



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

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



Rapport

R57:1975

**Fritidsbebyggelse i
mindre grupper**

Anders Johnson

Byggforskningen

Fritidsbebyggelse i mindre grupper

Anders Johnson

Syftet med undersökningen är att mot bakgrund av tidigare utredningar undersöka fritidsbebyggelse i mindre grupper för att få en uppfattning om huruvida denna bebyggelse kan utgöra ett gångbart alternativ till andra, mer traditionella former av fritidsbebyggelse. Tidigare undersökningar har visat att glesa former av fritidsbebyggelse i regel föredras av konsumenterna. Meningen är att klarare söka precisera under vilka förutsättningar dessa former ställer sig fördelaktiga, hur kombinationen fritidsbebyggelse-jordbruk kan bedömas och vilka möjligheter en successiv utbyggnad kan ge. Därvid sker prövningen med hänsyn till planeringsekonomi, tänkbar sysselsättnings- och inkomststöd till jordbruket, lokaliseringsgrunder, miljö- och landskapspåverkan, tillgängligt markutrymme samt möjliga planeringsformer. Ett avsnitt ägnas speciellt åt skattefrågorna.

Metod

Inledningsvis ges en översikt över de resultat som framkommit i tidigare undersökningar samt en kort sammanfattning av den planeringspolitiska debatten av betydelse för utredningen.

Den ekonomiska jämförelsen sker i form av modellstudier av fyra bebyggelsealternativ med 4, 8, 48 respektive 96 tomter på vardera 3 000 m².

Modellstudien byggs upp kring tre variabler förutom tomtantalet, nämligen terrängens brutenhet, berggrundens läge samt tillämpad va-lösning. Dessutom tillkommer alternativ för räntesats och för tomtstorlek.

I undersökningens första avsnitt behandlas endast exploateringskostnader som är relativt oberoende av typ av exploatör. Dit hör projektering, planläggning, grundkarta, fastighetsbildning, vägar, vatten, avlopp, elektricitet, övriga anläggningar, iordningställande av området samt vissa räntekostnader. Dessa beräkningar kompletteras därefter med mer exploatörberoende kostnader såsom kostnader för mark, lagfart, markränta, administration, försäljning samt slutligen belopp för riskpremie och vinst. Här förutsätts att gruppexploateringen sker successivt i markägarens re-

gi medan den tätare exploateringen utförs av yrkesexploatör.

Parallellt med kostnadsstudien görs en kvalitetsbedömning av de tekniska anläggningarna ur skilda aspekter. Bebyggelseformernas lokaliseringskrav samt deras miljömässiga för- och nackdelar. Utifrån gruppbebyggelsen görs vissa bedömningar av dess sysselsättningseffekt, utvecklingsmöjligheter samt tillämpliga planeringsprinciper.

Resultat

Kostnader

Genom kombination av ingående variabler erhålles 32 alternativ. De "exploatörsoberoende" kostnaderna är naturligt nog lägst för plan mark, liten bergförekomst samt "sommarvatten" med infiltration på tomtmark. Bergförekomsten visar sig ha större betydelse än topografien. Alternativet med 4 tomter ställer sig något mer kostnadskrävande jämfört med övriga alternativ, men kostnadsskillnaderna är genomgående små. Detta innebär att den inbördes relationen lätt kan omkastas på grund av de särskilda förutsättningar som föreligger inom ett område.

I en alternativ modellstudie jämförs kostnaderna för områden med mindre tomtstorlekar (1 500 m²). I jämförelse med större tomtstorlekar erhålles en kostnadsminskning med 1 000–2 000 kr per tomt.

Sker jämförelsen mellan de totala exploateringskostnaderna visar sig skillnaderna bli större. Den största ökningen sker för den tätare bebyggelsen – mycket beroende på högre administrationskostnader och ett större risktagande. Skillnaderna mellan tät- och gruppfallen uppgår till 4 000–5 000 kr per tomt. Om markägaren exploaterar i egen regi kan man räkna med en lägre markkostnad samt inga kostnader för lagfart och räntor på markförvärv. Beaktas denna situation, vilket ej skett vid den direkta jämförelsen, blir gruppfallen ytterligare fördelaktiga gentemot tätbebyggelsen. Den sistnämnda får å andra sidan större konkurrenskraft vid höga råmarkspriser.

Miljö

Mindre grupper av fritidshus behöver ej

Byggforskningen Sammanfattningar

R57:1975

Nyckelord:

fritidsbebyggelse, gruppbebyggelse, exploateringskostnader, lokalisering, modellstudier

Rapport R57:1975 hänför sig till forskningsanslag Bs 275:5 från Statens råd för byggnadsforskning till professor Gerhard Larsson, Institutionen för fastighetsteknik, KTH, Stockholm.

UDK 711.455

333.013.4

711.14.003

SfB A

ISBN 91-540-2495-1

Sammanfattning av:

Johnson, A. 1975, *Fritidsbebyggelse i mindre grupper*. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm. Rapport R57:1975, 152 s., ill. 25 kr + moms.

Rapporten är skriven på svenska med svensk och engelsk sammanfattning.

Distribution:

Svensk Byggtjänst
Box 1403, 111 84 Stockholm
Telefon 08-24 28 60
Grupp: samhällsplanering

innebära så stora ingrepp i den befintliga miljön, eftersom denna bebyggelsestyp även ofta anknuter till vissa befintliga anläggningar. Gruppbebyggelsens fördelar ligger bl a i möjligheter till en smidig anpassning till landskapet och bättre möjligheter till kontakt med natur och landsbygd.

Den tätare bebyggelsen är mer koncentrerad i rummet, vilket kan innebära en fördel i öppna landskap. Vidare ges ökade möjligheter till gemensamhetsanläggningar samt bättre underlag för service och högre materiell standard.

Landskapsvård i anslutning till fritidsbebyggelse kan ordnas på olika sätt. En öppen landskapsbild kan i begränsad omfattning bibehållas genom vård av den egna tomtmarken. De fritidsboende kan även stödja vårdåtgärder i angränsande områden genom mer organiserad landskapsvård exempelvis genom speciella brukningsavtal, med hjälp av tomtägareförening eller som gemensamhetsanläggning. Vidare kan indirekt stöd till jordbruket ske genom exploateringsintäkter, vilket ger ökade möjligheter att fortsätta med jordbruksdriften.

Lokalisering

Ser man på lokaliseringen ur kostnadsynpunkt är det närmast en förutsättning att gruppbebyggelsen förläggs i nära anslutning till befintligt vägsystem. Det är vidare en fördel om bebyggelsen kan lokaliseras så nära befintlig vattentäkt att ett utnyttjande av sådan blir möjligt. Beroende på el-kraftleverantör kan en lokalisering av bebyggelsen nära högspänningsledning eller befintlig transformator vara av betydelse.

Primära lokaliseringsfaktorer för tät- och glesbebyggelse har behandlats i tidigare utredningar vid institutionen för fastighetsteknik.

Beräffande gruppbebyggelsens utvecklingsmöjligheter tyder undersökningen på att om den prognosticerade

efterfrågan på fritidshus tillgodoses med enbart gruppbebyggelse med relativt låg täthetsgrad, skulle behovet fortfarande kunna tillgodoses för lång tid framåt. Eftersom en stor del av byggandet sker i tätare form och man samtidigt har den reserv som framkommer ur funktionsomvandling av jordbruksbyggnader och äldre permanentbostäder torde en viss övergång till gles- eller gruppbebyggelse i därtill lämpade lägen ej medföra risk för förbrukning av markresurser.

Sysselsättnings- och skatteeffekter

I vissa områden skulle fritidsbebyggelse kunna utgöra ett sysselsättningsalternativ under jordbrukets lågsäsong. Exploatering av fritidsbebyggelse ger ett ekonomiskt tillskott till jordbruket genom markförsäljningen. Dessutom kan extra arbetstillfällen skapas genom anläggande, byggande och drift. Gruppbebyggelsen kräver relativt liten kapitalinsats och ger ökade möjligheter för markägaren till direktinsatser.

Med de förutsättningar som gjorts visar det sig finnas möjlighet att utföra anläggningsarbeten till ett värde av 6 000—9 000 kr per tomt samt direkta underhållsarbeten motsvarande 700—900 kr per tomt och år. Vid uthyrning kan jämnare sysselsättning skapas. Denna situation kräver dock en inte alltför begränsad hyressäsong för att acceptabel ekonomi skall erhållas på projektet. Sambandet mellan uthyrningsperiod och hyresnivå redovisas i diagramform.

Skatteeffekterna har stor betydelse vid exploatering av fritidsbebyggelse. Det är därför väsentligt att redan på ett tidigt stadium av planeringen göra upp kalkyler som visar lönsamheten med hänsyn tagen till skattekonsekvenserna. Vid försäljningsalternativen blir det reglerna om realisationsvinstbeskattning eller reglerna om tomt rörelsebeskattning

som blir gällande vid beräkning av den skattepliktiga inkomsten. Vid uthyrningsalternativet blir det i stället reglerna för inkomstberäkning vid förvärvskällorna "annan fastighet" eller "rörelse" som kommer ifråga.

Genomförandefrågor

All ny bebyggelse, således även glesbebyggelse, skall numera föregås av en allmän lämplighetsprövning. Det pågående arbetet beträffande byggnadslagen kommer givetvis att påverka planläggningsituationen. Om förslagen i bygglagkommitténs principbetänkande genomförs, kommer betydelsen av en åtskillnad mellan tät- och glesbebyggelse att minska. Byggnadsplaneinstitutets utformning skulle bli mera flexibel och därmed ökar möjligheterna att finna lämpliga planeringsformer för gruppbebyggelse.

Sammanfattningsvis kan sålunda konstateras att rätt utnyttjad kan fritidsbebyggelse i mindre grupper utgöra ett gångbart alternativ till andra mer traditionella former av fritidsbebyggelse sett ur såväl samhällets som markägarens och fritidshuskonsumentens synvinkel. En fördel med gles- och smågruppbebyggelse är att den ofta låter sig kombineras med äldre jordbruksbebyggelse. Om de nytillkomna fritidshusen inpassas i bebyggelsen eller diskret placeras i nära anslutning till denna kan en jordbruksby ofta vara ett lämpligt objekt för ytterligare förtätning. Man utnyttjar en befintlig tilltalande miljö och ger en gammal bebyggelsekärna nytt liv. Ofta kan man ansluta till befintliga vägar och vattentäkter och därigenom förbilliga anläggningen. Vidmakthållande av den kringliggande odlade marken kan underlättas i samverkan. I gynnsamma fall kan sådana förtätningar ge goda fritidsbostäder i naturlig omgivning och samtidigt medföra positiva effekter för kringliggande landskap.

Holiday houses in small groups

Anders Johnson

The object of this investigation is to study development of holiday houses in small groups in the light of previous investigations, in order to find whether this type of development can prove to be a feasible alternative to other and more traditional forms of holiday development. Previous investigations showed that, as a rule, low-density forms of holiday development are preferred by the consumers. The aim is to find under what conditions these forms of development are advantageous, how the combination of holiday houses and agriculture can be assessed, and what possibilities are provided by gradual development. This is done by considering planning economy, the possible support to agriculture in the form of employment and income, the basis of location, effects on the environment and the landscape, available land and possible forms of layout. A special section is devoted to taxation matters.

Method

By way of introduction, a brief presentation is given of the results obtained in previous investigations, and a summary of the debate concerning planning policy which is significant in connection with this investigation.

The economic comparison is carried out in the form of model studies of four alternative types of development, containing 4, 8, 48 and 96 plots respectively of 3 000 m² each.

In addition to the number of plots, the model study is based on three variables, the topography, the depth to the underlying rock, and the water supply and sewerage solution. Alternatives concerning rate of interest and size of plot are considered.

In the first section of the investigation only development costs, which are relatively independent of the type of developer, are dealt with. These include planning, layout, mapping, registration of the parcels of land, roads, sewerage, water, electricity, other constructions, clearance of the area and certain interest charges. These estimates are then augmented by costs which depend more on the type of developer, such as the costs of land, conveyancing, ground rent, administration, sale and, finally, a sum in respect of risk premium and profit. It is assumed for purposes of estimating that group development is carried out grad-

ually by the land owner himself, while development of higher intensity is carried out by a professional developer.

Parallel with the study of costs, an assessment is made of the quality of the physical infrastructure in different respects, the location requirements of the development types and their environmental advantages and disadvantages. For group development, some assessments are made concerning its effect in creating employment, its development potential and the applicable planning principles.

Results

Costs

By combining the input variables, 32 alternatives were obtained. Naturally, "developer-dependent" costs are lowest in conjunction with flat ground, little rock, simple water supply and sewerage-water infiltration on the plot. It is found that the occurrence of rock is of greater significance than topography. The alternative comprising 4 plots is somewhat more costly than the other alternatives, but the differences in cost are generally small. This means that the relative differences can easily be changed around in view of the conditions found in a certain area.

In an alternative model study, a comparison is made of the costs relating to areas with smaller plots (1500 m²). In comparison with larger plots, there is a reduction in cost of Skr. 1000–2000 per plot.

If the total development costs are compared, then the differences are found to be larger. The largest increase occurs in conjunction with development of greater density — this is due to a great extent to higher administration costs and the greater element of risk. The differences between high-density development and group development are as much as Skr. 4–5000 per plot. If the owner of the land develops the land himself, the cost of the land is as a rule lower and there are no costs in respect of conveyancing and interest charges.

If this is taken into account, which was not the case in making the direct comparison, group development is even more favourable than high-density development. On the other hand, the competitiveness of the latter is greater when the price of undeveloped land is high.

Swedish Building Research Summaries

R57:1975

Key words:

Holiday houses, group development, development costs, location, model studies

Report R57:1975 refers to research grant Bs 275:5 from the Swedish Council for Building Research to professor Gerhard Larsson, Institutionen för fastighetsteknik, KTH, Stockholm.

UDC 711.455
333.013.4
711.14.003
SfB A
ISBN 91-540-2495-1

Summary of:

Johnson, A., 1975, *Fritidsbebyggelse i mindre grupper*. Holiday houses in small groups. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm. Report R57:1975, 152 p., ill. Skr. 25.

The report is in Swedish with Swedish and English summaries.

Distribution:

Svensk Byggtjänst,
Box 1403, S-111 84 Stockholm
Sweden

Environment

Small groups of holiday houses need not involve major interference with the existing environment, since this type of development is often associated with certain existing infrastructure. The advantages of group development are that it is easier for this to merge into the landscape and that there is more contact with nature and the countryside, etc.

Higher-density development is more concentrated spatially, which may be an advantage in an open landscape. It is also easier to provide communal facilities, there is a larger consumer base for service, and material standards can also be made higher.

The beauty of the landscape can be safeguarded in different ways in conjunction with holiday development. To a limited extent, the openness of the landscape can be maintained by appropriate care of the individual plots. The holiday population can also support preservation measures in adjacent areas by organised landscape preservation schemes, for instance by special tenure agreements, the formation of owners' associations, or as a community establishment. Agriculture can also be supported indirectly by means of development revenue, which provides greater opportunity for the continuation of agricultural management.

Location

If location is considered in view of costs, then it is almost essential that group development should be sited close to the existing road system. It is also of advantage if development can be located so near an existing water source that this can be utilized. Depending on the electricity deliverer, location near a high-voltage transmission line or an existing transformer station may be of significance.

The primary location aspects relating to high-density and group development have been dealt with in previous investigations by the Department of Real Estate Planning.

As regards the development potential of group establishment, the investigation finds that if the predicted demand for holiday accommodation is satisfied purely by group development of relatively low density, then this demand can be met for a long time ahead. Since a large proportion of building takes place in the form of high-density development, and there is also the reserve provided by changed use of agricultural buildings and older permanent dwellings, it would seem that a certain change to low-density or group development in positions suitable for this does not entail the risk that land resources will be utilized to an excessive extent.

Employment and taxation effects

In certain areas, holiday houses may provide an employment alternative during slack periods in agriculture. Development of holiday houses provides agriculture with additional finance as a result of sales of land. Extra job opportunities may also be provided due to construction, building and maintenance. Group development requires relatively small capital investment and provides greater opportunities for direct action by the owner of the land.

On the basis of the assumptions made, it is found that construction work can be performed at a cost of Skr 6–9000 per plot, and direct maintenance work for Skr. 7–900 annually per plot. More even employment can be provided if the accommodation is let. However, in order that such a project may have acceptable economy, it is necessary that the letting season should not be too limited. The relationship between letting period and rent level is shown in the form of a chart.

Taxation effects have great significance in conjunction with holiday development. It is therefore essential to draw up estimates, at an early stage in planning, concerning profitability in view of the taxation effects. If the land is sold, it is the capital gains tax or the rules governing commercial sale of land which must

be taken into account in estimating the taxable income, while in the case of letting, taxation will be based on income deriving from property or commercial letting of accommodation.

Planning considerations

All new building development, including development of a rural character, is nowadays subject to scrutiny on planning grounds. Work at present in progress on building legislation will naturally influence the planning situation. If the proposals made in the interim report of the building legislation committee are put into effect, then the significance of the distinction between urban and rural development will diminish. The structure of the planning system will be more flexible, and this will provide greater opportunities for the establishment of suitable forms of planning for group development.

To sum up, it can therefore be stated that development of holiday houses in smaller groups, when used correctly, can prove to be as feasible alternative to other and more traditional forms of holiday development, from the viewpoints of both society, the landowner and the user of holiday accommodation. One advantage of low-density and group development is that it can often be combined with older agricultural buildings. If newly constructed holiday houses are fitted among existing buildings or placed unobtrusively in their vicinity, then an agricultural village will often prove suitable for further infill development. In such a case, an existing attractive environment is made use of, and an old development is given new life. Connections can often be made with existing roads and water sources, and development made cheaper in this way. Cultivation in the surrounding countryside can be maintained more easily in collaboration. In favourable cases, such infill development can result in the provision of good holiday accommodation in natural surroundings, and also have favourable effects on the surrounding landscape.

Rapport R57:1975

FRITIDSBEBYGGELSE I MINDRE GRUPPER

av Anders Johnson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag Bs 275:5 från
Statens råd för byggnadsforskning till professor Gerhard Larsson,
Institutionen för fastighetsteknik, KTH, Stockholm.

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm
ISBN 91-540-2495-1

LiberTryck Stockholm 1975

FÖRORD

Föreliggande arbete har utförts inom institutionen för fastighetsteknik vid Tekniska Högskolan i Stockholm.

Arbetet ingår som ett led i institutionens undersökningar rörande fritidsbebyggelse och har utförts med stöd av Statens råd för byggnadsforskning. Tidigare utredningar har bl a belyst de fritidsboendes erfarenheter från den detaljplanlagda fritidsbebyggelsen - meddelande 4:6 - och från spridd fritidsbebyggelse - meddelande 4:8. Vidare har målsättningar vid översiktlig planering för fritidsbebyggelse behandlats - meddelande 4:10. Dessa undersökningar har kompletterats med kostnadskalkyler och kvalitetsbedömningar rörande företrädesvis tätare fritidsbebyggelse - meddelande 4:9. I föreliggande arbete görs en ekonomisk jämförelse mellan exploatering i tätbebyggelse och exploatering i smågrupper. Utöver kostnadsstudien sker även en bedömning av gruppbebyggelsen utifrån sysselsättnings-, lokaliserings-, miljö- och planeringssynpunkter.

Ett särskilt kapitel ägnas åt skattefrågorna. Detta kapitel jämte tillhörande bilaga har utförts av civilingenjör Lennart Bovin.

Undersökningens uppläggning och utarbetande har skett under samråd med professor Gerhard Larsson. För utskrift har Inger Skalstad och Lena Winndal svarat. Samråd har även skett med organisationer och enskilda personer utanför högskolan.

Till alla som har hjälpt mig i arbetet på olika sätt vill jag framföra mitt varma tack.

Stockholm i februari 1975

Anders Johnson
Anders Johnson

INNEHÅLL

1	PROBLEMSTÄLLNING OCH METOD	6
1.1	Bakgrund	6
1.2	Problemställning	7
1.3	Metod	7
2	JÄMFÖRELSE MELLAN "EXPLOATÖRSBEROENDE" INVESTERINGSKOSTNADER	9
2.1	Beräkningsmodell	9
2.2	Variabler	9
2.3	Kostnader	11
2.4	Kostnadsjämförelse	12
2.5	Alternativ modellstudie	19
3	JÄMFÖRELSE MELLAN TOTALA EXPLOATERINGSKOSTNADER SAMT FÖRDELAR OCH NACKDELAR	22
3.1	Kostnader	22
3.2	Kostnadsjämförelse	22
3.3	Fördelar och nackdelar	24
3.4	Årskostnader	27
4	SYSSELSÄTTNINGSEFFEKTER	29
4.1	Säsongvariationer och undersysselsättning inom jordbruket	29
4.2	Sysselsättning vid exploatering för fritidsbebyggelse	30
4.3	Sysselsättningseffekter vid uthyrning	31
5	SKATTEFRÅGOR	36
6	LOKALISERINGSFAKTORER	39
6.1	Allmänna lokaliseringsgrunder	39
6.2	Lokalisering ur kostnadssynpunkt	40
6.2.1	Vägar	41
6.2.2	Vatten och avlopp	41
6.2.3	Elektricitet	41
6.3	Gruppbebyggelsens utvecklingsmöjligheter	42
6.3.1	Gruppbebyggelsepotential	42
6.3.2	Fritidsbebyggelsens utveckling	43
6.3.3	Resurser och efterfrågan	44
7	MILJÖASPEKTER	46
7.1	Miljökonsekvenser	46
7.2	Landskapsvård	47
7.2.1	Allmänt	47
7.2.2	Vård av tomtmark	48
7.2.3	Vård av angränsande områden	48
7.2.4	Indirekt stöd genom exploateringsintäkter	51

8	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	53
8.1	Allmänt	53
8.2	Översiktlig planering	53
8.3	Lämplighetsprövning	54
8.4	Dispensfrågor	55
8.5	Förenklad planläggning	56

LITTERATUR		60
------------	--	----

BILAGA 1a	KOSTNADSBERÄKNING; Tomtstorlek: 3 000 m ²	62
1b	KOSTNADSBERÄKNING; Tomtstorlek: 1 500 m ²	71
BILAGA 2	EXPLOATÖRSBEROENDE KOSTNADER	75
BILAGA 3	EXPLOATÖRSBEROENDE KOSTNADER	100
BILAGA 4	ÅRSKOSTNADER	107
BILAGA 5	SKATTEKONSEKVENSER VID EXPLOATERING AV MARK FÖR FRITIDSBEBYGGELSE	108

Exploatering som innebär försäljning av byggnadstomter med eller utan hus

Konsekvensen av tillämpningen av de allmänna reglerna vid försäljning av fritidstomter med eller utan hus

Exploatering som innebär utarrendering av byggnadstomter eller uthyrning av tomter med hus för längre eller kortare perioder

Exempel på beräkningar av den skattepliktiga inkomsten och efterföljande beräkningar av skatten för olika exploateringsalternativ

1 PROBLEMSTÄLLNING OCH METOD

1.1 Bakgrund

Av olika undersökningar (jfr bl a Larsson 1969 och Mattsson 1970) framgår klart att såväl innehavare av fritidsbostäder som en bredare allmänhet övervägande säger sig föredra glesare bebyggelseformer beträffande fritidsbostäder framför tätbebyggelse av traditionell typ. Förhållandet ligger i linje med att enligt nämnda undersökningar önskemålet att få komma ut i naturen angavs som främsta motiv för förvärv av fritidsbostad. Det är vidare en naturlig reaktion att man för fritiden önskar en miljö som klart avviker från permanentbostadens. Eftersom köpare av fritidsbostäder framförallt är bosatta i tätorter, synes det rimligt, att man vid längre fritidsvistelse vill söka sig till glesare bebyggelseformer.

Självklart kan enbart konsumentönskemål inte få vara utslagsgivande härvidlag, eftersom det här även är fråga om att på bästa sätt hålla med samhällets markresurser. I starkt efterfrågade lägen måste av detta skäl även fritidsbebyggelse ske i koncentrerad form. Där marktillgången medger detta bör emellertid största möjliga hänsyn tagas till konsumenternas egna preferenser.

Bl a med hänsyn till farhågor för ytterligare exploatering och till svårigheter att hålla glesbebyggelse under kontroll har tidigare planmyndigheterna ofta haft en reserverad inställning till denna. Läget har emellertid förändrats såtillvida att all ny bebyggelse - även glesbebyggelse - numera skall prövas med hänsyn till lokalisering och utformning. Samtidigt härmed förutsätts att ett planmässigt underlag för denna prövning efterhand framkommer inom kommunerna (se Statens Planverk 1973).

Även politiskt synes det föreligga stöd för en välvillig bedömning av glesare bebyggelseformer i lämpliga lägen. I prop. 1972:111 anför sålunda civilministern med hänvisning till bl a riksplane-gruppens rapport "Hushållning med mark och vatten":

"Stora delar av landet är, som påpekas både i rapporten och av åtskilliga remissinstanser, väl lämpade för en utveckling av spridd fritidsbebyggelse i form av enstaka hus eller mindre husgrupper. Denna typ av bebyggelse efterfrågas av många. Ofta kan en utveckling av sådan fritidsbebyggelse inom dessa delar av landet medföra avsevärda fördelar genom att fritidsbebyggelsen bidrar till att landskapet kan hållas öppet, möjligheterna att upprätthålla vissa former av samhällsservice ökar och befintligt men

outnyttjat byggnadsbestånd kan komma till nyttig användning. Genom att lokalisera bebyggelsen så att befintliga vägar och andra gemensamma anordningar kan utnyttjas bör också kostnaderna kunna hållas på en rimlig nivå. En nära anknytning mellan kulturlandskapet och dess befintliga bebyggelse samt nybebyggelsen torde också kunna medföra fördelar som uppväger ett ökat avstånd till strand".

I riksplanegruppens nämnda rapport har särskilt anknytningen mellan fritids- och jordbruksbebyggelse framhållits:

"Det är önskvärt att pröva nya former av fritidsbebyggelse inom dessa områden (de sjörika inlandsområdena), vad avser såväl bebyggelsens lokalisering och gruppering som former för markupplåtelse samt fritidsområdenas administration och skötsel. En nära koppling mellan fritidsbebyggelsen och den befintliga jordbruksbebyggelsen synes kunna medföra vissa fördelar. Inverkan på landskapet blir därigenom begränsad eftersom den tillkommande bebyggelsen i stor utsträckning förläggs i anslutning till mark som redan bebyggt. En successiv utbyggnad av fritidsbebyggelse i samlade former torde också underlättas härigenom".

1.2 Problemställning

Av det föregående har bl a framgått att fritidsbebyggelse i form av enstaka hus eller mindre husgrupper under vissa förutsättningar torde vara önskvärd, att en nära koppling med jordbruksbebyggelsen kan medföra vissa fördelar, att nya exploateringsformer kan övervägas och att en successiv utbyggnad därvid även kan diskuteras. Liknande synpunkter har tidigare framförts i medd. 4:10 från institutionen för fastighetsteknik (Larsson-Stahre 1971).

Syftet med den här redovisade undersökningen är att klarare söka precisera under vilka förutsättningar glesare bebyggelseformer ställer sig fördelaktiga sett ur olika synvinklar, hur kombinationen jordbruk- fritidsbebyggelse kan bedömas och vilka möjligheter - ekonomiskt och planeringsmässigt - en successiv utbyggnad kan ge. Prövningen kommer därvid att ske med hänsyn till exploateringsekonomi, tänkbart sysselsättnings- och inkomststöd till jordbruket, miljö- och landskapspåverkan, tillgängligt markutrymme samt möjliga planeringsformer.

1.3 Metod

Den ekonomiska jämförelsen sker huvudsakligen i form av modellstudier. Gruppalternativ på 4 resp 8 tomter ställs mot tätbebyggelse omfattande

48-96 tomter, varjämte också viss jämförelse sker med bebyggelse på enstaka tomt. För jämförelsen införes en serie alternativa förutsättningar. I första hand studeras "exploatörsoberoende" kostnader, dvs poster som principiellt bör påverkas ringa av typen av exploatör förutsatt att pris-sättningen för viss insats är lika. Beräkningen kompletteras därefter med poster som klart påverkas av om exploateringen sker av markägaren själv eller yrkesexploatör. Ett särskilt avsnitt ägnas åt skattefrågorna. Beräkning sker vidare av den omfattning per tomt en eventuell egeninsats från markägarens sida skulle kunna få vid anläggning och vid årlig drift och vilket sysselsättnings- och inkomststöd detta skulle kunna innebära för ett jordbruksföretag. Resp bebyggelseformer prövas därefter mot bakgrund av lämplig lokalisering, tillgängligt markutrymme samt miljö- och landskapspåverkan. Sedan tänkbara planeringsmodeller redovisats sker en slutdiskussion mot bakgrund av de erhållna resultaten.

2 JÄMFÖRELSE MELLAN "EXPLOATÖRSBEROENDE" INVESTERINGSKOSTNADER

2.1 Beräkningsmodell

Jämförelse har skett mellan kostnader per tomt vid fyra alternativ:

- bebyggelse i grupp med 4 tomter
- bebyggelse i grupp med 8 tomter
- tätbebyggelse med 48 resp 64 tomter
- tätbebyggelse med 96 tomter

Gruppbebyggelsen har härvid principiellt förutsatts i enlighet med fig. 1.1, tätbebyggelsen i enlighet med fig. 1.2. Sistnämnda modell överensstämmer med ett av de alternativ som använts i en tidigare undersökning från inst för fastighetsteknik (Ericsson 1972). Vägarna illustreras i figurerna med räta linjer, men har i beräkningarna terränganpassats genom en särskild korrektion. Beträffande grunderna för denna liksom för valet av principmodellen, se nämnda arbete. För närmare kommentarer av modellerna, se bilaga 2.

En allmän förutsättning för kostnadsberäkningar är att gruppbebyggelsen skall kunna ansluta till en närbelägen äldre ägoväg (se fig. 1.1) som endast kräver begränsade istandsättningsarbeten, samt att tätbebyggelsen skall kunna ansluta till en närbelägen allmän väg (se fig. 1.2). Kräver anslutningen större väganläggningar får särskilda tillägg göras till resp kostnader. Vidare förutsätts att de lösa jordlagren huvudsakligen består av sandig-moig morän samt att förutsättningar finns att lösa spillvattensavlopp genom infiltration och/eller resorption.

2.2 Variabler

Modellstudien byggs liksom hos Ericsson (1972) upp kring tre variabler förutom tomtantalet, nämligen terrängens brutenhet, berggrundens läge samt tillämpad va-lösning. Dessutom tillkommer alternativ för räntesatsen och för tomtstorlek.

Fig. 1.1

Gruppbebyggelse

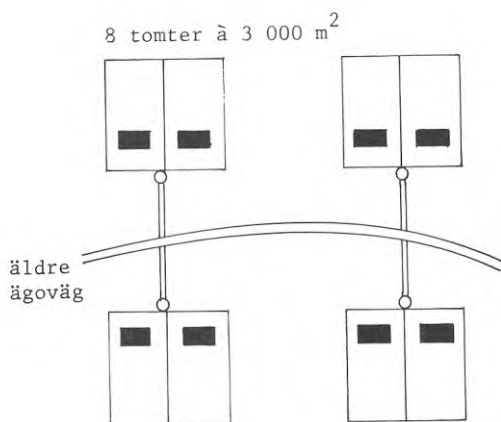
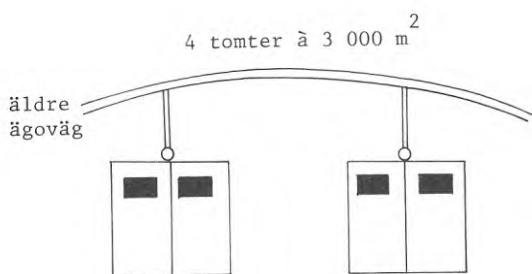
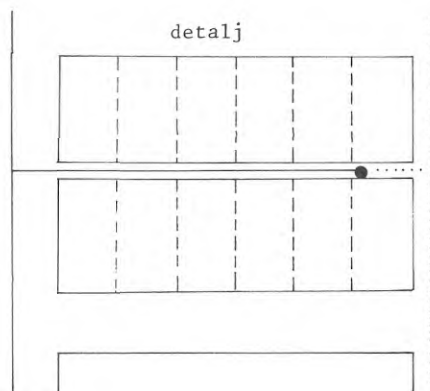
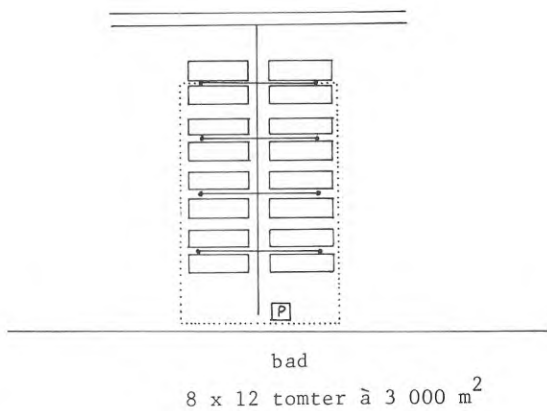
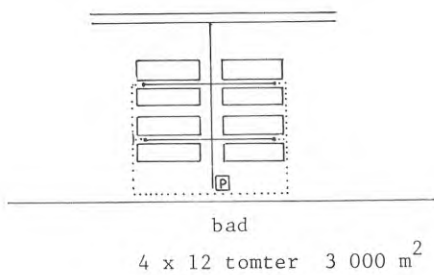


Fig. 1.2

Tätbebyggelse



Följande beräkningssalternativ tillämpas beträffande nämnda tre variabler:

Terrängens brutenhet: plan eller svagt kuperad mark
 helt eller delvis kuperad mark

Medeldjup till fast berg: 150 cm
 50 cm

Va-alternativ:

VA 1. Sommarvattenledning in i huset. Vintervatten på max 250 m gångavstånd. Slamavskiljning + ytinfiltration av disk- och tvättvatten. TC.

VA 2. Vintervattenledning in i huset. Liten reningsstation för grupper om fyra fastigheter. Längre gående rening samt infiltration. WC.

I kalkylerna räknas vidare med alternativt 6 och 9 procents räntekrav. I fråga om tomtstorlekar räknas med alternativt 3 000 m² och 1 500 m².

För övriga förutsättningar hänvisas till bilaga 2, där också redovisning sker av de väg- och ledningslängder, som erhålles med de valda modellerna.

2.3 Kostnader

I detta avsnitt behandlas endast exploateringskostnaderna för projektering, planläggning, grundkarta, fastighetsbildning, vägar, vatten, avlopp, elektricitet, övriga anläggningar (bad etc), iordningställande av området samt räntekostnader för investeringar. Kostnader för administration och försäljning samt mark behandlas i kapitel 3. Detsamma gäller särskilda marginaler för risk och vinst. Dit hänförs också jämförelsen mellan årskostnaderna.

En kostnadsnivå i ungefärlig överensstämmelse med den normala vid yrkesmässig exploatering av fritidsområden i mellansverige har eftersträfvats. Av bilaga 2, framgår de kostnadsantaganden som gjorts och de delkostnader för olika åtgärder och anläggningar som bedömts som rimliga vid olika alternativ.

2.4 Kostnadsjämförelse

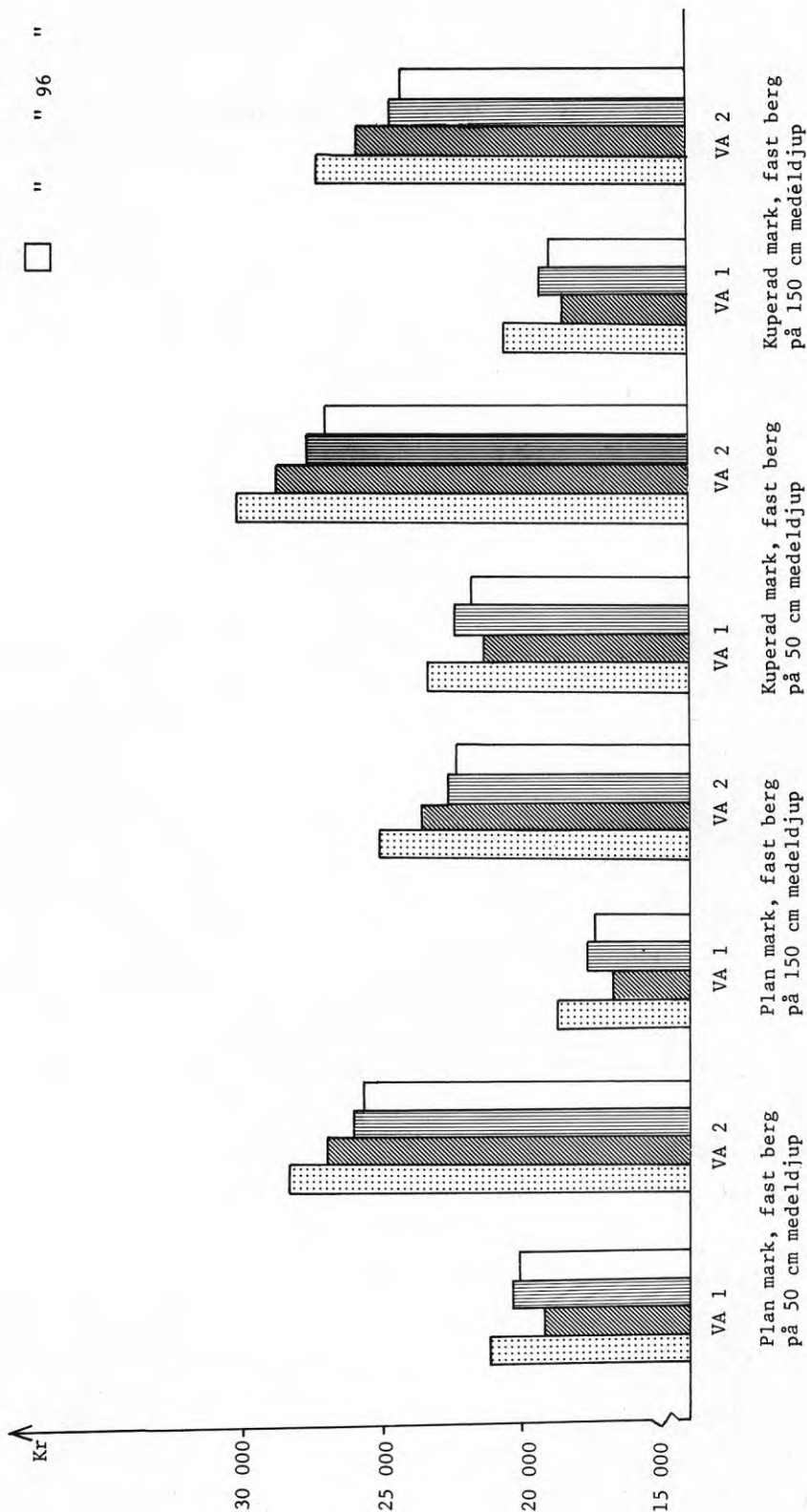
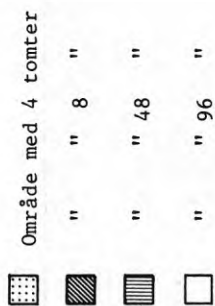
Genom kombination av de alternativa antagandena beträffande terrängbeskaffenhet, berggrund och va-lösning, erhålles totalt 32 alternativ. Figur 2.1 visar kostnader för dessa vid tomtarealen $3\ 000\ m^2$ och 6 % räntefot. Endast de i avsnitt 2.3 redovisade kostnaderna ingår i beräkningen. En närmare redovisning i tabellform sker i bilaga 1. Figur 2.2 redovisar hur kostnaderna vid alternativet VA 1 fördelar sig på olika poster och figur 2.3 motsvarande för VA2 alternativet. Motsvarande beräkningar har för alt. VA 1 gjorts vid tomtarealen $1\ 500\ m^2$ (och 6 % räntefot). Resultaten redovisas i figurerna 2.4 och 2.5.

Ser man först på den allmänna kostnadsnivån finner man att alternativet med plan mark, fast berg på 150 cm medeldjup och VA 1 som väntat är mest fördelaktigt. Kombinationer med VA 2-alternativ ger en högre standard - bl a ökade möjligheter till året-runtbruk - men medför också väsentligt högre kostnader. Vidare visar sig bergförekomsten betyda relativt mycket ur kostnadssynpunkt, speciellt vid VA 2, mer än topografin vid de förutsättningar som lagts till grund för kalkylen. En längre väg och ledningsdragning kan ur kostnadssynpunkt uppenbarligen vara motiverad även på plan mark om man därigenom kan undvika eller begränsa dyrbara sprängningsarbeten.

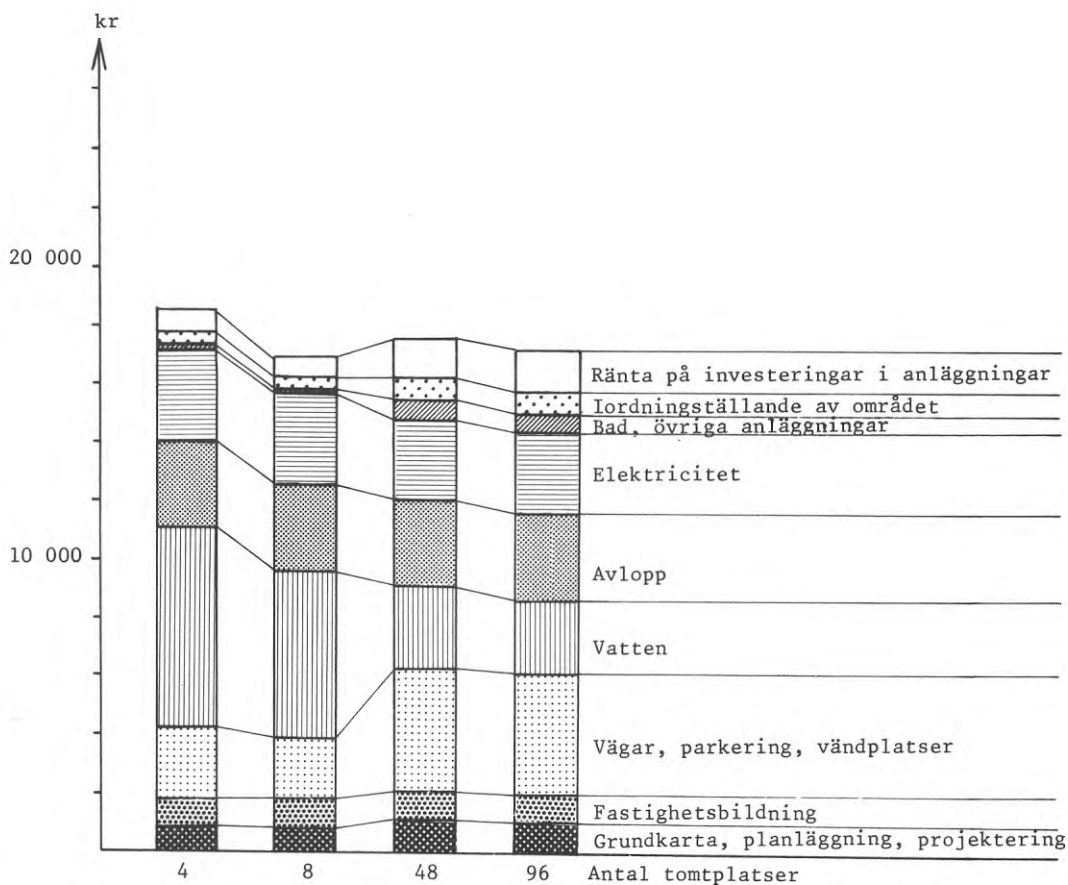
För samtliga beräkningsalternativ gäller vidare att gruppbebyggelsen leder till en högre kostnadsnivå vid VA 2-alternativet där vintervattenledning förutsatts. Eftersom bl a i kalkylerna räknats med ett skyddsavstånd mellan vattentäkt och närmaste tomt om 100 m, leder gruppalternativen till längre ledningar per enhet. De ökade ledningskostnaderna i VA 2 kommer därför framförallt att drabba dessa alternativ.

Om det för närvarande vanligare alternativet VA 1 tillämpas, ställer sig fortfarande alternativet med endast 4 tomter i gruppen något dyrare. Däremot visar sig alternativet med 8 tomter genomgående ge lägre kostnader än tätbebyggelsealternativet med 48 tomter och som regel även än alternativet med 96 tomter. Som visas i Ericssons undersökning (1972) kan man i allmänhet ej räkna med att kostnadsnivån per tomt sjunker om antalet tomter i tätbebyggelse ytterligare utökas, bl a på grund av de högre räntekostnader som då vanligen blir aktuella.

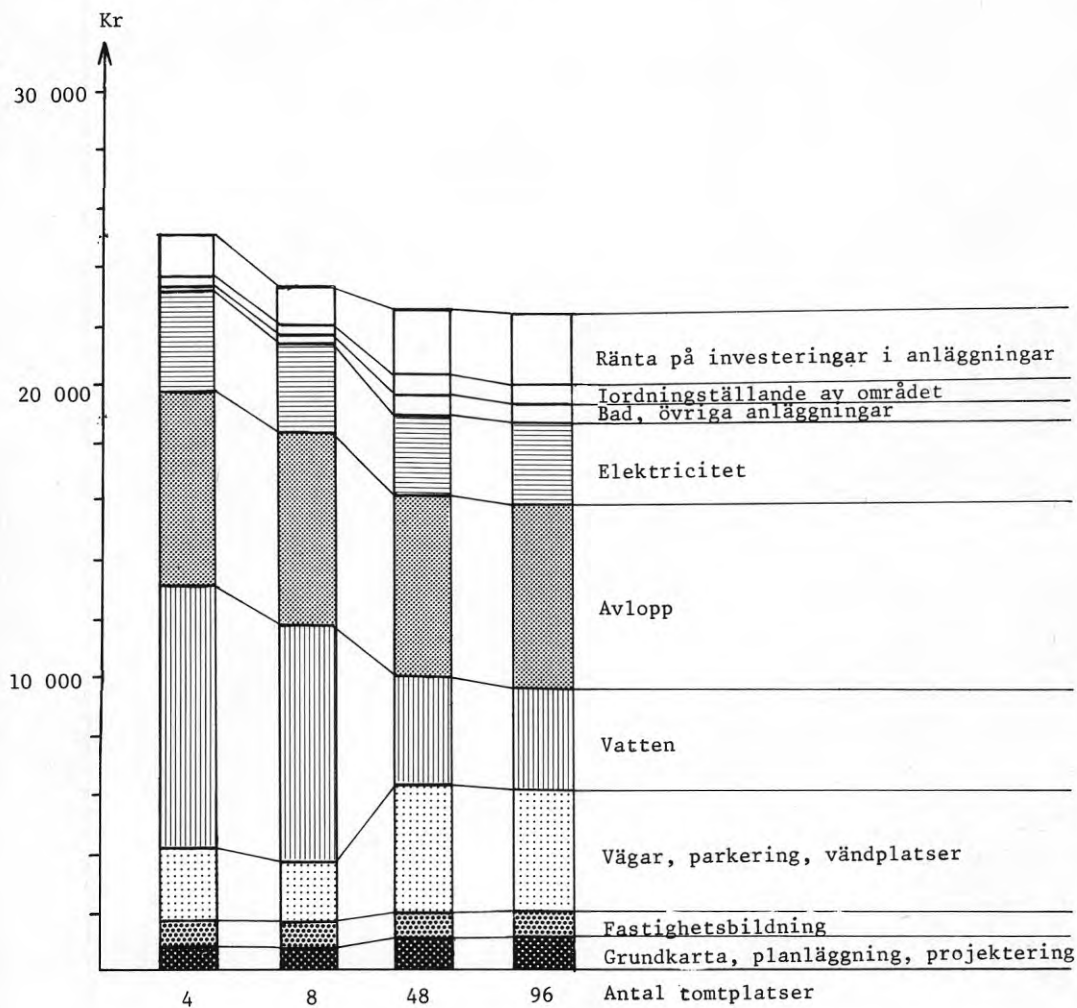
Figur 2.1 Exploateringskostnader per tomt (3000 m²) fördelade efter förutsättningar enligt figur.



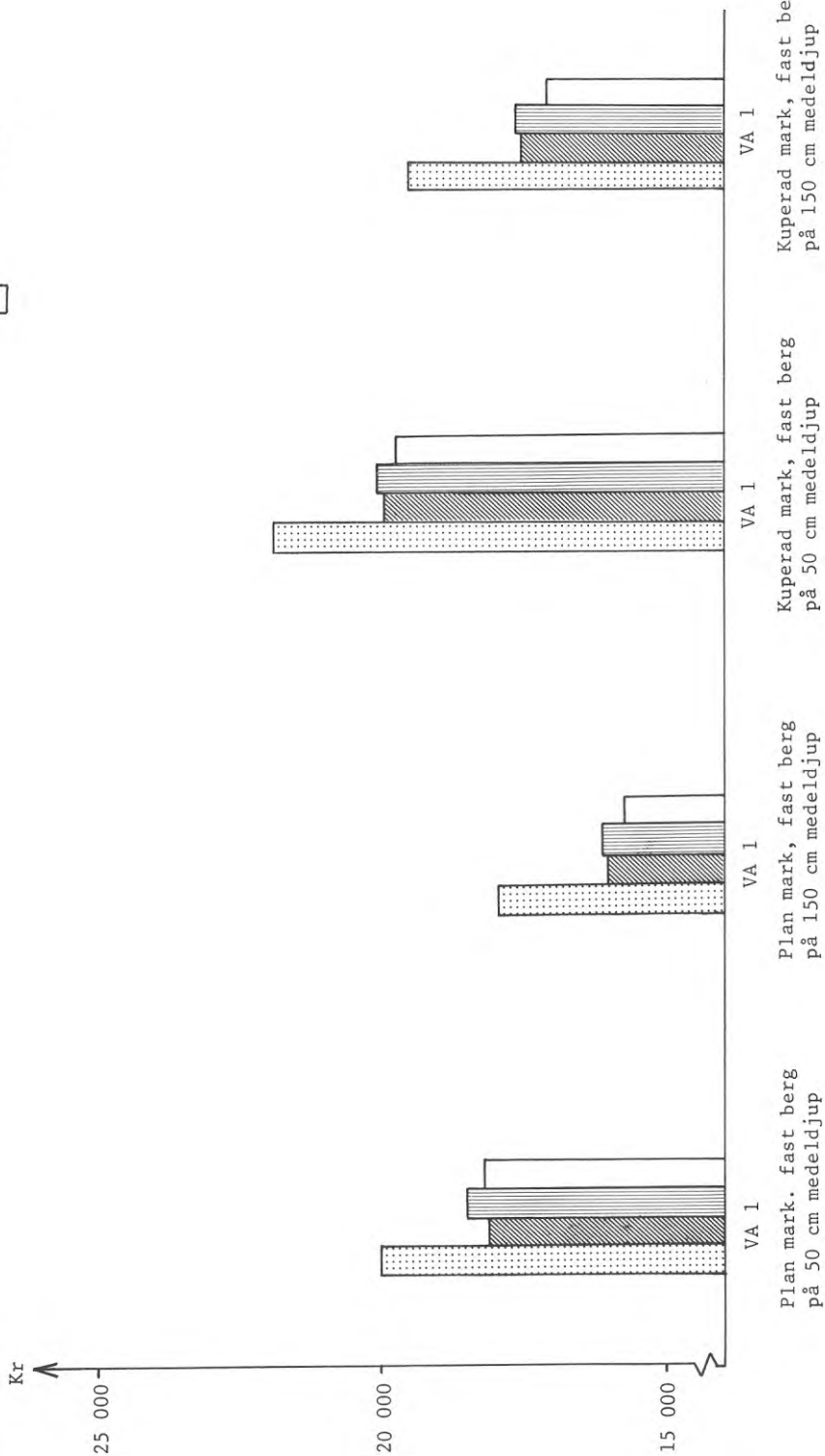
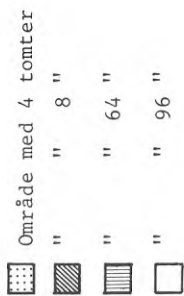
Figur 2.2. Exploateringskostnader per tomt beräknade för områden med 4, 8, 48 och 96 tomtplatser. Figuren avser alternativet plan mark, fast berg på 150 cm medeldjup, VA 1.



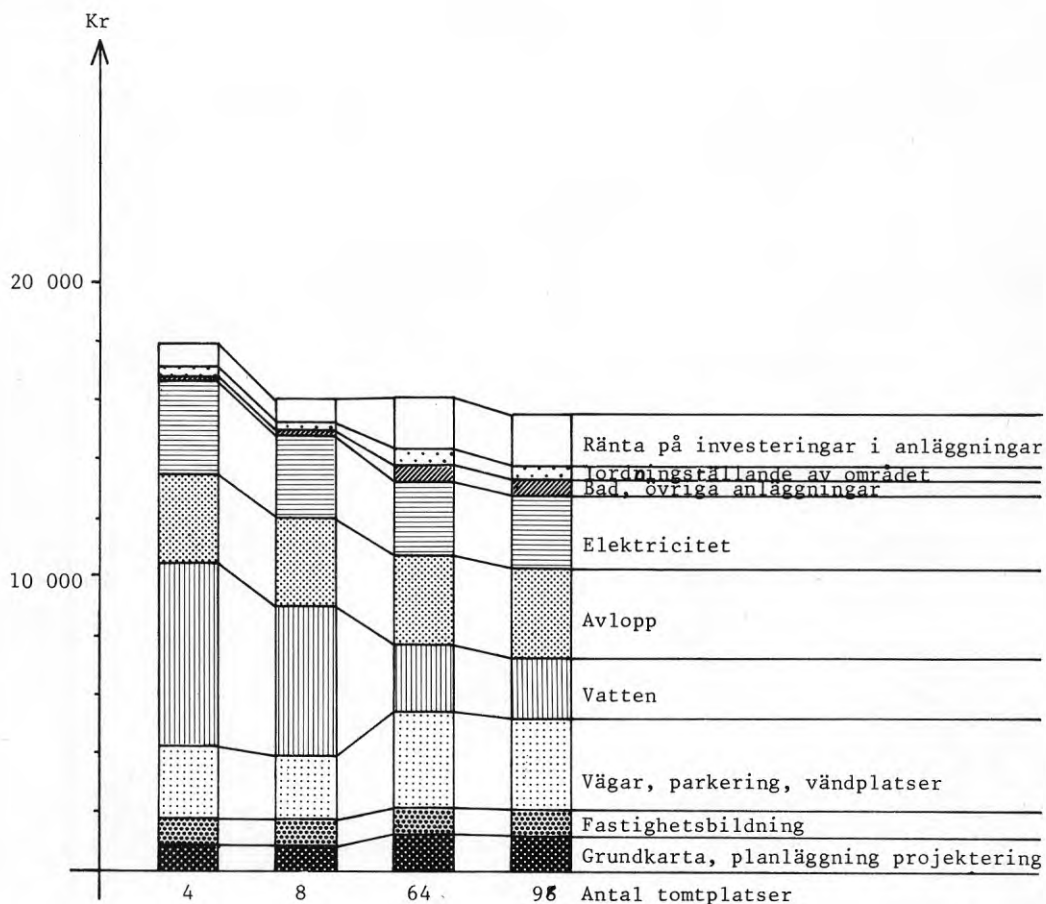
Figur 2.3. Exploateringskostnader per tomt beräknade för områden med 4, 8, 48 och 96 tomtplatser. Figuren avser alternativet plan mark, fast berg på 150 cm medeldjup, VA 2.



Figur 2.4 . Exploateringskostnader per tomt (1 500 m²) fördelade efter förutsättningar enligt figuren.



Figur 2.5. Exploateringskostnader per tomt beräknade för områden med 4, 8, 64 och 96 tomtplatser. Figuren avser alternativet: plan mark, fast berg på 150 cm medeldjup, VA 1.



Beträffande elkostnaderna redovisas i bilaga 2 olika alternativ. Kostnaderna kan bli betydligt lägre än de ca 3 000 kr som upptagits vid beräkningarna. Detta gäller både i områden där enhetliga anslutningsavgifter används eller i områden där den aktuella kostnadsberäkningen baseras på ett mindre antal anslutningar. I grupp-fallet kan eventuella möjligheter att ansluta till befintlig transformator utnyttjas. Här är avståndet och antalet anslutningar avgörande.

Det bör emellertid framhållas att kostnadsskillnaderna mellan de olika bebyggelsealternativen genomgående är små. Mellan tätbebyggelsealternativen begränsas de till 200-500 kr per tomt. Störst är skillnaden mellan 4 och 8 tomter (ca 1 500 kr), medan den fördel som alternativet med 8 tomter har gentemot alternativet 48 tomter i stort sett ligger inom kostnadsramen 1 000 kr per tomt. Detta innebär att den inbördes relationen lärt kan omkastas på grund av de särskilda förutsättningar som föreligger inom ett område. Längre väganlutning eller ökade iståndsättningskostnader av befintlig väg minskar sålunda gruppalternativens konkurrenskraft, medan möjligheterna att ansluta till tidigare vattentäkt eller att ordna en sådan för lägre kostnad i hög grad gynnar dessa alternativ, speciellt då tomtantalet per grupp är lågt. I nämnda alternativ utgör nämligen kostnaderna för vatten den största posten och skillanden mellan alternativen med 4 resp 8 tomtplatser är markant. Den relativt höga kostnaden för vattentäkt (13 000 resp 14 000 kr) förklarar detta. I många fall kan därför en ledningsdragnings till befintlig täkt vara motiverad. Vid en brunnskostnad på 13 000 kr och en huvudledningskostnad på 50 kr skulle det vara billigare med en frostsäker anslutning på 260 meter till det tidigare antagna brunns-läget (100 m från närmaste tomt) än att anlägga ny vattentäkt. Eventuella behövliga nyinvesteringar i pumputrustning m m kan dock minska detta beräknade avstånd.

Beträffande ren glesbebyggelse har ingen direkt kostnadsjämförelse gjorts, eftersom kostnaderna varierar avsevärt beroende på lokalisering. Denna bebyggelsetyp kan relativt smidigt anpassas till befintliga anläggningar såsom vägar och vatten, men den är även utrymmeskrävande, varför man endast undantagsvis bör räkna med möjligheten till utnyttjande av befintliga anläggningar.

Köparen får ofta ensam bekosta tillfartsväg samt vatten och avloppsanläggning varför anläggningskostnaderna kan bli avsevärda. I jämförelse med tätare bebyggelseformer kan man oftast bortse från projekterings- och planläggningskostnaderna och räkna med lägre räntekostnader för anläggningar, då exploateringstiden bör bli kortare. Däremot blir kostnaderna för vägar och vatten högre. Om jämförelsen sker med någorlunda likvärdig teknisk standard för VA 1 alternativet blir kostnaderna i glesfallet åtminstone 3 000 kr högre jämfört med grupp- och tätbebyggelsealternativen.

2.5 Alternativ modellstudie

Beräkning av anläggningskostnaderna har grundat sig på lika stora tomtarealer i de två bebyggelsealternativen. Detta kan vara till nackdel vid tätbebyggelsefallet, eftersom man här kan tänka sig en tätare gruppering i kombination med mindre tomtstorlekar. I stället torde dock krävas större grönområden. I den alternativa modellstudien beräknas kostnaderna vid tomtstorleken 1 500 m². Beräkningarna sker med utgångspunkt från samma variabler som tidigare, men va-alternativen begränsas till VA 1. (Se bilaga 1.) I gruppalternativet är det inbördes avståndet mellan tomterna lika som i föregående modellstudium.

Jämförs detta kalkylresultat med det som erhöles vid 3 000 m² stora tomtplatser visar det sig att kostnadsminskningen för anläggningar blir upp till 1 000 kr i gruppalternativet och ca 2 000 kr i tätalternativet (se figur 2.4 och 2.5). Kostnadsskillnaden blir större vid kuperad terräng, eftersom det då åtgår längre väg- och ledningssträckor med motsvarande kostnadsökning.

Att kostnadsminskningen i grupp-fallet relativt sett blir mindre jämfört med tät-fallet beror till största delen på att väglängden blir densamma i båda storleksalternativen. Då tomterna i grupp-fallet ligger på samma inbördes avstånd från varandra åtgår även samma ledningsmängder som i föregående alternativ. Kostnadsminskningen i grupp-fallet beror således i dess beräkningar främst på minskade anläggningskostnader på tomtmark. Naturligtvis kan man i det aktuella planeringsfallet tänka sig en avståndsminskning mellan tomterna vid minskade tomtstorlekar och kostnaderna kan då pressas ytterligare, men med minskade tomtarealer följer även behov av större gemensamhetsytor.

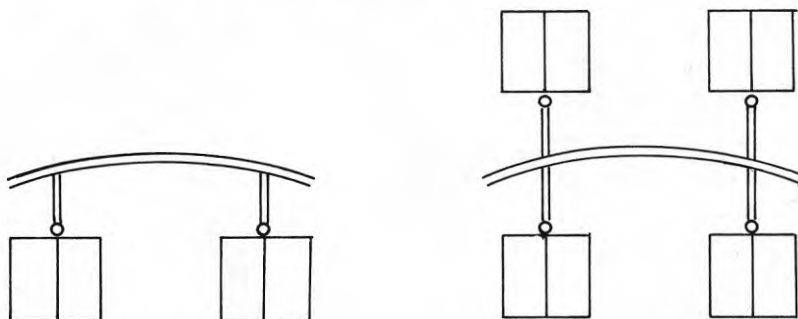
Man kan sålunda konstatera att jämförelsen mellan de "exploatörsberoende" kostnaderna ej leder till något generellt försteg för grupp- resp tätbebyggelseformen. Av intresse är då huruvida hänsynstagande till övriga kostnader kan förändra bilden.

TOMTER à 1 500 M²

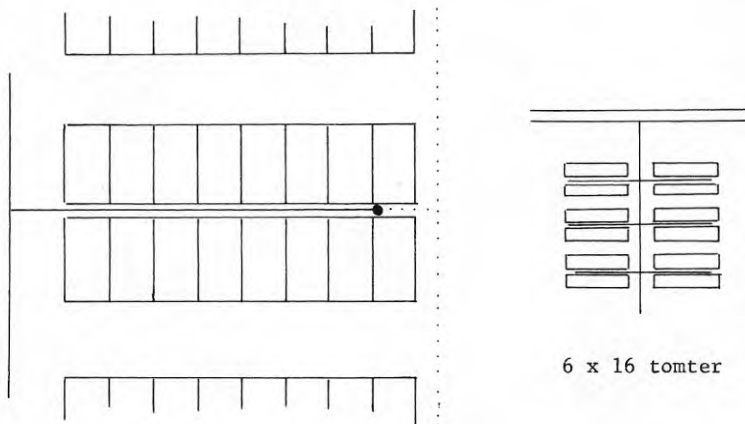
Nedanstående figurer visar principerna för vägsystem (tät-grupp) samt principlösning av VA (grupp).

PRINCIPER FÖR VÄGSYSTEM

Gruppbebyggelse om 4 alt. 8 tomter à 1500 m².



Tätbebyggelse med tomter à 1500 m².



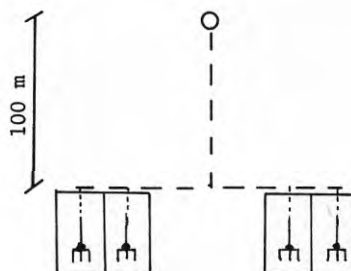
PRINCIPLÖSNING AV VA

Grupper om 4 tomter à 1500 m².

Enskild infiltration på tomten

— — = vattenledning

○ = vattentäkt



3 JÄMFÖRELSE MELLAN TOTALA EXPLOATERINGSKOSTNADER SAMT FÖRDELAR OCH NACKDELAR

3.1 Kostnader

I detta avsnitt behandlas de totala exploateringskostnaderna samt årskostnaderna. Jämfört med föregående avsnitt tillkommer "exploatörsberoende" kostnader för mark, lagfart, markräntor, administration och försäljning samt slutligen tillägg för risk och vinst. Sådana delkostnader är svåra att beräkna, eftersom de kan variera åtskilligt beroende på exploatör och ändrade förutsättningar i övrigt. I den följande kalkylen antages att gruppexploateringen sker successivt i markägarens regi medan tätbebyggelseexploateringen sker av yrkesexploatör. Av bilaga 3 framgår de kostnadsantaganden som gjorts samt de bedömningar som ligger till grund för jämförelsen.

3.2 Kostnadsjämförelse

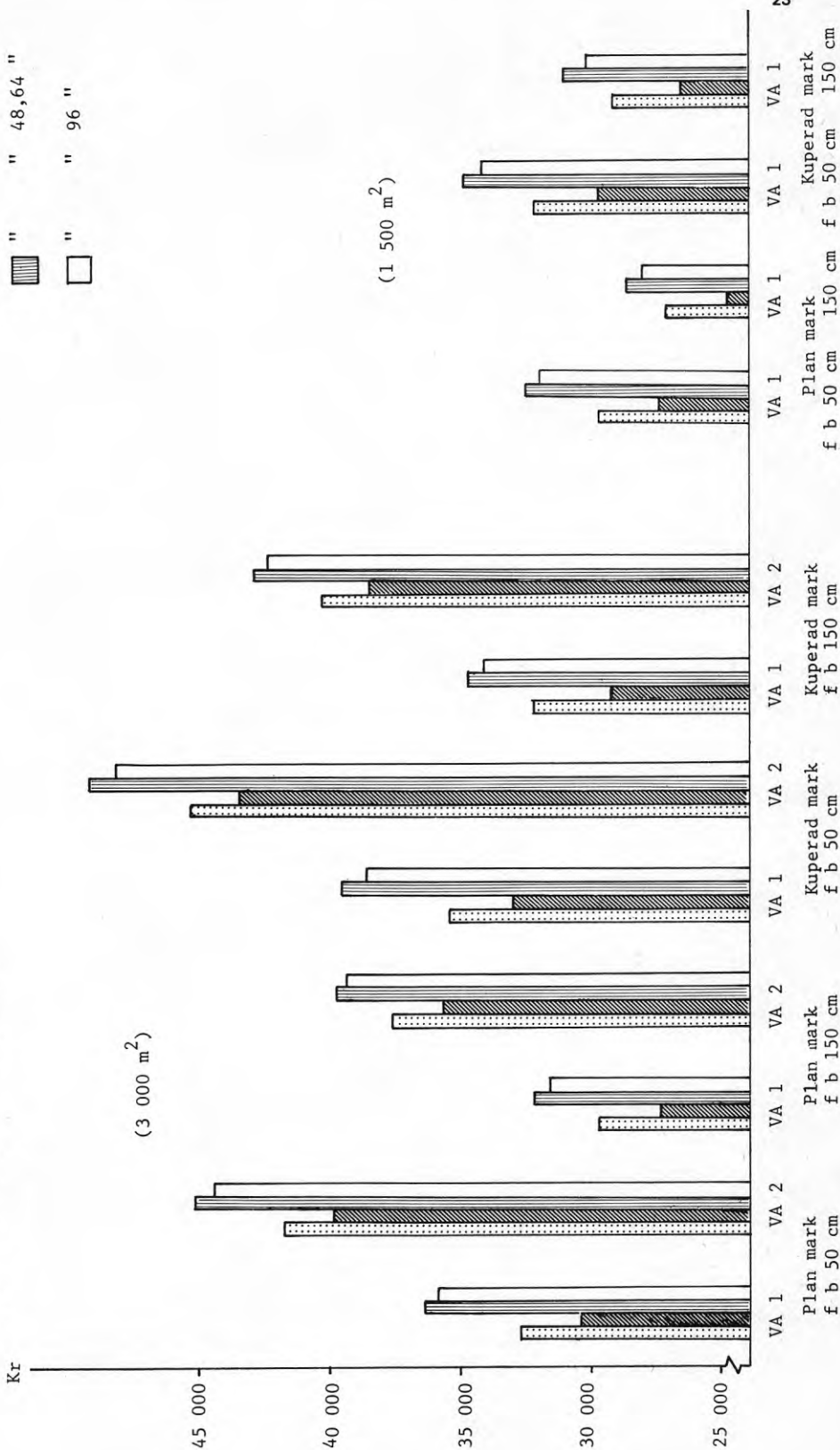
I likhet med resultaten i kapitel 2 redovisas totalkostnaderna i diagramform (figur 3.1). Redovisningen sker med uppdelning på terrängtyp, bergförekomst, va-lösning, bebyggelseform och tomtstorlek. I bilaga 1 ges en närmare redovisning i tabellform. Totalt avser jämförelsen 48 alternativ.

Av föregående kapitel framgår att de "exploatörsberoende" kostnaderna är ungefär lika stora med de förutsättningar som ligger till grund för jämförelsen. Beaktas de "exploatörsberoende" kostnaderna visar sig den största ökningen tillkomma tätbebyggelse, eftersom yrkesexploatörer får räkna med högre administrationskostnader och ett större risktagande. Enligt beräkningarna blir de totala exploateringskostnaderna lägre i grupp-fallet om markägaren exploaterar i egen regi. Skillnaderna i extremfallen blir ca 4 000 - 5 000 kr per tomt mellan grupp- och tätalternativen.

De direkta anläggningskostnaderna utgör huvuddelen av de totala kostnaderna. Genom lokalisering av gruppbebyggelse i anslutning till befintliga anläggningar kan exploateringskostnaderna reduceras avsevärt. Enligt en utförd undersökning (Olofsson m fl, 1973) kan anläggningskostnaderna på så sätt reduceras med upp till 25 %. Den största besparingen görs om man kan utnyttja befintlig vattentäkt och väg. Kostnaderna för vattendistribution och avlopp samt elektricitet är mer oberoende av detaljlokalisering.

Figur 3.1. Totala exploateringskostnader per tomt med tomtarealerna 3 000 m² respektive 1 500 m² fördelade enligt förutsättningar nedan.

Obs. Figuren visar ej hela staplarna

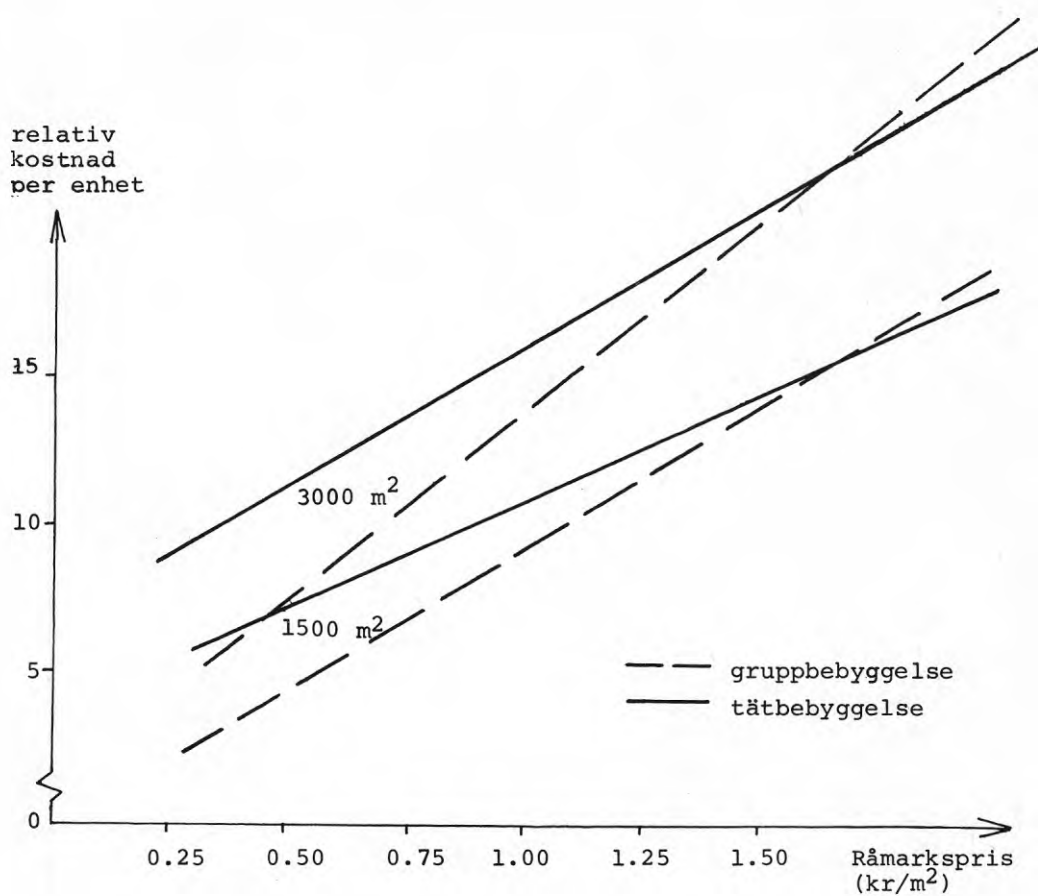


I grupp-fallet ingår även markkostnader i kalkylen. Figur 3.2 visar total-kostnadernas variation med ändrat råmarksvärde. Anläggningskostnader enligt tidigare redovisade förutsättningar. Enligt beräkningarna krävs det relativt höga markvärden för att tätbebyggelse skall bli ekonomiskt mer fördelaktigt. När markägaren exploaterar i egen regi uppkommer inga direkta sådana kostnader, men vid beräkningen har den alternativa markanvändningen beaktats. Det förefaller rimligt att man kan räkna med lägre markkostnader när markägaren exploaterar i egen regi. I en sådan situation uppkommer ej heller kostnader för lagfart och räntekostnader för markförvärv. Dessa kostnader har för den direkta jämförelsens skull ej upptagits i kalkylen, men tillsammans rör det sig i tätalternativet om 1 300 - 1 700 kr per tomt (6 % ränta) beroende på tomtstorlek. Med det procentuella tillägget för administration och försäljning samt vinst blir det en ökning till 1 900 resp 2 400 kr per tomt. Dessa belopp bör alltså läggas till de beräknade totalkostnaderna i "yrkesexploatörsfallet". Med en minskning av markkostnaderna i grupp-fallet till exempelvis jord- och skogsbruksvärdet, här 0.15 kr per m², utnyttjande av befintlig vattentäkt (med vissa anläggningsförbättringar medges en minskning med ca 1 000 kr per tomt för grupper om 4 tomter) samt den ovan nämnda ökningen i tät-fallet medför detta att kostnadsskillnaden mellan grupp- och tät-fallen ökar ytterligare ca 4 000 kr och blir totalt ca 8 000 - 9 000 kr per tomt.

Stora kostnadsbesparingar är uppenbarligen möjliga om gruppbebyggelsen kan lokaliseras i närheten av befintlig bebyggelse och ett utnyttjande av befintliga anläggningar blir möjlig. I sammanhanget bör emellertid även hänsyn tas till kvalitetsaspekterna.

3.3 Fördelar och nackdelar

Gruppbebyggelsen kan på ett smidigt sätt inpassas i landskapet vilket är en fördel i kuperad och bergrik terräng. Denna typ av bebyggelse är även lämpad i områden med marginella åkrar, inägor etc, varför man även kan tänka sig en viss landskapsvårdande funktion genom att tomter och omgivning hålls fria från förbuskning. (Mer om detta kommer i kapitel 7.)



Figur 3.2. Totalkostnadernas variation med ändrat råmarksvärde vid tomtstorlekar om 1 500 m² respektive 3 000 m².

Förutsättning: hälften så stark exploatering i grupp-fallet med grupper om 4 tomter jämfört med tät-fallet med 48 respektive 64 tomter.

Med gruppbebyggelsen kan även konsumenternas önskemål om kontakt med natur och landsbygd uppfyllas. Genom lämplig detaljlokalisering av bebyggelsen - exempelvis gruppering kring inäga - kan samtidigt kraven på avskildhet och önskemål om gemenskap i viss mån tillgodoses. (Centrala gemensamhetsytor och avskildhet utåt.)

Även om fördelarna med gruppbebyggelse kan vara många finns det naturligtvis nackdelar vid jämförelse med tätare former av bebyggelse. Några av den kan vara:

- Gruppbebyggelsen med sitt relativt extensiva markutnyttjande lämpar sig knappast i områden med starkt exploateringsstryck.
- Gruppalternativet ger inget ekonomiskt utrymme till större gemensamhetsanläggningar, vilket kan vara till nackdel för speciellt yngre människor.
- Lokaliseringen av gruppbebyggelsen kan innebära att kraven på service, standard och tillgång till allmänna kommunikationer, vinterväghållning etc. får minskas i jämförelse med tätare bebyggelse.

Kostnadsberäkningen i de olika fallen har utförts med inte helt jämförbara förutsättningar. Beträffande vägsystemet har förutsatts att någon mindre, befintlig väg kan användas i grupp-fallet. Det torde i många fall vara realistiskt att räkna med en viss förbättring av dessa vägar (vilket även har gjorts i kalkylen). Man får dock nöja sig med måttliga förbättringar om inte kostnaderna skall skjutas i höjden, men en tekniskt sett sämre väg behöver nödvändigtvis inte innebära sämre standard om man även beaktar den lägre trafikintensiteten.

I grupp-fallet har iordningställda gångvägar ej medräknats i kalkylen, eftersom sådana ej ansetts nödvändiga för det fåtal tomter beräkningarna avser. Utförs exploateringen däremot för ett flertal grupper relativt nära varandra kan det bli aktuellt med iordningställda gångvägar till eventuell bad- och/eller båtplats.

För avloppsvattnets behandling visar sig infiltration vara det bästa alternativet, om förutsättningarna för sådan behandling finns dvs i första hand lämpliga markbetingelser. Här kan man genom gruppbebyggelsens mera extensiva markutnyttjande bättre utnyttja denna metod. Den konventionella torrklösetten kan här bytas ut mot varianter som exempel-

vis multrum. Man får då väga önskad standard och bekvämlighet mot eventuellt ökade kostnader.

VA 2 alternativet ger en miljövänlig behandling av avloppsvattnet, men kostnaderna blir relativt höga. Med de snabba förändringar som sker på detta område torde man i framtiden kunna räkna med att kostnaderna för detta alternativ kan pressas jämfört med övriga alternativ, och då kan denna reningsmetod komma till större användning. Det kan dock konstateras att den större bekvämlighet som VA 2 alternativet innebär jämfört med VA 1 svarar mot en kostnadsskillnad på ca 5 000 kr per tomt i tätalternativet. I gruppalternativet blir kostnadsskillnaden större beroende på kostnadsökningen genom de långa ledningarna.

I tätbebyggelsefallet kan även avloppssystem med kemiskt avloppsreningsverk gemensamt för alla fastigheter vara ett alternativ. Privathygieniskt erhålles hög standard eftersom WC kan användas. Här är man dock beroende av recipient och dess förmåga att ta emot avloppsvattnet. Undersökningar tyder även på att kostnaderna blir högre jämfört med VA 1 alternativet.

Bland gemensamma anläggningar har endast bad i tätalternativet upptagits. Enligt institutionens undersökningar visar sig bad vara den viktigaste sysselsättningen för fritidsboende i normala planområden. Fritidsaktiviteterna är i så stor omfattning knutna till stand och vatten att kontakten med dessa är ett primärt lokaliseringskrav för tät fritidsbebyggelse. Andra tänkbara gemensamhetsanläggningar kan vara båthamn, samlingslokal, bollplan, lekplatser etc, vilka är tänkbara vid tätbebyggelse men som vid gruppbebyggelse skulle ställa sig alltför kostnadsbetungande. Nackdelarna med färre gemensamhetsanläggningar vid glesare bebyggelseformer tycks dock - enligt institutionens boendestudier - i många fall kunna uppvägas av kvaliteter som mera lugn och ro, närmare kontakt med natur och landsbygd och mindre insyn och kontakt med grannar.

3.4 Årskostnader

Årskostnader beräknas som summan av kapitalkostnader (ränta + avskrivning) samt drifts- och underhållskostnader. Dessa kostnader drabbar främst den enskilda tomtägaren. I bilaga 4 anges grunderna för beräkningen av dessa kostnader och i bilaga 1 redovisas beräkningarna för varje bebyggelsealternativ. Räntekostnaderna har beräknats på försälj-

ningspriset medan för anläggningar även tillkommer avskrivningar samt drifts- och underhållskostnader. Årskostnader för vägar och va-anläggningar vid tätbebyggelse har beräknats av G Ericsson (1972).

Kapitalkostnaderna blir givetvis avhängiga de totala exploateringskostnaderna, vilket innebär att svår terräng, hög va-standard och stora tomtplatser medför högre kostnader. Avskrivningen blir aktuell för vägar, vatten, avlopp, el (på tomtmark), bad samt övriga anläggningar. Med förutsättningar enligt bilaga 4 blir avskrivningarna i medeltal ca 350-400 kr per tomt och år. För stora tomter ($3\ 000\ m^2$) och 6 % medelränta blir kapitalkostnaden i VA 1 alternativet 2 210 - 2 740 kr i tätfallet och 1 980 - 2 560 kr i grupp-fallet. För små tomter ($1\ 500\ m^2$) minskar kostnaden med ca 200 kr. För VA 2 alternativet blir kostnaderna ca 500 kr högre per tomt och år jämfört med VA 1 alternativet.

De årliga drifts- och underhållskostnaderna visar inte några stora differenser mellan tät- och gruppbebyggelsen. Genomgående medför gruppbebyggelse något högre kostnader, vilket beror på att en större del av anläggningarna belastar varje tomt. Drifts- och underhållskostnaderna blir totalt sett högre i VA 2 alternativet och här blir även skillnaden större mellan bebyggelsealternativen.

4 SYSSELSÄTTNINGSEFFEKTER

4.1 Säsongsvariationer och undersysselsättning inom jordbruket

Jordbruksarbetet som helhet uppvisar stora säsongsvariationer med betydligt lägre sysselsättning under vinterperioden. Variationerna är beroende av driftsinriktning, och olika driftsalternativ kommer att leda till en mer eller mindre utpräglad säsongsfördelning av arbetskraften. En vid institutionen för fastighetsteknik utförd undersökning av den ekonomiska konsekvensen av olika kombinationer mellan jordbruk och skog (Larsson, 1972) visar att det normalt föreligger betydande perioder av undersysselsättning under vinterhalvåret om ej tillräcklig tillgång på skog finnes.

I mellersta och norra Sverige kan i så fall årstidsvariationerna i jordbrukssysselsättningar ej utjämnas tillräckligt med normala driftsnormer. Överskott av ej utnyttjad arbetskraft uppkommer för såväl mindre som större jordbruk.

Till följd av undersysselsättning på de skogfattiga gårdarna erhålles låga inkomstöverskott. En ojämn sysselsättning är en negativ faktor för ett företag och det är således väsentligt att i möjligaste mån försöka eliminera denna nackdel. Under perioder då alternativa sysselsättningar saknas blir benägenheten större att sätta in arbetskraft även i sysslor som ej ger full timbetalning.

Tillgång på annat arbete under vinterhalvåret utanför jord- och skogsbruket kan förändra situationen för brukarna på de mindre gårdarna. Utvecklingen på landsbygden går dock numera i riktning mot minskade möjligheter till extraarbete under växtodlingens viloperioder. I lämpliga områden skulle emellertid fritidsbebyggelse kunna utgöra ett alternativ.

4.2 Sysseletning vid exploatering för fritidsbebyggelse

Exploatering av tät fritidsbebyggelse ger ett ekonomiskt tillskott till jordbruket genom markförsäljningen. Denna bebyggelse typ kräver emellertid relativt stora resurser i form av kapital och arbete (administration etc) varför den oftast utföres av yrkesexploatörer. Möjligheterna till extraarbete för jordbrukaren blir därför i regel begränsade och rör sig främst om mindre underhållsarbeten. Exploateringen av gruppbebyggelse kan bli till större förmån för jordbruket, beroende på att denna bebyggelse typ kräver relativt liten kapitalinsats, ger möjligheter till exploatering utan dryga ränteförluster samt ökar möjligheterna för brukaren att själv utföra vissa anläggnings- och byggnadsarbeten.

Nedanstående beräkningsexempel vid exploatering (se även kapitel 3) ger en grov uppskattning av exploateringen direkta inverkan på sysseletningen - främst beträffande anläggningsarbeten. Dessa kan utgöra grävning för vatten och avlopp, vägarbeten samt iordningställande av området. En förutsättning för att kunna utföra sådant arbete är givetvis att maskinell utrustning finns tillgänglig. Om arbetet utföres under jordbrukets viloperioder kan man räkna med relativt låga värden för traktorkostnad och eget arbete. Beräkningarna avser gruppbebyggelse om fyra tomter i varje grupp och alternativet VA 1. Anläggningskostnaderna för vägar, vatten och avlopp är enligt kalkylerna ca 10 000 - 15 000 kr per tomt. Härav utgör grävningkostnaderna för va ca 4 000 - 6 000 kr per tomt (inklusive vattentäkt och infiltration) och kostnaderna för väganslutning, förbättring av befintlig väg m m totalt 2 000 - 3 000 kr per tomt. I sistnämnda belopp ingår även kostnader för vägbyggnadsmaterial med ca 500 kr per tomt. Iordningställande av området innebär en kostnad på 300 - 400 kr per tomt.

Med angivna förutsättningar finns möjligheter att utföra anläggningsarbeten till ett värde av 6 000 - 9 000 kr per tomt. Sedan tillkommer eventuella byggnadsarbeten för den som har möjlighet därtill samt vissa underhållsarbeten, vilket ger mer kontinuerlig sysseletning. För ett

område med fyra tomter skulle anläggningsarbeten sålunda kunna ge sysselsättning till ett värde av ca 25 000 - 35 000 kr. Med en genomsnittlig ersättning på 25 kr per timme och 8 timmars arbetsdag ger detta 1 000 - 1 400 arbetstimmar d v s 125 - 175 dagsverken. En medverkan vid enbart vägförbättring och väganslutning ger sysselsättning motsvarande 6 000 - 10 000 kr, d v s 240 - 400 timmar motsvarande 30 - 50 arbetsdagar. Enbart va-anläggning ger 80 - 120 arbetsdagar. Drifts- och underhållskostnaden rör sig om 500 - 700 kr per tomt. Direkta underhållsarbeten som kan utföras av exploatören/markägaren beräknas här till 200 kr per tomt och år vilket i det aktuella gruppfallet kan ge en sysselsättning motsvarande 800 kr per år.

En successiv utbyggnad av ett område med ett flertal grupper kan även bli aktuell vilket ger sysselsättning under en längre tidsperiod. Vid en utbyggnad bör givetvis möjligheter till samverkan mellan markägarna tillvaratas.

I det redovisade beräkningsfallet har endast exploaterings- och underhållsarbeten beaktats. Uppförande av byggnader, planering av tomtmark etc ger givetvis ökade möjligheter till direkt sysselsättning beroende på brukarens möjlighet och intresse att själv helt eller delvis delta i detta. (För s k monteringsfärdiga hus utföres färdigmontering efter resningen så att huset är fullt klart för lasering och övrig målning - till priser på lägst ca 3 000 kr). Indirekt kan en ökad sysselsättningseffekt erhållas genom exempelvis försäljning av vissa jordbruksprodukter till de fritidsboende.

4.3 Sysselsättningseffekter vid uthyrning

Exploatering av fritidshus för uthyrning sker till stor del i kommunal regi, s k kommunala semesterbyar, men är givetvis möjlig att även utföras i privat regi och i mindre skala. En sådan exploaterings- och upplåtelseform skulle för markägaren/jordbrukaren ge möjlighet till kontinuerlig inkomstförstärkning och skapa mer varaktig sysselsättning

jämfört med försäljningsalternativet. I uthyrningsfallet bör dock hyressäsongen inte vara alltför begränsad för att en acceptabel ekonomi skall erhållas, och då har uppenbarligen tillgängligheten och avståndet till större befolkningscentra stor betydelse.

För att något belysa möjligheterna för den enskilde brukaren att satsa på en sådan form av fritidsbebyggelse redovisas nedan hur många övernattningar det skulle krävas för att få ekonomi på projektet. Utgångspunkten är de utförda beräkningarna på exploaterings- och årskostnaderna för fritidsbebyggelse i grupper. Här tillkommer så byggnads- och årskostnader för själva huset.

I uthyrningsfallet kan man räkna med lägre exploateringskostnader då bl a fastighetsbildning utgår liksom kostnader för mark, markränta, försäljning m m. Om markägaren själv utför vissa anläggningsarbeten till lägre arbetskostnad kan totalkostnaden sänkas. Dessutom kan man i uthyrningsfallet räkna med ett relativt kort avstånd mellan husen inom gruppen vilket medför lägre anläggningskostnader. På grundval av tidigare beräkningar sätts anläggningskostnaden till 15 000 kr per hus. Detta avser grupper om fyra hus, relativt plan mark, låg bergprocent och sommarvattenledning i huset. (Vid utnyttjande av exempelvis befintlig brunn och tätare gruppering kan kostnaden sänkas med åtminstone 3 000 kr). Kostnaden för själva byggnaden är främst beroende av storlek och standard. För s k monteringsfärdiga hus (25-30 m²) är kostnaderna (1973) som lägst ca 18 000 kr inklusive uppmontering av huset. Sedan tillkommer grundberedning (i regel plintar à ca 100 kr per st), elektrifiering inomhus (ca 1 500 - 2 000 kr) samt fullständig inredning (spis, snickerier m m för ca 2 500 - 3 000 kr). Om markägaren själv utför grundberedningen och inredningsarbeten skulle kostnaden kunna begränsas till ca 23 000 kr per hus. Med viss kompletterande utrustning skulle den totala kostnaden (anläggningar + byggnad) då som lägst bli ca 40 000 kr per hus.

Årskostnaden beräknas som summan av kapitalkostnader (ränta och avskrivning) samt drifts- och underhållskostnader. Ovan nämnda kostnader och tidigare beräkningar av årskostnader (se bilaga 4) ger:

Årskostnad/hus

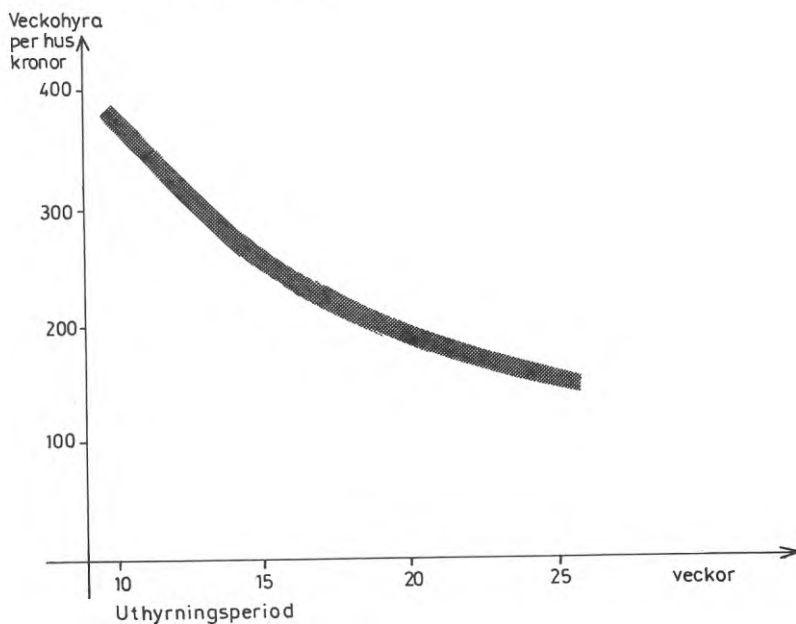
Kapitalkostnader (6%, genomsnitt 35 år)	2 750 kr
Drifts- och underhållskostnader (inklusive elström)	1 000 kr
<hr/>	
Totalt	3 750 kr

Dessa siffror avser en hyresperiod på maximalt ca 15 veckor. Vid förlängd hyressäsong ökar årskostnaderna för drift och underhåll och man kan även räkna med en något snabbare förslitning av anläggningarna.

Hyresnivån regleras bl a av årstid, geografiskt läge, standard m m. Uthyrningsavgifterna kan under högsäsongen sättas något högre än under övriga tider. Fritidshusen skall kunna användas även under vintersäsongen även om det i detta beräkningsexempel innebär lägre bekvämlighet beträffande vattenförsörjningen. Användande av vinter-vattenledning in i huset behöver inte innebära så stora kostnadsförändringar om avstånden mellan husen minskas. Avloppet kan ledas till slutna uppsamlingstank. I figur 4.1 redovisas sambandet mellan uthyrningstid och veckohyra per hus för att projektet med antagna förutsättningar ska kunna bära sina kostnader.

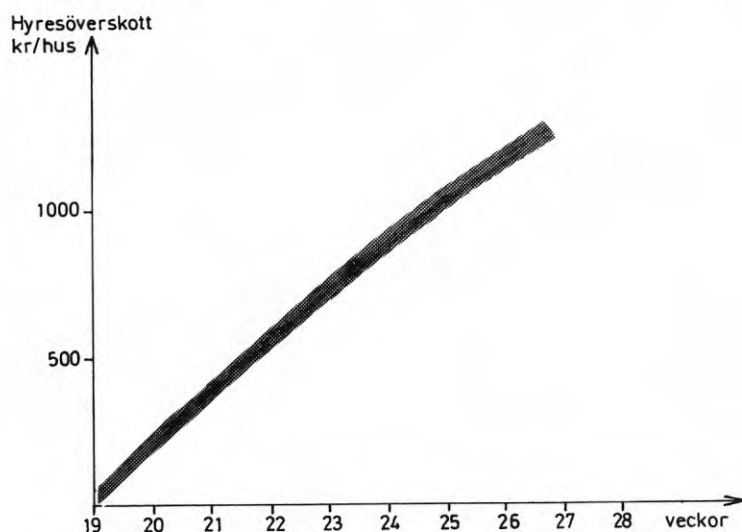
Vid en uthyrningsperiod för varje fritidshus på minst 19 veckor kan den genomsnittliga hyresnivån som lägst gå ned till 200 kr/vecka med dessa förutsättningar och med en tidsperiod på 15 veckor blir avgiften lägst 250 kr/vecka. En spridning av semestertidens förlängning ökar förutsättningarna för uthyrning under för- och eftersommaren samt vintern. För detta krävs marknadsföring som den enskilde markägaren knappast har resurser till, men här skulle ett samarbete med kommun och organisationer vara till stor hjälp.

Figur 4.1. Veckohyra per hus vid gruppbebyggelse med förlängning av hyressäsong



Figuren ovan visar sambandet mellan uthyrningstid och hyresnivå för att projektet skall bli ekonomiskt gångbart. Ett inkomstöverskott bör emellertid eftersträvas för att även ge brukaren kompensation för arbete med administration och viss skötsel och tillsyn. I eftertraktade områden kan en relativt hög veckohyra hållas vilket tillsammans med en lång hyressäsong kan ge ett hyggligt inkomstöverskott. För att grovt ange vilka belopp det kan röra sig om visas i figur 4.2 inkomstöverskottet per hus vid en genomsnittlig hyresavgift på 200 kr/vecka. Justering har gjorts för viss ökad driftskostnad vid längre uthyrningsperiod (elektricitet m m) medan ökade arbetsinsatser i form av eventuell snöröjning etc ej har beaktats.

Figur 4.2. Hyresöverskott vid förlängd hyressäsong med en konstant veckohyra på 200 kr per hus. Vid högre hyresnivå förskjuts kurvan uppåt.



Vid förlängd hyressäsong kan således en måttlig hyresnivå hållas och projektet kan ändå medföra överskott och därmed ge meningsfull sysselsättning. Som synes krävs dock en relativt lång hyressäsong, vilket torde vara möjligt endast där samtidigt en hög hyresnivå kan hållas, vilket förstärker effekten i de mest eftertraktade områdena. Man kan även tänka sig årsvis uthyrning, men detta motsvarar då en månadshyra på minst 300 - 350 kr. Åter en annan möjlighet är veckovis uthyrning under högsäsongen (sommartid) kombinerad med månadsvis eller halvårsvis uthyrning under övriga perioder.

5 SKATTEFRÅGOR
Lennart Bovin

Skattekonsekvenserna blir i hög grad beroende av vem som exploaterar inte bara så att skillnader i beskattningen uppstår beroende på om det är en enskild person eller om det är ett exploateringsföretag som svarar för exploateringen, utan stora skillnader kan även uppstå mellan enskilda, beroende på att exploatörens övriga ekonomiska situation har betydelse för skatternas storlek. Detta faktum medför att skattekonsekvenserna inte lika lätt som inverkan av de tidigare faktorerna kan göras generella och jämföras för olika alternativ.

Anledningen till att skatten kan variera så kraftigt mellan olika exploateringsformer och även inom samma typ av exploatering är till största delen progressiviteten i den statliga inkomstskatten, övergång från schablonregler till verkliga förhållanden samt sist men inte minst möjligheterna till avdrag för gjorda investeringar.

För att försöka belysa den inverkan som skatten kan ha vid exploateringen har därför en genomgång av de olika skattereglerna för olika exploateringsalternativ utförts. Denna genomgång återfinns som bilaga 5 där även en del konsekvenser av skattereglerna samt möjligheter att påverka beräkningarna redovisas. Här kommer endast några av de generella synpunkter som kan läggas på de olika skattesituationerna att redovisas.

Vid en exploatering av mark för fritidsändamål kan i stort sett två huvudgrupper av exploateringsalternativ urskiljas, nämligen de som är baserade på försäljning och de som är baserade på uthyrning. Inom de båda huvudgrupperna kan sedan exploateringen av marken drivas olika långt innan denna avyttras eller uthyres. Vid försäljning kan avyttrandet gälla hela området i ett sammanhang till ett exploateringsbolag, avstyckade tomter eller tomter med markanläggningarna utförda. Försäljningen kan också omfatta tomter med uppförda hus.

Vad beträffar uthyrningsalternativen kan dessa bestå av utarrendering av byggnadstomter med eller utan utförda markanläggningar samt uthyrning för längre eller kortare perioder av tomter med uppförda hus.

Vid försäljningsalternativen blir det reglerna om realisationsvinstbeskattning eller reglerna om tomtrörelsebeskattning som blir gällande vid beräkning av den skattepliktiga inkomsten. Vid uthyrningsalternativen blir det i stället reglerna för inkomstberäkning vid förvärvskällorna annan fastighet och rörelse som kommer ifråga.

För försäljningsalternativen gäller att reglerna för beräkning av den skattepliktiga inkomsten av försäljningen vanligtvis kommer att ske som realisationsvinstberäkning i de fall en enskild person står som exploatör och försäljning avser de fjorton första tomterna. För ytterligare försäljningar kommer reglerna för tomtrörelse att bli tillämpliga. För ett exploateringsföretag kommer reglerna för tomtrörelse att gälla redan från första försäljningen.

En tillämpning av reglerna om realisationsvinst kommer vanligtvis att ge en gynnsammare beskattning för exploatören. De skillnader mellan beskattningen i de olika förvärvskällorna som får den största betydelsen vid denna typ av exploatering är:

1. att ingen indexuppräknig av markvärdet får ske på avdragssidan efter det att rörelsen påbörjats vid tomtrörelsebeskattningen
2. att vid realisationsvinstberäkningen endast 75 % av vinsten är skattepliktig om innehavet är två år eller mer.

Vad beträffar skillnaden i indexuppräknig kommer denna emellertid i allmänhet inte att medföra några stora variationer i skatten vid den här aktuella typen av exploatering. Beräkningen av markvärdet baserar sig nämligen på ett inköpsvärde eller ett långt tillbaka liggande taxeringsvärde. I dessa värden har markens värde som exploateringsobjekt oftast inte i större grad slagit igenom, varför det avdragsgilla markvärdet oftast bara utgör en ganska liten del av försäljningspriset.

Förbudet mot indexuppräknig av markvärdet vid tomtrörelse gäller bara för tiden från rörelsens början. Om försäljningen avser endast tomter utan hus är det ganska troligt att hela exploateringen sker inom en ganska kort tidsrymd, varför antalet år blir ringa då ingen

indexuppräknning får göras. Avser exploateringen tomter med uppförda hus kan däremot antalet år under vilka ingen indexuppräknning får göras bli större.

Det faktum att endast 75 % av vinsten är beskattningsbar vid realisationsvinstförfarandet om innehavet är två år eller längre kan däremot medföra större skillnader mellan de olika förvärvskällorna.

Vad sedan beträffar uthyrningsalternativen - som i en större skala kan te sig ganska kostnadskrävande för en enskild exploatör - är det så gott som omöjligt att dra några generella slutsatser om skatteutfallet. Ur ren skattesynpunkt kan det dock konstateras att uthyrningsalternativen många gånger kan ge ett väl så gott resultat som försäljningsalternativen beroende på ökade avskrivningsmöjligheter samt uthyrningssystemets funktion, som medför att inkomsten fördelas på ett flertal år.

Skillnaden mellan en uthyrning i större eller mindre skala är heller inte lika stor som vid försäljningsalternativen beroende på att tillskottet i årshyra för varje nytt hus får mycket mindre effekt än tillskottet vid en försäljning.

En utförlig redogörelse för de regler som gäller vid uthyrningsalternativen och försäljningsalternativen ges i bilaga 5. I bilagan ges också en del exempel på skatternas storlek vid olika exploateringsalternativ med varierad vinst, antal försäljningar (uthyrda hus) och egen taxerad inkomst.

Som synes kan inte effekten av skatternas inverkan vid olika exploateringsalternativ belysas generellt utan en mängd förutsättningar måste göras. Vid valet av exploateringsform och storlek får hänsyn tagas till många faktorer såsom t ex exploitörens egen ekonomiska situation och möjligheter att skaffa likvida medel, önskemål om eget arbete i samband med exploateringen, områdets läge och efterfrågan på tomter. Kalkyler för de olika möjliga alternativen får sedan göras upp och de olika alternativen får vägas mot varandra.

Enkätmaterial från institutionens tidigare boendeundersökningar ger vissa synpunkter på fritidsbebyggelsens lokalisering (Larsson 1969, Mattsson 1970). Dessa undersökningar behandlar tätbebyggelse och glesbebyggelse. För mellanformen, gruppbebyggelse, saknas direkt underlagsmaterial, men med utgångspunkt från tidigare boendeundersökningar och kostnadsmaterial från denna rapport kan vissa primära lokaliseringsfaktorer uppställas.

6.1 Allmänna lokaliseringsgrunder

En tidigare utredning (Larsson, Stahre, 1972) har behandlat primära lokaliseringsfaktorer för tät- och glesbebyggelse och i en artikel i Svensk Lantmäteritidskrift 1:1972 (Larsson, Stahre) har en sammanställning gjorts av olika fritidsbebyggelsestypers lokaliseringskrav. Enligt denna bör man eftersträva en inte alltför stor spridning av fritidsbebyggelsen i förhållande till de större befolkningscentra. Å andra sidan måste dessas närzoner reserveras för andra ändamål. I begränsad utsträckning kan undantag av viss mark för täta fritidsbyar vara tänkbara i närzonerna liksom en satsning på goda kolonistugeområden. För de mindre tätorterna föreligger inte samma krav på "skyddszoner". Anknytning till äldre bebyggelse kan vara en positiv lokaliseringsfaktor, eftersom man då kan utnyttja en delvis iordningställd miljö samtidigt som serviceunderlaget förbättras.

Med stöd av boendeundersökningarna ges vissa lokaliseringsrekommendationer. Tätbebyggelse bör lokaliseras inom 1 - 1,5 km från lämplig strand, medan för gles fritidsbebyggelse betydligt längre avstånd kan accepteras. För att tillgodose primär service bör i regel krävas att tätbebyggelsen lokaliseras inom 5-7 km från en bestående livsmedelsbutik. Vidare är tillgång till godtagbara strövområden en viktig lokaliseringsfaktor liksom läget ur kommunikationssynpunkt. Topografi, natur- och markförhållanden är givetvis betydelsefulla inte minst ur vatten- och avloppssynpunkt. På grundval av undersökningarna har en schematisk uppställning gjorts (Sv. Lantmäteritidskrift 1:1972)

Sammanställning av olika fritidsbebyggelsestypers lokaliseringskrav

lokaliseringsfaktor	tät fritidsbebyggelse	medeltät fritidsbebyggelse	smågruppsbebyggelse
"veckoslutsbeb."	restid inom 1,5-2 tim	inom 2-3 tim	inom 3-4 tim
"semesterbeb."	inga krav	inga krav	inga krav
lämplig strand	<1 km	<1,5 km	2 km
primär service	<4 km	<7 km	<10 km
strövområden	mycket god tillgång	god tillgång	god tillgång
tillfartsväg	större väginvestering acceptabel endast vid högt tomtantal	större väginvestering acceptabel endast vid högt tomtantal	endast små väginvesteringar acceptabla
naturförutsättningar	mycket goda	goda	medelgoda
topografi och markförhållanden	god vattentillgång, god recipient, lämpligt ur exploateringssynpunkt	god vattentillgång, god recipient eller goda infiltrationsmöjligheter, lämpligt ur exploateringssynpunkt	tillräcklig vattentillgång, god byggnadsmark

Ovanstående lokaliseringkrav får endast anses som riktvärden. Är förhållandena mycket goda beträffande vissa faktorer kan ofta lokalisering vara acceptabel även om en eller flera av övriga faktorer ej helt uppfyller riktvärdena. Kraven bör även anpassas i förhållande till efterfrågesituationen. Föreligger ringa efterfrågan finns det skäl att skärpa kraven på det fåtal områden som utväljes för bebyggelse. En förskjutning i riktning mot spridd- eller smågruppsbebyggelse blir då också aktuell. För enstaka glesbebyggelse kan friare lokaliseringsnormer tillämpas.

6.2 Lokalisering ur kostnadssynpunkt

I de första kapitlen har kostnadsrelationerna studerats för olika typer av bebyggelse. Därvid har anläggningskostnadernas fördelning behandlats liksom deras beroende av mark, läge och standard. Som ett resultat av detta kan vissa lokaliseringsrekommendationer ges ur kostnadssynpunkt. Grupperna kan placeras i anslutning till befintlig bebyggelse, men lokaliseringen kan även ske separat. I det första fallet är det särskilt viktigt att husen placeras så att de smälter in i den befintliga miljön.

6.2.1 Vägar

En av grundförutsättningarna för gruppbebyggelse har varit att den skall kunna förläggas i nära anslutning till befintligt vägsystem. I de flesta fall måste man utom anslutningskostnad även räkna med en viss förbättring av detta, men med hänsyn till den begränsade belastningen kan standarden hållas lägre än vid tätbebyggelse. Viss komplettering är ofta nödvändig. I modellkalkylen har sålunda räknats med en nyanläggningslängd av 20 m per tomt. Kan man i stället lägga tomterna direkt intill befintlig väg motsvarar detta en kostnadsminskning av 1 000 - 1 500 kr per tomt. De föregående beräkningarna har i grupp-fallet förutsatt en förbättring av 200 m ägoväg per grupp à 20-30 kr. Större förbättringar leder sålunda till motsvarande minskning av gruppalternativens konkurrensförmåga.

6.2.2 Vatten och avlopp

Terrängförhållandenas inverkan på exploateringskostnaderna har tidigare studerats. Därvid visar sig graden av bergförekomst ha störst betydelse, medan terrängens brutenhet har mindre inverkan. Genom att lägga grupperna i nära anslutning till befintlig bebyggelse kan befintlig vattentäkt eventuellt användas. Enligt kapitel 2 skulle det med gällande kostnader ställa sig fördelaktigare med en anslutning jämfört med att gräva egen brunn vid en lokalisering inom 250-300 meter från befintlig vattentäkt. I realiteten krävs dock oftast också en förbättring av vattentäkten, varför det är svårt att ange något lämpligt maxinjavstånd ur kostnads-synpunkt.

Avloppsfrågan löses bäst i nuvarande läge med någon form av torr-klosett. Avloppsvattnet kan behandlas genom ytinfiltration. Detta kräver relativt goda markbetingelser och inte alltför små tomter. WC kan användas men kräver då särskilt uppsamlingstank.

6.2.3 Elektricitet

Enligt boendeundersökningarna visade sig elektricitet stå högst på listan över önskade nyttigheter. Det framstår därvid som viktigt att bebyggelselokaliseringen sker så att el-anslutning inte ställer sig alltför kostsamt. Som framgår av bilaga 2 kan kostnaderna för elektri-

citet uppvisa stora variationer. I områden där inga enhetliga anslutningsavgifter används bör lokaliseringen av enstaka grupper ske i nära anslutning till högspänningsledning för att man därigenom skall få korta ledningsavstånd. Ännu mer gynnsamt blir det om lokaliseringen kan ske nära befintlig transformator med kapacitet för ytterligare anslutningar.

6.3 Gruppbebyggelsens utvecklingsmöjligheter

I tidigare avsnitt har olika primära krav uppställts vid lokalisering av gruppbebyggelse. En fråga är emellertid också om det i vårt land finns tillräckliga markresurser för mer extensiv fritidsbebyggelse. Stora delar av den havsnära marken är redan blockerad och återstående delar bör främst reserveras för andra intressen, exempelvis det rörliga friluftslivet. Där efterfrågan på fritidshus är stor, men markresurserna begränsade, bör tätare och mindre utrymmeskrävande exploateringsformer användas. Man kan även tänka sig en förtätning av äldre planområden, men i dessa fall blir genomförandefrågorna mer komplicerade. (Se Engwall m fl, 1972, examensarbete vid inst. för fastighetsteknik; Förtätning som alternativ till nyexploatering). Vad som är aktuellt är närmast om man i inlandet - och då utanför de större tätorternas närzoner - med fördel kan använda sig av glesare bebyggelseformer.

6.3.1 Gruppbebyggelsepotential

För att få en någorlunda god uppfattning om gruppbebyggelsens möjligheter krävs kunskap om efterfrågan i olika regioner samt studium av lämpliga markblock för gruppbebyggelse. Som ett exempel på en sådan undersökning kan anföras ett detaljstudium gällande Båvenområdet i Södermanland, vilket utförts som examensarbete vid institutionen för fastighetsteknik (Olofsson m fl, 1973). Enligt detta arbete beräknas gruppbebyggelsepotentialen för området med hjälp av ett flertal metoder på grundval av vissa planeringsprinciper. Vid studien undantas mark för andra intressen, varefter lämpliga markblock för gruppbebyggelse framtas och undersöks närmare. Efter ett studium av negativa och positiva lokaliseringsfaktorer erhålls så områden som kan anses vara lämpade respektive speciellt lämpade för gruppbebyggelse. Med ledning av potentialen för varje block kan sedan potentialen för hela Båvenområdet beräknas. I detta fall erhöles en

gruppbebyggelsepotential på omkring 3,0 hus/km². Härvid är att märka att endast lokalisering som var gynnsam ur kostnadssynpunkt hade accepterats (nära väg, tidigare bebyggelse etc). Beaktas endast de speciellt lämpade områdena blir resultatet knappt 2 hus/km².

6.3.2 Fritidsbebyggelsens utveckling

Utvecklingen av fritidsbebyggelse är svår att förutsäga, eftersom den bl a beror på faktorer som ökad fritid, ändrad sammansättning av fritiden (längre semester och/eller kortare arbetsvecka), prisutveckling, lokaliseringsreduktionen, permanentbebyggelsens utveckling m m. 1963 uppskattades antalet fritidshus i Sverige till 300 000 och enligt lantmäteriets inventering var antalet 1970 uppe i ca 491 000. En prognos över fritidsbebyggelsens utveckling under 1970-talet utförd som examensarbete vid institutionen för fastighetsteknik (Gustafsson, Olmårs, 1972) tyder på en något dämpad ökningstakt. Två prognoser har här utförts oberoende av varandra. Den ena bygger på vissa samband i befintlig statistik, medan den andra mer knyter an till geografiska faktorer. Marktillgången bestäms på så sätt att bruttoarealen uppdelas på havsnära mark, dvs all mark inom 1.5 km från kustlinjen, samt sjönära mark, vilket innebär all mark 1.5 km från sjöar större än 1 km. Bruttoarealen reduceras med mark som inte är användbar för fritidsbebyggelse. Exempel på sådan är kalfjäll, myrområden, tätortsbebyggelse, militära övnings- och skjutfält, bullerstörda områden runt större flygplatser, nationalparker, naturreservat, fågelskyddsområden. För att slutligen erhålla byggbar mark reduceras så nettoarealen med den av fritidshus redan upptagna arealen.

Den havsnära marken är till stor del redan blockerad och bör främst reserveras för det rörliga friluftslivets intressen. I inlandet däremot visar sig tillgången på mark vara relativt god. Räknat för Mellansverige (C, D, E, F, G, P, R, S, T, U, W, X län) utgör den sjönära marken lämpad för fritidsbebyggelse enligt utredningen ca 27 000 km². Den prognos som beaktar de geografiska förutsättningarna visar på en ökning till 1980 i detta område på närmare 95 000 hus av totalt mer än 150 000 fritidshus över hela landet.

6.3.3 Resurser och efterfrågan

För att något belysa gruppbebyggelsens möjligheter görs här en översiktlig bedömning av kraven beträffande markresurserna om man gör den teoretiska konstruktionen att efterfrågan på fritidshus skulle tillgodoses med enbart gruppbebyggelse. Beräkningen avser Mellansverige och sjönära mark, då möjligheterna till extensiv exploatering nära havet får anses som mycket begränsade.

Om efterfrågan enligt prognosen fram till 1980 tillgodoses med enbart gruppbebyggelse med en täthet på $3,0 \text{ hus/km}^2$ (enligt ovan), kräver detta en marktillgång på drygt $30\,000 \text{ km}^2$, dvs vid jämförelse med prognosens siffror för lämplig mark ($27\,000 \text{ km}^2$) uppstår markbrist, om endast den sjönära marken skulle tas i anspråk. Vid närmare granskning av bakgrundsmaterialet kan en justering bli nödvändig. Gruppbebyggelsens potential grundar sig på beräkningar av ett begränsat område. Nu är detta undersökningsområde runt Båven något speciellt p g a den goda tillgången på vatten och vägförbindelser liksom primär service. Å andra sidan finns här också en mängd andra markanvändningsintressen utöver fritidsbebyggelse. Vid beräkningen har använts relativt stränga lokaliseringskrav (250 meter till befintlig bebyggelse, visst avstånd till strömkälla etc), varför siffran $3,0 \text{ hus/km}^2$ sannolikt ligger i underkant om beräkningen avser mellansvenska förhållanden. Vidare är gruppbebyggelsen ej så starkt bunden till strand och vatten som tätare bebyggelse (enligt tidigare avsnitt kan ett avstånd på 2-3 km från lämplig strand anses som rimligt). Detta innebär, att mark tänkbar för gruppbebyggelse försiktigtvis får ökas med det dubbla. Om därför den prognosticerade efterfrågan tillgodoses med enbart gruppbebyggelse med relativt låg täthetsgrad, skulle behovet med oförändrad efterfrågan kunna tillgodoses ytterligare en 10-årsperiod fram till 1990.

I realiteten kommer naturligtvis en stor del av fritidsbebyggelsen att fortfarande ske i form av tätbebyggelse i gynnsamma lägen. I inlandet kommer vidare också andra områden än de som ingår i beräkningen ovan att

utnyttjas för spridd fritidsbebyggelse. En ytterligare reserv framkommer ur funktionsomvandling av jordbruksbyggnader och äldre permanentbostäder. En viss övergång till gles- eller gruppbebyggelse i därför lämpade lägen torde sålunda ej medföra risk för förbrukning av markresurserna, speciellt som i ett senare skede ofta en förtätning är möjlig, om så skulle krävas. Förutsättningen är naturligtvis att utbyggnaden sker på grundval av översiktliga planbedömningar.

7 MILJÖASPEKTER

7.1 Miljökonsekvenser

Vid bebyggelseexploatering är det nödvändigt att ta hänsyn till positiva och negativa lokaliseringsfaktorer. Efterfrågan varierar i olika regioner men den är oftast störst nära större tätorter och då främst nära stränder och natursköna områden. Bebyggelse innebär ett ingrepp i naturen och omfattningen och konsekvenserna av detta varierar givetvis beroende på bl a bebyggelsetyp. I områden med stark efterfrågan och begränsade markutrymmen är tät fritidsbebyggelse den mest lämpade exploateringsformen. Detta kan dock leda till en relativt kraftig omvandling av det ursprungliga landskapet genom omfattande anläggnings- och byggnadsarbeten. Dessutom måste planeringen ske med utgångspunkt från strängare lokaliseringskrav, varvid hänsyn till landskapsmiljön ofta inte tas i samma utsträckning som vid glesare bebyggelseformer.

Exploatering i grupper blir däremot inte så omfattande och dess inverkan på landskapet begränsas. Dessutom bygger denna exploateringsform i viss mån på tillgång till befintliga anläggningar som vägar och om möjligt även vattentäkt. Därigenom utnyttjas till viss del ett redan "påverkat" landskap medan den ursprungliga naturen kan reserveras för andra ändamål. Tät fritidsbebyggelse medför en rumslig koncentration med krav på relativt homogena naturbetingelser och en inte alltför komplicerad terräng. I öppna landskap kan detta innebära en fördel med hänsyn till landskapsbilden. Koncentrationen medför även att strövområden hålls fria från bebyggelse. Gruppbebyggelsen å andra sidan är lättare anpassbar och kan på ett smidigare sätt inpassas. Bebyggelsen kan lättare döljas genom exempelvis lokalisering i skogsbyn. Vid bruten terräng bör system med individuella anläggningar och grupperingar bättre komma till sin rätt. Det krävs vidare inga större anläggningar för avlopp, vilka i vissa fall kan ge besvärliga störningar i form av immissioner och föroreningar av vattendrag.

En fördel med gles- och smågruppbebyggelse är att den i många fall låter sig kombineras med äldre jordbruksbebyggelse. Om de nytillkomna fritidshusen inpassas i bybebyggelsen eller diskret placeras i nära anslutning till denna kan en jordbruksby ofta vara ett lämpligt objekt för ytterligare förtätning. Man utnyttjar en befintlig tilltalande miljö och ger en gammal bebyggelsekärna nytt liv. Ofta kan man ansluta till befintliga vägar och vattentäkter och därigenom förbilliga anläggningen. Vidmakthållande av den kringliggande odlade marken kan underlättas i samverkan. I gynnsamma fall bör sålunda sådana förtätningar ge goda fritidsbostäder i naturlig omgivning och samtidigt positiva effekter för landskapet.

7.2 Landskapsvård

7.2.1 Allmänt

Fritidsbebyggelsen har inte enbart negativa effekter på miljön. Genom insatser av de fritidsboende finns även möjligheter till vård av landskapet. Strukturrationaliseringen inom jordbruket medför påtagliga förändringar på landsbygden. Av de ca 8 000 brukningsenheter som årligen avvecklats under 1960-talet har en del sammanförts med närliggande bärkraftiga jordbruk medan en del övergått till skogsfastigheter, avstyckats till tomter eller lämnats obrukade. Risk för en långtgående igenväxning av landskapet föreligger därför i många bygder.

Om man ur naturvårdssynpunkt önskar bibehålla ett öppet landskap står olika medel till förfogande. Exempel på sådana är: rent åkerbruk, betesdrift, mekaniska och manuella röjningsmetoder, avbränning av vegetation, kemisk bekämpning, fritidsbebyggelse. Totalt sett och med nuvarande utveckling berör fritidsbebyggelsen bara en mindre del av den ej bestående jordbruksmark, som bör bli föremål för landskapsvårdande åtgärder, men lokaliseras inte sällan i attraktiva och natursköna områden, där det är önskvärt att förhindra en alltför omfattande förbuskning.

I huvudsak kan tre olika former av kombination bebyggelse-landskapsvård tänkas: vård av tomtmark, direkt stöd vad gäller vård av angränsande områden, indirekt stöd genom exploateringsintäkter och andra intäkter till berörda markägare. I viss mån påverkas möjligheterna till sådana kombinationer av den bebyggelseform som väljs.

7.2.2 Vård av tomtmark

Vid bebyggelselokalisering på åkermark kan en öppen landskapsbild i begränsad omfattning bibehållas genom vård av den egna tomtmarken. Vanligen blir det dock fråga om små arealer. I detta fall har den gruppvisa eller mer spridda bebyggelsen större möjligheter speciellt i områden med marginella jordbruksmarker och måttlig efterfrågan på fritidsbebyggelse. En något mera omfattande landskapsvård kan förekomma på torp och mindre gårdar som övergått till fritidsbostäder. Möjligheterna till landskapsvård kan även öka genom att i anslutning till färdiga bebyggelsemiljöer inplacera grupper av nya hus. Byggandet kan ske successivt och som tidigare framkommit kan ett utnyttjande av befintliga anläggningar avsevärt reducera exploateringskostnaderna. Ovan skisserade arrangemang kan givetvis inte bli någon generell metod för landskapsvård, men i begränsade områden kan lokala önskemål om öppethållande tillgodoseas på detta sätt.

7.2.3 Vård av angränsande områden

Fritidsboende kan även stödja vårdåtgärder i angränsande områden, varvid organisationen av landskapsvården kan lösas på olika sätt. Vid gruppbebyggelse med bara ett fåtal berörda fastigheter kan de boende själva komma överens om någon lämplig åtgärd och organisation. Om åtgärderna är ett led i bevarande av trivslemiljön är de fritidsboende ofta villiga att satsa tid och resurser på landskapsvård. Landskapsvård genom de fritidsboendes direkta medverkan kan ske genom kollektiva arbetsinsatser för hela området i form av slåtter och mekanisk bekämpning eller en överenskommen tilldelning av

en viss vårdareal per tomt, inlejšning av betesdjur etc. Exempel från utförda undersökningar beträffande kostnader för betesdrift och mekanisk bekämpning för landskapsvård (Jordbrukets Utredningsinstitut) pekar på att under vissa betingelser kan betesdrift vara ekonomiskt fördelaktigt. Det förefaller troligt att ett färre antal anslutna till det gemensamma företaget medför ett större individuellt ansvar och "social kontroll", vilket gör att iordningställande och skötsel av områden kan åstadkommas på ett informellt och smidigt sätt. Detta kan vara fallet vid gruppbebyggelse. Det ekonomiska underlaget för landskapsvård blir inte så stort som vid tätbebyggelse, men utrymme för egna initiativ och personliga insatser blir större.

En annan möjlighet att ordna landskapsvården är genom särskilt brukningsavtal. Exploateraren kan i tätbebyggelsefallet träffa överenskommelse med markägaren om vissa vårdåtgärder. Tomtägareföreningen övertar sedan ansvaret för att skötseln säkras - genom delägarna själva eller genom sysslomans försorg. De olika tomtägarnas bidragskyldighet kan ordnas genom intagna bestämmelser i köpekontrakten. Vid gruppbebyggelse är ett liknande arrangemang möjligt och när markägaren exploaterar i egen regi kan förfaringsättet förenklas genom att markägaren sluter avtal direkt med varje tomtägare. Markägaren/brukaren kan givetvis åta sig att själv utföra landskapsvården mot ersättning. Eventuellt kan man tänka sig en utarrendering till kringliggande brukare eller t o m ersättning för brukandet.

Den vanligaste formen för att organisera skötseln inom planområden har varit med hjälp av tomtägareförening. Det har därvid främst gällt områden som i detaljplan markerats som park eller specialområden d v s mark med en särskild användning (som bollplan, lekplats eller badplats) eller grönområden avsatta för allmänna behov. Har åtgärder och kostnaderna från föreningens sida ökat har emellertid också risken för utträde och avgiftsvägran stegrats, eftersom endast ägarna men ej fastigheterna är anslutna och medlemskap är frivilligt och personligt.

För att erhålla en fastare bindning finns i huvudsak tre institutionella former för samverkan: gemensamhetsanläggning (enligt anläggningslagen, AL), vägförening (enligt lagen om enskilda vägar, 3 kap EVL) samt samfällighet (enligt fastighetsbildningslagen, FBL).

En förutsättning för att enligt anläggningslagen kunna åstadkomma en sakrättslig bindning mellan det gemensamma företaget och anslutna fastigheter är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Det är givetvis önskvärt att en anslutning till det gemensamma företaget i största möjliga utsträckning kan ske på frivillighetens väg. Tvångsanslutning är emellertid under vissa betingelser även möjlig om det gemensamma företaget blir av väsentlig betydelse för fastigheten.

Av viss betydelse är att anläggningslagen ibland kan användas som alternativ till en mindre detaljplan. En markägare vill kanske avstycka några tomtplatser, men objektet är för litet för att byggnadsplan skall upprättas. Man kan visserligen vid avstyckningen bilda ett "parkservitut" som säkerställer rätten att använda vissa friytor, men detta utgör ingen garanti för att skötseln blir tillfredsställande. Använder man däremot anläggningslagen, bindes fastigheterna även beträffande skyldigheterna, se S Jaensson (1973). Som där också närmare redovisas kan i en byggnadsplan all mark som ej utgör kvartersmark utläggas som specialområde och läggas under samfällighetens vård. I anläggningsbeslutet kan även anges att t ex ett vackert ängsparti eller andra ur naturvårdssynpunkt värdefulla områden skall underhållas på lämpligt sätt.

Vid bildande av samfällighet enligt fastighetsbildningslagen krävs en jämförelse mellan å ena sidan samfällighetsbildningen och å andra sidan övriga tänkbara åtgärder, och företräde lämnas åt den lösning som med hänsyn till kostnaderna och verkningarna i övrigt är den mest fördelaktiga från allmän och enskild synpunkt.

Vägförening kan ifrågakomma inom områden där tätare bebyggelse uppkommit eller inom nära förestående tid kan väntas uppkomma. Genom vägförening erhålls en fast bindning mellan fastigheter och samfälligheten. En sådan

kan även ombesörja skötsel av grönområden. Vägförening är däremot förhindrad att ta befattning med specialområden och andra gemensamma anläggningar inom en detaljplan.

Av de institutionella formerna för förvaltning torde främst reglerna i den nya lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS, 1973:1150) bli aktuell. Lagen behandlar objekt av mycket skiftande karaktär vilket gör att dess utformning ger vidsträckta möjligheter att anpassa förvaltningen efter omständigheterna i varje särskilt fall. Vid okomplicerade förhållanden ska förvaltningen kunna utövas på ett enkelt och smidigt sätt medan det i andra fall kan bli nödvändigt med en effektiv organisation. Delägarförvaltning är avsedd att användas då full enighet råder mellan delägarna om samfällighetens skötsel. Delägarna får direkt bestämma om och organisera förvaltningen på lämpligt sätt. Genom föreningsförvaltning handhas förvaltningen av särskild juridisk person, som fått benämningen samfällighetsförening. Denna form bör användas vid mer komplicerade förhållanden där det krävs en fastare organisation.

7.2.4 Indirekt stöd genom exploateringsintäkter

Ett naturligt sätt att ordna landskapsvården är att fortsätta med någon form av jordbruksdrift. Den pågående strukturrationaliseringen medför dock att marginella jordbruksmarker tenderar att läggas ned. Exploatering för bebyggelse kan här ge extrainkomster till jordbruket och underlätta dess möjligheter att fortsätta driften. Olika former av kombinationer exploatering - försäljning eller utarrendering är tänkbara.

En möjlighet är engångsförsäljning eller successiv försäljning av lämpliga markområden till en exploatör. Förutom intäkten vid försäljningen kan vissa sysselsättningsmöjligheter skapas under och efter exploateringen. En successiv försäljning av mark för exempelvis gruppbebyggelse medför att inkomsterna kan fördelas över ett flertal år och ge möjligheter till en jämnare sysselsättning. Vid försäljning av markområde till yrkesexploatör torde dock tätbebyggelse i första hand bli aktuell med engångsförsäljning av marken.

Markägaren kan själv tänkas utföra exploateringen, antingen som en engångsåtgärd eller successivt, och sedan sälja tomterna. Vid successiv exploatering är gruppbebyggelse särskilt lämplig, eftersom den kräver ett måttligt startkapital. En successiv exploatering av ett flertal grupper ger också ett mer varaktigt stöd. Enligt tidigare beräkningar skulle en grupp på fyra tomter kunna ge sysselsättning till ett värde av 25 000-35 000 kr i nuvarande prisläge. Därtill kommer ersättning för marköverlåtelsen och det administrativa arbetet. Underhåll av anläggningar skapar en liten men kontinuerlig sysselsättningseffekt.

Ett liknande arrangemang som ovan - med den skillnaden att markägaren/exploatören utarrenderar den exploateringsklara marken - ger ett mer kontinuerligt stöd.

Ännu ett par alternativ är tänkbara. Markägaren/exploatören kan gå ett steg längre och även bebygga tomterna. Den bebyggda tomten går sedan till försäljning eller utarrenderas. Relativt stora kapitalinvesteringar kommer att krävas, men en successiv utbyggnad kan mildra dessa. Genom byggandet ökar möjligheterna till sysselsättning ytterligare och i utarrenderingsfallet finns tillfälle till sysselsättning för skötsel och underhåll.

Sammanfattningsvis kan anföras att stöd till landskapsvården via fritidsbebyggelse (inbegripet omvandling av gammal jordbruksbebyggelse till fritidsbostäder) totalt sett inte kan ske i någon större omfattning. Men med tanke på att de områden som främst behöver stöd d v s natursköna och för allmänheten attraktiva men ofta topografiskt brutna områden, där nedläggning av jordbrukslandskapet hotar, samtidigt är eftertraktade för fritidsbebyggelse kan en viss exploateringsverksamhet på olika sätt ge bidrag till landskapsvården. De glesare bebyggelseformerna erbjuder i sådana områden vissa fördelar. Genom låg kapitalinsats och möjlighet till successiv exploatering kan markägaren aktivt medverka och ansvara för utbyggnaden och ett stöd till ett bestående jordbruk erhålles. Sett ur total miljösynpunkt kan störningar i landskapet begränsas genom större möjligheter till smidig inpassning. Konkurrenskraften för glesare bebyggelseformer torde i synnerhet öka vid bruten och komplicerad terräng.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.1 Allmänt

I de föregående kapitlen har framkommit bl a gruppbebyggelsens möjligheter och konkurrensförmåga med andra typer av fritidsbebyggelse, främst tätbebyggelse. Hittills har dock exploatering i grupper varit ytterst begränsad. En del av förklaringen kan vara att man arbetat med de något diffusa tätbebyggelse/glesbebyggelsebegreppen. Gruppbebyggelsen har hamnat i ett mellanläge, då det gällt krav på detaljplan. Yrkesexploatörer har inte kunnat få fullgod ekonomi vid en så relativt extensiv exploateringsform, medan markägaren å andra sidan avskräckts av befarad pappersexercis och dyra planläggningskostnader. Vid dispens från detaljplanekravet har inte alla gånger översiktliga bedömningar varit möjliga och avsaknad av tillräcklig kontroll av byggnadsutformningen kan ha resulterat i dåliga lösningar.

Genom den fysiska riksplaneringen, som i sig inte medför några omedelbara rättsverkningar, har vissa riktlinjer för hushållning med mark och vatten dragits upp. Den fysiska riksplaneringen är tänkt att i huvudsak förverkligas genom den kommunala planeringen, men för detta måste samhället ha till sitt förfogande lämpliga instrument varmed de fastlagda riktlinjerna kan fullföljas. 1971 års ändringar i bl a BL, NVL och ExL (prop 1971:118, 122) avsåg att i viss utsträckning förhindra markspekulationen samtidigt som tätbebyggelsedefinitionen ändrades och generell byggnadslovsplikt infördes. Genom prop. 1972:111 regleras bl a planeringsansvaret mellan stat och kommun (generalplanering) och förhållandet mellan samhälle och markägaren (glesbebyggelse). Dessa ändringar erbjuder större möjligheter än tidigare att planera och reglera utformningen av fritidsbebyggelse.

8.2 Översiktlig planering

Genom lagändringarna skall all bebyggelse, dvs även glesbebyggelse, föregås av en allmän lämplighetsprövning. Detta öppnar nya möjlig-

heter till en rationell prövning av just gruppbebyggelse. De nya kraven på en planmässig bedömning vid prövning av byggnadslov medför att kommunen måste ha tillgång till erforderligt bedömningsunderlag.

Planverket har i samarbete med lantmäteristyrelsen utarbetat en promemoria som beskriver den nya situationen (Lämplighetsprövning av bebyggelse utanför detaljplan, 1973). Enligt denna bör en översiktlig fysisk planering omfatta hela kommunens yta. En sådan kommunomfattande generalplanering bör vara rullande och resultera i bl a en kommunomfattande markdispositionsplan. Det bedömningsunderlag som krävs för lämplighetsprövning av bebyggelse utanför detaljplan bör i regel kunna utarbetas som ett naturligt led i denna översiktsplanering.

Då vissa kommuner för närvarande har begränsade resurser att utföra sådana markdispositionsplaner föreslår planverket att kommunen i sådana fall som bedömningsunderlag upprättar en s k kommunöversikt. En sådan kommunöversikt bör för olika delar av kommunen ange om områdesplan och/eller detaljplan erfordras samt om eventuellt särskilda krav bör ställas på byggnaders lokalisering och i vissa fall deras utformning. Den bör även ange var prövning av länsorgan erfordras samt även de principer som tillämpas för dispenser och tillstånd inom berörda områden. Kommunöversiktens syfte är dels att ange riktlinjer i stort för byggnadsnämndens hantering av plan- och byggnadsärenden, dels att ge anvisningar för allmänheten om vilka förutsättningar för och möjligheter till byggnadslov och fastighetsbildning för bebyggelse som föreligger i olika delar av kommunen.

8.3 Lämplighetsprövning

Den allmänna lämplighetsprövningen sker vid planläggning enligt byggnadslagen. Prövning av glesbebyggelse däremot kan i princip ske efter två skilda vägar.

- Vid översiktlig planläggning (9 § 2 st BS) och beträffande dess detaljlokalisering i samband med prövning av byggnadslov (29 § 1 st BS).

- I samband med prövning av byggnadslov mot bakgrund av enklare material än översiktlig plan enligt byggnadslagen.

I de fall där översiktligt bedömningsunderlag saknas understryker planverket att detta inte utgör ett tillräckligt motiv för att en ansökan om byggnadslov eller fastighetsbildning för glesbebyggelse skall avslås resp tillstyrkas. En sakprövning måste som regel alltid ske och beslutsskäl anges.

8.4 Dispensfrågor

Genom den vidgade översiktliga planering, som väntas ske i kommunerna erhålls ett säkrare bedömningsunderlag och detta torde öka möjligheterna till dispens från det allmänna tätbebyggelseförbudet enligt 56 § BS. Enligt promemorian kan det vara möjligt att med stöd av kommunöversikt och i förekommande fall kommunomfattande markdistributionsplan och/eller områdesplan tillåta begränsad tätbebyggelse utanför de mest expansiva trakterna utan krav på detaljplan. Som exempel på sådana situationer nämns.

- Komplettering av enstaka byggnader t ex i anslutning till befintlig jordbruksbebyggelse, fiskelägen och fäbodrar. Särskilda krav bör dock ställas på byggnadsanpassning till den lokala byggnadstraditionen.
- Enstaka byggnader i trakter med svag bebyggelseutveckling och där utvecklingen även på sikt bedöms som ringa.
- Mindre, isolerad grupp med fritidshus (3-5 st) som inte väntas vidareutvecklas. En utredning som visar utfartsfrågans lösning, vägsystem, va-frågans lösning, byggnadernas lokalisering och anpassning till terrängen, tillgången till friytor m m, torde i många fall vara tillräckligt. Utredningen bör även behandla genomförandefrågor.

I sammanhanget pekas på de fördelar som fastställd detaljplan kan innebära även för bebyggelse av begränsad omfattning särskilt med tanke på genomförandefrågor och reglering av framtida förändringar.

Som förutsättning för dispens från det allmänna tätbebyggelseförbudet gäller enligt 67 § BS att särskilda skäl ska föreligga. Stöd i översiktlig plan och dylikt anses innebära sådana skäl. Bebyggelse närmast de större tätorterna och inom områden med efterfrågetryck från fritidsbebyggelse får i princip hänföras till tätbebyggelse.

Vid prövning av ansökan om byggnadslov ska byggnadsnämnden se till att byggnadsföretaget inte bedöms strida mot annan lagstiftning. Genom att bestämmelser om lokaliseringsprövning tagits in i utomplansbestämmelserna åligger det fastighetsbildningsmyndigheterna att iaktta motsvarande krav vid frågor om fastighetsbildning. Enligt promemorians rekommendationer torde fastighetsbildning vid dispensfallen kunna ske i enlighet med kommunomfattande markdispositionsplan, kommunöversikt eller områdesplan och med stöd av en utredning (se tredje punkten ovan) som godkänts av byggnadsnämnden och, när så bedöms erforderligt, föregåtts av samråd med länsstyrelsen.

Denna nya planeringssituation öppnar nya möjligheter till en rationell prövning av bl a gruppbebyggelse. Genom det relativt enkla förfarandet vid planeringen beträffande enstaka byggnad eller grupp underlättas möjligheterna för den enskilde brukaren att exploatera för fritidsbebyggelse samtidigt som man genom den översiktliga planeringen bättre kan bedöma lämpligheten av exploateringen från allmän synpunkt och genom byggnadslovsprövningen bättre kontrollera byggnadsutformningen.

8.5 Förenklad planläggning

Föregående avsnitt har i huvudsak behandlat planering vid tillskapande av enstaka tomtplats eller en isolerad mindre grupp av fritidshus där dispens från detaljplanekravet är tänkbart. Fastställd detaljplan kan annars innebära fördelar även för bebyggelse av begränsad omfattning för såväl det allmänna som för enskilda personer genom att detaljerade bestämmelser om byggande och fastighetsbildning fastställs och genomförandet underlättas. Riskmomentet vid bebyggelseplaneringen kan delvis elimineras genom att tillstånd till

bebyggelse sker i två steg. Exploatören undersöker först hos byggnadsnämnden om möjligheten att exploatera i ett visst område och kan så på grundval av översiktliga planer få en uppfattning om bebyggelse är tillåten. Som ett andra steg kan det egentliga planeringsarbetet påbörjas.

I de fall markägaren exploaterar i egen regi och det bara gäller en mindre grupp av fritidshus kan den omfattande administrativa proceduren vid detaljplanering verka avskräckande. I vissa sådana situationer, där detaljplan trots allt blir nödvändig, skulle någon form av enkla byggnadsplaner vara motiverade. För närvarande tillämpas viss sådan förenklad planläggning från lantmäteriets sida i begränsade områden med god marktillgång och liten efterfrågan. Det vore naturligtvis önskvärt om förenklad planläggning i samband med fastighetsbildningsförrättning blir möjlig även i fortsättningen i därtill lämpade områden, givetvis så att planen får politisk förankring i kommunen. En sådan plan skulle främst omfatta tomtplatser och kvartersavgränsning, användning (område som ej bör bebyggas m m), tillhör till tomtplats (område för ledningar, vatten, avlopp, vägar etc). Som rättsmedel för genomförande skulle fastighetsbildningslagens möjligheter utnyttjas (fastighetsreglering beträffande ändring av fastighet, nyskapande eller ändring av servitut) samt utnyttjande av anläggningslagen för genomförande av väganläggningar m m i samband med fastighetsbildningen.

Normalt används grundkarta av standardklass III vid planering för fritidsbebyggelse. Även enkel grundkarta av standardklass IV är emellertid tänkbar. Enligt lantmäteristyrelsens föreskrifter angående grundkarta (medd. nr 1970:2) skall klass IV användas för mindre område med låga markvärden och enkla fastighetsförhållanden, där avsikten är att i den allra enklaste form av detaljplan reglera fritidsbebyggelse. Efter prövning av bildmaterialets beskaffenhet i det enskilda fallet får för standardklass IV även äldre bildmaterial i negativskala ner till ca 1:30 000 användas. Enligt motiven till föreskrifterna bör standardklass IV utnyttjas i begränsad omfattning och företrädesvis inom områden där man vill åstadkomma en förhållandevis gles och föga omfattande fritidsbebyggelse. I

sådana situationer är det inte alltid nödvändigt att redovisa höjdförhållandena. Hedlund (Svensk lantmäteritidskrift 6:1973) diskuterar ett antal möjligheter att framställa förenklade underlagskartor för planering inom landsbygds- och skärgårdsområden och de olika metodernas tillämpningsområden. Figur 8.1, som hämtats från nämnda artikel, visar hur en enkel fotobild från kartverkets normala omdrevsflygning utnyttjats som underlag för förslag till fastighetsplan. Bilden kan även illustrera en typ av begränsad smågruppsbebyggelse som ofta kan vara lämplig ur kostnads- som trivselsynpunkt och ger markägaren goda möjligheter att själv svara för exploateringen.

En förenklad planläggning och enkel grundkarta skulle sålunda vara tänkbar vid planering för mindre gruppbebyggelse i härför lämpliga områden med okomplicerade planeringsförutsättningar. Genom ett sådant förfarande skulle inte bara det administrativa förfarandet underläggas för den enskilda markägaren utan planläggningskostnaderna skulle även hållas på en låg nivå.

Planläggningssituationen kommer givetvis att påverkas av pågående lagarbete beträffande byggnadslagen. Skulle de instruktioner som redovisats i bygglagkommitténs principbetänkande (SOU 1974:21) komma att genomföras, skulle betydelsen av åtskillnad mellan tät- och glesbebyggelse minska, samtidigt som byggnadsplaneinstitutets utformning blev mera flexibel. Möjligheterna att finna lämpliga planeringsformer för gruppbebyggelse skulle därmed också öka.



Figur 8.1 Karta ur Svensk lantmäteritidskrift 6:1973. Förminskad 20%.

LITTERATUR

Engvall-Lundin- Uthas: Förtätning av fritidsbebyggelse som alternativ till nyexploatering. Examensarbete vid institutionen för fastighetsteknik, 1973.

Ericsson, G: Fritidsbebyggelse - modellkalkyler och kostnadsanalyser (Statens institut för byggnadsforskning) Rapport R 2:1972.

Floderius, Å: Den planlagda fritidsbebyggelsen. En undersökning av 1967 års byggnadsplaner för fritidshus (Statens institut för byggnadsforskning) Rapport R 40:1970, Stockholm.

Förslag om regionala semesterbyar i Stockholms län. Stockholms läns landsting, Stockholm 1972.

Gustavsson-Olmårs: Fritidsbebyggelse 1980? Examensarbete vid institutionen för fastighetsteknik, 1972.

Jaensson, S: Plangenomförande. Föredrag vid STF:s kurs. Att planera fritidsbebyggelse, 1973.

Jordbrukets utredningsinstitut: Kostnad för landskapsvård - exempelberäkningar (stencil) 1973.

Klosetter för fritidshus 1972 (Statens institut för konsumentfrågor) Köpråd. Stockholm.

Landskapsvård i odlingsbygder (Statens Naturvårdsverk) Publikation 1970:9.

Lantmäteristyrelsen: Föreskrifter angående grundkarta och fastighetsförteckning till plan. Meddelande 1970:2.

Lantmäteristyrelsen: Planmässig bakgrund vid fastighetsbildning för fritidsändamål.

Larsson, G: Undersökningar rörande fritidsbebyggelse. Institutionen för fastighetsteknik. Meddelande 4:6, Stockholm 1969.

Larsson, G: Kombination jordbruk-skogsbruk. Institutionen för fastighetsteknik. Meddelande 4:12, Stockholm 1972.

Larsson-Stahre: Målsättningar vid översiktlig planering för fritidsbebyggelse. Institutionen för fastighetsteknik Meddelande 4:10, Stockholm 1971.

Larsson-Sandström: Principstudier av planering för fritidsbebyggelse. Examensarbete vid institutionen för fastighetsteknik, Stockholm 1970.

Lämplighetsprövning av bebyggelse utanför detaljplan (Statens Planverk), Stockholm 1973.

Mattsson, H: Fritidsboende i spridd bebyggelse. Institutionen för fastighetsteknik. Meddelande 4:8, Stockholm 1970.

Olofsson-Svensson- Tingvar- Toresson: Gruppbebyggelse för fritidsändamål i Båvenområdet. Examensarbete vid institutionen för fastighetsteknik, 1973.

Prop 1972:111. Regional utveckling och hushållning med mark och vatten.

Resultat från testning av små paketreningsverk, 1971 (Statens Naturvårdsverk) (stencil).

SOU 1966:3 Friluftslivet i Sverige - Del III. Anläggningar för det rörliga friluftslivet m m.

SOU 1971:75 Hushållning med mark och vatten.

SOU 1974:21 Bygglagkommitténs principbetänkande).

Svensk Lantmäteri-tidskrift, 1:1972 och 6:1973.

Vattenskyddsfrågor vid fritidsbebyggelse (Statens Naturvårdsverk) Publikation 1971:2, Stockholm.

KOSTNADSBERÄKNING:

Närmare kommentarer till kostnadsposterna ges i bil 2 och 3.

TOMTSTORLEK: 3 000 m²

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter	8 tomter	48 tomter	96 tomter
"Plan mark", fast berg på 50 cm medeldjup, VA 1	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)
Projektering	300 ¹⁾	300	400	400
Grundkarta	100 ²⁾	100	200	200
Planläggning	400 ³⁾	400	500	500
Fastighetsbildning	975 ⁴⁾	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	2 700 ⁵⁾	2 400	5 500	5 300
Vatten	8 200 ⁶⁾	7 100	3 500	3 200
Avlopp	3 500 ⁷⁾	3 500	3 500	3 500
El	3 400 ⁸⁾	3 100	2 800	2 800
Övriga anläggningar	100 ⁹⁾	100	100	100
Bad	- ¹⁰⁾	-	500	500
Iordningställande av områden	400 ¹¹⁾	400	700	700
Räntor: Investering i anläggningar	1 000 ¹²⁾	900	1 700	1 900
Summa:	21 075	19 250	20 330	20 030
Markkostnader	5 100	5 100	3 300	3 300
Riskpremie	-	-	1 860	1 800
Vinst	3 270	3 040	3 640	3 590
Administration och försäljning	3 270	3 040	7 280	7 180
Summa kostnader:	~ 32 700	30 400	36 400	35 900
<u>Årskostnad</u>				
Kapitalkostnad	2 390	2 210	2 550	2 500
Drifts- och underhållskostnad	760	670	690	680
Summa	3 150	2 880	3 240	3 180

Anmärkning

- 1) Vid kostnadsberäkningen för projektering förutsätts att tillfartsvägarna i gruppalternativet är av tillfredsställande standard varför ingen nybrytning är nödvändig.

- 2) I tätalternativen har standardklass III använts.
- 3) För gruppalternativ har någon enklare form av planläggning ansetts nödvändig.
- 4) Här har förutsatts att markägaren tillhandahållit hantlangare samt visst material, varför det billigare alternativet använts vid beräkningen.
- 5) Här ingår förbättring av befintlig ägoväg 200 meter à 20 kr (4 tomter) resp 30 kr (8 tomter).
- 6) Vid gemensam vattentäkt blir ledningskostnaderna höga i glesalternativet. Det stora avståndet mellan tomterna i beräkningsmodellen förklarar den lilla skillnaden i 8-tomtsalternativet jämfört med 4-tomtsalternativet
- 7) Då infiltrationen sker enskilt blir kostnaderna desamma i de olika alternativen. (Beräkningen har skett med utgångspunkt från tätalternativet. En viss fördyring är tänkbar vid glesalternativet, eftersom man här ej torde få lika förmånliga "mängdrabatter").
- 8) Detta torde vara de "normala" relationerna mellan de olika alternativen. I de fall där gruppbebyggelsen kan placeras inom ett kortare avstånd från befintlig transformatorstation torde kostnadsförhållandena förändras.
- 9) Bland "övriga anläggningar" har i alla alternativen medtagits kostnader för säckstation à 80 kr samt skyltar m m tillsammans 100 kr/tomt.
- 10) I tätalternativet har medtagits badanläggning à 500 kr/tomt, eftersom det knappast vore realistiskt att planera tät fritidsbebyggelse utan denna form av gemensamhetsanläggning. Här blir det alltså en kvalitetsförbättring i tätalternativet.
- 11) Kostnaderna avser främst röjning och städning. Kostnaderna härför har beräknats till 1 000 kr/ha. I tätalternativet är utnyttjandegraden ca 1.5 tomter/ha (tomter à 3 000 m²; expl 45 %), vilket medför en kostnad på ca 700 kr/tomt. I gruppalternativet blir kostnaden 0.3 x 1 000 = 300 kr. Dessutom tillkommer röjning av väg m m.
- 12) Hur pass kraftigt dessa räntekostnader slår igenom i det slutliga tomtpriset, beror, förutom på ränteläget - dels på den takt varmed det har ansetts lämpligt att bygga ut området och som vanligtvis bestäms i exploateringsavtalen och dels på den takt varmed tomtförsäljningen kan genomföras.

Kostnadsberäkning

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter	8 tomter	48 tomter	96 tomter
"Plan mark", fast berg på 50 cm medeldjup, VA 2	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)
Projektering	300	300	400	400
Grundkarta	100	100	200	200
Planläggning	400	400	500	500
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	2 700	2 400	5 500	5 300
Vatten	10 900	10 100	4 700	4 400
Avlopp	7 500 ¹⁾	7 500	7 100	7 100
El	3 400	3 100	2 800	2 800
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	400	400	700	700
Räntor: Investering i anläggningar (6%)	1 600	1 500	2 500	2 600
Summa:	28 375	26 850	25 930	25 530

Markkostnader	5 100	5 100	3 300	3 300
Riskpremie	-	-	2 340	2 290
Vinst	4 180	3 990	4 510	4 440
Administration och försäljning	4 180	3 990	9 020	8 880
Summa kostnader	~ 41 800	39 900	45 100	44 400

Årskostnad

Kapitalkostnad	2 900	2 750	3 010	2 970
Drift- och underhållskostnad	1 110	1 020	930	920
Summa	4 010	3 770	3 940	3 890

Anmärkning

1) Tillkommer förlängd avloppsledning i gruppalternativet på 25 m à 60 kr = 1 500 kr. Per tomt blir merkostnaden 375 kr.

Kostnadsberäkning

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter	8 tomter	48 tomter	96 tomter
"Plan mark", fast berg på 150 cm medeldjup, VA 1	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)
Projektering	300	300	400	400
Grundkarta	100	100	200	200
Planläggning	400	400	500	500
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	2 400	2 100	4 300	4 100
Vatten	6 800 ¹⁾	5 700	2 800	2 500
Avlopp	3 000	3 000	3 000	3 000
El	3 400	3 100	2 800	2 800
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	400	400	700	700
Räntor: Investering i anläggningar (6%)	800	700	1 400	1 500
Summa:	18 675	16 850	17 630	17 230

Markkostnader	5 100	5 100	3 300	3 300
Riskpremie	-	-	1 620	1 570
Vinst	2 970	2 740	3 220	3 160
Administration och försäljning	2 970	2 740	6 440	6 320
Summa kostnader	~ 29 700	27 400	32 200	31 600

Årskostnad

Kapitalkostnad	2 180	1 980	2 250	2 210
Drift- och underhållskostnad	690	600	620	610
Summa	2 870	2 580	2 870	2 820

Anmärkning

- 1) Kostnaden för vattentäkten medför här den stora skillnaden mellan exploateringsalternativen.
- 2) Räntekostnaderna kan reduceras avsevärt om tomtarealen minskas vid oförändrad exploateringsgrad. Ex 45 % exploateringsgrad tomtareal à 2 000 m² medför räntekostnader på 1 860 kr (6%) och 3 020 (9%).

Kostnadsberäkning

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter	8 tomter	48 tomter	96 tomter
"Plan mark", fast berg på 150 cm medeldjup, VA 2	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)
Projektering	300	300	400	400
Grundkarta	100	100	200	200
Planläggning	400	400	500	500
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	2 400	2 100	4 300	4 100
Vatten	9 000	8 100	3 700	3 500
Avlopp	6 600	6 600	6 200	6 200
El	3 400	3 100	2 800	2 800
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	400	400	700	700
Räntor: Investering i anläggningar (6%)	1 400	1 300	2 200	2 400
Summa:	25 075	23 450	22 530	22 330

Markkostnader	5 100	5 100	3 300	3 300
Riskpremie	-	-	2 030	1 990
Vinst	3 770	3 570	3 980	3 940
Administration och försäljning	3 770	3 570	7 960	7 880
Summa kostnader	~ 37 700	35 700	39 800	39 400

<u>Årskostnad</u>				
Kapitalkostnad	2 620	2 460	2 660	2 640
Drift- och underhållskostnad	970	900	800	790
Summa	3 590	3 360	3 460	3 430

Kostnadsberäkning

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter	8 tomter	48 tomter	96 tomter
"Kuperad mark", fast berg på 50 cm medeldjup, VA 1	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)
Projektering	400	400	500	500
Grundkarta	100	100	250	250
Planläggning	450	450	550	550
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	3 200	2 800	6 500	6 200
Vatten	9 400	8 400	4 000	3 700
Avlopp	3 600	3 600	3 600	3 600
El	3 400	3 100	2 800	2 800
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	450	450	800	800
Räntor: Investering i anläggningar (6%)	1 100	1 000	1 800	1 800
Summa:	23 175	21 350	22 330	21 730

Markkostnader	5 100	5 100	3 300	3 300
Riskpremie	-	-	2 050	1 990
Vinst	3 530	3 300	3 950	3 860
Administration och försäljning	3 530	3 300	7 900	7 720
Summa kostnader	~ 35 300	33 000	39 500	38 600

Årskostnad

Kapitalkostnad	2 560	2 380	2 740	2 690
Drift- och underhållskostnad	790	710	730	720
Summa	3 350	3 090	3 470	3 410

Kostnadsberäkning

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter	8 tomter	48 tomter	96 tomter
"Kuperad mark", fast berg på 50 cm medeldjup, VA 2	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)
Projektering	400	400	500	500
Grundkarta	100	100	250	250
Planläggning	450	450	550	550
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	3 200	2 800	6 500	6 200
Vatten	12 600	12 000	5 400	5 100
Avlopp	7 800	7 800	7 400	7 400
El	3 400	3 100	2 800	2 800
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	450	450	800	800
Räntor: Investering i anläggningar (6%)	1 600	1 500	2 800	2 800
Summa:	31 075	29 650	28 530	27 930

Markkostnader	5 100	5 100	3 300	3 300
Riskpremie	-	-	2 570	2 520
Vinst	4 520	4 340	4 910	4 820
Administration och försäljning	4 520	4 340	9 820	9 640
Summa kostnader	~ 45 200	43 400	49 100	48 200

Årskostnad

Kapitalkostnad	3 130	3 010	3 270	3 210
Drift- och underhållskostnad	1 160	1 150	990	980
Summa	4 290	4 160	4 260	4 190

Anmärkning

Denna kombination med sämsta förutsättningar i övrigt ger det dyraste kostnadsalternativet.

Kostnadsberäkning

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter	8 tomter	48 tomter	96 tomter
"Kuperad mark", fast berg på 150 cm medeldjup, VA 1	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)
Projektering	400	400	500	500
Grundkarta	100	100	250	250
Planläggning	450	450	550	550
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	2 800	2 400	5 000	4 800
Vatten	7 800	6 600	3 150	2 900
Avlopp	3 100	3 100	3 100	3 100
El	3 400	3 100	2 800	2 800
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	450	450	800	800
Räntor: Investering i anläggningar (6%)	1 000	800	1 600	1 600
Summa:	20 575	18 450	19 280	18 830

Markkostnader	5 100	5 100	3 300	3 300
Riskpremie	-	-	1 760	1 720
Vinst	3 210	2 940	3 480	3 410
Administration och försäljning	3 210	2 940	6 960	6 820
Summa kostnader	~ 32 100	29 400	34 800	34 100

Årskostnad

Kapitalkostnad	2 320	2 120	2 420	2 370
Drift- och underhållskostnad	720	640	650	600
Summa	3 040	2 760	3 070	2 970

Kostnadsberäkning

<u>Anläggningar m m</u>	<u>Gruppbebyggelse</u>		<u>Tätbebyggelse</u>	
	<u>4 tomter</u>	<u>8 tomter</u>	<u>48 tomter</u>	<u>96 tomter</u>
"Kuperad mark", fast berg på 150 cm medeldjup, VA 2	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)
Projektering	400	400	500	500
Grundkarta	100	100	250	250
Planläggning	450	450	550	550
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	2 800	2 400	5 000	4 800
Vatten	10 300	9 500	4 300	4 000
Avlopp	6 900	6 900	6 500	6 500
El	3 400	3 100	2 800	2 800
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	450	450	800	800
Räntor: Investering i anläggningar	1 300	1 400	2 300	2 400
Summa:	27 175	25 750	24 530	24 130

Markkostnader	5 100	5 100	3 300	3 300
Riskpremie	-	-	2 200	2 170
Vinst	4 030	3 850	4 390	4 230
Administration och försäljning	4 030	3 850	8 580	8 460
Summa kostnader	~ 40 300	38 500	42 900	42 300

Årskostnad

Kapitalkostnad	2 800	2 640	2 870	2 820
Drift- och underhållskostnad	1 030	1 060	900	850
Summa	3 830	3 700	3 770	3 670

TOMTSTORLEK: 1 500 m²

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter	8 tomter	64 tomter	96 tomter
"Plan mark", fast berg på 50 cm medeldjup, VA 1	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)	(kr/tomt)
Projektering	300	300	400	400
Grundkarta	100	100	200	200
Planläggning	500	500	600	600
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	2 700	2 400	4 300	4 200
Vatten	7 500	6 300	2 800	2 600
Avlopp	3 500	3 500	3 700	3 700
El	3 200	2 900	2 500	2 500
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	300	300	500	500
Räntor: Investering i anläggningar	900	800	2 000	2 000
Summa:	20 075	18 150	18 530	18 230

Markkostnader	3 700	3 700	2 500	2 500
Risk	-	-	1 650	1 620
Vinst	2 970	2 730	3 240	3 190
Administration och försäljning	2 970	2 730	6 480	6 380
Summa kostnader	~ 29 700	27 300	32 400	31 900

<u>Årskostnad</u>				
Kapitalkostnad	2 210	2 010	2 300	2 270
Drift- och underhållskostnad	740	650	650	640
Summa	2 950	2 660	2 950	2 910

Anläggningar m m "Plan mark", fast berg på 150 cm medeldjup, VA 1	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter (kr/tomt)	8 tomter (kr/tomt)	64 tomter (kr/tomt)	96 tomter (kr/tomt)
Projektering	300	300	400	400
Grundkarta	100	100	200	200
Planläggning	500	500	600	600
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	2 400	2 100	3 300	3 100
Vatten	6 300	5 100	2 300	2 100
Avlopp	3 000	3 000	3 100	3 100
El	3 200	2 900	2 500	2 500
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	300	300	500	500
Räntor: Investering i anläggningar	800	700	1 700	1 700
Summa:	17 975	16 050	16 130	15 730

Markkostnader	3 700	3 700	2 500	2 500
Risk	-	-	1 440	1 400
Vinst	2 710	2 470	2 860	2 800
Administration och försäljning	2 710	2 470	5 720	5 600
Summa kostnader	27 100	24 700	28 600	28 000

<u>Årskostnad</u>				
Kapitalkostnad	2 000	1 810	2 030	1 990
Drift- och underhållskostnad	680	590	580	570
Summa	2 680	2 400	2 610	2 560

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter (kr/tomt)	8 tomter (kr/tomt)	64 tomter (kr/tomt)	96 tomter (kr/tomt)
"Kuperad mark", fast berg på 50 cm medeldjup, VA 1				
Projektering	400	400	500	500
Grundkarta	100	100	250	250
Planläggning	550	550	650	650
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	3 200	2 800	5 000	4 700
Vatten	8 500	7 400	3 100	3 000
Avlopp	3 600	3 600	3 800	3 800
El	3 200	2 900	2 500	2 500
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	350	350	600	600
Räntor: Investering i anläggningar	1 000	900	2 200	2 200
Summa:	21 975	20 050	20 130	19 730

Markkostnader	3 700	3 700	2 500	2 500
Risk	-	-	1 790	1 750
Vinst	3 210	2 970	3 490	3 420
Administration och försäljning	3 210	2 970	6 980	6 840
Summa kostnader	32 100	29 700	34 900	34 200

<u>Årskostnad</u>				
Kapitalkostnad	2 360	2 170	2 460	2 420
Drift- och underhållskostnad	770	680	680	670
Summa	3 130	2 850	3 140	3 090

Anläggningar m m	Gruppbebyggelse		Tätbebyggelse	
	4 tomter (kr/tomt)	8 tomter (kr/tomt)	64 tomter (kr/tomt)	96 tomter (kr/tomt)
"Kuperad mark", fast berg på 150 cm medeldjup, VA 1				
Projektering	400	400	500	500
Grundkarta	100	100	250	250
Planläggning	550	550	650	650
Fastighetsbildning	975	950	930	930
Vägar, parkering, vändplatser	2 800	2 400	3 900	3 600
Vatten	7 100	5 900	2 600	2 400
Avlopp	3 100	3 100	3 200	3 200
El	3 200	2 900	2 500	2 500
Bad	-	-	500	500
Övriga anläggningar	100	100	100	100
Iordningställande av områden	350	350	600	600
Räntor: Investering i anläggningar	900	800	1 900	1 900
Summa:	19 575	17 550	17 630	17 130

Markkostnader	3 700	3 700	2 500	2 500
Risk	-	-	1 570	1 520
Vinst	2 910	2 660	3 100	3 020
Administration och försäljning	2 910	2 660	6 200	6 040
Summa kostnader	29 100	26 600	31 000	30 200

<u>Årskostnad</u>				
Kapitalkostnad	2 130	1 940	2 180	2 130
Drift- och underhållskostnad	710	620	610	600
Summa	2 840	2 560	2 790	2 730

KOSTNADSREDOVISNING

I följande avsnitt ges en presentation av de i föregående tabeller ingående kostnadsposterna. Efter kontakter med konsulter, entreprenörer och exploatörer samt genomgång av aktuell litteratur har kostnadsuppgifter insamlats och bearbetats och dessa ligger så till grund för kostnadsjämförelsen vid olika kombinationer av ingående variabler. Det är givetvis vanskligt att med någon större noggrannhet ge några generella statistiska uppgifter om de olika kostnadsposternas storlek, eftersom det i verkligheten kan bli fråga om exploatering under vitt skilda betingelser. Även om kostnadsnivån i absoluta tal således är svår att bedöma torde jämförelsen i alla fall belysa skillnader mellan de olika exploateringsalternativen.

Projektering

Kostnaderna för projektering tas oftast upp i samband med anläggningskostnaderna för vägar och VA. Normalt kan man räkna med att projekteringskostnaderna för vägar och VA utgör ca 4-5 % av anläggningskostnaderna i tätexploateringsfallen. I absoluta tal torde det röra sig om 400-500 kr/tomt. Normalt blir kostnaderna per tomt högre vid glesbebyggelse under förutsättning att standarden är något så när jämförbar. En 20-procentig ökning kan anses realistisk, vilket skulle betyda en kostnad på ca 600 kr/tomt. Om vägarna är något så när tillräckliga torde dock kostnaderna kunna reduceras väsentligt. I detta fall räknas med en reduktion på 50 %, vilket skulle betyda en kostnad på ca 300 kr/tomt.

Planläggning

I områden med byggnadsplan kan man normalt räkna med kostnader inom intervallet 300-700 kr/tomt. Användes alternativa planförslag får man räkna med den högre kostnaden. I gengäld erhåller man kanske ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av området, vilket senare kommer fastighetsägarna till godo i form av bättre trivsel, miljö etc. Det torde vara realistiskt att räkna med en genomsnittlig kostnad för planläggning på 500 kr/tomt, och en 10-procentig fördyring vid kuperad terräng (enl exploatörer).

I gruppbebyggelsealternativet är svårigheterna att göra en kostnadsuppskattning större. Av kapitel 8 framgår att planering för gruppbebyggelse i vissa situationer kan ske efter lämplighetsprövning grundad på översiktliga bedömningar. I

många fall torde man dock få räkna med att någon form av detaljplan blir nödvändig. Med beaktande av dagens höga kostnadsläge torde man kunna räkna med en kostnad på minst 300-400 kr/tomt även för en enklare form av plan.

Grundkarta

Beträffande grundkarta skiljer man på fyra standardklasser (I-IV). För fritidsbebyggelse är klasserna III och IV aktuella. Standardklass III skall användas för "område avsett för fritidsbebyggelse där krav på gemensamma va-anläggningar föreligger eller senare kan väntas föreligga" (lantmäteristyrelsens meddelande 1970:2). Standardklass IV skall användas för "mindre område med låga markvärden och enkla fastighetsförhållanden, där avsikten är att i den allra enklaste form av detaljplan reglera fritidsbebyggelsen".

På grundkarta skall redovisas rutnät, stompunkter, mätningsföremål, höjdförhållanden, fastighetsindelning och planförhållanden.

Kostnaderna för grundkarta beror av förutom naturliga betingelser såsom terräng och vegetation även av kvalitetsegenskaper som noggrannhet, innehåll, framställningssätt etc.

Den hårda konkurrensen på området pressar priserna och man kan vid enkla fastighetsförhållanden och med enkelt stornät komma ned till kostnader på mindre än 100 kr/ha för standardklass III med en högsta flyghöjd på 1 500 m. Vid standardklass IV kan "standardbilder" på 4 600 meters flyghöjd användas. Under sådana förhållanden kan dock bearbetningskostnaderna bli höga, varför man inte i alla situationer bör kartlägga enligt denna klassnorm, även om det skulle vara tillåtet.

Normalt bör man räkna med en kostnad på 150-250 kr/ha för standardklass III. Trädvegetationen har stor betydelse, varför kostnaderna i ett trädlöst område blir lägre. Skillanderna mellan plan och kuperad mark kan innebära en kostnadsförändring på 10-20 %.

I gruppalternativet torde man som grundkarta ofta kunna använda förstoring av ekonomiska kartan eller transparent rektifierad flygbild från normalhöjd till skala 1:2 000 på vilken fastighetsindelningen redovisas. Ett sådant förfarande torde innebära kostnadsbesparingar på 50-75 % av kostnaderna enligt hittillsvarande normer, vilket skulle betyda kostnader på ca 100 kr/ha.

Fastighetsbildning

Enligt lantmäteritaxan föreligger en viss grundavgift för avstyckning av enstaka tomter. För ytterligare avstyckningar gäller fixerade priser, som är något lägre än grundavgiften.

I de enligt lantmäteritaxan utgående avgifterna ingår kostnader för gode män, hyra av sammanträdeslokal, kostnader för blanketter, kontorsutensilier, telefon och porto.

Om fastighetsbildningsmyndigheten har anställd hantlangningspersonal, som vid förrättningen svarar för hantlangning och tillhandahåller material och redskap för staknings-, markering- och röjningsarbeten samt ombesörjer transport av material och redskap skall sakersättning utgå.

För närvarande (1974) gäller följande taxa: (förutsättning: avstyckningen avser ett område som understiger 5 000 m²).

1) Sakägaren tillhandahåller hantlangare och visst material:

enstaka tomt 1 125 kr

tillägg per ytterligare tomt 925 kr

för två tomter blir kostnaden 2 050 kr, för tre 2 975 kr etc.

2) Fastighetsbildningsmyndigheten tillhandahåller hantlangare:

enstaka tomt 1 450 kr

tillägg per ytterligare tomt 1 150 kr

för två tomter blir kostnaden 2 600 kr, för tre 3 750 kr etc.

Vägar

Vid tätbebyggelse ställs större krav på vägarnas tekniska kvalitet. Direkta tomtutsläpp sker via kvartersvägarna, vilka helst utformas som säckvägar inom bebyggelsegrupperna. Enligt förutsättningarna för gruppbebyggelse bygger denna form till stor del på befintligt vägsystem och bebyggelsen antas kunna lokaliseras i anslutning till befintlig äldre ägoväg. Beräkningarna utförs med den förutsättningen att endast farbar gångväg behöver nyanläggas medan tillfartsvägarna kan kräva viss upprustning.

Metodiken vid kostnadberäkningarna i tätalternativen bygger till stora delar på Gunnar Ericssons arbete (Byggforskningens rapport R2:1972). Justeringar har gjorts för att anpassa enhetskostnaderna till nuläge. Våglängderna har uppmätts grafiskt på de olika modellerna. Dessa uppmätta längder räknas upp med hjälp av korrektionsfaktorer för att därmed bättre anpassas till verklighetens beroende av terräng och topografi.

Beräkningsschema har uppställts med olika kostnadselement samt tillhörande kvantiteter och enhetspriser. Genom att multiplicera en viss kvantitet med en viss korrektionsfaktor och ett visst enhetspris erhålls så anläggningskostnaderna. Enhetspriser enligt nedan.

VÄGANLÄGGNINGAR

Allmänna förutsättningar enligt tidigare föreligger. Dessutom antas att:

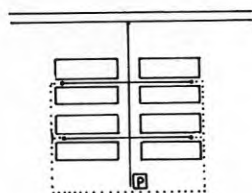
- Grus finns inom några mil
- 20-30 % av vägen går i skärning
- Skärningsdjupet är ca 50 cm
- Bergprocenten är ca 10 % vid "150 cm medeldjup till berg" och 25 % vid "50 cm medeldjup". (Jfr G. Ericsson, R2:1972)

Enhetspriser

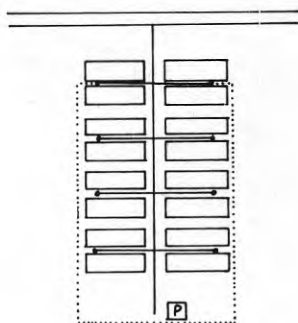
	Medeldjup till fast berg	
	150 cm	50 cm
Huvudväg, 1 körfält, kr/m	90	110
Kvartersväg, kr/m	70	90
Farbar gångväg, kr/m	55	70
Gångväg, kr/m	25	35
Vändplats, kr/m ²	20	25
Parkeringsplats, kr/m ²	20	25

Principer för vägsystem

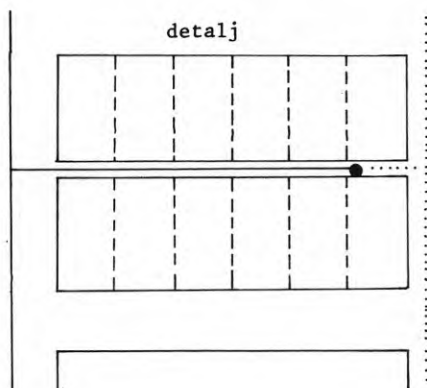
Tätbebyggelse



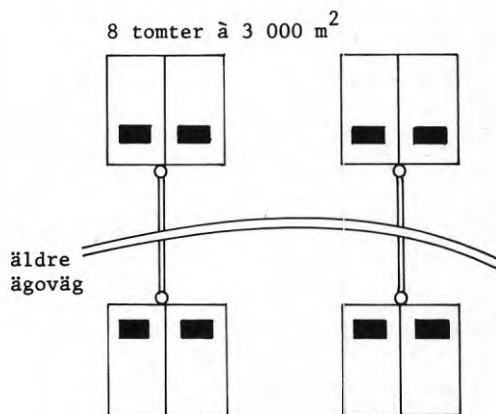
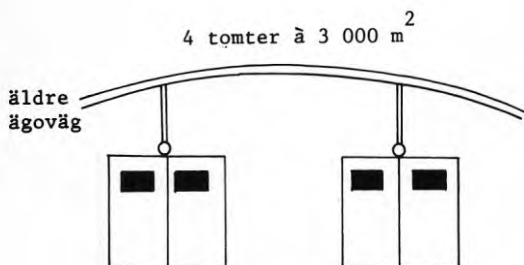
bad
4 x 12 tomter 3 000 m²



bad
8 x 12 tomter à 3 000 m²



Gruppbebyggelse



BERÄKNINGSSCHEMA:

VÄGANLÄGGNINGAR

	Huvudväg	"Kvartersväg"	Farbar gångväg	Gångväg	Vändplats	P-plats
Tomter à 3000 m ²	(m/tomt)	(m/tomt)	(m/tomt)	(m/tomt)	(m ² /tomt)	(m ² /tomt)
48 tomter	13	20	-	32	8	20
96 "	11	20	-	30	8	21
4 "	-	50 ¹⁾	20	-	-	-
8 "	-	25 ¹⁾	20	-	-	-
Tomter à 1500 m ²						
64 tomter	9	15	-	25	6	20
96 "	8	15	-	20	6	21
4 "	-	50 ¹⁾	20	-	-	-
8 "	-	25 ¹⁾	20	-	-	-
"Plan mark"	1.05	1.20	1.10	1.10	1.0	1.0
"Kuperad mark"	1.20	1.50	1.20	1.20	1.1	1.1
Enhetspriser						
FB 150 cm	90	70	55	25	20	20
FB 50 cm	110	90	70	35	25	25

1) Avser förbättring av befintlig ägoväg 200 m à 20 kr (4 tomter) respektive 30 kr (8 tomter). Terrängkorrektioner tillkommer.

Vatten och avlopp

I enlighet med redovisningen av va-alternativen i kapitel 2 sker kostnadsberäkningen utifrån alternativen VA 1 och VA 2.

Vattenförsörjningen förutsätts åstadkommas genom gemensam vattentäkt för flera fastigheter. En gemensam och väl skyddad vattentäkt är ytterst betydelsefullt där infiltration eller resorption utnyttjas för behandling av avloppsvattnet.

Distributionen kan ordnas antingen genom traditionell "vintervattenledning" eller genom "sommarvattenledning", som töms på hösten. "Vintervattenledning" kräver läggning på tjälfrött djup eller eluppvärmning, alternativt i kombination med isolering vid läggning på grundare djup.

Det torde vara realistiskt att räkna med en vattenförbrukning av 300 liter per tomtplats och dygn där alternativet med vattenfri toalett förutsätts. Vid WC-alternativ kan det vara rimligt att dimensionera vattentäkt och ledningar för en förbrukning av 400-450 liter per tomt och dygn.

För avloppsfrågans lösning finns två huvudalternativ - separat eller gemensam lösning. För alla klosettyper utom WC måste avlopp för bad-, disk- och tvättvatten anläggas separat.

Av separata avloppsanläggningar är resorptionsanläggning och infiltrationsanläggning mest vanlig. Resorptionsanläggning är att föredra i mark med liten vattengenomsläpplighet. Vintertid kan avloppsvattnet magasineras i fördelningsrör och avslammingsbrunn, eventuellt kan slutna tank för vintermagasin installeras.

Vid infiltrationsalternativet kan s k ytinfiltation - ett mellanting mellan resorption och infiltration - användas. I fråga om vinterutnyttjande gäller samma betingelser som i resorptionsalternativet.

Gemensam avloppsanläggning byggs på traditionellt sätt med ledningsnät och reningsverk.

I föreliggande utredning har valts två VA-alternativ, vilka ligger till grund för kostnadsberäkningen och jämförelsen mellan de olika exploateringsalternativen.

- VA 1 Sommarvattenledning in i huset. Vintervatten på max 250 m gångavstånd. Slamavskiljning + ytinfiltration av disk- och tvättvatten. TC.
- VA 2 Vintervattenledning in i huset. Liten reningsstation för grupper om fyra fastigheter. Längre gående rening samt infiltration. WC.

I båda va-alternativen förutsätts grunt lagda ledningar - vid sommarvattenledning 40-50 cm utan el-uppvärmning och vid vintervattenledningar 60-70 cm med el-uppvärmning.

Dessa alternativ representerar olikheter i fråga om standard och bekvämlighet samtidigt som de uppfyller kraven med tanke på vattenvården. Avstånden till vattentäkt har satts till 100 meter från närmaste tomt. Detta under förutsättning att grundvattenströmmens rörelseriktning går från vattentäkten mot bebyggelseområdet. Vid användande av avloppsinfiltation och vid mindre goda markbetingelser kan det bli nödvändigt med en utökning av skyddszonen.

Metoden för kostnadsberäkningen är likadan som vid vägberäkningen dvs grafisk uppmätning i modellerna, korrektioner samt enhetspriser. I föreliggande beräkningsschema används beteckningarna

H = huvud	V = vattenledning
G = gren	A = avloppsledning
S = servis	

ENHETSPRISER FÖR VA-ANLÄGGNINGAR

Vid dimensionering av va-anläggningar räknar man normalt med en lägsta vattenföring på 300 l/tomt x dygn. I VA 2 alternativet, där WC kommer till användning, dimensioneras va-anläggningarna efter en antagen vattenförbrukning av 450 l/tomt x dygn.

Ledningskostnaderna avser grävning, läggning, ledningar, återfyllning och efterbehandling. För varje ledningstyp redovisas två kostnadsuppgifter. Den övre raden avser kostnader vid fast berg på 150 cm medeldjup och den undre vid fast berg på 50 cm medeldjup.

LEDNINGSKOSTNADER FÖR TVÅ VA-ALTERNATIV

(Jfr G. Ericsson, 1972 - justering av kostnader.)

Ledn. typ	Schakt djup	Tillsk.- värme	Grav	KOSTNADER				Summa	Korr +10%	
				Rör	Lägg.	Elkabel				
VA 1	HV	60	E1	FB 150 cm	22:-	10:-	2:-	14:-	48:-	53:-
				FB 50 cm	36:-	10:-	2:-	14:-	62:-	68:-
	GV	40			19:-	6:-	2:-		27:-	30:-
					29:-	6:-	2:-		37:-	41:-
	SV	40			19:-	3:-	2:-		24:-	26:-
					29:-	3:-	2:-		34:-	37:-
	SA	60			22:-	9:-	3:-		34:-	37:-
					36:-	9:-	3:-		48:-	53:-
VA 2	HV	60	E1		22:-	10:-	2:-	14:-	48:-	53:-
					36:-	10:-	2:-	14:-	62:-	68:-
	GV	60	E1		22:-	6:-	2:-	14:-	44:-	48:-
					36:-	6:-	2:-	14:-	58:-	64:-
	SV	60	E1		22:-	3:-	2:-	10:-	37:-	41:-
					36:-	3:-	2:-	10:-	51:-	56:-
SA	SA	60	E1		22:-	9:-	3:-	10:-	44:-	48:-
					36:-	9:-	3:-	10:-	58:-	64:-
	GA	60	E1		22:-	22:-	3:-	14:-	61:-	67:-
					36:-	22:-	3:-	14:-	75:-	83:-

ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

Vattentäkt (grundvatten)

Förutom de allmänna förutsättningarna antas här att en enda vattentäkt är tillräcklig samt att omfattande rening ej är nödvändig.

Tätalternativet

Då kostnaderna är starkt beroende av befintliga förhållanden är givetvis svårigheterna stora att med någon generell giltighet uppskatta dessa. Med angivna förutsättningar skulle delkostnaderna kunna uppskattas enligt följande: (100 tomter).

Projektering, geologisk undersökning	6 000 kr
Provpumpning	5 000 kr
Brunn	10 000 kr
Överbyggnad	10 000 kr
Elanslutning	5 000 kr
Pumputrustning, hydrofor m m	<u>9 000 kr</u>
	45 000 kr

Vid ett färre antal tomter blir kostnadsposterna lägre varför man vid 48-tomtersalternativet kan sätta kostnaderna till 35 000 kr.

Gruppalternativet

För "vanlig" grävd brunn varierar kostnaderna beroende på faktorer som standard, markbeskaffenhet, topografi m m. För den enklaste form av brunn, 3-4 meter djup med betongringar, kan man räkna med en lägsta kostnad på 5 000 kr. Vid besvärliga terrängförhållanden får man räkna med en merkostnad på åtminstone 10-20 % pga transportsvårigheter m m. Vid god vattentillgång torde kostnaderna snarare öka än minska pga hinder vid anläggandet. Sedan tillkommer överbyggnad, pump m m. En enklare byggnad (3 x 4 m) kan åstadkommas för 4-5 000 kr. Pump och installationskostnader kan sättas till ca 2 500 kr. Vid 4 tomter kan man nöja sig med en enklare pumputrustning m m varför kostnaderna i detta alternativ blir lägre. Till detta kommer elektricitet varför de sammanlagda kostnaderna för 8 resp 4 tomter kan sättas till ca 14 000 resp 13 000 kr.

Toalett

Kostnaden för toalett kan för TC sättas till 150 kr/st och för WC 900 kr/st. Här ingår kostnader för rördelar, installation m m.

Avloppsreningsstation

En liten reningsstation för 15-20 personer kostar - inkl installation och elanslutning - drygt 15 000 kr. För 4 anslutna tomter blir det ca 4 000 kr/tomt. Utöver detta tillkommer förbindelseledningar på frostfritt djup, nedstignings- och fördelningsbrunnar samt infiltrationsanläggning.

Den totala kostnaden vid fast berg på 150 cm medeldjup beräknas till 6 200 kr/tomt och vid fast berg på 50 cm medeldjup till 7 100 kr/tomt. Vid "kuperad mark" blir kostnaderna 300-400 kr högre genom att ledningarna förlängs.

Infiltration

Här förutsättes att enskild ytinfiltration är möjlig. Vid denna typ av infiltrationsanläggning tas en viss del av avloppsmängden upp av markvegetationen. Vintertid begränsas användningsmöjligheterna till den magasineringsvolym som kan finnas i fördelningsrör och avslamningsbrunn. Infiltrationsanläggningen omfattar ledningar, nedstigningsbrunnar, slamavskiljare, fördelningsbrunn och fördelningsrör. Vid "plan mark" beräknas den sammanlagda kostnaden vid fast berg på 150 cm medeldjup till 3 000 kr/tomt och fast berg på 50 cm medeldjup till 3 600 kr/tomt

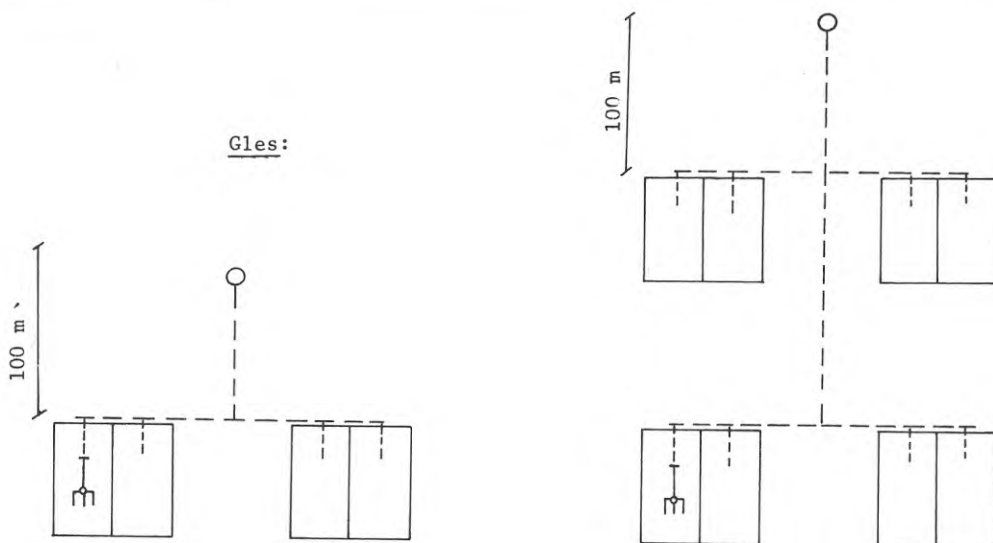
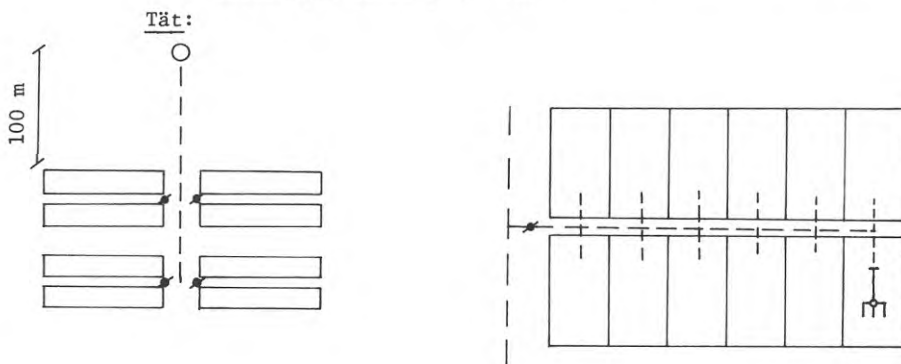
Förstärkning vid överfarter

Här uppskattas kostnaderna till 150 kr per överfart vid "sommarvattenledningar" och till 250 kr vid "vintervattenledningar".

TOMTER à 3 000 M²

Principlösning av VA

VA 1 Sommarvattenledning in i huset och frostfria tappställen på högst 250 m gångavstånd. Huvudvattenledningen förlagd på 60 cm medeldjup med elvärmning (tätalternativet). Separat slamavskiljning och ytinfiltration på den egna tomten. Toalettfrågan löses genom TC.



BETECKNINGAR:

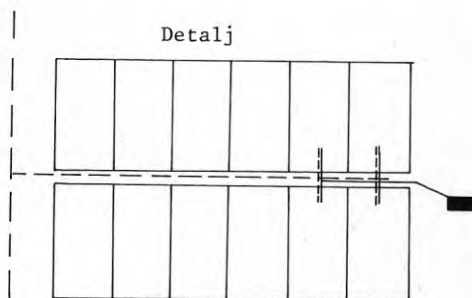
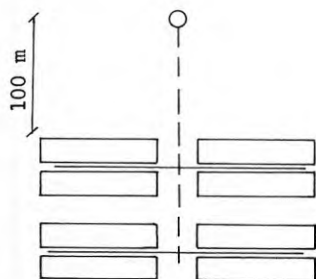
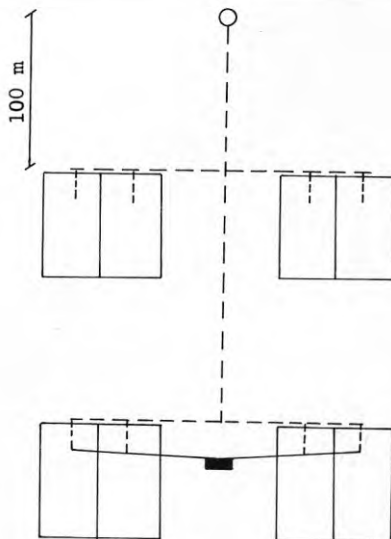
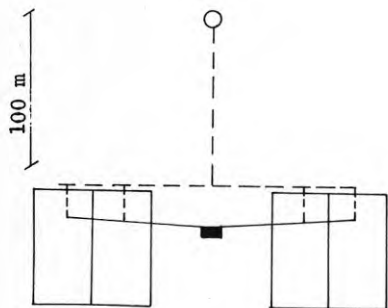
- Huvudvattenledning
- - - - - Grenvattenledning
- - - - - Serviceledning
- Vattentäkt
- ↘ Vintertappställe

- Servisavloppsledning
- ◯ ———— Slamavskiljare och infiltrationsdiken

Skala 1:4 000

Principlösning av VA

VA 2 Vintervattenledning in i huset. Ledningsdjupet är i medeltal 60 cm och ledningarna är elvärmda. Biologisk och kemisk rening för grupper av fastigheter (4 st) och därefter infiltration av avloppsvattnet. Toalettfrågan löses genom WC.

Tät:Gles:BETECKNINGAR:

----- Huvudvattenledning

----- Grenvattenledning

----- Serviceledning

○ Vattentäkt

———— Grenavloppsledning

———— Servisavloppsledning

■ Avloppsreningsstation

Skala 1:4 000

BERÄKNINGSSCHEMA

VATTEN OCH AVLOPP

	Vattenledningar			VA-anläggningar				
	H VA 1, VA 2 (m/tomt)	G VA 1, VA 2 (m/tomt)	S VA 1, VA 2 (m/tomt)	Vatten täkt	Toa- lett	Avlopps- renings- station	Infilt- ration Enskild	Förstärkn. vid över- farter
Tomter à 3000 m ²								
48 tomter	9:0	20	30	1/48 (35000)	1	1/4	1	0.8
96 "	8.8	20	30	1/96 (45000)	1	1/4	1	0.8
4 "	-	75	30	1/4 (13000)	1	1/4	1	0.8
8 "	-	85	30	1/8 (14000)	1	1/4	1	0.8
Tomter à 1500 m ²								
64 tomter	8	15	20	1/64 (40000)	1	-	1 ¹⁾	0.8
96 "	7	15	20	1/96 (45000)	1	-	1 ¹⁾	0.8
4 "	-	68	20	1/4 (13000)	1	-	1	0.8
8 "	-	75	20	1/8 (14000)	1	-	1	0.8
"Plan mark"	1.1	1.2	1.0	1	1	1.00	1.00	1
"Kuperad mark"	1.2	1.5	1.1	1.05	1	1.05	1.05	1
FB 150 cm VA 1	53	30	26		150	-	2900 1)3000	150
FB 150 cm VA 2	53	48	41		900	6200	-	250
FB 50 cm VA 1	68	41	37		150	-	3400 1)3600	150
FB 50 cm VA 2	68	64	56		900	7100	-	250

Kvantiteter

Korrekitioner

Enhetspriser

1) Infiltration sker gemensamt för två tomter i tätalternativen.

KOSTNADSREDUCERING

Vissa kostnadsreduktioner är givetvis tänkbara i båda bebyggelsealternativen genom sänkta krav på standard och bekvämlighet beträffande väg och va-anläggningarna. Vid gruppbebyggelsen har beräkningarna skett med användande av samma materialstandard som vid tätbebyggelse. Här skulle man sannolikt kunna använda billigare material och genom en bättre anpassning till rådande terräng undvika alltför mycket sprängningsarbeten etc. Detta torde å andra sidan medföra något längre ledningsdragning.

Vid beräkning av anläggningskostnaderna är det av yttersta vikt att bebyggelselokaliseringen kan ske på därtill lämpade marker. Det är därför nödvändigt att hänsyn tas till de naturliga förutsättningarna ifråga om topografi, geologi och hydrologi. Särskilt när det blir aktuellt med separata anläggningar är det av största vikt att markbetingelserna noga undersöks före planeringen, varigenom kostnaderna bättre kan överblickas och onödiga fördyringar förhindras. Separata anläggningar kan till stor del även utföras av fastighetsägarna själva i takt med exploateringen, varvid kostnaderna kan reduceras ytterligare.

För vattenledningar har förutsatts ett visst läggningsdjup. Sommarvattenledning bör grävas ned bl a för att dricksvattnet skall få en behaglig temperatur. Här kan det vara möjligt att reducera läggningsdjupet med åtföljande kostnadsbesparingar. Även för elvärmda vintervattenledningar är det tänkbart med motsvarande reducering. I Friluftslivet i Sverige, del II (s 316) framgår av ett räkneexempel att totalkostnaden för ett ledningssystem på så sätt kan reduceras med 10-20 procent. Vid gynnsamma förhållanden torde man kunna minska läggningsdjupet eller ersätta uppvärmningen av ledningarna med isolerande material.

Elektricitet

Bättre standard med ökad användning av elektriska hushållsmaskiner, el-drivna vatten- och avloppsanläggningar etc innebär att elektrifieringen utgör ett viktigt moment vid fritidsbebyggelseplaneringen. Vanligtvis används hängkabel vid eldistributionen till bebyggelseområden, och anslutning sker med 3-fas växelström, 380 V. Avses tät fritidsbebyggelse är högspänningsledning med transformator nödvändig. Denna placeras vanligtvis i områdets centrala del, varvid distributionen till tomtgräns sker genom lågspänningsledning (vanligtvis $4 \times 50 \text{ mm}^2$ hängkabelledning). Sedan tillkommer mätarskåp för anslutning samt jordkabel på tomtmark. Mätarskåp kostar komplett ca 700-800 kr/st. För två an-

slutande tomter kan s k dubbelskåp användas, och kostnaden blir då ca 400-500 kr per anslutning. Jordkabel kostar ca 12 kr/m exklusive grävningkostnader. Om bebyggelseområdet ligger i nära anslutning till befintlig transformator och anslutningen gäller bara ett fåtal fastigheter, kan lågspänningsledning ($4 \times 25 \text{ mm}^2$ eller $4 \times 50 \text{ mm}^2$) användas.

Kostnaderna för elektrifiering¹⁾ kan variera stort beroende på områdets läge, kraftleverantör och nätets dimensionering, och detta gör att det blir vanskligt att försöka göra beräkningar som får någon generell giltighet. Många kraftleverantörer använder sig även av fasta anslutningsavgifter. I nedanstående beräkningsexempel görs försök att belysa den ungefärliga kostnaden för olika bebyggelsealternativ och med varierande avstånd till befintlig strömkälla. Kostnadsberäkning sker för tätalternativ med 72 tomter och för grupper om 4 resp 8 tomter.

Ungefärliga enhetskostnader

Ledningstyp	Dim.	Längd (m)	Enhetskostn. (kr/m)
Högspänning	10 KV	<2 000	30
		>2 000	25
Lågspänning	$4 \times 50 \text{ mm}^2$		25
	$4 \times 25 \text{ mm}^2$		15
Transformator			3 000 kr/st

I tätalternativet placeras transformatorn i områdets centrala del, varför högspänningsledningens längd inom planområdet blir ca 400 m.

A. TÄTALTERNATIV 72 TOMTER

Antagande: närmaste tomt på 500, 1 000, 1 500, 2 000, 2 500, 3 000, 3 500 och 4 000 meters avstånd från befintlig strömkälla, där anslutning med högspänningsledning är möjlig.

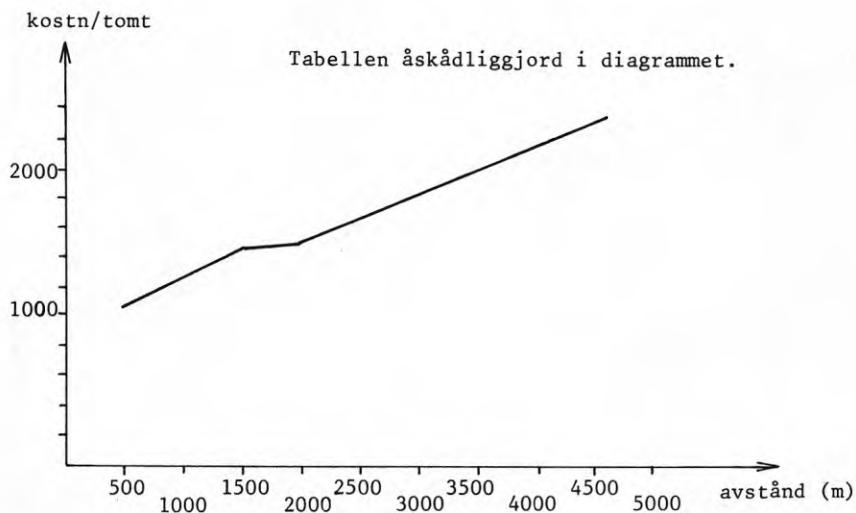
1. 500 m avstånd

högspänning (500+400)m à 30 kr/m	= 27 000
lågspänning 1 900 m à 25 kr/m	= 47 500
transformatorstation	3 000
summa	77 500
kostnad per tomt (77 500 : 72)	1 100

1) Uppgifter om kostnader hämtade från 9 planområden i Mellansverige (områden med 8-56 tomter) samt från representanter för Sandvikens energiverk och Älvkarleby kraftverk AB.

Analog beräkning vid andra avstånd ger resultat enligt tabell.

Avstånd till befintlig strömkälla (m)	kostn i kr/tomt
500	1 100
1 000	1 300
1 500	1 500
2 000	1 550
2 500	1 700
3 000	1 900
3 500	2 050
4 000	2 200



B. GRUPPALTERNATIV

a. Antagande: området ligger inom ett maximalt avstånd på 500 meter från befintlig transformatorstation där anslutning av 4 resp 8 abonnenter är tänkbart (se figur angående principer för el-distribuition).

1. 4 tomter

$$460 \text{ m } 4 \times 25 \text{ mm}^2 \text{ hängkabel } \dot{=} 15 \text{ kr} = 6\,900$$

Kostnad per tomt 6 900:4

1 700 kr

2. 8 tomter	
260 m 4 x 50 mm ² hängkabel à 25 kr =	6 500
(200+280)m 4 x 25 mm ² hängkabel à 15 kr =	<u>7 200</u>
Summa	13 700
Kostnad per tomt 13 700 : 8	<u>1 700 kr</u>

b. Antagande: området ligger inom ett maximalt avstånd på 1 000 meter från befintlig transformatorstation.

1. 4 tomter	
760 m 4 x 50 mm ² hängkabel à 25 kr =	19 000
200 m 4 x 25 mm ² hängkabel à 15 kr =	<u>3 000</u>
Summa	22 000
Kostnad per tomt 22 000 : 4	<u>5 500 kr</u>

2. 8 tomter	
760 m 4 x 50 mm ² hängkabel à 25 kr =	19 000
480 m 4 x 50 mm ² hängkabel à 25 kr =	<u>12 000</u>
Summa	31 000
Kostnad per tomt 31 000 : 8	<u>3 900 kr</u>

c. Antagande: befintlig högspänningsledning går på 100 meters avstånd från närmaste tomtgräns.

1. 4 tomter	
240 m 4 x 25 mm ² hängkabel à 15 kr =	3 600
Transformatorstation (placeras vid högspänningsledningen)	<u>3 000</u>
Summa	6 600
Kostnad per tomt 6 600 : 4	<u>1 700 kr</u>

2. 8 tomter	
580 m 4 x 25 mm ² hängkabel à 15 kr =	8 700
Transformatorstation	<u>3 000</u>
Summa	11 700
Kostnad per tomt 11 700 : 8	<u>1 500 kr</u>

Av beräkningarna framgår att man framför allt i gruppalternativet bör beakta el-kostnaderna vid bebyggelseplaneringen.

Kostnaderna på föregående sida gäller bara fram till tomtgräns. Sedan tillkommer anslutningsskåp och jordkabel.

Större områden för fritidsbebyggelse förläggs oftast ej i direkt anslutning till permanentbebyggelse och för tät fritidsbebyggelse räknar yrkesexploatörer med att kostnaderna för elektrifiering knappast understiger 2 000 kr/tomt, vilket skulle innebära ett "medelavstånd" på ca 3-4 km. Med kostnaderna för anslutningsskåp och jordkabel (30 m à 12 kr/m) skulle den totala kostnaden bli ca 2 800 kr/tomt.

Kostnaden för elektrifiering av enskilda fastigheter eller grupper av fastigheter är som tidigare nämnts mer beroende av ledningsavståndet, men denna bebyggelseform är även lättare anpassbar och även tänkt att kunna förläggas i anslutning till befintlig permanentbebyggelse, vilket skulle innebära att avståndet till befintlig transformatorstation eller högspänningsledning inte blir alltför långt. Om man här räknar med ett maximalt avstånd på ca 700 m till befintlig transformatorstation¹⁾ skulle kostnaden belöpa sig på ca 2 600 kr/tomt för grupper om 4 tomter och 2 300 kr/tomt för grupper om 8 tomter. Med anslutningsskåp och jordkabel på tomtmark skulle kostnaden bli ca 3 400 kr resp 3 100 kr/tomt.

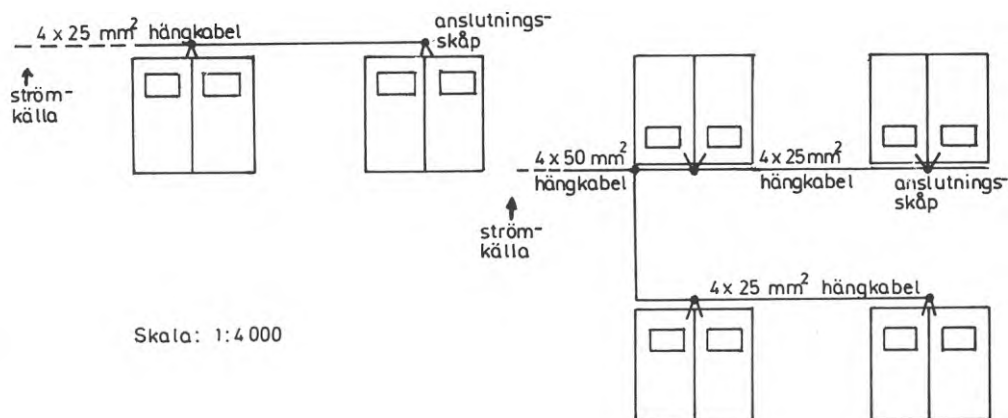
Ovanstående avser kostnader för områden med relativt stora tomter (ca 3 000 m²). För mindre tomter blir kostnaderna lägre, eftersom man kan räkna med kortare avstånd för distributionsledningar och kabel på tomtmark. I grupp-fallet blir minskningen ca 200 kr/tomt för modell enligt sidan 94 och i tät-fallet ca 300 kr/tomt.

Kostnaderna är även beroende av det sätt på vilket anslutningarna sker. Om avgifterna tas ut av en exploatör, som iordningställer hela området, kan man räkna med en 100-procentig anslutning. Ska det hela ske på mer frivilliga initiativ, exempelvis genom en tomtägareförening, får man räkna med att inte alla fastigheter kommer att anslutas genast. Erfarenhetsmässigt räknar man med en 85-procentig anslutning²⁾. Detta innebär att kostnaderna per tomt blir högre, uppskattningsvis 15-20 procent, eftersom man ändå måste dimensionera ledningarna för en fullständig anslutning.

1) Studium av ett 20-tal planer för glesare fritidsbebyggelse eller gruppbebyggelse visar ett avstånd på 100-900 meter till brukningscentrum. I många fall går högspänningsledning genom området.

2) Enligt uppgifter från Älvkarleby Kraftverk AB.

PRINCIPER FÖR EL-DISTRUBUTION VID GRUPPBEBYGGELSE

Badplats

Kostnaden för iordningställande av badplats är beroende av förutsättningar som strandens lämplighet, bottenmaterial, önskemål om standard m m. Till vissa platser måste kanske stora mängder sand transporteras, vilket avsevärt fördyrar anläggningen. Det är även vanskligt att försöka ange normer för erforderlig strandlängd i förhållande till antalet tomtplatser inom ett planområde. Bedömningen måste här ske från fall till fall. Som någon slags medelkostnad för badanläggning i planområden kan man erfarenhetsmässigt sätta ca 500 kr per tomt (enl exploatörer).

Vid glesare bebyggelseformer föreligger sannolikt inte samma starka krav på närhet eller tillgång till bad. Avsaknaden härav kan delvis kompenseras av andra fördelar, exempelvis fina strövområden, tillgång till kulturbygdens skönhetsvärden etc.

Övriga anläggningar

Till övriga anläggningar kan, beroende på områdets standard, hänföras bryggabåtplats, lekplatser för småbarn, bollplaner samt gemensamhetslokaler av olika slag. Här kan även medtagas sopsäcksstation, brevlådor, vägnamsskyltar m m.

Beträffande de dyrare anläggningarna är kostnaderna beroende av förutsättningar och önskemål om standard. Vid detaljplanering av områden med anslutning till större vatten bör särskild plats reserveras i planen för bryggor och små-

båtshamnar. Anläggandet av båtbyggor beror av faktorer som behov av muddring, anläggande av stenkistor m m, bottenmaterialets beskaffenhet etc. Under bra förutsättningar bör ett vattendjup på 1-2.5 meter kunna åstadkommas utan kostsamma muddringsarbeten. Som någon slags medelkostnad kan man erfarenhetsmässigt sätta 1 000-1 500 kr/båtplats. Den genomsnittliga kostnaden per tomt beror sedan på antalet båtplatser. Man bör åtminstone beräkna en båtplats på varannan tomtplats.

Bollplaner för äldre barn bör förläggas lättåtkomligt. En bollplan per 50-75 tomtplatser kan anses som rimligt (enl Detaljplanering för fritidsbebyggelse Publ. 1967:2). Den disponibla plana ytan bör vara ca 3 000 m². Som riktvärde för de mindre barnens lektytor kan anges 150-200 m². Kostnaden för dessa anläggningar brukar röra sig om någon procent av tomternas försäljningspris.

Med anläggningar för renhållning avses främst sopsäckstation. Kostnaden för ställ med papperssäcker brukar röra sig mellan 75 och 100 kr.

Gemensamma lokaler som kan komma ifråga i ett planområde torde främst vara samlingslokal för möten i tomtägareföreningen, gemensamma festligheter m m samt tvättstuga.

Vid bebyggelse i smågrupper torde gemensamhetsutrustningar bli lägre, vilket medför kostnadsbesparingar. Å andra sidan får man då en standardsänkning i jämförelse med tätbebyggelsealternativet, eftersom man här kan utföra anläggningarna till relativt låga kostnader räknat per tomt. Detta medför att gemensamhetsanläggningar plockas bort vid den direkta jämförelsen mellan de olika bebyggelsealternativen.

Iordningställande av området

Till denna post kan hänföras främst åtgärder för röjning, städning, dränering etc. Dräneringsarbeten kan utföras i samband med väg- och va-anläggandet och blir på så sätt billigare.

Röjning inom planområde avser inte bara tomtmark utan även gränsområden. Erfarenhetsmässigt ligger kostnaderna härför på ca 500-800 kr/tomtplats vid en exploatering på 30 % (2 000 m² tomtyta), vilket betyder ca 800-1 200 kr/ha. I denna kostnad ingår även uppsamlade av ris, städning m m.

I gruppbebyggelsefallet kan man tänka sig att markägaren utför röjningen på "lediga stunder". Härigenom skulle dennes (exploatörens) kostnader reduceras avsevärt. Ska man i gruppalternativet räkna med lejd arbetskraft bör kostnaderna per tomt ändå bli lägre, eftersom man här ej behöver inberäkna kostnaderna för iordningställande av grönområden. En realistisk siffra skulle här vara 300-400 kr/tomtplats. Vid kuperad terräng får en kostnadshöjning på ca 10 procent anses som normal.

Räntor

Tidsåtgången från det exploatören bestämmer sig för att göra ett planlagt område för fritidsbebyggelse - och anskaffar mark för ändamålet - till dess planen blir godkänd i alla instanser kan variera åtskilligt men tar ofta flera år i anspråk.

Man kan grovt uppdelat arbetet vid framtagandet av fritidstomter i följande huvudgrupper:

Markanskaffning

Planarbete

Kommunal prövning av planförslaget

Länsstyrelsens prövning av planförslaget

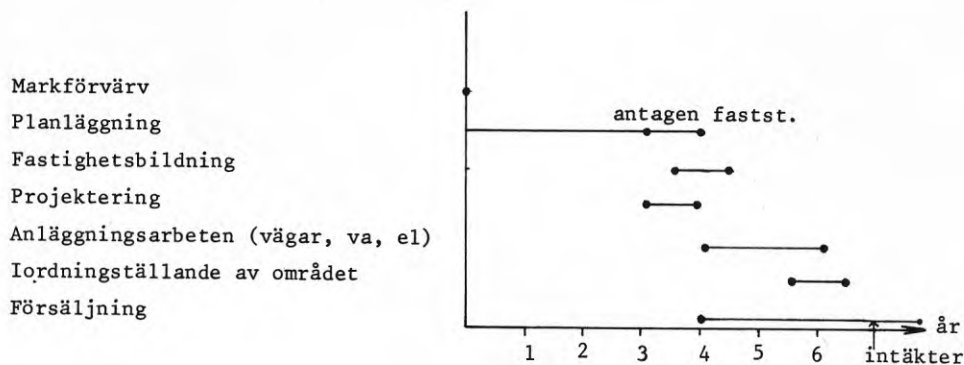
Exploateringsarbeten

Försäljning

Kapitalinvesteringarna under denna tid kan vara avsevärda och långa väntetider medför därmed höga räntekostnader. Härmed avses dels räntekostnader för markförvärv och dels räntekostnader för plan- och projekteringsarbeten m m. Att med någon större noggrannhet beräkna dessa kostnader är givetvis vanskligt beroende på så osäkra faktorer som tidsåtgång, ränteläge etc men försök har i alla fall gjorts till en grov uppskattning.

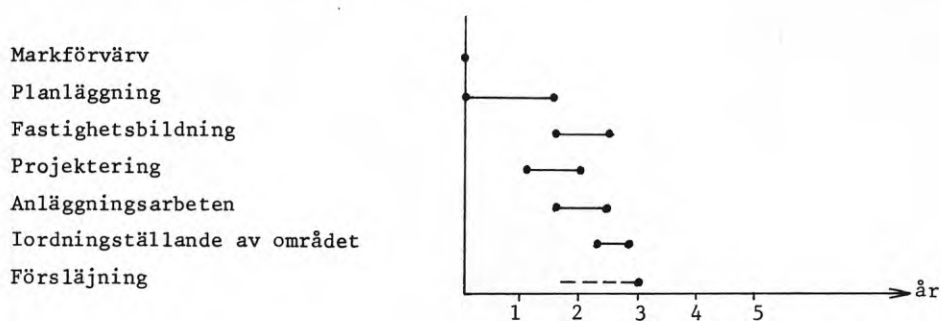
Räntekostnader för vissa investeringar

Enligt redovisade planeringsfall skulle man grovt kunna räkna med följande "investerings- och väntetider", här insatta i en tidsplan.



Tomtförsäljningen börjar redan när planen har fastställts och anses avslutad 1.5 år efter det att området har iordningställts. Beräkningen av räntekostnaderna sker under en sjuårsperiod. Detta inkluderar försäljningstiden. Försäljningar beräknas till ca 50 tomter per år, vilket medför att anläggningsarbetena förskjuts ett år i 96-tomtersalternativet.

Motsvarande planeringsschema för gruppbebyggelse.



Här förutsätts att tomtförsäljningen går snabbt och att alla tomter är sålda när området har färdigställts. Det skulle således ta ca 3 år från det marken avsätts för bebyggelse till dess området har färdigställts och tomterna försålts.

Beräkningen av räntekostnaderna sker här för gjorda investeringar av gemensam karaktär (markkostnad ej inräknad). Detta innebär att kostnader för servisledningar för vatten, anläggning för enskild infiltration samt el-anslutning på tomtmark ej ingår i beräkningen, eftersom detta utgör anläggningar, som den enskilda fastighetsägaren själv får svara för. Vid småtomter, där infiltration sker gemensamt, ingår infiltrationsanläggningen i kostnadsberäkningen.

I tätalternativet förutsättes en etappvis tomtförsäljning med ca 50 tomter per år. Vid större planområden medför detta att utbyggnaden sker successivt och räntekostnaderna korrigeras härför.

Nedanstående tabell visar räntekostnader för de olika alternativen.

RÄNTEKOSTNADER FÖR INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGAR M M

Tomtstorlek (m ²)	Terräng	Berg (cm)	VA	Antal tomter och räntesats											
				4		8		48		64		96			
				6 %	9 %	6 %	9 %	6 %	9 %	6 %	9 %	6 %	9 %	6 %	9 %
3000	Plan	50	1	1000	1400	900	1300	1700	2600	-	-	-	-	1900	2800
3000	Plan	150	1	800	1300	700	1100	1400	2200	-	-	-	-	1500	2300
3000	Plan	50	2	1600	2200	1500	2000	2500	3900	-	-	-	-	2600	4000
3000	Plan	150	2	1400	2000	1300	1900	2200	3400	-	-	-	-	2400	3600
3000	Kuperad	50	1	1100	1700	1000	1500	1800	3000	-	-	-	-	1900	3200
3000	Kuperad	150	1	1000	1500	800	1300	1600	2500	-	-	-	-	1600	2600
3000	Kuperad	50	2	1600	2500	1500	2400	2800	4400	-	-	-	-	2800	4500
3000	Kuperad	150	2	1300	2000	1400	2100	2300	3900	-	-	-	-	2400	4000
1500	Plan	50	1	900	1400	800	1200	-	-	2000	3100	2000	3200		
1500	Plan	150	1	800	1300	700	1100	-	-	1700	2800	1700	2900		
1500	Kuperad	50	1	1000	1600	900	1400	-	-	2200	3500	2200	3600		
1500	Kuperad	150	1	1900	1500	800	1300	-	-	1900	3100	1900	3200		

"Exploatörsberoende kostnader"

KOSTNADSREDOVISNING

Markkostnader, lagfartskostnader

Priset på råmark varierar givetvis avsevärt beroende på bl a region, områdets läge, tillgänglighet, attraktivitet, markbeskaffenhet etc. För mellansvenska förhållanden (utanför Storstockholmsområdet) kan markpriserna normalt sägas variera mellan 0.40 och 1 kr/m².

Vid exploatering av ett större fritidsbebyggelseområde sker detta oftast av en yrkesexploatör och markkostnaden blir en viktig kostnadspost i exploateringskalkylen. Kostnaden per tomt blir - förutom råmarkspriset - givetvis även beroende av exploateringsgraden. I nedanstående tabell visas kvartersmarkkostnaden/m² vid varierande exploateringsgrad och råmarkspris.

Exploaterings- grad (%)	Råmarkspris (kr/m ²)					
	0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50
30	0.83	1.67	2.50	3.33	4.17	5.00
35	0.70	1.43	2.15	2.86	3.57	4.29
40	0.60	1.25	1.88	2.50	3.13	3.75
45	0.55	1.11	1.67	2.22	2.78	3.33
50	0.50	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00

I områden där gruppbebyggelse främst kan bli aktuell bör efterfrågan på mark ej vara alltför stor. Vid kostnadsjämförelsen kan man därför räkna med ett relativt lågt markvärde.

Vid ett råmarkspris på 0.50 kr/m² och med en exploateringsgrad på 30 % blir markkostnaden för 1 500 m² stora tomter 2 500 kr och för 3 000 m² stora tomter med en exploateringsgrad på 45 % blir kostnaderna 3 330 kr.

I gruppalternativet kan man tänka sig åtminstone två situationer.

- En yrkesexploatör köper upp ett mindre område och exploaterar detta. Situationen blir analog med tätalternativet bara med den förändringen att exploateringen sker i mindre skala.

- Markägaren exploaterar i egen regi. Vid denna situation kan det vara mer vanskligt att sätta ett råmarkspris. Att ersättning ska utgå för den egentliga tomtmarken kan anses självklart, men vilket pris man ska sätta på marken i övrigt är svårare att avgöra.

I större planområden ingår även grönområden i markköpet. I grupp-fallet skulle man kunna räkna med en överlåtelse av själva tomtplatsmarken, medan äganderätten till den övriga marken inom planeringsområdet behålles. För dessa områden kan man i stället tala om en begränsning i äganderätten, eftersom markägaren hindras att bruka marken som tidigare i tomternas omedelbara närhet.

Om man utgår ifrån att den egentliga tomtmarken ska åsättas marknadsvärdet (råmarksvärdet) kan man tänka sig varianter av följande värderingsgrunder:

- Tomtmarken åsättes marknadsvärdet medan omkringliggande mark ej ingår i kalkylen.
- Tomtmarken åsättes marknadsvärdet och omkringliggande mark marknadsvärdet - jord- och skogsbruksvärdet.
- Tomtmarken åsättes marknadsvärdet och omkringliggande mark någon andel av marknadsvärdet, exempelvis hälften.
- Hela planeringsområdet åsättes marknadsvärdet. Detta blir analogt med situationen vid köp av området.

Om man utgår ifrån den förutsättningen att ett område, lämpat för fritidsbebyggelse även ur plansynpunkt, skall exploateras, kan det vid kostnadsjämförelser synas lämpligt att använda det tredje värderingsalternativet, dvs den egentliga tomtmarken åsättes marknadsvärdet medan omkringliggande områden får marknadsvärdet reducerat med jord- och skogsbruksvärdet. Genom att bebygga området med en eller flera grupper av fritidshus spolierar markägaren ofta framtida möjligheter att exploatera området för tät fritidsbebyggelse. Ibland torde det också vara möjligt att återkomma med en senare förtätning om så visar sig lämpligt. Alt. 2 innebär i så fall en hög kostnadsbelastning av de först exploaterade tomterna. Å andra sidan kvarstår äganderätten till markområden mellan tomterna och grupperna, även om dipositionsfriheten begränsas.

Vid en alternativ exploatering av ett begränsat område bör man vid gruppbebyggelse räkna med en betydligt lägre exploateringsgrad än vid tätbebyggelse. I denna kostnadsjämförelse räknas med en hälften så stark utnyttjandegrad i gruppalternativet, dvs 0.75-1.0 tomter/ha (15-22.5 % exploateringsgrad).

Vid ett pris på 0.15 kr/m² för jord- och skogsbruksmark och vid tillämpning av alt. 2 varierar i så fall tomtmarkskostnaden med råmarkspris (marknadsvärde) och exploateringsgrad enligt tabell nedan.

Exploateringsgrad (%)	Råmarkspris (kr/m ²)					
	0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50
10	1.15	3.65	6.15	8.65	11.15	13.65
15	0.82	2.48	4.15	5.82	7.48	9.15
20	0.65	1.90	3.15	4.40	5.65	6.90
22.5	0.59	1.71	2.82	3.93	5.04	6.15

Tabellen visar tomtmarkskostnadens variation med råmarkspris (marknadsvärde) och exploateringsgrad vid gruppbebyggelse med jord- och skogsbruksvärde à 0.15 kr/m² (alt. 2 enligt ovan förutsätts).

Vid ett råmarkspris på 0.50 kr/m² och med 1 500 m² stora tomter (15 % exploateringsgrad) blir markkostnaden per tomt 3 720 kr och med 3 000 m² stora tomter 5 130 kr.

Lagfartskostnader

Vid förvärv av fast egendom ingår även skyldighet att söka lagfart enligt 20 kap JB. Lagfart är en inskrivning av förvärv av äganderätt till fast egendom och medför att förvärvet får offentlig trovärdighet.

För bl a köp uttages sk lagfartsstämpel, som är en form av omsättningsskatt. Den utgör för fysisk person 1 % av köpeskillingen (eller av taxeringsvärdet om detta är högre). Dessutom tillkommer en fixerad expeditionsavgift på 30 kr.

När en yrkesexploatör köper upp ett markområde för bebyggelse måste denne alltså söka lagfart på området och betalar då 1 % av köpeskillingen + 30 kr. Räknat

på nämnda markpriser skulle kostnaden per tomt om 3 000 m² bli ca 60 kr och 1 500 m² ca 55 kr. Därtill kommer räntekostnader. Motsvarande i grupp-fallet skulle bli ca 80 respektive 70 kr. Räntekostnaderna blir försumbara i dessa fall.

Om markägaren exploaterar i egen regi blir det inte fråga om något markförvärv och därmed ej heller några kostnader för lagfart.

Markräntor

Det normala tidsintervallet mellan markförvärv och fastställd plan kan för tätbebyggelseområden röra sig om 4-5 år (tidigare avsnitt). Tidsperioden varierar givetvis för olika områden. (Det har förekommit fall med tidsperioder på närmare 10 år). Sedan tillkommer tid för anläggningsarbeten och försäljning varför det kan anses rimligt att räkna med en total genomsnittlig tidsperiod på ca 7 år.

Under antagande att ett råmarkspris på 0.50 kr/m² och med en tidsperiod på 7 år erhålles följande kostnader per kvadratmeter kvartersmark med en räntefot på 6 % resp 9 %.

Exploateringsgrad (%)	Råmarkskostnad (kr/m ²)	Kostnad för kvartersmark (kr/m ²)	Räntesats (%)	Ränta (kr/m ²)
30	0.50	1.67	6	0.84
			9	1.39
35	0.50	1.43	6	0.72
			9	1.19
40	0.50	1.25	6	0.63
			9	1.04
45	0.50	1.11	6	0.56
			9	0.92
50	0.50	1.00	6	0.50
			9	0.83

Vid en exploateringsgrad på 45 % och med tomter på 3 000 m² blir räntekostnaderna per tomt 1 680 kr med 6 % ränta och 2 760 kr med 9 % ränta. Normalt planerar man för något mindre tomtarealer i tätbebyggelsesammanhang, varvid den totala tomtkostnaden blir lägre. Vid 30 % exploateringsgrad men med en tomtareal på 1 500 m² blir räntekostnaderna 1 260 kr resp 2 085 kr.

Om man i gruppbebyggelsealternativet utgår ifrån att någon form av enklare planläggning blir nödvändig, torde tiden från det marken avsätts för bebyggelse till planens antagande kunna reduceras väsentligt i jämförelse med tät-fallet. Här får en total tidsperiod på ca 3 år till försäljningstillfället anses som skäligt.

Att beräkna räntekostnader vid gruppbebyggelse kan ställa sig vanskligt om markägaren exploaterar i egen regi. Man kan utgå från alternativkostnader och beräkna den "förlust" markägaren gör genom att inte sälja området. Beräkningarna skulle då bli analoga med tätbebyggelsealternativet och räntekostnaderna blir då enligt tabell

Exploateringsgrad (%)	Råmarkspris (kr/m ²)	Tomtmarkskostn. (kr/m ²)	Räntesats (%)	Ränta (kr/m ²)
15	0.50	2.48	6	0.47
			9	0.73
22.5	0.50	1.71	6	0.32
			9	0.50
30	0.50	1.32	6	0.25
			9	0.39

Med 6 % ränta skulle detta innebära en kostnad på 705 kr för 1 500 m² stora tomter och 960 kr för 3 000 m² stora tomter.

Vanligtvis torde markägaren knappast betrakta det som en kostnad att under en kort tidsperiod inte kunna utnyttja området som tidigare. Istället får han tillgodogöra sig den markvärdestegring som sker vid en eventuell exploatering. Detta gäller även i tätalternativet. Vid den direkta kostnadsjämförelsen mellan tät- och gruppbebyggelse tas därför denna post ej med vid beräkningarna för att jämförelsen skall bli någorlunda likvärdig. Samma sak gäller för lagfartskostnader.

Administration och försäljning

Dessa kostnader utgör ofta en relativt stor del av försäljningspriset, normalt 20-25 % för tätbebyggelseområden. Kostnaderna gäller för den organisation som samordnar exploateringen, svarar för tomtförsäljningen och upprättande av kont-

trakt, lagfarts- och inteckningsärenden, kostnad i samband med ordnande av köparnas lån vid tomtförvärvet och 10-15 års inkassotid.

Här har givetvis tidsfaktorn stor betydelse och mycket kan vinnas genom en rationell behandling av planärenden hos planmyndigheter och exploateringsföretag.

I de fall där markägaren själv svarar för exploatering av smågrupper torde man normalt ej behöva räkna med några större kostnader för administration och försäljning. Administrationen kan ske under "mellantid" och det vanliga förfarandet är nog att man först skaffar sig "presumtiva" köpare och sedan exploaterar, varför försäljningskostnaderna torde bli små. Ett färre antal tomter går i allmänhet snabbt till försäljning.

I detta fall antages i kalkylerna administrations- och försäljningskostnaden bli ca 10 % av försäljningspriset. Detta under förutsättning att markägaren exploaterar i egen regi och att han kan göra detta som komplement till jord- och skogsbruket.

Om man tänker sig att exploateringen för gruppbebyggelse handhas av yrkesexploatör får man givetvis räkna med högre kostnader.

Riskpremie

Vid bebyggelseexploatering finns givetvis inga garantier för att allt kommer att klaffa helt enligt beräkningarna. Att exploatera för fritidsbebyggelse innebär många gånger att man måste ta vissa risker alltifrån markköpet till försäljningen.

Planmyndigheters agerande, försäljningsfrekvens etc är inte alla gånger så lätta att förutbestämma. Dessutom kan man drabbas av oförutsedda kostnadsökningar pga extrema klimatologiska förhållanden, ökade materialkostnader och löner pga skatte- och avgiftsökningar etc.

Detta gör att en yrkesexploatör måste gardera sig mot sådana oförutsedda utgifter och detta gör man vanligtvis genom ett direkt påslag på anläggningskostnaderna. Vid tätbebyggelse anses det som rimligt att beräkna denna risk till ca 10 % av anläggningskostnaderna.

Vid gruppbebyggelse däremot, där markägaren exploaterar i egen regi och det hela sker successivt och i mindre skala, är kapitalinsatsen liten och risktagandet blir inte så stort. Givetvis kan lokala klimatvariationer och materialkosnadsökningar spela in, men det torde ändå röra sig om marginella effekter. Något separat belopp upptages ej i kalkylen, utan avsättningen för risk sammanförs med avsättningen för vinst (se nedan).

Vinst

Vinsten ingår även i försäljningspriset och tas i regel ut som en viss procentuell andel av försäljningspriset. Vinsten i de olika exploateringsalternativen är givetvis beroende av typ av exploatör, vilka skatteeffekter den får etc.

En yrkesexploatör kalkylerar normalt med en vinst på ca 10 % av försäljningspriset för tomter i medelstora planområden. I "verkligheten" varierar den sedan givetvis inom vissa gränser.

I gruppalternativet **rör** det sig normalt om ett fåtal tomter, och vinsten kan därför inte stiga till några större belopp i absoluta tal. Ska markägaren exploatera i egen regi kan han givetvis räkna med ett högre ingångsvärde på marken och nöja sig med en något lägre beräknad vinst. I detta fall sker beräkningen med en lika stor procentuell vinstandel som i tätbebyggelsefallet dvs 10 % av försäljningspriset. Här ingår då en viss täckning för det risktagande det ändå kan innebära att påbörja exploateringen.

ÅRSKOSTNADER

Nedanstående tablå visar årskostnadens sammansättning i form av procentuella andelar av anläggningskostnaden. Uppgifterna om vägar och va är hämtade från Gunnar Ericssons rapport R2:1972. Medelräntan antas vara 6.0 %.

Anläggning	Avskrivn.- tid, (år)	Ränta (%)	Avskrivn. (%)	Drift, underhåll (%)	Summa (%)
Vägar, vändplatser	60	6.0	0.2	2.0	8.2
Ledningar (PEL och PVC)	40	6.0	0.6	1.8	8.4
Vattentäkt	20	6.0	2.7	5.5	14.2
Reningsstation med biologisk och kemisk rening	20	6.0	2.7	9.0	17.7
Toalett WC	15	6.0	4.3	3.7	14,0
Toalett TC	10	6.0	7.6	0.4	14.0
Infiltrationsanläggning	10	6.0	7.6	5.0-8.0	18.6-21.6
Elektriska anl. (avser kabel på tomtmark samt anslutningsskåp)	20	6.0	2.7	2.0	10.7
Bad, övriga anläggningar	15	6.0	4.3	8.0	18.3

Årliga kostnader för transport och destruktion av latrin (driftskostnader), samt eluppvärmning av va-ledningar.

Med antagandet att fritidshuset utnyttjas 10-12 veckor per år, tömning av TC uppgår till högst 10 st per år, tömningskostnad 10 kr och destruktionskostnad på 70 kr per hurhåll och år blir den totala driftskostnaden $10 \cdot 10 \text{ kr} + 70 \text{ kr} = 170 \text{ kr}$.

Årskostnaden för värmning av va-ledningar blir för distributionsledning 80 öre/m och för servisledning 20 öre/m.

SKATTEKONSEKVENSER VID EXPLOATERING AV MARK FÖR FRITIDSBEBYGGELSE
Lennart Bovin

EXPLOATERING SOM INNEBÄR FÖRSÄLJNING AV BYGGNADSTOMTER MED ELLER
UTAN HUS

Vid försäljning av byggnadstomter med eller utan hus är det förvärvskällorna "inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet" och "inkomst av tomtrörelse" som kommer ifråga.

Reglerna för beräkandet av inkomsten vid förvärvskällan tillfällig förvärvsverksamhet (realisationsvinstberäkning) inriktar sig främst på privatpersoners handel med fastigheter i mindre skala och skattereglerna har inkommit enbart för detta ändamål.

Tomtrörelsebeskattningen är en form av rörelseverksamhet och lyder således under de speciella regler som gäller all slags rörelse. Rörelsereglerna har sedan fått vissa tillägg som i en del fall överensstämmer med reglerna för realisationsvinstberäkningen för att vara anpassade för just fastighetsförsäljningar. Tomtrörelsereglerna kommer att bli tillämpliga på privatpersoners fastighetsaffärer, då de sker i större skala, samt yrkesexploatörers verksamhet i de fall verksamheten inte är att hänföra till byggnadsrörelse.

Gränsdragningen mellan inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet och inkomst av rörelse

Gränsdragningen mellan tillfällig förvärvsverksamhet och rörelse var före den nya lagstiftningen om realisationsvinstbeskattning (trädde i kraft 1968-01-01) ganska oklar. Enligt de nya bestämmelserna anses emellertid rörelse föreligga i första hand när fastigheten uppenbarligen förvärvats för att ingå i en yrkesmässig tomtrörelse och i andra hand om den skatteskyldige under tio kalenderår avyttrat minst femton byggnadstomter.

Tomtrörelse enligt första punkten t ex fastigheter som inköpts av tomtbolag eller när mark förvärvats som enligt fastställd detaljplan är avsedd för bebyggelse.

Planläggningen har alltså betydelse i de fall det redan vid förvärvet finns en fastställd plan för området. Har fastigheten blivit planlagd först efter förvärvet kan enbart detta faktum inte medföra att tomtrörelse anses föreligga.

En annan förutsättning som också skall vara uppfylld är att det planlagda området inte är alltför obetydligt. Något minsta antal tomter som planen skall innehålla är inte fixerat utan det bedömes från fall till fall. Enligt departementschefen synes emellertid den praktiska gränsen snarare ligga över än under tio tomter.

Under den andra punkten angående tomtrörelse enligt schablonregeln bedömes alla övriga försäljningsfall. Enligt denna schablonregel skulle försäljningen av byggnadstomter anses ingå i tomtrörelse om den skattskyldige sålt minst femton byggnadstomter under tio kalenderår. Samma sak gäller om makar under äktenskapet sålt femton byggnadstomter tillsammans under tio år. Tvångsförsäljningar genom expropriation och liknande liksom försäljningar för jord- och skogsbrukets yttre rationalisering medräknas inte vid beräkningen av antalet sålda tomter.

Har tomtförsäljningarna skett från olika fastigheter eller från olika delar av en fastighet skall vid beräkandet av antalet tomtförsäljningar enbart medräknas försäljningar av sådana tomter som med hänsyn till inbördes läge normalt kan anses ingå i samma tomtrörelse.

Ett annat faktum som bör iakttas vid beräkningen av antalet tomtförsäljningar är att någon skillnad mellan stora och små tomter inte kan göras. Schablonregeln kan inte utesluta att försäljning av ett större markområde som i och för sig kan inrymma flera tomter räknas som en försäljning.

Enligt propositionen bör det också gälla att markförsäljningar som har ett annat syfte än tomtförsäljning inte skall medräknas. Exempel härpå kan vara försäljning av ett område för ett grustag.

Vid beräkningen av antalet försålda byggnadstomter skall inte bara försäljningar utan även upplåtelser av nyttjanderätt till tomter för bebyggelse medräknas. Enligt propositionen åsyftas härvid inte vanliga jordbruksarrenden utan endast upplåtelse av byggnadstomter på vilka nyttjanderättshavarna har rätt att uppföra en byggnad.

Inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet

Reglerna för beräkning av inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet finns

reglerade i kommunallagens 35-37 §§. Vid beräkningen framräknas en realisationsvinst av fastighetsförsäljningen. Denna vinst beräknas genom att från inkomstsidan av fastighetsförsäljningen dra av vissa i lagreglerna specificerade avdrag.

Vid beräkning av realisationsvinsten upptages på inkomstsidan:

1. Försäljningspriset
2. Tidigare åtnjuta värdeminskningssavdrag

På avdragssidan tas följande poster upp:

1. Ingångsvärdet

Detta ingångsvärde kan beräknas på flera olika sätt

- a) En säljares inköpspris för fastigheten.
- b) Har säljaren förvärvat fastigheten genom arv, testamente, gåva eller bodelning, skall närmast föregående inköpspris användas som ingångsvärde.
- c) Om fastigheten innehafts mer än 20 år får säljaren använda 150 % av fastighetens taxeringsvärde 20 år före försäljningen som ingångsvärde.
- d) Har säljaren förvärvat fastigheten år 1914 eller tidigare får han använda 150 % av fastighetens taxeringsvärde år 1914 som ingångsvärde.
- e) Om fastigheten förvärvats genom arv, testamente eller bodelning i anslutning till makes död får säljaren också använda 150 % av fastighetens taxeringsvärde vid bodelningen som ingångsvärde.

Sedan ingångsvärdet sålunda bestämts får detta uppräknas med hänsyn till förändringen av penningvärdet; med ledning av en indexserie grundad på konsumentprisindex och levnadskostnadsindex, med begränsningen att omräkningstalet för år 1914 är det högsta tal som får användas.

2. Kostnader för förbättringar och reparationer

Liksom fastighetens ingångsvärde får förbättringskostnader räknas upp med index och dras av från försäljningspriset. Avdrag får dock endast ske för förbättringskostnader som under året överstigit 3 000 kronor per tomt.

3. Särskilt avdrag för bostadsbyggande

Ett särskilt avdrag får vid vinstberäkningen göras om avyttringen omfattar byggnad som i huvudsak är avsedd att användas för bostadsändamål. Detta avdrag får ske med ett fast belopp om 3 000 kronor för varje påbörjat kalenderår som bostadsbyggnaden funnits på fastigheten, dock inte för år före 1914. Även om det finns flera bostadsbyggnader på fastigheten får emellertid endast ett avdrag göras.

4. Lagfartskostnader m m

Kostnader i samband med förvärv och avyttring av fastighet får dras av vid vinstberäkningen. Exempel på sådana kostnader är stämpelkostnader, provisioner m m.

Skillnaden mellan summan av inkomstposterna och summan av avdragsposterna utgör sedan realisationsvinsten. Om fastigheten innehafts mindre än två år av säljaren är hela vinsten skattepliktig. Har fastigheten innehafts två år eller mer är 75 % av vinsten skattepliktig.

Inkomst av tomtrörelse

För beskattning av tomtrörelse skall de allmänna reglerna för beskattning av inkomst av rörelse gälla (kommunallagen 27-30 §§), dvs bruttointäkter - vissa avdrag beskattas. Enligt bokföringslagen skall också rörelseinkomst vid tomtrörelse ske efter bokföringsmässiga grunder. Hänsyn skall alltså tas till in- och utgående lager, fordringar och skulder. För tomtrörelsebeskattningen infördes också efter förslag av markvärdekommittén (SOU 1966:23 och 24) vissa speciella regler samtidigt med de nya realisationsvinstreglerna.

Vid beräkandet av den skattepliktiga inkomsten redovisas den bruttointäkt som tomtrörelsen givit och från denna görs sedan vissa avdrag. Be-

räkningen av bruttointäkten brukar inte vålla några svårigheter, men på avdragssidan finns en del särskilda bestämmelser.

De avdrag som får göras är:

1. Ingångsvärdet

Ingångsvärdet för de fastigheter som utgör varulagret är den verkliga anskaffningskostnaden för fastigheten när den förvärvades. Ingångsvärdet kan också på samma sätt som vid beräkning av realisationsvinsten beräknas på grundval av något av de taxeringsvärden som står till buds enligt reglerna för realisationsvinstberäkningarna.

Vid tomtrörelsebeskattningen får anskaffningskostnaden för sådan i tomtrörelse ingående mark som anskaffats innan rörelsen börjat uppräknas med index för den del av innehavstiden som sträcker sig fram till rörelsens påbörjande. Vad beträffar mark som rörelseidkaren har förvärvat samtidigt med eller efter rörelsens påbörjande skall försäljningsvinsten beräknas med utgångspunkt från anskaffningskostnaden utan rätt till någon indexuppräkning.

En komplettering till regeln om ingångsvärdet på mark som är förvärvad innan rörelsens början har härvid ansetts behövlig.

Ingångsvärdet kan ju som tidigare sagts beräknas på flera sätt. Sker ett flertal försäljningar från samma fastighet under den tid rörelsen pågår är det angeläget att ingångsvärdet vid de olika tomtförsäljningarna beräknas på samma sätt. Därför gäller att det ingångsvärde för fastigheter, som godtagits vid första taxeringen efter rörelsens början, i princip skall ligga till grund för inkomstberäkningar också vid senare års taxeringar så länge fastigheten ingår i rörelsen.

Det sålunda framräknade ingångsvärdet skall alltså gälla för de fastigheter som ingår i tomtrörelsen. Inget hindrar att ett ingångsvärde per kvadratmeter användes.

2. Vissa kostnader

Kostnader i samband med den tilltänkta rörelsen bör, sedan denna börjat,

kunna aktiveras och avskrivnas i likhet med vad som sker enligt gällande praxis. Detta borde även gälla sådana kostnader för iordningställandet av tomterna som uppkommit under den tid de första fjorton tomterna sålts, till den del kostnaderna faller på de fortsatta tomtförsäljningarna i rörelsen.

3. Avdrag för värdeminskning

Någon allmän regel som nedskrivning av lagret vid bskattningsårets utgång till lägst 40 % av anskaffningsvärdet eller återanskaffningsvärdet har emellertid i motsats till andra typer av rörelse inte ansetts lämplig. De fastigheter som ingår i lagret skall istället upptas till vad som med hänsyn till risk för förlust, prisfall m m framstår som skäligt. Dolda reserver i vanlig bemärkelse kan således i princip inte uppkomma vid en värdering enligt dessa grunder om inte de angivna riskerna över-skattas vid värderingen.

Den sålunda framräknade vinsten av tomtrörelsen skall sedan beskattas till 100 % oberoende av innehavaren.

Upphörande av tomtrörelse

Om tomtrörelse konstaterats skall inte denna gälla för all framtid utan speciella regler för tomtrörelsens upphörande finns utarbetade.

Om tomtrörelsen från början inte varit kvalificerad utan det varit fråga om tomtrörelse enligt schablonregeln och tomtrörelsen endast omfattat sådan mark som inte ingår i fastställd stadsplan eller byggnadsplan skall tomtrörelsen upphöra om den skattskyldige och hans maka under de senast förflutna 10 åren inte upplåtit någon byggnadstomt. Om någon av rörelsens fastigheter under 10-årsperioden blivit föremål för expropriation, avyttras för jordbrukets yttre rationalisering eller avyttrats på grund av flygbuller, skall detta inte medföra att uppehållet i rörelsen avbrutits.

I övriga fall gäller, att en tomtrörelse som en gång påbörjats skall anses pågå tills dess rörelsens lager av tomter slutsålts.

Slutförsäljning av tomtlager

För att ta bort de utbudshämmade verkningarna av tomtrörelsebeskattningen finns ännu en specialregel. Denna gäller beskattningen vid slutförsäljning av tomtlager. Även för denna specialregel gäller emellertid att den endast får användas på tomtrörelse enligt schablonregeln.

Om den skattskyldige avyttrar allt som återstår av den eller de fastigheter som utgjort lagertillgång i rörelsen gäller för den del av försäljningsvinsten som belöper på annan tomtmark än sådan som ingår i fastställd stadsplan eller byggnadsplan att denna vinst skall behandlas som realisationsvinst i stället för som rörelseinkomst.

I syfte att motverka missbruk av specialregeln om slutförsäljning föreskrivs att regeln om vinstens beskattande såsom realisationsvinst inte skall gälla om avyttringen kan antas ha skett väsentligen i syfte att bereda avyttraren eller förvärvaren eller annan med vilken någondera är i intressegemenskap en obehörig skatteförmån.

KONSEKVENSEN AV TILLÄMPNINGEN AV DE ALLMÄNNA REGLERNA VID FÖRSÄLJNING AV FRITIDSTOMTER MED ELLER UTAN HUS

Realisationsvinstbeskattning eller tomtrörelsebeskattning

De två inkomstslagen skiljer sig på en del punkter vid vinstberäkningarna, men det skall väl konstateras att skillnaderna i en del fall inte blir av direkt avgörande betydelse, medan de i andra fall kan spela en betydande roll.

Det som man egentligen "går miste om" vid vinstberäkningen i inkomstslaget rörelse är indexuppräknningen av ingångsvärdet och nedlagda förbättringskostnader från den tidpunkt rörelsen började, det fasta 3 000 kronors-avdraget för bostadsbyggnad samt eventuell nedräkning av vinsten till 75 %.

Då indexräkningen upphör bara från den tidpunkt då rörelsen började och framåt, kommer detta inte att spela så stor roll för markägaren, om han inte gör några längre uppehåll i avyttringarna efter det att rörelsen börjat.

Om markägaren tänker sikta på en tätare exploatering, dvs avyttra mer än fjorton tomter, har han i stort sett två möjligheter. Den ena är att sälja hela den delen av fastigheten, som skall bli föremål för exploatering till ett exploateringsföretag. Detta skulle medföra att vinsten för hela den del som skulle exploateras blir beräknad som realisationsvinst. En variant av detta försäljningssätt skulle naturligtvis vara att själv exploatera 13 tomter och därefter försälja resten av området till ett exploateringsföretag. Nu torde väl detta förfarande stöta på vissa svårigheter ut plansynpunkt, men kan väl om exploateringen är tänkt att ske i olika grupper i vissa fall vara möjlig.

Den andra möjligheten är att exploatera området i egen regi. I det fall markägaren avyttrar endast råmarkstomter torde även detta ske om inte i ett sammanhang, så med inte alltför stora intervaller. Ingångsvärdet för råmarken är dessutom förhållandevis lågt och om markägaren inte kan tillgodogöra sig indexuppräknningen under några års tid, får detta en relativt liten betydelse. För det fall markägaren utför markanläggningar och kanske även bebygger tomterna innan försäljningen blir förhållandet i stort sett likartat, dvs anläggningar och eventuell bebyggelse utföres vanligtvis för samtliga tomter i ett sammanhang och det ligger då ofta i markägarens eget intresse att avyttra fastigheterna så snart markanläggningarna och bebyggelsen färdigstälts. Om han däremot väljer att exploatera området i etapper, får ju indexuppräknningen en viss effekt, men det blir ju här liksom i föregående fall fråga om en indexförlust endast för ingångsvärdet på marken.

Det skall här också påpekas att vissa möjligheter att exploatera även ett större antal tomter och bli beskattad enligt reglerna för realisationsvinstbeskattning finns i reglerna för slutförsäljning av tomtlager. För ett exploateringsföretag kommer aldrig dessa problem att uppstå utan här sker ju beskattningen enligt reglerna för tomtrörelse oavsett hur många tomter som avyttras.

I den följande framställningen med synpunkter på inkomstsidans och avdragssidans poster kommer i stort sett framställningen att basera sig på realisationsvinstens beräkningsregler som också i stora delar är tillämpliga på tomtrörelsebeskattningen.

Inkomstsidans poster

Inkomsterna består av posterna för försäljningspriset och åtnjutna värdeminskningsavdrag. Försäljningspriset brukar vanligtvis inte vålla några problem, men vad beträffar värdeminskningsavdragen finns det en del bestämmelser som måste iakttas vid beräkandet.

Enligt de nya reglerna angående realisationsvinstberäkning skall vissa värdeminskningsavdrag återföras endast för de år då avdraget åtnjutits med 3 000 kronor eller mer. Det gäller här främst värdeminskning av byggnader och sådana inventeringar vilkas värden inräknas i fastighetens byggnadsvärde. För att avdrag skall anses vara åtnjutet krävs att det verkligen utnyttjats vid de aktuella årens taxering, dvs minskat den taxerade inkomsten.

För vissa andra värdeminskningsavdrag gäller att de alltid skall återföras till beskattning i den mån de återvinnes. Till denna kategori värdeminskningsavdrag hör de som avser skog, substansminskning, skogsvägar och täckdikningsanläggningar.

Vad beträffar skogsvärdeminskningsavdrag motiveras en återföring också av gällande bestämmelser för beskattning av intäkt av skog vid försäljning av skog i samband med avyttringar av tomter.

Sedan 1929 förs hos länsstyrelserna en liggare över medgivna skogsvärdeminskningsavdrag där skatteskyldiga som inte själva känner till vilka avdrag som åtnjutits kan få erforderlig ledning.

Rätt till avdrag för värdeminskning av skogsvägar och täckdikningsanläggningar infördes i lagstiftningen 1962. Återföringen av dessa avdrag motiveras av att de nedlagda kostnaderna varit avdragsgilla som förbättringskostnader. För den typ av exploatering som det här är fråga om blir problemen med värdeminskningsavdragen troligen inte speciellt stora utom i de fall tomten är bebyggd med äldre byggnad eller att ett större markområde bevuxet med skog går i försäljning. I detta senare fall kan ibland värdeminskningen uppgå till relativt stora belopp.

Avdragssidans poster

Vad beträffar avdragssidans poster: ingångsvärde, förbättringskostnader, fast avdrag och kostnader i samband med förvärv och försäljning är problemen ofta större.

Bestämmandet av ingångsvärdet

Detta värde kan som synes ovan beräknas på ett flertal olika sätt. Det står den skatteskyldige fritt att använda vilket alternativ som helst och när de alternativ som av materiella skäl inte går att tillämpa i hans fall tagits bort måste således en kalkyl göras över vilket alternativ som är det mest lönsamma.

Proportionering av ingångsvärdet

Detaljerade föreskrifter i denna fråga har inte getts i den nya lagstiftningen. I stället har det överlämnats åt riksskattenämnden att meddela anvisningar i saken. Endast i en tveksam principfråga har ställning tagits, nämligen om proportioneringen skall ske med utgångspunkt från inköpsårets eller försäljningsårets värderelation mellan den avyttrade delen och den kvarvarande delen. I denna fråga har det uttalats att ingångsvärdet bör proportioneras på grund av den ursprungliga värdenivån, således den tidpunkt till vilken kostnaderna hänförs sig dvs i allmänhet inköpsåret respektive det år eventuella förbättringar be- kostas. Används förhöjt taxeringsvärde som ingångsvärde bör proportioneringen ske med utgångspunkt från värdenivån det år som detta värde hänförs sig till. Detta kan visserligen medföra vissa komplikationer vid delförsäljning från en fastighet vid olika tidpunkter då olika ingångsvärden kunnat åberopas. Taxeringsvärdet måste emellertid förut- sättas motsvara fastighetens värde i det skick den befinner sig vid den tidpunkt som taxeringsvärdet avser.

Om fastigheten dessutom var bebyggd vid förvärvstillfället kan fördelningen kompliceras än mer. Detta gäller för den typ av fastighet där det inte skiljes på markvärde och byggnadsvärde. Inte heller här finns några klara direktiv om hur proportioneringen mellan värdet av marken och värdet av byggnaderna skall ske. Taxeringsmyndigheterna håller emellertid fast vid en princip om att en tredjedel av ingångsvärdet

skall hänföras till marken och två tredjedelar till byggnaden. Denna schablonregel kan emellertid medföra en del olyckliga konsekvenser.

Hade det bara gällt åkermark skulle det kanske kunnat förutsättas att förhållandet mellan värdena för åkern och brukningsenheten förhöll sig ungefär som 1:2 vid varierande storlek på företagen. Nu ingår det ju ofta en del övrig mark i jordbruksfastigheter som även denna är intressant ut exploateringssyfte, även om den inte hade något värde vid förvärvstillfället. Detta förhållande samt den värdeökning som troligtvis skett på marken då den blivit intressant ur exploateringssyfte medför att förhållandet mellan mark och byggnader säkerligen förhåller sig något annorlunda vid försäljningstillfället än vid förvärvstillfället. Gäller det jordbruksfastigheter kommer även en annan faktor att spela in, nämligen jordbruksbyggnadernas värdevariationer med åkerarealen. Om åkerarealen successivt minskar genom försäljningen kommer säkerligen brukningsenhetens driftsbyggnader också att minska i värde. Detta kan således få den konsekvensen att byggnaderna genom delförsäljning sjunkit så kraftigt att den del av ingångsvärdet som enligt proportioneringsregeln skall falla på byggnader inte kan utnyttjas vid en eventuell försäljning.

För fastigheter där det vid förvärvet skiljts på markvärde och byggnadsvärde är förhållandet oftast likartat dvs markvärdeandelen har ökat från förvärvspunkten fram till försäljningstidpunkten.

Dessa proportioneringsproblem kan kanske tyckas ha bara ett teoretiskt intresse. Utnyttjar man inte så stor del av ingångsvärdet nu så kan man ju utnyttja en större del vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten. Nu är problemet emellertid inte så enkelt utan i vissa fall får proportioneringen en mycket stor betydelse.

En person köper t ex 1960 en mindre jordbruksfastighet för 90 000 kronor. 1972 avyttras och säljes byggnadstomter som sammanlagt motsvarar halva arealen. Det sammanlagda försäljningspriset för tomterna uppgår till 85 000 kronor. Resten av fastigheten plus brukningscentrat behålles. Ingångsvärdet för den del som försäljes blir således

$$\frac{90\ 000 \cdot \frac{1}{3} \cdot \frac{1}{2}}{3 \cdot 2} = 15\ 000 \text{ kronor}$$

Året efter (1973) säljes resten av fastigheten för 120 000 kronor. Ingångsvärdet för denna del blir $90\,000 - 15\,000 = 75\,000$ kronor uppräknat med index till 1974 blir detta $75\,000 \cdot 1,81 = 135\,750$ kronor. De fasta avdragen för bostadsbyggnader uppgår till $3\,000 \cdot 14 = 42\,000$ kronor. Detta medför således att endast $120\,000 - 42\,000 = 78\,000$ kronor av det uppräknade ingångsvärdet har använts. Någon realisationsvinstförlust blir det heller inte tal om då i detta fall indexuppräknningen och fast avdrag om 3 000 kronor inte får göras. De 78 000 kronorna i uppräknat ingångsvärde motsvarar i ingångsvärdet $\frac{78\,000}{1,81} = 43\,100$ kronor. Det sammanlagda utnyttjade ingångsvärdet blir således endast $15\,000 + 43\,100 = 58\,100$ kronor. Hade däremot i stället hela fastigheten försålts år 1972 för 210 000 kronor skulle beräkningen blivit enligt nedan. Ingångsvärdet på 90 000 kronor uppräknat med index $90\,000 \cdot 1,81 = 162\,000$ kronor. Fasta avdrag $14 \cdot 3\,000 = 42\,000$ kronor. Avdragssidans summa blir således $162\,000 + 42\,000 = 204\,900$ kronor vilket alltså medför att hela ingångsvärdet på 90 000 kronor kunnat utnyttjas.

Valet av proportioneringstidpunkt kan också medföra en del negativa konsekvenser för markägaren vid delförsäljning från en fastighet. En fastighet som är intressant ur fritidsexploaterings syfte består vanligtvis av delar som är mer intressanta och betingar ett högre pris vid eventuell försäljning och delar som är mindre intressanta och endast betingar lägre priser. Vid proportioneringen efter förvärvstidpunkten då om inte annat säges alla delar av fastigheten hade ungefär samma värde kommer ingångsvärdet att fördela sig efter arealen och inte efter de nuvarande värderelationerna. Detta förhållande kan liksom i det andra proportioneringsfallet medföra att inte hela ingångsvärdet kan utnyttjas.

En person förvärvar en obebyggd fastighet år 1960 för 30 000 kronor. År 1972 säljes den mest attraktiva halvan av fastigheten för 50 000 kronor. Ingångsvärdet för denna del blir 15 000 kronor. Året efter säljes den andra delen av fastigheten för 10 000 kronor. Av ingångsvärdet på 15 000 kronor kommer endast $\frac{10\,000}{1,81} = 5\,525$ kronor att kunna utnyttjas. Det sammanlagda utnyttjade ingångsvärdet blir således endast 20 525 kronor mot ett ingångsvärde av 30 000 kronor om hela fastigheten sålts i ett sammanhang.

Anskaffningskostnader

En annan oklarhet i lagstiftningen som kan ställa till vissa problem vid beräkandet av realisationsvinsten är då försäljningen avser byggnadsklara tomter eller tomter med uppförda hus. Skall dessa anläggningskostnader räknas som anskaffningskostnader och läggas till de övriga anskaffningskostnaderna och uppräknas med index från det år de uppstod? Räknas de i stället som förbättringskostnader får de bara tas i räkning om de överstigit 3 000 kronor per år och tomt. Vad beträffar en eventuell byggnad torde det väl stå klart att lagstiftningens intentioner varit att kostnaderna för uppförandet av denna skall betraktas som anskaffningskostnad. Vad beträffar övrigt iordningsställande av fastigheter blir bedömningarna något tveksammare. Flera av dessa kostnader såsom kostnader för vatten och avlopp, el etc utföres i samband med att fastigheten bebygges. Kostnaden kan väl då med fog anses som anskaffningskostnader. Utföres inte anläggningarna och byggnationen i ett sammanhang kan dessa kostnader komma att räknas till förbättringskostnader på fastigheten. För de fastigheter det här är fråga om torde emellertid denna kostnad uppgå till minst 3 000 kronor per tomt även i de enklaste fallen. Problemet kan däremot uppstå om exploateringen drar ut på tiden och de olika kostnadsposterna fördelas på ett flertal år.

Kostnader i samband med eget arbete

Om exploateringsarbetena till stor del utföres i egen regi kan ett annat problem uppkomma, nämligen hur kostnaderna för de olika åtgärderna skall beräknas. I anvisningarna säges att entreprenörskostnader skall ligga till grund för kostnadsberäkningen. Om exploateringen genomförs med egen arbetsinsats måste man därför beräkna ett eventuellt entreprenörspris eller gå på ett genomsnittligt pris för trakten på byggnadsklara tomter. Vad beträffar byggnader kan det ofta vara något lättare, då det vanligtvis rör sig om monteringsfärdiga hus och pris finns angivna både med och utan uppsättning.

För tomtrörelsefastigheter beräknas ingångsvärdet på samma sätt som vid realisationsvinstberäkningen med de undantag som tidigare angivits.

Kostnader för förbättringar och reparationer

Vad beträffar kostnader som är att hänföra till reparationer och underhåll på fastigheten är dessa kostnader normalt inte avdragsgilla beroende på att avdrag i regel erhållits då reparationerna utförts. För fastigheter som taxeras inligt villaschablonen är emellertid reparationskostnader inte avdragsgilla vid den årliga inkomsttaxeringen. När en sådan villa säljes behandlar man därför reparationskostnaderna på samma sätt som förbättringskostnader.

De sålunda framräknade förbättringskostnaderna räknas sedan upp med index från det år de nedlades på fastigheten. För tomtrörelsefastigheter gäller indexuppräknningar enbart tiden före rörelsens början.

Det fasta avdraget för bostadshus

Det fasta avdraget på 3 000 kr per år utgår för varje taxeringsenhet oavsett hur många bostadsbyggnader den omfattar. En lantbrukare som driver jordbruk på en med mangårdsbyggnader försedd jordbruksfastighet och som köper en intilliggande fastighet med bostadsbyggnad får inte mer än ett fast avdrag på detta sitt fastighetsinnehav om han sambrukar fastigheterna så att de vid fastighetstaxeringen bildar en taxeringsenhet. Försäljer han senare den del som han köpt till, blir hans ingångsvärde för denna del endast inköpspriset förhöjt med index. Avdraget utgår för varje påbörjat kalenderår som bostadsbyggnader funnits på fastigheten under innehavstiden, dock inte för år tidigare än 1914. Några av de konsekvenser som bestämmelserna om detta avdrag kan medföra illustreras genom följande exempel.

En fastighet som var bebyggd med en bostadsbyggnad inköptes 1920. År 1970 revs byggnaden och en ny byggnad uppfördes på dess plats. År 1973 säljes fastigheten. Det fasta avdraget får då räknas från 1970. Sak samma blir fallet om byggnaden inte hade rivits utan hade stått kvar och den nyuppförda villan kommit att räknas som huvudbyggnad på taxeringsenheten.

En lantbrukare köper en intilliggande jordbruksfastighet och de båda fastigheterna samtaxeras. Några år senare vill lantbrukaren sälja

mangårdbyggnaden på det inköpta brukningscentrat. I detta fall kommer inget fast avdrag alls att få göras då fastigheterna varit samtaxerade.

Under det senaste året har emellertid en viss omsvängning skett i fråga om hur det fasta avdraget skall få utnyttjas vid taxering. I en dom den 12 mars 1974 har nämligen Regeringsrätten fastslagit att man får räkna ett fast tillägg per taxeringsenhet och år även för tid före det år då enheten kom att bilda särskild taxeringsenhet. Det aktuella fallet gällde en jordbruksfastighet på vilken det även fanns en del torpställen som först på senare år bildat egna taxeringsenheter. Om man kan se denna Regeringsrättens dom som ett prejudikat kommer ju detta att medföra vissa lättnader i behandlingen i en del avseenden.

Kostnader i samband med köp och försäljning

Vad beträffar avdragsposten kostnader i samband med inköp och försäljning samt lagfartskostnader bukar dessa inte vålla några problem. Dessa kostnader få emellertid inte indexuppräknas utan endast deras verkliga belopp får dras av.

Möjligheter att påverka vinstberäkningen

Några direkta möjligheter att påverka de stora linjerna vid beräkningarna finns knappast med den direkt meto- danvisande utformning som lagreglerna fått. Vad beträffar vissa detaljer i beräkningarna har det emellertid visat sig att lagstiftningen kan ha vissa brister och konsekvenser som man från början inte väntat sig skulle uppstå. Dessa kan i en del fall påverka vinstberäkningen. De möjligheter som står till buds är oftast förknippade med olika sätt att försöka kringgå bestämmelserna om tomtrörelse och i stället få beräkna vinsten enligt realisationsvinstberäkningarna, olika sätt att beräkna och proportionera ingångsvärdet och det fasta avdraget för bostadshus.

Möjligheter till realisationsvinst i stället för tomtrörelsevinst

Möjligheterna till att få beräkna vinsten enligt realisationsvinstreglerna i stället för enligt de mindre gynnsamma reglerna för tomtrörelse då tomtrörelsereg- lerna egentligen skulle användas är av två

slag. Dels finns olika möjligheter att kringgå schablonregeln för tomt-
rörelse. Möjligheterna att före försäljningen överlåta fastigheterna
på någon anhörig eller ett bolag över vilket den skatteskyldige har
ett dominerande inflytande har uppmärksammats av lagstiftaren och be-
stämmelserna innehåller en särskild regel om att överlåtaren och den
nye ägaren tillsammans inte får ha avyttrat mer än 14 tomter.

Vad beträffar tiden 10 år kan vidare markägaren i det fall en större
försäljning skett för 8-9 år sedan vänta ytterligare något år så att
denna försäljning inte medräknas. Har tomt rörelse tidigare bedrivits
kan det också ibland finnas skäl att vänta tills denna har upphört.

Dels finns möjligheten att bli beskattad enligt realisationsvinst-
reglerna då tomt rörelse föreligger om man utnyttjar de liberalare
reglerna som gäller för slutförsäljning av tomtlager. Om den skatt-
skyldige avyttrar allt vad som återstår av den eller de fastigheter
som utgjort lagertillgång gäller för den del av försäljningsvinsten
som är belägen på annan tomtmark än sådan som ingår i fastställd
detaljplan att reglerna för realisationsvinstberäkningar får använ-
das.

På grund av de nu skärpta kraven på planläggningen kan regeln tro-
ligtvis inte utnyttjas i någon större utsträckning.

Möjligheter att påverka ingångsvärdet

Ingångsvärdet kunde ju beräknas enligt ett flertal olika alternativ
och det stod den skatteskyldige fritt att välja vilket alternativ som
skulle användas. I flera fall då fastigheten kan vara intressant ur ex-
ploateringssyfte kan ofta det uppräknade taxeringsvärdet 20 år före
försäljningen ge ett högre värde än det uppräknade förvärvsvärdet.
Anledning kan därför i speciella fall finnas att "vänta in" eventuella
höjningar av taxeringsvärdet.

En fastighets taxeringsvärde ändras kanske mellan 1953 och 1954 och
uppskjutes därför försäljningen från 1973 till 1974 kan det högre
taxeringsvärdet tillgodoräknas.

I en del fall då det gäller proportionering av ett ingångsvärde vid försäljning kan det emellertid vara skäl att inte använda det högsta ingångsvärdet. Det kan nämligen vara så att ett alternativ med lägre ingångsvärde kan ge en gynnsammare proportionering och sålunda ge den försålda biten ett högre ingångsvärde. Ingenting hindrar sedan att vid kommande försäljningar använda någon annan metod för beräkandet av ingångsvärdet.

Proportioneringen av ingångsvärdet vid delförsäljning kunde som visats i föregående kapitel få en hel del negativa konsekvenser. Många av dessa har kunnat undvikas genom ett förfarande som i stort sett gått ut på att hela fastigheten först säljes. Därefter återköpes den del av fastigheten som köparen inte är intresserad av. Detta förfarande har i ett flertal fall använts av lantbruksnämnderna vid deras inköp av jordbruksfastigheter med avyttrat brukningscentra. I dom den 27 juni 1973 godtog regeringsrätten förfarandet.

En lantbrukare köper 1965 en jordbruksfastighet med rivet brukningscentrum för 80 000 kronor. 1973 är det uppräknade ingångsvärdet 80 000 · 1.52 ≈ 120 000 kronor. Han beslutar sig nu för att sälja den mest attraktiva delen av sin fastighet. Denna del motsvarar en fjärdedel av hela fastigheten och kan säljas för 150 000 kronor. Ingångsvärdet för denna del blir då $120\,000 : 4 = 30\,000$ kronor och realisationsvinsten $150\,000 - 30\,000 = 120\,000$ kronor. Om han istället säljer hela fastigheten för 175 000 kronor och sedan köper tillbaka de tre fjärdedelar som köparen inte är intresserad av för 25 000 kronor blir realisationsvinsten istället $175\,000 - 120\,000 = 55\,000$ kronor. I detta fall skulle alltså realisationsvinsten nedbringas till mindre än hälften. Föreligger inte stora värdeskillnader mellan fastighetens olika delar blir effekten av förfarandet ganska liten såvida inte fastigheten är bebyggd.

Föreligger stora värdeskillnader mellan två av samma ägare ägda fastigheter som var och en utgör en egen taxeringsenhet och båda fastigheterna säljs samtidigt till samma köpare har försök gjorts att tillämpa en gemensam realisationsvinstberäkning för att på detta sätt kunna utnyttja båda ingångsvärdena fullt ut. Mot detta förfarande har emellertid regeringsrätten sagt ett klart nej. Separata vinstberäkningar måste alltså alltså ske för olika taxeringsenheter.

Möjligheter att påverka det fasta 3 000 kronorsavdraget

Då avdraget endast gäller för bostadshus som finns på fastigheten vid försäljningstillfället får man alltså se upp så att man inte "river bort" de fasta avdragen och i vissa fall även en stor del av ingångsvärdet.

Gäller det delförsäljning av fastighet då man behåller bostadsbyggnaden kan ju den situationen uppstå att man eventuellt inte kan utnyttja de fasta avdragen fullt ut vid en senare försäljning. Metoden är här liksom vid beräkningen av ingångsvärdet att först sälja hela fastigheten. En person köpte år 1940 en villafastighet för 40 000 kronor varav 9 000 kronor av köpeskillingen var att hänföra till marken och 31 000 kronor till byggnaden. År 1973 då fastighetens totala värde var 260 000 kronor vill han avstycka och sälja 2/3 av tomten för 100 000 kronor. Realisationsvinsten skulle då bli $100\,000 - \frac{2}{3} \cdot 9\,000 \cdot 3.88 = 76\,700$ kronor. Om förfarandet med försäljning och återköp för 160 000 kronor använts skulle realisationsvinsten i stället ha blivit:

$$260\,000 - (40\,000 \cdot 3.88 + 3\,000 \cdot 34) = 3\,000 \text{ kronor.}$$

Vad beträffar förhållandet att endast ett fast avdrag per taxeringsenhet får åtnjutas har som tidigare sagts en viss uppmjukning skett då man tillåtit att på en jordbruksfastighet räkna fasta tillägg även för en del torp som varit samtaxerade med jordbruksfastigheten. Byggnader som stadigvarande används för annat ändamål än jordbruk på jordbruksfastighet bör i princip åsättas särskilda taxeringsvärden. Härför krävs inte nödvändigtvis att avstyckning sker.

Skogsbeskattning i samband med försäljning av mark

Om mark som är bevuxen med skog går i försäljning kan även en taxering för intäkt av skogsbruk äga rum.

Då den mark som är intressant ur exploateringssynpunkt ofta är bevuxen med skog kan det ibland vara nödvändigt att ta i beaktande även den skatt som kan belöpa på skogen vid kalkyleringen av olika alternativ. Om vinst på avyttring av jordbruksfastighet med växande skog endast delvis är skattepliktig som realisationsvinst, och nettoinkomsten av skogen överstiger den skattepliktiga delen av realisationsvinsten skall det överskjutande beloppet beskattas som inkomst av jordbruksfastighet. Den to-

tala inkomsten av skattepliktig realisationsvinst och av skogsbruk får dock inte bli större än hela den framräknade vinsten vid avyttringen av fastigheten.

För det fall att lantbrukaren avstyckar tomter och säljer för fritidsändamål kommer inte reglerna om skogsbeskattning att få någon direkt betydelse då nettoinkomsterna från skogen inte kan komma upp i de belopp som realisationsvinsterna utgör. Säljes däremot hela området till en yrkesexploatör kan i vissa fall även skogsbeskattningen bli aktuell.

EXPLOATERING SOM INNEBÄR UTARRENDERING AV BYGGNADSTOMTER ELLER UTHYRNING AV TOMTER MED HUS FÖR LÄNGRE ELLER KORTARE PERIODER

Upplåtelse av nyttjanderätt till fastighet i stället för försäljning kan som tidigare nämnts förekomma i flera olika former vilka beskattas efter något olika regler. Det kan vara fråga om utarrendering av mark på vilken nyttjanderättshavaren har rätt att uppföra ett bostadshus, det kan vara uthyrning av tomt med hus där uthyrningen har ett mera permanent syfte och det kan vara korttidsuthyrning av stugor.

I fall av utarrendering av byggnadstomter torde inkomsten vara att hänföra till inkomstslaget annan fastighet. Så torde vara fallet även om tomterna är bebyggda men uthyrningen avser en inte allt för kort tidsrymd. Avser däremot uthyrningen regelmässigt perioder om någon eller några veckor kan verksamheten i vissa fall vara hänförlig till inkomstslaget rörelse. Gränsdragningen kan vara svår att göra men i det praktiska taxeringsarbetet kan dock en benägenhet skönjas att i vart fall då det gäller större planområden hänföra såväl inkomst av utarrendering som av uthyrning till inkomstslaget rörelse. Detta kan kanske i viss mån förklaras av att markägaren ofta bedriver någon ytterligare aktivitet i anslutning till verksamheten.

Utarrendering av byggnadstomter

Allmänna bestämmelser

Denna typ av arrende är enligt jordabalken 10 kap 1 § att hänföra till bostadsarrende. För bostadsarrende gäller att arrendet skall träffas för viss tid eller för arrendatorns livstid. Uppsägning av arrendet måste

alltid ske minst ett år innan arrendetidens utgång annars anses arrendet automatiskt förlängt på ytterligare fem år. Arrendator som har hus av sådan kvalitet att det åsatts taxeringsvärde har ett direkt besittningsskydd, dvs arrendatorn har rätt till förlängt arrende om inte någon viss situation som anges i lagen föreligger.

Nya avskrivningsmöjligheter

Under senare år torde utarrendering av byggnadstomter i allmänhet ej ha skett utan att markägaren fått vidkännas kostnader för anläggning av vägar, vatten- och avloppsledningar m m på samma sätt som om tomterna sålts. Tidigare har markägare inte kunnat tillgodogöra sig avdrag för dessa exploateringskostnader, och exploateringsformen har därför tidigare inte haft så stor utbredning. I och med en reform angående nya avskrivningsregler 1969 torde en möjlighet till avdrag ha öppnats i fråga om dylika anläggningar.

Vid inkomstslaget annan fastighet är dessutom att märka att kostnaderna för markanläggningarna skall inräknas i anskaffningsvärdet för byggnad. En inskränkning gäller dock såtillvida att det måste vara fråga om anläggningar på egen mark.

Regler för beräkningen av den skattepliktiga inkomsten

Vid bostadsarrende är inkomsten att hänföra till inkomstslaget annan fastighet. Beräkningen av den skattepliktiga inkomsten vid inkomstslaget annan fastighet tillgår så att intäkterna från fastigheten vägs mot kostnaderna för inkomsternas förvärvande.

Intäkter

1. arrendeavgifter

Kostnader

1. ränta på upplånat kapital
2. kostnader för reparationer och underhåll
3. diverse omkostnader t ex löner och vissa försäkringspremier
4. värdeminskning av byggnader

För inkomstslaget annan fastighet gäller också att intäkter och kostnader skall beräknas efter kontantprincipen, vilket innebär att intäkter tas upp till beskattning det år de är tillgängliga för lyftning och att kostnader dras av det år de faktiskt betalas.

Intäktssidans poster

De intäkter som det vanligen blir tal om är de arrendeavgifter som betalas av arrendatorn. Dessa avgifter erlägges vanligtvis en gång om året och beloppet förs då n på intäktssidan vid beräkningen. I en del fall kan också vissa ersättningar för försäkringar tagas upp på intäktssidan.

Avdragssidans poster

Ränta på lånat kapital

Några problem att fastställa storleken av räntan på det kapital som exploatören lånat upp för att finansiera de nödvändiga anläggningsarbetena brukar inte föreligga om inte ägaren till fastigheten har flera förvärvskällor.

Kostnader för reparation och underhåll

Dessa omkostnader blir vanligtvis inte tillämpliga i detta fall utan berör mest större hyresfastigheter.

Värdeminskning av byggnad

Från och med taxeringsåret 1970 gäller nya regler för hur värdeminskningssavdragen för hyresfastigheter skall beräknas. De nya reglerna medför i stort sett följande förändringar.

Värdeminskningssavdragen för byggnader skall beräknas efter en plan som gjorts upp på förhand. Avskrivningsunderlaget skall alltid baseras på den faktiska anskaffningskostnaden. Markanläggningar som är underkastade värdeminskning får inräknas i anskaffningskostnaden för byggnaden och skrivas tillsammans med denna. Det är här närmast fråga om sådana anläggningar som då de förekommer på rörelsefastighet i avskrivningssynpunkt hänförs till markanläggningar. Exempel på sådana anläggningar kan vara vägar, brunnar, parkeringsplatser och planteringar.

Avdrag för anslutningsavgifter för vatten och avlopp får emellertid inte inräknas i anskaffningsvärdet för byggnad och således inte dras av.

En annan inskränkning är att det måste vara fråga om anläggningar på egen mark. Anläggningar på annans mark eller anläggningar på en intilliggande fastighet i samme ägares hand kan inte avskrivas.

Vid utarrenderingen av byggnadstomter under sådana förhållanden att inkomsten är hänförlig till inkomstslaget annan fastighet torde således en hel del av anläggningskostnaderna kunna dras av under värdeminskning av byggnad, detta även om byggnad ej finns på fastigheten.

En skillnad gentemot rörelsefastigheternas markanläggningar uppstår på grund av detta förfarande. Medan rörelsefastigheternas markanläggningar bara blir avskrivningsbara till 75 % blir hyresfastigheternas markanläggningar avskrivningsbara till 100 %.

Beräkning av skattens storlek

Den slutliga beräkningen av skattens storlek sker sedan på samma sätt som vid de tidigare inkomstkällorna dvs inkomsten av verksamheten lägges till den skattskyldiges övriga beskattningsbara inkomst, och den statliga och kommunala skatten beräknas på vanligt sätt. Vid inkomstslaget annan fastighet liksom vid inkomstslaget rörelse kompletteras emellertid skatte- reglerna med reglerna om garantiskatt.

Garantiskattesystemet

För att alltid tillförsäkra den kommun där en fastighet är belägen ett visst skatteunderlag har en bestämmelse om kommunal garantiskatt införts. Denna har utformats så att även om en fastighet visar underskott skall en viss schablonberäknad inkomst beskattas.

Det lägsta belopp på vilket kommunalskatt alltid skall utgå är 2 % av fastighetens taxeringsvärde. Det är det s k garantibeloppet. Om fastigheten visar överskjutande nettointäkt tillkommer överskottet som ett underlag för beräkning av den kommunala skatten.

Uthyrning av tomter med hus då verksamheten inte är att hänföra till uthyrningsrörelse

Även denna typ av uthyrning är att hänföra till inkomstslaget annan fastighet och reglerna här blir desamma som vid utarrendering av byggnadstomter. Vid denna förvärvskälla finns emellertid också en specialregel.

Schablonregelns innebörd

Schablonmetoden innebär att intäkten av fastigheten beräknas till en viss procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret, samt att avdrag inte medges för andra omkostnader än för ränta på lånat kapital som nedlagts i fastigheten.

Fysisk person som blivit för taxeringsåret eller året närmast före mantalskriven på fastigheten äger dessutom tillgodoräkna sig ett extra avdrag som uppgår till 500 kronor. Avdraget får dock inte överstiga den deklarerade inkomsten av fastigheten.

Reglerna för beräkandet av inkomsten ändrades något inför 1971 års inkomstberäkningar och inkomsten beräknas nu på följande sätt: 2 % av den del av taxeringsvärdet som understiger 150 000 kronor, 4 % av den del av taxeringsvärdet som ligger mellan 150 000 och 225 000 kronor och 8 % av eventuellt överskjutande del.

Schablonmetodens användningsområde

I övrigt gäller följande regler för villa-schablonen. Den får endast användas för fastigheter som är inrättade som stadigvarande bostad åt en eller två familjer. Utnyttjas fastigheten i "icke allenast ringa omfattning" i förvärvssyfte på annat sätt än för uthyrning till stadigvarande bostad eller såsom bostad åt ägaren tillämpas den konventionella metoden.

Exempel på denna typ av fastigheter kan vara fastigheter som under somrarna brukar uthyras till sommargäster men i övrigt bebos av ägarna.

En fastighet bör anses i allenast ringa omfattning utnyttjad för annat ändamål om den därigenom förvärvade bruttointäkten uppgår till högst 2 400 kronor eller överstiger detta belopp men inte 2 % av fastighetens taxeringsvärde.

Konsekvenser av schablonregeln

För den typ av bebyggelse som det här är fråga om, nämligen fritidshus, kan troligtvis inte dessa karaktäriseras som stadigvarande bostäder även om det är fråga om långtidsuthyrning.

Om det emellertid på ett jordbruksföretag förekommer någon äldre byggnad som kan uthyras till stadigvarande bostad kommer inkomsten av denna att beräknas enligt scablonregeln.

Konsekvenser av tillämpningen av de allmänna reglerna för inkomstslaget annan fastighet

För fritidsfastigheter som uthyres blir således de allmänna reglerna för beräkning av inkomsten i förvärvskällan annan fastighet gällande. I detta fall ges dessutom möjligheter att utnyttja avdragen för reparations- och underhållskostnader och värdeminskningssavdragen.

De nya reglerna ger dessutom ägare av hyresfastighet rätt att efter eget val göra avdrag för reparations- och underhållskostnader antingen vid taxeringen för det beskattningsår till vilket kostnaderna enligt de allmänna reglerna är hänförliga eller för något av de två närmast efterföljande åren. Avdragen får även fördelas mellan dessa tre år på sådant sätt som den skattskyldige önskar. En förutsättning är dock att hela avdragsbeloppet för visst beskattningsår uppgår till minst 6 000 kronor.

För reparationskostnaderna gäller att dessa skall syfta till att återföra fastigheten i ursprungligt skick. För det fall att någon äldre byggnad köpes och upprustas får reparationskostnaderna bara avskrivas till den del de syftar till att få fastigheten i ursprungligt skick.

Gränsdragning mot inkomstslaget rörelse

Uthyrning av fritidstomter med eller utan hus kan också i en del fall vara att hänföra till inkomstslaget rörelse. Gränsdragningen kan många gånger vara svår att göra men om verksamheten utmärkes av självständighet, regelbundenhet, varaktighet och vinstsyfte blir troligtvis inkomstslaget rörelse aktuellt.

Omfattningen av uthyrningen, i vilken utsträckning speciell arbetskraft eller speciella maskiner kommit till användning samt om markägaren driver någon annan verksamhet i anslutning till uthyrningsverksamheten, såsom kiosk etc kommer troligtvis att vara av stor betydelse vid bedömningen om till vilken inkomstkälla verksamheten skall hänföras.

Generellt kan man väl säga att exploatering av glesare bebyggelse i många fall räknas till inkomstslaget annan fastighet medan uthyrning i kortare perioder av tätare liggande fritidshus vanligtvis räknas till uthyrningsrörelse.

Uthyrning som är att betrakta som uthyrningsrörelse

Till rörelse räknas all förvärvsverksamhet som utan att vara hänförlig till jordbruksfastighet, annan fastighet eller tjänst bedrivs yrkesmässigt.

Inkomstberäkning vid rörelse

Inkomsten av rörelse skall beräknas enligt bokföringsmässiga grunder. Enligt taxeringsförordningen är alla rörelseidkare skyldiga att föra anteckningar om verksamhetens inkomster och utgifter. Av de skattemässiga antecknings- och bokföringsreglerna följer emellertid inte att alla rörelseidkare är bokföringsskyldiga. Bokföringsskyldighet föreligger emellertid enligt bokföringslagen 1 § för den som bedriver handel med varor, värdepapper, eller annan lös egendom eller fastigheter.

Inkomsten vid inkomstslaget rörelse beräknas genom att från intäkterna av rörelsen dra av de tillåtna avdragen och en nettovinst erhålles då som sedan beskattas.

Intäkter

Intäkterna vid denna typ av rörelse blir i första hand inkomna hyror och räntor på kapital som tillhör rörelsen.

Kostnader

Avdrag medges i princip för alla omkostnader för inkomsternas förvärvande och bibehållande. Detta innebär att från bruttointäkten får avdrag göras

för allt som kan räknas som driftskostnad för rörelsen. De kostnader som i detta fall med uthyrning av fritidsstugor kan bli aktuella är följande:

- a) värdeminskningssavdrag
- b) kostnader för reparation av egen fastighet som används i rörelsen
- c) räntor på lånat kapital
- d) andra lånekostnader såsom inteckningsstämpel, kreditivavgift etc
- e) försäkringspremier

a) Värdeminskningssavdrag

En ny och omfattande lagstiftning om avskrivning av vissa fastigheter har införts till 1970 års taxering efter förslag av företagsskatteutredningen (SOU 1968:26 prop 1969:100). De nya reglernas stora omfattning torde bero på att de tidigare reglerna gällt sedan 1928 och således blivit helt föråldrade. De ändrade reglerna för rörelsefastighet innefattar bland annat en utvidgning av kretsen av avskrivningsbara tillgångar och en omgruppering av dessa. Avskrivningar har hittills kunnat göras på byggnader och dess inventarier men inte på markanläggningar och mark. I och med de nya reglerna har det emellertid även tillskapats en avskrivningsrätt för markanläggningar.

De avskrivningsbara tillgångarna kan uppdelas i tre huvudgrupper,

- byggnad
- maskiner och inventarier
- markanläggningar,

för vilka något olika anvisningar gäller.

Avskrivningsprocenten varierar också mellan de olika huvudgrupperna. För byggnad gäller att en viss procent årligen av byggnadens anskaffningsvärde är avskrivningsbar. Procenttalet bestäms av den beräknade ekonomiska livslängden. Dessutom medges ett primäravdrag med 2% per år under de fem första åren. Detta primäravdrag medges vid sidan av de årliga värdeminskningssavdragen. Något avdrag utöver full avskrivning medges således inte. För markanläggningar medges en avskrivning med 5 % årligen av 75 % av kostnaderna för markanläggningarna.

b) Reparations- och underhållskostnader

Kostnader för reparation och underhåll av egen fastighet som används i

rörelsen är avdragsgilla i denna. Till underhåll och reparation räknar man i taxeringshänseende kostnader för att inom vissa gränser återställa en byggnad i ursprungligt skick. Eftersom avdrag också medges för värdeminskning av byggnad gäller återställandet i ursprungligt skick endast sådana delar av en byggnad som förslits i så hastig takt att de i regel måste förnyas en eller flera gånger under byggnadens varaktighetstid. Exempel på sådana arbeten kan vara målning, tapetsering etc. Det är emellertid inte nödvändigt att samma material som tidigare funnits kommer till användning vid reparationen av byggnaden. Blir kostnaden emellertid högre vid användandet av det nya materialet än av det gamla hänförs merkostnaden till icke avdragsgill förbättringskostnad.

c) Ränta på lånat kapital

Ränta på lånat kapital använt i rörelse är avdragsgill kostnad. Kapitalinbetalning på skuld är däremot inte avdragsgill. Beräknad ränta på eget i rörelsen nedlagt kapital får inte heller dras av.

d) Andra lånekostnader

Andra lånekostnader såsom in-teckningsstämpel, kreditavgift är avdragsgilla som kapitalanskaffningskostnad.

e) Försäkringspremier

Premier för sakförsäkring utgör avdragsgill kostnad. Detta gäller oavsett om utfallande belopp är skattepliktigt eller ej.

Beskattningen

Sedan sålunda rörelsevinsten framräknats sker den slutliga beräkningen av skatten på samma sätt som vid inkomst av annan fastighet.

EXEMPEL PÅ BERÄKNINGAR AV DEN SKATTEPLIKTIGA INKOMSTEN OCH EFTERFÖLJANDE BERÄKNINGAR AV SKATTEN FÖR OLIKA EXPLOATERINGSALTERNATIV

Beräkningarna i detta kapitel kommer i stort sett att endast beröra huvudfallen av de olika alternativen, då en belysning av alla de särregler och möjligheter att påverka beräkningarna för de olika alternativen som omnämnts i texten ovan skulle leda för långt.

Regler för beräkning av skatten

Skatten är uppdelad i två komponenter; statlig inkomstskatt och kommunal inkomstskatt. Den statliga skatten är progressiv och progressiviteten kommer att få ganska stor betydelse vid beräkningen av skatten för de olika alternativen. Den kommunala skatten är däremot proportionell och beror på den kommunala utdebiteringen.

Till summan av den statliga och kommunala inkomstskatten skall sedan vissa övriga inkomstberoende avgifter läggas. Dessa avgifter är folkpensionsavgift, tilläggs-pensionsavgift, sjukförsäkringsavgift och arbetsgivaravgift i förekommande fall.

Förutsättningar för beräkandet av skatten i de efterföljande fallen

För att kunna genomföra beräkningarna av skattens storlek under varierande förutsättningar måste en del antaganden göras.

Det antages att den taxerade inkomsten till statlig och kommunal inkomstskatt är lika stora vid alla inkomstalternativ.

För jordbrukare borde den allmänna arbetsgivaravgiften tagas med vid beräkningarna, men då den enbart skall beräknas på den del av inkomsten som hänför sig till inkomst av jordbruksfastighet kommer inte arbetsgivaravgiften att påverka skatten på den inkomst som är att hänföra till inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet. För tomtrörelseinkomsten blir det något annorlunda då arbetsgivaravgiften skall betalas även på den inkomst som hänför sig till rörelsen. Sak samma gäller också för inkomst av uthyrningsrörelse. I dessa fall kommer arbetsgivaravgiften med 4 % att beräknas även på rörelseinkomsterna och läggas till skatten. Det efterföljande året kommer emellertid avdraget för allmän arbetsgivaravgift att vara högre än brukligt, och det överskjutande beloppet undandras ju skatt varför ca 40 % av den extra arbetsgivaravgiften återvinnes och bör vid beräkningen sänka skatten något. Hänsyn till detta tar man enklast genom att endast lägga på halva beloppet av den allmänna arbetsgivaravgiften i förekommande fall. Någon motsvarande hänsyn har ej tagits beträffande sjukförsäkringsavgiften, då den avgiftsändring som återvinnes efter följande år är ringa.

Det antages också att alla transaktionerna sker under samma år och att

efterfrågan på tomter av det ena eller andra slaget eller brist på likvida medel inte skall utgöra några begränsande faktorer.

Någon hänsyn till förmögenhetsskatten tages inte heller.

Den kommunala utdebiteringen sättes till 25 kronor. Den statliga inkomstskatten beräknas enligt de år 1974 gällande reglerna.

Vid beräkningarna tages inte heller hänsyn till att en hel del bidrag såsom t ex bostadsbidrag oftast är beroende av inkomstens storlek. Vid en försäljning av tomter ökas ju inkomsten, vilket då kan medföra att en del av dessa bidrag påverkas.

De olika exploateringsalternativen

De alternativ som står till buds för exploateringen är att:

1. Sälja hela det aktuella området till ett exploateringsbolag
2. Avstycka och sälja mer eller mindre byggklara tomter eventuellt med uppförda hus
3. Uthyra byggnadstomter med eller utan hus i större eller mindre omfattning

Det finns naturligtvis också en mängd alternativ som utgör kombinationer av de ovanstående alternativen. Dessa kombinationer kommer inte att tagas upp till beräkning, även om de säkert många gånger skulle ge ett förmånligare ekonomiskt resultat.

I samband med framräknandet av den skattepliktiga inkomsten skall det också betonas att någon jämförelse mellan de skattepliktiga inkomsterna för de olika exploateringsalternativen inte kan ske. Detta beroende på att inkomsterna i en del fall (försäljningsalternativen) är delvis scablonartat framräknade, medan de i andra fall (uthyrningsalternativen) motsvarar en verklig inkomst. Valet av förutsättningar spelar också en så stor roll att några generella jämförelser inte kan göras.

Någon jämförelse av den skattepliktiga inkomsten mellan de olika försäljningsalternativen är inte heller möjlig då det inte är säkert att den skattepliktiga inkomsten varierar på samma sätt som den verkliga inkomsten. Dessutom

för de olika försäljningsfallen med sig en del olika konsekvenser, som inte framkommer vid en jämförelse mellan de skattepliktiga inkomsterna.

Framräknandet av den skattepliktiga inkomsten vid olika exploateringsalternativ och de därmed efterföljande skatteberäkningarna får i stället ses som ett försök att belysa de ekonomiska konsekvenserna av exploaterings storlek inom varje exploateringsalternativ. En jämförelse mellan olika exploateringsalternativ får i stället ske genom de kostnadskalkyler som ompänner alla exploateringskostnader.

Beräkningar av den skattepliktiga inkomsten och skatten

Hela området säljes till en yrkesexploatör

I detta fall då all mark säljes får man kalkylera med ett väsentligt lägre pris per m² än om endast tomtmarken säljes. Dessutom skiljer sig ju detta alternativ från de övriga då markägaren mister dispositionsrätten till all mark inom området.

För att området skall vara av intresse för exploateringsbolaget krävs också att området skall ha sådan storlek att det räcker till för ett visst minimi-antal tomter. Vid tomtstorlekar på ca 1 500 m² och en exploateringsgrad av 20 % skulle ungefär 20 tomter rymmas på ett område av 15 ha och 40 tomter inom 30 ha.

Råmarkspriserna varierar naturligtvis med läget men ett tänkbart alternativ skulle kunna vara 0.50 kronor per m². Försäljningspriserna för de olika alternativen skulle i så fall bli:

15 ha	75 000 kronor
30 ha	150 000 kronor

Med förutsättningarna att marken inköptes 1946 för 500 kronor per ha och att taxeringsvärdet 1953 var 690 kronor per ha samt att försäljningen skedde under 1973 blir realisationsvinsten i de olika fallen:

	15 ha	30 ha
Försäljningspris:	75 000	150 000
Inköpspris för marken 1946: 500 kr/ha		
Index för 1946: 3.15		
Uppräknat ingångsvärde per ha: 1 575 kr		

Taxeringsvärde 20 år före försälj-		
ningen: 690 kr/ha		
150 % av taxvärdet: 1 035 kr		
Index för 1953: 2.25		
Uppräknat ingångsvärde per ha 2 330 kr	34 900	69 800
Förbättringskostnader: 0 kr		
Fasta avdrag: 0 kr		
Lagfarts- inköps- och försäljningskostnader:	100	200
Realisationsvinst:	40 000	80 000
Skattepliktig del därav: 75 %	<u>30 000</u>	<u>60 000</u>

Skattens storlek varierar nu som sagts med den skattskyldiges övriga taxerade inkomst och skulle för olika inkomstalternativ utgåra:

Egen taxerad inkomst	Skattens storlek	
	<u>15 ha</u>	<u>30 ha</u>
10 000	14 675	33 650
20 000	17 225	37 050
30 000	18 850	39 550
40 000	18 975	40 575
50 000	19 825	41 625
60 000	20 700	42 700
70 000	21 600	43 800
80 000	21 800	44 000
90 000	22 000	44 200
100 000	22 200	44 900

Synpunkter på beskattningen då hela området säljes i ett sammanhang

Som framgår av tabellen ovan kan skatten bli hög. Vid försäljningsprisen 75 000 och 150 000 kr avgår ca 20 000 resp 40 000 kr i skatt. Detta skulle motsvara knappt 30 % av priset i båda fallen.

Anmärkningsvärt härvid är att då realisationsvinsten är så hög som i dessa fall spelar en fördubbling av denna en ganska liten roll vad beträffar beskattningsprocenten.

Avstyckning och försäljning av byggklara tomter med eller utan hus

I många fall kan detta alternativ säkert te sig fördelaktigare för markägaren. Dels behöver endast fomtmarken gå i försäljning och markägaren kan ju då ha kvar stora delar av området, dels ger ju alternativet större möjligheter till eget arbete.

Vid det alternativet att ganska omfattande anläggningar utföres skulle följande exempel på beräkning av realisationsvinsten kunna vara ganska normalt under samma förutsättningar som vid tidigare beräkning.

Försäljningspris	30 000
Inköpspris 1946: 500 kr/ha	
Index för 1946: 3.15	
Uppräknat ingångsvärde per ha: 1 575 kr	
Taxeringsvärde 20 år före försäljningen:	
690 kr/ha	
150 % av taxyvärdet: 1 035 kr	
Index för år 1953: 2.25	
Uppräknat ingångsvärde per ha: 2 330 kr	
För en tomt på 3 000 m ²	700
Förbättringskostnader: 17 200	
nedlagda året innan försäljningen och	
skall därför uppräknas med index:	
17 200 · 1.07	18 400
Fast avdrag: 0 kr	
Lagfarts- inköps- och försäljningskost-	
nader:	300
Realisationsvinst:	10 600
Skattepliktig del därav:	<u>8 000</u>

Om markägaren dessutom uppför hus på tomterna stiger ju anläggningskostnaderna ytterligare och det är väl troligt att försäljningspriset stiger med ett ännu större belopp.

För ett uppsatt monteringsfärdigt hus skulle försäljningspriset kunna ligga på omkring 60 000 kronor med en realisationsvinst på ungefär 13 000 - 14 000

kronor, då hänsyn även tagits till ett fast 3 000 kronors avdrag.

Då det är fråga om tomtrörelse får de ovan framräknade realisationsvinsterna troligtvis sänkas något eftersom reglerna för tomtrörelsebeskattningen medger något större avdragsmöjligheter. Den negativa effekten av att ingen uppräknning av markvärdet får göras efter rörelsens början kommer inte att göra sig gällande, då avyttrandet av tomterna sker i samband med rörelsens påbörjande. Däremot kan markägaren gå miste om ett 3 000 kronors avdrag om rörelsen påbörjats före avyttringen av den speciella tomten.

En annan effekt en övergång till tomtrörelsereglerne skulle få, som närmast berör själva skattens storlek är den extra avgift som måste betalas som allmän arbetsgivaravgift.

De skattepliktiga inkomster som framkommer i några vinstalternativ efter nedräkning med 25 % redovisas i tabellen nedan. För tomtrörelsealternativen får ingen sådan nedräkning ske. Till en del antages detta kompenserat av tomtrörelsens fördelar.

Beräknad vinst	4 000	6 600	10 600	13 300	20 000
<u>Skattepl. ink:</u> Bygglara tomter	3 000	5 000	8 000	10 000	-
Tomter med uppförda hus	-	5 000	8 000	10 000	15 000
Enligt tomtrörelsereglerna	3 500	5 700	9 000	11 500	17 500

Den marginella skatten för varje tomt upp till och med den 14:e redovisas i tabellerna nedan för olika beskattningsbara inkomster.

För tomtrörelsealternativen redovisas endast marginalskatten för den 15:e, 20:e och 25:e tomten. Vid beräkningen har också hänsyn tagits till effekterna av arbetsgivaravgiften.

Beräkning av skatten vid realisationsvinstalternativ med vinsten 3 000 kronor

<u>Antal</u>	<u>Övrig skattepliktig inkomst</u>									
<u>tomter</u>	10000	20000	30000	40000	50000	60000	70000	80000	90000	100000
1	1130	1310	1760	1910	1910	1890	2160	2160	2160	2220
2	1130	1400	1870	1910	1890	1890	2160	2160	2160	2220
3	1130	1490	1910	1910	1890	1890	2160	2160	2160	2220
4	1280	1670	1910	1910	1890	2070	2160	2160	2200	2220
5	1340	1820	1910	1890	1890	2160	2160	2160	2220	2220
6	1490	1910	1910	1890	1890	2160	2160	2160	2220	2220
7	1590	1910	1910	1890	1980	2160	2160	2180	2220	2220
8	1780	1910	1900	1890	2160	2160	2160	2220	2220	2220
9	1910	1910	1890	1890	2160	2160	2160	2220	2220	2220
10	1910	1910	1890	1890	2160	2160	2160	2220	2220	2220
11	1910	1910	1890	2160	2160	2160	2220	2220	2220	2220
12	1910	1890	1890	2160	2160	2160	2220	2220	2220	2220
13	1910	1890	1890	2160	2160	2160	2220	2220	2220	2220
14	1910	1890	2070	2160	2160	2200	2220	2220	2220	2220

Beräkning av skatten vid tomtrörelsealternativ med vinsten 3 500 kronorÖvrig skattepliktig inkomst

	10000	20000	30000	40000	50000	60000	70000	80000	90000	100000
15	2275	2500	2590	2590	2640	2660	2660	2660	2660	2785
20	2590	2590	2590	2660	2660	2660	2660	2660	2785	2835
25	2590	2660	2660	2660	2660	2660	2835	2835	2835	2835

alternativ med vinsten 5 700 kronor

	10000	20000	30000	40000	50000	60000	70000	80000	90000	100000
15	4220	4320	4330	4330	4330	4330	4605	4620	4620	4620
20	4330	4330	4330	4330	4620	4620	4620	4620	4620	4620
25	4455	4620	4620	4620	4620	4620	4620	4620	4620	4620

alternativ med vinsten 9 000 kronor

	10000	20000	30000	40000	50000	60000	70000	80000	90000	100000
15	6840	7090	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290
20	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290
25	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290	7290

För alternativen med vinsterna 11 500 och 17 500 kommer den sammanlagda inkomsten vid alla alternativ att överstiga 150 000 kronor och skatten blir därför konstant för alla alternativ med samma vinst.

För vinsterna 11 500 och 17 500 kronor skulle skatten i detta skikt utgöra 9 320 respektive 14 175 kronor.

Synpunkter på skatten för de olika alternativen

Som framgår av tabellen ovan kommer skatten att utgöra en stor del av den framräknade skattepliktiga inkomsten. För en person med en övrig taxerad inkomst av 40 000 utgör skatten i **normalfallet** med en skattepliktig del av realisationsvinsten av 8 000 kronor cirka 63 % vid första tomtens och cirka 75 % vid försäljningen av den 14:e tomtens.

Som synes varierar skatten procentuellt sett vid ökad inkomst eller ökat antal försäljningar. Dessa variationer märks kraftigast vid de lägre realisationsvinstalternativen. Vid något högre realisationsvinster är dessa variationer endast märkbara i tabellens övre vänstra del, medan det för resten av tabellen sker ökning i skatten i samband med att vissa tröskelvärden passeras.

Denna tendens med tröskelhöjningar märks tydligare ju större realisationsvinsten är och förhållandet beror på att vid en sammanlagd inkomst av 52 500 kronor har grundavdrag och de avgifter som påverkar skatten nått sitt minimum respektive maximum och således upphört att göra sig gällande vid beräkningen av marginals-katten.

Vid denna första del av skatteskalen för statlig inkomstskatt är också intervallen mellan ändringarna i skatten mycket mindre än vid de högre inkomsterna där skatten är konstant i ganska stora intervall procentuellt sett.

Konsekvenserna av ovanstående blir således att då den sammanlagda inkomsten understiger 52 500 kronor kommer i de flesta fall en försäljning av ytterligare en tomt att medföra en ökning av marginals-katten och man får då göra en bedömning av hur långt exploateringen bör drivas. Vid inkomster över 52 500 kronor får i stället hänsyn tagas till effekterna av tröskelvärdena. Skatteprocenten kan således vara lika för ett visst antal tomter för att sedan stiga upp till en högre nivå vid försäljning av ytterligare en tomt.

I tabellen förekommer det också på en del håll att skatten sjunker vid ökat antal försäljningar eller ökad inkomst. Detta något besynnerliga faktum gör sig gällande i intervallen kring 50 000 kronor och kan förklaras på följande sätt.

Grundavdraget som ju skall dragas av från den taxerade inkomsten utgör för inkomsten 30 000 kronor och därunder 4 500 kronor och minskar sedan kontinuerligt med ökad inkomst för att vid inkomsten 52 500 kronor helt försvinna.

Då skatten för varje tomt beräknas, sker ju detta genom en jämförelse av skatten med och utan inkomsten av försäljningen. Då båda dessa värden understiger 52 500 kronor blir skillnaden mellan de inkomster som skall

beskattas, inkomsten av tomtförsäljningen + skillnaden i grundavdrag. Då båda värdena överstiger 52 500 kronor kommer inte grundavdragen att spela in, utan skillnaderna mellan inkomsterna som skall beskattas blir bara inkomsterna av tomtförsäljningen. I skarven mellan dessa båda beräkningar kan en del något besynnerliga effekter uppstå. Visserligen ökar marginalskatteprocenten då inkomsten överstiger 52 500 kronor men effekten av att grundavdraget försvinner tar överhanden och följden kan bli att en lägre marginals katt erhålles.

Vad sedan beträffar beskattningen vid tomtrörelse kan väl sägas att då denna blir aktuell enligt schablonregeln och då alla försäljningarna skett samma år är vanligtvis den sammanlagda inkomsten så hög att det i flera fall inte medför någon ändring av marginals katten vid en utökad exploatering.

Utarrendering av byggnadstomter eller uthyrning av tomt med hus

Vid utarrendering av byggnadstomter skall arrendeavgifterna tagas upp på inkomsts idan. Dessa kan naturligtvis variera kraftigt beroende på anläggningarnas omfattning och utförande samt tomtens läge. En normal arrendeavgift för en tomt med anläggningar i klass med normalfallet vid försäljning skulle kunna vara 1 500 kronor.

Från denna inkomst får sedan dragas räntan på upplånat kapital. Denna ränta skulle i normalfallet kunna antagas vara $0.06 \cdot 10\,000 = 600$ kronor. Även värdeminskning med 1.75 % på anläggningarna för i detta fall 15 000 kronor får dragas av. Detta avdrag skulle då uppgå till ungefär 250 kronor. Dessutom får kostnader för reparation och underhåll samt vissa försäkringspremier dragas av. Dessa avdrag kan uppskattas till 150 kronor per tomt och år. Den skattepliktiga inkomsten skulle då bli 500 kronor, vilket också är lika med garantibeloppet om fastighetens taxeringsvärde är 25 000 kronor.

Är tomterna bebyggda och inkomsten av uthyrningen är att hänföra till inkomst av annan fastighet skulle normalvärdena bli följande: En årlig inkomst av uthyrningen på cirka 3 800 kronor, ränta på upplånat kapital $0.06 \cdot 30\,000 = 1\,800$ kronor, avskrivning på byggnad $1.75 \cdot 40\,000 = 750$ kronor samt kostnader för reparationer och underhåll 300 kronor per år och tomt.

Den skattepliktiga inkomsten av uthyrningen skulle således bli 1 000 kronor, vilket också skulle motsvara garantibeloppet om fastighetens taxeringsvärde är 50 000 kronor.

Naturligtvis kan siffrorna variera en hel del, men i tabellen nedan beräknas skatten för skattepliktiga inkomster av 500, 1 000 och 2 000 kronor. Då skillnaderna i marginalskatt mellan olika antal tomter är ganska små på grund av de små tillskotten i skattepliktig inkomst kommer skattesituationen endast att belysas för uthyrningen av den 1:a, 5:e, 10:e och 20:e tomten.

Är uthyrningsverksamheten att hänföra till uthyrningsrörelse blir förhållandena likartade de som beskrivits ovan. Den skattepliktiga delen blir emellertid något lägre dels på grund av de gynnsammare avskrivningsreglerna, dels beroende på att det inom rörelsens ram ges större möjligheter till avdrag för vissa omkostnader. För rörelsen skall emellertid arbetsgivaravgift betalas in och ovanstående faktorer torde taga ut varandra varför den skattepliktiga inkomsten från annan fastighet skulle kunna sättas approximativt lika och värdena i tabellerna skulle således även vara tillämpliga vid inkomstslaget rörelse.

Beräkning av skatten vid annan fastighet och rörelse

alternativ med vinsten 500 kronor

	<u>Övrig skattepliktig inkomst</u>									
	10000	20000	30000	40000	50000	60000	70000	80000	90000	100000
1	185	215	290	320	320	315	360	360	360	370
5	185	215	290	320	320	315	360	360	360	370
10	185	245	320	320	315	315	360	360	360	370
20	185	245	320	320	315	315	360	360	360	370

alternativ med vinsten 1 000 kronor

	10000	20000	30000	40000	50000	60000	70000	80000	90000	100000
1	370	430	590	635	635	630	720	720	720	740
5	370	460	635	635	630	630	720	720	720	740
10	370	490	635	635	630	630	720	720	720	740
20	490	635	635	630	630	720	720	720	740	740

alternativ med vinsten 2 000 kronor

	10000	20000	30000	40000	50000	60000	70000	80000	90000	100000
1	760	860	1175	1270	1270	1260	1440	1440	1440	1480
5	790	1000	1270	1270	1260	1260	1440	1440	1440	1480
10	1000	1270	1270	1260	1260	1440	1440	1440	1480	1480
20	1020	1260	1260	1440	1440	1440	1480	1480	1480	1480

Synpunkter på skatten vid uthyrning

I dessa fall då inkomsten per år av uthyrning blir ganska liten faller många av värdena in mellan tröskelvärdena även vid låga inkomster. De största procentuella ändringarna sker vid en övrig inkomst av 10 000 eller 20 000 kronor. Då man kommer upp i en skattepliktig inkomst av 30 000 kronor eller mer är skillnaderna mellan de olika alternativen av en relativt liten betydelse.

Det bör också påpekas att i tabellerna för inkomster av uthyrningen på 500 respektive 1 000 kronor är ingen hänsyn tagen till sjukförsäkringsavgiften, beroende på att denna ändras med bruttoinkomsten, och intervallet inom vilket det är samma sjukförsäkringsavgift är 2 000 kronor. I en del fall i tabellerna ovan ligger bruttoinkomsterna på tabellgränserna och noggrannheten i beräkningarna är inte sådan att någon hänsyn bör tagas till denna avgift. Vid alternativet med 2 000 kronor i vinst måste emellertid avgiften medräknas då ett nytt intervall påbörjas vid varje försäljning.

R57: 1975

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag Bs 275:5 från
Statens råd för byggnadsforskning till professor Gerhard
Larsson, Institutionen för fastighetsteknik, KTH, Stockholm.**

**Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm
Grupp: samhällsplanering**

Pris: 25 kronor + moms