

Rapport

R149:1981

**Alternativa
fritidsboendeformer**

Ulf Svensson

INSTITUTET FÖR
BYGGDOKUMENTATION

Accnr

Plac

Ser

K/LA

Byggeforskningsrådet

R149:81

ALTERNATIVA FRITIDSBOENDEFORMER

En studie av några olika stugbyar med intressanta sociala principer samt en diskussion om alternativa fritidsboendeformer.

Ulf Svensson

Denna rapport hänförs till forskningsanslag 780945-1 från Statens råd för byggnadsforskning till Chalmers tekniska högskola, arkitektursektionen, avdelningen för stadsbyggnad. Projektledare Ronny Svensson.

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

R149:81

ISBN 91-540-3636-4

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm.

LiberTryck Stockholm 1981 136432

FÖRORD

Denna studie initierades ursprungligen av kommunalmän på västkusten. Många politiker ansåg att det borde finnas icke-kommersiella alternativ för "vanligt folk" när det gäller fritidsboendet. De dyra fiskelägeshusen och nybyggda andelsbyarna erbjuder endast köpstarka grupper detta fritidsboende.

Mitt eget intresse för tidigare mer enkla fritidsboendeformer finns också i bakgrunden för denna rapport. Jag antog att man, genom att studera äldre, enklare fritidsbyar, skulle vinna värdefulla erfarenheter för att lösa också dagens problem. Flera folkrörelser och fackföreningar har sedan 30-talet uppfört egna anläggningar och erbjudit vanliga lönearbetare stimulerande fritidsboende till låg kostnad tillsammans med arbetskamrater. De förslag till alternativa fritidsboendeformer, som presenteras i rapporten, vilar på dessa pionjärinsatser kombinerade med åtgärder som är angelägna idag.

Den intensivaste arbetsperioden för projektet var 1979 men viktiga datauppgifter har förnyats fram till och med sommaren 1981. Även om huvudparten av materialet insamlats under 1979 är de problem som studien behandlar lika aktuella idag - att studera alternativa fritidsboendeformer i syfte att skapa lågprisboende för människor med normalinkomster.

Även om andelshusmarknaden mattats av sedan början av 1980 är det fortfarande ett stort problem för gemene man att kunna hyra eller förvärva andelar i detta kommersiella fritidshusbestånd. Alternativen behövs således ännu.

Det är min förhoppning att denna rapport skall användas till att stimulera kommuner och föreningar, fackförbund och andra samman slutningar, att förverkliga ett fritidsboende där inte någon utesluts från sköna naturupplevelser av ekonomiska och praktiska skäl.

Ulf Svensson

INNEHÅLL

INLEDNING	7
SAMMANFATTNING	9
1 STUDIENS UPPLÄGGNING OCH SYFTE	11
1.1 Studiens syften	11
1.2 Val av stugbyar	12
1.3 Sociala aspekter	13
1.4 Några källkritiska kommentarer	13
1.5 Några metodsynpunkter	14
1.6 Studiens allmängiltighet och nyttig- görande	15
1.7 Studiens uppläggning	16
2 KOMMUNERNAS OCH STATENS ENGAGEMANG I FRITIDSBOENDET	18
2.1 1937 års fritidsutredning	19
2.2 Den nya naturvårdslagen	20
2.3 Riksplanepropositionen	21
2.4 Fritidshusbyggandet	23
2.5 Planeringsskedet av riksplaneringen	25
2.6 Kommunernas 60- och 70-talspolitik	26
2.7 Fackföreningsrörelsens uttalanden ...	28
2.8 Sammanfattning	29
3 KOMMUNERNAS VÄRDERING AV DRIFT OCH BYGGANDE AV KOMMUNALA STUGBYAR	30
3.1 Inledning	30
3.2 Exempel 1: Kungälv kommun	30
3.3 Exempel 2: Strömstads kommun	32
3.4 Exempel 3: Halmstads kommun	34
3.5 Exempel 4: Lidköpings kommun	35
3.6 Exempel 5: Stenungsunds kommun	36
3.7 Exempel 6: Tjörns kommun	37
3.8 Exempel 7: Kungsbacka kommun	38
3.9 Exempel 8: Göteborgs kommun	39
3.10 Exempel 9: Stockholms kommun	40
3.11 Exempel 10: Bengtsfors kommun	40
3.12 Kommunal ekonomi och ekonomiska stödformer	41
4 ANDRA FRITIDSBOENDEFORMER ÄN FRI- TIDSHUS OCH STUGBYAR	45
4.1 Brunnsorter - havsbud	45
4.2 Hotell - pensionat - hälsohem	45
4.3 Uthyrning av lägenheter, rum och enskilda hus	46
4.4 Motell - vandrarhem	46
4.5 Andelsstugor - lägenhetshotell	46
5 FALLBESKRIVNINGAR AV NÅGRA KOLLEKTIVT INRIKTADE STUGBYAR	47
5.1 Inledning	47
5.2 SKF:s semesteranläggning	48
5.3 EKA AB:s anläggning vid Lygnern i Älvsborgs län	53
5.4 LMW:s anläggning vid Vänern	56

5.5	Domänverkets Klitterbyn	61
5.6	RESO:s anläggning på Gullholmen	65
5.7	Kungälv's semesterby	70
5.8	Kullenbergs Capri	74
5.9	Några översiktliga fallbeskrivningar ..	78
5.10	HSB:s Lofsdalenprojekt	78
5.11	RESO - fackföreningsrörelsens planer på Gullholmen	80
5.12	Ludvika kommun	81
5.13	Orsa "Grönklitt"	83
5.14	RESO:s planer vid näsfjället i Ma- lung's kommun	84
5.15	Pinnarpsbadens semesterby i Kinda kommun	85
5.16	Smygehus havsbad i Skåne	86
5.17	Volvo flygmotor i Trollhättan	86
5.18	AB BOFORS-NOHAB i Trollhättan	89
5.19	Idre fjäll	91
6	UTVÄRDERING AV BESKRIVNA BYAR	94
6.1	Inledning	94
6.2	Historia - bakgrund	96
6.3	Storlek - standard - utformning	98
6.4	Efterfrågan - utnyttjande	100
6.5	Förvaltningsprinciper	100
6.6	Engångs- resp. flergångsuthyrning ..	101
6.7	Social rekrytering - fördelnings- principer	102
6.8	Ekonomi	103
6.9	Slutomdöme	105
7	ALTERNATIVA FRITIDSBOENDEFORMER	107
7.1	Kort historik	107
7.2	Icke-kommersiella stugbyar är nöd- vändiga	108
7.3	Vilka byar uppfyller målen i riks- planen?	109
7.4	Förslag till lösningar från olika parter	111
7.5	Det krävs ett starkare ekonomiskt stöd	113
7.6	Våra synpunkter på förslag till lös- ningar	115
8	FRAMTIDSPERSPEKTIV	121
8.1	Prisutvecklingen	121
8.2	Vad händer i de primära rekreations- områdena?	125
8.3	Kommunernas handlande	131
8.4	Den spekulativa utvecklingen	133
8.5	Några avslutande aspekter på fri- tidshusproblemen	131
	PERSONER SOM HAR INTERVJUATS	137
	LITTERATUR	139
	BILAGA 1	144

INLEDNING

Efterfrågan på fritidshus i skilda miljöer har varit stark under hela 70-talet. Under 1980 har det inträtt en avmattning p g a osäkerhet om taxeringarnas effekter, kreditrestriktioner, hög räntenivå samt ökade bilkostnader. Vi tror inte att efterfrågan på fritidsboende långsiktigt kommer att minska. Vad som kommer att ändras är förmodligen i första hand efterfrågans inriktning. Kanske blir det vanligare att söka fritidsboendemöjligheter på närmare avstånd från permanentbostaden och upplåtelseformer som kräver mindre ekonomiska resurser av familjen. Det senare som ett resultat av den allmänna statsfinansiella och samhälls-ekonomiska utvecklingen.

Som ett resultat av efterfrågan under 70-talet har priserna rusat i höjden. Denna förändring har också närts av en stigande inflationstakt och därmed ständigt ökade produktionskostnader för nya hus. Men genom att den privata marknaden funnit nya finansierings- och upplåtelseformer har dessa problem gått att lösa. Andelsboendet har accentuerats. För en del grupper med visst sparkapital och relativt god inkomst har utvecklingen inte inneburit några större problem. Fjällen och vissa kustområden är mer eftersökta än någonsin för rekreation och fritidshusboende. Men för andra grupper har denna utveckling lett till ökade problem - grupper med mindre eller normala familjeinkomster och liten sparförmåga.

Detta har stimulerat oss att dels göra denna studie och dels föreslå nya former av fritidshusboende, vilka vi tror (om de realiserar) skall möjliggöra för fler människor att vistas i värdefull och stärkande, eftersökt naturmiljö. Och detta på villkor som inte behöver utesluta någon grupp i samhället. Vi har haft god hjälp av de människor vi mött inom projektets ram både när det gäller att ta fram intressanta historiska exempel och föreslå nya former för fritidsboende och rekreation. Utan dessa människors stöd skulle rapporten blivit betydligt mindre användbar.

SAMMANFATTNING

Vår studie av sammanlagt 17 stugbyar, varav 7 har undersökts mer ingående, motiverades bl a av ett intresse att se om äldre och befintliga stugbyar av skilda slag kan ge oss vägledning i vårt fritidshusbyggande i en framtid. Finns det i äldre byar ett antal viktiga principer vad gäller uthyrning, prissättning, fördelning etc som kan ge oss anledning att ompröva den typ av byggande som kännetecknat 70-talet med massiva kommersiella satsningar? Finns det överhuvudtaget alternativ till det enskilt ägda fritidshuset, vilka kan brukas för att skapa ett brett och relativt billigt fritidsboende för stora grupper av befolkningen under 80-talet?

Vi har i vår uppläggning av studien, urvalet av stugbyar, värdering av stugbyarnas funktion och precisering av nya, alternativa fritidsboendeformer lagt stor vikt vid det av statsmakterna 1975 fattade beslutet om en socialt inriktad stugturism. I det s k rekreationspolitiska beslutet från det året säger nämligen riksdagen att man inom de primära rekreationsområdena i hela Sverige - vilket är detsamma som de mest eftersökta natur- och semestermiljöerna - i första hand skall bygga anläggningar som inte ekonomiskt och praktiskt diskriminerar grupper med låga eller normala industriarbetarinkomster. Man vill också ha ett byggande som sparar så stora arealer som möjligt och innehåller väl med våra knappa resurser.

Vårt slutomdöme efter att ha studerat de 17 byarna blir i sammanfattning:

- att de fackförenings-företagsägda byarna uppvisar många intressanta drag genom att de bl a positivt diskriminerar människor som om de inte kan hyra på sådana ställen kanske inte alls har råd att tillbringa delar av semestern i en eftersökt naturmiljö,
- att Kungälv's semesterby och RESO:s bygdesemester innehåller många socialt intressanta inslag, även för framtida satsningar på en "folkturism". Dessa semesterformer är relativt billiga och har från början planerats i ett övervägande socialt perspektiv,
- att Idre Fjäll och den kommande Säfsnäsbyn nära Fredriksberg i Ludvika kommun har en intressant upplåtelseform - en allmännyttig stiftelse - med uthyrning till alla som söker sig dit. De båda byarna skall också ses som en satsning på fler lokala och varaktiga arbeten och på att bibehålla orternas grundservice genom det utökade kundunderlag som byarna ger upphov till,
- att Klitterbyn, som ägs av Domänverket och ligger utanför Ängelholm, har en intressant profil i och med att man önskar en stark kontakt mellan fritids-

husnyttjarna och lokalbefolkningen.

- att två planerade RESO-byar på Gullholmen i Bohuslän och i Malungs kommun i Dalarna genom sin upplåtelseform avviker från de kommersiella satsningarna genom att folkrörelser-fackföreningar köper stugorna och hyr ut åt sina medlemmar inom ramen för ett socialt tänkande,
- och att de kommersiella andelsbyarna visserligen motverkar riksdagens beslut genom sin lokalisering och upplåtelseform men samtidigt bidrar till att enskilda fritidshus utnyttjas bättre än tidigare.

Vi har i ett kapitel om alternativa fritidsboendeformer för framtiden skisserat fem skilda alternativ, vilka vi hoppas kan stimulera till debatt om hur fritidsboendet kan eller skall se ut. Alternativen är:

- 1 Kommunala stugbyar byggda med lokala material och lokal byggtradition.
- 2 Kommunala byar som ägs av dels en värdkommun, dels kommuner som saknar egna anläggningar i eftersökt miljö och således kan ha ett intresse av att stödja en socialt inriktad turism.
- 3 Stiftelseägda byar för uthyrning där stiftarna utgörs av föreningar, fackföreningar, bostadsorganisationer etc, vilka på detta sätt kan erbjuda sina medlemmar en bra semesterform tack vare samverkan med andra utan vars stöd en by aldrig skulle kunna uppföras.
- 4 Byar som ägs och drivs av lokala jordbrukare samt lokalt boende i och kring skilda byar i de attraktiva naturmiljöerna. Syftet är att skapa varaktiga jobb, ett bevarat glesbygdsjordbruk samt stödja lokalt fungerande service.
- 5 RESO:s äldre bygdesemester byggs ut i delvis nya former.

Studien avslutas med en personligt hållen kommentar kring 70-talets kommersiellt styrda fritidshusbyggnation och rekreationspolitik.

1 STUDIENS UPPLÄGGNING OCH SYFTEN

1.1 Studiens syften

- a) Att studera redan uppförda, till det egenägda fritidshuset alternativa fritidsboendeformer i syfte att bl a kartlägga och analysera:
- 1 Bakgrunden till projektets realiserande.
 - 2 Alternativdiskussion innan byggstart.
 - 3 Social rekrytering.
 - 4 Kostnadsutveckling - hyresbelopp.
 - 5 Fördelningsprinciper.
 - 6 Andel engångsuthyrning-flergångsuthyrning.
 - 7 Kommunala erfarenheter vad gäller skötsel, service etc i de kommuner där projekten finns.
 - 8 Eventuellt utrymme för "självförvaltning" när det gäller utbyggnader, reparationer, serviceanordningar etc.
 - 9 Övriga erfarenheter från projektansvariga (ägarna), kommuner och vissa statliga organ på länsnivå.
- b) Att diskutera och analysera orsakerna till att byggandet av kollektivt ägda eller finansierade fritidsboendeformer av berört slag stannade av i slutet av femtiotalet i flera regioner i landet.
- c) Att kartlägga förutsättningarna för en utveckling av det alternativa fritidsboendet via intervjuer med dels de kommuner, fackföreningar etc som blir föremål för särskild analys under punkt a), dels ett urval av organisationer, företag etc som inte har liknande projekt realiserade samt intervjuer med statliga tjänstemän som handlägger frågor av det här slaget.
- d) Att avsluta projektet med en diskussion av kombinationer av hitintills genomförda boendeformer samt nya former i syfte att se om en sådan utveckling kan göra det alternativa fritidsboendet ännu mera attraktivt och möjligt än för närvarande.

Det finns flera motiv till att vi valt den inriktning av studien som syftena redovisar. Ett viktigt motiv är att det rekreationspolitiska beslutet i riksdagen 1975¹⁾ mycket starkt betonade att man i de primära rekreationsområdena i första hand bör satsa på ett fritidsboende som inte diskriminerar någon grupp utan gör det möjligt för alla att på bra villkor vistas i vår mest värdefulla natur. Ett annat viktigt motiv är att vi under 1970-talet haft mycket få satsningar

1) Beslut i enlighet med innehållet i prop. 1975:46.

på stugbyar för uthyrning till alla människor. De kommunala satsningarna på nya byar har nästan helt upphört. Därför är det viktigt att klarlägga orsakerna till utvecklingen och föreslå lösningar som fortsätter 50- och 60-talens intensiva satsningar på uthyrningsbyar av enkelt slag.

Ett tredje motiv för studiens inriktning är att många människor i vårt land av ekonomiska skäl utestängs från bra semesterformer. Vår historiska analys skulle därför kunna ge oss aktualiserat stoff som visar våra tidigare erfarenheter av enkelt fritidshusboende kombinerat med vettiga aktiviteter och bra sociala kontakter.

Vår utredning har tagit fasta på de mål som statsmakterna har uttalat för rekreativpolitiken under 70-talet. Vi har under vårt arbete haft kontakt med en rad olika folkrörelser, stugbyansvariga, centrala verk, länsstyrelser, kommunalmän, fackligt aktiva och några företag. Därigenom har vi fått en bred bild av utvecklingen och problemen på dessa fält, även om vi av utrymmes- och tidsskäl fått koncentrera vår framställning till ett fåtal exempel. Vi tror dock att dessa exempel väl belyser den utveckling som varit och det som händer idag och att vi på detta sätt fått fram ett av de användbara beslutsunderlag som behövs för besluten om hur bl a de primära rekreativområdena skall användas.

Vi har gjort exemplen relativt utförliga för att underlätta att värdera deras olika utgångspunkter och fördelar. Vi har avgränsat undersökningen till den fritidsboendeform som kallas stugby. Eftersom statsmakterna uttalat att byggandet i den formen har stora fördelar framför de enskilda fritidshusen²⁾ i de mest eftersökta naturmiljöerna, har vi valt att koncentrera oss på denna typ av gruppboende. Med stugby menar vi en grupp av hus med minst 5 stugor, utrustade för självhushåll och i första hand avsedda för veckouthyrning³⁾. Dessutom är det en boendeform som uppskattas alltmer och som är relativt billig jämfört med vistelse på hotell och pensionat. Den är också mer resursbevarande än främst enskilda fritidshus och konsumerar lite mark per lägenhet.

1.2 Val av stugbyar

Vi har valt att undersöka stugbyar på västkusten. Vi valde västkusten av praktiska skäl och därför att regionen har många olika typer av byar från olika tidsperioder. Anledningen till att vi valde att undersöka ett fåtal - närmare bestämt 7 stycken - var att vi då kunde göra mer noggranna studier av byarnas uppkomst, historiska utveckling, finansiering etc via intervjuer med personer som varit aktiva under olika perioder.

2) Se not 1

3) Enligt en definition som bl a Kommittén för planering av turistanläggningar och friluftsområden har med i sitt betänkande SOU 1973:54.

Därutöver har vi studerat olika skriftliga dokument. Även om vi valt få byar har vi dock valt bland olika typer med olika historiska rötter. I samband med detta arbete kom vi i naturlig kontakt med ännu fler byar och bytyper. Eftersom dessa senare, var och en av dem, hade något intressant att visa upp, tog vi också med en översiktlig beskrivning av dem i texten. Tillsammans med ursprungsbyarna har dessa senare byar gett oss fler alternativa förslag inför framtiden (se kap. 7). De mer översiktligt studerade byarna har en stark lokalisering mot dels västkusten, dels Dalarna. Också detta urval har delvis styrts av praktiska skäl, men också av intresset att studera fler moderna byar i drift eller under planering.

1.3 Sociala aspekter

Som läsaren kommer att märka av den fortsatta läsningen har vi betonat de sociala aspekterna i stor utsträckning. Detta har vi gjort medvetet av följande skäl:

- 1 Statsmakternas uttalande 1975 om att de sociala aspekterna var väsentliga i samband med utvecklingen av de primära rekreationsområdena. I det sammanhanget sa både regering och riksdag att fritidsboendeformerna i dessa regioner borde inriktas mot kollektivt drivna anläggningar av ett slag som inte diskriminerar någon social grupp, vare sig praktiskt eller ekonomiskt⁴⁾.
- 2 Stugbyarna tillkom tidigare under 1900-talet ofta av sociala skäl. De sociala motiven och de sociala spelreglerna i samband med stugbyars uppkomst och drift är även av det skälet intressanta.
- 3 Under 70-talet har de kommersiella satsningarna inom fritidsboendet mer och mer tagit över investeringsverksamheten och initiativen till nya stugbyar. Av denna anledning är det intressant att se vad som händer med de sociala aspekterna, främst fördelningsfrågan.
- 4 Kommunerna har under 70-talet i konsekvens med den kommersiella utvecklingen och av andra skäl nästan upphört med att satsa på fritidshusbyar. Vad innebär det från en social utgångspunkt?

1.4 Några källkritiska kommentarer

Denna studie handlar primärt om ett antal fritidsbyar i Sverige, dess framväxt och utveckling. Studien syftar till att beskriva och förklara denna framväxt och utveckling. För att genomföra uppgiften krävs en stor mängd data av både kvantitativ och kvalitativ beskaf-

4) Proposition 1975:46

fenhet. För att underlätta för läsaren av rapporten att själv bedöma problembeskrivningen, tolkningen, analysen samt vissa framlagda förslag, skall följande kommentarer levereras.

Rapporten bygger på material från två huvudkällor. Dels har vi gått igenom skrivet material från statliga verk, propositioner, motioner, intresseorganisationer, kommuner, forskningsrapporter m m och dels har vi intervjuat de människor som administrerat och/eller varit med att bygga upp stugbyarna. Vi har även intervjuat kommunala politiker och tjänstemän i några av de kommuner där vi specialstuderat en stugby.

För att ytterligare belysa syftena b och c har vi också intervjuat statliga tjänstemän som handlägger denna typ av frågor, folkrörelserepresentanter, kommunpolitiker etc.

När läsaren bedömer vederhäftigheten i de data som vi lagt till grund för vår studie är det viktigt att känna till hur de tagits fram. Vi har som sagt använt många intervjuer (speciellt för att kartlägga de sju mest analyserade fritidshusbyarna), vilket alltid innebär risk för att vissa fakta utesluts. Människors minne är begränsat och nya versioner av verkligheten kan successivt framtona hos olika individer. Vi har i de fall stugbyarna är mycket gamla inte kunnat nå personer som var med från början. Detta gäller i första hand de byar som byggts av företag-fackföreningar. Vi tror emellertid att de svar vi fått via nu aktiva företrädare för företag och fack, som gått igenom material om byarnas tillkomst innan vi gjorde våra intervjuer, har en stor hållbarhet. Vi vill ändå göra nödvändiga reservationer på denna punkt.

1.5 Några metodsynpunkter

Metoden är det "verktyg" eller det sätt på vilket vi bearbetar det material vi studerar. Metoden bör hjälpa oss att öka förståelsen av de problem vi studerar och de syften som vi har satt upp för studien. Det gäller således att ta fram så många faktorer som möjligt som har relevans för förståelsen av stugbyarnas uppkomst och utveckling. Metoden hjälper oss att inte glömma viktiga politiska, ekonomiska, administrativa och andra förutsättningar.

Utifrån denna utgångspunkt motiverar vi valet av våra huvudkällor, intervjuer med statliga tjänstemän, kommunalpolitiker etc samt genomgång av forskningsrapporter över fritidsboendet, statliga utredningar o s v. Vi bedömer att detta tillvägagångssätt är väl anpassat med hänsyn till den tid vi haft till förfogande för denna studie. Med en ökad tid till förfogande hade vi främst velat intervjua de som använder stugbyarna resp de människor som inte gör det. Ett starkt skäl till att kartlägga det sistnämnda problemkomplexet är att människors semestervanor endast delvis är belysta i

den officiella statistiken. Vi vet föga om vilka preferenser skilda grupper har vad gäller semesterboendet, vilka hinder som upplevs som svåra etc.

Någon har sagt att ju klarare problemen kan ställas, desto närmare befinner vi oss lösningarna. Vilka frågeställningar eller vilka problem som är mest forskningsrelevanta kan vi ha olika uppfattningar om beroende på vilka mål och värderingar som vi har. Vi har "löst" dessa problem genom att utgå från statsmakternas mål, manifesterade i uttalanden, rekommendationer och propositioner. Se vidare kapitel 2.

1.6 Studiens allmängiltighet och nyttiggörande

Vi kände tidigare till att många kommunalmän och folkrörelseaktiva var intresserade av en studie som belyste en del historiska fakta om stugbyarnas framväxt. Inte minst kommunalmän som vi kom i kontakt med i samband med en tidigare studie, "Fiskelägen i kris"⁵⁾. I samband med fritidsboendets kommersialisering under 70-talet har man i många kommuner och folkrörelser diskuterat icke-kommersiella alternativ till vad den fria marknaden erbjuder. De privata alternativen har blivit kostsamma för "vanliga människor" och det krävs alternativ till lägre priser. Kommunala och folkrörelseägda byar är ett sådant alternativ, även om kostnadsutvecklingen de senaste 10 åren skapat många hinder för en sådan utveckling. För att få ett bättre underlag för icke-kommersiella satsningar kan en historisk belysning av befintliga äldre byar vara av visst värde.

Vår studie beskriver ju inte den historiska utvecklingen för mer än ett urval av stugbyar även om vi tror att dessa är relativt representativa för ett stort antal byar i Sverige. Men urvalet är ändå begränsat. De byar vi tagit med i del II av stugbybeskrivningarna har inte belysts så ingående men fallen ger ändå ett visst tillskott till totalbilden av stugbyutvecklingen och den aktuella situationen. När man därför drar slutsatser av våra fallstudier och betraktar vår egen utvärdering i kapitel 6 är det väsentligt att komma ihåg urvalsprinciperna.

Vi har i vår analys av stugbyarna koncentrerat oss på vissa faktorer som initiativet till utbyggnad, kapacitet, ekonomi, förvaltningsformer och sociala aspekter. Vi tror att det underlag vi tagit fram kan användas för kommande satsningar (och upprustningar av äldre byar) när det gäller:

5) "Fiskelägen i kris" av Ulf Svensson, rapport SACTH 1980:1 från stadsbyggnad, Arkitekturstektionen, Chalmers Göteborg.

- sociala fördelningsprinciper
- upplåtelseformer
- resurshushållningsprinciper
- finansiering
- förvaltning
- fritidsboendets innehåll

1.7 Studiens uppläggnig

Studien inleds med en genomgång av statens och kommunernas engagemang i fritidsboendet och är ett försök att sammanfatta den statliga politikens mål vad gäller fritidsboende och rekreation. Vi vill ha detta som underlag för kommande kapitel och för att få en fastare grund för att tolka statsmakternas agerande på det område vi studerar. Vi återger också några siffror om stugbyutvecklingen.

Kapitel 3 har kommit till för att ge en färsk bild av hur ett urval av kommuner idag ser på stugbybyggandet och utvecklingen av kommunala byar. Kapitlet bygger på intervjuer med kommunala politiker från de två blocken samt anställda tjänstemän. Eftersom vi av skilda skäl har en stark dominans av borgerligt styrda kommuner i detta urval, finns det skäl att tillägga, att många kommunalmän oavsett partitillhörighet är påfallande positiva till kommunala satsningar på egna byar eller till att upplåta mark till byar med uthyrningsverksamhet. Det som skiljer socialdemokratiska från borgerliga politiker är kanske främst att de senare är mer försiktiga när det gäller att bedöma ekonomiska och praktiska möjligheter att utveckla de kommunala byarna i framtiden.

Kapitel 4 redogör för några tankar om ett alternativt boende till det som kan betecknas som konventionellt fritidsboende idag. Vi har tagit med det av det skälet att vi vill fästa uppmärksamheten på att fritidsboende kan förekomma i många olika former. Kapitel 5 tar upp de studerade fallen i två avdelningar. I den första redovisas våra djupstudier av sju byar och i del II finns en översiktlig beskrivning av övriga exempel.

I kapitel 6 finns en jämförelse av de studerade byarna och en utvärdering under de olika delrubriker som använts i kapitel 5. Jämförelsen kan inte bli helt rättvisande, eftersom vi inte fått med samma typer av data på alla punkter, men vi tror ändå att de slutsatser vi dragit har saklig grund.

I kapitel 7 beskriver vi de alternativ eller upplåtelse- och ägandeformer, som vi anser att vi bör satsa på de kommande åren inom ramen för de offentliga satsningarna på fritidsboendet. Vi har gjort det i kortfattad form för att lättare få fram de fem alternativens struktur och skillnader.

Rapporten avslutas med ett "framtidsperspektiv", som är något frikopplat från den övriga studien i och med att vi där lagt ned mer personliga värderingar av vad vi upplevt på fritidsstugemarknaden under vårt arbete. Vi har markerat kapitlets särställning genom inledande anmärkningar. Av kapitlet framgår bl a att vi med stark oro ser att fritidsboendemarknaden kommersialiseras samtidigt som den offentliga kontrollen och styrningen uppvisar flera brister. Samtidigt som den fysiska riksplaneringen vuxit fram har det statliga och kommunala initiativet försvagats inom rekreationspolitikens områden. Med "framtidsperspektiv" vänder vi oss i första hand till våra politiker i riksdagen och kommunerna, men vi menar också att det är viktigt att exempelvis olika samhällsforskare arbetar med den typ av frågeställningar som tas upp i kapitlet.

Vi har också skrivit kapitlet av det skälet att det nu börjar råda en viss oklarhet om vad statsmakterna egentligen beslutat beträffande markanvändningen inom i första hand de primära rekreationsområdena. Vi hoppas att vår skrivning kan bidra till att debatten om riksplaneringens inriktning och funktion preciseras och sprids till alla dem som berörs av den.

2 KOMMUNERNAS OCH STATENS ENGAGE-
MANG I FRITIDSBOENDET

Fram till sextiotalets mitt var statsmakternas engagemang i fritidsboendet inte särskilt stort. De statliga aktiviteterna koncentrerades till planfrågor i samband med prövning av byggnadsobjekt enligt byggnadslagen samt vissa sanitära problem. Från femtiotalet blev också frågor kring byggandet nära stränder en större fråga, men fortfarande gällde att staten enbart övervakade att vissa bestämmelser följdes i samband med byggandet. Det fanns före sextiotalets mitt inte några större ambitioner att styra fritidsboendet efter ekologiska eller vissa sociala principer.

Detta synsätt avspeglade sig också i kommunernas agerande. De senare ägnade fritidsstugebyggandet ett litet intresse och överlät åt enskilda exploatörer, markägare och vanliga människor att i stort sett själva sköta denna sektor av samhällslivet. 1955 fanns som exempel endast 16 kommunala fritidshusbyar.¹⁾ Kommunerna köpte som regel knappast någon mark för att påverka fritidshusbyggandet, dess kostnader samt fördelning mellan olika sociala grupper. Plangodkännandena var inte sällan slentrianmässiga i det att de fysiska planerna inte penetrerades särskilt ingående innan de antogs av kommunens beslutande organ. Då liksom nu prioriterades det ordinära byggandet i tätorterna.

Att staten så länge som fram till sextiotalets mitt - då den första stora fritidsboendeutredningen kom²⁾ - inte var aktiv ifråga om denna typ av bebyggelse, härörde också från den uppfattningen att fritidsfrågor överhuvudtaget var en enskild angelägenhet. I och med att fritidsbebyggelsen inte var av så stor omfattning, åtminstone före 1950-talets inträde, kände kommunerna och de statliga övervakande organen inte sig tvingade att aktivt styra bebyggelseutvecklingen.

Problemen med det ökade byggandet kom först mer påtagligt under sextiotalet, problem som stor nybyggnad vid attraktiva stränder, utsläpp av avlopp i sjöar och vattendrag osv.

Vi skall dock inte glömma de kommuner som byggde fritidsbyar och bl a upplät mark för trädgårdskolonirörelsen. Det var ju ett aktivt tecken på kommunernas förståelse för denna typ av behov. Även RESO:s bygdesemesterrörelse inriktad på de vanliga industriarbetarnas fritidsboendebehov bör kanske nämnas här.

1) Enligt uppgift från SOU 1973:52

2) SOU 1964:47 samt 1965:19

2.1 1937 års fritidsutredning

För fullständighetens skull skall nämnas att regeringen redan 1937 tillsatte en statlig fritidsutredning³⁾. Då gällde det att underlätta skilda friluftsvite- ter för människor utan egna marktillgångar, dvs för in- dustriarbetarna och vanliga stadsbor, att komma ut i upplevelserik naturmiljö.

Frågor kring fritidshusboendet var inte de centrala i utredningen, men man påpekade det oroande i att för- mögna människor köper upp de vackraste natur- och strand- partierna kring de stora tätorterna till förfång för dem som behöver dem för friluftsliv och som varken kan eller vill förvärva mark för fritidshusbyggen. Man ville med sin skrivning framförallt få till stånd något slags förbud mot byggande på stränder nära tät- orterna. Ett sådant dröjde ända till 1950, då vi fick en slags strandskyddsparagraf (som numera ingår i na- turvårdslagen). 1952 fick strandskyddet ett befäst lagskydd.

Fritidsbebyggelsefrågorna aktualiserades också i och med att vi 1947 fick en ny byggnadslag. Med hjälp av dess nya instrument - i första hand byggnadsplan (en av två former av detaljplaner) samt utomplansbestäm- melser - ville statsmakterna ge kommunerna möjlighet att åtminstone styra fritidsbebyggelsen till lämpliga områden och ställa högre krav på bebyggelsen och dess följdanläggningar. Några andra krav riktade inte sta- ten mot kommunerna när det gällde fritidshusfrågorna. 1947 års bostadsförsörjningslag, där kommunerna fick ett ansvar för bostadsförsörjningen i varje kommun, omfattade endast permanentbebyggelsen.

Efter hand upptäckte fler och fler kommuner under fem- tiotalet att den nya fritidsbebyggelsen ställde allt större krav på kommunala insatser - vägar, vatten och avlopp samt reningsanläggningar och el. En del kom- muner introducerade därför översiktsplaner även för fritidshusområden i syfte att styra bebyggelsen och dess omfattning. Men detta hörde till undantagen. Flertalet kommuner planerade bara för det ordinära boendet i och invid tätorterna. Även markköpen kon- centrerade kommunerna till tätorterna. Man överlät åt privata exploatörer att sköta fritidshusbyggandet och enskilda markägare fick genom tomtförsäljningar i praktiken ett kanske lika stort inflytande över bebyggelsens lokalisering som kommunerna själva.

Under sextiotalet uppmärksammades fritidshusfrågorna i och med att den statliga fritidsutredningen satte i- gång sitt arbete⁴⁾. Dessförinnan hade staten via fon- den för friluftslivets främjande med hjälp av stats- bidrag stött byggandet av kommunala fritidsbyar. Det sammanlagda stödet från denna fond uppgick 1964 till

- 3) Utredningens förslag om att bl a använda tipsmedel för rekreationsanläggningar förverkligades ej pga krigsutbrottet.
- 4) Utredningen startade sitt arbete hösten 1962.

ca 4,7 miljoner kronor⁵⁾. Men den statliga fritidsutredningen hade inte några konkreta direktiv om att föreslå åtgärder för att främja en viss typ av anläggningar för fritidsboendet. Utredningen såg istället som sin huvuduppgift vad angår fritidshusfrågorna att föreslå lämpliga lokaliseringsprinciper för nya stugor och lämpliga lokaliseringsområden i landet. Konflikten mellan friluftsliv och fritidsbebyggelse såg man inte som det stora problemet utan uppgiften var snarare att anvisa både passande och väl tilltagna områden för fritidshus. Utredningen sa också att det från nationalekonomisk synpunkt är viktigt att flera familjer om möjligt använder en och samma fritidsbostad. Man kanske också bör tillägga att det under lång tid tillbaka funnits ett allmänt mål, som också inbegriper fritidsbebyggelsen, om att allemansrätten är viktig att slå vakt om. Detta kan då ses som någon slags social målsättning som i första hand statsmakterna vill främja. Den uttrycks emellertid mest implicit i skilda officiella dokument.

2.2 Den nya naturvårdslagen

Naturvårdslagens tillkomst 1965 samt planverkets och naturvårdsverkens bildande 1967 medförde i takt med ett ökat byggande av fritidshus, som i sin tur ställde större krav på ett kommunalt engagemang, att fritidshusfrågorna fick en ökad uppmärksamhet. Detta gällde inte minst i samband med bildande av naturreservat och krav på dispens från strandskyddsförbudet från olika exploatörers sida. Vi fick också många nya konflikter mellan friluftsliv-fritidsbebyggelse och industriintressen (Värö, Kvicksund, Bråviken, Stenungsund, Lysekil m fl platser) samt mellan fritidsbebyggelse och friluftsliv. I de senare fallen var konflikterna mest koncentrerade till större orters närrekreationsområden. I regionplanarbetet inför regionplan 1970 i Stockholmstrakten togs dessa frågor upp. Man säger på ett ställe i 1966 års skiss⁶⁾ att ny fritidsbebyggelse bör tillkomma utanför 1 timmas bilavstånd från Stockholms city i syfte att hindra konflikter mellan fritidshus och friluftsliv och prioritera friluftslivsaktiviteter nära bebyggelsen.

Den här skissmässigt formulerade utveckling låg som allmän bakgrund till det tal som dåvarande kommunikationsministern Olof Palme höll 1966 och som var startpunkten till den fysiska riksplaneringen. Detta tal kan sägas vara början till ett mer genomtänkt socialt program för statsmakternas engagemang på fritids- och rekreationslivets områden. Olof Palme betonade bl a i sitt tal⁷⁾ att den ökade konkurrensen om marken kom-

5) Uppgift från SOU 1965:19

6) Skiss 1966 till regionplan för Stockholmstrakten, Stockholms regionplanekontor.

7) Tal av Olof Palme vid ett möte arrangerat i Stockholm 1966 (hos Föreningen för samhällsplanering).

mer att skapa fler intressekonflikter i framtiden. Andemeningen i vad han sa var vidare, att de ekonomiskt starka krafterna inte skall få större spelutrymme än de grupper som kräver mark för friluftsliv och fritidshusbebyggelse. De sociala behoven var för honom mycket viktiga.

I och med framväxandet av den fysiska riksplaneringen kom statsmakterna - i första hand regeringen - att formulera ett socialt inriktat program för markanvändningen, något som saknats tidigare. De enskilda politiska partierna hade dock tagit upp de här frågorna dessförinnan. I direktiven till den statliga bygglagutredningen sa sittande regering 1968, att "vid utformningen av miljön bör beaktas grundläggande sociala strävanden såsom kravet på jämlikhet, valfrihet och trygghet samt hygienisk och social välfärd. Det betyder att gemensamma och långsiktiga samhällsintressen väger tungt i förhållande till kortsiktiga och privata intressen. Den fysiska planeringen är ett av de viktigaste instrumenten när det gäller att forma den miljö som människorna skall leva i." ⁸⁾

2.3 Riksplanepropositionen

I propositionen om den fysiska riksplaneringen preciserade den då aktuella regeringen en grundsyn när det gäller fritidsbebyggelse och markanvändning av betydelse för statsmakternas handlande under 70-talet.⁹⁾ I skrivningen säger ansvarigt statsråd att ekologiska krav skall styra markanvändningen i ett långsiktigt perspektiv. Vidare sägs att det är viktigt att skapa stora och lättillgängliga rekreationsytor nära tätorterna. Fritidsbebyggelsen får inte hindra en sådan planering. Denna bebyggelse ville regeringen också styra mer noggrant än tidigare för att skydda kuster och andra attraktiva naturpartier från bebyggelse och underlätta byggandet av andra fritidsboendeformer än enskilt ägda fritidshus.

I förslaget till propositionen ¹⁰⁾ sägs att "I konkurrensen om den mark som det råder knapphet på är industrin och fritidsbebyggelsen de intressen som har lättast att hävda sig. Risken är påtaglig att konkurrensen går ut över det rörliga friluftslivet som för många människor är den enda möjligheten till kontakt med naturen. De riktlinjer som nu bör fastställas för den fysiska riksplaneringen bör ta sikte på sådana naturtillgångar där rikssynpunkterna och den stora allmänhetens intressen har stor tyngd. Det gäller just kusterna, fjällvärlden och vissa vattendrag".

8) Dir till bygglagutredningen den 29.3.1968.

9) Proposition 1972:111 bil 2 och 3

10) " Förlaga

I betänkandet från kommittén för planering av turist-
anläggningar och friluftsområden¹¹⁾ fullföljer utre-
darna ovannämnda allmänna riktlinjer och preciserar
dem ytterligare. De sociala aspekterna ges ökad tyngd
i förhållande till tidigare väsentliga dokument från
statsmakterna. I målavsnittet säger utredarna "att
fortsatta samhällsåtgärder inom denna mycket starkt
växande sektor (rekreationssektorn - vår anmärkning)
sker mot bakgrunden av en målmedveten vilja att bygga
upp ett rekreativt liv som är öppet för alla. Ingen
skall hindras att vare sig av ekonomiska, sociala el-
ler fysiska skäl få den nödvändiga rekreationen i sam-
band med semester eller längre ledighet".

Längre fram heter det: "Ett övergripande mål i en
rekreationspolitisk målsättning är enligt kommitténs
uppfattning att de offentliga medel som används för
turism och rekreation för turistanläggningar och re-
kreativt anläggningar måste satsas på ett sådant sätt
att en bred allmänhet kan utnyttja dessa anläggningar
och områden." Detta mål hade enligt kommittén föl-
jande innebörd:

- "- områden för rekreativt liv måste ligga spridda
över landet, så att de kan nås av alla,
- satsningen på områdena måste ha en sådan omfatt-
ning att prisutbudet blir lågt,
- anläggningarna måste ges en sådan standard att
handikappade och andra eftersatta grupper med
lätthet kan utnyttja anläggningarna."

Regeringen följer upp detta synsätt i sin proposition
1975 om planeringen av rekreation och turism.¹²⁾ Man
säger bl a "att det är ett nödvändigt och viktigt in-
slag i fritidspolitikerna att samhället på olika områden
ser till att fritidssysselsättning erbjuds mänskorna.
Det gäller på utbildningens och kulturens områden, men
det gäller också ifråga om idrott, rekreation och
turism. Om inte samhället medverkar till detta kommer
de rent kommersiella intressena att dominera fritids-
utbudet och risken att stora grupper ställs utanför
möjligheten att välja önskad fritidsaktivitet blir
påtaglig".

Föredragande statsrådet säger vidare: "Därför är det
viktigt att inte sociala och ekonomiska hinder bestäm-
mer vilka som kan få del av utbudet av rekreativt-
och turistaktiviteter"... "I alltför hög grad avspeg-
lar emellertid dagens utbud en gången tids efterfrå-
gan. Många av de aktiviteter som bjuds är det svårt
eller omöjligt för t ex barnfamiljer, pensionärer och
handikappade att utnyttja. Andelen kostnadskrävande
rekreativt- och turistaktiviteter är alltför domine-
rande, vilket missgynnar de grupper jag redan nämnt,

11) SOU 1973:53

12) Proposition nr 46 år 1975.

liksom låglönegrupperna." Längre fram i propositionen säger ansvarig minister: "Rekreationspolitiken måste för att bli framgångsrik bedrivas från såväl sociala som ekonomiska utgångspunkter".

Denna skrivning som det i riksdagsbehandlingen fanns en bred majoritet för, får ses som ett viktigt övergripande ställningstagande när det gäller all fritid och rekreation. Man trycker hårt på att få rekreation för alla utan diskriminerande inslag när det gäller ekonomiska resurser etc. Detta ansluter till skrivningen i riksplanepropositionen.

2.4 Fritidshusbyggandet

I samma proposition, som primärt innehöll riktlinjer för att avsätta 23 primära rekreationsområden (idag 25 områden) i hela landet för allmän turism i särskilt attraktiv naturmiljö, betonade man att det krävs en aktiv offentlig planering av områdena. En logisk följd av det principiella resonemanget var att man skulle satsa på övernattningsanläggningar i dessa områden som kan erbjuda billig vistelse och ta emot stora grupper av människor. Olika former av kollektivt ägda och styrda fritidshusanläggningar blir då naturligt, alternativt och som komplement intensivt utnyttjande av enskilt ägda stugor.

I proposition 1975/76 nr 1 säger regeringen att man bör hålla en allmänt restriktiv hållning i kommunerna mot ny fritidshusbebyggelse i områden som berörs av geografiska riktlinjer inom fysisk riksplanering. Detta betyder också restriktivitet inom de primära rekreationsområdena. Först när översiktliga planer finns framtagna och som anpassats till riksplaneringens och rekreationspolitikens allmänna mål kan byggandet aktiveras. Man nämner i propositionen att särskild återhållsamhet med byggandet av fritidshus bör gälla bl a fjällregionen samt Öland och Gotland. Ännu idag saknar flera av de primära rekreationsområdena sådana översiktliga planer som skall finnas till ledning för byggandet.


Rekreationsberedningen lade fram ett betänkande 1978¹³⁾ där fritidsboendet behandlades. Beredningen säger i sitt förslagskapitel att "allmänhetens möjligheter till rekreation i samband med semester och längre ledigheter fortfarande är alltför begränsade. Man säger vidare att kommunerna har alltför små resurser för att genom investeringar i gemensamhetsanläggningar skapa förutsättningar för en önskad utveckling av rekreativt liv.

Beredningen vill hindra det enskilda fritidshusbyggandet i de primära rekreationsområdena till förmån för stugbyanläggningar med korttidsuthyrning på rimliga ekonomiska villkor. Sådana anläggningar kan i många


13) "Statliga insatser för turism och rekreation", rapp. från rekreativberedn., stencil DsJo 1978:2

Karta utvisande de 25 primära rekreatiomsområdena



 = Fjällområden

 = Skogsområden

 = Kustområden

- 1 = Sydskaånes sjö- och åslandskap
- 2 = Östskååne
- 3 = Kullaberg-Hallandsås
- 4 = Åsnen-Listerlandet
- 5 = Öland
- 6 = Gotland
- 7 = Småland-Östgöta skärgård
- 8 = Norra Bohuslän
- 9 = Dalsland-Nordmarken
- 10 = Tiveden
- 11 = Sörmlands skärgård
- 12 = Mälaren
- 13 = Fryksdalen
- 14 = Siljansbygden
- 15 = Ljusnan
- 16 = Dalafjällen
- 17 = Härjedalsfjällen
- 18 = Åre
- 19 = Höga kusten
- 20 = Vindelälven
- 21 = Tärna-Graddis fjällområde
- 22 = Norrbottens skärgård
- 23 = Abisko-Kebnekaise
- 24 = Malingsbo-Kloten
- 25 = Nedre Dalälven

Källa; Rekreatiomsberedningens rapport
Ds Jo 1978:2

fall väsentligt stödja befintliga serviceenheter eller stimulera nyetablering av sådana. Enskild fritidshusbebyggelse vill beredningen istället ha i områden som dels är glesare bebodda, dels mindre eftersökta för allmän turism.

Beredningen föreslår en rad åtgärder för att utveckla ett allmännyttigt byggande av icke-kommersiella anläggningar för fritidsboendet. Man tänker sig främst kommunalt huvudmannaskap för sådana byggen. Bland förslagen märks:

- a Ökat stöd till turistanläggningar inom regionalpolitiken.
- b Ökat stöd till beredskapsarbeten inom stugsektorn.
- c Ökade projekteringsbidrag för bl a stugbyggande.
- d Markförvärvslånefond för kommunala förvärv av mark.
- e Ökade investeringsstöd fört ex kommunala stugbyar.

2.5 Planeringsskedet av riksplaneringen

Riksplaneringens planeringsskede är nu avslutat i en första etapp och finns summerat i en proposition¹⁴⁾. Av skrivningen i propositionen framgår bl a att regeringen vill begränsa byggandet av enskilda stugor för fritidsboende kring kusterna i en stor del av landet samt i det södra fjällområdet (Kopparberg och Jämtlands län). Syftet är att minska konflikterna med naturvården, med det rörliga friluftslivet samt prioritera anläggningar som också underlättar naturupplevelser och semestervistelser för dem som inte äger fritidshus. Enligt regeringen bör turismen och friluftslivets intressen prioriteras i dessa områden, vilka i stort också inkluderar de 25 primära rekreationsområdena.

Enligt samma proposition vill regeringen begränsa den enskilda fritidsbebyggelsen i andra attraktiva naturmiljöer än de som särskilt berörs av de geografiska riktlinjerna inom den fysiska riksplaneringen. Ett genomgående drag i regeringens proposition är att man genom de preciserade reglerna för nytillkommande fritidsbebyggelse vill underlätta en allmän turism och ett mer intensivt utnyttjande av de boendeinvesteringar som görs. Kommunala stugbyar för uthyrning samt andra stugbyar får därigenom ett ökat stöd i den framtida investeringspolitiken.

Naturvårdsverket yttrade sig för en tid sedan över kommunernas planer i anledning av riksdagens beslut om den fortsatta fysiska riksplaneringen¹⁵⁾. I yttrandet säger verket bl a att kommuner och stat bör föra en relativt hård linje mot olika privata exploaterings-

14) Regeringens proposition 1978/79:213

15) "Yttrande över den fysiska riksplaneringens planeringsskede", SNV pm nr 931, 1978.

intressen som hotar riktlinjerna för de 25 primära rekreatiomsområdena. Helst vill verket att man när det gäller de primära rekreatiomsområden, som ju är utsatta för det största enskilda exploateringsstrycket av samtliga attraktiva naturområden i landet,

- a) inte tillåter mer enskild bebyggelse i dessa områden innan genomtänkta planer som visar att riksplaneringens intentioner fullföljts tagits fram,
- b) länsstyrelserna vägrar fastställa detaljplaner som strider mot riksplaneringens riktlinjer,
- c) kommuner utnyttjar sitt planmonopol för att hindra olämplig bebyggelse.

Verket säger också att friluftsområden utan bebyggelse inte får ses som framtida markreserver för andra ändamål och tillägger att allmänna kommunikationer måste byggas ut så att rekreatiomsintressena tjänas. Hela svenska folket är ju inte bilburet.

2.6 Kommunernas 60- och 70-talspolitik

I tidigare avsnitt har vi återgivit några fakta som redovisade kommunernas relativt vaga intresse för fritidshusbebyggelsen fram till 60-talets mitt. Intresset för aktiva åtgärder ökade dock mot decenniets slut på byggandets omfattning, nya lagar, byggandets miljökonsekvenser etc. Vissa kommuner satsade under sextiotalet stor energi på fritidshusfrågorna och flera kommuner byggde egna stugbyar för att skapa bättre boendemöjligheter för grupper som själva inte ägde fritidshus. Sysselsättnings-skäl fanns också med i bilden.

Enligt de uppgifter som kommittén för planering av turistanläggningar och friluftsområden¹⁶⁾ lade fram 1973 hade vi, som framgår av bifogade kartor, 21 semester- eller stugbyar i landet 1955. 1969 hade vi cirka 150 sammanlagt¹⁷⁾. Av denna ökning är hela 85 kommunägda. Detta visar att det allmännyttiga stugbyggandet var av stor omfattning under sextiotalet. Ökningen mellan 1955-61 var endast cirka 20 byar i kommunal regi. Anledningarna till att kommunerna byggde så många byar under sextiotalet var bl a AMS-bidrag till byggandet, ökad efterfrågan, relativt låga byggkostnader och relativt små förräntningskrav samt låga markpriser. Vi ser t ex av kartorna att en stor del av de nya byarna under sextiotalet etablerades inom kommuner med arbetslöshetsproblem, dvs i de skogslänen. I de fallen var AMS-stöd till byggandet en extra stimulans utöver andra typer av offentliga bidrag (se särskilt avsnitt i rapporten).

16) SOU 1973:52

17) Med stugby menas här en samlad och homogen bebyggelse för korttidsuthyrning med gemensam förvaltning och med ett minimum av 5 stugor eller 20 bäddar. Def följer SOU 1973:52.

Under sextiotalet ökade också det privata byggandet av stugbyar med en stark koncentration till fjällregionen - se kartorna. 1972 var antalet stugbyar cirka 180, varav 115 kommunägda (stiftelser, bolag eller annan ägandeform). Men av ökningen på cirka 30 sedan 1969 var endast 10 kommunägda, dvs kommunernas andel av nybyggandet sjönk radikalt i förhållande till snittet för 60-talet. Denna utveckling har sedan fortsatt under 70-talet. År 1976 fanns cirka 220 fritidshusbyar-stugbyar och 1978 242 stycken¹⁸⁾. Den kommunala andelen har minskat under 1970-talet. Exakta siffror saknas dock.

Anledningen till det senare är ökade byggkostnader, svårigheter att få tillräckligt långa lån, små statliga subventioner, starkt ökade driftskostnader samt en rädsla för att bygga kommunala anläggningar för korttidsuthyrning med relativt höga hyror (se vidare kapitel 3).

Det ökade intresset för stugbyar i kommunerna under sextiotalet hade inte alltid en motsvarighet i ett fast kommunalt grepp över den samlande fritidshusexpansionen, även om det på denna punkt blev något bättre mot slutet av decenniet. Under 1970-talet har kommunerna engagerat sig hårdare i fritidshusbebyggelsen av flera skäl:

- a) Den fysiska riksplaneringens program- och planeringsskeden har mer eller mindre tvingat kommunerna att beakta fritidshusutvecklingen.
- b) I samband med riksplaneringens introduktion började flera kommuner använda sig av s k kommunöversikter i syfte att på ett relativt enkelt sätt styra fritidshusexpansionen, i första hand geografiskt. Planeringsformen rekommenderas av Statens planverk.
- c) Beslutet om de primära rekreationsområdena 1975 innebar ett tvång för många kommuner att mer detaljerat försöka få ett grepp om den enskilda fritidshusbebyggelsen.
- d) Det ökade fritidshusbyggandet kräver stora kommunala investeringar. Naturvårdsorganens miljökrav gör att kommunerna måste engagera sig hårdare på denna punkt än tidigare.
- e) Permanentningen av fritidshus sprider sig mer och mer, vilket medför nya kommunala kostnader. Kommunerna vill genom sin planering för nybyggandet försöka förebygga en större permanentning, även om man på denna punkt har svårt att styra utvecklingen.

18) Uppgifter för 1976 från FRP-rapport nr 10, 1977 samt för 1978 från Sveriges Turistråds inkvartingsstatistik, stencil oktober 1978.

Slutsatsen när det gäller det kommunala engagemanget blir att det i likhet med det statliga väsentligt ökat under 1970-talet jämfört med alla tidigare decennier, även om kommunerna av angivna skäl minskat nybyggandet av offentligt ägda fritidshusbyar. Vi hänvisar dock på denna punkt till kapitel 3 för mer utförlig information om de aktuella kommunala ambitionerna. Mycket talar nämligen för att många kommuner idag åter vill öka den offentligt ägda delen av fritidshusmarknaden.

2.7 Fackföreningsrörelsens uttalanden

Vi skall avsluta detta korta historiska kapitel med att citera några LO-utredningar-dokument av intresse när det gäller att forma en kommunal och statlig politik för fritidsboendet. LO har mer och mer gått in för att engagera sig i sina medlemmars fritidsaktiviteter och möjligheter att använda fritiden på ett meningsfullt sätt. De sociala målen har kommit i förgrunden.

I ett fackligt nordiskt samprogram om fackföreningsrörelsens syn på rekreationspolitiken säger man på ett ställe att det är viktigt att olika folkrörelser själva skaffar sig en kontroll över förläggningssektorn i syfte att pressa priser och erbjuda bra semesteralternativ för medlemmarna¹⁹). Man vill bl a att folkrörelserna tillsammans med vissa offentliga organ bygger egna fritidshusanläggningar. I direktiven till svenska LO:s fritids-rekreatiionsutredning säger organisationen bl a att kommersialiseringen av fritiden bör motverkas²⁰). LO säger också att det behövs kollektivt ägda fritidshusanläggningar för att skapa bra övernattningsmöjligheter för alla. Utredningen skall ge förslag om sådana ickekommersiella anläggningar i statens-kommunernas, kooperationens, fackföreningsrörelsens eller annan folkrörelses regi. Finansieringsproblemen i samband med dessa anläggningar - man tänker sig främst stugbyar i någon form - skall också behandlas.

LO:s ordförande Gunnar Nilsson underströk fackets krav ytterligare i ett tal under våren 1979²¹). Han betonade främst att vanliga LO-medlemmar sällan har råd med egna fritidshus och att det därför än nödvändigt att det görs krafttag så att spekulatjonen i fritidshus minskas och bra och billiga alternativ skapas för alla.

19) "Rapport från arbetsgruppen semester-fritid", Nordens Fackliga Samorganisation NFS, februari 1978, stencil.

20) Direktiv från LO-skrivelse nr 101 1978 från LO.

21) Tal av Gunnar Nilsson den 20.5.79 i Leksand

2.8 Sammanfattning

Som en allmän och kort slutsats vill vi säga, att kommunerna och staten - men kanske främst staten och vissa enskilda kommuner som Ludvika, Stockholm och Göteborg - numera genom olika beslut och åtgärder betonar det centrala i att alla människor får möjligheter till bra och billiga semesteralternativ. Att erbjuda bra övernattningsmöjligheter i allmänt ägda fritidshusbyar tycks vara en önskvärd lösning för stora, organiserade grupper av människor. Sådana lösningar betonar man främst från statens sida vad gäller markanvändningen och turistplaneringen i de 25 primära rekreationsområdena. Även i andra attraktiva naturmiljöer vill man gynna lösningar som inte medför särskilda ekonomiska och praktiska hinder för resursmässigt svaga grupper. I vårt arbete kommer aspekter av det här slaget att spela en viktig roll.

3 KOMMUNERNAS VÄRDERING AV DRIFT OCH BYGGANDE AV KOMMUNALA STUGBYAR

3.1 Inledning

Ett viktigt syfte med denna studie är att studera varför de kommunala stugbysatsningarna markant avtog mot slutet av 50-talet samt varit mycket sparsamma under 70-talet. För att genomföra denna uppgift har vi varit i kontakt med ett större antal kommunala företrädare och tjänstemän på västkusten och i Dalarna. Vi har också tagit del av offentliga utredningar som behandlat dessa frågor.

Vi har i kapitel 2 redovisat hur det kommunala engagemanget i fritids- och fritidshusfrågor utvecklats under åren. I många kommuner har man sett frågan om fritidshus och fritidshusplanering som en privat uppgift och som en så marginell samhällsuppgift att privata markägare och exploatörer kunnat sköta denna del av byggandet ganska fritt. Först när byggandet blev allt större under 60-talet och konsekvenserna för miljön allt påtagligare, började ett antal kommuner att se fritidshusexploatering som en viktig samhällsfråga.

I takt med att miljöfrågorna blivit viktigare, bebyggelsen kommit allt närmare stränder och attraktiva naturpartier, permanentningen av fritidshus ökat och följderna för den kommunala ekonomin blivit mer akuta, har även fritidshusbyggandet inordnats i den ordinarie fysiska planeringen. Detta har skett med början under 70-talet. Undantagen från 60-talet är få. Kostnadseffekterna av den ökade bebyggelsen och permanentningen har kanske blivit den starkaste väckarklockan när det gäller att ta fritidshusbyggandet på allvar i den kommunala planeringen. Vi skall i detta kapitel bl a nämna några erfarenheter från ett par studier av problemet^{1) 2)}.

3.2 Exempel 1: Kungälv kommun

Intresset för olika typer av fritidsaktiviteter är stor i Kungälv kommun, som under 70-talet styrts av de borgerliga partierna. Inom kommunen ligger Marstrand, som främst är känd för sin segelsport med bl a stora internationella seglarregattor. Även den vanliga båtsporten är omfattande inom kommunen. Relativt nyligen har kommunen byggt en hamnplats för ca 650 båtplatser. Det finns även planer på att bygga

1) "Omvandling av fritidsbebyggelse - kommunealekonomiska konsekvenser med hänsyn till social och teknisk service", av Stig Granhet samt Conny Widmark. BFR-rapport R89:1979 Stockholm 1979.

2) "Kommunealekonomiska konsekvenser av fritidsbebyggelse". Nordöstra Skånes Kommunalförbund, Svenska Kommunförbundet nr 2533/1972 den 17.11.1972.

ännu en och större hamnanläggning. Det är inte bara kungälvsvor som vill ha båtplatser. Männskor i hela göteborgsregionen är intresserade.

Inom kommunen finns det en kommunal stugby som byggdes i mitten av 1950-talet. (Denna by skall vi diskutera mer ingående i de fallbeskrivningar som vi presenterar i kapitel 5. Vi skall dock föregripa några förhållanden redan här).

Kommunen vill att stugbyn skall vara kvar trots att verksamheten inte går ihop ekonomiskt och att andelen kommuninvånare som använder stugbyn har sjunkit. Ett skäl är att man tycker det bör finnas en sådan här semesterform att tillgå inom kommunen. Man kan också tänka sig utöka byn med hänsyn till attraktiviteten. Några konkreta planer finns ännu inte på en utbyggnad.

Kungälv kommun ingår i ett interregionalt kommunalförbund. Inom detta kommunsamarbete görs vissa utredningar om regionens fritidsfrågor. I en utredning, som undersökte de ekonomiska och lokaliseringsmässiga förutsättningarna för stugbyar på västkusten, valde man ut en plats för en ny stugby i kommunen³⁾. Från kommunledningens sida är man positiv till att en ny kollektiv anläggning uppförs. Av främst ekonomiska skäl är planerna vilande. Vid de samtal vi har haft med samtliga kommunrepresentanter i denna studie poängteras att den fysiska riksplaneringen ännu inte använt på vilket sätt kommunerna skall kunna finansiera kollektiva stugbyanläggningar (se dock rekreationsberedningens betänkande från 1978⁴⁾). Inom Kungälv kommun vågar man inte själv göra en sådan ekonomisk satsning med tanke på de ekonomiska förutsättningarna som föreligger.

Det finns ett privat byggföretag som är intresserat av att få bygga inom kommunen. Företaget har köpt in ett större markområde där råmarken kostar mellan 40-50 kr per m². Löses planfrågan, där vattentillgången är ett av problemen, är sannolikheten för att området exploateras stor. Det finns också andra anspråk i kommunen. Dels har en husvagnsklubb deklarerat ett intresse för en husvagnscamping av mer permanent karaktär och dels har man funderat över att bygga en ny campingplats. Det har också diskuterats huruvida man skulle kunna integrera fiskets, jordbrukets och skogsbrukets intressen med fritidsintressena. Några konkreta planer finns ej f n.

När det gäller kommunens inkomster från turismen betonas att dessa främst är indirekta. Detta innebär att kommunens affärsinnehavare får ett större köpunderlag, som kommer kommuninvånarna till del via ökade skatte-

- 3) "Stugbyar på västkusten - en problemstudie", Rapport SNV PM 1062, Statens naturvårdsverk.
- 4) "Statliga insatser för turism och rekreation", betänkande av den statliga rekreationsberedningen DsJo 1972;2.

intäkter och indirekt ökad sysselsättning. Turismen skapar också vissa direkta sysselsättningstillfällen. I Marstrand, den ort i kommunen som är mest turistinfluerad, ger turismen flera jobb inom båtbyggeri, segelmakeri, restauranger, sportaktiviteter m m. En del av de vinster som skapas genom turistnäringen stannar ej inom kommunen, eftersom många av huvudmännen bor i andra kommuner. Turismen har också negativa sidor. Man får ökade utgifter för sophantering, förstörelse, ökad parkeringsövervakning, ökade utgifter för kollektivtrafiken etc. Till dessa löpande utgifter kommer också merutgifter för infrastrukturen, dvs pengar för vägar, vatten, avlopp, reningsverk, parkeringsplatser m m. Kommunen måste t ex dimensionera för ett större antal människor än de som bor permanent.

3.3 Exempel 2: Strömstad kommun

Strömstad är en turistort med gamla anor. Kommunen styrs sedan många år av de borgerliga partierna. På 60-talet satsade kommunen på att bygga och driva en stugby i egen regi. Totalt bestod anläggningen av 97 hus. Drygt 50 av husen var av enklare typ på 9 m² med gemensam va-anläggning. Resterande hus var av högre kvalitet. Kommunen fick emellertid ekonomiska problem med att driva anläggningen, varför man sålde ut de större stugorna till enskilda. De övriga stugorna har kommunen arrenderat ut till en privat näringsidkare, som också driver en campingplats.

För närvarande har kommunen inga planer på att bygga någon ytterligare stugby i kommunal regi. Om man skulle bygga någon stugby skulle det vara för att tillgodose kommunens egna invånare. Eftersom man inte upplever att kommuninvånarna har några direkta behov av en stugby - Strömstad är en kustkommun - finner man inte några motiv att uppföra en fritidsanläggning.

I Strömstads kommun har Kullenberg AB introducerat en ny form av fritidsboende. Hur denna stugby fungerar redovisas i fallbeskrivningarna i kapitel 5. Från kommunens sida pekar man framförallt på de sysselsättningstillfällen som skapas genom denna etablering. Ett viktigt kriterium för om kommunen godkänner liknande projekt eller ej är huruvida projektet skapar några åretruntarbeten. I en undersökning från tekniska högskolan i Stockholm⁵⁾ redovisas en förteckning över "projekt under diskussion" från bostadsdepartementet⁶⁾. Av den framgår att också privata fritidshusprojekt är under diskussion för bl a Strömstads kommun. Som "tänkt upplåtelseform" anges andelshus, respektive andelshus/hotell.

5) "Andelsboende i fritidshus" av P G Blixt och T Forsblad, inst. för fastigh.teknik. Examensarb. kursrapp. 1979:29.

6) Bostadsdepartementet gjorde för några år sedan en enkät till kommunerna där de frågade efter aktuella projekt. Enkäten gick också till andra. Från denna enkät har ytterligare strömstadsprojekt kommit i dagen.

Kommunen ingår även i ett samarbete med några andra kustkommuner i Bohuslän. Huvudsyftet med planeringen anges vara: 7) "att föreslå samordnade åtgärder för att säkra riksintressena inom det obrutna kustområdet". I utredningen skiljer man mellan "utvecklingsområden" och områden, där bevarandebeståndet skall prioriteras. För den senare områdestypen vill utredningen att den enskilda fritidsbebyggelseutvecklingen starkt begränsas. Man kan däremot tänka sig att viss utbyggnad av uthyrningsstugor "uppförs i anslutning till befintliga gårdsanläggningar på landsbygden".

Vad gäller "utvecklingsområden" har man ännu inte tagit ställning till hur dessa skall byggas ut och i vilken omfattning. För de områden som är avsedda för fritidsboende säger man följande:

"Vid områdes- och detaljplaneringen av områden för fritidsboende bör eftersträvas att olika former av fritidsboende bereds utrymme".

"På vilket sätt detta bör ske, i vilka proportioner olika boendeformer bör beredas utrymme, hur friluftsanläggningar bör dimensioneras m m, har inte diskuterats så utförligt inom kustutredningen, att några riktlinjer kan ges".

I utredningen säger man vidare om fritidsboendet:

"Norra Bohusläns kustutredning vill betona vikten av att de sociala aspekterna på utvecklingen av turism och friluftsliv kommer till uttryck i utvecklingsområdenas strukturella uppbyggnad. Det innebär bl a att boendeformer som ger många människor möjlighet att tillgodogöra sig de rekreativa värdena i utredningsområdet bör prioriteras och kanske garanteras genom avtal vid upplåtelse av utrymme för exploatering med bebyggelse av annat slag."

"Alternativ som lämpar sig särskilt väl inom utvecklingsområdena är grupper av renodlad fritidsbebyggelse, gärna i form av andelsägda fritidshus eller ännu hellre, anläggningar med fritidshus för uthyrning. Dessa medger ett effektivare utnyttjande, och ger fler människor möjlighet att bo i fritidshus vid kusten".

Ovanstående fyra citat är viktiga att studera. Man eftersträvar följande mål:

- a) att olika former av fritidsboende bereds utrymme,
 - b) att de sociala aspekterna i planeringen för turism och rekreation avspeglas i de utvecklingsområden man vill bygga upp,
 - c) att ett allsidigt utnyttjande prioriteras och garanteras,
- 7) "Gemensamma planeringsriktlinjer" av Norra Bohusläns kustutredning i BOSAM, Udevalla 1978.

- d) att fritidshusen utnyttjas så effektivt som möjligt.

Det påpekas i utredningen att man ännu inte tagit ställning till "på vilket sätt detta bör ske, i vilka proportioner olika boendeformer bör beredas utrymme", etc. Någon plan för hur de mål man eftersträvar skall förverkligas finns således inte ännu men arbete pågår inom den s k TURBO-utredningen. Allmänt säger man från kommunens sida att det fattas kapital för ett kommunalt engagemang. Man hoppas att den statliga rekreationspolitikern skall tillföra kommunen eller snarare hela det primära rekreativsområdet "Norra Bohuslän" vissa medel.

3.4 Exempel 3: Halmstads kommun

Halmstads kommun ligger i Hallands län och styrs sedan 1976 av det borgerliga blocket. Kommunen är starkt influerad av turism och fritidsboende. Intresset för att bygga enskilda fritidshus i kommunen är stort. Genom tidigare fritidsbebyggelse, främst enskild bebyggelse, har kustområdet i princip redan blivit fullbebyggt. I det "Förslag till kommunöversikt"⁸⁾ som kommunen upprättat framgår att konkurrensen om attraktiva friluftsområden är stark.

Tidigare har kommunen haft en kommunal stugby för uthyrning. Anläggningen gick med förlust. Man hade inte heller avsatt några medel för reparation. Turistbyrå som administrerade uthyrningen hade märkt ett stort intresse från gästerna att vilja köpa stugorna. Genom att det fanns ett intresse från enskilda personer samt det faktum att det ekonomiska utbytet av verksamheten bedömdes vara negativt, beslöt kommunen att en försäljning skulle äga rum.

Anläggningen bestod av 74 hus om 28 m² vardera. Stugorna var anpassade till sommarvistelse. Byn var en kommunal angelägenhet förutom själva marknadsföringen som sköttes av turistbyn.

För närvarande finns inga planer på att kommunen skall bygga en lika stor och ny anläggning. Däremot kan kommunen tänkas engagera sig i mindre projekt. Ett projekt som diskuterats har varit en anläggning i Simlångsdalen. Kommunens roll i projektet skulle i så fall begränsas till vissa investeringar i infrastrukturen. Vad gäller andra fritidsboendeformer är sittande kommunledning positiv till en viss utbyggnad av det enskilda fritidshuset. Eftersom kustområdet i princip redan är utbyggt är intresset riktat mot en inlandslokalisering.

8) "Kommunöversikt", Halmstads kommun 1977.

Arbetet med den fysiska riksplaneringen har på allvar kommit igång de två senaste åren. Mycket tid och resurser har gått åt för att få kommunsammanslagningarna att fungera. I en tidigare kommun, Söndrum, hade man t ex planer på att bygga en kommunal stugby. En tanke med projektet var här att låta militären få tillgång till anläggningen under viss tid. På detta sätt skulle projektet kunnat realiserats. Efter kommunsammanslagningen med bl a Halmstad har planerna lagts åt sidan.

3.5 Exempel 4: Lidköpings kommun

Lidköpings kommun ligger vid Vänern och styrs av en borgerlig majoritet. Kommunen har arbetat fram en kommunomfattande markdispositionsplan. En viktig del av markdispositionsplaneringen har varit frågor kring friluftslivet och fritidsbebyggelsen. Lidköpings kommun har också ett intimt samarbete med tolv andra kustkommuner inom Vänerregionen⁹⁾. I den utredningen kostaterar man ett stort intresse för det enskilda fritidshusbyggandet samt från friluftslivet. I utredningen betonar man det angelägna i att reservera attraktiv mark för turismen och det rörliga friluftslivets anläggningar.

Kommunens allmänna syn på fritidsbebyggelsen sammanfattas i markdispositionsplanen: (citrat)

- "- bebyggelsen skall kunna försörjas med vägar, vatten och avloppsanläggningar samt ha kollektivtrafik och butik inom rimligt avstånd,
- bebyggelsen bör inte ta god jordbruksmark i anspråk,
- bebyggelsen bör inte inkräkta på områden som har särskilt stort natur- och kulturvärde,
- läget skall ge förutsättningar för ett attraktivt fritidsboende, gärna i kombination med basanläggningar i övrigt för det rörliga friluftslivet."

Utredningen har tagit fram åtta stycken områden där man tror att förutsättningar finns för en utveckling av fritidsbebyggelsen. Som tänkt upplåtelseform har fem områden föreslagits för äganderätt, medan två områden har föreslagits som lämpliga för uthyrning. För det åttonde området vill man ha en kombination av de båda upplåtelseformerna.

Från kommunledningens sida säger man sig vilja värna om den egna stugan. Man är också positivt inställd till att privata exploatörer, gärna glesbygdsturism

9) "Vänerredovisningen - Vänerkommunernas gemensamma redovisning inom ramen för fysisk riksplanering K-Konsult, 1978.

där enskilda jordbrukare engagerar sig, tar initiativ till att bygga. Kommunens eget intresse för att starta någon by för uthyrning är f n lågt. Skälen är flera. Först och främst har man stora kostnader för att klara av den permanentboende befolkningens behov av att bo. Man tror inte heller att området är attraktivt för mer än en sommarsäsong. Om så är fallet kommer det att bli svårt att uppnå full kostnadstäckning, åtminstone i ett inledningsskede. Man har inte heller någon administration som har erforderliga kunskaper.

Trots det vaga intresse som kommunen har i dagsläget, är man inte helt främmande för att i en framtid engagera sig för t ex en kommunal stugby. Två förhållanden är här viktiga att peka på. Dels hoppas kommunen att rekreationsberedningens förslag till ett utökat stöd för uthyrningsbyar går igenom och dels kan en utveckling av basområden för det rörliga friluftslivet ge vissa förutsättningar för ett kommunalt engagemang. Man säger också att fritidsboendet kan ge vissa positiva effekter för sysselsättningen, servicen samt för den kommunala ekonomin i form av ökat skatteunderlag. Man framhäver också det arbete som utförts genom Vänerredovisningen, som bl a syftar till att Vänerområdet görs tillgängligare med beaktande av andra intressen.

Även länsstyrelsen i Skaraborgs län har tagit initiativ till en utredning om turism och rekreation. Utredningen understryker vikten av att kommuner, lands- ting, länsstyrelse etc samverkar för att nå resultat.

3.6 Exempel 5: Stenungsunds kommun

Stenungsunds kommun ligger i Bohuslän och styrs av borgerliga partier. Inom kommunen ligger en omfattande petrokemisk industrietablering. I den kommunala planeringen intar industriintressena en framskjutande plats. Även fritidsintressena har starka anspråk på marken inom kommunen. Genom arbetet med en särskild markdispositionsplanering för kustzonen har man funnit att det finns få oexploaterade områden kvar. Intresset för att bygga enskilda fritidshus är mycket starkt. Detta gäller inte minst attraktiv fritidshusmark i inlandet av kommunen.

I kommunen finns en större kollektiv anläggning för uthyrning. Denna by ligger i anslutning till europaväg 6 och fungerar som ett övernattningsställe för bilburen genomfartsturism. Byn drivs av en privat person, som är intresserad av att utöka anläggningen.

Kommunens eget engagemang för att bygga och driva kommunala stugbyar för uthyrning är lågt. Man har inga planer på att engagera sig. Däremot är man från kommunens sida positiv till att det etableras stugbyar inom kommunen. Det gäller speciellt byar för uthyrning. För att garantera upplåtelseformen uthyrning vill man använda sig av dels planbestämmelser och dels

exploateringsavtal.

När det gäller kommunens arbete med den fysiska riksplaneringen är det främst en fråga om att reservera attraktiv mark, dvs medverka till att vissa områden säkerställs för friluftslivet.

3.7 Exempel 6: Tjörns kommun

Tjörns kommun är en kustkommun i Bohuslän, belägen strax utanför Stenungsunds kommun. Kommunen styrs sedan länge av en stark borgerlig majoritet. Inom kommunen är en av de undersökta stugbyarna, SKF:s Brattön, belägen. Det samarbete man har med SKF-byn inskränker sig till en gemensamhetsanläggning för sopor. I övrigt sköter föreningen på SKF alla uppgifter vid anläggningen.

Kommunen har inte någon kommunal stugby för uthyrning. Inom kommunen var det tidigare vanligt att lokalbefolkningen hyrde ut delar av sina hus. I många fiskelägen har detta haft en stor omfattning. Efterhand har detta mönster förändrats. Numera är det vanligt att man hyr ut en gäststuga etc. Även semestermönstret har förändrats. Ofta hyr gästerna längre perioder. Från kommunens sida vet man inte hur stor denna verksamhet är. Man känner dock till att för de två större campingplatserna är många av platserna upptagna en längre period av s k "långtidscampare". Det är vanligt att husvagnsägare ställer upp sina husvagnar på campingplatserna och använder den som vanliga fritidshus. Effekten blir att en stor del av platserna för det rörliga friluftslivet försvinner.

Man har under senare tid inom kommunen börjat diskutera på vilket sätt man skall kunna tillgodose det rörliga friluftslivet. I dagsläget är utbudet av övernattningsställen dåligt tillgodosett. Eftersom man är i inventeringsfasen vad gäller dessa frågor, har man ännu inte fått fram alla nödvändiga fakta. Av vikt är enligt kommunen följande:

- 1) Bristen på strandnära marktillgångar är ett faktum. Marken är antingen bebyggd eller omgärdad av naturvårdslagens regler.
- 2) Det är viktigt att värna om de "oorganiserade" turisterna. Kommunen vill därför att upplåtelseformerna skall utformas på ett sätt som möjliggör ett allsidigt utnyttjande.
- 3) Kommunen vill ha full kontroll över en eventuell utbyggnad. Man vill också ha garantier för att anläggningarna kommer att tjäna det rörliga friluftslivet. Man pekar bl a på exploateringsavtalet som en möjlig lösning.
- 4) Ett viktigt motiv till att ta fram alternativ till det egna fritidshuset är också att kommunen vill

bli uppfattad som omsorgsfull gentemot alla slags turister.

5) Kommunen tror inte att turismen är direkt lönsam. Ett problem är att västkusten av tradition har varit ett ensäsongsområde. Man ser emellertid turismen på längre sikt och strävar efter en planerad utbyggnad snarare än en "vind för våg"-politik.

6) När det gäller frågan om vem som skall göra satsningarna kan man tänka sig flera alternativ. Man är positiv till att enskilda tar initiativ till turism och uthyrningsverksamhet. När det gäller ett kommunalt engagemang påpekar man den osäkerhet som finns vad gäller stödformerna till turismen.

7) Från och med år 1979 har man beslutat satsa på en turistbyrå.

8) Kommunen har konstaterat att det finns ett behov av tillfälliga uthyrningsresurser.

3.8 Exempel 7; Kungsbacka kommun

Kungsbacka kommun ligger i Hallands län och har en borg-
erlig majoritet. Kommunen är starkt influerad av fri-
luftsliv och fritidsbebyggelse. Eftersom skärgårds-
och strandområdena är ett riksintresse för det rörliga
friluftslivet har kommunen upprättat en generalplan
över kustområdet. Som exempel på antagna målsättningar
med arbetet sägs följande om tillgänglighet och fri-
tidsboende¹⁰⁾:

"Ökad tillgänglighet för allmänheten till attraktiva
kustområden. Rörligt friluftsliv skall prioriteras
framför enskild fritidsbebyggelse.

Övriga fritidsboendeformer skall utvecklas i attrak-
tiva lägen. I lämpliga lägen skall den konventionella
fritidsbebyggelsen bibehållas."

För närvarande har kommunen ca 7 500 fritidshus. Många
av dessa har permanentats, vilket medfört vissa kost-
nader för kommunen. Man tycker att satsningen på den
enskilda fritidsbebyggelsen skall förändras. I vissa
lägen, där man tidigare har öppnat för fritidsbyg-
gelse, kan man tänka sig vissa kompletteringar. När
det gäller övriga attraktiva områden har man för av-
sikt att skydda dessa i enlighet med den fysiska riks-
planeringens intentioner.

För att utveckla riksintresset är man villig att satsa
på någon typ av kollektiva fritidsanläggningar. Kom-
munen är själv inte intresserad av att satsa, men är

10) "Förslag till generalplan - kustområdet", Kungs-
backa kommun, 1977.

positiv till en annorlunda utveckling än hittills. Initiativ till att förverkliga ett sådant alternativ har redan tagits¹¹⁾. I detta utredningsarbete har man gjort en översiktlig bedömning av planeringsförutsättningarna i flera avseenden samt skissat på utformningen och ekonomin. Som objekt för Kungsbacka kommun har man valt att granska Tjolöholms slott. Området förvaltas dock av Göteborgs kommun och man har som målsättning att i första hand tillgodose det rörliga friluftslivets intressen. Utredningen redovisar också några synpunkter på hur ett brett utnyttjande skall kunna nås.

När och hur denna satsning skall realiseras vet man ännu inget om. Man väntar sig också att statsmakterna reder ut vem som skall vara huvudman för kollektiva stugbyanläggningar. Om Tjolöholmanläggningen etableras kommer denna också att tjäna som ett pilotprojekt för vad en sådan satsning ger. Ett syfte med studien över Tjolöholmsprojektet var också att ta fram de möjligheter som utredarna tror att ett sådant här projekt har.

3.9 Exempel 8; Göteborgs kommun

Koloniverksamheten i Göteborg har anor långt tillbaka i tiden. I slutet av 1800-talet var det på privata initiativ som kolonivisteler organiserades. I mitten på 1940-talet togs verksamheten i stort sett över av Göteborgs kommun. Från början var verksamheten nästan enbart inriktad på barnen och barnens semesterbehov. Efterhand har även föräldrarna kommit in i bilden. Denna förändring och i någon mån också omvärdering av formerna har också aktualiserats genom en enkätundersökning som Socialförvaltningen gjort.

Efter att ha gett ut en enkät till 1 800 familjer, som sökte sommarvistelse genom Socialförvaltningens försorg, kunde man konstatera att 75 % av familjerna ville ha en förändring - från traditionella kollo och semesterhem till att få familjen samlad på något sätt. Förvaltningen hyrde då (1978) ett tiotal fritidsstugor i Bohuslän och Halland. Husen låg nära bad och affär samt nära andra fritidshus i en lantlig miljö. Husen fördelades via socialassistenterna på förvaltningen. Intresset från familjerna var mycket stort. De tio stugorna förslog inte långt. Därför kommer kommunen att utöka verksamheten.

Huruvida denna nya form tillfredsställer de behov som kollo- och semesterhemsverksamheten gjorde eller vilka för- respektive nackdelar denna form har är ännu inte utvärderat. Man kan dock konstatera att den nya semesterformen är billigare än de andra. Den kan på detta sätt täcka ett större antal familjers behov.

11) "Stugbyar på västkusten - en problemstudie", Statens naturvårdsverk, Rapport SNV pm 1062, Solna 1978.

3.10 Exempel 9: Stockholms kommun

Inom Stockholms kommun administreras fem stycken kommunala stugbyar. Denna semesterbyverksamhet vänder sig i första hand till de som är bosatta i Stockholm. Man vänder sig också i första hand till barnfamiljer. Dessa familjer har möjlighet att ansöka om en plats och i mån av lediga platser tilldelas man en. För övriga, icke-stockholmsfamiljer, kan man ansöka om plats först därefter. En viss förtursrätt för kommuninvånarna råder således. Tidigare var uthyrningen behovsprövad.

Kommunen har fem anläggningar med totalt ca 230 stugor. Kommunen driver en lågprislinje för stugorna. En tvåbäddsstuga kostar 270 kronor/vecka, fyra bäddar kostar 320 kronor och en sexbäddsstuga kostar 370 kronor. Verksamheten är inte lönsam, men eftersom intresset är mycket stort tycker politikerna att det är väl använda pengar. Störst efterfrågan har man under juli månad. Under denna tid överstiger efterfrågan klart utbudet av stugor. En av byarna är vinterbonad och är av den anledningen även öppen under vinterhalvåret. Även under denna tid är anläggningen välbesökt.

Det finns också planer på att bygga fler stugor för uthyrning inom Stockholms kommun. Eftersom ett stort antal fritidshus blivit permanentade, dvs användes som primärbostad, samt att nya detaljplaner för enskilda fritidshus behandlats restriktivt genom fysisk riksplanering, bör även behovet av uthyrningshus ha ökat.

3.11 Exempel 10: Bengtsfors kommun

Bengtsfors kommun ligger i Dalsland. Kommunen ingår i det primära rekreationsområdet Dalsland-Nordmarken. Arbetet med att planera för turism och rekreation har varit omfattande. Mycket av det kvarvarande arbetet går ut på att förverkliga de intentioner man haft i utredningsarbetet.

Det finns ett flertal anläggningar i kommunen som är till för turismen. Exempel på fasta anläggningar i huvudorten Bengtsfors är tre hotell, en campingplats med 8 campingstugor och 150 campingenheter samt en nyuppförd stugby för andelsförsäljning. För stugbyn gäller att denna hyrs ut under lågsäsong och under veckoslut. Man har också diskuterat att bygga en stugby för uthyrning. Några konkreta planer finns dock ännu inte. Om planerna med stugbyn skall förverkligas krävs enligt kommunen att staten är med och finansierar verksamheten på något sätt.

Kommunen har däremot planer på att bygga ut campingplatsen i centralorten. I utredningen om Dalsland-Nordmarkenområdet har man ställt sig positiv till att

stödja jordbruksbyar¹²⁾. Jordbrukaren skulle bli huvudman. Fördelen skulle vara att ta vara på de resurser som fanns i anslutning till enskilda jordbruk och att ge lantbrukaren ett sysselsättningstillskott.

Bakgrunden till denna idé är den omfattande jordbruks-rationaliseringen som genomfördes på 50- och 60-talen. På detta sätt frigjordes resurser i form av mark, vissa byggnader och arbetskraft. Denna utveckling sammanföll med mer tid för s k fritid.

För en av orterna i kommunen, Gustavsfors, har man planerat en stugby för uthyrning. Någon huvudman för byggande och drift har man ännu inte hittat. Kommunen är f n inte heller intresserad att förverkliga projektet. Den enskilda fritidsbebyggelsen är populär inom området. Man har bl a planerat att ta fram ett område i anslutning till Gustavsfors. Även andra områden har diskuterats, både för spritt byggande och tät fritidsbebyggelse.

3.12 Kommunal ekonomi och ekonomiska stödformer

3.12.1 Inledning

Den kommunala ekonomin påverkas av den enskilda fritidsbebyggelsen på ett flertal sätt. Många kommuner har t ex idag upptäckt att allt fler fritidshus har permanentats. Detta fenomen har medfört vissa merkostnader för den kommunala ekonomin. Några aspekter på de kommunalekonomiska konsekvenserna skall vi redogöra för. Även turismen har viss betydelse för den kommunala ekonomin. Vilken betydelse skall översiktligt diskuteras.

Motiven till att en kommun engagerar sig i stugbyverksamhet är flera, vilket framgått av tidigare avsnitt. Ekonomin är emellertid ett stort hinder om vi får tro intervjuade representanter från olika delar av landet. Under arbetet med den fysiska riksplaneringen har statsmakterna i flera sammanhang påtalat nödvändigheten av att det byggs stugbyar för uthyrning. Staten har däremot inte anvisat några betydande extra medel för att bygga byar för uthyrning¹³⁾. Tidigare (i kap. 2) har vi redovisat rekreationsberedningens förslag. Några medel för att förverkliga dessa förslag har ännu inte anvisats.

12) "Planering av stugbyar med lantbruksanknytning i Dalsland-Nordmarken", Rainis Cedrins, Sveriges lantbruksuniversitet, Rapport 132, Uppsala 1978.

13) "På fritid", kommunernas tidskrift för fritidsfrågor, Nr 1/79.

3.12.2 Den kommunala ekonomin

Två undersökningar som vi studerat visar vilka kommunalekonomiska konsekvenser som fritidsbebyggelsen kan medföra. I den första undersökningen, gjord av Nordvästra Skånes Kommunalförbund, tar man upp de kommunala kostnader som den enskilda fritidsbebyggelsen förorsakar¹⁴⁾. Undersökningen är från 1972 och behandlar två kommuner, Höganäs och Örkelljunga.

Kostnadsposterna delas upp i dels kostnader av engångskaraktär, dels årliga kostnader. Engångskostnaderna bestod av kostnader för fysiska planer, exploatering, byggnadslov och besiktningar. För Höganäs var kostnaden per fritidsfastighet 1 665 kronor. Örkelljunga hade för motsvarande poster en kostnad av 208 kronor per fastighet. Skillnaden berodde enligt utredningen på att Höganäs kommun i större utsträckning tagit på sig kostnaderna för byggnadsplaner och vägbelysning.

Fritidsbebyggelsen ger även upphov till återkommande kostnader för kommunerna. I utredningen har följande poster redovisats: brandförsvär, vägar och vägbelysning, offentlig renhållning, fritidsförvaltning, vatten-, avlopps- och renhållningsverk och centralförvaltning. Kostnaderna för Höganäs kommun är 484 kronor per fastighet, medan Örkelljunga har en kostnad på 51 kronor per fastighet. Skillnaden beror på att Höganäs har kostnader för vägbelysning, vatten- och avloppsverk.

Mot dessa kostnader får man ställa vissa intäkter som kommunerna har från fritidsfastigheterna. Dessa kan uppdelas på olika sätt. Utredningen pekar på vissa indirekta intäkter, som t ex nya arbetstillfällen och ökad omsättning i handeln. Till dessa intäkter kommer också skatteintäkter från fastigheterna. Genom de regler som gällde för skatteutjämningsbidragen, som de båda kommunerna erhöll, medförde intäkterna en motsvarande minskning av bidrag från staten. Däremot betydde de ökade sysselsättningstillfällena en viss intäkt vid beräkningen av kommunernas garanterade skatteunderlag. För Höganäs var dessa 11 kronor per fastighet medan den var 6 kronor för Örkelljunga.

Om man jämför de årliga kostnaderna med intäkterna får man ett underskott. Man får också lägga till räntekostnaderna för det nettobelopp som man får fram (Höganäs: $484 \cdot 11 = 473$ kronor, Örkelljunga: $51 \cdot 6 = 45$ kronor, nettobeloppen understrukna). Beloppen bygger på vissa antaganden och därför hänvisas till rapporten för en utförligare granskning. Man bör i detta sammanhang också påpeka att förutsättningarna mellan olika kommuner kan variera mycket. Detta betyder att resultaten för dessa båda kommuner inte kan överföras direkt på andra kommuner.

14) Nordvästra Skånes Kommunalförbund, Kommunalekonomiska konsekvenser av fritidsbebyggelse, stencil Svenska Kommunförbundet 1972.

3.12.3 Permanentning av enskild fritidsbebyggelse

I en undersökning från Göteborgs förorter¹⁵⁾ granskas omvandlingen av fritidshus till helårshus. Studien, som kan sägas vara en uppföljning av en tidigare studie över permanentningens omfattning och lokalisering¹⁶⁾ granskar de ekonomiska konsekvenserna av omvandlingen. Utredningen har begränsat sig till att belysa de kostnader som kommuner får för social och teknisk service.

I utredningsarbetet har man gjort en åtskillnad med avseende på hur husen är lokaliserade och om det rör sig om enstaka hus eller om fritidshusen ligger samlade i grupp. Man har på detta sätt fått fram fyra grupper: (citater)

- "1) Enstaka fritidshus spridda utanför tätortsområde.
- 2) Grupper av fritidshus utanför tätortsområde eller planerat utbyggnadsområde.
- 3) Grupper av fritidshus inom planerat utbyggnadsområde.
- 4) Enstaka eller grupper av fritidshus inom eller i anslutning till tätortsområde."

För att pröva en metod för hur kostnadsberäkningen kan genomföras, har man gjort en pilotstudie i Härryda kommun. Härryda ansågs väl avspegla en genomsnittskommun med avseende på tätortsgrad, pendlingsituation, andel permanentade hus, antal fritidshus, former och lägen. Man understryker i studien att generaliserbarheten för undersökningsresultatet är låg. Detta betyder en viss försiktighet vid jämförelse med en annan kommuns omvandlingssituation. De lokala förhållandena i en annan kommun kan därför ge ett annorlunda resultat.

Studiens resultat visar på betydande kostnadsskillnader vid en jämförelse med vanliga nybyggda småhusområden. För omvandling av fritidshus i kategori 2, 3 och 4 innebär det merkostnader för kommunen på 19 000, 15 000 och 11 000 kronor per hushåll. Endast för husen i kategori 1 gör kommunen en vinst på 6 600 kronor per hushåll.

3.12.4 De ekonomiska stödformerna

Rekreationsberedningen¹⁷⁾ tar i sin utredning upp de ekonomiska stödformer som finns. Man delar in stöden

- 15) Utdrag ur rapporten "Omvandling av fritidsbebyggelse - kommunalekonomiska konsekvenser med hänsyn till social och teknisk service", Stig Granhed, Conney Widmark m fl, Göteborgs Förorter 1979.
- 16) "Fritidsbebyggelse, Göteborgsregionens Komm.f.1977.
- 17) "Statliga insatser för turism och rekreation", Rapport avgiven av rekreatonsberedningen, sten-cil, DsJo 1978:2.

i fyra olika former:

- 1) Stödformer från statens naturvårdsverk. Dessa innehåller stöd till anläggningar, bidrag till avloppsreningsverk samt stöd till markförvärv.
- 2) Stödformer inom ramen för sysselsättningspolitiken. Stödet ges för beredskapsarbete, bidrag till projektering samt regionalpolitiskt stöd.
- 3) Stöd till planering. Stödet ges för översiktlig planering till kommunerna.
- 4) Övriga stödformer. Under denna rubrik inbegrips följande: garantilån till turisthotell, stöd till skärgårdsföretag, stöd till investeringar som främjar fritidsfisket, bidrag till skogsvägar, bidrag från allmänna arvsfonden, bidrag från vattenregleringsavgifter samt bidrag från avgifter för etablering enligt 136 a § byggnadslagen.

I kapitel 7 kommer vi att redogöra för hur dessa stödformer uppfattas av kommunerna samt diskutera vilken betydelse stöden har haft för etablering av kommunala stugbyar.

4 ANDRA FRITIDSBOENDEFORMER ÄN FRITIDSHUS OCH STUGBYAR

I detta korta kapitel skall vi ta upp ytterligare några fritidsboendeformer förutom stugbyar och enskilda fritidshus¹⁾.

En bakgrund till den "demokratiserade" turismen och fritidsboendet var arbetarnas kamp för lagstadgad semester. Semestern var en nödvändig förutsättning för en socialt utvecklad turism. Frågan är dock om den lagstadgade semestern är ett tillräckligt medel för att alla skall få en acceptabel semester?

Under 1930-talet ökade möjligheterna för en större grupp i samhället att ta ut semester. En orsak var den nämnda semesterlagen. Genom arbetarrörelsens försorg bildades Reso. På detta sätt blev också de reella möjligheterna att utnyttja semesterperioden på ett meningsfullt sätt större. Även lönerna ökade.

4.1 Brunnsorter - havsbad

I slutet på 1600-talet uppfördes den första brunnsorten i Sverige. Gästerna inkvarterades på olika sätt. På t ex Ramlösa brunn bodde man till en början i näraliggande bondgårdar. Därefter byggdes speciella bostadshus vid anläggningen. Likadant var det på havsbadorterna, som kom ca hundra år senare. Även här fick gästerna bo på olika sätt som inkvartering på hotell, i enfamiljsvillor och lägenhetsvillor.

Det samlande för dessa båda boendeformer var funktionerna som kurorter. Båda hade vatten som minste gemensamma nämnare. Kurorterna hade även andra funktioner som rekreationsplats, nöjescentrum etc.

4.2 Hotell - pensionat - hälsohem

Hotell började byggas ut ordentligt i mitten på 1800-talet. Pensionaten, som är en mer familjär uthyrningsform jämfört med hotellen, och pensionatrörelsen kom igång något före sekelskiftet. Pensionatrörelsen har gått kraftigt tillbaka och de få pensionat som är kvar har stora lönsamhetsproblem. Hotellen har också brottats med problem som dåligt utnyttjande och liten lönsamhet. På västkusten har flera hotell under 70-talet varit hotade av nedläggning. I Marstrand har t ex Kullenbergs AB köpt in ett hotell och planerar att göra om det till ett privat lägenhetshotell med konferensverksamhet. Denna tendens kan förstärkas i framtiden om inte lönsamheten ökar.

1) Uppgifterna är främst hämtade från studien "Fritidsboendevanor", Kurt Genrup, Urban Nordin, Underlagsmaterial 10.77, fysisk riksplanering.

Hälsohemmet är däremot en senare företeelse. År 1950 byggdes det första. Dessa hem är till för att mera direkt förebygga och förbättra gästernas hälsa.

4.3 Uthyrning av lägenheter, rum och enskilda hus

Det finns fortfarande inte någon heltäckande statistik över dessa typer av fritidsboende. En viss uppfattning om uthyrningens omfattning får man genom att studera de större turiststråkens verksamhet. När det gäller uthyrning av enskilda fritidshus finns flera former. Omkring 90 000 fritidshus beräknas vara långtidsuthyrda. Tidningen "Land" har lanserat en lantgårdssemester kallad "Grönbeta". Gästerna bor på en bondgård och deltar ibland i arbetet på gården. Omfattningen på verksamheten är svår att kvantifiera. Reso har också en betydande uthyrningsverksamhet av enskilda stugor. Idén uppstod i samband med 30-talets strukturomvandling i Sverige. Även statliga Domänverket hyr ut stugor för fritidsboende. De regionala och lokala turistorganisationerna är kanske den viktigaste länken i denna uthyrningsverksamhet.

4.4 Motell - vandrarhem

Motellen är ett uttryck för bilismens genombrott i Sverige. De är också lokaliserade invid de större infarterna till våra stadsbildningar. Av denna anledning är motellen en sen företeelse, omkring 1953-54.

Vandrarhemmen är delvis en föregångare till motellen. Från början var hyresgästerna främst ungdomar som antingen cyklade eller vandrade, företrädesvis under sommaren. Efterhand som bilismen utvecklades kom bilen att ersätta cykeln som transportmedel. I våra dagar är det även andra grupper än ungdomar som använder vandrarhemmen. Standarden har successivt ökat. Flera vandrarhem har idag till exempel enskilda rum för uthyrning.

4.5 Andelsstugor - lägenhetshotell

Under 1970-talet har en ny fritidsboendeform etablerats i Sverige. Idén går ut på att flera hushåll delar på ett fritidshus. Man köper andelar som ger rätt till vistelse för en viss period. Andelarna motsvarar antingen en viss bestämd period, till exempel vecka 45, eller ingår i ett rullande system. Vissa veckor, under till exempel sommarlovet, sportlovet och påsklovet, betingar ett högre pris. Antalet andelar per hus växlar. Detta varierar mellan 4 och 24 andelar.

Andelsboendet har blivit mycket populärt, om man går efter de senaste årens utveckling. I södra fjällområdet, Sälenområdet och kring Siljan, har det skett en kraftig utbyggnad av andelsboendet. Detsamma gäller i Jämtland-Härjedalsfjällen. Under 1980 uppstod dock en avmattning på denna marknad och flera projekt lades ned eller "på is".

5 BESKRIVNINGAR AV KOLLEKTIVT
INRIKTADE STUGBYAR

5.1 Inledning

Ett viktigt syfte med denna studie är att ta reda på gjorda erfarenheter från kollektivt organiserade och ägda stugbyar. Med detta menar vi byar som i sin ut-hyrningsverksamhet riktar sig mot

- a) anställda i ett eller flera företag,
- b) medlemmar i en kommun eller människor i allmänhet,
- c) byar som organiseras med tanke på en kollektiv användning och som i regel ägs och förvaltas av kommuner, föreningar eller företag.

Vi har i vår studie dels varit intresserade av på vilket sätt och varför anläggningarna har uppförts och dels av hur de fungerat i en rad olika avseenden.

I studien "Fritidsboendevanor"¹⁾ har författarna delat in stugbyarna i tre skilda typer med hänsyn till ägare och nyttjare:

- 1) Stugbyar som drivs i vinstsyfte. Ägare är enskilda personer, privata företag, kommuner eller kommunala stiftelser.
- 2) Kommunalt ägda stugbyar som är avsedda för de i kommunen mantalsskrivna personerna. Priserna är subventionerade (med behovsprövning) i syfte att gynna vissa grupper, t ex barnfamiljer.
- 3) Stugbyar avsedda för föreningsmedlemmar eller företagsanställda.

För att få ett "representativt" urval med avseende på de skilda stugbytyperna har vi valt ut minst en stugby per stugtyp. Vi har också försökt få med stugbyar från skilda tidsperioder. Vi har av bl a praktiska skäl valt ut stugbyar på främst västkusten för noggrannare studier. Vi har även studerat några nyuppförda byar i Jämtland-Härjedalsfjällen samt i vissa andra regioner.

Ett starkt motiv till att välja byar på västkusten och i fjällen har varit att dessa naturmiljöer är mycket attraktiva. Områdena skall dessutom enligt riksdagens beslut om de primära rekreatiomsområdena vara särskilt tillgängliga för alla samhällsgrupper. Kartan på sidan 42 visar var de här studerade byarna är belägna (eller har funnits).

- 1) "Fritidsboendevanor - Kunskapsöversikt rörande vissa sociala och kulturhistoriska aspekter" av Genrup K och Nordin U, underlagsmaterial 10:77 till den fysiska riksplaneringen.

Fritidshusbyarna har varierande storlek, vilket framgår av de detaljerade beskrivningarna i det följande. En av anläggningarna, RESO:s by på Gullholmen i Bohuslän, har lagts ned för några år sedan. Ett skäl till att vi ändå tagit med denna tidigare by är att den fungerade på ett intressant och delvis unikt sätt (se forts av kapitlet).

Fallstudierna presenteras i den ordningen att de mest detaljerade beskrivningarna finns i del I och de mer översiktligt beskrivna i del II.

5.2 SKF:s semesteranläggning

5.2.1 Tillkomst och historia

SKF:s semesteranläggning ligger på Lilla Brattön invid Hakefjorden utanför Stenungsund i Bohuslän. Lilla Brattön tillhör de byar som uppförts till förmån för ett företags anställda. Genom en fond som instiftades av SKF:s grundare Sven Wingqvist kom anläggningen i de kollektivanställdas ägo 1926. Alltsedan dess har fackföreningen i Göteborg skött anläggningen. Även tjänstemännen på företaget har fått medel från Wingqvists semesterfond. Dessa pengar kom dock ej att satsas på Lilla Brattön utan sattes in på en särskild fond för tjänstemännen.

Varför kom denna anläggning överhuvudtaget att förverkligas? Först och främst kan man konstatera att många företag under det tidiga 1900-talet engagerade sig för andra delar av arbetarnas liv än det ordinarie arbetet. Ett exempel är de många bruksorter i landet som bl a tillhandahöll bostäder och viss service. Även andra företag typ SKF hade påtagit sig en del sådana uppgifter. Motiven till engagemanget växlade. I många fall var det säkert nödvändigt för företagen att aktivt engagera sig i dessa verksamheter för att överhuvudtaget få tag i arbetskraft. Under denna tid var trångboddheten stor i Göteborg. Det fanns därför starka sociala motiv som medverkade till att semesterfonden instiftades. En annan orsak var att Sven Wingqvist ville bli ihågkommen som en bra företagare.

Efter 1926 har det svenska samhället genomgått en stark förvandling. Parallellt med denna utveckling har våra vanor och krav förändrats. Detta märks särskilt tydligt när man pratar med någon som vistats på Lilla Brattön från sin barndom. Några exempel kan vara intressanta att notera. Från början åkte man båt till ön från Göteborg. För barnen var den färden en stor upplevelse. Efter 1945-46 drogs dessa båtar in och tåget tog över transporterarna. Numera är det främst bilen som sköter kommunikationerna. Den sista biten får man dock fortfarande åka med båt.

En annan stor förändring har att göra med arbetslivet. Tidigare var det vanligt att kvinnorna ensamma tog med barnen till ön. Männena däremot arbetade på SKF under

- = By med detaljerad beskrivning
- = By med översiktlig beskrivning



- 1 Lilla Brattön
- 2 EKA:s by vid Lygnern
- 3 LMV-byn vid Vätern
- 4 Klitterbyn
- 5 RESO Gullholmen
- 6 Kungälvs semesterby
- 7 Kullenbergs Capri
- 8 HSB-BPA-byn i Lofsdalen
- 9 Nya Gullholmenbyn, RESO
- 10 Säfsnäsbyn i Ludvika kn
- 11 Grönklitt vid Orsa
- 12 Näsfjällsbyn
- 13 Pinnarpsbaden, Kinda
- 14 Smygehuk-anläggningen
- 15 Volvo-Flygmotorbyn
- 16 Bofors-NOHAB-byn
- 7 IDRE FJÄLL

veckorna och hälsade på över helgerna. Därefter har utvecklingen gått mot att man haft en gemensam semester. Nuvarande utvecklingstendenser är något motstridiga. På samma gång som vi fått en ökad semestertid har många kvinnor gått ut i arbetslivet, vilket ibland har lett till att det har varit svårt att samordna semesterperioderna.

Under 1940-talet har SKF-arbetarna gått in i Metalls semesterhemsförening. Denna organisation utgörs av nio stycken stiftelser och föreningar. Tillsammans har föreningen tolv semesteranläggningar. Genom denna organisation kan fackföreningsmedlemmarna i de olika företagen ansöka om att få komma till någon av anläggningarna. Förutom dessa utbyten har man sedan ett tiotal år haft tyska och franska arbetare som semesterfirare. Under 1960- och 1970-talen har även invandrare som arbetar på SKF börjat använda semesteranläggningen på Lilla Brattön. Ytterligare en förändring är att tjänstemännen på företaget i ökad omfattning börjat förlägga en del av semestern dit. Sammanfattningsvis kan sägas att denna kollektiva stugby har en mycket varierad social sammansättning.

1974 genomfördes en undersökning med syftet att kartlägga de SKF-anställdas attityder till anläggningen samt att ta fram eventuella önskemål om förändring. Följande slutsats gjordes²⁾:

"Undersökningen har visat på att det finns ett stort intresse för att bevara Lilla Brattön som semesteranläggning även i fortsättningen. Men undersökningen har också visat på att om detta skall vara möjligt så måste vissa förändringar komma till stånd".

Vi kommer nedan att kommentera denna undersökning samt komplettera bilden med hur framtidsutsikterna ser ut och vilka problem man har med Lilla Brattön.

5.2.2 Standard - utformning - storlek

På Lilla Brattön finns det ca 65 stugor. Många av stugorna innehåller mer än en lägenhet. Förutom stugorna finns det också ett flertal servicebyggnader, typ restaurang, båthus, bastu, expedition etc. Till anläggningen hör ett par iordningställda badplatser, där speciellt en är anpassad till barnen. Det finns också en minigolfbana. Till ön hör även ett par styc-ken bryggor. En av dem är gjord för gästande båtar. Ön är försedd med ett vägnät samt ett flertal stigar.

Husen på ön har byggts upp efter hand. De sista husen har tillkommit under 1950-talet. De flesta husen håller 40-tals standard, men har hela tiden underhållits. Standarden har endast delvis ökat. Bl a har man in-

2) Undersökningen gjordes av psykologiska institutien vid Göteborgs Universitet.

stallerat el och kylskåp. Numera finns det också kommunalt vatten på ön. Genom den tidigare refererade undersökningen framkom att stugornas och anläggningens standard bör förbättras. Drygt hälften av de intervjuade var beredda att betala upp till 100 kronor mer per vecka (året var 1974).

5.2.3 Ekonomi - hyreskostnader

SKF:s by har byggts utifrån de kollektivanställdas behov. Det är således ingen investering i företags-ekonomisk bemärkelse. Verksamheten drivs i föreningsform. Föreningen har hand om all administration av anläggningen. Arbetet utförs ideellt av föreningens styrelse och uppgifterna är mångskiftande. Några är följande:

- 1) den har hand om uthyrningen, vilket bl a innebär att man behandlar alla ansökningar, sköter informationen etc,
- 2) man är med och förmedlar utbytessemester till de övriga föreningarnas och stiftelsernas anläggningar,
- 3) den sköter kontakter med liknande semesterföreningar utanför Sverige,
- 4) medverkar till att andra organisationer får hyra anläggningen,
- 5) förhandlar med företaget om bidrag och anslag samt om framtida förvaltning och inriktning på verksamheten.

Förutom föreningen har man bildat ett aktiebolag, som administrerar viss affärsverksamhet. Det gäller bl a en affär som man har på ön jämte en restaurangrörelse. Man har också underhållning vissa dagar, driver en simskola m m. Trots de intäkter som aktiebolaget skapar är kostnaderna högre och bolaget går med förlust. Detta förhållande medför att bolaget får bidrag från föreningen. Föreningen å sin sida finansieras dels genom de intäkter man får från uthyrningsverksamheten, dels genom de anslag som man förhandlar sig fram till av moderbolaget, dvs SKF Göteborg.

När det gäller hyreskostnaderna kan följande sägas. Medlemmarna i verkstadsklubben har gentemot tjänstemännen en viss subventionering. Rumshyrn för medlemmar var 1980 150 kronor medan icke-medlemmar betalade 250 kronor. Priserna gäller oavsett antalet sängplatser. Vill man även ha mat kostar det ca 270:- för sju dagar för vuxen person och något lägre för barn. Det finns även möjlighet att köpa enstaka måltider. Sammanfattningsvis kan man konstatera att priserna är mycket låga jämfört med liknande inkvarteringsmöjligheter på västkusten.

5.2.4 Efterfrågan - utnyttjande

Under en normalsäsong, som är på 10 veckor, disponerar föreningen ca 1 020 lägenheter. Under semesterveckorna är anläggningen utnyttjad till 100 %. Om man där emot räknar samtliga tio veckor får man en beläggning på ca 75 %.

Som tidigare påpekats har även tjänstemännen börjat använda Lilla Brattön. Tendensen under 1970-talet har varit att tjänstemännen alltmer efterfrågar denna semesterform. På Lilla Brattön har man en tältplats. Under de senaste åren har intresset för att hyra en tältplats ökat kraftigt. Tältplatsen kostar bara 100 kronor för hela säsongen på 10 veckor. På detta sätt blir semestern billig. Hur många som inte får plats under semesterperioden är oklart.

Vilka är de faktorer som påverkar efterfrågan och utnyttjandet? Vi skall inte redovisa någon fullständig bild utan endast peka på några förhållanden som är av relevans vad gäller denna anläggning. När det gäller efterfrågan är fler faktorer av vikt. På ön finns det många och bra möjligheter till bad. För barnen finns en simskola. Det finns inga bilar på ön. Båtuthyrning sker till en billig penning och i samband med båtutflykter är det också vanligt att man fiskar. Varje vecka har man dans och man ordnar också andra fester och annan underhållning av olika slag. På midsommar har man en stor midsommarfest, som brukar besökas av andra SKFare som inte semesterar på ön.

5.2.5 Förvaltningsprinciper

Anläggningen sköts av styrelsen för föreningen Lilla Brattön. Hittills har man kunnat driva verksamheten på detta sätt. Om man ser på den framtida förvaltningen och då speciellt på framtida investeringsbehov, finner man en del frågetecken. Eftersom föreningen mottager en del bidrag från företaget finns ett visst beroendeförhållande. I denna bild bör man ha med de överväganden som företaget har. Under 60- och 70-talen har kraven på bl a arbetsmiljön hela tiden ökat. Det är sannolikt att dessa strävanden om en bättre miljö kommer att fortsätta. Förutom Lilla Brattön har företaget en större motionsanläggning, som även den kostar pengar. Sammanfattningsvis är det en fråga om hur fack och företag bedömer framtida resurser och vilka prioriteringar man vill göra. Vi ser två huvudalternativ. Det första är att man fortsätter som hittills, vilket medför att resurserna blir begränsade. Det andra alternativet är att företaget går in och tillsammans med facket bygger ut anläggningen till att bl a kunna användas som utbildningscentrum för fack och företag.

5.2.6 Engångsuthyrning - flergångsuthyrning

Det är svårt att göra en helt korrekt bedömning av hur många som återkommer eller vill återkomma. Styrelsen bedömer att det är ca en tredjedel som återkommer år från år.

5.2.7 Social rekrytering - fördelningsprinciper

En viktig princip är att samtliga metallmedlemmar har förtur. En annan viktig princip är att man har begränsat vistelsen till två veckor. I mån av lediga lägenheter kan man förlänga denna tid. En tredje princip är att familjestorleken avgör vilken lägenhet man får. Genom medlemskap i metalls semesterförening måste man också ta hand om tre familjer som ej tillhör SKF.

En slutsats som man kan dra av senare års rekrytering är att sammansättningen på besökarna tenderar att bli mer heterogen, dvs alltfler grupper inom företaget använder ön, främst invandrarna på företaget och tjänstemännen.

5.2.8 Erfarenheter av byn

Både fack och företag tycker att anläggningen är en stor tillgång. Det finns ett starkt intresse att förbättra anläggningen och utnyttjandet av den. Om företaget kommer att vara med i den framtida förvaltningen är dock oklart.

5.3 EKA AB:s anläggning vid Lygnern i Älvsborgs län

5.3.1 Tillkomst och historia

Orsaken till att EKA fick en semesteranläggning kan till stor del förklaras utifrån företagsekonomiska överväganden. Till en av processerna hade man ved som råvara. För att garantera en trygg råvaruförsörjning köptes en större fastighet. Köpet var mycket fördelaktigt. Marken inköptes i början av 1940-talet.

Från början fanns förmodligen den tanken att bygga några stugor för semester- och rekreationsändamål.³⁾ Något år efter det att man köpt in marken förverkligades stugidén. Först byggde man en stuga och året efter ytterligare två stugor.

3) Formuleringen "förmodligen" innebär att vi inte kunnat få tag i de personer som agerade under denna tid. Det är dock, enligt Erland Nilsson på EKA, en riktig tolkning av vad som hänt.

Området ligger intill sjön Lygnern några mil från Hallandskusten. Området kallas Tostekulla. Eftersom byn primärt inte varit inriktad på någon kommersiell verksamhet har utbyggnaden skett i etapper. Anläggningen ligger i en mycket kuperad terräng, vilket tillsammans med dåliga kollektiva kommunikationer ledde till ett svalt intresse i början, speciellt från äldre människor och barnfamiljer. Efter det att man rustat upp kommunikationerna inom och till området märktes ett ökat intresse.

I början av 1970-talet har man haft planer på att sälja några av stugorna. Det visade sig att detta inte kunde göras utan större besvär. Eftersom anläggningen ägs av en stiftelse fick man först lösa vissa juridiska problem om man önskade sälja. Planerna skrinlades och idag finns inga planer på att sälja anläggningen. Inte heller några planer på att bygga flera hus eller göra större investeringar.

Företagets anställda har förutom denna semesterby - tillsammans med övrig koncernpersonal - tillgång till två stugbyar i Härjedalen (Tännålen 12 stugor och Vemdalen 6 stugor) samt dessutom till 4 stugor i en stugby i Fjällbacka i Bohuslän.

Under början av 1940-talet var det mycket sällsynt med privat bilinnehav. De flesta hade således svårt att ta sig till anläggningen. Av denna anledning ordnade företaget med busstransport. Alternativt kunde man ta sig ner med tåg. Oberoende av färdsätt betalade företaget kostnaderna.

5.3.2 Standard - utformning - storlek

För närvarande består anläggningen av 11 stugor. De senast uppförda stugorna byggdes i mitten av 1960-talet. Stugorna är byggda för att ta emot 6 personer vardera. Stugorna värms upp med elvärme och kan också värmas med öppen spis. Rinnande vatten finns inomhus, dock ej på vintern. Kyl, ugn, spis samt övrig köksutrustning finns. Stugorna är trivsamt inredda. Toalett finns utanför stugan.

Stugorna är placerade med väl tilltaget mellanrum. Till semesterbyn hör en lekplats för barnen. Man har ett bordtennisbord samt en båt för de boende. Vid vattnet har man byggt upp en speciell badplats med brygga och solaltan på en starkt kuperad terräng.

En av stugorna var tidigare delad i två lägenheter. Efter det att man slog ihop lägenheterna till en större har man börjat använda denna stuga till bl a kurser.

5.3.3 Ekonomi - hyreskostnader

Anläggningen ägs av en stiftelse men drivs med medel från företaget. Dels finns det en semesterfond och

dels ställer företaget upp med arbetskraft och material etc. Varje vår görs en större upprustning. Förutom dessa arbeten har företaget tillgång till arbetskraft på ett lokalt jordbruk som gränsar till anläggningen. Genom lantbrukarens försorg sköts en del löpande uppgifter. En del arbeten läggs också ut till privata företag. Något större arbete från gästernas sida görs inte.

Genom att semesterfonden finansieras av företaget är anläggningen helt gratis för de anställda. Numera får man dock betala resan själv. För de andra stugorna som finns tillgängliga genom koncernen tar man dock ut en hyreskostnad. Någon restaurang finns inte, utan varje hushåll får ta med sig livsmedel för eget bruk.

5.3.4 Efterfrågan - utnyttjande

Efterfrågan och utnyttjandet var under slutet av de första 10 åren mycket stort. I mitten av 1960-talet började intresset avta och anläggningen utnyttjades inte lika mycket som dessförinnan. Man hade dock ett kapacitetsutnyttjande på mellan 65-70 %. Denna trend har förändrats under 1970-talet och intresset börjar på nytt bli mycket stort. Under 1978 har man t ex haft den största beläggningen hittills genom åren.

Stugorna börjar användas kontinuerligt från början av mars till sent i september. Under semesterveckorna har man nästan haft en 100 %-ig beläggning men under veckosluten en något lägre. Trots det ökade intresset har man för närvarande inga utbyggnadsplaner. En ny tendens är ett större intresse för att utnyttja Tostekulla för veckoslutsledighet. Förutom dessa semester- och veckoslutsanvändningar används stugorna också vid vissa festtillfällen samt till mindre personalfester.

Under semesterperioden är det främst sol och bad som lockar. Under höst och vår är det den vackra naturen som bidrar till att området blir attraktivt. På höstarna kan man dessutom plocka bär och svamp runt om i skogarna. En annan tillgång är sjön Lygnern, som ligger alldeles i anslutning till semesterbyn. I sjön bedrivs både båtsport och fiske.

5.3.5 Förvaltningsprinciper

Den nödvändiga administrationen sköts helt av företaget. Detta arbete omfattar budget, stugförmedling, skötselplanering m m.

5.3.6 Engågs- resp flergångsuthyrning

Eftersom man kan nå semesteranläggningen på drygt en timmas bilfärd från företaget, har detta bl a medfört att många vänner och släktingar lätt kunnat komma och hälsa på. Det korta avståndet har också gjort det möj-

ligt att nå stugan efter ordinarie arbete. På så sätt har övriga familjemedlemmar kunnat vistas här under veckorna medan de som arbetar har kunnat komma efter arbetets slut. Flera anser att det är bra med vecko-slutsvistelser.

Eftersom man kunnat kombinera användningen på ovanstående sätt har detta säkerligen bidragit till en positiv värdering av anläggningen. Det visar sig också i statistiken att många återkommer och använder stugorna under mer än bara semesterperioden.

5.3.7 Social rekrytering - fördelningsprinciper

Från början var stugorna avsedda att användas endast av tjänstemän på företaget. Efter ett tag ville även arbetarna ha möjlighet att kunna komma till semesterbyn. I början av denna period hade man två stugor för tjänstemännen och en större stuga, delad i två lägenheter, för arbetarna. Efter ytterligare några år i samband med att man byggde ut anläggningen togs denna uppdelning mellan arbetare och tjänstemän bort.

Stugorna varierar något i storlek och utförande. Därför tilldelas man stuga efter behov. En annan princip är att man låter de som tidigare inte varit där få förtur vid tilldelningen. Intresset från både arbetare och tjänstemän har ökat under de senaste åren och båda grupperna är väl representerade.

5.3.8 Erfarenheter

Från fackets sida tycker man att Tostekullavistelserna är en bra förmån som finns, eftersom det är en förmån som erbjuds och inte något som man direkt förhandlar om. En annan erfarenhet är det ökade intresse som anläggningen fått från den nya generationen av arbetare och tjänstemän. Eftersom många av dessa har nybildade familjer upplevs stugvistelserna som ett bra erbjudande.

Även företaget tycker att semesterbyn fyller meningsfulla funktioner. Detta beror kanske på att man inte haft några direkta problem med verksamheten utan det mesta har fungerat väl. Man har även upptäckt att anläggningen kan fungera som komplement eller som en extra resurs för kurser m m.

5.4 LMV:s anläggning vid Vätern

5.4.1 Tillkomst och historia

LMV betyder Lidköpings Mekaniska Verkstad och är ett företag inom verkstadsindustrin. LMV:s by är den andra byn i denna undersökning som är med i metalls semesterhemsförening. Detta innebär att anläggningen tar emot metallare från övriga föreningar. Semester-

hemmet heter Sjölund och ligger ca 7 km norr om Lidköping. Förutom Sjölund finns också Storön, belägen vid Vänern. Storön tillhör arbetarna på Bofors AB och Storön är också med i metalls semesterhemsförening.

Från början var Sjölund ett gods. I mitten på 40-talet köptes fastigheten av en privatperson, som skulle använda den för uthyrningsverksamhet. Ägaren lade ner verksamheten och sålde godset till LMV-arbetarnas förening. Under denna tid bestod stället endast av godsets huvudbyggnad. Till egendomen hörde 9 ha mark. Efter det att man köpt fastigheten var man tvungen att göra en omfattande upprustning. Detta arbete utfördes helt av arbetarna själva, som på lediga stunder rustade upp huset.

Först 1953 startade man verksamheten på Sjölund. Under de första åren hade man endast huvudbyggnaden att tillgå. I slutet på 1950-talet började man bygga stugorna till anläggningen och avslutade byggandet i mitten av 60-talet. Anläggningen omfattade då 14 stugor med skiftande antal bäddar. Nyligen har man renoverat och moderniserat huvudbyggnaden.

Som grund för verksamheten ligger den Wingqvistska fonden. Efter det att LMV blivit en del av SKF-koncernen fick arbetarna en fond. Ändamålet med fonden var dels att hjälpa till med ekonomiska bidrag vid sjukdom, dels ett stöd till rekreativa verksamheter. Efter hand har behovet av sjukhjälp minskat i takt med samhällets utbyggnad av den sociala välfärdspolitiken. Detta har då bl a medfört att verkstadsklubben, som administrerar medlen, har satsat på den rekreativa verksamheten. Det var verkstadsklubben som tog initiativet till köpet av Sjölund.

5.4.2 Standard - utformning - storlek

Sjölund består av en huvudbyggnad och 14 stugor. I huvudbyggnaden finns restaurang, gillestuga och samlingsrum. Här lagas också maten. Stugornas storlek varierar. Det finns 10 stycken som är delade i två lägenheter med plats för 4 personer i varje del. Man har 2 stugor som är delade i 4 lägenheter med plats för 2 personer i varje lägenhet. För större familjer finns det 2 hus som består av en lägenhet med plats för 6 personer.

Varje stuga är utrustad med kokplatta, bestick, glas och porslin. Man kan som hyresgäst alltså laga maten själv. Under semesterperioden är det däremot ett villkor att ha helpension. I varje stuga finns WC, tvättställ samt dricksvatten. Stugorna är utrustade med moderna möbler.

Sjölund ligger mycket vackert intill Kinnevik. Man har en egen badstrand. Intill vattnet ligger det en bastu som utnyttjas flitigt. För barnen finns det en sandstrand. På området finns också en bollplan, bord-

tennis spel, dansbana, lekplats m m. Runtomkring Sjö- lunda ligger en park och ett strövområde. Om man kommer lite längre bort från själva anläggningen finner man ett flertal olika utflyktsmål som kan räknas in i kvalitéterna med Sjö- lunda.

5.4.3 Ekonomi - hyreskostnader

Sjö- lunda administreras och underhålls dels av de an- ställda (främst styrelsen), dels av en heltidsanställd vaktmästare. Under vissa tillfällen - semesterperio- der, kurser, läger m m - har man också hjälp av en hushållerska. Även företaget tar aktivt del av vissa administrativa sysslor såsom bokslut, deklarationer, betalning av räkningar m m.

För att sköta den ekonomiska delen av verksamheten upprättar verkstadsklubben en budget för varje verk- samhetsår. På basis av budgeten äskar man om anslag för nästföljande verksamhetsår. Beslutet om budgeten tas i företagets styrelse. Budgeten i sig kan karak- täreras som en förhandlingsprodukt, dvs Sjö- lunda ingår som en del av de verksamheter eller intressen som verkstadsklubben arbetar för. Detta innebär i sin tur att man befinner sig i en valsituation om hur mycket man bör satsa på denna anläggning gentemot andra intressen.

Orsaken till att man måste förhandla sig till pengar är att verksamheten inte går ihop ekonomiskt. Man kan också säga att Sjö- lunda är väl integrerat i företagets ekonomi. När konjunkturerna är dåliga, som nu, får man i princip endast bidrag till drift och underhåll. Investeringar däremot skjuts på framtiden.

En annan inkomstkälla är de hyror föreningen får in. Hyrespriserna varierar med årstid och person. Under semesterperioden från midsommar och 5-6 veckor framåt har man helpension för gästerna. Hyresbeloppen per vecka var sommaren 1978 ca 250 kronor för vuxen person, 140 kronor för barn mellan 9-14 år och 110 kronor för barn mellan 3-8 år. Pensionärerna på företaget har en speciell vecka reserverad då man kan komma och bo bil- ligt. I nov 1980 var motsvarande siffror 325:-, 175:- och 125:-.

Förutom företagets anställda, pensionärer och gäster från metalls semesterförening har även människor som står utanför företaget möjligheter att vistas här. Detta har inneburit ökade inkomster för föreningen. Trots dessa medel skulle inte Sjö- lunda klara sig utan de bidrag företaget ger. Det är således viktigt att slå fast att verksamheten är beroende av om företaget ger medel eller ej.

5.4.4 Efterfrågan - utnyttjande

Anläggningen har möjligheter att ta emot mellan 80 och

90 personer åt gången. Under semesterperioden (se ovan) har man fullbelagt. Under för- och eftersäsong är beläggningen inte fullt så stor. Normalt har man en beläggning på ca 50-60 % under sistnämnda period. För högsäsongperioden finns det en efterfrågan som inte kan tillgodoses. Storleken på denna är svår att exakt uppskatta. Om man går efter de ansökningar som inkommer till föreningen är antalet inte exceptionellt stort. Tar man hänsyn till de fördelningsprinciper som tillämpas plus hänsyn till anläggningens storlek kan bilden bli en annan.

Under stycket "Social rekrytering - fördelningsprinciper" redovisas fördelningsprinciperna mera utförligt. I detta sammanhang bör man ta fasta på en princip: under semesterperioden är det en kutym att före tagets anställda ej söker sig till sin egen anläggning. Detta innebär att det finns en potentiell grupp som kanske hade velat tillbringa semestern här. Under semesterperioden kan inte heller de som står utanför företaget komma ifråga och inte heller föreningar av olika slag. Det finns således starka skäl att anta att flera skulle söka sig hit under semesterperioden om anläggningen hade varit öppen för alla och om anläggningen varit en aning större.

Vad som gör Sjölunda till en populär anläggning är flera omständigheter. Många har tyckt att det under semesterperioden varit skönt att slippa laga mat. Eftersom det är många barnfamiljer som vistas här, har det varit viktigt med de aktiviteter som anordnats för barnen. En del av aktiviteterna har också varit inriktade på hela familjen. Badet är barnvänligt med en sandstrand i direkt anslutning till anläggningen

Under senare år har Sjölunda använts av föreningar av olika slag. Även företaget har sett anläggningen som en tillgång och har nu också börjat använda den då och då. På midsommarafton har personer utanför företaget möjlighet att komma hit.

5.4.5 Förvaltningsprinciper

Sjölunda drivs i föreningsform. Det mesta arbete som utförs är frivilligt. Under exempelvis semesterperioden är det alltid två personer från föreningen där och hjälper till dygnet runt. Även merparten av de administrativa uppgifterna sköts på ideell basis, men företaget har tagit på sig vissa av dessa sysslor. Som tidigare påpekats finns det en heltidsanställd person som bor vid anläggningen och har hand om löpande underhåll och upprustningsarbeten. Föreningen tar aktiv del av dessa arbeten och mobiliserar frivilliga att ställa upp.

5.4.6 Engångs-, flergångsuthyrning

Andelen personer som söker hit år från år är mycket stor. Man beräknar att mellan 80 och 90 % söker åter

till Sjölunda. Några förklaringar kan vara följande. Omkring 60-70 % av besökarna är barnfamiljer. Denna grupp har upplevt att barnen haft en bra semester med många aktiviteter. Genom att två personer från föreningen ständigt har vistats på anläggningen och sett till att gästerna haft det bekvämt samt löst uppkomna problem, har anläggningens popularitet blivit hög. En annan sak som starkt understrukits från gästernas sida är det positiva med att slippa laga mat under vistelsen.

5.4.7 Social rekrytering - fördelningsprinciper

Alla som är medlemmar i föreningen har tillgång till anläggningen. Medlemmar är i sin tur samtliga kollektivanställda. Detta innebär att tjänstemännen på företaget inte har formella möjligheter att tillbringa en del av semestern här. I praktiken har föreningen dock ej avvisat någon tjänsteman.

Under semesterperioden (utbytessemestern) satsar man främst på att ta emot arbetare från de andra företagen i metalls semesterförening. En annan princip är att man prioriterar dem som tidigare ej besökt anläggningen. Detta gäller även för dem av de anställda som söker till någon annan förenings semesterby. Har man t ex varit på SKFs Lilla Brattön året innan eller på sin egen anläggning, blir det svårare att få komma än om man inte besökt någon anläggning alls.

Under den period som man inte har något utbyte med de andra föreningarna prioriterar man egna anställda. Genom detta system vill man se till att platserna blir demokratiskt utnyttjade, en slags "positiv diskriminering".

5.4.8 Erfarenheter av verksamheten

Både företaget och fackföreningen är angelägna om att Sjölunda får vara kvar. Från fackets sida framhävs följande motiv:

- a) Tid för s k fritid har ökat, vilket i sig medför mer tid för olika aktiviteter.
- b) Sjölunda är av "ideell karaktär". Många människor har idag små möjligheter att köpa sig en sommarstuga.
- c) Många småbarnsföräldrar skulle utan Sjölunda få svårare att ordna en bra och billig semester.

Fackföreningen tycker att dessa motiv kan motivera vissa insatser från samhällets sida. Man säger detta i vetskap om den ekonomiska situation som föreningen vilar på. Om man inte får några bidrag från företaget kommer man knappast att kunna ha kvar anläggningen. Man hänvisar bl a till de minskade bidrag som vissa föreningar fått. Företagets motiv till att ha Sjölunda kvar är något annorlunda. Man ser det

något mer ur praktisk och ekonomisk synvinkel. Men företaget betonar också fördelar såsom kursresurs, att varje företag har en semesterby och trivseln för företagets anställda.

5.5 Domänverkets Klitterbyn

5.5.1 Bakgrund

Genom att Domänverkets Klitterbyn har startat sin verksamhet under sommaren 1978 finns det få erfarenheter vad gäller själva uthyrningsverksamheten. Där emot finns det andra aspekter på den här byn som är intressanta att redovisa. Domänverket, som äger och driver Klitterbyn, har tidigare en viss erfarenhet av fritidshusuthyrning, bl a har man en mindre stugby på norra Öland. Förutom erfarenheter av stugbyuthyrning har även Domänverket ut enstaka fritidshus för både kort- och långtidsuthyrning⁴⁾. För korttidsuthyrningen har man dessutom bildat ett särskilt bolag, som marknadsför olika typer av uthyrning, exempelvis enstaka stugor, fiskesemester etc. Eftersom efterfrågan på fritidshus och fritidshustomter har stigit mycket kraftigt under senare år har man från Domänverkets sida bedömt att uthyrning kan vara lönsamt.

Bakom beslutet att uppföra Klitterbyn finns dels en mycket genomarbetad idé för hur stugbyn skall utformas och fungera, dels en genomgång av var byn bör lokaliseras. För lokaliseringsvalet har följande faktorer varit viktiga:

- a) att Domänverket äger ett stort markområde intill Skälderviken strax utanför Ängelholm,
- b) att området är mycket vackert beläget med en omgivande skog samt att havet och stranden ligger alldeles intill,
- c) att det finns få övernattningsställen, dels i området, dels i Skåne i övrigt,
- d) att ett stort antal människor kan nå stugbyn inom ett rimligt reseavstånd,
- e) att kommunikationerna är väl utbyggda inom området med bl a tillgång till järnväg och flygplats,
- f) att området är attraktivt under hela året (Klitterbyn är öppen hela året och försöker följa med i regionens många traditioner).

5.5.2 Standard - utformning - storlek

Anläggningen består av ca 100 stycken hus. Byn är

4) "Svereks stugsemestrar 1979", katalog från dotterbolaget SVEREK.

helt nybyggd och har som sagt tagits i drift under sommaren 1978.

Gästerna kan välja mellan tre olika storlekar på stugan. Stugtyp A är på 28 kvm och är avsedd för tre personer. Till stugan hör öppen spis, telefon, TV, toalett och dusch. Det finns också fullständig utrustning för självhushåll. Stugtyp B är något större, ca 35 kvm. Till denna hör, förutom ovan uppräknade inredningsdetaljer, också en lekalkov. Denna stuga är avsedd för fyra till fem personer. Stugtyp C är den största stugan och är på 48 kvm. Här skall det få plats sex till sju personer. I anslutning till en stuga kan man också hyra ett sovanne. Detta annex saknar vatten, kök osv och är till för de tillfällen då man behöver någon extra säng men inte en hel stuga. Tio stugor är handikappanpassade.

Förutom stugorna ingår en bygård i anläggningen. Här inryms en kaffestuga, butik, kontor, sällskapslokaler, bastu, tvättstuga och strykrum. Bygården är också byggd för att kunna ta emot kurser, konferenser, seminarier etc. Bl a finns det en samlingslokal för ett fyrtiotal personer samt mindre arbetsrum.

Vid dessa tillfällen kan man också erbjuda måltider till gästerna. Till anläggningen hör också två egna tennisbanor.

I Klitterbyn har Domänverket satsat mycket på utformning och sociala, praktiska funktioner som:

- a) man har följt de lokala byggnadstraditionerna vad gäller byggnadsstil, färgval, liten skala, tät planering etc,
- b) man har ansträngt sig att bevara så många träd som möjligt samt anpassat sig till terrängförhållandena i övrigt,
- c) man har försökt utforma anläggningen på så sätt att miljön, vägnätet, gränderna, husformationerna etc tillsammans medverkar till en större gemenskapskänsla för bygästerna,
- d) vissa av de aktiviteter som finns i byn tar vara på resurser i form av föreningar och organisationer, som finns i Ängelholm,
- e) Klitterbyn skall vara öppen året runt och alla skall kunna komma dit oavsett familjeinkomst och rörelseförmåga.

5.5.3 Ekonomi - hyreskostnader

Klitterbyn är en kommersiell anläggning. Syftet är således att byn skall vara lönsam ur företagsekonomisk synvinkel. Genom att anläggningen är åretrunt-öppen samt att några personer är åretruntanställda, behövs en bra planering om det skall bli lönsamt. Domänverket räknar med att det tar några år innan stugbyn

kommer att ge ett ekonomiskt överskott.

För stugbygästen finns det tre olika alternativa användningssätt att utnyttja anläggningen på. Först och främst att man hyr för en hel veckas vistelse. Priserna⁵⁾ varierar med hänsyn till stugtyp, vilken tid på året man är där samt antalet personer. Under sommarperioden från den 17/6 till 26/8 är priserna som högst. Stugpriserna varierar då enligt följande:

1981 (något bäddpris tillkommer ej nu)	I mars 79 var
	hyrorna
Stugtyp A två personer	1 200:-/vecka 690:-/vecka
B fyra "	1 685:- " 790:- "
C sex "	1 975:- " 925:- "

Till stugpriset kommer också ett bäddpris. Detta är hundra kronor per vecka och person. För barn under sex år lämnas 50 % rabatt på bäddpriset och för barn under två år är det gratis. För en barnfamilj på fyra personer, två vuxna samt två barn på åtta resp två år, skulle kostnaden per vecka bli följande: 790:- för stuga B under sommarlovet + 300 kronor för bäddarna = 1 090 kronor. Till detta pris får man också lägga matkostnader under en veckas tid.

Ett andra alternativ är att hyra under en weekend. Under den dyraste perioden, 12/5 - 5/10 kostar det för samma familj följande: 150 kronor för stugtyp B + 300 kronor för bäddarna = 450 kronor. Weekenden omfattar perioden från fredagen kl 15.00 till söndagen kl 18.00. Till detta pris får man också lägga matkostnaderna.

Som det tredje alternativet slutligen kan man som gäst stanna en natt. Detta alternativ kallas "bädd & frukost". Detta alternativ kostar: enkelrum = 135 kronor, dubbelrum 195 kronor, trebäddsrum 255 kronor samt fyrbäddsrum 315 kronor.

5.5.4 Efterfrågan - utnyttjande

Trots att Klitterbyn startade sin verksamhet så sent som under sommaren 1978 har enläggningen utnyttjats flitigt. Först och främst har man haft veckogäster, weekend- och "bädd & frukost"-gäster. Även satsningen på konferenser har slagit väl ut. Dels har det varit konferenser på veckodagarna och dels några på helgerna. Genom att en skola i Ängelholm haft inkvarteringsproblem för sina elever, har man ett speciellt avtal för dessa. De hyr i första hand de mindre stugorna.

Sammantaget kommer man upp i ett kapacitetsutnyttjande på ca 60-70 %. Under vintern 1978/79 fullbokades sommaren därefter. Hittills har man endast haft en blygsam annonsering. Trots detta har Klitterbyn haft en hög efterfrågan.

5) Giltiga 1981.

5.5.5 Förvaltningsprinciper

Byn drivs av Domänverket. Själva anläggningen sköts och administreras av ett värdpar, som bor på anläggningen året om. Anledningarna är flera. För att få ett ökat nyttjande under de perioder som traditionellt har låg beläggning, exempelvis höst-vinter-vår, behövs idéer om på vilket sätt detta skall lösas. Genom den direktkontakt som uppnås mellan gäster och förvaltare kan man på ett naturligt och bra sätt ta vara på erfarenheterna som gästerna har av vistelsen. Gästerna kan komma med förslag till nya arrangemang osv. En annan viktig punkt är att man från byns sida försöker skapa ett bra förhållande till olika föreningar och organisationer i trakten. Man försöker integrera sig i orten och bli en del av den. Även detta underlättas genom nuvarande förvaltningsform. Man har också önskat undvika att byn bara lever upp under en kort period. Detta skulle motverka strävandena att bli en del av samhället och bygden som man verkar i. Förvaltningsformen kan också ses som ett uttryck för vad man vill med byn eller vad man tror att konsumenterna vill ha.

5.5.6 En- respektive flergångsuthyrning

För en by som Klitterbyn är det osäkert huruvida det är meningsfullt att bedöma denna aspekt. Redan nu har man dock haft flera personer i mer än en omgång. En del av korttidsbesökarna har också bokat en vecka för sommaren. Detta pekar på att anläggningen har blivit populär.

5.5.7 Social rekrytering - fördelningsprinciper

Klitterbyn är en kommersiell anläggning och syftar till att bli lönsam i företagsekonomisk bemärkelse. Man har därför ingen koppling till någon speciell organisation eller folkrörelse eller dylikt. För sommaren har exempelvis tre företag bokat stugor för sina anställda. I övrigt är det mest barnfamiljer under skolloven, ensamstående och par som besöker byn. Ett förhållande som bör påpekas är att Klitterbyn i viss mån kan jämföras med ett vanligt hotells funktioner. Detta innebär också att besökarkategorierna vistas där för olika ändamål.

5.5.8 Erfarenheter

Man är från Domänverkets sida mycket nöjda med hur byn hittills fungerat. Framförallt har byn haft en större beläggning än vad Domänverket räknat med. Gästerna i byn har påpekat det värdefulla med att Klitterbyn är befolkat dygnet om och året runt. Ett generellt problem som man tar upp är semester- och sommarlovsförläggningen. Önskemålet är att semesterperioden sprids över en längre tidsperiod. På detta sätt skulle utbud

och efterfrågan bättre kunna anpassas till varandra.

5.6 Reso:s anläggning på Gullholmen

5.6.1 Tillkomst och historia

I mitten av 1930-talet byggdes och startades en kombinerad pensionat- och restaurangrörelse på ön. Initiativet togs av en familj på Gullholmen. Rörelsen drevs som ett familjeföretag fram till 1940-talet, då den såldes till Reso. Orsaken till att man sålde var bl a att man hade stora svårigheter att skaffa mat. (En orsak var den ransonering som infördes under 2:a världskriget). Man hade också problem med vattenförsörjningen. Tidigare hade man haft ett hemmafiske på Gullholmen att tillgå, men p g a främst vikande export hade detta näringsfång alltmer dött ut. Under 1940-talet började också sommargästerna att bli intresserade av husen på Gullholmen. Flera köptes upp och förvandlades till fritidsbostäder.

Reso startade sin verksamhet något år efter det man köpt anläggningen. Rörelsen kom att drivas i drygt ett tjugofemtal år och lades ner i slutet på 60-talet. Det var flera orsaker som medverkade till nedläggningen. Den direkta orsaken var att man inte kunde få tag i ett tillräckligt antal rum på orten. Om man inte hade tillräckligt med rum kunde inte restaurangen gå ihop ekonomiskt. De grundläggande orsakerna till Gullholmens tillbakagång som fungerande ort, finner man i förändringarna av de traditionella näringarna.

Genom att fisket, sjöfarten och stenindustrin fick minskad betydelse för Gullholmen och ingen ny sysselsättningsskapande industri tillkom blev problemen permanenta. Genom ett tilltagande uppköp av husen i samhället minskade förutsättningarna än mer för denna form av semesterboende. De sommarboende var inte alls intresserade av att hyra ut sina hus eller några rum. Ett av syftena med dessa köp var ju att tillbringa semestern där.

Förutom anläggningen på Gullholmen hade Reso också en anläggning på Hovenäset i mellersta Bohuslän samt en anläggning på Nordkoster i Strömstadsregionen. Den sistnämnda finns fortfarande kvar, men även denna är direkt nedläggningshotad p g a att man inte får tag i några uthyrningsrum. Möjligtvis kommer denna anläggning att bestå i någon annan verksamhetsform, eventuellt som hotellrörelse.

För gullholmsborna var inkomsterna av uthyrningsverksamheten av betydelse. Många fick på detta sätt ett värdefullt bidrag till de skulder som man främst hade på sina hus. Även den lokala ekonomin fick genom den här verksamheten en påspädning. Förutom Reso:s anläggning fanns det också olika typer av gruppresor till Gullholmen, vilket också hade viss ekonomisk be-

tydelse för affärerna.

I dagsläget finns det inga förutsättningar att åter skapa just denna form av sommarboende med logi hos gullholmsborna och med mat i gemensam lokal. Många av de som nu bor kvar i samhället är pensionärer och orkar inte med en uthyrningsverksamhet. Ett annat skäl är att uthyrningen inte längre har samma ekonomiska betydelse för ortsbefolkningen. Vanor och standardkrav har också förändrats. Gullholmen har t ex först under 1978 fått vatten och avlopp.

Trots att Reso har lagt ner verksamheten på Gullholmen kan en fortsättning komma att förverkligas i form av en stugbyanläggning. Förebilden är de anläggningar som Reso har i Italien. Reso har dock sålt både mark och restaurang till bostadsrättsföreningen Gullholmsbadan, där bl a en metallfackförening har tillskjutit merparten av pengarna. För närvarande håller föreningen på att förhandla med kommunala representanter och länsstyrelsen om på vilket sätt projektet kan förverkligas.

Innan dessa planer blev aktuella hade Reso för avsikt att sälja till en privat byggmästare. Denna affär kom ej till stånd, bl a beroende på en tidigare föreståndare på Gullholmen. Denne menade att det var fel att sälja anläggningen. Istället tyckte han det borde satsas pengar på att bygga om anläggningen på något sätt. Eftersom Metallindustriarbetarförbundet avd 41 i Göteborg var av samma mening, kom en diskussion igång om vad man borde göra.

Gullholmsanläggningen går således mot en ny era. Tidigare har verksamheten varit mycket integrerad i samhället. Genom ändrade förutsättningar kommer anläggningen nu att bli mer fristående i förhållande till gullholmsborna. Den förändringen påverkar den funktion som anläggningen tidigare hade, men ändrar inte gullholmsanläggningens roll som rekreationsanläggning.

5.6.2 Standard - utformning - storlek

Reso:s idé skiljer sig från övriga semesteranläggningar i denna studie på en punkt. Till anläggningen hörde i princip bara en restaurang medan login inrymdes i lokalbefolkningens permanentbostäder. De fastboende hyrde ut antingen ett enstaka rum eller flera. Rummen var enkelt inredda. I vissa fall hade man TC ute på gården. Något kommunalt vatten och avlopp fanns överhuvudtaget inte.

Vad beträffar själva restaurangen fungerade denna dels som matställe och dels som samlingslokal. Denna låg (där den fortfarande ligger) ett par hundra meter söder om samhället. Här fanns också möjligheter till bad. I själva samhället fanns en del affärer och annan service (varav en del återstår idag).

Idén innebär att man tar tillvara och utnyttjar redan befintliga resurser. Denna form av fritidsboende fanns även i andra fiskesamhällen, dock ej så organiserat och i sådan omfattning som på Gullholmen (Hovenäset och på Nordkoster).

Från början hade Reso mellan 50 och 60 personer inackorderade. Som mest hade man mellan 200-300 personer på Gullholmen. Med tanke på samhällets storlek var det en relativt stor verksamhet. Storleken på anläggningen var beroende av hur stor del av lokalbefolkningen som ville hyra ut till sommargästerna. I början gick det ganska bra. Efter ytterligare en tid stegrades intresset ytterligare, eftersom erfarenheterna var goda. Efter hand kom emellertid utbudet av rum att minska. Detta berodde dels på att befolkningen på Gullholmen minskade, dels på att många sommargäster köpte upp husen. Andra bidragande orsaker var att det blev betungande för många äldre.

5.6.3 Ekonomi - hyreskostnader

Reso hade funktionen som förmedlingsorgan och hade det ekonomiska ansvaret för att restaurangrörelsen gick ihop. För att den skulle gå ihop var man helt beroende av att det fanns tillräckligt med rum för uthyrning i samhället. På samma gång som kostnaderna efter hand ökade, speciellt löner, kom antalet rum för uthyrning att minska. Till slut fanns det helt enkelt inga förutsättningar att driva restaurangrörelsen vidare. Detta trots att många av dem som jobbade under sommaren var skolungdomar med relativt måttliga löner.

Priserna för hyra och mat var till en början mycket låga. I början av 40-talet var hyran mellan 1 och 2 kronor per rum. Maten kostade någon krona mer per dag och person. Efter hand har priserna som bekant ökat men jämfört med alla andra alternativ var priserna mycket låga. Så småningom var det också en del som hyrde direkt från befolkningen på Gullholmen. I samband därmed övergick flera till att ordna sin mat själva. Underlaget för restaurangrörelsen blev på detta sätt allt mindre.

Eftersom Reso inte behövde bygga några speciella stugor för att se till att gästerna hade bostad, hade man endast restaurangen som fast anläggning. Trots att hyrespriserna var låga och anläggningskostnaderna små, var de ekonomiska effekterna för samhället av stor betydelse. Bl a ökade omsättningen i dagligvaruaffärerna och annan handel. På detta sätt förlängdes många affärsers livslängd och servicen kom att ligga på en högre nivå än eljest.

5.6.4 Efterfrågan - utnyttjande

I samband med att Sverige fick en lagstadgad semester 1938 tog arbetarrörelsen initiativet till Reso-organi-

sationen. Varför man lyckades få ett stort intresse för Gullholmen-anläggningen har säkert flera förklaringar. Den kanske viktigaste ligger i organisationen. Under denna tid var Reso en förening som hade reseombud ute på arbetsplatserna. Ett syfte med denna verksamhet var att stimulera arbetarna till ett sparande för semesterbruk. På arbetsplatserna bildades spar-klubbar.

Efter hand blev denna arbetsplatsförankring upplöst och avlöst av ett mera marknadsinriktat Reso. I slutskedet såldes Gullholmen i resebyråerna som vilken semester som helst.

En annan orsak till att Gullholmen samt de tidigare omtalade Reso-anläggningarna Koster och Hovenäset var efterfrågade, var att priset var lågt i förhållande till andra semesteralternativ. Efter hand blev också många personliga vänner med den lokala befolkningen som gjorde att intresset bevarades för detta alternativ.

Uthyrningskapaciteten är något svår att exakt kartlägga. Efter de intervjuer vi haft med Reso och lokalbefolkningen kan följande sägas. I början på 1940-talet, när anläggningen startade, fick man 50 till 60 sökande. Efter hand ökade detta till ca 300 för att därefter minska till ca 150 (orsakerna har tidigare kommenterats). Det är också svårt att veta exakt hur många som sökte men inte fick någon plats. För juli månad var det dock så gott som alltid fullbelagt. Redan tidigt på våren såldes dessa veckor. Även för resterande sommarveckor var besöksfrekvensen hög.

Den viktigaste sysselsättningen på Gullholmen var bad och sol. På dagarna var gästerna spridda över hela ön för att komma åter till restaurangen på eftermiddagarna. Någon omfattande aktivitet på restaurangen fanns ej. Ibland hade man däremot vissa träffar på kvällarna. Dessa besöktes även av lokalbefolkningen.

5.6.5 Förvaltningsprinciper

Anläggningen sköttes av skolungdom samt hushållerska och en ansvarig föreståndare. Den administrativa delen och förmedlingsverksamheten sköttes till största delen av Reso centralt. Kontakterna med lokalbefolkningen handlades främst av föreståndaren på platsen.

5.6.6 Engångs- respektive flergångsuthyrning

Som mått på populariteten hos Gullholmen-alternativet kan man försöka uppskatta antalet återkommande gäster. Någon statistik har ej bearbetats men genom intervjuerna framkommer det att många återkom år från år. Flera av gästerna kom också att ordna plats själva genom direktkontakt med tidigare husvärd. I flera fall uppstod en stark social gemenskap mellan sommar-gäster och lokalbefolkning.

Endast Reso:s anläggning på Koster finns idag i drift. Denna blir fulltecknad redan i december/januari. Det är människor från hela landet som kommer hit och det är i hög grad samma personer år från år.

5.6.7 Social rekrytering - fördelningsprinciper

I början av verksamheten var det till övervägande del arbetare som kom till Gullholmen. Reso hade ju som syfte att just nå denna grupp. Efter hand har även andra grupper sökt sig hit. Det var främst familjer med barn som kom till ön. Reso:s anläggning på Hovenäset kom efterhand att besökas av en något yngre publik. Orsaken kan vara att utbudet med bl a dans var bättre tillgodosett på Hovenäset med Smögen och Kungshamn som grannorter.

Genom den organisatoriska uppbyggnaden med bl a reseombud på flera arbetsplatser, var det främst familjer ur arbetarklassen som kom att utnyttja denna semesterform på västkusten. I slutet av perioden har en utjämning skett vad gäller social rekrytering.

På samma gång som reseombuden fick mindre betydelse på arbetsplatserna och Reso blev ett större företag, kom verksamheten att inriktas mot en större marknad. Detta medförde att Reso blev mer marknadsinriktat. Indirekt blev effekten av detta att det naturliga samband som tidigare fanns upplöstes. Efterhand kom Gullholmen att säljas som vilken annan resa som helst. Någon direkt styrning kan således inte påvisas utan den person som först beställde Gullholmen som semester-mål fick den.

5.6.8 Erfarenheter

Det är många grupper som varit med i denna verksamhet, såsom lokalbefolkning, gäster, semesterombud, organisatörer m fl. Det som organisatörerna tycker var bra, var att man kunde skapa ett bra, billigt och omtyckt alternativ och nå den arbetande befolkningen. Även den lokala befolkningen på Gullholmen kan sägas vara en av "organisatörerna". Även dessa tycker att samhället och de själva tjänade på verksamheten, och många tyckte det var synd att verksamheten inte fortsatte.

I vad mån dessa positiva erfarenheter spelar en väsentlig roll för den nya planerade semesteranläggningen på ön är svårt att spekulera om. Utan dessa erfarenheter hade kanske inte de planer som nu finns om att göra Gullholmen till en folkrörelsestyrd fritidsanläggning kunnat motiveras.

5.7 Kungälvs semesterby

5.7.1 Tillkomst och historia

Kungälvs semesterby byggdes i mitten av 1950-talet. Från början var tanken att ge föreningar i Kungälvs kommun en möjlighet att skaffa sig fritidshus. Denna idé kom endast delvis att förverkligas. Endast två stycken föreningar genomförde byggandet av var sin stuga. Orsakerna till att det inte blev någon större efterfrågan var dels att föreningarna hade små ekonomiska resurser, dels att området vid denna tidpunkt var mycket svårtillgängligt. En annan orsak kan vara att föreningarna inte upplevde att det fanns något behov av en sådan här verksamhet.

Eftersom kommunen hade köpt in marken blev det en diskussion om vad man skulle göra istället. Flera faktorer tycks ha samverkat till att det blev en semesterby:

- 1) det fanns möjligheter för kommunen att få tillgång till statsbidrag för uppförande av en by för friluftslivets främjande,
- 2) politiker och handelsmän i Kungälv trodde att turismen kunde ge ett bidrag till ökad handel och service,
- 3) det fanns en vilja att ge de kommuninvånare som ej hade råd att skaffa sig eget fritidshus en möjlighet till ett bra och billigt semesteralternativ,
- 4) en arkitekt inom förvaltningen hade erfarenheter av en anläggning i Mönsterås, som kom att bli en förebild för semesterbyn.

Syftet med anläggningen blev först och främst att se till att den egna befolkningen fick sina rekreationsbehov tillfredsställda. Dock såg handelsmän och politiker en möjlighet att till byn rekrytera människor som icke var kommunmedlemmar. På detta sätt kunde satsningen bidra till att kommunen indirekt fick nytta av semesteranläggningen. Även det sociala motivet tycks ha spelat en viktig roll. Kommunen har använt sig av en social prissättning för uthyrningen.

Sedan mitten av 1950-talet har förutsättningarna för att driva kommunala stugbyar förändrats en del. Vad detta har inneburit för kommunens syn på kommunala byar skall redovisas. Vissa utvecklingstendenser och problem som aktualiserats under främst 1970-talet skall också återges.

5.7.2 Standard - utformning - storlek

Kungälvs semesterby består av 36 stugor. Det finns tre olika stugtyper att välja mellan. Samtliga stugor är utrustade för 6 personer och är ungefär lika stora, ca 35 kvm. Stugorna är utrustade med kokplatta och kyl-

skåp, vilket gör att man lagar sin egen mat. Någon restaurang finns ej inom området. Elvärme finns i varje hus. I övrigt är husen helt oisolerade, vilket gör att man endast kan använda anläggningen under sommarmånaderna. Detta har också varit syftet. Inom kommunförvaltningen har man haft diskussioner om att förlänga säsongen. Detta skulle i så fall kräva en ökad standard samt ökade kostnader. Sannolikt skulle därmed också hyresnivån justeras uppåt.

Området där byn är belägen ligger relativt högt. Husen ligger dock väl skyddade i en kuperad terräng. Genom att husen har spritts ut i området samt att man låtit de flesta träden vara kvar har man lyckats behålla många miljökvantiteter. Förutom stugorna har man också en expedition där viss service finns. Nyligen har man byggt upp en serviceinrättning för tvätt och dusch. Till anläggningen hör en badplats samt en större bollplan.

Vi bedömer att storleken på byn är ganska väl anpassad till naturförutsättningarna i området. Man kan tänka sig en utvidgning av byn med ytterligare några hus. Det är dock ganska svårt att avgöra var gränsen går mellan en väl avvägd utbyggnad och en överexploatering. Exempelvis används badplatsen av många andra än gäster till byn. Ju fler människor i och omkring anläggningen, desto större trängsel.

5.7.3 Efterfrågan - utnyttjande

Vad är det som gjort Kungälv's semesterby attraktiv? Någon entydig bild är svår att ge, men följande synpunkter har stugbygästerna via förvaltningen fört fram:

att bebyggelsen är lokaliserad till en naturskön miljö nära havet

att stugorna ligger utspridda över hela området

att man kan ha en billig semester (självhushåll, låga hyreskostnader samt subventioner till vissa hushåll i kommunen)

att det finns alternativa hustyper att välja mellan

att det finns en butik, postgång samt båtturer till Marstrand

att åtminstone en av stugorna är handikappanpassad

att man lätt kan nå andra turistmål typ Marstrand och Göteborg (för främst långväga gäster).

5.7.4 Ekonomi - hyreskostnader

Semesterbyn byggdes för drygt 25 år sedan. Anlägg-

ningen har efter hand kompletterats och man har bl a byggt ut tvätt- och duschanordningar. Ser man framåt i tiden kan ytterligare standardhöjande investeringar vara att vänta enligt de ansvariga i kommunen. Även husen kan komma att rustas upp. Hittills har de hyresintäkter man fått in inte räckt till att få verksamheten att gå ihop. Kommunen har därför fått subventionera den via skattemedel.

Eftersom målet med semesterbyn är att erbjuda en billig semester för familjer med lägre inkomster, har hyrespolitiken formats därefter. För sommarsäsongen 1978 var priserna följande:

Försäsong	20/5 - 10/6	260:-/vecka
Högsäsong	10/6 - 12/8	450:- "
Eftersäsong	12/8 - 2/9	260:- "

1980 var priserna lite högre:

Försäsong	265-295:-/vecka
Högsäsong	475-525:- "
Eftersäsong	265-295:- "

Semesterbyn används i huvudsak under sommarmånaderna juni, juli och augusti. Genom att stugstandarderna endast är anpassad till ett sommarboende, har det blivit en ensäsongsbym. Detta har varit meningen från början. Det är först på 1970-talet som kommunen i samband med diskussionen om upprustning av anläggningen kommit in på frågan om den framtida inriktningen. I dagsläget är det oklart om man skall satsa här eller mer på den övriga fritidsverksamheten.

Ett av de stora problemen är att man under hela juli samt veckan efter midsommar har en efterfrågan som inte kan tillgodoses. Man poängterar från fritidsförvaltningens sida att ett stort antal gäster måste avvisas under denna period. Tyvärr har man inte fört någon statistik på hur många som inte får plats, bara konstaterat att det är många. Denna överefterfrågan har delvis kunnat styras. Detta beror på det ansökningsförfarande som tillämpas. Genom att fritidsförvaltningen sänder ut en Kungälvsguide till alla kommuninvånare plus att föregående års gäster kontaktas, har man redan i februari en uppfattning om vilka vecor man skall bearbeta extra mycket.

Generellt har man från förvaltningens sida kunnat iakttaga ett ökat intresse för denna semesterform. Ökningen har skett under de senaste åren. Man har fått ett större antal förfrågningar gällande andra perioder än just sommarmånaderna. Dessa tendenser har i sin tur medverkat till att fritidsförvaltningen önskat utveckla denna form av boende.

5.7.5 Förvaltningsprinciper

Fritidsförvaltningen är den avdelning inom kommunen som administrerar stugbyn. Detta innebär bl a att man ser till att semesterbyn underhålls, att bokningarna sköts, att idéer tas fram om hur kapaciteten skall utnyttjas mera effektivt osv. Man har flera utländska gäster i byn. För att nå dessa har man överlåtit till en speciell organisation att förmedla några av stugorna.

5.7.6 Engångs- respektive flergångsuthyrning

Om man som mått på attraktiviteten använder sig av andelen flergångsuthyrningar i relation till andelen engångsuthyrningar, anser fritidsförvaltningen att stugbyn är mycket eftertraktad. Någon egentlig statistik på detta har man dock inte. Man poängterar att många personer antingen kommer nästföljande år eller några år efter första vistelsen.

5.7.7 Social rekrytering och fördelningsprinciper

Ett av syftena med att bygga Kungälvs semesterby var ju att ge kommuninvånarna en möjlighet till ett bra och billigt semesterboende vid havet. Den sociala inriktningen lades fast genom att kommuninvånarna fick förtur och att vissa hushåll kunde få en subventionerad hyra. Genom denna inriktning har främst andelen låginkomstfamiljer, ensamstående mödrar med barn samt pensionärer gynnats mot andra grupper. Generellt sett har dock andelen kungälvsfamiljer minskat något jämfört med när man startade. Förutom att andelen kungälvbor minskat något relativt sett, har man fått en ökning av främst barnfamiljer från Göteborgs förorter. Man har också gäster från Tyskland, Holland och England. Dessa kontakter förmedlas genom turistorganisationen Interholiday.

Det har ej gjorts några vetenskapliga undersökningar av vilken social sammansättning stugbygästerna i västkustens kommunala stugbyar haft. Däremot finns det ett relativt rikligt material om de inlandslokaliserade byarna. Av dessa undersökningar framgår att det är en stor andel barnfamiljer med bil som hyr. Primärbostaden är ofta egen villa eller radhus och hushållen har inte sällan eget fritidshus. Vid en jämförelse med Kungälvs semesterby kan konstateras att det sociala mönstret skiljer sig påtagligt gentemot dessa andra byar.

5.7.8 Erfarenheter från fritidsförvaltningen

Stugbyn är bara en del av förvaltningens verksamhetsområde. Inom kommunen finns det en mängd aktiviteter inom främst sport, friluftsliv, föreningsliv m m. Eftersom kommunen också är en kustkommun, med bl a

Marstrand som centrum för ett frekvent båtliv, ställs det stora krav på olika anläggningar vid hamnarna. Nyligen byggdes en modern båtanläggning för 650 båtplatser. Trots dessa 650 platser är behovet långt ifrån täckt. Det finns också planer på att bygga ytterligare en stor båtanläggning i kommunen. Det är således stor konkurrens om vilka aktiviteter som man skall satsa på.

Från fritidsförvaltningens sida är man mycket positiv till anläggningen i Rörtången där stugbyn ligger. Man har även fått många förfrågningar från människor som velat hyra under andra perioder än just de tre sommar-månader som semesterbyn nu är öppen. Detta faktum, plus att man under juli till augusti fått avvisa många människor, har gjort att man vill ha kvar byn samt utöka och förbättra den. Det finns även andra skäl till att utveckla byn. Inom kommunen har man tidigare haft ett stort intresse att bygga enskilda fritidshus. Under 1970-talet har emellertid dessa hus permanentats (börjat bebos året runt) vilket medfört att kommunala kostnader ökat. Detta har i sin tur lett till en mycket restriktiv hållning till fortsatt fritidshusutbyggnad. Dessutom tycker man det är viktigt att man kan erbjuda förbifarande turister en billig och bra semesterform. Tillsammans utgör dessa skäl bakgrunden till att förvaltningen vill att Kungälvs semesterby skall vara kvar och utvecklas.

5.8 Kullenbergs Capri

5.8.1 Bakgrund

Yngve Kullenberg Byggnads AB är ett företag inom byggbranschen. Kullenberg är ett av Sveriges största byggföretag. Företaget bygger många olika slags byggnader. Exempel på detta är bl a Göteborgs stadsbibliotek, idrottsarenan Scandinavium i Göteborg, småhus, daghem etc. Sedan några år tillbaka har företaget också gått in i fritidshusbranschen. Motiven är flera:

- a) att många människor allmänt sett fått en höjd levnadsstandard och därmed fått ökade möjligheter att skaffa sig fritidshus,
- b) att en ökad fritid i sig lett till en ökad efterfrågan på fritidshus,
- c) att kostnaderna för enskilda fritidshus ökat mycket kraftigt under 70-talet. Det s k självyggeriet är nu nästan borta,
- d) att ett flertal andra restriktioner gjort det svårare att skaffa sig ett eget fritidshus (markprisökningar, miljökrav m m).

Ovanstående faktorer har lett till att Kullenberg tagit fram och lanserat andelshusidén i Sverige. Bostadsrättsformen innebär att man köper en andel i en bostadsrättsförening. Andelen ger i fallet Capri innehavaren

rätt till en tvåveckorsvistelse. Syftet med andels-systemet är att man slår ut kostnaderna på många personer.

5.8.2 Capri-anläggningen

Kullenbergs Capri-anläggning ligger i Strömstad i norra Bohuslän. Etableringen av stugbyn stötte på vissa problem. Företaget hade inte fått ett formellt riktigt byggnadslov innan man startade bygget. Man hade bl a för avsikt att bygga en serviceanläggning alldeles vid strandkanten. Det riktades också kritik mot att stugbyn lokaliserades till en av de finaste badvikarna i området. Företaget tar även betalt av de badgäster som använder stranden. Detta har gjort att kritiken mot etableringen har varit hård. Genom Capri-anläggningen införde företaget också en ny idé, andelsägande. Även denna idé har kritiserats. En del menar att man genom systemet med andelslägenheter utestänger många människor från att vistas i rekreativmiljö på rimliga villkor. Kritiken går också ut på att man på detta sätt urholkar allemansrätten.

5.8.3 Standard - utformning - storlek

Capri-anläggningen består av 89 hus. Husstandarden är mycket hög. Husen på ca 50 kvm är byggda i 1½ plan. I övervåningen har man två sovrum. I bottenvåningen har man ett kök, allrum samt toalett med dusch. I köket finns de flesta bekvämligheter som återfinns i en permanentbostad: diskmaskin, elspis, grill, ugn, kylskåp etc. Till köksutrustningen hör också en fullständig uppsättning husgeråd för åtta personer. Husen är utrustade med TV. Förutom bostadshusen finns det även ett stort servicehus. Här finns kiosk, grill, servering, allrum etc. På plan 2 har man två pooler, en för vuxna och en för barn. I anläggningen ingår två stycken tennisbanor. Vid stranden har man omklädningsmöjligheter och toaletter samt båtuthyrning med särskild brygga för ändamålet. En dansbana är också uppförd på området.

Husen ligger samlade i grupper på fem, sex och sju hus. Man har försökt följa byggnadstraditionen i de bohusländska fiskesamhällena, dels vad gäller exteriör och dels vad gäller bebyggelseutformningen. Stranden omges i norr och söder av berg. I väster ligger havet och i öster begränsas området av en stor parkeringsplats.

5.8.4 Ekonomi och hyreskostnader

Under år 1977 registrerades bostadsrättsföreningen Capri. Syftet är att föreningen upplåter vissa nyttigheter, bostäder m m med nyttjanderätt för en obegränsad tid. Överlåtelsepriset är på drygt 38,5 miljoner kronor. Bostadsrätterna är 89 till antalet. I stad-

garna har föreningens styrelse skrivit in att man även kan sälja andel av bostadsrätt. För Capri-anläggningen har varje bostadsrätt delats i 20 delar. Varje del säljs för sig. Inget hindrar att en köpare köper mer än en andel. För varje andel man köper är man berättigad att vistas i huset under två veckor. Priserna för andelarna varierar enligt följande⁶⁾:

<u>Månad</u>	<u>Vecka nr</u>	<u>Andelspris</u>	<u>Kontantinsats</u>
maj	19	9 400	1 400
	20	12 500	2 500
	21	12 500	2 500
	22	14 700	2 700
juni	23	14 700	2 700
	24	25 500	4 500
	25	25 500	4 500
	26	34 500	4 500
juli	27	34 500	4 500
	28	34 500	4 500
	29	34 500	4 500
	30	34 500	4 500
augusti	31	34 500	4 500
	32	25 500	4 500
	33	25 500	4 500
	34	14 700	2 700
	35	14 700	2 700
september	36	12 500	2 500
	37	9 400	1 400
	38	9 400	1 400

För veckorna 19, 37 och 38 gäller att bostadsrätts-havarna har rätt att välja vissa attraktiva veckor under året som jul- och vinterlovsveckorna. Priserna är lägst för veckorna i maj och senare delen av augusti samt september. Högst är priset för andelar under senare delen av juni, hela juli samt första delen av augusti, dvs under sommarlovsperioden. Till detta andelspris kommer en årlig avgift som är i storleksordningen 500 kronor per bostadsrättsandel.

5.8.5 Efterfrågan - utnyttjande

Efterfrågan på bostadsrättsandelar har varit mycket stor, speciellt de dyraste veckorna under sommarlovet.

6) Uppgifter från år 1979.

Ännu (Jan. 1980) har inte alla andelar sålts ut men man räknar med att kunna göra detta inom en snar framtid.

Inte heller Capri-anläggningen har varit i drift särskilt länge och därför är det svårt att ta fram de viktigaste dragen i utnyttjandet. Några förhållanden skall dock kommenteras. Flera köpare tycker det är praktiskt att inte ha ett "eget hus". Allt arbete görs av anställda i föreningen. Det är flera av köparna som ångrat att man inte köpt fler andelar. Eftersom den attraktivaste perioden, sommaren, är slutsåld kan det vara svårt att komplettera med en vecka till.

En fördel som påtalats av köparna är möjligheten att hyra ut sin vecka om man inte kan vistas där själv. En erfarenhet är också att många människor vistas här under andra perioder än bara sommaren.

Efterfrågan är givetvis även beroende av de ekonomiska förutsättningarna. Detta påpekas mycket omsorgsfullt av säljare på Sparbankernas fastighetsbyrå. Genom Sparbanken kan lån ordnas. Räntan är avdragsgill vid kommunal och statlig taxering. Har man en hög marginalskatt blir nettokostnaden lägre än om man har en måttlig inkomst. Kostnaden varierar beroende på hur mycket man betalar i kontantinsats, vilken vecka man väljer samt hur stor marginalskatt man har som enskild person. Efter en femårsperiod kan köparen sälja sin andel utan att någon realisationsskatt utgår. Även utländska medborgare får köpa andelar i Capri-anläggningen.

5.8.6 Förvaltningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Capri har anställt särskild personal för att sköta anläggningen. All personal är inte heltidsanställd. Följande personalkategorier är engagerade: fastighetsskötare, receptionist, vaktmästare, städpersonal, kioskpersonal samt en fastighetsintendent.

5.8.7 Engångs- respektive flergångsuthyrning

Genom att Capri drivs som en bostadsrättsförening kan man inte säga att stugbygästerna är hyresgäster i vanlig bemärkelse. Andelsinnehavaren äger ju anläggningen i proportion till hur många andelar som köpts. En bostadsrättsandel ger däremot innehavaren en rätt till minst två veckors vistelse på anläggningen.

5.8.8 Erfarenheter

Hittills har man haft mycket goda erfarenheter av verksamheten. Intresset från andelsinnehavarna har varit stort. Efterhand som människorna har lärt känna området har besöken spritts ut över året. Man beräk-

nar t ex att Capri utnyttjas i genomsnitt till 60 %. Eftersom andelssystemet är relativt nytt på fritidshusmarknaden, är det idag inte möjligt att överblicka alla konsekvenser som systemet kan föra med sig. Självklart vet man t ex inte hur stort intresse som de utländska medborgarna har av att köpa andelar i en framtid.

5.9 Några översiktliga fallbeskrivningar

I denna del av kapitel 5 skall vi översiktligt beröra hur ett antal ytterligare fritidshusbyar är uppbyggda och fungerar. I kapitel 6 kommer vi att diskutera även dessa byar i ett socio-ekonomiskt perspektiv och ange problem och möjligheter inför framtiden.

5.10 HSB:s Lofsdalenprojekt

HSB:s riksförbund har under en längre tid via sin fritidshusfabrik och sitt förbund arbetat med produktion av fritidshus, tomtförsäljning för fritidshus samt försäljning av tomter med byggda BORO-hus (märkesnamnet på husfabriken). HSB:s riksförbund köper marken, planlägger den och säljer sedan hus och mark (som regel) med äganderätt till alla intresserade köpare.

Ett av HSB:s första projekt fanns i Årsta utanför Stockholm. Förvaltningen av området har övergått till en tomtägarförening med privat äganderätt. Enligt HSB:s fritidsavdelnings chef⁷⁾ har flera HSB-föreningar i landet för 10-12 år sedan köpt upp mark i rekreatiomsområden i syfte att utveckla bostadsrättsidén även för fritidshusboende. Av olika skäl, mest finansiella, övertog riksförbundet den inköpta marken. Om den innehavda marken kommer att användas till "Lofsdalenprojekt" eller annan form av fritidshusboende är ännu inte preciserat, men skilda upplåtelseformer är sannolika.

Innan HSB (som i Lofsdalen i Härjedalen samarbetar med BPA) kom in i Lofsdalenprojektet, ägdes marken av en stiftelse. På grund att kommunen ej gick i borgen för några lån, såldes marken till en privat ägare, vilken senare överlät området åt HSB-BPA. "På köpet" fick HSB den tidigare antagna byggnadsplanen för området som krävde någon kollektiv ägandeform för en tänkt fritidshusexploatering.

Enligt HSB var det först när man fick tag i marken som man började fundera över olika förvaltningsformer för fritidshus. Om det fanns tillräckligt med billiga finansieringsresurser skulle HSB i första hand bygga fritidshusbyar för HSB:s egna medlemmar, men detta blev inte möjligt⁸⁾. Andelssystemet a la Kullenberg

7) Direktör Siljehag, HSB:s riksförbund.

8) Enligt direktör Siljehag, HSB:s riksförbund.

blev till slut en lockande lösning. Finansieringsbekymren skulle, om detta system tillämpades, försvinna och HSB få en bra förtjänst på verksamheten.

5.10.1 Lofsdalenbyn

Projektet kommer att omfatta flera etapper. Enligt gällande exploateringsavtal med kommunen skall HSB-BPA bekosta uppförandet av vissa centrumanläggningar samt anläggningar för skidåkning. Till va-anläggningarna får HSB statsbidrag, men resten finansieras med hjälp av korta lån och tidigare relativt lättsålda andelar. I första etappen, som avverkades under våren 1979, har 70 stugor sålts. Allt såldes fö under 9 dagar, vilket ger en uppfattning om marknadens storlek och köpstyrka vid den tidpunkten. 180 stugor kommer att byggas i senare etapper, eventuellt fler.

17 av de 70 husen såldes till juridiska personer, såsom HSB-föreningar, fackföreningar och privata företag. Resten till privatpersoner via större annonser i dagspressen. Enligt HSB hade man viss "förbearbetning" av fackföreningar och folkrörelser innan privatpersoner och privatföretag kom in i bilden. Detta förfarande vill HSB även utnyttja inför kommande etapper. Vanliga HSB-medlemmar placeras däremot i samma kö som enskilda privatpersoner utanför HSB:s bostadsrättsföreningar.

Stugbyn byggs av BPA och Borohus levererar stommarna till husen. Man hoppas med detta byggande också få företaget Borohus på fötter efter flera förlustår. Hur betalas då husen och hur fungerar andelssystemet? Juridiska personer kan betala sina andelar på tre olika sätt:

- kontant betalning vid ett tillfälle
- kontantinsats plus betalning enligt särskilt kontrakt
- kontantinsats plus femtonårigt lån på resten.

Fysiska personer betalar som regel cirka 10 % av insatsen kontant och får därefter ett 15-årigt annuitetslån. Med nuvarande inflationstakt och skatteregler blir finansieringen mindre betungande än eljest. 14 % ränta fick andelsköparen betala på lånen från HSB (våren 79), idag betydligt högre.

Varje hus delas upp i 4 eller 6 andelar vad gäller den första byggnadsetappen. En fjärdedel kostar mellan 129-143 000 kronor⁹⁾ och kontantinsatsen varierar mellan 13-15 000 kronor. En sjättedel kostar mellan 89-98 000 kronor med en kontantinsats varierande mellan 9-10 000 kronor. En fjärdedels andel berättigar till 13 veckors vistelse varje år och en sjättedels andel

9) Källa: Stencil, utarbetad av HSB våren 1979.

till 8-9 veckor. HSB-BPA-byn i Lofsdalen har ett successivt förändrat utnyttjandeschema, som innebär att vistelsen i stugorna inte är fixerad till samma veckor varje år.

Enligt HSB¹⁰⁾ finns följande fördelar förknippade med detta system:

- a) Fritidshusbyn kommer genom andelssystemet att härbärgera fler människor under alla årstider.
- b) Servicefrågorna kan lösas på ett rationellt sätt av ett särskilt serviceföretag på orten.
- c) Andelsägarna får ekonomiska fördelar jämfört med att köpa ett helt eget hus.
- d) Andelsveckorna kan lätt hyras ut om man inte använder all tid för egen del.

5.11 RESO-fackföreningsrörelsens planer på Gullholmen

Tidigare har vi redogjort för RESO:s äldre anläggning på Gullholmen. Den verksamheten fick av flera orsaker läggas ner (se ovan). Intresse av att göra något nytt med RESO:s gamla anläggning från människor som tidigare hade besökt samhället Gullholmen gjorde sig påminda under 70-talet. Efter det att RESO lade ned den tidigare verksamheten visste man inte vad som skulle hända med marken och byggnaderna. När en privat exploatör visade ett stort intresse för att bygga om restaurangen till ett privat lägenhetshotell, tog man upp frågan igen.

Metallindustriarbetareförbundet i Göteborg engagerade sig. Bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden bildades. Genom att Metall går in i projektet löses kapitalbehovet för att genomföra exploateringen. Syftet är att sälja "bostadsrätter/semesterlägenheter" till företag och föreningar som i första hand har någon anknytning till folkrörelserna. Man vill också se till att byggkostnaderna hålls nere så att man får låga hyreskostnader.

Från början hade man planer på att bygga ca 120 hus. Eftersom området berörs av naturvårdslagens regler, har man fått minska de ursprungliga planerna. Nu omfattar planerna en stugby på ca 75 hus. Turerna kring exploateringen har varit många. Problemet har varit att sammanfoga kommunens, länsstyrelsens och RESO:s intressen. Ett stort problem har vatten- och avloppsfrågan varit. En lösning av den är en förutsättning för exploateringen. Eftersom denna fråga idag är löst, ser förutsättningarna ganska ljusa ut för projektet.

Stugbyn planeras för självhushåll. Husen skall variera mellan 32-38 kvm och innehålla 3-5 bäddplatser. Husen skall utrustas med WC, dusch och tvättställ. Den tidigare restaurangbyggnaden görs om och används som servicebyggnad/gemensamhetsanläggning.

10) Källa; Dir Siljehag HSB Stockholm.

5.12 Ludvika kommun

5.12.1 Bakgrund till planerade fritidshussatsningar

Stora delar av Ludvika kommun är lokaliserade inom ett av de primära rekreatiomsområdena, Malingsbo-Kloten. Kommunen har en ensidig industrisammansättning. Genom de senaste årens strukturkris inom gruv- och stålindustrin har denna region drabbats extra hårt vad gäller sysselsättningen. Någon "kompensationsindustri" har man inte fått. Sysselsättningsproblemen började redan på 1960-talet för kommunen. Dels flyttade SJ sin gods-hantering till Borlänge, dels minskade ASEA (som är den största industrin i kommunen) kraftigt sin personal.

I början av 1970-talet hade man planer på att satsa på fritidshusutbyggnad. Denna satsning stoppades genom att industrin expanderade. Kommunen fick akuta problem med att ta fram bostäder. Utvecklingen har nu vänt. Sysselsättningsläget i kommunen är besvärligt och framtiden oviss.

5.12.2 Aktuella utvecklingstendenser

För närvarande är det kommunen och skogsbolagen som är intresserade av att exploatera för fritidshusbyggande. Grängesbolaget har planlagt två områden, ett söder om Ludvika och ett i Smedjebacken. Kommunen har också avstyrkt två, tre planer från skogsbolagen. Dessa markområden har tidigare varit kalhyggen och har av skogsbolagen bedömts vara mera lönsamma för fritidshusexploatering. Skogsbolagen är mera intresserade av att sälja tomter och upplåta för enskilt ägande än vad kommunen är.

5.12.3 Varför kommunalt engagemang?

Motiven till att kommunen går in och engagerar sig i fritidssektorn är flera. Först och främst vill kommunen ha initiativet över denna sektor för att kunna kontrollera och se till att viktiga sociala mål uppnås. Skogsbolagen är t ex mer intresserade av att verksamheten drivs enligt företagsekonomiska principer och ger ett ekonomiskt överskott.

De viktigaste kommunala motiven är:

- a) kommunen känner en viss "skyldighet" att låta industriarbetargrupperna få komma till ett attraktivt naturområde
- b) kommunen anser det viktigt att sådana upplåtelseformer som möjliggör för flertalet människor att komma dit skapas, inte bara höginkomsttagarna
- c) kommunen vill att anläggningarna utformas och lokaliseras på sådant sätt att kommuninvånarna

- får nytta av dem
- d) kommunen önskar att en satsning skall kunna medverka till att vissa orter kan behålla samsättning och service
 - e) att genom kommunal styrning se till att satsningarna genomförs på ett för kommunen vettigt sätt och att plangenomförandet garanteras
 - f) att genom kommunal styrning underlätta samarbetet med andra kommuner, landsting och statliga myndigheter
 - g) att väl genomtänkta och realistiska planer underlättar kreditgivning och finansiering.

5.12.4 Två planer aktuella

För närvarande finns två stycken planer som kommunen håller på att bearbeta respektive förverkliga. Den första planen går ut på att bygga upp en stugbyanläggning kring en av orterna i kommunen. Orten, Fredriksberg, har tidigare tappat en hel del jobb. Bl a har Billerud lagt ned en massaindustri på platsen. Kommunen har önskat satsa på orten, landstinget har nyligen lokaliserat en större tvättanläggning dit. Genom stugbysatsningen skall man dels skapa en bättre sysselsättningssituation, dels kunna hålla servicenivån intakt.

Förutsättningarna för att etablera en stugby här är mycket goda. Genom ett stort kommunalt markinnehav underlättas planering och genomförande. Trakten är också mycket attraktiv vad gäller naturen. Området är mycket kuperat och kan karaktäriseras som "fjällnaturområde". I planerna för Fredriksberg ingår också en skidliftanläggning som redan till stora delar är färdigbyggd. Under vintern 1980 var den mycket utnyttjad. I en eventuell tredje etapp planerar man att bygga ett hotell. Man räknar med att anläggningen skall vara öppen för helårsbruk med utnyttjandetoppar på sommar och vinter. Upplåtelseformen skall vara uthyrning. Första etappen är på 50 stugor, som just nu byggs upp.

Den andra stugbyn som planeras är också en kombinerad sommar- och vinterby. I detta område, som heter Fjällberget, finns en utmärkt skidbacke. Under sommaren är det främst en badsjö som är största attraktionen. Tanken är här att bygga en stugby för uthyrning, men man vill sälja en del tomter för enskilt ägande i syfte att stärka projektets ekonomi.

5.12.5 De ekonomiska förutsättningarna

Från kommunens sida har man märkt att det finns en efterfrågan på övernattningsställen, inte minst under vinterhalvåret. Under sommaren finns det andra typer av övernattningsställen, exempelvis campingplatser, vandrarhem etc. Man tror att det finns ett tillräckligt befolkningsunderlag för stora planerade byar.

Dels pekar man på att hela Mälardalen ligger inom ett relativt kort avstånd, dels på att många som åker genom Dalarna från västkusten till Norrland behöver någon övernattningsplats i Dalarna.

På vintern vill man vända sig till främst skidintresserade människor, medan man på sommaren erbjuder en bra, allmän semesteranläggning. Från kommunens sida är man optimistisk vad gäller antalet uthyrda veckor. 30 veckor och mer tror man är fullt möjligt, men det är bra om man kan hyra ut 20 till 30 veckor. Man tror dock ej att anläggningarna kan bli lönsamma i företagsekonomisk bemärkelse. Åtminstone inte till en början. På sikt har man vissa förhoppningar att det blir en samhällsekonomiskt lönsam satsning. Man har tänkt att finansiera anläggningarna dels genom lokaliseringstöd och dels genom att kommunen får AMS-pengar till arbetena. Till Fredriksbergsbyn har man fått både LO-lån och särskilda lån från staten under 1980, vilket möjliggjorde byggstart hösten 1980.

5.12.6 Malingsbo-Kloten-området - ett av de primära rekreationsområdena

Genom att Ludvika kommun ingår i ett primärt rekreationsområde, har man ett visst samarbete med grannkommunerna samt några landsting. Syftet med detta samarbete är att få till stånd en samordning av rekreationsplanerna samt att få pengar till området. Ju mer samordnade och bearbetade planer man har, desto lättare att få pengar.

5.13 Orsa "Grönklitt"

I Orsa kommun i Dalarna har ett Göteborgs-företag, Skanshus AB, byggt en stugby för uthyrning och försäljning (130 hus). Från början skulle hälften hyras ut och hälften säljas. Företaget fick ekonomiska problem och bankerna krävde andra lösningar. Samtliga hus skulle säljas, dels som enskilda fritidshus, dels som andelshus (i dec 1980 hade ca 60 % av andelarna sålts). Företaget hade även planerat en andra etapp för Grönklitt-området. Hela ärendet gick dock något snabbt och samrådet med "alla" parter försumrades delvis. Kommunen skulle också göra grundligare utredningar omkring projektet innan byggstart kunde ske.

I Grönklitt-området har det också byggts en servicebyggnad. Denna har lämnats över till kommunen som gåva från företaget. Skanshus AB har valt att upplåta de icke försålda husen med andelar och har bildat en bostadsrättsförening. Varje hus säljs med 16 andelar. Den billigaste kostar 22 000 kronor och den dyraste 39 000 kronor. Den egna insatsen varierar mellan 3 500 och 4 500 kronor (1979). Orsa kommun har tagit på sig att administrera byn.

Kommunen tycker att det både finns fördelar och nack-

delar med privata respektive kommunala anläggningar. Man tycker att det är mycket viktigt att kunna styra en exploatör. På detta sätt kan kommunen se till att andra mål uppfylles. Man pekar bl a på att en by bör ha stort utnyttjande. Genom att byn utnyttjas mycket kommer detta hela samhället till godo, bl a i form av ökad omsättning i affärer och hos hantverkare.

Förutom Grönklitt-projektet planerar kommunen att bygga en anläggning i en annan ort i kommunen. Här planerar man att bygga ett 10-15-tal hus, campingplatser och campingstugor. Eventuellt kommer man att sälja några av stugorna. Kommunen har sedan länge också ett fritidsområde vid Orsasjön, där man har ett 40-tal stugor. Denna anläggning rymmer en tält- och husvagns-plats för ca 1 200 enheter. För framtida satsningar på turism vill man att staten skjuter till medel. Man betonar också vikten av en aktiv markpolitik.

5.14 RESO:s planer vid Näs fjället i Malungs kommun

I Malungs kommun i Dalarna håller RESO och kommunen på med att arbeta fram en ny fritidsbyanläggning. Tidigare har främst privata exploatörer styckat upp marken och sålt ut den till enskilda. I slutet av 1960-talet hade kommunen stora planer på en stor utbyggnad av fjällområdet. I början av 1970-talet kom dock en omsvängning i kommunens politik. Man upplevde en överexploatering på vissa ställen i kommunen. De som redan fått planeringslöften från kommunen fick igenom sina projekt.

I det nu aktuella projektet med RESO planeras i en första etapp 75 stycken hus vid Näs fjället. För att realisera planerna i ekonomiskt hänseende tänker man använda "Riva del sol"-modellen. Denna modell går ut på att RESO försöker sälja stugorna till fackföreningar, folkrörelser, större företag etc, vilka sedan i sin tur hyr ut stugorna. En tanke med att sälja ut husen till dessa organisationer är att få tag i ett icke-avkastningskrävande kapital. På detta sätt kan "Riva del sol"-modellen åstadkomma en lägre hyresnivå än eljest.

Genom att använda "Riva del sol"-modellen kan man ge anställda respektive föreningsmedlemmar bättre ekonomiska möjligheter att utnyttja anläggningarna. Syftet med modellen är också att hyra ut stugorna till andra intresserade som ej är anställda, respektive föreningsmedlemmar i de företag etc som köpt husen. På detta sätt kan anläggningarna utnyttjas av alla.

Man planerar att eventuellt bygga en andra etapp med ytterligare 75 stycken hus. Förutom stugor för uthyrning tänker man satsa på en centrumanläggning samt en campingplats. Om och i så fall när den andra etappen kommer att förverkligas vet man inte idag.

Även Malungs kommun tycker att det är viktigt med denna sociala inriktning på projektet. Projektet underlättas också av att kommunen äger marken.

5.15 Pinnarpsbadens semesterby i Kinda kommun

Pinnarpsbaden är en kommunalägd stugby i Kinda kommun i Östergötland. Byn byggdes i början av 1970-talet. Initiativet till projektet togs av en socialdemokratisk politiker. Någon klart uttalad målsättning med byn finns ej¹¹⁾. Stugbysatsningen kan snarare ses utifrån kommunalekonomiska utgångspunkter. Under år 1978 hade anläggningen 12 årsanställda, varav 7 på en fast heltid.

År 1974 byggdes anläggningen ut med bl a affärer, ridanläggning, vandringsleder och konferensanläggning. Inom en mil från stugbyn finns det också en slalombacke. Stugbyn utnyttjas främst av icke-kommuninvånare. De utländska gästerna belägger ca 30 % av uthyrningen i genomsnitt. Under sommarperioden är det utländska inslaget dominerande. De egna kommuninvånarna använder främst anläggningens restaurang, danslokalen samt badet.

Totalt omfattar projektet en investering på ca 5 milj kronor. Finansieringskällorna är flera. År 1972 fick man ett statsbidrag på drygt en milj kronor via AMS. Man har också ett inteckningslån på en miljon kronor att betala på 40 år. Två och en halv milj kronor har upplånats mot kommunal borgen. Räntan är relativt låg och lånet skall amorteras på 15 år. Från naturvårdsverket har man fått ett bidrag på 200 000 kronor via fonden för "stöd till idrotten, anläggningsstöd m m". Kommunen själv har dels bidragit till det egna kapi-talet, dels lämnat ett lån. Slutligen har stiftelsen för Naturvård och friluftsliv i Östergötland bidragit med 100 000 kronor.

Finansieringsbilden är som synes ganska splittrad. De bidrag man kan få från exempelvis naturvårdsverket är små i förhållande till hela investeringsbeloppet. Den som har hand om den ekonomiska planeringen¹²⁾ tycker att det skulle vara bra om kommunen skulle kunna få rejäla krediter, exempelvis 40-åriga annuitetslån. Detta skulle innebära att man kunde planera mera långsiktigt.

Stugbydelen av Pinnarpsbaden består av trettiosju stycken hus med sex bäddar i varje. Husen innehåller två rum och är ca 40 kvm stora. Standarden är hög, med bl a dusch och WC. Byn har dels en vintersäsong och dels en sommarsäsong. Beläggningen, eller annorlunda uttryckt, kapacitetsutnyttjandet, var tjugofem

11) Enligt Billy Höglund, kommunal förvaltare.

12) Se not. 11)

veckor 1978. Denna beläggningssiffra hade man trots tre månaders driftsstopp. Man räknar med att man skall kunna nå en beläggning på ca 30 veckor i början av 80-talet. 1981 varierar veckohyran mellan 1 000 - 1 500 kronor.

5.16 Smygehus havsbad i Skåne

I Smygehus i Skåne har en stockholmsmäklare, Ragnar Bjurfors, uppfört en kombinerad andelsboende-konferensanläggning. Till skillnad från exempelvis Kullenbergs Capri-anläggning räknar man med att verksamheten på sikt skall ge andelsägarna en årlig nettoinkomst.

Totalt består anläggningen av 41 hus. Varje hus är uppdelat i tjugotvå andelar med varierande priser. Husen är på 75 kvm. Standarden är mycket hög. Priserna för de attraktivaste veckorna ligger på 49 700 kronor (1979). Kontant betalas 15 %. En andel ger innehavaren rätt till 16,3 dagar, eller ungefär två veckor. En vecka är avsedd att utnyttjas som semestervecka, medan den andra veckan arrenderas ut för konferenser. På detta sätt räknar man med att innehavarna skall kunna få en nettoinkomst från verksamheten samt att värdet på andelen ökar.

Om man inte själv vill utnyttja sin bruksvecka, kan man hyra ut den och på det sättet ytterligare öka avkastningen på insatt kapital. Genom att inkomsterna från uthyrningen av en bostadsrätt, som hyrs ut mindre än 180 dagar, är skattefria, är Smygehus havsbad som investering betraktad ett bra alternativ, förutsatt att konferensverksamheten lyckas. I annat fall får andelsägarna själva betala de avgifter som driften förorsakar. Byggherren, Tallriset Kommanditbolag Stockholm, garanterar att andelsinnehavarna får 80 % av den beräknade utdelningen under de tre första verksamhetsåren, 1980 till och med 1982.

Intresset för den här anläggningen har varit mycket stort. I jan 1981 hade 100 % av andelarna sålts. Eftersom verksamheten drivs som en bostadsrättsförening kan andelsägarna sälja sina andelar efter fem år utan att vinsten beskattas. De dyraste andelarna har också varit de mest attraktiva. Den attraktivaste perioden sammanfaller med den vanligaste semesterperioden samt sommarlovet.

5.17 Volvo flygmotor i Trollhättan

5.17.1 Historia

Volvo flygmotors fritidsby, Bokenäs, är lokaliserad till Bokenäset i mellersta Bohuslän. Anläggningen ligger ca sex mil från Trollhättan. Närmast belägna orter är Fiskebäckskil, Lysekil och Uddevalla.

Marken till anläggningen köptes upp i slutet av 1940-talet. Initiativet till köpet togs av industriledaren Gunnar Engelau. Pengarna till köpet kom från företaget. Arbetet med att bygga upp byn gjordes till stor del av de anställda själva. Under uppbyggnadsperioden anordnades speciella arbetsresor till fritidsbyn. I detta sammanhang är det också viktigt att påpeka att byn är en angelägenhet för såväl de kollektivanställda som tjänstemännen på företaget.

5.17.2 Anläggningen

Från början byggde man fyrtio lägenheter eller enkelrum. Dessa enkelrum har två bäddplatser samt plats för en extra säng. Efter hand har kravet på utrymmesstandard ökat. Detta har bl a inneburit att några av enkelrummen slagits ihop till dubbla lägenheter. Antalet lägenheter har därigenom minskat. Detta förhållande har man dock nyligen kompenserat genom att bygga sex fritidsstugor.

Eftersom byn ligger inom ett område som är av intresse för det rörliga friluftslivet, hade man vissa svårigheter med att få tillstånd till utbyggnaden.

Standarden på lägenheterna har hela tiden ökat. I de nybyggda stugorna har man dragit in både toalett och dusch. I de resterande lägenheterna har man nu även vatten och avlopp. Rummen uppvärms med elvärme. Till varje rum hör ett pentry. Utanför lägenhetsbyggnaden finns en gemensamhetsstuga. Denna användes tidigare till en gemensam matsal.

Till anläggningen hör också en bollplan, badplats, lekplan, bordtennisutrustning, roddbåtar samt en motions-slinga. I gemensamhetsstugan finns även ett allrum med bl a TV.

5.17.3 Efterfrågan

Från det att byn etablerades i slutet av 1940-talet och under hela 50-talet var intresset stort. Under 1960-talet ändrades detta semestermönster. Som förklaring till förändringen kan följande sägas. Under denna period steg de reella inkomsterna mycket kraftigt. Fler och fler människor skaffade sig bil. Många gjorde kortare eller längre bilturer. Efterhand skaffade sig en del egna fritidshus (eller snarare sommarstuga, vilket innebär en enklare standard än fritids-huset). Ett annat skäl var att allt fler inom företaget utnyttjade möjligheten till chartersemester.

Denna nedåtgående trend har därefter brutits. Under 1970-talet har intresset återkommit. För närvarande har man en 100 %-ig uthyrning under semesterperioden. Efterfrågan har också hela tiden ökat. Detta har i sin tur inneburit att allt fler har fått "avvisas". Varför har intresset ökat? Tre faktorer har upplevts

som särskilt viktiga:

- a) Först och främst tror man att den standardförbättring som man gjort har påverkat efterfrågan.
- b) Ett annat skäl är att kostnaderna för en veckas vistelse i fritidsbyn blivit mycket låg. Medan andra semesteralternativ har ökat kraftigt i pris har Volvo flygmotors fritidsby haft låga, fasta priser under en längre period.
- c) Som ett tredje skäl anges övergången från hel-pension till självhushåll. Tidigare fanns det en restaurang i byn. Kostnaderna samt vissa praktiska problem ökade, varför man lade ner denna del av verksamheten.

5.17.4 Ekonomi och förvaltning

Kostnaderna för att hyra ett enkelrum, respektive ett dubbelrum var 1978 15 kr/dygn, respektive 25 kr/dygn. För detta pris får man tillgång till en lägenhet samt övriga anordningar såsom båtar, gemensamhetsstugan etc.

Fritidsbyn tillhör företaget men förvaltas av en speciell styrelse, där både företaget och de anställda är representerade. De hyror som man får in från byn täcker endast delvis de löpande kostnaderna. Till de löpande kostnaderna kommer också en del kostnader för gjorda investeringar. Alla nettokostnader betalas av företaget. Någon uppdelning mellan arbetare och tjänstemän vad gäller utnyttjandet av byn finns inte.

Byn förvaltas och administreras av företagets fritids-expedition. Den har dels hand om bokningarna, dels ser den till att anläggningen sköts vad gäller upp-rustning, underhåll etc. Under semesterperioden har man också en tillsyningsman i fritidsbyn som ställer upp gratis mot fri logi.

En viss självförvaltning ingår också. Under för- och eftersäsongen brukar man ordna med speciella arbets-dagar då man gör i ordning anläggningen. Dessa arbets-dagar brukar samla mellan 50 och 60 personer. För-utom dessa organisatoriska arrangemang anordnar man midsommarfest, lördagsdans, grillningsfester m m.

5.17.5 Fördelningsprinciper och social rekrytering

Fritidsbyn öppnar sista april på våren och stänger första veckan i september. Under semesterperioden finns det en viss överefterfrågan. För att lösa detta problem ger man förtur till dem som tidigare inte varit där. En andra princip är att man fördelar bostad efter hushållsstorlek. Barnfamiljerna har förtur till de modernaste lägenheterna.

Någon undersökning av vilka grupper inom företaget som

använder byn har man inte. Generellt vet man dock att det mest är gifta par och barnfamiljer som besöker byn. Få ensamstående använder den. Man vet också att en stor grupp söker till byn år efter år. Under senare tid har man försökt att propagera för att barn och en förälder kan vistas på byn även under icke-semesterperiod. Detta har slagit väl ut och har upplevts som positivt av både barn och vuxna.

5.18 AB BOFORS-NOHAB i Trollhättan

5.18.1 Historia

Fritidsbyn Ulvön ligger ca tre mil från Trollhättan och är lokaliserad tre kilometer väster om Ljungskile i mellersta Bohuslän. Anläggningen ligger på en ö men kan nås via en gångbro.

Byn tillhör verkstadsklubben på företaget AB Bofors-Nohab. Köpet av anläggningen, ön plus byggnader, har sitt ursprung i den fond som Sven Wingqvist instiftade (Sven Wingqvist stod också bakom SKF-arbetarnas Lilla Brattön och LMW-arbetarnas Sjölanda - se tidigare avsnitt). I det gåvobrev som utfärdades poängterar man särskilt att priserna skall vila på självkostnadsprincipen. Ett annat syfte var att de mindre bemedlade barnfamiljernas behov skulle tillgodoses. Byn tillhör således verkstadsklubbens medlemmar. Tjänstemännen, SIF, och arbetsledarna, SALF, har egna mindre anläggningar.

5.18.2 Anläggningen

Verkstadsklubben fick anläggningen i början av 1940-talet. Lägenheterna finns inrymda i barackliknande lägenheter. Totalt kan man ta emot mellan 150-200 gäster. Till byn hör också en restaurangbyggnad samt en stuga med dusch och tvättmöjligheter.

För ca tio år sedan rustades stugorna upp med medel dels från företaget och dels från verkstadsklubbens medlemmar. Trots detta är behovet av en upprustning mycket stort i dagsläget. Under tidigare år har maten serverats på anläggningens restaurang. Kostnaderna för att hålla igång restaurangen blev dock alltför höga. Gästerna tog därför delvis över arbetet i restaurangen. Genom att man tidigare haft tillgång till restaurang finns det inte några matlagingsmöjligheter i respektive lägenhet.

5.18.3 Efterfrågan

Populariteten var stor under hela 1940-talet och in på 1950-talet. Därefter minskade beläggningen samtidigt som kostnaderna steg. Intresset har inte heller ökat under 1970-talet, till skillnad från vad som hänt i

de övriga företagsbyarna i vår studie. Orsakerna till det minskade intresset för just denna by är enligt verkstadsklubbens ordförande flera¹³⁾. En orsak är att man inte har kunnat öka standarden i lägenheterna. En annan orsak är att byn ligger relativt nära Trollhättan, där de flesta anställda bor. Genom denna närhet har många utnyttjat Ulvön som dagsutflyktsmål istället. Man har kunnat utnyttja anläggningen utan att känna något behov av att bo där på semestern.

Förutom ett fåtal egna anställda som bor i fritidsbyn är det främst medlemmar från Metalls Semesterhemsförening som besöker anläggningen. Förutom uthyrningen till de företagsanställda hyr man även ut anläggningen till vissa föreningar.

5.18.4 Ekonomi - förvaltning

Fritidsbyn drivs via en stiftelse med företagets VD som ordförande. F n är behovet av upprustning mycket stort. Eftersom verksamheten har gått med förlust under de senaste tio åren har det inte skapats några ekonomiska reserver för en reinvestering. En viss källa till konflikt kan vara det förhållandet att det finns tre skilda "företagsbyar" inom företaget - tjänstemännens, arbetsledarnas och de LO-anställdas. Härigenom blir det automatiskt mindre pengar att satsa på en upprustning av vardera byn.

Det ekonomiska läget har drivit fram en ny förvaltning. Den tidigare restaurangen har från och med 1979 delvis tagits över av gästerna själva. Genom detta arrangemang kan man spara in lönekostnaderna för restaurangpersonalen. Därmed kan också hyrorna hållas på en lägre nivå än eljest. Under högsäsong, 30 juni - 12 augusti, är rumshyran så låg som 250 kronor per vecka (1979).

Trots dessa besparingsåtgärder upplever verkstadsklubben att anläggningen är nedläggningshotad. Även företagets aktuella ekonomiska situation bidrar till denna negativa prognos. Från 1976-77 har arbetsstyrkan minskat från ca 1 500 personer till ca 800-900. Eftersom fritidsbyn är underordnad sysselsättningskravet och ett fåtal av de anställda använder ön som övernattningsställe, är det svårt att motivera en långtgående ekonomisk satsning.

Två alternativa möjligheter anses nu som realistiska. Det första är att sälja ön till någon organisation som står verkstadsklubbens medlemmar nära. Det andra alternativet är att riva ner byggnaderna på ön och ha kvar den som bad-ö. Som ett tredje alternativ skulle man kunna tänka sig att bygga små, friliggande stugor för att få anläggningen attraktivare. Ett sådant alternativ skulle dock förutsätta att företaget var med och satsade.

13) Verkstadsklubbens ordförande Sune Nordin.

När det gäller förvaltningen i övrigt finns det under semesterperioden fyra-fem personer som sköter anläggningen. Dessa betalas av företaget. Även verkstadsklubben har en del administrativt ansvar.

5.18.5 Fördelningsprinciper - social rekrytering

Några problem med att fördela rummen på Ulvön har man inte. Alla som söker från företaget får plats. Av denna anledning finns det inte behov av några fördelningsprinciper. Under de två sista veckorna av säsongen har dock pensionärerna företrädde.

Det är främst de äldre på företaget som söker sig till Ulvön. Man får däremot en annan bild än den här redovisade om man räknar med dem som kommer hit för att bada och sola under semestern. För de senare, bl a barnfamiljer, är det mera praktiskt att åka hit under en dagsutflykt. Förutom de företagsanställda är det i första hand människor från mellansverige och Dalsland som söker sig hit.

5.19 Idre fjäll

5.19.1 Tillkomst och historia¹⁴⁾

Idre fjällanläggning är belägen i Älvdalens kommun i norra Dalarna. Idén om att bygga anläggningen kom från kommunalmännen i tidigare Idre kommun. De traditionella näringarna var på tillbakagång och utsikterna att få ny industrisysselsättning var små. Frågan gällde hur kommunen skulle kunna skaffa arbetstillfällen till de som inte ville följa med flyttlassen söderut. Eftersom området var (och alltjämt är) mycket naturskönt och det fanns erfarenheter av turism i Grövelsjöområdet uppkom idén om en fjällanläggning.

Kommunen ägde inte den mark som ansågs intressant. Genom statliga Domänverket kunde kommunen förvärva ett större markområde som skulle exploateras. Efterhand kom Skid- och friluftsförbundet med i planeringen. Dessa fick, tillsammans med ett konsultföretag, uppdraget att fundera på hur området skulle exploateras. En av initiativtagarna, Göte Eek, beskriver utgångspunkten för arbetsgruppen på följande sätt¹⁵⁾:

"Ett gemensamt mål hade arbetsgruppen för ögonen, nämligen att ge så många som möjligt tillfälle att få njuta av detta natursköna stycke av Dalarnas fjällvärld. Visst var arbetsgruppen ideellt tänd, men ändock nog erfaren att även söka förena marknadsmässiga, tekniska och företagsekonomiska begrepp.

14) "Idre fjällanläggningar" - material från stiftelsen Idre Friluftsanläggningar.

15) Se not. 14.

Arbetsmarknads- och sysselsättningsaspekterna visste man också att beakta".

Inriktningen på verksamheten utgick från ett socialt friluftslivsperspektiv. Det är därför logiskt att det bildades en stiftelse, där målet inte var största möjliga vinst. Ett annat centralt påpekande berör finansieringen. Den ovan nämnda projektgruppen tog fram ett förslag som skulle innebära att ca 20 milj kronor totalt skulle investeras. Projektet började realiseras via AMS-medel och ett bidrag på 250 000 kronor från Landstinget. 1967 startade arbetena, ca 5 år efter det att diskussionerna bland Idres kommunalpolitiker hade börjat.

Projektets icke-kommersiella profil framgår av stiftelsehandlingarna enligt följande:¹⁶⁾

- "att äga ett från Kungl. Domänenverket förvärvat markområde omfattande omkring 200 hektar och beläget 8 km nordost Idre Kyrkby på och väster om Gränjesvåla;
- att äga och förvalta de anläggningar som genom stiftelens försorg anlägges inom området i enlighet med utbyggnadsplan, som godkänts av Idre kommun;
- att äga och förvalta den ytterligare egendom som enligt stiftarnas eller stiftelsens styrelses beslut kan komma att tillföras stiftelsen;
- att inom stiftelsens område verka för friluftslivets utveckling.

Stiftelsens angelägenheter handhaves av en styrelse bestående av: sex personer valda av Idre kommun, en person vald av Skid- och Friluftsförbundet centrala styrelse, en person vald av Skid- och Friluftsförbundet distriktsförbundet samt en person vald av Skid- och Friluftsförbundet lokalavdelning."

En annan intressant aspekt med denna anläggning har att göra med lokal anpassning. I uppbyggnadsskedet har stiftelsen använt lokal arbetskraft och lokala byggnadsmaterial. Idre Hemslöjdsförening tog hand om textilarbetena. Genom att Idre Fjäll har två säsonger samt att mycket har satsats på säsongsförlängning, har anläggningen fått åretrunkarakter. De flesta som jobbar här bor inom regionen.

Följande ord avslutar den historieberedning som vi tagit del av¹⁷⁾: (hämtat ursprungligen från Svenska Turistföreningens årsskrift 1972).

"Guld och gröna skogar ger IDRE FJÄLL ännu inte bygdens folk. Turistföretag vet man aldrig något säkert om - ännu mindre än om annan företagsamhet.

16) se not. 14.

17) se not. 14

Kan Idre bli något i likhet med våra stora inom fjällturismen? Kan nuvarande 25 bli 50 eller 100 servicearbetare? Skall fjällfurorna få fortsätta att falla och yxorna svängas - att stock bilas till trivsamma fritidshus? Ingen kan med bestämdhet veta vad framtiden innebär.

Idre har fått en chans. Det får inte förglömmas att denna chans skapats genom en fullödig satsning och tilltro till projektet från främst arbetsmarknadsstyrelsen, landstinget, Länssparbanken och olika länsmyndigheter och länsorgan i god samverkan med kommunen och dess befolkning."

5.19.2 IDRE FJÄLL idag

Idag är IDRE FJÄLL en mycket uppskattad fjällanläggning med en hög besöksfrekvens. Totalt finns 135 stugor och stuglägenheter samt 30 moderna rumslägenheter. Till anläggningen hör 11 liftar och 25 nedfarter för dem som är alpint intresserade. Genom att installera snökanoner har man dessutom snögaranti. Anläggningen har även en sommarsäsong. Även denna är välbesökt, med ett stort aktivitetsutbud.

Det stora dragplåstret för IDRE FJÄLL är det enorma slalomintresset. Genom att dagturisterna har ökat kan anläggningen utvecklas vidare. De framtidsplaner som nu föreligger bygger i stor utsträckning på de kommunala planerna. Enligt kommunens planer kommer det att byggas fler fritidshus inom kommundelen. Av denna anledning kommer IDRE FJÄLL att basera sin utbyggnad på denna kommunala plan. I övrigt är det f n inte aktuellt med några större ekonomiska satsningar.

En möjlig utvecklingsväg, enligt VD Ingemar Axelsson, är att satsa på andelsboende. På detta sätt skulle stiftelsen få in mer pengar, som därefter skulle satsas på framtida anläggningar inom kommunen. Tidigare fanns också ett projekt om andelar men det har lagts på hyllan, eftersom andelsmarknaden f n har stora svårigheter. Ingemar Axelsson menar vidare att en satsning på uthyrning idag skulle innebära att det ekonomiska överskottet försvinner. Först om några år skulle man då ha möjligheter att satsa på att utveckla anläggningen. Enligt Ingemar Axelsson kommer andelarna att bli en svår konkurrent till de kollektiva uthyrningsanläggningarna.

6 UTVÄRDERING AV BESKRIVNA STUGBYAR

6.1 Inledning

Genom att göra en värdering av stugbyarnas tillkomst och sociala funktion får man förutom en bild av dessa byars särdrag ett av flera beslutsunderlag för framtida satsningar på stugbyar för i första hand uthyrning. Vi tror att det finns mycket att lära av tidigare satsningar. Det vi tänker på i första hand är fackens och företagens roll i byggandet och förvaltningen samt de väl genomtänkta sociala principerna för byarnas användning. Med tanke på att 70-talet mest kännetecknats av en kommersialisering av fritidshusmarknaden och att icke-kommersiella satsningar är relativt sällsynta just nu, kan en återblick bli extra intressant i ljuset av statsmakternas beslut om att prioritera rörligt friluftsliv och fritidsboende i kollektiva former inom de primära rekreationsområdena.

I våra beskrivningar över stugbyarna har vi valt att plocka ut några av de faktorer som vi anser är viktiga. Motiven till en sådan beskrivning är bl a att få underlag till en utvärderingsmall. Detta motiv bygger i sin tur på den av statsmakterna fastställda målsättningen att alla samhällsgrupper skall ha tillgång till attraktiv rekreation och avkoppling. Några viktiga målsättningar enligt proposition 1975:46 är följande:

- a) att de pengar som satsas på turism och rekreation kan utnyttjas av en bred allmänhet vad gäller anläggningar och områden
- b) att de anläggningar som tillkommer anpassas till efterfrågan och att priserna är på en nivå som gör det möjligt för så många som möjligt att använda dem
- c) att man tar extra hänsyn till de grupper som idag har svårigheter med att utnyttja sin längre ledighet till semestervistelse, främst barnfamiljer, handikappade och låginkomstfamiljer.

De fall som studien ursprungligen avsåg att behandla har beskrivits mer ingående än de övriga. 8 olika delasppekter finns med under varje presenterad stugby. Dessa fall kommer först i kapitel 5 del I. I samband med studiet av dessa byar kom vi i kontakt med ytterligare exempel av stort intresse för studien. Efter som tiden då var knapp fick vi begränsa beskrivningen av de senare fallen till vissa huvudaspekter, i första hand tillkomsthistoria. I denna utvärdering finns de med tillsammans med de övriga även om de behandlas mer marginellt.

Som framgår av kartan i kapitel 5 sid 42 ligger samtliga mer utförligt studerade fritidshusbyar i västra Sverige. Inom regionen råkar det vara så att samtliga för oss intressanta byar finns representerade. I den

första gruppen ingår följande byar:

Lilla Brattön	Gullholmen - tidigare byn
Eka:s by vid Lygnern	Kungälvs semesterby
LMV-byn vid Vänern	Kullenbergs Capri
Klitterbyn	

I den andra gruppen har följande byar studerats:

HSB-BPA-byn i Lofsdalen
 Ny by på Gullholmen
 Säfsnäsbyn i Fredriksberg
 Grönklitt vid Orsa
 Näsfjällsbyn
 Kinda kommuns by
 Smygehus-anläggningen
 Volvo-Flygmotor-byn
 Ulvöbyn, ägd av Bofors-Nohab
 Idre fjäll i Älvdalens kommun

Innan vi påbörjar vår analys skulle vi vilja gruppera byarna utifrån ett grovt schema för att belysa byarnas olika tillkomst och karaktär. Följande indelning har valts:

6.1.1 Byar med utvecklade sociala uthyrningsprinciper

Kungälvs semesterby
 Reso:s äldre anläggning på Gullholmen
 (nu nedlagd)
 LMV:s by vid Vänern
 SKF:s by på Lilla Brattön
 Volvo Flygmotors by på Bokenäset

6.1.2 Intressant folkrörelseägd by

Den som nu planeras på Gullholmen
 (se också Näsfjällsbyn nedan)

6.1.3 Kommunala satsningar av intressant slag

Idre fjäll vid Idre
 Säfsnäsbyn vid Fredriksberg
 Näsfjällsbyn i Malungs kommun
 (här samverkar Reso och kommunen), planerad

- 6.1.4 Intressant statlig satsning
Klitterbyn i Skåne
- 6.1.5 Företagsbyar med vissa sociala ambitioner
EKA:s by vid Lygnern
Bofors-Nohabs by på Ulvön
- 6.1.6 Kommunal ordinär stugby
Kinda kommuns stugby
- 6.1.7 Privata och kooperativa kommersiella satsningar
Grönklitt norr om Orsa
Kullenbergs Capri-anläggning
HSB-BPA:s Lofsdalenprojekt (kooperativt finansierad by)
Smygehus-byn

6.2 Historia - bakgrund

De stugbyar som här har undersökts har tillkommit under en 50-årsperiod. Ändamålet med byarna har växlat starkt. Förr var det vanligt att en del större företag byggde fritidshusbyar för att bereda de anställda en bättre semester. Ett annat syfte var att stärka de anställdas vi-känsla med företagen. Idag har vi inte någon motsvarighet till detta synsätt, även om vissa företag har köpt och köper andelar i främst fjällregionerna i syfte att hyra ut stugor åt i första hand tjänstemannagrupperna. Arbetsmiljöpengar har ofta använts för detta ändamål.

När SKF:s grundare Sven Wingqvist lät uppföra fritidshusbyar med enkel standard var det inte bara i ett företagsekonomiskt syfte. Som person hade han också enligt våra sagesmän (fackligt aktiva) ett stort socialt intresse för sina anställda. SKF-byns uppförande utanför Stenungsund skall dock också ses mot bakgrunden av den trångboddhet som fanns i Göteborg under 20- och 30-talen. Att satsa på en företagsägd fritidshusby i detta läge kunde vara ett positivt led i företagets personal- och hälsopolitik.

Kungälv's semesterby kom till för att stödja kommuninvånare med små inkomster och ge dem en bra semester. En stor del av kommunens fabriksarbetare hade inte egna stugor. På 40- och 50-talen byggde dock relativt många fabriksanställda egna enkla stugor vid västkusten med hjälp av bl a sina arbetskamrater. Bristen på övernattningsmöjligheter för turister i

Kungälv's kommun var en bidragande orsak till stugbyns tillkomst.

RESO-anläggningen på Gullholmen var ett direkt led i denna folkrörelses policy att underlätta för bra och billiga semestervistelser för "vanligt folk". (Idag fungerar RESO mer kommersiellt i likhet med andra resebyråföretag). Genom att hyra rum hos privatpersoner i fiskelägen och andra attraktiva semesterregioner blev semestern även för lokalbefolkningen ett positivt inslag. RESO:s bygdesemester, som den kallades, blev en turism på de lokala invånarnas villkor. Turismens omfattning fick en naturlig regulator.

SKF:s by på Lilla Brattön, Lidköpings Mekaniska Verkstads by vid Väneren samt Volvo Flygmotors anläggning på Bokenäset är byar av enkelt slag som i princip bara används på sommaren. Detta gäller även Bofors-Nohabs anläggning på Ulvön utanför Ljungskile. Samtliga har tillkommit före 50-talets början. LMV-byn utanför Lidköping användes i praktiken först 1953 i lite större skala. Det finns vissa skillnader ifråga om vilka grupper som kom att använda byarna. SKF:s och Bofors-Nohabs byar blev sommarvistelser för de LO-anslutna. På särskilt SKF:s Lilla Brattön har tjänstemän mer och mer kommit att utnyttja verkstadsklubbens stugor.

Volvo-Flygmotor-byn byggdes ursprungligen för både arbetare och tjänstemän. I fallet EKA-byn vid Lygnern var tjänstemännen från början enda medintressent till företagets anläggning.

Domänverket har genom sitt stora skogsinnehav tillgång till många mindre stugor över hela landet. Verket har hyrt ut dessa för en låg penning, men utan att egentligen satsa på turismen och stugbytanken. Efter testen med en liten stugby på norra Öland ville verket, stimulerat av de många lyckade kommersiella satsningarna under 70-talet, bygga en egen uthyrningsby på företagsekonomisk grund. Valet föll på den nu uppbyggda Klitterby i nordvästra Skåne. I en stugby såg verket chansen att använda ett flertal egenägda markområden mer intensivt och lönsamt. Mycket talar för att verket, som skall drivas på företagsekonomisk grund, i framtiden kommer att satsa på andelsstugor istället för de mer ekonomiskt osäkra placeringarna i uthyrningsbyar. Att denna förändring kan få negativa sociala följder tycks inte medföra någon tvekan. Marknaden för andelshus har dock blivit betydligt sämre från våren 1980.

Kommersiella grunder ligger också bakom Kullenbergs Capri-anläggning, Skanshus Grönklittby, Smygehus-byn samt HSB-BPA-byn i Lofsdalen. Av dessa verkar Capri-anläggningen och HSB-BPA-projektet ha varit mest lönsamma. Graden av lönsamhet i de övriga två är emellertid svåra att uppskatta på grund av svårighet att få relevant information. Även Kinda kommun, som byggt en åretruntby, har uppenbarligen mest haft ekonomiska skäl för sin investering i stugturism. En bidragande

orsak till HSB-BPA-satsningen har varit önskemålet att få HSB:s Borohusfabrik att bli mer lönsam och att finna en viss ersättning till HSB:s byggande av flerfamiljshus, som ju upplevt en stor kris under hela 70-talet med ett halverat byggande och en radikal minskning av storhusbyggnationen.

Samtliga fyra förstnämnda byar (Capri etc) är andelsbyar. Smygehus-anläggningen är uppbyggd på att varje andelsägare hyr ut sin andra vecka av sammanlagt två till uppehåll för konferensgäster. HSB-BPA-byn har i stor utsträckning sålts till företag-organisationer jämfört med övriga tre byar.

De kommunala byarna Idre fjäll, Säfsnäsbyn, Näsfjällsbyn och den planerade byn på Gullholmen har gjorts utifrån sociala och lokalekonomiska aspekter med tonvikt på de senare. Man kan också säga att det bakom flertalet av dem finns en strävan att bygga upp alternativ till de privata stug- och andelsbyarna. Att få positiva kringeffekter från uthyrningsverksamheten till omgivande by - tätort - har varit och är viktigare än tänkbara ekonomiska överskott. I första hand vill man ha fler permanent sysselsatta och större lokala inkomster i syfte att bli rädda kvar respektive orts service. Dessutom önskar man erbjuda bra semester- och rekreationsalternativ för människor med normalinkomster. De två byarna med RESO inblandade, Gullholmen och Näsfjället, kommer att erbjudas organisationer och folkrörelser, vilka i sin tur hyr ut till sina medlemmar och andra. RESO:s Riva del sol-modell har varit vägledande. RESO:s två byar i Italien ägs av olika fackförbund.

Även om motiven till att bygga de här nämnda 17 byarna har växlat under åren från 20-talet till idag, dominerar två principer - den sociala och den kommersiella. Den sociala principen var först kopplad till företagens anställda och/eller arbetarklassens rekreationsbehov, för att vid senare etableringar främst handla om behovet att stödja lokalt boende på skilda orter med en relativt dålig arbetsmarknad.

6.3 Storlek - standard - utformning

Vad som är hög respektive låg standard och hur man skall mäta de kvaliteter som hänger samman med en stugbys "storlek-standard-utformning" är svårt att besvara. En del tycker att det är en "hög" standard om man har en materiellt "låg" standard. Detta var kanske vanligare under 40- och 50-talen, då många byggde enkla stugor, än idag, men vårt intryck är att det i viss mån gäller även idag. Inte minst bland dem som köper torp och hus som huvudsakligen skall användas sommarid. Fördelen med mer "moderna" hus är kanske möjligheten att använda dem året om, energilösningarna samt en större underhållsfrihet.

Samtliga nya kommersiella och kommunala folkrörelse-

ägda byar (varav de senare mest är på planeringsstadiet) har en hög materiell standard av den typ som finns i permanentbostadshusen. Capri- och Klitterbyanläggningarna har dessutom en yttre utformning som anpassats till lokala traditioner. Byarna är ungefär lika stora med hundra respektive åttionio hus. De äldre byar som tagits med i denna studie har färre hus, används huvudsakligen på sommaren samt består av betydligt enklare konstruktioner och material. Utrustningen är också betydligt mer spartansk än 70-talsbyarna. Men den enklare standarden uppskattas fortfarande eftersom hyrorna är mycket låga och erbjuder en överkomlig semester för människor med låga eller normala inkomster.

De äldre byarna som Kungälvs semesterby och de fack-, företagsägda rustas emellertid upp kontinuerligt, men på ett sätt som fullföljer lågprislinjen (se senare avsnitt om hyror). Av byarna i del I (sju stycken) kan endast Capri samt Klitterbyn användas utan besvär vintertid. EKA:s by vid Lygnern saknar rinnande vatten och har TC, vilket skapar en låg vinterefterfrågan.

I den andra gruppen (10 byar) har (eller kommer att få) 8 av 10 möjlighet att erbjuda komfortabel vintervistelse. I första gruppen har fyra byar en central serviceenhet med restaurang. Kungälvsbyn och EKA-byn saknar detta. I andra gruppen har (eller kommer att få) flertalet en serviceenhet av detta slag. Vinterbyarna är mest välutrustade ifråga om byanknuten service. Samtliga byar kan användas för sommarturism och har bra lägen för detta i naturskön omgivning. Byarna är lättillgängliga med bil men sällan med hjälp av kollektiv trafik. Det senare gäller även 70-talsbyarna. Även om samtliga byar ligger i attraktiva naturlägen, har det exakta lokala läget valts utifrån olika premisser. Billig mark, frivilliga erbjudanden om försäljning och tillfälligheter har inte sällan varit utslagsgivande.

Två av byarna har i hög utsträckning lokaliserats efter en integrationstanke. Det gäller Klitterbyn och den nyetablerade Säfsnäsbyn. Man önskar att de boende kommer i kontakt med lokalbefolkningen och man har särskilda arrangemang för att åstadkomma detta (planer ännu så länge i Säfsnäs). Klitterbyn har kanske den mest utpräglade profilen av det här slaget men spelar inte samma lokala roll som den nu växande Säfsnäsbyn sannolikt kommer att göra.

De icke-kommersiella byarna är som påpekats tidigare mindre än de kommersiella. Detta beror både på att de inte skall "förräntas" som företag och att de har relativt många år "på nacken". SKF-byn från 20-talet har 65 hus, LMV 14, Kungälv 36, Bofors-Nohab några barackliknande hus med plats för 150-200 gäster samt Volvo-Flygmotor ca 40 lägenheter. Störst antal hus kommer HSB-BPA-byn i Lofsdalen att ha. Ca 250 hus finns med i aktuella planer. Byn kan kanske bli något större under 80-talet. Övriga anläggningar har ett antal hus

som varierar inom dessa låga, respektive höga tal.

6.4 Efterfrågan - utnyttjande

Vi har genom intervjuer och genom att studera vissa enkäter fått fram att de enkla byarna har en stor efterfrågan att ta hänsyn till. Men det finns också perioder av lågt intresse bakåt i tiden. Under semesterperioderna är som regel de äldre byarna utnyttjade till 100 %. Det gäller bl a SKF-byn, Kungälvs semesterby, EKA-anläggningen, LMV-byn, den äldre Reso-byn på Gullholmen och Volvo-Flygmotor-byn på Bokenäset. Däremot har Ulvö-byn en dålig efterfrågan under sommaren, beroende främst på anläggningens dåliga standard och det korta avståndet mellan företaget (Bofors-Nohab i Trollhättan) och fritidsby.

Under 60-talet hade främst EKA- och Volvo-Flygmotor-byarna en tillfälligt dålig efterfrågan. De kommersiella byarna har som regel ett högt utnyttjande under högsäsongerna. Fler och fler av samtliga anläggningar används under allt längre perioder av året. Under vår och höst är det vanligt att byarna används under veckosluten. De andelsägda byarna har ett högt utnyttjande året om, p g a att andelarna är så lagda att andelar på högsäsong är kombinerade med lågsäsongsanvändning för varje andelsägare.

Andelsbyarna och företags-fackföreningsbyarna upplåts åt en viss grupp människor och har ingen allmän uthyrning. De fackföreningsägda byarna är som regel med i Metalls semesterhemsförening, vilket innebär att även medlemmar från andra företag i landet kan hyra hus av en viss förening. De byar som är eller kommer att bli öppna för alla är Kungälvs semesterby, Klitterbyn, Reso:s Gullholmenby (som varit det) och Näsfjällsbyn, Säfsnäsbyn, Kindabyn samt Idre fjäll i Idre. Trots att andelsbyarna bara upplåts för en viss mindre grupp människor, så har de ett högt utnyttjande året om, vilket är en samhällelig och resursmässig fördel.

6.5 Förvaltningsprinciper

På denna punkt finns många skillnader. Klitterbyn, Capri, Grönklitt, HSB-BPA-byn, Kindabyn, Idre fjäll och Smygehus-anläggningen sköts av fast anställd personal året om med vissa personaltoppar under högsäsongerna. Näsfjällsbyn och Säfsnäsbyn kommer att skötas på ett likartat sätt. Kungälvs semesterby sköts av kommunens fritidsförvaltning på deltid en viss del av året. Detta gäller även EKA-anläggningen. De fackföreningsstyrda byarna SKF, LMV, Volvo-Flygmotor samt Bofors-Nohab avviker från de övriga genom att ett visst mått av ideellt arbete läggs ned på byarna. På så sätt kan kostnaderna nedbringas. Ofta är det fackföreningsmedlemmar som utför arbetet men man kan inte tala om någon reguljär brukarförvaltning.

De andelsägda byarna sköts av en bostadsrättsförening som anställer särskilda personer som sköter underhåll etc. Fack- och företagsbyar sköts av en stiftelse eller styrelse, där fack och företag som regel samverkar. Beträffande Reso:s nedlagda by på Gullholmen kan sägas att Reso skötte förmedling av rum samt restaurangen. Resten var en sak för de hushåll som tog emot gäster.

Säfsnäsbyn kommer i likhet med Idre fjäll att skötas av en kommunal stiftelse med politiskt valda förtroendemän i majoritet. Vi finner av sammanställningen ovan att ändamålet, ägandeformen och ursprunget bestämmer formerna för förvaltningen. I flertalet fall kan man tala om en förtroendemannaförvaltning, där demokratin tycks ha ett stort utrymme.

Förvaltningsformen har i framtiden stor betydelse för hur fritidshus kommer att upplåtas, lokaliseras, dimensioneras och integreras med den lokala befolkningen. De exempel vi redovisar i denna studie har därför stort värde inför framtiden. Flertalet förvaltningsformer som praktiserats finns med i de 17 exemplen. Även om vår genomgång inte är så omfattande på denna punkt, främst i del II, kan beskrivningarna kanske ändå ge vissa viktiga erfarenheter om var det finns anledning att göra djupstudier.

6.6 Engångs- respektive flergångsuthyrning

Vi har haft vissa svårigheter att få fram exakta statistiska data kring bl a uthyrningen, men via förvaltande organ och personer känner vi ändå till huvud dragen i utvecklingen. Engångs- respektive flergångsuthyrning kan vara ett av måtten på hur eftertraktad en fritidshusby är. Detta förutsätter dock att det finns attraktiva alternativ till de här studerade, vilket bör kunna antas. Andelsbyarna lämnar vi därhän, eftersom de förutsätter ett regelbundet utnyttjande. Vad som håller på att hända inom den branschen beträffande utnyttjandet är att de förvaltande bostadsrättsföreningarna på sina håll börjar igångsätta en viss korttidsuthyrningsverksamhet till andra än andelsägarna. Orsaken är att inte alla utnyttjar samtliga veckor och att kostnaderna stiger.

Om vi får tro våra undersökningar verkar det som om LMV:s by vid Sjölund är mest populär bland uthyrningsbyarna. 80-90 % av de semestervistande under sommaren ansöker om att få komma tillbaka året efter. För SKF:s Lilla Brattön gäller det en tredjedel. För EKA-byn och Kungälvby har vi inte några siffror men våra källord vitsord talar för att flergångsuthyrningen ökar. För den äldre Reso-byn på Gullholmen var antalet återbesökande också stort. Detta gäller även Volvo-Flygmotor-byn samt Idre fjäll. I den förra byn har man dock turordningssystem som vid överefterfrågan gynnar dem som tidigare inte använt byn. I fallet Idre fjäll gäller att vissa populära veckor lottas ut bland intresserade år efter år.

6.7 Social rekrytering - fördelningsprinciper

Vi tillmäter denna rubrik särskild vikt, eftersom riksdagen enligt tidigare citerade beslut önskar gynna fritidsboendeanläggningar som vänder sig till alla inom i första hand de eftersökta, nu skyddade primära rekreationsområdena.

Byarnas olikartade uppkomst och förvaltnings-ägarform har stor betydelse för vilka principer som tillämpas vid uthyrning samt prissättning. Vi är dels intresserade av vilka byar som har speciella, socialt motiverade principer för uthyrning och dels intresserade av prissättningsargumenten. De undersökta företags-fackföreningsbyarna har vissa gemensamma drag när det gäller rekrytering och ekonomiska fördelningsprinciper. Trots att vissa byar kom till för tjänstemän, respektive LO-an slutna, går utvecklingen i samtliga fall mot att alla anställda i respektive företag har rätt att vistas i semesterbyarna. Se dock undantaget med anslutna till Metalls semesterhemsförening, där anställda vid andra företag också kan få utnyttja en viss by utanför det egna företaget. LMV:s Sjölanda får dock hyras av icke-medlemmar under höst- och vårsäsong.

Byarna i denna grupp har därför en begränsad rekrytering. Men man kan också se verksamheten som en positiv diskriminering av de LO-an slutna gentemot andra, kanske inkomststarkare grupper som vid fri uthyrning förmodligen skulle ha fått hand om en stor del av byarnas kapacitet. Denna typ av byar verkar attrahera en stor andel unga familjer med barn samt äldre par. Ensamstående personer är underrepresenterade i förhållande till antalet anställda vid företagen.

En gemensam princip är att människor och familjer som tidigare inte vistats i byarna får förtur vid överefterfrågan under sommarveckorna. Man har också en relativt sträng princip som innebär att varje familj tilldelas plats efter familjestorlek, vilket som regel inte gäller vid konventionell uthyrning i kommunala och privata byar. För SKF- och LMV-byarna gäller att Metalls medlemmar har förtur före andra. I vissa fall har man också en begränsad vistelsetid i syfte att ge fler möjlighet att utnyttja byarna. För Lilla Brattön gäller som exempel maximum två veckor. I mån av plats får man stanna längre om man önskar detta.

Reso:s Gullholmenby och Kungälvs semesterby hade från starten klara sociala utgångspunkter i och med att man önskade stimulerade arbetargrupperna till att utnyttja en bra och billig semesterform. RESO och fackföreningsrörelsen tog också initiativet till att bilda särskilda semesterkassor på arbetsplatserna i syfte att stimulera större sparande så att den nyvunna tvåveckorsemestern skulle kunna utnyttjas bättre. RESO var djupt förankrad i arbetarleden.

När Kungälvs semesterby byggdes var det sociala målet

att skaffa ett bra och enkelt fritidshus på nära avstånd till människor utan eget hus framträdande. Den då socialdemokratiska majoriteten betonade ofta detta och man menade att endast byarna tillgodosåg kraven på en bra planerad bebyggelse. Under 50-talet fanns det knappast några kommuner på västkusten som gjorde ordentliga och genomtänkta planer för fritidshus. Oplanerade avstyckningar från lantegendomar och vissa andra fastigheter var legio, ofta utan någon samordning alls.

Idag har Kungälv semesterby en betydligt större publik än de egna kommuninvånarna, men de enkla stugorna verkar ändå attrahera i första hand de grupper som från början dominerade bland besökarna. Kungälvborna har fortfarande företräde till byn och endast de stugor som blivit kvar efter de egna bokningarna hyrs ut till andra, i första hand till dem som varit där året innan.

RESO:s tidigare Gullholmenanläggning samt Kungälvs semesterby är trots inskränkningarna öppna för alla till skillnad från företagsbyarna, där det finns en hårdare prioritering av medlemmar i fackklubben eller Metalls semesterhemsförening. Men vad gäller för resten av här studerade byar? Klitterbyn, som tillsammans med Capri-anläggningen är de enda byar som uppförts på västkusten under 70-talet, har uthyrning till alla intresserade. Detta gäller även Idre fjäll och den nu aktuella Säfsnäsbyn, som är under uppförande. Även om dessa tre byar har eller kommer att ha en allmän uthyrningsverksamhet, så skall det ske på kommersiella villkor, dvs kostnaderna skall täckas. Kinda kommun har också liknande principer för sin uthyrningsby.

När det gäller Reso:s planerade byar vid Näsfjället i Malungs kommun, respektive den nya anläggningen på Gullholmen, kommer medlemmar i de organisationer-företag som köper enskilda stugor att få förtur. I mån av plats kan andra människor få hyra främst Näsfjällstugorna i syfte att förlänga säsong och förbättra ekonomin. Resten av byarna är helt kommersiella och kan bara hyras av dem som äger andelar. Om dessa i sin tur inte kan utnyttja sina veckor utan hyr ut enstaka veckor, så kan man inte beteckna detta som reguljär uthyrningsverksamhet och det förändrar inte heller byarnas karaktär. Att betala dels en andel och dels årliga driftskostnader (även kapitalkostnaderna slås ut under flera år) blir för många en så stor social spärr att de som vistas i stugorna blir en relativt begränsad social grupp med goda resurser. Byarna representerar därför inte den typ av fritidsboende som statsmakterna formulerade i samband med bildandet av de primära rekreationsområdena.

6.8 Ekonomin

När det gäller ekonomin kan stora skillnader konstateras mellan de skilda byarna. Ekonomin är svår att jämföra med tanke på de olikartade förutsättningarna.

Vi skall ändå göra några sammanfattande bedömningar. Vi upplever det som om företags-fackföreningsbyarna har en relativt svår ekonomisk situation av flera skäl:

- 1 Resp företag känner idag inte så mycket för byarna som tidigare, då de hade en större social funktion (för företagen) och var viktigare för rekryteringen av arbetskraft.
- 2 Underhåll av bra kvalitet kostar idag betydligt mer än när byarna byggdes. Företagen satsar istället mer på den ordinarie produktionen och stugbyarna kommer i stryckklass.
- 3 Eftersom byarna tillkom relativt tidigt och hade en låg materiell standard, är upprustningsbehoven extra stora med dagens krav. Detta gör det svårare att få företagsstöd.
- 4 Flera av de aktuella företagen går idag sämre företagsekonomiskt sett, vilket avspeglas i deras mer negativa attityd till fritidshusbyarna.
- 5 De mycket låga hyrorna är samtidigt som de fyller en viktig social funktion en ekonomisk belastning.
- 6 Idag är NOHAB-byn respektive LMV-byn vid Väneren hotade, eftersom resp företag visar stark oenighet att fortsätta att betala underhållskostnaderna samt nödvändiga större reparationer. De engagerade fackföreningarna har svårt att finansiera ett övertag med de investeringar som krävs.

RESO-byarna som är under planläggning kan också få det svårt vad gäller finansieringen. Malungbyn har förhindrats en längre tid p g a svårigheter att få en acceptabel finansiering. Klitterbyn verkar ha fått en bra beläggning och kommer förmodligen att klara sig bra under överskådlig tid p g a de särskilda kvaliteterna som byn har. De två kommunbyarna i Kungälv och Kinda stöttas av kommunerna och verkar inte ha större ekonomiska problem. Detsamma gäller också den framgångsrika Idre fjäll-anläggningen. Vad Säfsnäsbyn beträffar, så kan säkert närheten till Mälardalens många tätortsinvånare, som man i byn riktar in sig på, bli en garanti för en bra ekonomi. Eftersom man räknar med att kunna bjuda sina besökare intressanta upplevelser under alla säsonger med ett stort aktivitetsprogram, finns det anledning att se fram mot en gynnsam position på marknaden. De allt högre energipriserna talar för detta näralternativ ju längre tiden går. Samtliga här nämnda byar har eller kommer att få låga hyror.

De andelsägda byarnas ekonomi ser ut att vara bra ännu så länge, även om markanden under 1980 blivit allt kärvare. Enligt vår bedömning verkar det som om HSB-BPA-byn i Lofsdalen har den bästa ekonomin just nu, tätt följd av Capri-anläggningen utanför Strömstad. Andelarna i andelsbyarna finansieras som regel via

vanliga banklån och delvis sparade medel. Genom att räntekostnaderna är avdragsgilla och genom att många lockats av annonsernas budskap om stigande andelsvärden, har det blivit bra investeringar för många. Vad som händer i framtiden är svårt att säga. De andelsbyar som inte får sålt alla sina andelar kan komma i svåra lägen, även på att många av dem ligger långt från ägarnas och potentiella ägares bostadsorter.

6.9 Slutomdöme

Vår utgångspunkt vid den jämförelse vi gjort har varit att dels studera vilka erfarenheter vi har av olika typer av fritidshusbyar, uppförda i huvudsak efter andra världskriget och dels att komma fram till om någon eller några av byarna har för 80- och 90-talen socialt intressanta eller på andra sätt intressanta lösningar. Det senare är särskilt viktigt med tanke på statsmakternas mål med de primära rekreativområdena, där flertalet av oss studerade byar för övrigt är belägna. Vad har vi i starkt koncentrerad form funnit vid vår jämförelse?

- 1 De fackförenings-företagsägda byarna har många intressanta drag, bl a genom att de positivt diskriminerar människor som annars kanske skulle ha svårt att få en bra och ekonomiskt överkomlig semestervistelse i vacker natur. Uthyrningspriserna är mycket låga som framgår av den inledande beskrivningen. Vi anser att denna form skulle kunna användas även för framtiden i nya byar. I vårt förslagskapitel har vi preciserat formerna för ägande och förvaltning.
Eftersom flera av dessa byar i vår undersökning, vilket kan vara representativt för andra delar av landet, har stora ekonomiska problem att övervinna de närmaste åren, vill vi föreslå att det ges offentligt stöd i skilda former för dessa anläggningar. Stödet kan knytas både till individ (inkomstberoende) och till anläggning. Både kommunalt och statligt stöd kan motiveras av sociala och hälsomässiga skäl.
- 2 Kungälvs semesterby och Reso:s bygdesemester (den formen som fanns på Gullholmen och som idag finns på andra håll i landet men i mindre utsträckning än tidigare) representerar en semesterform som vi gärna också vill framhålla inför framtida satsningar på socialt inriktat fritidsboende. Semesterformen är öppen för alla (med vissa begränsningar vad gäller Kungälvsbyn), är billig och har från början planerats i ett övervägande socialt perspektiv.
- 3 Idre fjäll och den kommande Säfsnäsbyn drivs i form av allmännyttig stiftelse och har förutom fördelen att vara öppen för alla via uthyrning, en stor betydelse för Idre och Fredriksberg, som ligger i glesbygder i avfolkningsområden.

Även denna form hör framtiden till och faller väl inom ramen för de mål statsmakterna formulerat för boendet i de primära rekreationsområdena.

- 4 Klitterbyn är intressant för sin integrations-tanke, sina aktiviteter och sin lokalt anpassade byggnadsstil. Eftersom Domänverket äger mycket mark i attraktiva naturområden, borde det vara möjligt att satsa på liknande anläggningar på andra håll. I den mån detta kan vara kostsamt eller något ekonomiskt riskabelt, bör det vara möjligt att erhålla särskilt statsstöd till nya anläggningar med tanke på att uthyrningen riktas mot alla.
- 5 De planerade RESO-anläggningarna vid Näsfjället i Malungs kommun, resp på Gullholmen i Bohuslän har också sina avgjorda fördelar sett från ett socialt perspektiv. Om Riva del sol-modellen tillämpas får man dels en positiv diskriminering av medlemmar i vissa fackliga organisationer och folkrörelser, som får hyra i första hand under bra perioder och bo i de hus som det egna förbundet-organisationen förvärvat, dels en allmän uthyrning.
- 6 Vi ser de andelsägda byarna som ett fenomen som marknaden skapat när byggmästarna fått svårt att sälja sina allt dyrare hus och enskilda människor svårare att köpa enskilt ägda hus. De fungerar ofta som investeringsobjekt och säljs via mäklarna med den typen av argument. Andelsbyarna har också vissa fördelar utöver de ekonomiska. Till skillnad från enskilt ägda hus konsumerar andelsbyarna mindre antal kvm per individ, används i större utsträckning och planeras i ett sammanhang - ofta kring en centrumanläggning.

7 ALTERNATIVA FRITIDSBOENDEFORMER

Har icke-kommersiella stugbyar någon framtid? Hur ser den i så fall ut och med vilka medel kan den realiseras? Vi skall i detta kapitel göra en summerande diskussion om möjligheter och problem när det gäller att förverkliga alternativ till privata satsningar under 80-talet.

7.1 Kort historik

Det enskilda fritidshuset blev en realitet redan i början av 1900-talet. Från början var det enklare stugor, s k sportstugor, som uppfördes. Den snabbaste ökningen registrerades under 1930-talet och kan sägas vara det första stora uppsvinget för enskilt fritidsboende. Det andra uppsvinget kom under 1950- och 60-talen. De flesta stugor som byggdes var enklare s k sommarstugor. Många byggdes av ägarna själva. Efterhand har standarden höjts både vad gäller utrymme och utrustning. Under 1970-talet har fritidshuset kommit att likna det vanliga småhuset för permanentboende.

Intresset för att köpa enskilda fritidshus är f n stort bland köpstarka grupper. Orsakerna till detta torde vara flera. Den genomsnittliga procentuella prisökningen var mellan 12 och 22 % per år under 1975-1978. För en del av kommunerna har priserna ökat med ca 80 % från 1975-1978. Under 1980 har en viss avmattning inträffat.

Det byggs även semesterbyar. En del privata företag har t ex byggt semesterbyar för sina anställda. Under 1950-talet började en del kommuner bygga anläggningar för i första hand sina egna kommuninvånare. Under 60-talet ökade byggandet av kommunala byar. På västkusten fanns det t ex fem byar i början av 70-talet. Idag är två av dessa sålda och brukas som enskilda fritidshus. Under 60- och 70-talen har framförallt semesterbyarna i fjällen ökat markant. Det är företrädesvis mindre enheter, ca tio stugor som medianstorlek. I fjällområdena har också det privata byggandet av byar varit markant. Östkusten uppvisar, tillsammans med Öland och Gotland, ett drygt 30-tal byar.

Den nya utvecklingstrenden under 70-talet är att det kommunala engagemanget för byggande och drift av stugbyar har minskat med undantag för vissa fjällkommuner i norra fjällområdena. En annan viktig förändring är att det privata byggandet har tagit över mer och mer. Inte minst det nya andelssystemet har medverkat till denna utveckling. Även en del fackföreningsägda byar har fått problem med ekonomin och är på sikt hotade, som framgått av kapitel 5.

Den här skisserade utvecklingen har endast delvis styrts från statsmakternas sida. Det utmärkande draget har varit att olika verk och myndigheter har sett till att den privata fritidsbebyggelsen inte har or-

sakat för stora problem i olika avseenden. Det har således varit en passiv "styrning". Genom arbetet med den fysiska riksplaneringen har statsmakterna tagit på sig en mera aktiv roll vad gäller användningen av mark- och vattentillgångarna. Men man har inte lyckats hindra den expansiva, privata fritidsbebyggelseutvecklingen i de områden som riksdagen vill skydda från privat exploatering.

7.2 Icke-kommersiella stugbyar är nödvändiga

Trots att staten har önskat prioritera en turism- och rekreationspolitik för folkflertalet har utvecklingen gått i motsatt riktning. Motiven till en socialt inriktad politik är flera:

- 1) Alla medborgare skall ha möjligheter till en berikande semester.¹⁾ Man betonar särskilt från statsmakternas sida att vissa grupper, såsom låginkomsttagare, barnfamiljer samt handikappade skall ges väsentligt förbättrade möjligheter.
- 2) Tillgången på attraktiv fritidsmark är på många håll starkt begränsad. Detta har inneburit att staten önskat lokalisera de fritidsformer som ger ett allsidigt utnyttjande till de mest attraktiva områdena.
- 3) Byggande av anläggningar för uthyrning ger alla medborgare en möjlig chans till fritidsboende. Privata anläggningar ger däremot ofta en begränsad grupp människor möjligheten till ett fritidsboende.
- 4) Det är viktigt att slå vakt om skilda typer av naturmiljöer. Detta innebär att man bör välja fritidsboendeformer som ger en låg markkonsumtion. En bebyggelseform som det enskilda fritidshuset medför att större områden konsumeras, vilket kan minska eller skada de naturkvaliteter som man vill skydda.

Det är otvivelaktigt på det sättet att byar upplåtna för uthyrning uppfyller de mål som statsmakterna säger sig vilja prioritera. För de byar vi undersökt mera ingående finns det en avgörande skillnad mellan icke-kommersiella och kommersiella anläggningar. Fördelarna med de icke-kommersiella byarna vad gäller social rekrytering är flera:

- 1) Grupper som har små inkomster ges ofta en viss rabatt på ordinarie priser (Kungälv's semesterby).
- 2) Målet med verksamheten är inte i första hand att ge ett ekonomiskt överskott utan att ge människor en bra och billig semester.

1) se proposition 1975:46

- 3) Förtur ges till dem som tidigare inte besökt anläggningen (företagsbyarna).
- 4) Byarna kan besökas av alla utan restriktioner (delvis Kungälvs semesterby samt tidigare Reso-byn på Gullholmen).
- 5) Man tilldelar stugstorlekar efter behov (företagsbyarna).

Ur allmän synvinkel har företagsbyarna dock den nackdelen att de i princip endast är till för ett företags resp några speciella företags anställda.

7.3 Vilka byar uppfyller målen i riksplanen?

I det fysiska riksplanearbetet har man tagit fram olika riktlinjer för hur markanvändningen skall regleras samt givit vissa rekommendationer om hur riktlinjerna skall tolkas. I den senaste propositionen²⁾ om riksplanen har man fortsatt med att precisera och förtydliga riktlinjerna. Detta har motiverats utifrån utvecklingen i de primära rekreatiomsområdena, vilken enligt regeringen, i flera fall starkt har avvikit från riktlinjerna. Det har även motiverats av att arbetet med den fysiska riksplaneringen nu gått in i en andra fas, där planeringsarbetet blivit mer detaljerat.

Den enskilda fritidsbebyggelsen har visat sig vara ett hot mot flera av de områden som omfattas av geografiska riktlinjer. Även andra former av fritidsboende kan motverka målen i den fysiska riksplaneringen. Är t ex Kullenbergs Capri-anläggning eller Domänverkets Klitterbyn, som ju båda är kommersiella anläggningar (om än av olika karaktär) förenliga med riksplanens intentioner? Vilka konkreta kriterier måste uppställas för att en fritidsby skall motsvara riksplanens målsättningar? Nedan skall vi kommentera hur väl de undersökta byarna kan sägas motsvara målen.

7.3.1 Upplåtelseform

Ett socialt allsidigt utnyttjande bör innebära att alla medborgare skall ha tillgång till anläggningen. Endast genom uthyrning kan man garantera ett allsidigt utnyttjande. Andelsboendet typ Kullenbergs Capri ger endast en begränsad grupp människor möjligheten att vistas på anläggningen. I Bengtsfors kommun finns en nyuppförd andelsby där uthyrning till icke-andelsägare också förekommer. Uthyrningen gäller dock för lågsäsongperioder, dvs att husen endast i undantagsfall kan utnyttjas för vanliga mänskors semesterboende, eftersom denna ligger på högsäsongperioder.

2) Prop. 1978/79:213

7.3.2 Uthyrningskostnader

I propositionen om samhällets turism och rekreationspolitik³⁾ understryks att det skall finnas ett utbud av billiga semesterformer. Vad som menas med billig kan diskuteras. Enligt rekreationsberedningen⁴⁾ vet man endast delvis hur olika grupper semestervanor ser ut. Man påpekar att en stor grupp löntagare får försämrade ekonomiska villkor under semestern p g a bl a dubbla boendekostnader. Av de undersökta byarna är det de icke-kommersiella som för en lågprispolitik. Klitterbyn, som är en uthyrningsby, har en prisnivå som överstiger de icke-kommersiella byarna med mellan två till fyra gånger så höga priser. För låginkomsttagare, barnfamiljer och handikappade är dessa priser ett hinder för att besöka denna anläggning. Vi vill dock tillägga att de kommersiella byarna byggts relativt nyligen.

7.3.3 Standard

För de byar som byggts under 1970-talet har standarden gått mot en allt luxuösare utformning. Detta innebär att hyrespriserna påverkas starkt. Även Kullenbergs andelsbyar har efterhand blivit större och närmat sig den standard som våra vanliga småhus idag har. För de här studerade icke-kommersiella byarna gäller att standarden i stort sett bibehållits från den tid man byggde dessa. Vissa kompletteringar har gjorts under åren.

Generellt gäller att ju högre standarden är, desto högre hyreskrav. Hyreskravet varierar naturligtvis också med hur många veckor anläggningen utnyttjas. Om ett område är svårexploaterat kommer även hyreskostnaderna att öka. En utförlig analys av dessa frågor kan fås genom rapporten "Stugbyar på västkusten" (se litteraturförteckningen). Frågan om standard är således väsentlig. En mycket hög standard kan motverka målen i riksplanen.

En slutsats man kan dra av ovanstående är att det bara är Kungälv's semesterby av de här analyserade byarna som f n uppfyller kraven på allsidighet. Ett förbehåll är dock att kungälv'sborna har en förtursrätt om de bestämmer sig tidigt på året. I praktiken innebär denna förtursrätt f n inte att samtliga stugor hyrs ut på detta sätt. Fackföreningsbyarna kan inte sägas motsvara kravet på allsidighet. En fördel med dessa byar är dock att de grupper som annars kanske hade haft svårt att få en bra semester får en billig och bra boendeform. Observera att Reso:s anläggning på Gullholmen är nedlagd. Denna semesterform uppfyllde annars kravet på allsidighet.

3) Prop. 1975:46

4) Ds Jo 1978:2

7.3.4 Andra fördelar med icke-kommersiella stugbyar

En utbyggnad av de icke-kommersiella anläggningarna skulle även kunna ha andra fördelar. Om man konsekvent prioriterade icke-kommersiella stugbyar i vissa områden, t ex i de primära rekreationsområdena, skulle intresset för att spekulera i markköp avtaga eller upphöra. Härigenom skulle den omfattande och prishöjande privata byggverksamheten upphöra, vilket skulle få en gynnsam priset effekt både på fastighetsmarknaden och för de tjänster som erbjuds människorna i skilda rekreativmiljöer.

Om kommunerna står för de icke-kommersiella anläggningarna kan de lättare planeras in i kommunernas ekonomiska planer och anpassas till lokala krav på byggtakt, husutformning, områdesstorlek, anknytning till befintliga tekniska servicesystem etc. De kan också enklare integreras i den permanent boende befolkningens miljöer. Kommuninvånarna kan också engageras mer aktivt i planeringen av rekreativmiljöerna, vilket är en demokratisk fördel.

7.3.5 Vissa fördelar gentemot enskilda fritidshus

För många kommuner i landet har den privata fritidsbebyggelsen orsakat en del merkostnader i samband med permanentning. Det finns fortfarande inte några effektiva möjligheter att påverka fritidshusens användningsform. Detta medför bl a att kommunerna får svårare att planera teknisk och social service. En ytterligare fördel med t ex kommunala byar är att de utnyttjar de samhälleliga resurserna på ett bättre sätt. Endast ett fåtal privata fritidshus kan utnyttjas lika mycket som exempelvis en kommunal fritidsby.

7.4 Förslag till lösningar från olika parter

Problemen med att skapa fritidsboendeformer som fyller kraven på ettallsidigt utnyttjande, billiga hyreskostnader, stor attraktivitet etc är många. Problemen har också förändrats efterhand. Inte minst har t ex kommunernas ekonomiska situation och kraven från staten på vad kommunerna bör prioritera förändrats. Även uppfattningen om vad som är problem och vad som är en önskvärd utveckling skiftar mellan olika parter.

Sveriges turistråd, som är ett organ för att utveckla turismen i Sverige, poängterar en rad åtgärder för att främja turismens utveckling.⁵⁾ Man pekar på att stora grupper i samhället har semester ungefär samtidigt. Detta innebär att det under en kort period uppstår ett efterfrågeöverskott, dvs i juli, då så gott som alla större arbetsplatser är semesterstängda. Vad har turistrådet för förslag?

5) Intervju med Ingvar Mattsson och Thomas Svegrell, Sveriges Turistråd.

- 1) Man tror på att turismen måste vara en näring som vilar på företagsekonomiska förutsättningar. Detta synsätt har framförallt sina rötter i Europa, enligt rådet.
- 2) Samhället skall framförallt ge stöd till investeringar i infrastrukturen.
- 3) Det är en väsentlig uppgift, för bl a turistrådet, att se till att kapaciteten i turistanläggningarna utnyttjas. Varje bäddplats som inte utnyttjas är en "förlust". Högre beläggning skulle innebära att priserna skulle kunna sänkas. Som parallell pekar man på den satsning som SAS/LIN har gjort. Ett problem är dock enligt rådet att under de mest attraktiva perioderna tenderar priserna ändå att stiga. Detta kan innebära att en social målsättning delvis motverkas.
- 4) Turistnäringens ekonomiska förutsättningar bör ytterligare undersökas.
- 5) Samhället bör medverka till att vi får en semesterspridning.
- 6) Turistsatsningar typ Åre-projektet bör nås med kollektiva kommunikationsmedel. Underlättar också en chartersatsning, om de planeras väl.

Statliga Domänverkets⁶⁾ engagemang i turistnäringen har tidigare kommenterats och beskrivits i denna rapport. Förutom den satsning som man har gjort i Klitterbyn har man även funderat på hur andra alternativ kan utformas. En idé går ut på att blanda fastare fritidsboendeformer typ enskilda fritidshus och andelshus med korttidsuthyrning. Genom att sälja ut de fastare boendeformerna skulle man kunna skapa ekonomiska förutsättningar även för korttidsuthyrningen.

Ett annat förslag är att utveckla ett lågprisalternativ. Detta skulle innebära att husstandarden gjordes enklare. Byarna skulle ligga nära befolkningscentra och samarbete med andra samhällsorganisationer, fackföreningar, företag skulle etableras. Förslaget förutsätter också ett visst engagemang från den som hyr.

Man har även diskuterat en direkt koppling mellan den permanenta bostaden och fritidsboendet. Man skulle således redan när man planerade ett nytt område också samtidigt planera för fritidsmiljön.

Reso:s engagemang har tidigare diskuterats i denna rapport. I början av 1950-talet startade Reso en bygdesemester, där man kunde hyra en stuga på landet för en billig penning. Även Reso:s Riva del sol-modell, som innebär att fackföreningen köper in sig i en anläggning och därefter hyr ut till sina medlemmar för ett lågt pris har varit framgångsrik. Reso har sedan

- 6) Intervju med Sten Fylkner, Domänverket, Ängelholm.

fortsatt att bygga upp fritidsanläggningar enligt Riva del sol-modellen. På detta sätt kan man sänka uthyrningspriserna, eftersom de som köper (främst fackföreningar) inte kräver att kapitalet förräntas på traditionellt sätt. Man påpekar dock att det inte finns hur mycket pengar som helst att satsa enligt denna modell. Reso tror också på att utveckla chartertrafiken inom Sverige och Norden i övrigt. Man tror att det är viktigt med en säsongsförläggning samt att turistanläggningarna förläggs nära befolkningscentra.⁷⁾

Fritidsboendekommittén, FRIBO, är en statlig utredning som undersöker fritidsboendets konsekvenser i olika avseenden. FRIBO skall bl a följa upp rekreationsberedningens förslag när det gäller byggandet av billiga, lättillgängliga övernattningsmöjligheter. Om statsmakterna beslutar att satsa på någon typ av uthyrningsverksamhet skall FRIBO undersöka på vilket sätt som staten skall ha ett inflytande över upplåtelseerna. Det är ännu för tidigt att säga något om vilka förslag som man kommer att framföra.⁸⁾

En lösning som en del kommuner diskuterat är möjligheterna att upprätta ett långtgående exploateringsavtal med intresserade exploatörer. En del av de intervjuade kommunerna har tyckt att det kan vara en möjlig väg.

Wilhelmina kommun har bl a satsat på denna modell.⁹⁾ Modellen är just nu föremål för diskussion. En möjlig utformning är att blanda korttidsuthyrning med långtidsuthyrning och att sälja vissa andelar. I vilka proportioner som de olika formerna skall finnas är ännu inte klart. Även Kungälv kommun har, på förslag från oppositionen i kommunen, börjat utreda möjligheterna att låta kommuninvånarna långtidshyra sommarstugor av kommunen. Detta förslag är ännu inte färdigbehandlat.

7.5 Det krävs ett starkare ekonomiskt stöd

Om man skall utveckla de icke-kommersiella anläggningarna utifrån de krav som överensstämmer med riskplanen och rekreationspolitiken i övrigt, bör staten ta ett stort ekonomiskt ansvar. Detta har också den statliga rekreationsberedningen understrukit. När det gäller de stugbyar som kommunerna har huvudmannaskapet för, är stödet viktigt. När Kungälv kommun byggde sin anläggning var stödet en bidragande orsak till att byn uppfördes. Stödets storlek var upp till 50 % av kapitalkostnaderna till många av de byar som byggdes under 1950-talet. Standarden var enkel. Dessa bidrag hade sannolikt både en reell och en psykologisk effekt.

- 7) Intervju med George Annerby på Reso:s huvudkontor i Stockholm
- 8) Intervju med Per Schelander, FRIBO-kommittén.
- 9) Intervju med byggnadschefen i Wilhelmina kommun, Rickard Larsson.

Som vi sett av kommunintervjuerna har en del förändrats jämfört med tidigare. Kommunerna har fått prioritera andra verksamheter, såsom barnomsorgen, äldreomsorgen och långtidsvården, under senare tid. Många kommuner har redan tagit på sig ett ansvar för tidigare investeringar inom t ex fritidssektorn. Ett annat skäl att inte satsa är en osäkerhet om verksamheten skall bära sina egna kostnader eller ej. I Strömstad gick t ex inte satsningen ihop och kommunen tvingades sälja en kommunägd by. I Hälmsjö fick kommunen sälja bl a på grund av att man inte hade fonderat några medel till upprustning av anläggningen. Dessa "bakslag" kan påverka andra kommuners inställning till att satsa på kommunala stugbyar.

De kommuner som vi varit i kontakt med prioriterar inte byggandet av kommunala stugbyar särskilt högt, åtminstone inte i södra Sverige. Här torde också stödformerna spela en påtaglig roll. För de kommuner som har chans till att få AMS-bidrag är situationen annorlunda. Ofta har dessa kommuner, som företrädesvis ligger i norra Sverige, en allmänt dålig sysselsättningssituation. Att bygga en stugby är kanske ett av de få alternativ som står till buds.

Kommunerna kan idag få bidrag via Naturvårdsverket till nybyggnad på upptill 30 000 kronor per stuga. F n är inte efterfrågan på dessa bidrag speciellt hög. Omkring ett 60-70-tal stugor byggs med hjälp av detta stöd per år. Stödet har enligt bl a kommunförbundet ingen avgörande betydelse för om en kommun skall satsa eller ej. Om man även får andra bidrag, t ex AMS-bidrag, kan naturvårdsverkets stöd ha en värdefull inverkan på hyresnivån.

Uppfattningen om turismen som ekonomisk stimulans för en kommuns övriga ekonomiska liv torde enligt våra intervjuer spela en viss roll för inställningen till kommunala stugbyar. Många kommuner upplever inte turismen som nyttig, vilket automatiskt sänker ambitionen att satsa. Även praktiska skäl eller bekvämlighetsskäl tycks ha spelat en viss roll. Många kommuner har t ex blivit erbjudna privata lösningar där kommunerna själva endast tagit hand om planfrågan.

Trots allt har dock en del kommunala stugbyar byggts under 1970-talet. Motiven har varierat. För Ludvika kommun har t ex den aktuella satsningen i Säfsnäs motiverats utifrån den sysselsättningssituation som man befinner sig i samt av att upprätthålla servicen i en av orterna. I norra Sveriges kommuner har skälen varit liknande dem i Ludvika. Kanske med den skillnaden att sysselsättningssituationen i norr är ännu sämre. För Kungälv's stugby och flera andra i södra Sverige som byggdes på 1950-talet, har de sociala motiven haft stor betydelse. Man bör i detta sammanhang också nämna den utvidgning av den kommunala kompetensen som infördes 1968. Efter denna förändring kunde kommunerna uppföra turistanläggningar även om kommunens egna invånare primärt inte utnyttjade anläggningen. Kända

kommuns anläggning, Pinnarpsbaden, kan tjäna som exempel på denna utvidgning av den kommunala kompetensen.

7.6 Våra synpunkter på förslag till lösningar

Många synpunkter på och uppslag till detta förslagskapitel har vi fått genom intervjuerna. En del värdefulla uppgifter har vi också hämtat från de utredningar vi har tagit del av. Nedan skall vi redovisa de förslag som vi finner vara väl anpassade till den sociala turism- och rekreationspolitik som riksdagen givit uttryck för.

7.6.1 Förslag nr 1: kommunala stugbyar för uthyrning

Det finns särskilda motiv som gör denna lösning på fritidsboendebehovet attraktiv. Bl a följande:

- 1 Det är bra med en fast ekonomisk garant bakom skilda projekt för stuguthyrning.
- 2 Eftersom kommunerna styr den fysiska planeringen med hjälp av byggnadslagen och får ta de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna av allt byggande och all exploateringsverksamhet i en kommun är det naturligt att de också blir huvudmän för fritidsboendeprojekt av skilda slag.
- 3 I likhet med de särskilda sociala motiven bakom bildandet av kommunala bostadsstiftelser, bör en kommun av samma skäl också främja enkla och vettiga fritidsboendialternativ på icke-kommersiell basis, dvs främja uthyrning av övernattningsmöjligheter.
- 4 För att bl a undvika stora framtida problem med permanentning av fritidshus är det fördelaktigt med kommunalt styrda och ägda fritidshusprojekt.
- 5 Genom kommunägda anläggningar stannar vinsterna av en verksamhet av detta slag inom kommunen. I de fall ekonomiska underskott uppträder bör särskilda lösningar tillgripas (se nedan).
- 6 Om kommunerna äger egna fritidshusbyar eller andra övernattningsanläggningar som hotell kan de lättare styra lokalisering, dimensionering, materiell standard etc, så att detta passar lokalbefolkningens krav och anpassas till övriga kommunala verksamheter i aktuell kommundel.

Vi menar att kommunala stugbyprojekt bör byggas upp efter följande riktlinjer:

- a) Till kommunala stugbyprojekt (och andra icke kommersiella övernattningsalternativ) bör utgå särskilt statligt kapitalstöd. Dels därför att kommunerna som regel tar emot många icke-kommunmedlemmar i sina anläggningar (fjärrekreation) och dels för att

verksamheten drivs efter allmännyttiga principer. Ett ytterligare skäl är att bra och billiga övernattningsmöjligheter är viktigt för att underlätta en folkturism över hela landet. Kommunerna behöver av samma skäl och för att inte ekonomiskt diskriminera normal- och låginkomsttagare statligt driftsstöd. Dessa lösningar ligger i linje med det förslag som den statliga rekreationsberedningen redovisade 1978. Utan kapitalstöd och driftskostnadsstöd, som garanterar kommunerna mot nettoförluster, vågar inte kommunerna satsa på en turism utan kommersiella inslag.

- b) Kommunala byar för fritidshusboende bör byggas på kommunägd mark i syfte att förhindra markspekulation och underlätta kommunernas fysiska planering. Byggnad på egen mark främjar en genomtänkt planering och en vettig användning av marken. Exploateringsgraden bör bli mer lämplig när det inte finns något intresse av att hårdexploatera marken av kommersiella skäl. Om sådana anläggningar byggs på kommunägd mark, kommer detta att ha en lugnande inverkan på markprisutvecklingen i angränsande områden. Kommunägda byar och kommunägd mark är också en relativt fast garanti för att verksamheten inte skall utvecklas på ett oönskat sätt. Kommunal regi i byggskedet förhindrar oegentligheter beträffande löneformer, skatteredovisning etc och ger anställda i byggande och drift en större social trygghet.
- c) Vid utbyggnad av kommunala uthyrningsstugbyar bör man använda sig av lokal byggtradition och lokala byggmaterial så långt detta är möjligt. Enkla byggnadslösningar och enkel inredning bör eftersträvas. Energiaspekterna bör ges stor tyngd. Stugbyarna bör lokaliseras så att kollektiv trafik till och från områdena underlättas.
- d) Om kommunerna står som byggherrar och får ett totalansvar för verksamheten kan anläggningarna anpassas till de åretruntboendes krav. Ekologiska aspekter på lokalisering och markbearbetning kan lättare beaktas när de kommersiella inslagen i verksamheten försvinner. Samutnyttjande av fritidsboendeanläggningarna för även andra än de primära syftena stimuleras på detta sätt. Vi tänker på behov inom friluftslivet, föreningssektorn, utbildning och kursverksamhet.
- e) Med kommunen som huvudansvarig blir det lättare att välja lokala materialleverantörer och byggande företag, vilket är viktigt i flertalet av de attraktiva naturmiljöerna i landet. Denna naturtyp sammanfaller ofta med "glesbygdsproblem" i värdkommunen.

7.6.2 Förslag nr 2: allkommunala byar för uthyrning

Denna typ av stugby innebär att flera olika kommuner

samverkar kring ett gemensamt projekt genom gemensamt ägande. Denna lösning är fördelaktig av flera skäl. Beträffande ekonomi, skötsel, finansiering etc bör lösningarna enligt modell 1 användas. Vilka skäl talar för denna typ av lösning?

- 1 Genom att flera kommuner samverkar blir det ekonomiska risktagandet spritt på flera händer.
- 2 Eftersom merparten av de primära rekreativsområdena ligger i regioner och kommuner med en relativt dålig kommunal ekonomi, kan lösningar som innebär att en värdkommun i ett av de 25 skyddade områdena samverkar med flera tätortskommuner i andra delar av landet stimulera fram flera nya byar för uthyrning som annars aldrig kommer till stånd.
- 3 Om flera kommuner samverkar kan dessa lättare rekrytera människor som vanligtvis inte har möjlighet eller råd att hyra stugor i attraktiva byar i natursköna omgivningar.
- 4 Om denna typ av samverkan etableras blir beroendet av fördelaktiga statliga lån mindre.

7.6.3 Förslag nr 3: stiftelseägda byar för uthyrning

Förslaget bygger på den grundtanken att flera ideella föreningar går samman i syfte att driva en fritidshusby, som i sin tur kan användas även för andra aktiviteter såsom motion, idrottsutövningar, kurser o d. Organisationerna går samman i en stiftelse med syftet att underlätta miljöombyte och rekreation på ickekommersiell grund för medlemmar och andra medborgare. Den kommun i vilken byn blir placerad kan också med fördel bli delägare i stiftelsen.

De särskilda motiven till en lösning av detta slag är:

- 1 Om olika föreningar samt fackliga organisationer går samman om en anläggning kan man genom eget arbete vid uppbyggnad och drift få väsentligt lägre kostnader för boendet än i de kommersiella anläggningarna. Detta främjar ett ökat friluftsliv för vanliga inkomsttagare.
- 2 Genom samverkan av detta slag finns stora möjligheter att välja sådana projekt och byggnadstekniska lösningar att all lyx undviks. Användningen av lokala material underlättas.
- 3 Om anläggningen inte bara används som boeandanläggning vid semester och sådan ledighet, utan också som kurslokaler för ägande föreningar och andra organisationer, kan säsongen förlängas och kostnaderna för ordinära vistelser sänkas.
- 4 Om gemensamt arbete ingår som en väsentlig faktor för byns existens, blir sammanhållningen bland de

ägande och drivande föreningarna större, vilket berikar alla vistelser för dem som hyr anläggningen. Då kan man undvika nackdelarna med passivt boende och bygga ut kontakter mellan boende och lokalbefolkning. Om den önskade sociala sammanhållningen på detta sätt växer kan vistelserna i byn under alla årstider kompletteras med diverse fritidsarrangemang för barn och vuxna.

Denna typ av föreningsstyrd fritidshusby bör bli berättigad till statliga lån på fördelaktiga villkor. Byns uppbyggnad och funktion har ju både en social funktion och främjar dessutom stora grupper av mänskors hälsa och välbefinnande. Deltagande i byns skötsel kan också ses som en fördjupning av demokratin i när-samhället. Som villkor för att erhålla statliga lån bör minst 30-50 % av uthyrningsveckorna erbjudas människor utanför de berörda organisationerna.

Om anläggningarna byggs i samråd med en lokal och bofast befolkning, vilket underlättar idén om god kontakt mellan fritidsboende och lokalbefolkning, finns stora förutsättningar för att byn får en sådan lokalisering samt storlek att den väl anpassas till de lokala behoven och förutsättningarna.

7.6.2 Förslag nr 4: stöd till jordbrukare och lokalt boende personer

Som komplement till lösningarna 1-3 kan man tänka sig att utveckla den typ av stugturism som flera lantbrukare i landet redan tillämpar. För att hjälpa upp ekonomin i lantbruket - det gäller ofta mindre enheter i glesare bebyggda områden - bygger en lantbrukare några stugor av enkelt slag, vilka sedan hyrs ut. Eftersom material och arbetskraft finns på gården blir kapitalkostnaden relativt låg. Vissa lån kan också fås till sådana anläggningar.

Samma idé skulle kunna utvecklas av lokalt boende i bygder med attraktiva naturkvaliteter men med ont om varaktiga arbeten. Om lokalbefolkningen går samman i en ekonomisk förening, bildar en stiftelse eller inrättar ett bolag, kan de tillsammans bygga, sköta och utveckla en uthyrningsanläggning öppen för alla. De kan skapa jobb och låta fördelarna med verksamheten stanna i bygden.

De uppenbara fördelarna med lösningar av detta slag är:

- 1 Att vissa mindre bärkraftiga lantbruk kan överleva i bygder som annars inte bär aktiva jordbruk av liten storlek.
- 2 Att landskap i attraktiva naturområden hålls öppna och sköts med hjälp av biinkomster till ett jordbruk.
- 3 Att denna typ av boende skapar relativt billiga och

enkla övernattningsmöjligheter.

- 4 Att denna form av uthyrning ger möjligheter till direktkontakt mellan den som hyr och den som hyr ut. Att vistas i närheten av ett lantbruksföretag kan bli en god kontakt med och erfarenhet av djur. Semestervistelserna kan bli rikare på detta sätt.
- 5 Lokalt boende i skilda glesbygder kan genom samägda fritidshusbyar inte bara skapa nya och varaktiga jobb eller komplement till andra sysselsättningar av deltidskaraktär utan också lättare än andra anpassa uthyrningsbyar till en bys lokala traditioner och villkor. Integreringen med det ordinära bylivet kan genomföras mer effektivt och förhindra olika typer av kulturell konflikt som turism i stor skala ofta gör med sig.
- 6 Genom samägda byar, ägda av lokalbefolkningen, kan man lättare än annars styra bebyggelsens skala och lokalisering, använda lokalt byggnadsmaterial och anpassa sig till lokala byggnadsstilar och önskemål om en viss exploateringstakt. Dessa fördelar blir också fördelar för dem som senare hyr stugorna.

7.6.5 Förslag nr 5: RESO:s "Bygdesemester"

Under tidigare decennier fanns en modell med flera fördelar. Idag är den mycket sällsynt. Vi tänker på Reso:s "Bygdesemester". Den enkla tanken som realiserades på många håll var att upplåta vanliga bostadshus för tillfällig semestervistelse till en låg kostnad. Detta kombinerades ofta med tillgång till en central serviceanläggning för exempelvis matbepisning och nöjen. Reso:s gamla anläggning på Gullholmen i Bohuslän fungerade på detta sätt. Vi skulle vilja utveckla denna idé även idag, eftersom den fortfarande har många fördelar.

De fördelar vi då särskilt vill peka på är:

- 1 Enkel inkvartering i den ordinära miljön till en relativt låg kostnad.
- 2 Direktkontakt mellan uthyrare och fritidsvistande människor.
- 3 En bra semester eller fritid kan skapas utan stora investeringar samtidigt som lokalbefolkningen får större inkomster - se även lösning nr 4 samt tidningen Land:s "grönbete".
- 4 Centrumanläggningen för viss extra service som mat etc kan vara en befintlig lokal, såsom skola, Folkets hus eller någon annan anläggning som används för samma ändamål för lokalbefolkningen. På detta sätt kan denna lokala verksamhet få ett större utnyttjande till ringa merkostnad.

- 5 Icke exploaterade naturområden kan lättare bevaras samtidigt som turismen kan utvecklas i enkla former.

För samtliga här beskrivna lösningar tänker vi oss statliga lån med tanke på att uthyrningen blir generell och inte sällan gäller människor från andra kommuner. De positiva sociala inslagen motiverar också ett statligt stöd.

8 FRAMTIDSPERSPEKTIV

Vi skall i ett avslutande kapitel ta upp några frågor och göra några påpekanden som vi funnit väsentliga i samband med vårt arbete med att beskriva olika typer av fritidshusbyar men som vi inte tagit med i de övriga kapitlen. Vi kommer också att diskutera olika förslag till åtgärder för att komma till rätta med en del allvarliga problem på dagens fritidshusmarknad. Som vi ser det finns det vissa hot inför framtiden som, om de inte behandlas inom de närmaste åren, kommer att medföra flera sociala, ekonomiska och miljömässiga problem under kommande decennier. Vi menar dock att det i Sverige finns unika politiska och andra möjligheter att lösa problemen på ett tillfredsställande sätt.

Detta kapitel är av lite annorlunda karaktär än de övriga i och med att vi här baserar våra beskrivningar och förslag på mer översiktliga studier än vad som gäller för kapitlen innan. Vi har dock funnit det välmotiverat att lämna ut information och föra fram olika förslag i samband med att vi behandlar fritidshusfrågorna från bl a en social utgångspunkt. Vår problemsyn sammanfaller relativt väl med den som kommit fram i främst naturvårdsverkets remissvar på riksplanearbetets planeringsskede samt med rekreationsberedningens bedömningar i sin rapport från 1978.¹⁾ Här vill vi extra starkt trycka på riksdagens uttalade sociala mål när det gäller turism- och rekreationspolitiken som ju också omfattar fritidshusbyggandet.

Det som vi finner mest oroande och problematiskt inför framtiden är följande omständigheter:

- a) prisutvecklingen på fastigheter och mark
- b) händelseutvecklingen i de primära rekreationsområdena
- c) kommunernas bristande resurser och i en del fall förmåga och vilja att lösa viktiga sociala, ekonomiska och ekologiska problem inom rekreationssektorn samt
- d) den spekulativa utvecklingen på fritidshusmarknaden.

8.1 Prisutvecklingen

Vi har tidigare redovisat den allmänna prisutvecklingen på fastigheter under sjuttio-talet. Vi finner av den sifferserien att prisökningarna har accelererat under 70-talet. Detta gäller inte minst fritidshusmarknaden, där vi i flera regioner fått lika höga priser i absoluta tal mätt som för den ordinära permanentbebyggelsen. Det senare sammanhänger bl a med fritidshusens

1) Naturvårdsverkets meddelande nr 931, 1978 samt Rekreationsberedningens pm "Statliga insatser för turism och rekreation", Ds Jo 1978:2, stencil.

ökade tekniska standard. Enligt en undersökning från västkusten²⁾ har priserna på bebyggda fastigheter i några av Bohusläns fiskelägen (men det är en generell trend efter hela västkustregionen) ökat ännu mer än riskgenomsnittet för alla fastigheter under samma decennium. Efter 1976 har priserna i dessa orter ungefär fördubblat sin ökningstakt jämfört med utvecklingen under första hälften av 70-talet (se figur 8.1 på omstående sida).

Även i fjällregionen, med tonvikt på fjällen i Dalarna och Jämtland-Härjedalen, har prisutvecklingen varit intensiv under 1970-talet. Detta sammanhänger bl a med en starkt ökad efterfrågan på boende i vintersport-orterna samt en mycket markant ökning av de nya fritidshusens tekniska standard. Starkt ökade mark- och byggnadskostnader är också en förklaring, liksom relativt höga vinster (som bl a förklarar den explosiva byggnadsutvecklingen och de många inblandade bolagen). Vi har genom våra intervjuer med kommunalmän och mäklare funnit exempel på fastighetsprisökningar på ända upp till 100 000 kronor per år för nybyggda fritidshus i storleken 65-80 kvm med relativt hög standard. Även "låtstandardhus" stiger raskt i pris i dessa regioner, där efterfrågan på stugboende under flera veckor per år fortfarande klart överstiger tillgången (se annonserna nedan som exempel på fastighetsmarknadens karaktär).

● Fritidshus, säljes

JULKLAPPSTIPS 500:-

FÖR DENNA HANDPENNING FÅR FAMILJEN EN GÅVA SOM GER GLÄDJE I ALL FRAMTID

Andelshus mitt i Sveriges Alpina Centrum.

Mitt i Åre bygger vi andelshus med mycket hög standard, 600 m från kabinbanan och 800 m från nattåget.

ÅREFJÄLLBY



Säljes av NIAB Invest AB, 08-756 71 80.

Andelshus i Lofsdaalen,
där Härjedalen är som härligast

7 LIFTAR!



Passa på nu

Vi har nästan slutsålt, men än finns det några andelar kvar med jul och nyårsveckor i den här omgången.

Sju liftar

Både låtta, svåra och rent alpina pister. Längsta backen är 2370 m med 490 m fallhöjd. Till vissa hus hör tre liftkort som räcker i fem år.

Bara 3000 kr kontant

Husen som är på 58, 63 eller 71 m² har 4-8 sovplatser. De är uppdelade på 4, 6 eller 8 andelar.

Byt & Hyr

Du kan gå in i vårt bytessystem och lämna några av dina veckor i utbyte mot veckor i andra anläggningar i fjällen eller vid kusten. Du kan också hyra ut dina veckor.

Direktbuss!

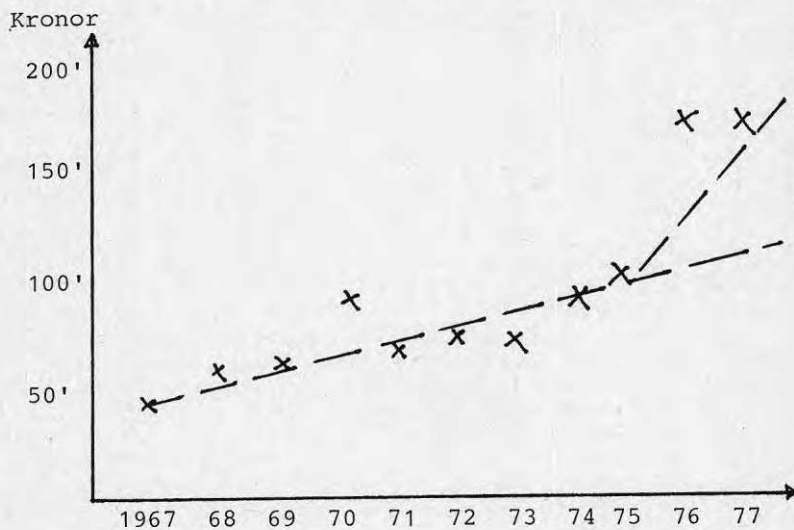
Under högsäsongen direktbuss till Lofsdaalen, lördagar 130 kr för person. Provbo en weekend i mån av plats. Du får då till låg kostnad. Den kostnaden får du räkna av vid ev kop av andel.

Valj en trygg andel, välj **HSB-BPA**

*Dagens Nyheter den
7:e mars 15:e dec 1980*

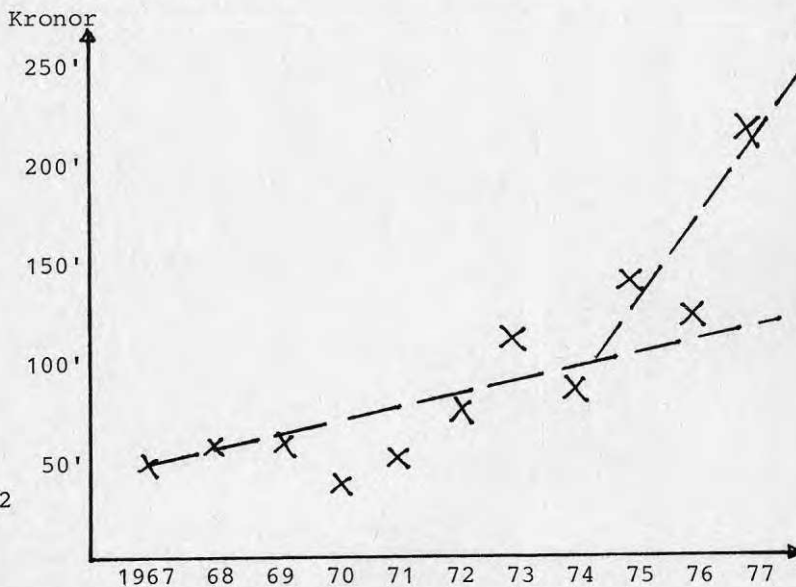
2) "Fiskelägen i kris" av Ulf Svensson, Chalmers, avdelningen för stadsbyggnad, stencil 1979.

Nedanstående figur visar hur prisutvecklingen varit för enskilt ägda småhus på Astol o Bohuslän mellan 1967-1977. Statistiken har rensats från "icke rena köp" som arv och gåvor. Linjerna beskriver genomsnittspriser respektive år.



Figur 8:1

Nedanstående figur visar motsvarande utveckling för Grebbestad i Bohuslän. Jämförelsen gäller samma slags fastighetsförvärv.



Figur 8:2

Som förklaring till de höga priserna och de starka ökningarna får vi inte glömma både avdragssystemet i samband med beskattningen samt den relativt ineffektiva beskattningen av realisationsvinster, som onekligen stimulerar fram något av en galopperande prisutveckling. Inom många av de områden som kallas primära rekreationsområden (se karta på sid 42) har priserna på fritidshus blivit så höga att det numera inte är ovanligt att även äldre och nya permanentbostadshus förvärfas som fritidshus eftersom priserna på dem är i paritet med hus som byggts som fritidshus. Vi har träffat på detta problem i bl a Bohuslän och Jämtland, men det finns även på andra håll. Om det är så att nya permanentbostadshus med bra och långa lån med staten som en av långgivarna övergår till fritidshus utan att detta upptäcks, blir finansieringen av ett sådant "fritidshus" mycket mera fördelaktigt än om det varit ett ursprungligt fritidshus. 15-åriga lån är där vanligast mot 40-50-åriga bottenlån för permanentbostadshusen (som dessutom ger statliga räntesubventioner). Det är inte ovanligt att ena maken i en familj som köper ett sådant hus (gäller även många som köper vanliga fritidshus) skatteskriver sig på fastigheten, vilket betyder att det blir ännu lättare att behålla de fördelaktiga lånen trots att huset egentligen bara används som fritidshus en mycket liten del av året. Vi har påträffat flera sådana fall i samband med vår västkuststudie.

Såvitt vi kan finna finns det många faktorer som talar för att vi med stor sannolikhet även i fortsättningen kommer att få en mark- och fastighetsprisökning. Möjligt kommer ökningstakten att avstanna något under 1980-talet, men samtidigt finns det faktorer som gör att man åtminstone måste varna för en stark prisutveckling även kommande decennium. Under 1980 har priserna visserligen stagnerat i flera regioner för flera fastighetstyper, men utvecklingen under ett år är inte representativ för resten av 1980-talet.

En viktig förklaringsfaktor för denna prisutvecklingsprognos är inflationsutvecklingen. Mycket talar för att vi de kommande åren får en i förhållande till sextioalet hög inflationstakt, dvs betydligt över 4-5 % per år. Med all sannolikhet kommer då fastighetspriserna att åtminstone följa inflationsprocenten. Vi vet också att efterfrågan på mark för olika ändamål ständigt stiger i alla stater och inte minst i Skandinavien. Vi har en ökad efterfrågan för livsmedelsproduktion, energiskogproduktion, skogsproduktion, olika typer av bostadshus, kommunikationsleder, industrilagerbyggnader och andra industribyggnader i ett markplan, parkeringsytor för att nämna det viktigaste. Med en ökad befolkning sker en automatisk ökning i efterfrågan på mark.

I Skandinavien med vår fina och relativt ostörda natur finns dessutom en stark och stigande efterfrågan från utländska familjer och andra intressenter, vilka önskar mark för friluftsliv samt fritidshus- och rekreationsboende (påverkar också mark för trafikleder etc)

Allt detta verkar i riktning mot att priserna får en stark press uppåt. Om skattelagarna för realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar inte ändras, "säkerhetsplacering" i mark fortsätter att breda ut sig, industriaktier inte ökar i popularitet, banksparandet inte görs ekonomiskt mer lönande etc, får vi en ytterligare press på fastighetspriserna i stigande riktning.

Det finns visserligen faktorer som pekar i andra riktningen - som exempelvis stagnerande reallöner för många människor, tänkbara politiska beslut i syfte att öka reavinstskatten, för höga fastighetspriser för en större grupp människor (som idag köper fritidshus) - men vi tror att dessa faktorer inte helt motverkar de pris-höjande faktorernas verkan på marknaden.

Trots att mycket talar för att fastighetsprisernas höga ökningstakt borde åtgärdas via kommunala och statliga ingripanden har 70-talet varit fattigt på sådana förändringar. Detta får oss att även inför framtiden känna stark oro för prisernas utveckling och de sociala, ekonomiska samt miljömässiga effekter som detta ger upphov till.

8.2 Vad händer i de primära rekreationsområdena?

I ett av inledningskapitlen redogör vi för vilka mål statsmakterna fastställt för användningen av marken och andra resurser i de 25 s k primära rekreationsområdena. Vi har tidigare omtalat att den faktiska utvecklingen i dessa regioner inte alls följer vad statsmakterna beslutat. Låt oss citera några officiella dokument som "vittnesbörd".

De länsvisa regeringsbeslut som föregått regeringens senaste riksplaneproposition³⁾ innehåller rika beskrivningar om detta. Vi väljer att citera tre av dem. I regeringens beslutshandling för Jämtlands län⁴⁾ säger Planverket (man redogör för olika verks bedömningar av läget i en allmän introduktion till regeringens beslut) att den snabba tillväxten i södra fjällområdet inte stämmer överens (vår understyrkning) med riktlinjerna för den fysiska riksplaneringen. Planverket säger vidare att "de områden i fjällen som är särskilt lätt tillgängliga och som har de största naturvärdena inte bör exploateras för fritidsbebyggelse. De få återstående orörda dalgångarna och de större sammanhängande orörda delarna av övriga dalgångar bör inte heller exploateras."

Anledningen till att dessa områden trots riksplaneskylldet ändå exploaterats är att aktuella kommuner gett sitt tillstånd (främst av sysselsättnings skull),

3) Regeringens proposition 1978/79:213

4) Avskrift av regeringens beslut 8.2.79, stencil

att länsstyrelserna inte styrt markanvändningen genom sin plangranskning, att mark- och byggexploatörerna tryckt hårt på att regeringen inte tillräckligt noggrant bevakat vad som hänt ute på fältet.

Regeringen säger i slutet av beslutshandlingen om Jämtlands län beträffande fritidsbebyggelsen att

"...de många initiativ till exploateringsföretag som har redovisats av Härjedalens kommun i anslutning till kommunöversikten inger betänkligheter mot bakgrunden av riktlinjerna för hushållning med mark och vatten. Ett förverkligande av alla dessa planer på exploatering för fritidsbebyggelse skulle strida mot dels statsmakternas riktlinjer för hushållning med mark och vatten, dels riktlinjerna för utvecklingen i de primära rekreatiomsområdena."

Längre ned heter det:

"Den fortsatta planeringen bör syfta till att tillgodose intentionerna i statsmakternas beslut om de primära rekreatiomsområdena vilket innebär att turismens och friluftslivets intressen bör prioriteras framför intresset att exploatera för enskild fritidsbebyggelse. Planeringen bör därför bl a inriktas på att skapa förutsättningar för ett fritidsboende i sådana former som möjliggör ett högt utnyttjande av fritidsbostäderna och som ger förutsättning för fritidsboende också för sådana grupper av befolkningen som inte äger fritidshus."

Detta innebär m a o att regeringen säger nej till den starka exploateringen som nu pågår och att man är skeptiskt inställd till och vill förhindra ett byggande och ett boende där det krävs större ekonomiska resurser för att vistas i området. De s k andelshusen, som florerar i området, får i och med denna skrivning ett nej av regeringen. HSB-BPA:s projekt och Kullenbergs anläggningar i landskapet har därför kanske inte den lysande framtid som annonserna nedan ger sken av.

Du, som bara nöjer dig med det mest eftersökta, köp inte nu!

STÄLL DIG I KÖ NU FÖR EN FJÄLLHUS-ANDEL VID LIFTARNA I LOFSDALEN

"Idag är det bara HSB-BPA:s första etapp i Lofsdalen i Härjedalen som är slutsålt", skrev SvD den 14/10 apropå andelshus i fjällen. Slutsålt blev det på en vecka.

Ju mer våra konkurrenter annonserar, desto fler förfrågningar får vi nu om nästa etapp.

Därför vill vi ge alla intresserade besked:

DEN 18 FEB BÖRJAR FÖRSÄLJNINGEN
AV ANDELAR I YTTERLIGARE 76 HUS.

Köp inte det näst bästa, vänta i stället på det mest eftersökta! Kontantsatserna blir lägre nästa etapp. Länen blir 20-åriga.

- Det som gjort Lofsdalen till en sådan succé är de välutrustade, ombonade husen från HSB-BOROHUS.
 - Liftsystemet. "Utförlösporna från Hovärkens topp tillhör de längsta och skönaste i fjällvärlden", skrev Expressen.
 - Den låga veckokostnaden. "De i särklass mest prisvärda av samtliga andelshus som hittills lanserats i Sverige", skrev Privata Affärer.
 - De härliga omgivningarna - alla årstider.
- Du som vill vara säker på en plats i kön, sänd in kupongen!

Till HSB:s Riksförbund (PCM)
Box 8310, 104 20 Stockholm

Ring mig i samband med att försäljningen av nästa etapp i Lofsdalen börjar.

Namn

Fritids säkrat

Tel

HSB-491178 Inskat den

HSB-BPA

8.2.1 Dalarna

När det gäller Kopparbergs län eller Dalarna redovisar regeringen och de statliga verken mycken kritik över utvecklingen i fjällområdet. Planverket säger att den snabba tillväxten av fritidsbebyggelsen i fjällområdet inte stämmer överens med riksplanebesluten i riksdagen 1972 och 1975⁵⁾. Verket säger att de lättillgängliga delarna av fjällen inte alls bör exploateras. Stugbyar vill man ha i stället för enskilda fritidshus men kan också tänka sig vandrarhem och pensionat. Enligt naturvårdsverket har den planering som riksplanebesluten förutsatte i stor utsträckning uteblivit i detta län. Enligt verket är

"...fritidsbebyggelsestrycket så stort (i det södra fjällområdet - från Jämtland till Dalarna - vår anm.) att det enligt verket föreligger en uppenbar risk att områdets värden för friluftsliv och naturvård allvarligt försämras om inte radikala åtgärder vidtas."

Regeringen säger i slutet av samma dokument att planeringen i fjällregionen i länet klart strider mot riksplaneringens mål och statsmakternas beslut. Regeringen kräver därför att berörda kommuner i samråd med länsstyrelserna i området gör en samlad plan för hela södra fjällområdet. I planen skall man redovisa att riksplaneringens mål uppfyllts och detta skall ske senast 1980. Denna plan är emellertid i maj 1981 ännu ej färdig.

Regeringen samt planverket och naturvårdsverket är också kritiska till den omfattande enskilda fritidsbebyggelsen i flertalet primära rekreatiomsområden, inte minst gäller det områdena i norra Bohuslän, Stockholms skärgård samt Öland och Gotland. I Bohuslän önskar regeringen att man i det norra kustområdet i första hand satsar på friluftslivet och en fritidsbebyggelse i andra former än den enskilda och traditionella⁶⁾. När det gäller utvecklingen i Stockholms skärgård säger naturvårdsverket bl a

"...att en mycket restriktiv inställning bör gälla till ytterligare fritidsbebyggelse i kust- och skärgårdsområdet i Stockholms län. Planer som ännu inte har genomförts och som strider mot den fysiska riksplaneringens intentioner bör enligt verket omprövas."⁷⁾

5) Avskrift av regeringens beslut den 18.1.79 gällande W län.

6) Se bl a bilaga 2 till regeringens proposition 1978/79:213.

7) Avskrift av regeringens beslut den 8.2 för Stockholms län.

Regeringen säger i avslutningen av dokumentet att man bl a i detta län måste

- a) bevara handlingsfriheten för framtida anspråk på mark och miljö inom stora områden
- b) öka tillgängligheten till stränderna
- c) värna om den bofasta befolkningens intressen
- d) begränsa fritidsbebyggelsen och främja andra fritidsboendeformer och byggandet av anläggningar för friluftslivets behov.
- e) ompröva flera planer på ny fritidsbebyggelse i Norrtälje kommun.

Vi skall avsluta detta avsnitt med att citera den förra bostadsministerns syn på fritidsbebyggelseutvecklingen de närmaste åren och kommentera utvecklingen på några punkter (Birgit Friggebo - våren 1979).

Det är alldeles uppenbart att åtminstone fp- och c-ledamöter i regeringen, oppositionen och kanske speciellt centrala verk som planverket och naturvårdsverket men även intresseorganisationer som LO och Svenska Naturskyddsföreningen, med mycket stor oro ser på utvecklingen i de primära rekreationsområden som riksplanen skulle skydda från en omfattande exploatering. Fö har de primära områdena lokaliserats till de delar av landet som har de mest eftersökta naturkvaliteterna och som människor i långa tider använt som friluftsmål. Riksplanebesluten har inte förmått varken kommuner eller exploatörer att ändra sin politik utan verksamheten har snarare intensifierats efter de båda riksdagsbesluten 1972 och 1975.

1979 års regering ville uppenbarligen (och bakom dessa intentioner står en stor politisk majoritet i riksdagen - dock inte totalt) försöka ändra på den negativa utveckling som varit under 70-talet och som beskrivits i avsnittets inledning. Följande principer skall enligt den tidigare bostadsministern gälla för den närmaste framtiden vad avser fritidshusbebyggelsen⁸):

- "För de tre obrutna kusterna (se figur på omstående sida) samt Öland och Gotland bör fritidsbebyggelse endast medges om den är förenlig med naturvårdens och kulturminnesvårdens intressen och om bebyggelsen sker i former som möjliggör ett allsidigt utnyttjande av områden för rekreation och turism.
- När det gäller de högexploaterade kusterna (se figur) bör enskild fritidsbebyggelse i princip medges

8) Pressmeddelande från bostadsdepartementet den 26.4.79 i anledning av att prop. 1978/79:213 lades fram.

endast i form av mindre kompletteringar av befintlig bebyggelse. Om i vissa områden större tillskott av bebyggelse kan medges bör sådana former för bebyggelse väljas som möjliggör ett högt utnyttjande av fritidsbostäderna och som ger förutsättningar för fritidsboende också för sådana grupper av befolkningen som inte äger fritidshus.

- När det gäller övriga kuster (se figur ..), större sjöar och älvdalar bör återhållsamhet iakttas med att tillåta fritidsbebyggelse och att sådan bebyggelse bör medges bara om den inte minskar strändernas tillgänglighet och om naturvårdens, friluftslivets, kulturminnesvårdens och de areella näringarnas intressen samtidigt kan tillgodoses.
- När det gäller fjällvärlden utanför de obrutna fjällområdena bör gälla att fritidsbebyggelse bör undvikas i anslutning till obrutna fjällområden och i andra områden som har särskild betydelse för naturvård, friluftsliv och rennäring. I de områden där bebyggelse kan medges bör i första hand sådana former för bebyggelse väljas som medger ett högt utnyttjande av fritidsbostäderna och som ger förutsättningar för fritidsboende också för sådana grupper av befolkningen som inte äger fritidshus.
- När det gäller de primära rekreationsområdena bör i övrigt gälla att fritidsbebyggelse bör medges bara om naturvårdens, friluftslivets och kulturminnesvårdens intressen samtidigt kan tillgodoses och om den möjliggör ett allsidigt utnyttjande av områdena för rekreation och turism."

Vi finner att dessa riktlinjer överensstämmer med riksdagens tidigare bestämda mål, men känner oss oroliga för att verkställigheten inte blir den önskade eller nödvändiga. Vi har ju under 70-talet sett att inte ens de statliga länsstyrelserna följer riksplanens riktlinjer när myndigheten prövar om olika fysiska planer för fritidsbebyggelsen skall fastställas (= göras juridiskt giltiga). Kommunerna ser på många håll riksplanens riktlinjer som något man inte är helt tvingade att efterleva och exploatörernas mångfald och ekonomiska styrka kommer att utsätta de lokala organen för ett starkt tryck att tillåta bebyggelse. Eftersom varken staten eller kommunerna äger annat än mindre områden i de regioner som har det största formella skyddet mot exploatering (i vissa fjällområden äger dock staten stora arealer) finns det risk för att verkställigheten av även detta skäl kommer att brista.

Genom samtal med flera mäklare och byggexploatörer, som dock inte vill framträda öppet i denna studie, har vi fått klart för oss att riksplaneringen självt har en skuld i att exploateringen nu har en sådan fart i många primära rekreationsområden. Genom riksplanen och beslutet om de primära rekreationsområdena förstod många exploatörer att det gällde att handla snabbt om

man ville bygga och sälja hus eller andelar i hus. Det fanns ju risk för att staten skulle tvinga fram en stor restriktivitet mot byggandet en tid efter beslutet att skydda stora områden. Några mäklare i Bohuslän och Dalarna har t o m i sina annonser sagt att det gäller att köpa snabbt några av de sista objekt som sannolikt byggs inom de primära zonerna. Man kan också ta för givet att det förhållandet att vissa områden utpekats som extra värdefulla bidragit till den anmärkningsvärda prisutvecklingen i området.

Även om det alltid är lätt att vara efterklok borde statsmakterna ändå kunnat inse de hot som skulle kunna vila över de skyddade miljöerna efter det att riksdagen fattat sina beslut. Man skulle ha kunnat vidta flera åtgärder för att undvika den utveckling som bl a flera statliga myndigheter och riksdagens majoritet på flera sätt vill motverka så snart som möjligt. Man skulle bl a ha kunnat:

1. Införa provisoriska byggnadsförbud för de eftersökta miljöerna i avvaktan på att kommunala och regionala planer som garanterade riksplanens intentioner hade tagits fram.
2. Undantag under denna planperiod skulle ha kunnat diskuteras mellan olika statliga och kommunala organ där man kom överens om riktlinjerna.
3. Staten skulle ha kunnat förvärva stora markarealer i de skyddade områdena i syfte att bl a bilda naturreservat, säkerställa mark för kollektivt, ickekommersiellt fritidsboende etc.
4. Kommunerna borde också ha fått möjligheter att i större utsträckning förvärva mark för egenägda fritidshusbyar. Idag har t o m de särskilda marklånen tagits bort.
5. Staten borde, vilket diskuterades i samband med riksplanepropositionen 1972:111, ha undersökt vilka regionalpolitiska satsningar man skulle kunnat ha gjort i de områden som skyddades mot exploatering. Då skulle man undvikit att kommunerna av sysselsättningspolitiska skäl gav tillstånd till en omfattande exploatering.

I denna studie har vi endast talat om utvecklingen i de primära rekreatiomsområdena, men det innebär ju inte att problemen i andra eftersökta miljöer är eller kommer att bli så mycket mindre. I övriga områden är den fysiska planeringen ännu mer eftersatt jämfört med de områden som berörs av riksplaneringens geografiska riktlinjer. Detta kan innebära att den kommersiellt drivna verksamheten med fritidshus lätt kan flytta över till dessa nya miljöer och skapa liknande problem där. Vi tänker då på problem som att skapa tillräckliga ytor för friluftslivet, att skydda den mest värdefulla naturen mot all form av bebyggelse, att skapa ett fritidsboende som även vanliga människor med normalinkomster har råd med etc.

Vis av erfarenheterna från riksplaneringens inledningsskede borde statsmakterna, olika folkrörelser och kommunerna redan idag försöka förebygga en markanvändning och en fastighetsprisutveckling i de icke skyddade miljöerna, som på sikt annars ger oss flera nya sociala, kommunalekonomiska och ekologiska problem. Men orkar de statliga och kommunala organen med detta när arbetet med de särskilt skyddade miljöerna tycks vara något övermåttigt?

8.3 Kommunernas handlande

Vi vet nu att många kommuner av olika skäl inte hindrat den bebyggelseutveckling, som statsmakterna önskat förhindra. Skälen är flera. Låt oss nämna de viktigaste:

1. När riksplanebeslutet kom 1972 var få kommuner förberedda på de konsekvenser detta skulle föra med sig. Många kommuner hade dessförinnan inte prioriterat fritidsbebyggelse eller rekreationsfrågor utan lät privata intressen sköta utvecklingen - markköp, byggande, planutformning, vainstallationer etc. Att av dessa kommuner begära en helt ny inställning under en kort tid var kanskeorealistiskt. Först i och med att planeringsskedet inom riksplaneringen avslutades har flertalet kommuner förstått riksplaneringens reella innebörd.
2. Många kommuner har varit skeptiska till att statsmakterna går in och ger anvisningar om hur "deras" mark skall användas. De har varit skeptiska av bl a principiella skäl och relaterat sin inställning till den kommunala självstyrelsen. Med denna inställning blir det lätt en annorlunda bebyggelseutveckling än den riksplaneringen föreskrivit.
3. En del kommuner har varit rädda för att en klassning av vissa arealer eller delregioner som skyddsvärda skulle medföra en stagnation eller ytterligare avtappning av ortens näringsliv. Denna rädsla har kanske gjort att de känt sig mindre benägna att följa riksplanens intentioner och beslutet om de 25 primära rekreationsområdena.
4. När stora och starka byggexploatörer kommer till en kommun och köper mark är det ibland svårt för kommunalmännen att stå emot olika typer av mer eller mindre "fagra" löften. Exploatörerna lovar ofta att de kommer att sköta allt med den kommande bebyggelsen och menar att kommunerna behöver bara se till att planerna antas av kommunen och fastställs av länsstyrelsen.
5. Flera kommuner inom främst fjällregionen har onekligen svåra sysselsättningsproblem, som dessutom ofta varit mycket långvariga. De har under årens lopp sett få nyetableringar av verksamheter och

många jobb har förlorats inom skogsnäringen och andra näringar. Om någon exploatör då kommer med löfte om några jobb, visserligen ofta kortsiktiga bygg- och installationsjobb men ändå jobb, krävs en hel del mod för att säga nej om politikerna samtidigt vet att alternativa jobb inte finns för handen.

Det är enligt vår mening viktigt att försöka ta reda på skälen till att kommunerna överlag inte följer riksplaneringens riktlinjer, speciellt i de primära rekreatiomsområdena, för att man skall få bättre möjligheter att genom olika åtgärder få en ändring av den kommunala politiken. Hur skall man då lyckas med detta?

Möjligheterna är flera och vetskapen om några av dem delar vi med statliga verk som naturvårdsverket och planverket, vilka i enskilda sammanhang diskuterat frågorna. Vi tror det är nödvändigt att ge kommunerna stora finansiella möjligheter att bygga upp fritidsboendeanläggningar med stor kapacitet i egen regi. Staten bör garantera att både investeringar och drift klaras av utan kommunala nettokostnader, speciellt i de utvalda områdena där kommunerna får ta emot människor från stora delar av Sverige. Dessa åtgärder är grundläggande.

Vi tror också att det är viktigt att staten också på annat sätt garanterar att dessa kommunala anläggningar blir överkomliga alternativ för alla grupper i samhället. För att göra det möjligt att utnyttja anläggningarna i kommunal regi för en bred grupp människor måste staten se till att de kollektiva kommunikationerna till och från de utvalda platserna fungerar väl hela året och att servicenivån i och kring de kollektiva fritidsboendeanläggningarna får en sådan standard att detta i sig inte förhindrar vissa grupper med stort servicebehov att utnyttja rekreatiomsboende i vacker natur.

Med hjälp av regionalpolitiska insatser måste arbetstillgången i de primära rekreatiomsområdena (i första hand här) göras så stor att kommunerna inte får några väsentliga argument för att säga ja till projekt som strider mot riksplaneringens mål.

Det blir kanske också nödvändigt, förutom att satsa på kommunala eller andra allmännyttigt drivna fritidsboendeanläggningar, att göra det svårare för privata intressen att exploatera den skyddade naturen på ett sätt som strider mot statsmakternas mål. Vi tror nämligen inte det räcker med bättre resurser för främst kommunerna att bygga annorlunda och kollektivt inriktade anläggningar - i första hand enkla stugbyar för uthyrning - för att i och med detta förändra den privata verksamhetens inriktning.

Det som fortfarande inger oro är att staten ännu inte ställt de resurser och styrmedel till förfogande som onekligen krävs för att statsmakternas egen oro över

bebyggelseutvecklingen skall stillas. Vi tror att mycket snabba åtgärder måste till för att det inte skall bli för sent att skapa det skydd mot ostyrd exploatering i de primära rekreationsområdena (men även andra områden som skyddas av riksplanen) som statmakterna klart uttalat sig för. Vi tror också att staten genom olika organ och resurser bör öka sitt allmänna inflytande över byggverksamheten inom fritidshussektorn tills dess att den faktiska utvecklingen följer riksdagens anvisade mål och principer. Trots att vi principiellt menar att den kommunala självstyrelsen skall värnas om med starka medel, anser vi att staten på detta fält bör utöka sina befogenheter. Kommunerna har under lång tid haft en möjlighet att lösa problemen själva men i många fall misslyckats med det. Men en sådan kompetensförändring bör enligt vår mening endast bli tillfällig.

8.4 Den spekulativa utvecklingen

Vi menar att fastighetsmarknaden för fritidshus uppvisar många spekulativa drag idag, vilket inger oro inför framtiden om man önskar en socialt och ekologiskt styrd utveckling av fritidshusboendet. När vi säger att marknaden är spekulativ menar vi att följande egenskaper kännetecknar den:

1. En förutsättning för en spekulativ marknad är att efterfrågan på i detta fall fritidshusboende är hög. Vi vet att detta gällt stora delar av 70-talet och säkert kommer att gälla även 80-talet.
2. Fastighetsmarknaden för fritidshus kännetecknas av stark prisstegring på fritidshus och tomter samt en hög kostnadsnivå.
3. En växande grupp av markbolag, byggbolag och andra privata intressen ger sig in i branschen och söker så stora vinster som möjligt.
4. Privata intressen köper mark på egen hand (med få undantag) och försöker sedan få kommunerna att anta kommande planer. Privata intressen bestämmer val av hustyp, teknisk standard och urval av köpare eller nyttjare.
5. Dålig offentlig kontroll av byggpriser, markpriser, köpesummor och kontrakt.
6. En ineffektiv realisationsvinstbeskattning på mark- och fastighetsvinster.

Vi menar att det är socialt tvivelaktigt att en marknad med dessa kännetecken får styra en stor del av användningen av våra naturresurser och fördelningen av det kapital som byggs upp inom denna sektor av byggnad. Konsekvenserna blir stora för alla grupper i samhället och för många icke önskvärda. Detta har vi diskuterat tidigare i studien. Därför är det enligt

vår mening viktigt att staten och andra offentliga organ snarast får kontroll över marknaden tillsammans med icke-kommersiella intressen. Vi har tagit med detta avsnitt för att visa att det sannolikt inte räcker med att bygga exempelvis kommunala fritidshusbyar för att lösa de problem statsmakterna själva påtalat utan man måste agera inom flera politiska fält i syfte att få någon slags helhetslösning. Det fordras dock relativt snabba åtgärder för att de spekulativa inslagen skall försvinna och med ledning av 1970-talets få ingripanden inom dessa områden känner vi även här en oro för framtiden.

8.5 Några avslutande aspekter på fritidshusproblemen

Vår huvudsyfte med studien är att presentera hur olika typer av fritidshusbyar har byggts upp och fungerat resp. fungerar. Vi har bedömt det som viktigt att ha sådana erfarenheter när beslut fattas om hur den framtida fritidshusbebyggelsen skall utformas och den befintliga användas. Fritidshusbyalternativet ter sig idag och ännu mer i ett framtidsperspektiv som en i många stycken överlägsen boendeform. Den konsumerar relativt lite mark, den läggs med fördel nära befintlig bebyggelse i anslutning till olika åretrunt-tätorter, den kan ha ett högt utnyttjande under en stor del av året, den kan med fördel handhas av en kommun eller annan allmännyttig institution vilket garanterar nära anslutning till kommunala budget- och planeringsrutiner och den medger en bra kollektiv trafik genom sin koncentrerade bygnadsform.

Om man kombinerar detta med enkel standard, låga - kanske subventionerade - hyror och kompletterande fritidsaktiviteter kan fritidshusbyn bli ett boendalternativ utan diskriminerande inslag. Vi är inte helt främmande för eller fientligt inställda till privata uthyrningsbyar, vilka i många fall fungerar alldeles utmärkt socialt och praktiskt sett, men tror ändå att kommunalt eller offentligt kontrollerade/ägda byar har både kommunalekonomiska fördelar och planeringsmässiga företräden. En privat stugby kan dessutom lättare förvandlas till enskilt ägda stugor eller något liknande privat investeringsobjekt än en kommunal fritidshusby. Det har dock förekommit att även kommunerna sålt egna anläggningar och förvandlat dem till enskilt ägda stugor. Vi menar dock att en statlig finansiering av kommunala byar måste kombineras med en statlig insyn som förhindrar en icke avsedd användning.

Det finns anledning att i ett sammanhang som detta även ta upp andra frågor som intimt sammanhänger med byggandet av fritidshus och användningen av de primära rekreationsområdena, och som vi ser som tänkbara hot i en framtid. Hot som om de realiseras kommer att påverka utvecklingen inom de primära rekreationsområdena samt markanvändningen i stort. Vi skall bara kort näm-

na dem. Vad vi tänker på är ett ökat utländskt intresse av att köpa stora markarealer för rekreativbyggnad i Sverige, allemansrättens innehåll vid omfattande fritidshusbebyggelse i hela landet samt bl a fler skogsbolags (inklusive Domänverket) planer på att avyttra stora arealer för fritidshus i en framtid.

Vi tycker oss ha saknat en fokusering på även dessa problem i de offentliga handlingar vi gått igenom inom ramen för detta projekt, vilket vi finner vara en brist. Om man skall kunna förebygga nya problem inom fritidshusmarknaden måste man tidigt uppmärksamma tendenser som om de utvecklas okontrollerat kan skapa mycket stora problem av allehanda slag. Vi hoppas att en fokusering på bl a dessa senare problem inte låter vänta på sig.

Våra framtidsperspektiv handlar nästan enbart om hot och oro inför vissa problem. Det betyder inte att vi enbart ser negativa utvecklingsdrag inom de fält vi behandlar. Vår avsikt med denna uppläggningsplan har varit att peka på punkter som snabbt måste åtgärdas. Samtidigt som vi ser hoten känner vi en viss tillfredsställelse i att både riksdagens majoritet och vissa centrala myndigheter, flera folkrörelser som LO och Svenska Naturskyddsföreningen, flera partier och andra organisationer närmar sig i sina uppfattningar om vilka riktlinjer vi behöver för fritidshuspolitiken de närmaste åren. Detta faktum kan ge oss en möjlighet att få en kraftfullt och konsekvent handlande för att fullfölja riksplanens intentioner när det gäller särskilt skyddade miljöer.

PERSONER SOM HAR INTERVJUATS

Karl-Erik Andersson, LME, facket
Pär Andersson, Nationalekonomiska institutionen,
Göteborg
Rolf Andersson, LME, facket
George Annerby, Reso, Stockholm
Ingemar Axelsson, Idre fjäll AB
Rune Bengtsson, SKF, kamrer i Brattöstyrelsen
Åke Blomberg, LMV, företaget
Staffan Callerud, Domänverket, Ängelholm
Carl-Erik Carlsson, Kommunstyrelsens ordf., Lidköping
Lars Carolusson, Länsstyrelsen i Bohus län
Helge Dahlberg, kommunförbundet, Stockholm
Sune Elmqvist, ekonomichef, Höganäs
Gerhard Eriksson, rekreatjonsberedningen
Leif Eriksson, planavdelningen, Lidköping
Ivar Franzén, kommunstyrelsens ordf., Kungsbacka
Rune Frisén, Statens naturvårdsverk
Lars Fröjd, Utöstiftelsen
Sten Fylkner, Domänverket, Stockholm
Anders Gobom, Länsstyrelsen i Bohus län
Karl-Eric Hansson, kommunstyrelsens ordf., Orsa
Bengt Hedlund, EKA, facket
Siegfried Huber, stadsarkitekt, Kungsbacka
Sten Hörngren, kommunförbundet, Stockholm
Lars Jansson, kommunstyrelsens vice ordf., Lidköping
Arne Johansson, kommunalråd, Ludvika
Hans Jönsson, arkitektstuderande, CTH
Arne Karlsson, kommunstyrelsens ordf., Kungälv
Bengt Karlsson, SKF, facket
Gösta Körsberg, Volvo flygmotor
Klas Larsson, Länsstyrelsen i Bohus län
Richard Larsson, Vilhelmina kommun
Birgitta Lindgren, fritidsnämnden i Kungälv
Staffan Lindblom, SKF, företaget
Sven Ljunggren, De handikappades riksförbund
Börje Martinsson, kommunalråd, Bengtsfors
Hans Martinsson, Kommunalråd, Älvdalens kommun

Erland Nilsson, EKA, företaget
Sune Nordin, Nohab
Ture Nordström, fritidsnämnden i Kungälv
Börje Nordin, Kullenberg AB
Arne Olsson, Capri, Strömstad
Bertil Pettersson, PRO - Gullholmen
Stanley H. Pretorius, Västkustens turisttrafikförbund
Wolf Rosenblüth, SKF, facket
Pär Schelander, fritidsboendestredningen
Leif Sundström, Socialförvaltningen, Göteborg
Torsten Torstensson, kommunstyrelsens ordf., Strömstad

LITTERATUR OCH KÄLLMATERIAL

Arpi, Gunnar, Nyberg, Lars, 1978, "Turismens regionala och lokala betydelse - undersökningar och undersökningsmetoder". Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet. Uppsala.

"Betänkande om regional utveckling och hushållning med mark och vatten", 1972. Inrikesutskottet 1972:28, Civilutskottet 1972:35. Stockholm.

Blixt, Per Göran, Torsblad, Tord, 1979, "Andelsboende i fritidshus". Institutionen för fastighetsteknik, KTH. Examensarbete och kursrapporter 1979-29. Stockholm.

Blomdahl, Ulf, Brånell, Ulf, 1978, "Fritid - ett idéprogram". Socialstyrelsen, preliminär version.

Bondesson, Rolf, 1977, "Nya former för turistbostäder - andelsstugor - lägenhetshotell". Västervik.

Cedrins, Rainis, 1977, "Planering av stugbyar med lantbruksanknytning i Dalsland-Nordmarken". Institutionen för ekonomi och statistik, Sveriges lantbruksuniversitet, Rapport 102. Uppsala.

Cedrins, Rainis, 1977, "Företagsekonomiska konsekvenser av fritidsuthyrning i närrekreationsområden". Institutionen för ekonomi och statistik, Sveriges lantbruksuniversitet, Rapport 102. Uppsala.

Civilutskottets betänkande 1978/79:15, "Med anledning av motioner om fritidsboendet". Riksdagen 1978/79, 19 saml. Nr 15.

"Den fysiska riksplaneringens planeringsskede", 1978. Statens planverk, Rapport 44, del 1. Karlskrona.

Diverse exploateringsavtal mellan kommuner och byggföretag.

"Fritidsbebyggelsen i Sverige 1975/76, 1977. Lantmäteriet, Meddelande 1977:7. Stockholm.

"Fritidsboendet i Sverige - En översikt över kunskaper och problem samt förslag till forsknings- och utredningsverksamhet", 1976. Institutionen för fastighetsteknik, Sektionen för lantmåteri, KTH, Stockholm.

Fryklind, Pär Urban, Johansson, Sven Ove, 1976, "En bok om fritiden - i sociologiskt perspektiv". Malmö.

Fysisk riksplanering - fullföljande av fastlagda riktlinjer", 1978. Bostadsdepartementet, PM 1978-09-07. Stockholm.

"Förslag till generalplan - kustområdet", 1977. Kungsbacka kommun. Kungsbacka.

"Förslag till åtgärder för att hindra icke önskvärd exploatering i de primära rekreatiomsområdena", 1978. Statens naturvårdsverk, Dnr 24-5664-1978.

Genrup, Kurt, Nordin, Urban, 1977, "Fritidsboendevanor - kunskapsöversikt rörande vissa sociala och kulturhistoriska aspekter". Expertgruppen för forskning om fysisk planering och bebyggelse. Stockholm.

Granhed, Stig, Widmark, Conney m fl, 1979, "Omvandling av fritidsbebyggelse - Kommunalekonomiska konsekvenser med hänsyn till social och teknisk service". Utdrag, 1979-05-17, Göteborgs förorter. Göteborg.

"Göteborgsregionen - Fritidsbebyggelse del 1", 1977. Göteborgsregionens kommunalförbund. Göteborg.

Holm, Lennart, 1971, "Land i sikte - korta och långa perspektiv i samhällsplaneringen". Stockholm.

"Inkvarteringsstatistik - sommarsäsongen maj-sept 1977 - vintersäsongen okt-april 1977/78", 1978. Sveriges turistråd.

"Inkvarteringsstatistik - årsrapport 1976". Sveriges turistråd.

Jern, Sverker, 1977, "Barn-föräldrar-sommar". En studie över de familjer som sökte sommarvistelse för sina barn genom Göteborgs socialförvaltning sommaren 1975. Examensarbete. Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet. Göteborg.

Johansson, Hans, 1975, "Industriarbetarens fritid - en studie av relationen arbete-fritid på SKF i Göteborg". Psykologiska institutionen, Göteborgs universitet. Göteborg.

Jönsson, Hans, 1978, "Rörligt fritidsboende". Examensarbete. Avd. för Stadsbyggnad, sektionen för Arkitektur, CTH. Göteborg.

Karlson, Rolf A., 1978, "Fritidsbebyggelsen i kommunernas planering". Statens planverk, Rapport 44, del 4. Institutionen för fastighetsteknik, KTH. Meddelande 4:26. Stockholm.

"Kommunalekonomiska konsekvenser av fritidsbebyggelse", 1972. Nordvästra Skånes Kommunalförbund, Svenska kommunförbundet, 1972-11-17, 2533/72.

"Kommunöversikt", 1977. Halmstads kommun.

"Kommunöversikt", 1978. Kungsbacka kommun.

"Kommunöversikt", 1976. Lidköpings kommun.

"Kommunöversikt", 1977. Sotenäs kommun.

"Kommunöversikt", 1976. Tjörns kommun.

"Kungälv kommunplan", 1978. Kungälv kommun.

"Kustsamhällen i väst - beskrivning av ett forskningsprojekt", 1979. Institutionen för Arkitektur, CTH. Göteborg.

LO-meddelanden. Nr 101/1978.

Lundahl, Agneta, 1971, "Fritid och rekreation - utkast till kap. 11 i betänkande om svenska folkets levnadsförhållanden". Låginkomstutredningen. Stockholm.

"Länsplanering rapport 1978", 1978. Göteborgs och Bohus län, Länsstyrelsen, planeringsavdelningen.

"Länsstyrelsernas roll i den fysiska riksplaneringen - Revisionsrapport med utgångspunkt från arbetsområdena - ekologi - turism och rekreation", 1978. Riksrevisionsverket, Dnr 1977:383, 1978-06-29.

Magnusson, Håkan, Norrving, Bengt, 1977, "Arbetsmetodiken i den fysiska riksplaneringen". Expertgruppen för forskning om fysisk planering och bebyggelse. Underlagsmaterial 11-77.

"Markdispositionsplan - Del 2 friluftsliv och fritidsbebyggelse", 1978. Koncept 1978-10-24. Lidköpings kommun.

"Markdispositionsplan för kustzonen", 1977. Sotenäs kommun.

"Mark och fritid", 1977. Elevarbete vid Chalmers Tekniska Högskola. Göteborg.

"Norra Bohusläns kustutredning NBK - Gemensamma planeringsriktlinjer", 1978. Bohusläns samarbetskommitté. Uddevalla.

"Norra Bohusläns kustutredning NBK - Lägesredovisning 1978-08-30", 1978. Bohusläns samarbetskommitté. Uddevalla.

"Norra Bohusläns kustutredning - Underlagsmaterial för en kommunal turistpolitik i ett primärt rekreationsområde", 1977. Remissupplaga 1977-05-24. Göteborg.

"Norrbottnens fjällområden - tillgångar - anspråk - riktlinjer", 1977. Sammanfattning av länsstyrelsens fjällplanering, Planeringsavdelningen.

"Om medverkan i fysisk planering, 1977. Elevarbete vid Chalmers Tekniska Högskola. Göteborg.

"Planeringsläget i de primära rekreationsområdena", 1978. Supplement till Ds Jo 1978:2 statliga insatser för turism och rekreation. Stockholm.

- Proposition 1972:111, "Regional utveckling och hushållning med mark och vatten", 1972. Stockholm.
- Proposition 1975:46, "Regeringens proposition om planering och samordning av samhällets insatser för rekreation och turism", 1975. Stockholm.
- Proposition 1975/76:1, "Redovisning av programskedet i den fysiska riksplaneringen", 1975. Stockholm.
- Proposition 1978/79:213, "Redovisning av planeringskedet i den fysiska riksplaneringen", 1979. Stockholm.
- "På fritid", 1979. Kommunernas tidskrift för fritidsfrågor, Nr 1 1979 samt Nr 3 1979. Södertälje.
- "Rapport från arbetsgruppen semester/fritid", februari 1978. Nordens fackliga samorganisation, NFS.
- Rosén, Bo, 1978, "Allemansrätt - allemansskyddlighet". Ystad.
- SOU 1965:19, "Friluftslivet i Sverige del 2 - Friluftslivet i samhällsplaneringen", 1965. 1962 års fritidsutredning. Stockholm.
- SOU 1971:75, "Hushållning med mark och vatten", 1971. Upprättad inom civildepartementet. Stockholm.
- SOU 1971:84, "Kommunal kompetens", 1971. Kommunalrättskommitténs betänkande XIv. Stockholm
- SOU 1973:52, "Turism och rekreation i Sverige", 1973. Betänkande av kommittén för planering av turistanläggningar och friluftsområden. Stockholm.
- "Statliga insatser för turism och rekreation", 1978. Rapport avgiven av rekreatjonsberedningen, Ds Jo 1978:2.
- "Statliga stöd till anläggningar för idrott, friluftsliv och turism", 1977. Statens naturvårdsverk, Meddelande, PM 910. Solna.
- "Stugbyar på västkusten - problemstudie", 1978. Statens naturvårdsverk, Rapport, SNV PM 1062. Solna.
- "Stugbyar - råd och synpunkter", 1977. Statens naturvårdsverk, Publikation 1976:11. Södertälje.
- "Svensk juristtidning", 1979. Årgång 64, mars 1979, häfte 3.
- Svensson, Ronny, 1975, "Analys av prisutvecklingen på bostadsmark i västkustregionen". Byggforskningen, Rapport R46. Stockholm
- Svensson, Ulf, 1978, "Fiskelägen i kris". Avd. för Stadsbyggnad, sektionen för Arkitektur, CTH. Göteborg.

"Turism och rekreation i Skaraborg", 1978. Länsstyrelsen i Skaraborgs län.

"Utredning om fritidsboendets framtida utveckling", 1978. Utredningsdirektiv, 1978-01-31, Bostadsdepartementet, Enheten för fysisk riksplanering.

"Vänerredovisningen - Vänerkommunernas gemensamma redovisning inom ramen för fysisk riksplanering", 1978. K-konsult.

"Yttrande - Jordbruksdepartementets remiss 1978-05-03 angående rekreationsberedningens rapport Ds Jo 1978:2", 1978. Statens naturvårdsverk, Dnr 460-2216-1978.

"Yttrande över den fysiska riksplaneringens planeringsskede", 1978. Statens naturvårdsverk, Meddelande nr 931.

"Yttrande 1977-12-08 över den fysiska riksplaneringens planeringsskede", 1977. Statens planverk, Meddelande om fysisk riksplanering, Dnr P 2370/77.

"Översiktsplanering BD län - kustområdet", 1978. Länsstyrelsen i Norrbottens län, Planeringsavdelningen, Meddelande nr 10. Luleå.

"Övervägande rörande fortsatt fysisk riksplanering", 1977. Statens planverk, Meddelande om fysisk planering, Dnr R 3040/77.

BILAGA 1

Följande kalkyler visar hur man beräknar att utgifter och inkomster skall utvecklas över tiden. Första kalkylen visar den dyraste andelen medan den andra kalkylen visar den femte billigaste (den billigaste andelen går på 17 600 kronor plus kontantinsatsen på 3 100 kronor).

Kalkyl lån (exkl. sparande/amortering): 42 250 kronor

		<u>1980</u>	<u>1990</u>	<u>2000</u>
Ränta	+	5 915	2 415	-
Beräkn. driftskostnad	+	555	1 093	2 148
Skattreduktion 70 %	./.	4 140	1 690	-
Beräkn. utdelning	./.	<u>1 108</u>	<u>2 182</u>	<u>4 288</u>
Nettoutgift		1 222		
Nettoinkomst			+ 364	+ 2 140

Kalkyl lån (exkl. sparande/amortering): 23 550 kronor

		<u>1980</u>	<u>1990</u>	<u>2000</u>
Ränta	+	3 297	-	-
Beräkn. driftskostnad	+	555	1 093	2 148
Skattereduktion		2 307	-	-
Beräkn. utdelning		<u>1 108</u>	<u>2 183</u>	<u>4 288</u>
Nettoutgift		437		
Nettoinkomst			+ 1 090	+ 2 140

OBS! Kalkylerna bygger på 7 % årlig inflation.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
780945-1 från Statens råd för byggnadsforskning
till Avd. för stadsbyggnad, CTH, Göteborg.**

R149: 1981

ISBN 91-540-3636-4

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700449

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 40 kr exkl moms