fastighetsbildningsmyndigheten handhar frågan. Lantmätaren betraktas som en neutral person och kan enklare driva igenom vissa frågor som kommunen skulle haft problem att göra om de gick fram med plan.

### Vatten- och avloppsfrågor

I kommunerna har man en mycket vag uppfattning om vilken grad av kostnadstäckning som va-taxan ger. I de flesta fall uppges att "den är väl 100 %, vår målsättning är i alla fall full kostnadstäckning fast vi kanske ej når upp till den", etc. Se figur 7.



Figur 7 Va-taxans kostnadstäckningsgrad i 15 kommuner

I en undersökning som kommunförbundet gjort om bl a samtliga va-verks kostnadstäckning med avgifter (se Kommunal tidskrift 15, 1976) visar det sig att denna i genomsnitt är 80 %.

Den grad av kostnadstäckning som va-taxan ger för ett speciellt område spelar ingen roll om kommunen konsekvent använder sig av exploateringsavtal, eftersom alla va-kostnader då betalas av exploatören. I förnyelseområden är det emellertid sällsynt att kommunen kan teckna sådana avtal med samtliga berörda fastighetsägare. Va-taxans utformning är således av stor betydelse för kostnadstäckningen i dessa områden.

Två kommuner uppger att eftersom va-taxan indexregleras i efterhand hinner denna aldrig anpassas efter kostnadsökningarna.

Kostnaderna för va tas ut via en anläggningsavgift och en brukningsavgift. I tretton av femton kommuner debiteras hela kostnaden för de lokala anläggningarna via anläggningsavgifter. I sex av dessa tar man också ut kostnaderna för de generalplananläggningar som betjänar området och i fyra tar man ut cirka en fjärdedel av kostnaden för generalplananläggningarna. En kommun debiterar ca 90 % av kostnaderna för det lokala nätet via anläggningsavgiften och en endast 50 %. Dessa kompenserar sig dock via högre brukningsavgifter. Avsikten med detta är att jämna ut skillnader i anläggningskostnader mellan olika områden. I en kommun tar man ut extra avgift om anläggandet av va-ledningar ställer sig särskilt dyrt. Detta har praktiserats i förnyelseområden. En kommun uppger att privat pumpning kan förekomma från särskilt låglänta fastigheter.

Över brukningsavgiften debiteras normalt förbruknings- och driftskostnader, men de kommuner som ej täckt hela kostnaden för generalplananläggningar via anläggningsavgifter debiterar dessa över brukningsavgiften.

Anläggningsavgiften är ofta uppdelad på tre avgifter. Dels en grundavgift, dels ett belopp per m<sup>2</sup> våningsyta (tillåten enligt plan) och ett belopp per m<sup>2</sup> tomt-yta.

En kommun har diskuterat om man kan avgränsa områden med olika va-taxor. Politikerna motsatte sig emellertid detta och hur statens va-nämnd skulle ställa sig är oklart.

Två kommuner tar ut full anläggningsavgift även för obebyggda tomter, medan tio kommuner debiterar en reducerad avgift. I fyra av de senare krävs emellertid inte avgiften, medan i en kommun man ibland tar ut den, ibland inte! Det normala vid reducerad avgift är att fastighetsägare slipper betala hela våningsyteavgiften. Resterande fem kommuner tar ingen avgift alls. En del av dessa motiverar detta med att det blir extra arbete att ta ut avgifter två gånger, dels när tomten är bildad och dels när den bebyggs.

Beträffande inlösen av enskilda va-anläggningar har det ej varit aktuellt i nio kommuner. Bland de övriga råder osäkerhet om hur mycket som bör betalas vid inlösen och det uppges att man följer va-nämndens beslut i dessa frågor med stort intresse. Tre kommuner betalar överhuvudtaget ingen ersättning. I en av dessa kommuner förekommer det att va-föreningar bildas för att lösa va-problem i sina områden. Kommunen övertar sedan anläggningen och löser då föreningens rätt att debitera va-avgifter för de fastigheter som ligger inom området men ej anslutit sig, varefter kommunen debiterar dessa. Tre kommuner beräknar vid inlösen

avskrivningsvärdet. En betalar därvid endast för det som kommunen haft nytta av, en har femårig avskrivning och en kommun som haft flera ärenden, men som ej velat gå till va-nämnden av rädsla för ofördelaktigt prejudikat, har tillämpat 33-årig avskrivning av nyanskaffningsvärdet, dock enbart för avloppsanläggningen. En kommun har tillämpat en 50 % nedsättning av anläggningsavgiften, och en slutligen tillämpat schablonbelopp beroende på typen av anläggning. Den senare kommunen uppger att dessa regler tillskapats för att gynna de som bott länge i kommunen (ofta äldre människor).

Länsstyrelsen har ålagt sex kommuner att lösa va-frågan i vissa förnyelseområden, i två av fallen begärde länsstyrelsen att kommunerna skulle redovisa en utbyggnadsplan för va-nätet för olika områden. I de kommuner som åtgärdat va-frågan har ingen förhöjd avgift uttagits och utbyggnaden gick med stora förluster. Hälsovårdsnämnden i två kommuner har uppmanat dessa att bygga ut allmän va-anläggning i två områden.

En kommun som i övrigt ej medtagits i undersökningen redovisar intressanta erfarenheter av va-frågan. Kommunen är mycket tveksam till att införliva förnyelseområden i sitt verksamhetsområde för va. Anledningen är att en va-utbyggnad av kommunen innebär mycket starkt tryck även på planändring och för närvarande är samordning mellan va-utbyggnaden och planförfattandet dålig. I ett område har emellertid en ekonomisk förening bestående av permanentboende fastighetsägare begärt en allmänförklaring av en blivande va-anläggning. Kommunen har tillstyrkt ansökan och också gått i borgen åt huvudmannen (dvs tomtägareföreningen). Kommunen har också bistått med vissa utredningar. Tydligt undgår kommunen tills vidare "skuldighet" att upprätta plan enligt byggnadslagen på detta sätt.

## Sammanfattning

### Studier av prioriterings- och genomförandeproblem vid förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden

Ett mycket stort antal äldre villa- och fritidsbebyggelseområden - både i storstäderna och övriga expansiva orter - är i behov av förnyelseplanering. Det är dock omöjligt att lösa problemen för alla dessa områden på en gång, utan det måste ske successivt. Frågan om prioritering mellan olika förnyelseområden blir således intressant. I föreliggande arbete behandlas i första hand prioriteringsproblematiken men i anslutning därtill kommer även att utföras en studie av olika genomförandemedel och genomförandesystem.

## Bakgrund

Planering och plangenomförande rörande förnyelseområden är fortfarande, i jämförelse med nyexploateringsområden en besvärlig och tidsödande process som berör ett flertal olika intressenter. Den höga markprisnivån i förnyelseområdena i kombination med det stora antalet markägare, de i allmänhet svåra terrängförhållandena, den redan befintliga bebyggelsen samt de sanitära problemen kan i hög grad komplicera arbetet. Dessa uppräknade faktorer medför delvis låsta utgångsförutsättningar och omöjliggör ett traditionellt planläggningsförfarande. Den höga markprisnivån i kombination med de i allmänhet besvärliga terrängförhållandena och de uppbundna planförutsättningarna leder till höga exploateringskostnader med stor risk för ett segregerat boende. Det stora antalet markägare försvårar kommunens förhandlingsarbete samt komplicerar och förlänger plangenomförandet. Detta beror till stor del på att fastighetsägarna inom området inte utgör någon homogen intressegrupp utan i regel har mycket olika åsikter om målsättning och metoder för områdets förnyelse.

## Målsättning samt avgränsning

En del tidigare undersökningar rörande bl a ekonomiska konsekvenser vid förnyelseplanering har visat att en exploatering av förnyelseområden ofta är ett realistiskt alternativ till nyexploatering. Då det även av många andra skäl än rent ekonomiska (bl a problem med långvariga byggnadsförbud) är angeläget att åtgärder vidtas kan man räkna med att en omfattande förnyelseverksamhet bör ske och att denna ofta kommer att kräva lång tid. Eftersom det i normalfallet är kommunen som ansvarar för planering och plangenomförande är det i första hand intressant att studera prioriteringsproblematiken ur kommunal synvinkel.

Ett stort problem vid planläggning och plangenomförande i förnyelseområden är att så många olika intressenter berörs varför en stor del av tiden går åt till förhandlingar och information. Denna del av planprocessen be-

handlas därför relativt ingående i detta arbete. För att underlätta genomförandet kan en stor del av förhandlingarna m m tänkas utföras av fastighetsbildningsmyndigheten inom ramen för en fastighetsregleringsförrättning. Arbetet innehåller därför även en studie av olika genomförandesystems tillämplighet i olika situationer speciellt med tanke på möjligheten att i ökad utsträckning använda fastighetsregleringsinstitutet vid planläggning och plan genomförande.

#### Metod och utförande

Arbetet har alltså i första hand analyserat de faktorer som har betydelse vid uppgörandet av en prioriteringsordning mellan olika förnyelseområden. Inledningsvis sker en enklare samhällsekonomisk studie av skillnaderna mellan nyexploatering och förnyelse. Härur framkommer också vilka intressenter som berörs vid förnyelseplanering, och på vilket sätt de berörs. Dessa uppgifter tas upp till ytterligare behandling i de fortsatta modellstudierna.

En genomgång görs så av bl a de ekonomiska och politiska ramar som kommunen har att hålla sig inom vid planering med särskild betoning på förnyelseplanering.

Till grund för bestämmandet av prioriteringsordningen har i första hand lagts en ekonomisk studie. De ekonomiska beräkningarna baseras på teoretiskt uppbyggda modellområden (tänkta planområden) som konstruerats fram med hjälp av sex stycken utvalda variabla modellområdesfaktorer. Följande faktorer har använts

- Tomtstorlek
- Terrängförhållanden
- Permanentningsgrad
- Fastighetsvärden
- Vägreservat
- Generalpaneläge

Därutöver har även andelen grupphus varierats på fyra olika sätt.

Modellområdeskalkylerna har utförts i två steg. Till att börja med har endast den kommunala exploateringskostnaden inklusive vissa följdinvesteringar beräknats för varje område, dels totalt och dels per enhet (lägenhet). Kalkylmallen innehåller i stort sett de kostnadsposter som brukar finnas med i en "normal" kommunal exploateringskalkyl. Därefter har ett antal intressanta modellområden valts ut och för dessa redovisas både kostnader och intäkter. De utvalda modellområdena placeras sedan in i prioriteringsordning med hänsyn till den beräknade kommunala nettokostnaden för varje område. Mot bakgrund av de ekonomiska beräkningarna har sedan diskuterats, hur en del ej kostnadsanknutna faktorer såsom sanitära problem, likviditetsproblem m fl skulle kunna påverka den uppgjorda prioriteringsordningen.



Genomförandestudien inleds med en kort genomgång av de lagar som styr plangenomförandet. I anslutning därtill har gjorts en intervjuundersökning för att utröna den praktiska räckvidden av olika genomförandeinstrument. Representanter från sjutton olika kommuner har intervjuats om sina erfarenheter på området. Ett antal genomförandesystem har så konstruerats fram bl a med utgångspunkt ifrån antagna förutsättningar om befintliga planer samt kommunala målsättningar och engagemang i planlägningsfrågor. Vad som påverkar valet mellan de behandlade genomförandesystemen har sedan beskrivits genom att ange olika situationer där respektive system bör vara lämpligt att använda.

### Resultat

De mera allmänna ekonomiska studierna ger en uppfattning om områdesfaktorernas och grupphusandelens inverkan på exploateringskostnadernas storlek. Man skall därvid ha klart för sig att samtliga områdesfaktorer är mer eller mindre beroende av varandra varför det är vanskligt att göra några exakta bedömningar av hur mycket en viss enksild faktor inverkar.

Möjligheter finns därför också att inom vissa gränser modifiera en faktors inflytande. Kostnadsskillnaden per lägenhet på grund av terrängförhållandena minskar sålunda med ökad grupphusandel. Även höga generalplane-kostnader per lägenhet på grund av ett dåligt generalplaneläge kan reduceras med ökad grupphusandel.

I nedanstående tabell har gjorts ett försök att renodla de olika områdesfaktorernas påverkan på exploateringskostnaden per enhet. Ur tabellen kan man direkt avläsa vad ett stegs förändring av en områdesfaktor betyder för procentuell förändring av exploateringskostnaden. De stegvisa förändringarna har valts så att en stegförändring alltid innebär en ökning av kostnaderna. De kostnadsökningar som blir följden av förändringar av vägreservatets bredd samt fastighetsvärden är så små att de helt kan utelämnas i denna redovisning.

Områdesfaktorer	Steg	Intervall %
Terrängförhållande <sup>1)</sup>	M <sub>2</sub> → M <sub>3</sub>	20 - 50
Generalplaneläge <sup>2)</sup>	I → II	15 - 30
"	II → III	15 - 25
Tomtstorlek	4 000 m <sup>2</sup> → 3 000 m <sup>2</sup>	5 - 15
"	3 000 m <sup>2</sup> → 2 000 m <sup>2</sup>	10 - 20
Grupphusandel <sup>3)</sup>	40 % → 20 %	10 - 20
"	20 % → 10 %	5 - 15
"	10 % → 0 %	5 - 15
Permanentningsgrad <sup>4)</sup>	0 % → 40 %	0 - 10

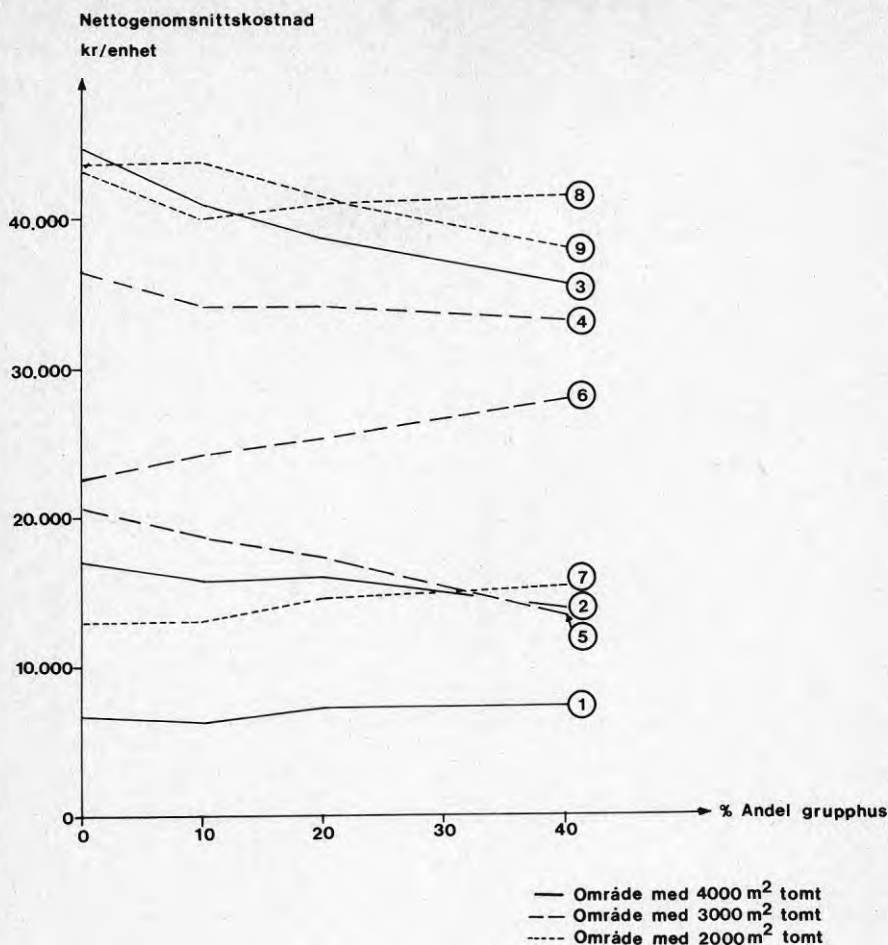
Tabell Procentuell förändring av exploateringskostnaden per enhet vid stegvisa förändringar av områdesfaktorerna.

- 1) M<sub>2</sub> anger medelsvårt och M<sub>3</sub> svårt byggbar mark.
- 2) Anger läget i förhållande till huvudvägar, huvudledningar och kommunal service.
- 3) Anger andelen av den totala ursprungliga tomtarealen.
- 4) Anger andelen permanentbebyggda fastigheter av totala antalet tomter.

Av tabellen framgår bl a hur vid sidan av terrängförhållandena möjligheterna att utnyttja befintliga tekniska anläggningar och befintlig service (generalplaneläget) kan spela en avgörande roll för kostnaderna. Vid gynnsamt läge med hänsyn till transporter och generalplaneanläggningar hävdar sig i många fall förnyelseområden gentemot nyexploateringsområden även vid en rent ekonomisk bedömning.

Tabellen bör på ett relativt enkelt sätt kunna anpassas till de faktiska förhållandena i en viss kommun och skulle därvid kunna användas till att göra en första grov bedömning av exploateringskostnaderna per enhet i olika förnyelseområden. En sådan bedömning skulle kunna utgöra ett första steg på vägen mot att upprätta en prioriteringsordning mellan olika förnyelseområden i en kommun.

Med utgångspunkt från den allmänna kostnadsstudien har nio olika modellområden valts ut. För dessa områden har såväl exploateringskostnader som exploateringsintäkter räknats fram för de utvalda områdena. Den därigenom beräknade kommunala nettokostnaden (kostnad minus intäkt) utgör sedan underlag för uppgörandet av en första prioriteringsordning.



Figur Nettogenomsnittskostnad för utvalda modellområden vid varierande grupphusandel.

Som exempel på den starka variation som kan föreligga i kommunala nettokostnader återges resultaten från de valda nio områdena i figuren ovan. Som synes varierar kostnaden bl a med andelen grupphus vilket kan leda till förändringar i den inbördes prioriteringen. Med den givna kommunala målsättningen att all grupphusbebyggelse skall uppföras med statliga lån kan konstateras att exploateringsbidraget och därmed den kommunala nettokostnaden är starkt beroende av fastighetspriser och permanentningsgrad dvs faktorer som hade relativt sett liten betydelse för storleken på exploateringskostnaderna.

Redan detta exempel visar sålunda att det belopp som en kommun med nu gällande regler kan tvingas satsa för att en förnyelse skall kunna genomföras växlar starkt med områdets förutsättningar (i exemplet från 6 000 kr till mer än 40 000 kr per lägenhet). Endast till en begränsad del kan dessa skillnader kompenseras genom en längre driven förtätning. Av rent ekonomiska skäl är det därför viktigt att de rätta prioriteringarna sker.

Vid den slutliga prioriteringen måste emellertid även andra faktorer föras in i beräkningen. I vissa fall kan dessa, t ex sanitära skäl, tillgång till byggbara restytor etc, helt kasta om prioriteringsordningen.

Av genomförandestudien framgår att många av de kommuner som tillfrågats i intervjuundersökningen inte utnyttjar sig av de genomförandemedel som idag står till buds. Detta förklaras oftast av att det rättsliga förfarandet är alltför tillkrånglat och tidsödande. Vidare finns inom kommunerna ett klart samband mellan en aktiv markpolitik och andelen bostäder finansierade med statliga lån. Av genomförandestudien framgår vidare hur kommunerna kan skapa förutsättningar för en statlig belåning även inom förnyelseområden genom att på ett tidigt stadium i planeringsprocessen föra en aktiv markpolitik, t ex genom att kommunen för exploatörer och andra intressenter upplyser om dels inom vilka områden det kommer att krävas att husen byggs med statliga lån, dels vilka markpriser som kan accepteras för att få statliga lån.

Förutom den mer konventionella typen av genomförandesystem med stadsplan och tomtindelning har även beskrivits genomförandesystem som baseras på en byggnadsplan eller ett genomförande utan detaljplan. En stor del av de nödvändiga förhandlingarna och värderingarna kan ske inom ramen för en på ett tidigt stadium i planprocessen påbörjad fastighetsregleringsförrättning. Därvid kan inlösensmöjligheterna och möjligheterna att utföra vissa gemensamma anläggningar som gemensamt arbete enligt fastighetsbildningslagen utnyttjas på ett smidigt sätt.

Valet av genomförandesystem påverkas främst av faktorer som områdets läge i förhållande till befintliga generalplaneanläggningar, kommunens markpolitik, personella resurser, markägarattityd etc. Av de beskrivna genomförandesystemen kommer stadsplan med tomtindelning att bli aktuell främst i de fall att standarden inom området beträffande gator, parker, trafiksäkerhet etc avses bli relativt hög och då man kan räkna med att markägarmotståndet kommer att bli stort. Byggnadsplan kan främst tillämpas exempelvis i de fall där befintligt vägsystem är godtagbart men området behöver kompletteras med vatten- och avloppssystem och en viss, begränsad förtätning av bebyggelsen kan ske. Markägarmotståndet förutsätts i detta fall inte vara stort. Ett genomförande utan ny detaljplan förutsättes främst kunna ske inom områden där man tvingas bygga ut kommunalt vatten- och avloppssystem och en viss förtätning bedöms nödvändig för att finansiera utbyggnaden eller där redan ett godtagbart väg- och ledningssystem finns.







**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 750230-1 från  
Statens råd för byggnadsforskning till Gerhard Larsson, Institu-  
tionen för fastighetsteknik, KTH, Stockholm**

**R27: 1978**

**ISBN 91-540-2839-6**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6600727**

**Abonnemangsgrupp:**

**X. Samhällsplanering**

**Distribution:**

**Svensk Byggtjänst, Box 1403**

**111 84 Stockholm**

**Cirka pris: 40 kr exkl moms**