



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.



Gemensamhetsanläggningars totalkostnad och kostnadsför- delning i småhusbebyggelse

Claës Breitholtz
Jan Hedlund
Thorbjörn Roupé

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	81-0088
Plac	Ser

R
AT

Ser

R180:1980

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Småhusbebyggelse med och utan
gemensamhetsanläggning. Total-
kostnad och kostnadsfördelning.

Claës Breitholtz
Jan Hedlund
Thorbjörn Roupé

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
7905022-0 från Statens råd för byggnadsforskning
till VBB, Sundsvall.

790522

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

R180:1980

ISBN 91-540-3434-5
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1980 059501

INNEHÅLL

1.	INLEDNING	5
1.1	Problemet, bakgrund och avgränsning	5
1.2	Projektets syfte	6
1.3	Metod	6
2.	SAMMANFATTNING	7
2.1	Begränsningar i material och sammanfattning	7
2.2	Litteraturgenomgång	7
2.2.1	Anvisningar för planering	7
2.2.2	Synpunkter på praxis, anvisningar, lagstiftning	8
2.2.3	Behov av forskning och utveckling ..	8
2.3	Områdesstudier	9
3.	LITTERATURGENOMGÅNG	11
3.1	Lagstiftningar, anvisningar	11
3.2	Tidigare undersökningar	13
3.2.1	Inledning	13
3.2.2	För- och nackdelar med gemensamhetsanläggning	13
3.2.3	Val av teknisk standard m m	16
3.2.4	Övriga synpunkter på gemensamhetsanläggningar	21
4.	OMRÅDESSTUDIER	25
4.1	Inledning	25
4.2	Områdes- och skissbeskrivningar	25
4.2.1	Ljustadalen	25
4.2.2	Skogsduvan	30
4.2.3	Granlohög	34
4.2.4	Kommentarer till skisserna	40
4.3	Kostnadsanalys	42
4.3.1	Beräkningar	42
4.3.2	Anläggnings- och årskostnad	43
4.3.3	Kostnadsfördelning - anläggningskostnader	45
4.3.4	Kostnadsfördelning - årskostnader ..	46
BILAGA 1	Kostnadsberäkningar	51
BILAGA 2	Litteraturförteckning	67

1 INLEDNING

1.1 Problemet, bakgrund och avgränsning

Gemensamhetsanläggningar för småhusbebyggelse i form av lekplats, parkering, entrégata/gångväg används i olika kommuner i varierande omfattning. I många kommuner har man mer eller mindre klart uttalade principer om att använda eller inte använda gemensamhetsanläggningar.

De argument som framförs för och emot gemensamhetsanläggningar är oftast knutna till problem med fördelning av kostnader. I vissa kommuner tar man samma tomtpris oavsett om området skall ha gemensamhetsanläggning eller inte. I en del kommuner betraktas gemensamhetsanläggningar som positiva, då de minskar kommunens subventionering av småhustomterna. I andra kommuner anser man det orättvist att småhusägarna själva får bekosta entrégata, lekplats m m i vissa områden, medan kommunen står för dessa nyttigheter i andra. Endast i undantagsfall har man anpassat tomtpriset till det ansvar som småhusägarna själva tar i form av ansvar för och drift av en gemensamhetsanläggning.

I debatten, i nya arkitekttävlingar, i pågående forskning och i många andra sammanhang söker man nu organisatoriska former för inflytande för de boende på kvartersnivå motsvarande 25 à 50 hushåll. Såväl sociala som driftekniska skäl anser motivera detta. Vi tror att gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar enligt AL och SFL i många fall kan vara ett lämpligt medel för brukarinflytande i småhusområden.

De undersökningar, som hittills utförts, utgår i allmänhet från faktiskt utbyggda områden. Ofta görs jämförelser mellan traditionella kvarter och storkvarter, utan att korrigering görs för olika standard vad avser teknisk kvalitet och plankvalitet. Syftet med dessa undersökningar har ofta varit att belysa rättviseaspekter. Om man vill utröna storkvarterets eventuella samhälls-ekonomiska fördelar måste jämförelser göras mellan t ex storkvarter och traditionella kvarter för samma område och med lika standard och lika exploatering.

Vi har i denna studie begränsat oss till enkla gemensamhetsanläggningar med ägda småhus och berör inte de speciella problem som sammanhänger med röstetal och skötsel vid blandade upplåtelseformer. Inte heller berör vi problem med olika typer av fritidshusbebyggelse.

1.2 Projektets syfte

Projektets syfte är:

- att redovisa en enkel beskrivning av tidigare utredningar samt att på basis härav dra vissa generella slutsatser
- att belysa de totala, främst samhällsekonomiska, effekterna av att ha gemensamhetsanläggningar jämfört med att inte ha det
- att belysa skillnader i kostnadsfördelning mellan kommun och boende samt peka på möjligheter till en mer rättvis kostnadsfördelning.

1.3 Metod

Rapporten grundar sig dels på material från litteraturstudier, dels på en fallstudie. Fallstudien har lagts upp så att tre områden har valts, två med och en utan gemensamhetsanläggning. De två områdena med gemensamhetsanläggning har plantekniskt omarbetats till traditionella områden med hus vid gata, medan det traditionella på motsvarande sätt omarbetats till område med gemensamhetsanläggning.

2. SAMMANFATTNING

2.1 Begränsningar i material och sammanfattning

De flesta studier som gjorts om gemensamhetsanläggningar har gjorts av utredare som på ett eller annat sätt varit engagerade i eller i bildandet av gemensamhetsanläggningar. Det har många gånger varit svårt att avgöra i vad mån partsintressen varit styrande för vilka slutsatser som dragits och vilka problem som behandlats. Litteraturgenomgången får därför ses som en inventering av vilka problem som behandlats. Endast i de fall de olika utredningarna varit relativt samstämmiga har vi vågat dra egna slutsatser eller ge rekommendationer.

Områdesstudien med sitt urval av tre områden är självfallet mycket begränsad. Också själva studien visar hur svårt det är att få jämförbarhet mellan de olika planalternativen för varje område.

2.2 Litteraturgenomgång

Vi har i punktform nedan försökt sammanfatta de i vårt tycke viktigaste slutsatserna av litteraturstudien. Vi har försökt spalta upp dem i tre kategorier; för planförfattaren/fastighetsbildaren, för anvisande myndigheter och för vidare forskning. De tre kategorierna griper in i varandra och kan inte helt särskiljas.

2.2.1 Anvisningar för planering

- För att kunna fungera praktiskt och socialt bör samfällighetsförening inte omfatta avsevärt fler hushåll än 30.
- Föreningens ansvarsområde bör begränsas för att undvika betungande administration, bl a bör man undvika att ha med tekniska system som fjärrvärme och va-anläggningar.
- Man bör ha enskild mätning av värme- och vattenförbrukning.
- Gestaltningsmässigt bör en husgrupp med gemensamhetsanläggning kunna uppfattas som en enhet.
- Gemensamhetsanläggning bör inte omfatta anläggningar som också kan förväntas utnyttjas av andra än dem som bor i husgruppen. Överripande gångstråk bör t ex inte ingå.

- I många områden anses reservområden för oförutsedda behov vara för små.
- Kommunen bör ansvara för kontroll av teknisk standard och utförande.

2.2.2 Synpunkter på praxis, anvisningar, lagstiftning

- Samfällighetsföreningar bildas ofta med en byggherrerepresentant som interimsstyrelse. Detta ger inga möjligheter för de boende att påverka anläggningens utformning.
- Den information som ges de boende om föreningens ansvar och skyldigheter, liksom hur man hanterar praktiska frågor, betraktas ofta som bristfällig. Köparens skydd betraktas som svagt.
- Skatteregler begränsar möjligheterna för föreningen att i större utsträckning fondera medel för framtida underhåll och utbyte av anläggningar.
- Kostnadsfördelningen mellan kommunen och boende är ett ständigt återkommande problem. Klarare riktlinjer skulle säkert lösa en hel del av dessa.

2.2.3 Behov av forskning och utveckling

- Utvecklingsarbete behövs inom alla de under 2.2.2 ovan berörda frågorna.
- Samfällighetsföreningarnas kontaktskapande funktion är otillräckligt belyst. Hur påverkas kontaktmönstret av föreningens storlek och ansvar, områdets utformning m m.
- Större förändringar i anläggningarnas omfattning är ovanliga. Vad beror det på.
- Fastighetsvärdet, taxeringsvärdet och försäljningsvärdet, kan antas bli påverkat av gemensamhetsanläggningens utformning och skick. Detta har inte berörts i de undersökningar vi studerat.

2.3 Områdesstudier

- Den främsta skillnaden i utformning mellan planer med och utan gemensamhetsanläggning är utformningen av trafiksystem och valda tomtstorlekar. Traditionell plan ger vanligtvis mindre frihet att effektivt nyttja ett givet planområde och mindre möjligheter till samlande friytor.
- Såväl anläggningskostnader som drift- och underhållskostnader har i de aktuella exemplen visat sig vara lägre för planalternativ med gemensamhetsanläggning (ca 10-15 % av markarbetena inom det samfällda området).
- Kostnadsbesparingen hänför sig främst till trafikytorna. Även olika va-system kan ge upphov till olika kostnader.
- Man arbetar ofta med låg standard i områden med gemensamhetsanläggningar. Det har i ett område med gemensamhetsanläggning visat sig att kostnadsskillnaden mellan utbyggd, lägre standard, och normalt acceptabel standard beräknats vara ca 3 000 kr/lgh.
- För rättvisa mellan områden med och utan gemensamhetsanläggning bör tomtpris + anslutningsavgift skilja sig betydligt. Våra räkneexempel visar motiverade skillnader på minst ca 20 000 kr för radhus, atriumhus och på minst 35 000 à 40 000 kr för villor, kedjehus.
- Om inte kommunen åtar sig underhåll inom respektive förenings område eller ger driftbidrag har samfällighetsföreningen enligt våra exempel årskostnader som med 900 - 2 000 kr/lgh överstiger de boendes kostnader vid traditionell plan. Skötsel av parker har härvid också inom områden med gemensamhetsanläggning åsatts en kostnad motsvarande kommunala kostnader, vilket naturligtvis kan diskuteras.

3. LITTERATURGENOMGÅNG

3.1 Lagstiftning, anvisningar

Under 1970-talet har det tillkommit en modern lagstiftning inom fastighetsrätten. Omarbetade och tillkommande lagar såsom jordabalken, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter har gett nya möjligheter till problemlösningar i samhällsbyggandet.

Med dessa instrument kan bl a byggnader och andra anläggningar knytas till fastigheter oberoende av fastighetsgränser. Genom att i ett tidigt skede av planeringen bedöma möjligheter och begränsningar i dessa rättsinstitut kan man i många fall åstadkomma planer med en ändamålsenlig markanvändning och goda plankvaliteter. Det är dock viktigt med ett nära samarbete mellan planförfattare och fastighetsbildare, detta inte minst i frågor vad avser samverkan mellan fastigheter.

För att fastigheter skall kunna brukas krävs ofta tillgång till mark och anläggningar utanför eget avgränsat område, t ex vatten, avlopp, väg m m. I många fall är behovet gemensamt för flera fastigheter. Inom stadsplanelagt område tillhandahåller kommunen vissa av de gemensamma nyttigheterna, medan andra nyttigheter får fastighetsägarna själva klara av med hjälp av den fastighetsrättsliga lagstiftningen.

Anläggningslagen, fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen m fl lagar reglerar rätten för en fastighet att använda ett visst område utanför den egna fastigheten, och enligt anläggningslagen kan anläggning, som är gemensam för flera fastigheter och som uppfyller ändamål av stadigvarande betydelse för dessa, inrättas som gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning inrättas vid förrättning vid fastighetsbildningsmyndighet.

Av stor betydelse vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning är frågan om finansiering av utförande och drift. Vad avser mindre anläggningar kan finansieringen täckas genom kontanta bidrag från delägarna, medan vid större anläggningar finansiering i stor utsträckning måste ske genom lån från banker eller andra kreditinstitut. När det gäller dessa större kapitalkrävande gemensamhetsanläggningar får man förutsetta att särskild samfällighetsförening bildas för förvaltning av anläggningen. Därigenom blir lagen om förmånsrätt (1970:979) möjlig att tillämpa. Detta innebär bl a att de enskilda fastighetsägarnas medverkan inte behövs vid lånetransaktioner, beroende på att betalningsansvaret ligger på samfällighetsföreningen, vilkens

tillgångar på medel, för att infria skulder, tryggas genom förmånsrätt framför inteckning i medlems fastighet.

Vid planering av småhusbebyggelse som storkvarter kommer de boende inom kvarteret att överta ansvaret för de gemensamma anläggningarna, t ex vägar, parkeringsytor, lekplatser, grönytor m m. Genom förrättning bildas med stöd av anläggningslagen (1973:1149) en gemensamhetsanläggning, på vilken förvaltningsansvaret vilar. I lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) återfinns de förvaltningsregler, som gäller för den bildade samfällighetsföreningen. Dessa lagar har tillkommit för att åstadkomma en vad som kallas "saksrättslig anknytning", dvs deltagande fastigheter är tvingade att vara medlemmar i samfällighetsföreningen.

De boende ansvarar alltså för drift, underhåll och renhållning av anläggningarna inom storkvarteret i motsats till boende i traditionell plan, där kommunen ansvarar för motsvarande anläggningar, eftersom mark och anläggning i detta fall är allmän plats.

Lagbestämmelser eller andra normer finns inom nästan varje område, som berör gemensamhetsanläggningar som t ex vatten- och avlopp, renhållning, vägar, planläggning. Vid planläggning med storkvarter måste en avvägning mellan kommunala åtaganden respektive privata göras, så att en konsekvent och rättvis fördelning erhålls. I en skrivelse från Statens Planverk och Lantmäteristyrelsen 1974 till kommunerna framhölls

att kommunerna bör ha uttalade principer för "en konsekvent ansvarsfördelning av kommunala respektive privata åtaganden för utförande och förvaltning av anläggningar inom stadsplaneområden",

att fördelningsprinciperna visserligen kan få variera mellan olika kommuner, men att variationerna bör ligga "inom vissa ramar" och,

att om fördelningseffekten för vissa invånare vid nyexploatering ej överensstämmer med den av kommunen allmänt tillämpade ansvarsfördelningsprincipen, så "bör detta beaktas exempelvis genom någon form av kompensation".

3.2 Tidigare undersökningar

3.2.1 Inledning

Erfarenheterna av samfällighetsförvaltning är ännu så länge ganska kortvariga och handlar ofta om de finansiella villkoren för de inblandade. De ekonomiska undersökningarna som hittills utförts utgår i allmänhet ifrån faktiskt utbyggda områden och jämförelser görs mellan olika områden med och utan gemensamhetsanläggningar. Syftet med dessa undersökningar har främst varit att belysa rättviseaspekter, men har också behandlat andra frågor som boendegemenskap, inflytande m m. Undersökningarna har gjorts både av kommuner och samfällighetsföreningar, främst Upplands-Brogruppen. Även Sveriges Villaägareförbund har aktivt deltagit i debatten.

Utöver ovan nämnda har arbete utförts i två examensarbeten från KTH samt nyligen i en enkätundersökning av överlantmätaren i Västernorrlands län. Ett antal tidskriftsartiklar har också behandlat ämnet.

Vi har valt att i kapitlet nedan försöka sammanfatta de resultat i form av för- och nackdelar med gemensamhetsanläggningar som framkommit.

Vi har i ett särskilt avsnitt behandlat den ofta förekommande frågan om teknisk standard. I detta kapitel har vi låtit samfällighetsföreningarnas subjektiva synpunkter komma till uttryck.

3.2.2 För- och nackdelar med gemensamhetsanläggningar

Man kan finna ett flertal motiv till att man planerar med s k storkvarter. Ett av de främsta är att man med denna planform skall kunna engagera de boende för ansvar och utformning av den egna närmiljön. Ett annat motiv är att kostnaderna för de olika nyttigheterna inom kvarteret endast belastar dem som har nytta av anläggningen. Ett utmärkande drag i dessa kvarter är ofta en annorlunda trafikföring än i traditionella planer och även en reducering av den enskilda tomten till förmån för en större gemensam friyta, s k kommunikationstomt, som innehåller olika gemensamma anläggningar, t ex lekplatser och torg. I många fall söker planförfattaren även att friställa en större yta för kvartersgård eller dylikt, gemensam för flera husgrupper.

Bakom denna utformning av bebyggelsen ligger tanken att öka gemenskapen mellan de boende samt att skapa en intensivare och bättre boendemiljö. Gemenskapen skulle i sin tur ge underlag för de boendes engagemang i detaljutformning och skötsel av området.

Förutom ovan nämnda sociala och miljömässiga motiv så finns även ekonomiska motiv, såväl samhällsekonomiska som privatekonomiska. Inom storkvarteret är det fastighetsägarna själva, som får stå för drift och underhåll av vägar, parkmark etc.

Med storkvarterets speciella utformningsmöjligheter kan funktionen för vissa vägar förändras, vilket innebär enklare utförande och lägre anläggningskostnad. Genom att t ex göra avkall på garage på egna tomten och därmed körväg fram till denna kan vägen utföras med enklare standard. Även drift och underhållskostnader kan då hållas nere, under förutsättning att den planerade funktionen efterlevs. Vad beträffar andra gemensamma anläggningar, som t ex parkmark, lekplatser och dylikt, kan driftskostnaderna hållas nere genom att de boende bidrager med eget arbete.

Ytterligare motiv för ett införande av storkvarter är att viss jämkning mellan de olika planelementen kan göras under projekteringsskedet och utbyggnadstiden, då planutformningen ej fastställts i detalj av kommunen.

Nedan sammanfattas vissa fördelar och nackdelar som berörts i den studerade litteraturen.

Fördelar

- Större frihet vid gestaltning

Kommenteras mycket litet i litteraturen. I de fall kommentarer förekommer betraktas det som självklart att storkvarterformen ger större frihet vid gestaltning.

- Gemensamhetsskapande

Gemensamhets känslan har vid gjorda undersökningar främst mätts genom beräkning av antalet medlemmar i samfälligheten som deltagit i föreningens möten. I vad mån detta i sin tur påverkat umgänget mellan familjerna är litet belyst.

Gemensamhets känslan anses påverkas av samfällighetens storlek, omfattning och utformning samt av tiden. För att nå stor gemenskap bör anläggningen omfatta cirka 30 familjer. (Få fall är dokumenterade med avsevärt lägre antal). Föreningens ansvar bör vara måttligt, den bör i normala fall kunna klara sina uppgifter själv eller med liten hjälp. Utformningen sägs också påverka gemensamhets känslan så att föreningen bör omfatta en husgrupp som också gestaltningensmässigt uppfattas som en enhet. Deltagandet i föreningens angelägenheter synes minska med tiden främst i större föreningar. Om detta beror på omflyttningar eller annat är ej klarlagt.

Undersökningarna har även påpekat tungroddheten i de större föreningarna, där förvaltningen är betungande samtidigt som viljan att medverka i organiserat arbete avta. I de stora föreningarna kan styrelsen uppfattas som en myndighet vars funktion är att infordra medlemsavgifter och upprätthålla ordningen inom samfälligheten. Här finns en uppenbar risk att gemensamhetskanken upphör. En för liten samfällighet ger å andra sidan den nackdelen att antalet fastigheter att fördela kostnaderna på för mer omfattande nyttigheter och åtaganden är få. En liten samfällighet skapar kanske också svårigheter att upprätthålla en funktionsduglig styrelse.

I större föreningar har en uppdelning i skötselområden, där hushåll i husgrupper om ca 15 hus svarar för skötsel av parkmark, lekplats o likn. ofta skett. Kommitéer med speciella uppgifter, typ gymnastik, inköpsförening, kvartersstugedrift, förekommer också i de större föreningarna.

. Inflytande på miljön

Kommenteras ganska litet. Möjligheterna till inflytande synes inte ha utnyttjats i någon större utsträckning. Anläggningarna är ofta färdiga när de blivande husköparna kommer in. En ändring i den normala administrativa gången är nödvändig om man vill ändra detta. Reservområdena påpekas också vara för små. De ger små möjligheter för egna initiativ från föreningens sida.

. Billigare

I vissa utredningar förutsätts "storkvarter" vara totalt sett billigare. I många utredningar sätts fokus på fördelningsaspekten där bl a standard på VA- och gatunät spelar en roll i diskussionen. Möjligheterna för de boende att själva utföra visst arbete istället för att anlita kommunen eller entreprenör påpekas också som en fördel.

. Större flexibilitet

Den "elastiska" storkvartersstadsplanen anger ofta inte hur bebyggelsen är tänkt att utformas. Från kommunalt håll har detta ansetts som en fördel då det medger större frihet vid totalentreprenadupphandling och större möjligheter att anpassa bebyggelsen till aktuella bestämmelser för statliga lån.

Nackdelar

. Kostnader överförs från kommunen till enskild

Formerna för fördelning av kostnader och ansvar mellan kommun och samfällighetsförening för att

fylla kommunallagens likställighetsprincip är otillräckligt belysta. Många varianter förekommer, i många kommuner tar man samma tomtpris för tomt i gemensamhetsanläggning som för tomt vid gata. Kommunallagen ger ej möjlighet att belasta tomt vid gata för underhåll. Skall likställighetsprincipen uppnås måste därför det ske genom bidrag till samfällighetsföreningen.

Lagförslaget om kommunvägar kan här komma att medföra större möjligheter för kommunen att tillämpa likartade principer för områden med och utan gemensamhetsanläggning.

. Dyrare drift genom lägre standard

Gemensamhetsanläggningen har uppenbarligen ofta fått lägre standard på VA- och gatunät än om kommunen haft hand om skötseln. Detta leder till dyrare drift och större kostnader för förnyelse. I större utsträckning än nu bör övervägas att kommunen tar ansvar för ledningsnät och eventuellt gatunät. VA-lagen ger kommunen en viss skyldighet att modifiera sina taxor för samfällighetsföreningar. Det synes vara diskutabelt om denna alltid fullgörs.

Man har även påpekat att kommunerna har en etablerad förvaltningsorganisation som är speciellt inriktad på vägar och va-ledningar. Att sådan förvaltning läggs på oerfarna och outrustade föreningar är således orationellt och kan i många fall leda till sämre funktion än man räknat med vid upprättande av stadsplanen.

. Samfällighetens anläggningar utnyttjas av andra

Det har upplevts som orättvist att samfällighetsföreningen får sköta gemensamhetsanläggningar som omfattar t ex övergripande gångstråk, lekplatser och friområden som också utnyttjas av andra. För kommunen kan det också vara besvärande att skötseln av sådana anläggningar vilar på privatpersoner.

3.2.3 Val av teknisk standard m m

. VA-ledningar

Kommunala åtaganden, vad avser vatten, och avloppsledningar, regleras av 1970 års VA-lag. Fastighet har rätt till anslutning, om den är belägen inom allmän VA-anläggningsverksamhetsområde. Med denna rätt följer även skyldighet att erlagga avgift till kommunen enligt taxa. Fördelning mellan abonnenterna skall ske efter "skälig och rättvis grund" enligt den kommunala likställighetsprincipen. Fastigheten ansluts till en av kommunen upprättad förbindelsepunkt, vilkens läge bestäms av kommunen. Punkten skall vara belägen i fastighetens omedelbara närhet, om inte "särskilda skäl" föreligger. Förbindelsepunkten kan

vara gemensam för flera fastigheter. Detta innebär att möjlighet finns att anordna en eller flera förbindelsepunkter i storkvarterersgräns.

Det finns anledning att ifrågasätta förfarandet med en eller flera förbindelsepunkter i storkvarterersgräns av främst två orsaker. Den ena är att vid en jämförelse med fastigheter inom traditionell plan drabbas storkvarterersfastigheten av en avsevärt längre ledningsdragning utanför den enskilda tomtens, den andra är att dessa ledningars kvalitet och utförande helt bestäms av exploitören. Det sistnämnda kan innebära att kostnader för drift och underhåll kan öka avsevärt genom att de gemensamma ledningarna givits en alltför låg standard.

För att undvika ovannämnda nackdelar bör kommunen svara för anläggning av samtliga stamledningar för vatten och avlopp inom området. Eventuella gemensamma ledningar bör ej göras omfattande och kommunen bör genom sina specialorgan ange en lägsta godtagbar standard för dessa. Kommunen bör också svara för erforderlig kontroll och besiktning.

Vad gäller vattenförbrukningen är fastighetsägaren brukare fram till det att kommunen träffar eventuellt avtal med föreningen om att denna inträder som brukare. Föreningen svarar då för fördelning och debitering av avgifter för de olika fastigheterna. Oavsett vem som är brukare bör varje fastighet vara försedd med anordningar för individuell mätning. Efter färdigställandet kan samfälligheten eventuellt övertaga driften av anläggningen. En viss avgiftsreduktion bör dock ske, som motsvarar den kostnadsbesparing som kommer kommunen till del genom det administrativa arbete, som föreningen åtager sig, samt genom föreningens åtagande av underhåll och reparationer av eventuellt gemensamma ledningar.

. Fjärrvärmeledningar

Vad som ovan sagts om VA-ledningar gäller i stort även fjärrvärmeledningar inom storkvarter.

. Vägar och gångvägar

Som tidigare nämnts är en av skillnaderna mellan storkvarter och traditionell plan att trafiklösningarna är olika. Genom att garage och angöringspunkter är samlade inom ett begränsat område ökas trafiksäkerheten inom själva bostadsområdet och körvägsstandard är ej nödvändig fram till varje enskild fastighet. I stället

kommer storkvarteret att innehålla ett gångvägssystem av relativt stor omfattning. Garage och parkering på enskild mark i traditionell plan, medan den allmänna gatumarken omfattar både körbana och gångbana.

Förslaget om ny lag om kommunvägar innebär att kommunerna ges rätt att ta ut avgifter för anläggning och drift av kommunvägar. Både engångsbelopp och årliga avgifter kan förekomma. Vidare föreslås i lagförslaget att kommunfullmäktige skall kunna besluta att trafikområden inom kvartersmark eller specialområden skall vara kommunväg. Om lagen går igenom bör kommunerna här kunna finna möjligheter att vid fastställandet av taxa taga hänsyn till storkvarterens speciella villkor.

Om man ser till det interna gångvägssystemet inom storkvarteret så är detta enbart avsett för de boende inom kvarteret och deras besökare. Enligt angivna riktlinjer är enbart kommunikationsytor mellan bostadsparkering och bostäder att betrakta som kvartersanläggning. Tillfarten till fastigheter med egna separata garage på tomten bör då i princip utgöra gatemark och hållas av kommunen. Gångvägar inom storkvarter bör ej vara del av huvudgångvägnätet då huvudgångvägar bör läggas på allmän platsmark och förvaltas av kommunen.

Ett av motiven för storkvarter var bl a att genom trafikdifferentiering inom kvarteret er-hålla lägre anläggningskostnader för vägarna. En förutsättning för detta är att den tekniska standarden stämmer med den framtida verkliga användningen av t ex gångvägar inom kvarteret. En enklare standard tål t ex ej regelbundna tunga transporter, typ sopbilar. En annan typ av skada som uppträder vid fel val av standard på vägar eller redskap är t ex att snöröjningsredskapen, som används av entreprenör eller kommun, ger skador på beläggning, kantstenar, grönytor, staket buskar etc.

. Sophämtning, renhållning, snöröjning

I ett modernt småhusområde idag är renhållningen oftast så anordnad att varje fastighet har sin egen sopbehållare placerad i anslutning till själva fastigheten. Detta innebär att sophämtning måste ske genom rundkörning till samtliga fastigheter. Som tidigare nämnts är de körbara gångvägarna inom ett storkvarter inte dimensionerande för sådana tyngre transporter. Under förutsättning att kommunen kan påföra samfällighetsföreningen renhållningsavgifterna kan man anordna sopbehållare gemensamt för flera fastigheter som del i gemensamhetsanläggning. Detta kräver att

fastighetsägarna själva transporterar sina sopor till storsoprummet och att detta soprum inte placeras mer än 50 m (enl kollektivavtal) från angöringsplats för sobjilen. Förutom en ökad trafiksäkerhet inom området och mindre slitage på gångvägarna underlättar det gemensamma storsoprummet framtida separering av olika typer av avfall för återvinning. Kommunen bör anpassa renhållningstaxan för sophantering enligt olika modeller så att fastighetsägarna kan erhålla en lägre taxa genom att själva stå för den interna transporten. Reduktionen bör motsvara kommunens kostnadsbesparing.

Beträffande övrig renhållning kan särskiljas två huvudgrupper av objekt, dels gemensamma ytor som park, lekplats o dyl, dels körvägar, parkeringsytor och gångvägar. Det förstnämnda, park, lekplatser och gemensamma ytor innebär en kontinuerlig skötsel under sommar-halvåret samt vår- och höststädning. Beträffande vår- och höststädning har föreningarna i allmänhet goda möjligheter att få medlemmarna att medverka. Vad gäller den kontinuerliga skötseln av grönytor och lekplatser är det svårare. I flertalet av de mindre och medelstora föreningarna brukar dock arbetet utföras av medlemmarna medan de större (över 70) oftast anlitar entreprenör.

Skötsel av körvägar, parkeringsytor och gångvägar kan delas upp i vinter- och sommarväghållning. Körvägarna avser i de flesta fall förbindelse mellan allmän trafikled och parkering medan övriga vägar här definieras som gångvägar. Enligt vad som sagts under "vägar och gångvägar" ovan bör körvägarna skötas av kommunen medan gångvägarna bör skötas av föreningen. Vad gäller vinterväghållningen så bör denna läggas ut på entreprenör, som innehar lämpliga redskap, då snöröjning ofta innebär en omedelbar insats i samband med snöfall vilket kan vara svårt för medlemmarna att organisera.

Entreprenörens insats kan begränsas genom en uppdelning av gångvägarna i huvudgångvägar och mindre gångvägar. Huvudgångvägar avser vägar för utryckningsfordon m m och sköts av entreprenör medan de mindre gångvägarna kan snöröjas vid tillfälle av medlemmarna själva. Sommarväghållning vilket innebär sopning och spolning samt mindre reparationer kan utföras gemensamt vid städdagarna vår och höst. I avvaktan på kommande lagstiftning bör kommunerna hjälpa samfällighetsföreningarna i frågor angående väghållning som t ex att mot ersättning utföra denna eller förmedla kontakter med privata entreprenörer. Kommunerna bör även anpassa sina redskap för de vägar och gångvägar som utförts eller kommer att utföras i av kommunerna fastställda planer.

. Elektriska anläggningar

Beträffande elektriska anläggningar kan dessa delas upp i tre huvudgrupper, en för fastighetsägarens enskilda förbrukning, en för gemensam förbrukning inom de gemensamma anläggningarna samt en för ytterbelysning. Vad gäller den enskilda förbrukningen hos respektive fastighetsägare bör den debiteras respektive konsument separat av energiverket. Möjlighet till avläsning utan tillträde till fastigheten bör anordnas. Den gemensamma förbrukningen i garage, tvättstuga o dyl bör kunna avläsas på separata mätare för varje anläggning. Om motorvärmare installeras i garage skall denna konsumtion dock inte drabba föreningen. Beträffande ytterbelysning inom storkvarter utgörs denna av stolpar utefter gångvägar, garageplaner samt parkeringsområden. Enligt tidigare resonemang bör föreningen svara för detta. För att kunna teckna ett särskilt abonnemang bör möjlighet till separat avläsning av ytterbelysning finnas.

. Yttre underhåll

Yttre underhåll förutom väghållning, som avhandlats ovan, består i huvudsak av underhåll av de gemensamma anläggningarna av typen garage, tvättstuga m m. Att lägga det enskilda husets yttre underhåll på gemensamhetsanläggningens ansvar kan vålla problem vad gäller kostnadsfördelning m m. Möjligheter till gemensamt inköp och utförande finns ändå utan att binda ansvaret för yttre underhåll på föreningen. Att flera husägare t ex en radhuslänga gemensamt bestämmer att tillsammans utföra och bekosta ommålning av fasaderna är en av de sociala motiven till att forma storkvarter. Samfällighetsföreningen kan här ha en funktion att förmedla kontakter för fördelaktigare inköp eller kontakt med entreprenörer för arbetets utförande.

. Kvartersgårdar, större grönytor m m

Till storkvartersprinciper hör att man avstår enskild mark till förmån för gemensamma ytor. Förutom närlekplatser för barn i de lägre ålderna finns behov av ytor för de äldre barnen, ungdomarna och vuxna. Det finns risk att planförfattaren eller exploatören genom sin strävan till ett högt markutnyttjande avsätter för bygande eller annat oanvändbara mindre markområden i planens perifera delar som gemensam tomtmark. Detta stämmer inte med den ambition som finns i storkvarterstanken. Mark som oavsett planform utgör impediment bör bibehållas som sådant och inte klassificeras som gemensamma

markområden i storkvarter. Genom en förtätning av den för byggande användbara marken skall ytor för gemensamma anläggningar typ kvartersgård och större grönytor frigöras. Anläggandet i detalj bör anstå till dess att de blivande ägarna har fått möjlighet att yttra sig om innehåll och utförande.

. Information och Övertagande

Allmänt sett har småhusköparen med nuvarande lagstiftning en svag ställning gentemot säljaren. När det dessutom ingår del i gemensamhetsanläggning har den blivande småhusägaren oftast ingen möjlighet att bevaka sina intressen vid anläggningsbeslutet eftersom anläggningsbeslutet ofta redan är fattat vid tidpunkt för försäljning. Det är även otillfredsställande att den interimstyrelse som förvaltar samfälligheten intill övertagandet ofta består av tjänsteman från byggherren. Det är speciellt olyckligt om slutbesiktningen av anläggningarna sker innan övertagandet är genomfört då delägarna saknar möjlighet att påtala brister och fel i de gemensamma anläggningarna. Innan eventuell komplettering av gällande lagstiftning sker i syfte att stärka köparens ställning, bör kommunen genom förrättningslantmätaren i möjligaste mån verka för bättre information till köparen om innebörden av gemensamhetsanläggningen samt genom t ex bildandet av en kontaktgrupp bestående av de blivande ägarna ge dessa möjlighet till insyn. Slutbesiktning bör ej ske förrän de blivande delägarna ingår i samfällighetens styrelse.

3.2.4 Övriga synpunkter på gemensamhetsanläggningar

. Bildande av föreningar

Proceduren fram till bildandet av en förening och när denna skall bildas är lite studerad. Hela detta problemkomplex bör studeras ytterligare. Det omfattar både stadsplanens utformning och ansvarsfördelningen mellan kommun, byggherre och blivande köpare. Kommunen handlar normalt upp byggandet av området av en byggherre/exploatör som representerar köparna vid föreningens bildande. Köparna har härigenom mycket små möjligheter att påverka anläggningens omfattning och utformning och har ofta dessutom otillräcklig information om vilket ansvar de tar på sig som medlemmar i föreningen. Ett ofta förekommande problem är den varierande standarden på VA-ledningarna, där kommunen genom exploateringsavtal skulle kunna utöva en striktare kontroll.

I informationen från säljaren om gemensamhetsanläggningens innebörd saknas ofta väsentliga upplysningar om åtaganden för köparen vad avser personliga insatser samt kostnader som sammanhänger med drift och underhåll av anläggningen. Det är uteslutande säljaren som deltagit vid förrättningarna och i de fall fastigheterna försålts företräds köparen av säljaren genom fullmakt. Säljaren har även i vissa fall svarat för förvaltningen av anläggningarna i inledningsskedet. På detta sätt har den blivande fastighetsägaren ingen möjlighet att påverka kvalitet och utformning av gemensamhetsanläggningen.

. Engagemang

Föreningens storlek, anläggningens omfattning och utformning samt tiden är som ovan nämnts viktiga faktorer för engagemanget. En del föreningar synes vilja minska sitt ansvar genom att föra det till kommunen eller till de enskilda fastighetsägarna. Diskussionen rör sig oftast om VA-ledningar och fjärrvärmeledningar. I andra hand vill man att kommunen inför enskild mätning av vatten, avlopp, fjärrvärme och el.

. Omfattning

Anläggningen anses böra ha en måttlig omfattning. De boendes inflytande bör inte minskas genom att anläggningen görs färdig och alltför stor. Nedan visas en checklista över vad som ingår i olika anläggningar. I den mån litteraturen givit en relativt klar anvisning om vad som bör ingå har detta markerats med (Ja) efter objektet. På motsvarande sätt markeras (Nej) och bör diskuteras.

Checklista

Lekplats (Ja)
 Bollplan
 Piskställning
 Park (Ja)
 Häckar, plank och staket (Ja)
 Impediment (bör diskuteras)
 VA-ledningar (Nej)
 Dagvattensystem
 Elledningar (Nej)
 Teleledningar (Nej)
 Centralantenn (Ja)
 Vägar (bör diskuteras)
 Cykel- och gångvägar (Ja/bör diskuteras)
 Besöksparkering (bör diskuteras)
 Fasta parkeringsplatser (Ja)

Spolplats (Ja)
 Garage (Ja)
 Värmecentral och kulvert för fjärr-
 värme (Nej/bör diskuteras)
 Panncentral
 Storsoprum
 Containerplats
 Tvättstuga
 Förråd
 Fritidslokal
 Samlingslokal
 Hobbyrum
 Bastu
 Gästrum
 Pool
 Ytterbelysning (bör diskuteras)
 Reservytor (Ja)

. Underhålls- och driftskostnader

Problem med underhåll och drift som tas upp är standardfrågor, mätning av vatten m m, underhåll av ytor som också utnyttjas av andra, snöröjning för uttryckningsfordon m m. Ett speciellt uttryck är att föreningen inte kan fondera mer än 2 000 kronor per medlem utan att drabbas av skatt. Möjligheterna att utnyttja kommunens tekniker som rådgivare genom kontrakt med kommunen har också påpekats.

Speciella problem är betungande administration och försäkringar.

I äldre föreningar märks en önskan att kommunen övertar drift av va-system och ibland vägar. En önskan om enskild mätning av el, vatten och värme kommer också till uttryck. Bakgrunden härtill synes vara både rättviseaspekter och att avlasta föreningen administration.

Frågan om en förening kan sköta drift och underhåll billigare än kommunen, med dess administrationskostnader, har berörts men inte undersökts.

I många föreningar annekteras "överblivna grönområden" av intilliggande tomter.

. Kostnadsfördelning kommun-samfällighet

Arbetsgruppen för samfällighetsföreningar i Upplands Bro kommun har gjort en enkät till 76 kommuner med tonvikt på större kommuner och Stockholm län. 45 av dessa (59 %) har svarat. Av enkätsvaren framgår att det förekommer en rik flora av taxor och avgiftssystem. Kommunens ansvar för drift och underhåll av samfällighetens anläggningar är också varierande. Enkätsvaren ger endast i undantagsfall en hel-

täckande bild av kommunens filosofi bakom sitt system. Man kan dock konstatera att någon typ av avgiftsreducering normalt förekommer. Kommunens underhållsåtagande kan omfatta renhållning, snöröjning, drift och underhåll av VA-ledningar och vägar m m.

. Taxerings-/försäljningsvärde

Frågan om taxeringsvärde och försäljningsvärde påverkats av om fastigheten ingått i gemensamhetsanläggning har berörts men ej undersökts.

. Information, instruktion

Informationen inom föreningen betonas ofta som viktig. Erfarenheter från andra föreningar efterlyses.

. Gemensamhetsanläggningar för andra boendeformer än för ägda småhus

Frågan om de speciella problem som sammanhänger med gemensamhetsanläggningar där de ingående fastigheterna har olika upplåtelseformer har legat utanför ramen för denna studie. Diskussioner härom pågår.

De problem som sammanhänger med gemensamhetsanläggningar för fritidsbebyggelse och då speciellt andelsägda hus har inte heller legat inom ramen för denna undersökning.

4 OMRÅDESSTUDIER

4.1 Inledning

Fallstudien har lagts upp så att tre områden har valts, två med och en utan gemensamhetsanläggning. De två områdena med gemensamhetsanläggning har plantekniskt omarbetats till traditionella områden med hus vid gata, medan det traditionella på motsvarande sätt omarbetats till område med gemensamhetsanläggning. Motivet härför har varit att kunna jämföra planalternativ med lika förutsättningar. Typplanerna har konstruerats så att

- såväl teknisk kvalitet som i möjligast mån plankvalitet kan bedömas lika. Detta betyder dock att lägre kvalitet i ett avseende kan uppvägas av högre kvalitet i annat avseende
- att alternativen har samma yttre förutsättningar vad gäller anslutningar, arealkonsumtion etc
- att alternativen speglar dels vad som kan åstadkommas inom ramen för traditionell plan, dels inom storkvartersplan
- att alternativen speglar några speciellt särskiljande principer vad avser t ex trafiksystem, som kan vara gynnsammare i ena eller andra fallet.

Kostnaderna för anläggning och drift av dessa typplaner har sedan beräknats för de olika intressenterna samhälle - boende.

4.2 Områdes- och skissbeskrivningar

4.2.1 Ljustadalen

Allmän beskrivning

Terrängen är plan och sydöstra delen rinner en bäck genom området. Området omges i söder av en starkt trafikerad väg, i norr av ett handelscentra med affärer, skolor o dyl och i öst och väst av bostadsområden med småhus av likartad karaktär som det berörda området.

Området består av 37 st enskilda tomter med småhus varav 15 st är kedjehus och 22 st är fristående hus.

Övrig mark inom planområdet består av allmän parkmark.

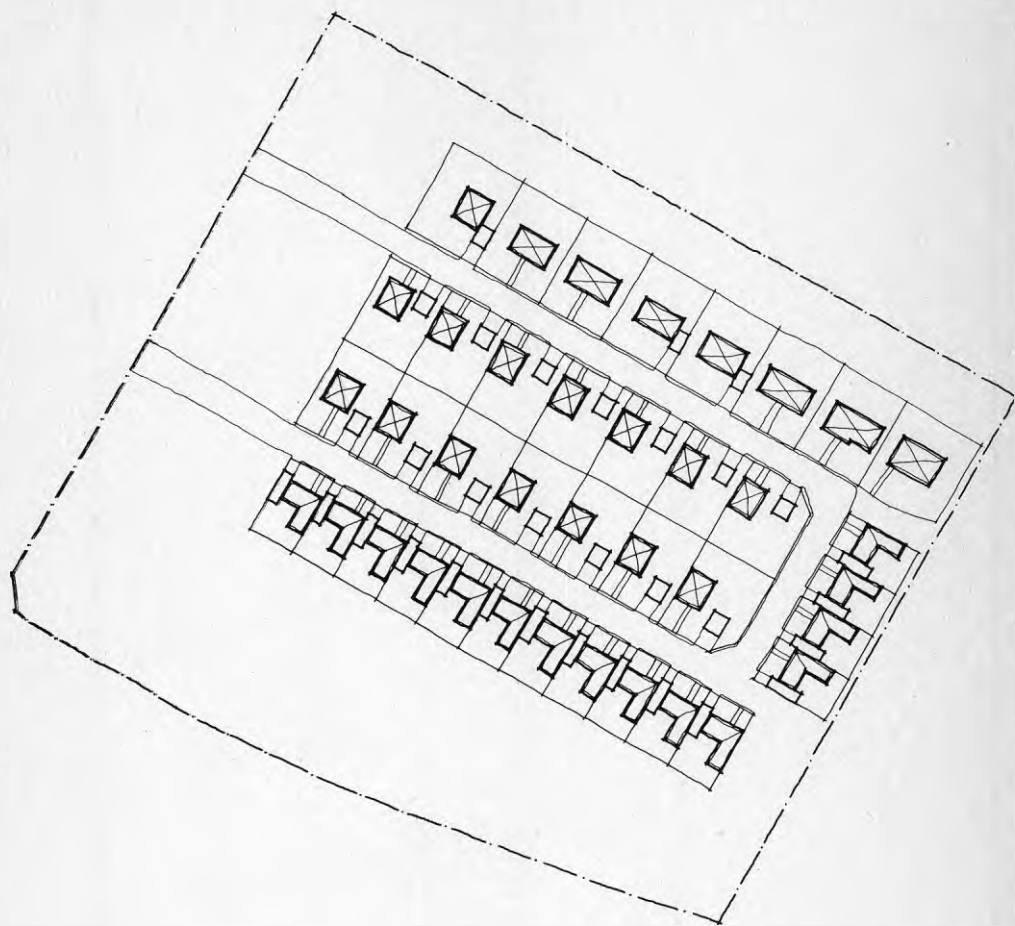
Biluppställningsplatser och garage finns separat på varje enskild tomt.

Entrégatan är asfaltbelagd och av god standard.

Inga anlagda lekplatser finns inom området.

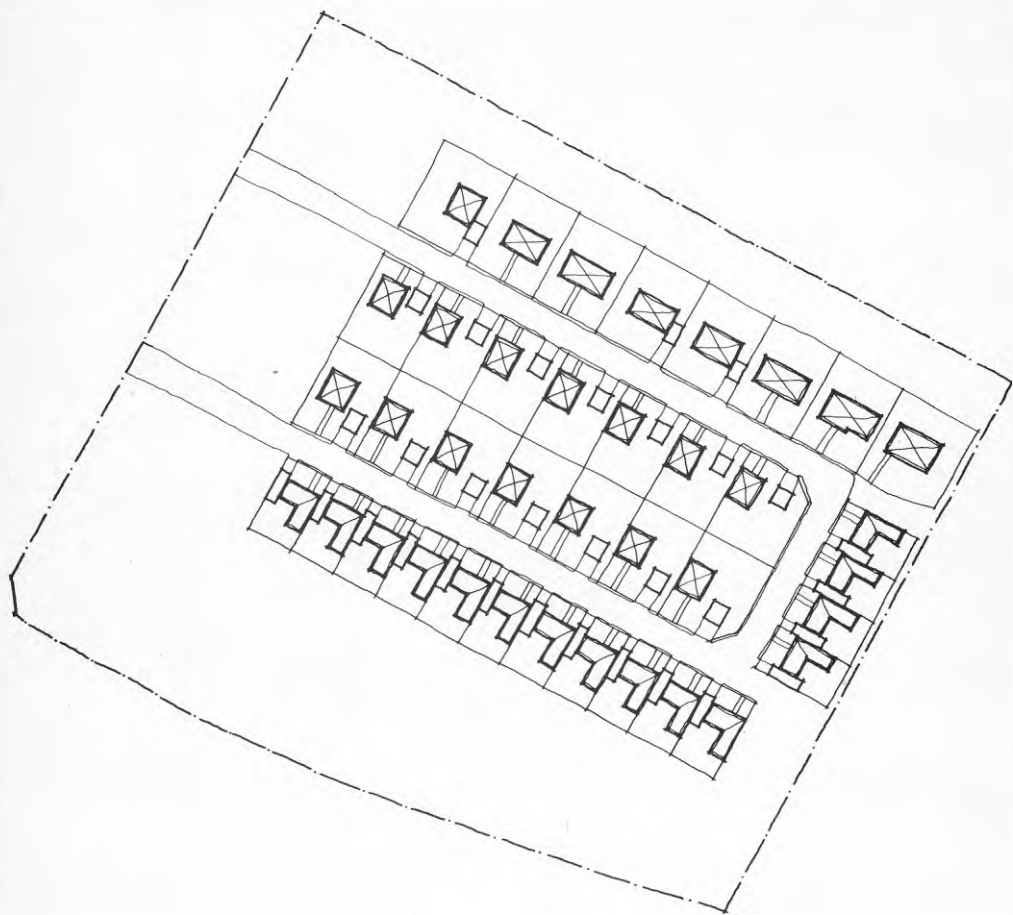
Kommunen handhar skötseln av kommunikationsleder, belysningsstolpar, ledningar och mark utöver de separata tomterna.

El- och VA-avgifter debiteras varje enskilt hushåll.



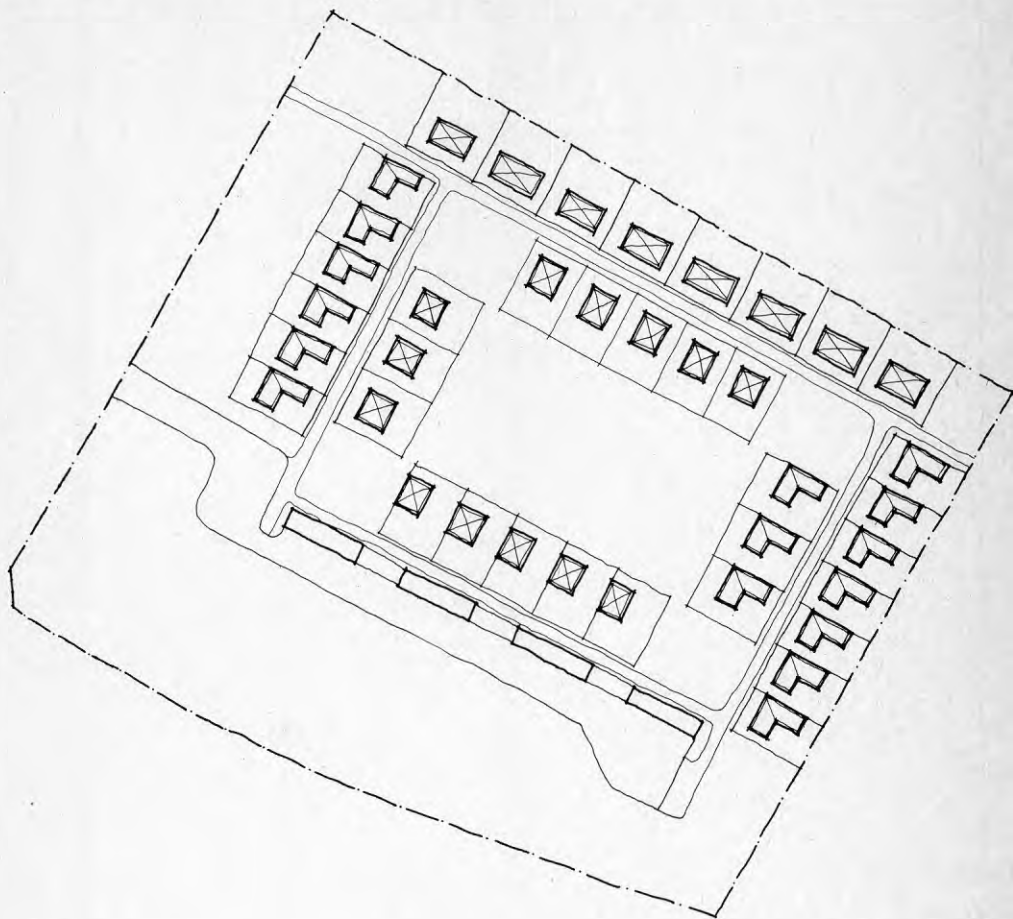
Ljustadalen

Basalternativ A, traditionell plan.
Överensstämmer med verkligheten.



Ljustadalen

Basalternativ B med GA. Planuppbyggnaden identisk med basalternativ A. För att renodlat studera fördelningskonsekvenser har friområden och gata överförts till gemensamhetsanläggning.



Ljustadalen

Alternativ 1 med GA. Garagen har samlats till en bullerskärm mot vägen. Tomterna har minskats till förmån för gemensamma samlade grönytor.

4.2.2 Skogsduvan

Allmän beskrivning

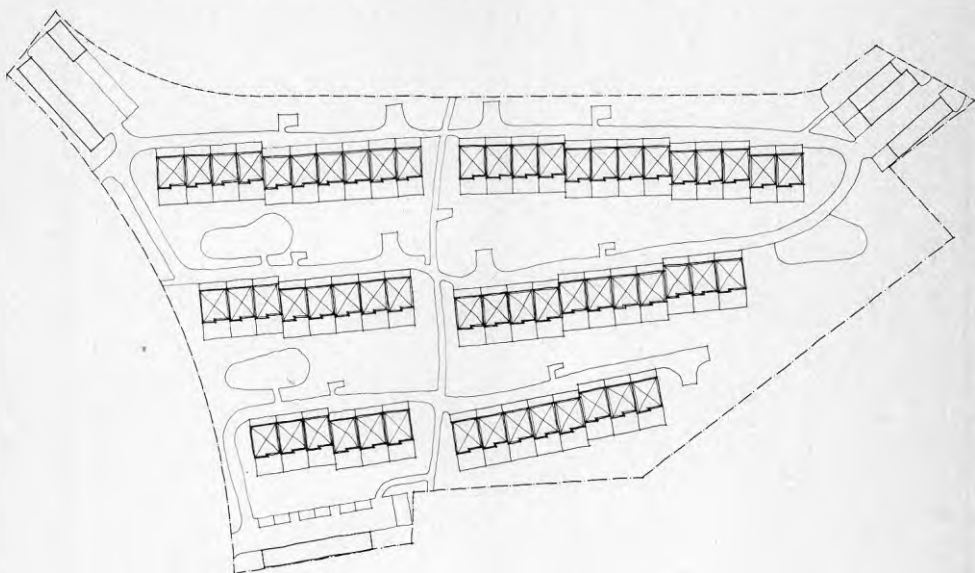
Området ligger i en sydsluttning och består av 56 enskilda tomter med radhus. Övrig mark inom planområdet betecknas som en gemensam kommunikationstomt och består till största delen av naturmark.

Parkering finns i anslutning till de tre separata entrégatorna och består av kallgarage innehållande 56 bilplatser och ett förråd samt 29 gästparkeringsplatser.

Gång- och körbanor är asfaltbelagda och försedda med belysningsstolpar med armatur.

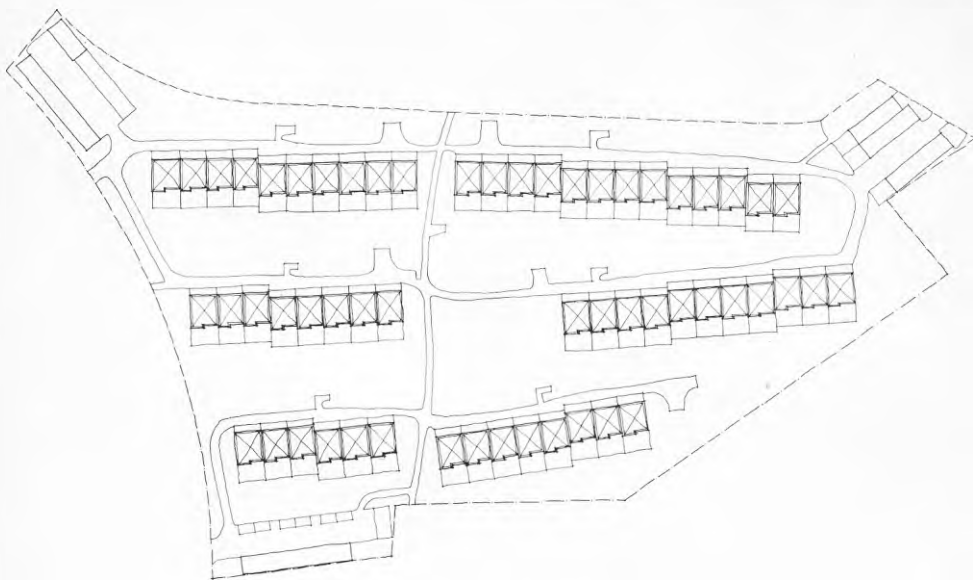
3 st lekplatser med lekredskap finns inom området.

Gemensamhetsanläggning finns avseende det gemensamma området.



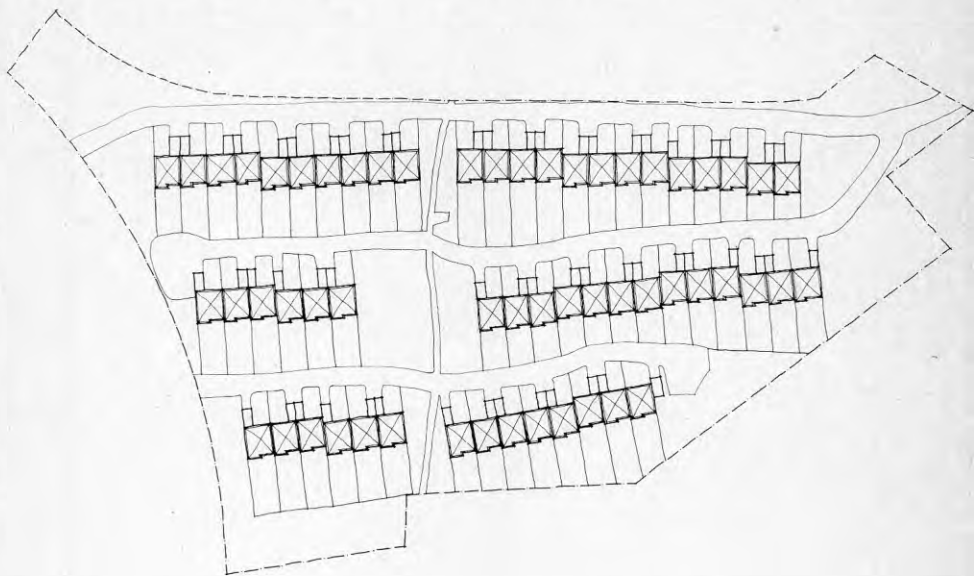
Skogsduvan

Basalternativ A, med GA. Överensstämmer med verkligheten.



Skogsduvan

Basalternativ B, med GA. Som A, men med skillnaden att en större samlad grönyta förlagts till områdets mitt och att gångbanans bredd minskats från 4 m till 3 m.



Skogsduvan

Alternativ 1, traditionell plan. Till sin uppbyggnad som alt B, men med traditionell gata istället för körbar gångväg. Garage vid husen.

4.2.3 Granlohög

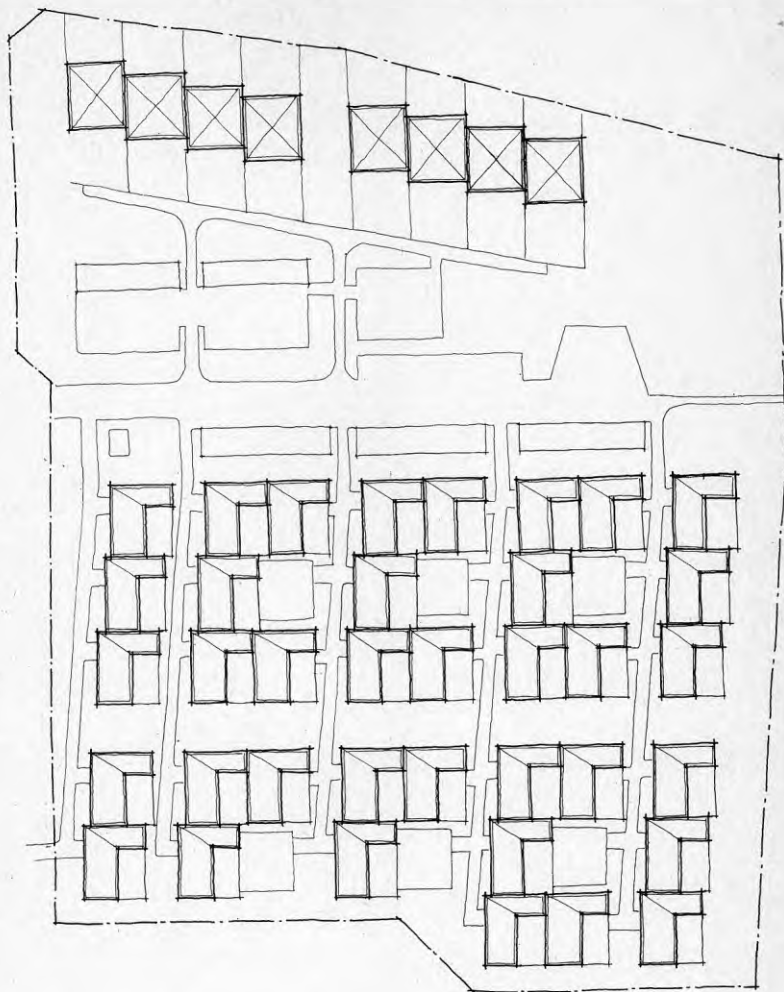
Allmän beskrivning

Terrängen är plan med en kulle i nordöstra hörnet. Omedelbart söder om området ligger en större kommunal lekplats.

Området består av 45 st enskilda tomter med småhus varav 37 st är atriumhus och 8 st är radhus. Övrig mark inom planområdet betecknas som en gemensam kommunikationstomt. Garage finns samlade vid entrégatan i 5 st friliggande garagebyggnader med vardera 9 platser.

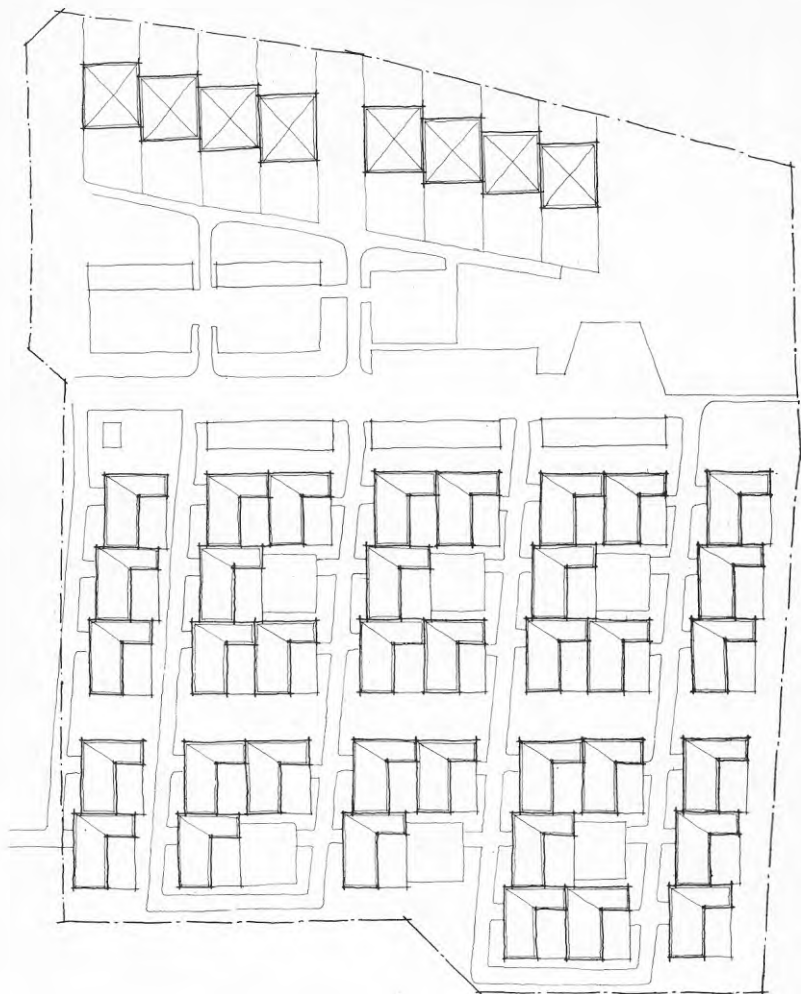
Entrégata och vändplan är asfalterade i samband med exploateringen medan gångvägar inom området varit grusade och först under senare år erhållit asfaltbeläggning.

Sju lekplatser med sandlådor finns inom området. Gemensamhetsanläggning avseende gemensam gård med kommunikationsleder, lekplatser, garage, centralantenn för TV, ytterbelysning samt gemensamma el- och VA-ledningar är inrättad i samband med exploateringen. Samfällighetsföreningen bildades när området byggdes 1970. Föreningen handhar allt underhåll och all skötsel av områdets gemensamma anläggningar med hjälp av dels timavlönad personal dels egna insatser. VA-avgifter debiteras föreningen som fördelar kostnaderna på medlemmarna och driver in avgifterna. Separata mätare finns för varje hushåll vad beträffar elkonsumention i husen och motorvärmare i garage.



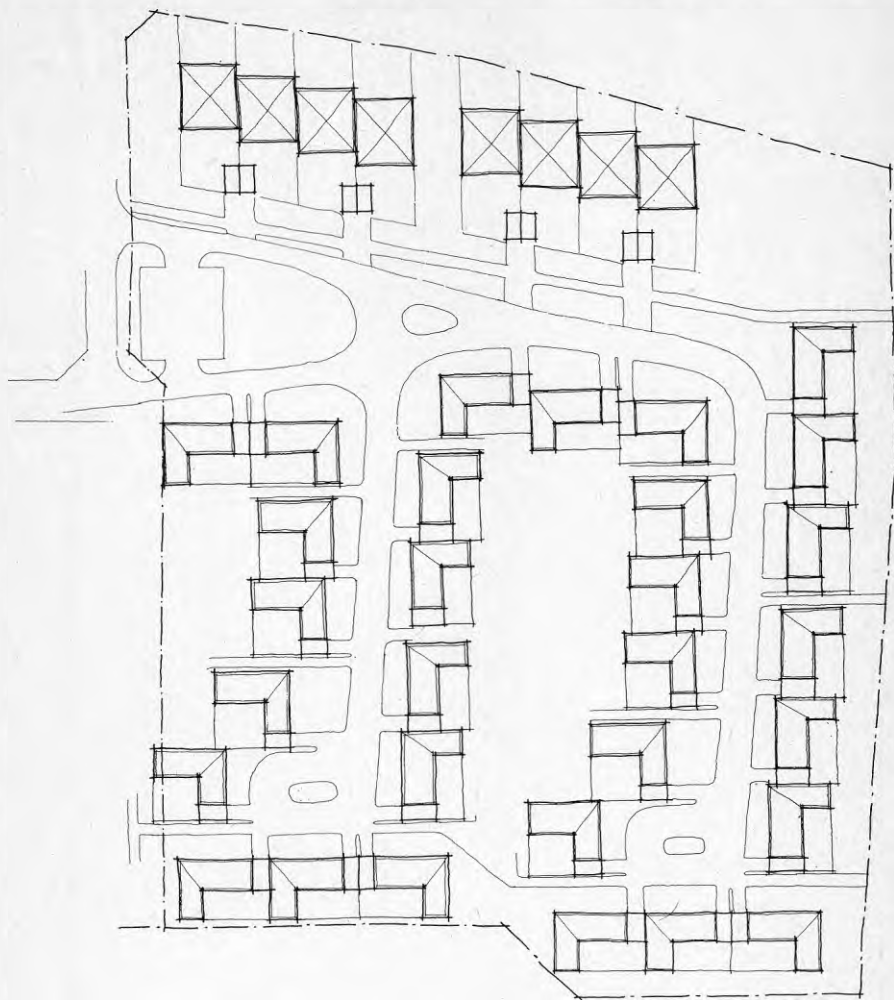
Granlohög

Basalternativ A med GA. Överensstämmer
med verkligheten.



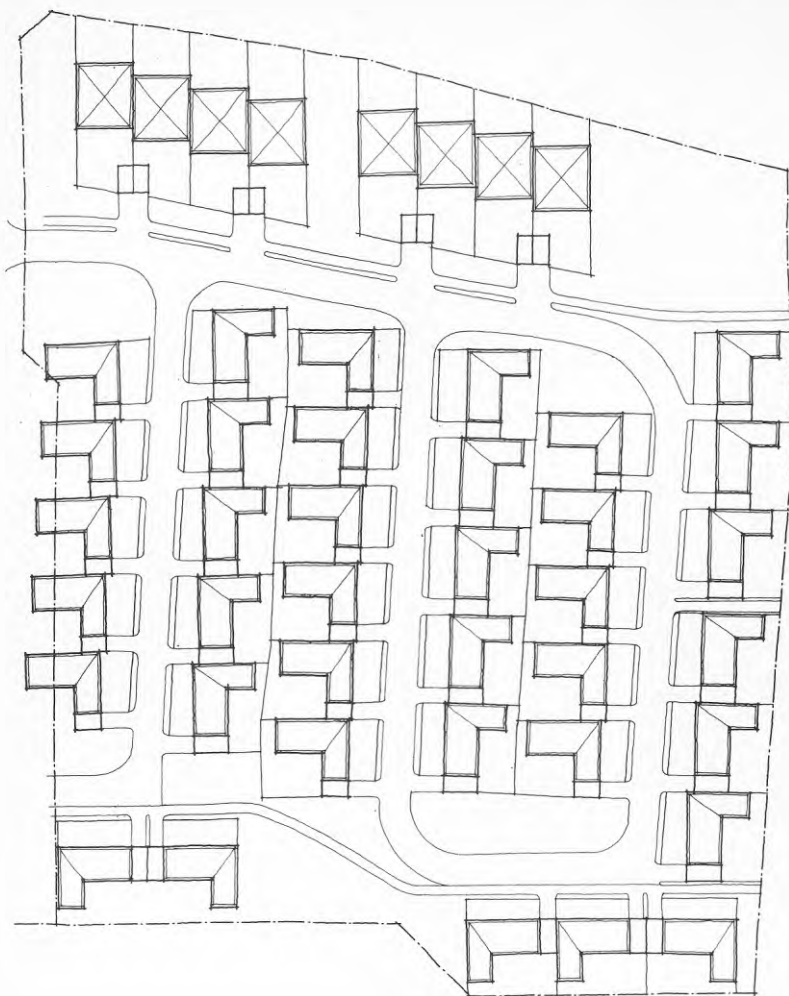
Granlohög

Basalternativ B med GA. Standardhöjning vad avser gångvägar genom breddökning till 3 m samt trafiksäkerhetsmässigt genom ihopkoppling till slingor för att undvika befintlig plans djupa återvändsgator utan vändplan.



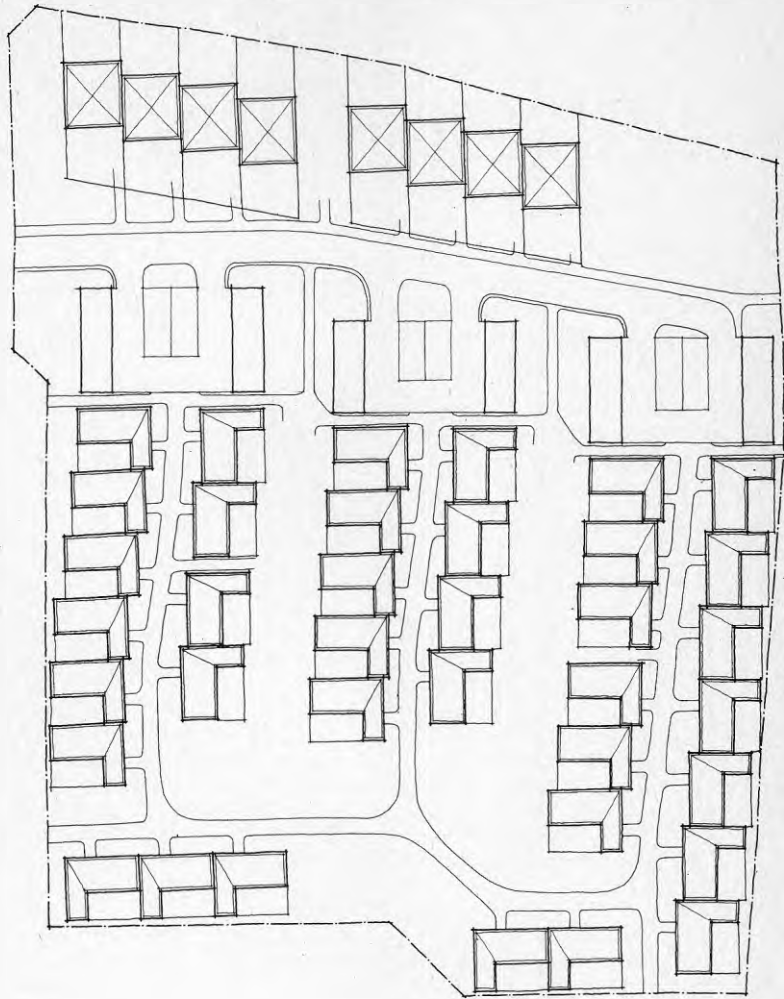
Granlohög

Alternativ 1 traditionell plan. Planen utformad som traditionell plan med hus vid gata samt garage på egen tomt. Utförandet innebär, om inga förändringar görs av områdets storlek och trafikmatning, en reducering av antalet hus till 38 st istället för 45 st. Planen har dock en hög standard vad gäller friytor och rymlighet jämfört med befintligt område



Granlohög

Alternativ 2 traditionell plan. Genom en utökning av området med ca 6 m i väster samt matning från två gator, den befintliga samt den söder därom liggande gatan, kan den traditionellt utformade planen inrymma 45 st hus. Denna plan kan anses vara typexempel på den traditionella planen med hus vid gata, garage på tomten och all mark utom tomtmark utlagd som allmän platsmark.



Granlohög

Alternativ 3 med GA. Med utgångspunkt från alternativ 2 kan man genom trafikdifferentiering med körbara gångvägar och gemensamma garage vid entrégata, åstadkomma ett stor-kvarter med relativt stor rymlighet och fri-rytor för närlekplatser och andra gemensamma anläggningar.

4.2.4 Kommentarer till skisserna

Då vi skissat om områdena med gemensamhetsanläggning till traditionell plan har vi försökt ta fasta på de kvaliteter som finns i den ursprungliga planen och följa principerna i denna. Under skissarbetet har vi i båda fallen funnit att en bearbetning av de ursprungliga planerna, enligt vår mening, skulle ge högre kvaliteter. För att slippa att medvetet dra ner på kvaliteterna i de traditionella planalternativen har vi därför också tagit med bearbetningar av planerna med gemensamhetsanläggningar. På detta sätt anser vi oss ha uppnått så långt möjligt jämförbar kvalitet.

Planerna skiljer sig främst genom att den traditionella planen har garage vid husen och större tomter, medan planerna med gemensamhetsanläggning har samlad parkering och mindre enskilda tomter till förmån för större samlade gemensamma ytor. Vi har noterat att denna skillnad inte nödvändigtvis måste vara beroende av om man har gemensamhetsanläggning eller ej. Man skulle i traditionell plan kunna göra separata samlade garagetomter och ha kommunala körbara gångvägar och grönytor som parkmark. Gemenskapstanken och friheten att nyttja grönytor för området egna behov skulle emellertid då begränsas.

För att få jämförbarhet mellan planerna med och utan gemensamhetsanläggning har vi utformat dem med samma antal hus.

Planerna med gemensamhetsanläggning ger, enligt vår mening, ett rymligare intryck. Den större friheten i planutformningen som gemensamhetsanläggningen ger skulle också kunna utnyttjas så att dessa planer givits en större täthet, bättre exploateringsökonomi.

De fördelar vid planutformningen som vi främst funnit med gemensamhetsanläggningen är att det blir mindre asfaltytor och större samlade friområden. Förhållandet att de körbara gångvägarerna lättare kan anpassas till terrängen än traditionella gator samt de mindre enskilda tomterna medför också bättre möjligheter att utnyttja oregelbundna planområden och att bygga i kuperad terräng. (Se Skogsduvan.)

I Ljustadalen gör vi beräkningar på tre alternativ. Alternativen A och B är fysiskt lika men har olika ansvarsfördelning, A utan och B med gemensamhetsanläggning.

I alternativ 1 utnyttjar vi den större friheten med gemensamhetsanläggning och samlar garagen som en bullerskärm mot vägen samt samlar ett större friområde i områdets mitt. Alternativen A och B är intressanta att jämföra vad avser kostnadsfördelningen mellan kommun och boende medan alterantiven A och 1 också jämförs samhällsekonomiskt.

I Skogsduvan redovisas alternativ A mest som en beskrivning av befintliga förhållanden. Ekonomijämförelsen bör göras främst mellan alternativen B och 1. Den starkt sluttande terrängen har kunnat utnyttjas väl då man har gemensamhetsanläggning, medan det har varit svårt att med samma hustyper göra en bra traditionell plan.

I Granlohög har exploatören sänkt standarden på ledningar och gångvägar till en minimal nivå. Enligt vår mening oacceptabel. För att se vad detta betyder ekonomiskt har vi därför i ett basalternativ B höjt standarden till acceptabel nivå. Alternativen 1 och 2 är försök att göra omskissning till traditionell plan. I alt 1 har antalet hus måst reduceras, medan i alt 2 har kvartersgränsen överskridits. Detta torde dock i verkligheten har varit möjligt. Alternativet 3 är en kraftig bearbetning av den ursprungliga planen. Intressantast att jämföra är dels basalternativen med varandra för att få en uppfattning om standardfrågorna och dels alternativen 2 och 3 som med i stort sett likartade förutsättningar är utan resp. med gemensamhetsanläggning. Förhållandet att kvartersgränsen överskrids i alternativ 2 bör dock observeras.

4.3 Kostnadsanalys

4.3.1 Beräkningar

Syftet med den ekonomiska analysen är att undersöka huruvida verkliga kostnadsskillnader vid förutsatt "lika" kvalitet kan påvisas vid jämförelse mellan en traditionell plan och en plan där gator och vägar, parkering, parkmark etc utgör gemensamhetsanläggningar. Jämförelsen sker dels som en analys av de totala kostnaderna (exkl trafikantkostnader) för produktion och drift och underhåll av de aktuella områdena och dels genom uppdelning på kostnadsbärarna kommun och boende.

Det är endast eventuella kostnadsskillnader mellan olika aktuella alternativ som är intressanta att studera. Beräkningarna har därför koncentrerats på sådana planelement där skillnader mellan alternativen kan förväntas uppstå. Sålunda ingår ej kostnader för själva huset och större delen av kostnaderna på den enskilda tomten i beräkningarna. Medtagna kostnader är i huvudsak sådana som vid traditionell plan skulle motsvara självkostnadspris för tomt + anslutningsavgift inom planområdet. Vid val av enhetspriser har ej hänsyn tagits till tidigare faktiska anläggningskostnader eller nuvarande drift- och underhållskostnader för de aktuella områdena utan samma enhetspriser har använts för samtliga planalternativ och områden. Vi har valt beräkningsprincipen att allt arbete antas kosta lika mycket oavsett vem som utfört arbetet. Sålunda kostar t ex parkunderhållet per kvm lika mycket oavsett om kommunen, någon mindre entreprenör eller de boende själva utför arbetet. Diskussioner om eventuella kostnadsskillnader, beroende på vem som utför arbetet, görs efter den ekonomiska analysen. Kostnadsskillnader mellan alternativ skall alltså bero på skillnader i faktisk resursförbrukning.

Det är främst skillnader i anläggnings-, drifts- och underhållskostnader för mark och markanläggningar som är intressant att studera. Kostnaderna har beräknats dels totalt för varje område och dels som en kostnad för varje lägenhet.

Vid framtagning av alternativ har stor ansträngning lagts ned på att göra alternativen jämförbara ur plankvalitetssynpunkt och ur standard-synpunkt när det gäller tekniska system. Tidigare analyser mellan traditionella planer och s k GA-planer har ej i tillräckligt hög grad tagit hänsyn till att man jämfört planer med olika kvalitet och standard.

Eftersom planalternativen härrör ifrån verkliga områden har vissa justeringar genomförts. Det har gällt sänkning eller höjning av viss standard (ex gatubredder), men också att vissa förenklingar gjorts när det gäller anpassning till det aktuella planområdets topografi och yttre förutsättningar. Exempelvis har endast principiella VA-system lagts in i de olika planalternativen utan krav på direktanpassning till verklig anslutningspunkt utanför området.

Val av standard på tekniska system har gjorts med utgångspunkt ifrån funktionella krav och ej baserats på antaganden om exempelvis kommunen eller de boende skall ansvara för skötseln. Vidare har även vissa kostnader medtagits i de traditionella planalternativen på den enskilda tomtmarken på grund av att motsvarande funktion medtagits i GA-alternativen. Det gäller entré- och garageytor samt grönytor motsvarande skillnader i tomtstorlek mellan de aktuella planalternativen.

Vid beräkning av kapitalkostnader har antagits en kalkylräntesats på 5 % och en avskrivningstid på 30 år.

De tre bostadsområdena som studerats är relativt olika när det gäller storlek och exploateringsgrad. Jämförelse skall således ej ske mellan olika bostadsområden utan främst inom varje bostadsområde.

4.3.2 Anläggnings- och årskostnader

En sammanställning över anläggnings- och årskostnader visas i tabell nedan. Utförligare beräkningar och sammanställningar visas i bilaga 1.

Anläggnings- och årskostnader, sammanställning

Område	Alternativ	Anl.kostn /lgh	Årskostn /lgh
Ljustadalen	Basalt A trad plan	62 565	7 342
"	Alt 1 GA	56 490	6 539
Skogsduvan	Basalt B GA	41 015	4 333
"	Alt 1 trad plan	46 590	4 995
Granlohög	Basalt A GA	41 365	(4 213)
"	Basalt B GA	44 675	(4 556)
"	Alt 1 trad plan	46 860	5 098
"	Alt 2 trad plan	43 435	4 626
"	Alt 3 GA	41 580	4 227

Såväl anläggnings- som drift- och underhållskostnaderna blir generellt sett för de tre områdena lägre för planalternativ med gemensamhetsanläggningar (ca 10-15 %) jämfört med traditionell planering. Undantag härifrån är Granlohög där det traditionella alternativet (alt 2) inte riktigt rymts inom "kvartergränsen". Vinsten beror främst på att inom GA-planer kan man arbeta med mindre gatubredder och få rationaliseringsfördelar genom att garage och parkeringsytor anordnas gemensamt.

De samhällsekonomiska vinsterna kan komma de boende och samhället till godo i form av bättre plankvalitet eller lägre årskostnad. Vid en samhällsekonomisk analys bör också hänsyn tas till de möjligheter till eget arbete som GA-planerna medger och som endast bör åsättas en kostnad i den mån den boende själv uppfattar detta som en resursupoffring och inte som en del av den boendes positiva fritidsaktiviteter.

Kostnader för transportarbetet ökar sannolikt vid GA-planer dels i form av orationella transporter av dagligvaror till bostäderna och dels i form av ofta mindre rationell sophämtning och postutdelning.

Årskostnaden i basalternativen för Granlohögsområdet har satts inom parentes. Genom beräkningsmetoden med schabloniserad avskrivningstid och underhållskostnad per enhet fås här inget rättvisande utslag. Rätteligen skulle basalternativ A, med sin lägre standard, få kortare avskrivningstid och högre underhållskostnader. Den asfaltering av gångvägarna som skett efter områdets färdigställande är ett uttryck härför. Intressant att notera är att den lägre standarden motsvarar ca 8 % av det beräknade "tomtpriset", eller drygt 3 000 kr/lgh.

Alternativ 1 för Granlohög har färre hus än övriga alternativ för området (38 istället för 45 hus). Den markerat högre kostnaden för detta alternativ kan ses som ett uttryck för exploateringsgradens betydelse, men också för att en effektiv traditionell plan ibland kan vara svår att åstadkomma inom givna plangränser.

I tabellen nedan jämförs parvis de mest jämförbara alternativen med rest utan gemensamhetsanläggning för varje område.

Anläggnings- och årskostnader, kr/lgh parvis jämförelse

Område/alternativ	Trafik	Övrigt	Summa	Årskostn.
Ljustadalen				
Basalt A, trad plan	20 120	42 445	62 565	7 342
Alt 1, GA	14 985	41 505	56 490	6 539
Alt A/Alt 1	1,34	1,02	1,10	1,12
Skogsduvan				
Alt B, GA	11 862	29 154	41 016	4 333
Alt 1 trad plan	13 320	33 270	46 590	4 995
Alt 1/Alt B	1,12	1,14	1,14	1,15
Granlohög				
Alt 2 trad plan	14 683	28 751	43 434	4 626
Alt 3, GA	12 991	28 590	41 581	4 227
Alt 2/Alt 3	1,13	1,01	1,04	1,09

I tabellen har anläggningskostnaderna för trafikytorna redovisats separat. Av siffrorna framgår att trafikytorna vid planer med gemensamhetsanläggning svarar för en betydande del av vinsten. I Skogsduvan har också va-systemets utformning avgörande betydelse.

4.3.3 Kostnadsfördelning - anläggningskostnader

Olika kommuner använder skilda principer för uttag av tomtpris och va-avgifter. Grundprincipen är att exploateringen skall vara självbärande, dvs uttagna avgifter skall svara mot kommunens kostnader. I många kommuner har ett fast tomtpris beräknats för varje hustyp som då gäller som genomsnitt för aktuella exploateringsområden.

I dessa fall måste en reduktion göras för områden med gemensamhetsanläggningar för att rättvisa med traditionell plan skall uppnås. Denna reduktion bör omfatta åtminstone kostnader för entrégata, körbar gångväg, huvudledningar, park och lekplats. Kostnaden för dessa nyttigheter i de fyra planexemplen med gemensamhetsanläggningar anges nedan

Anläggningskostnader för entrégata m m,	kr/lgh
Ljustadalen, basalt B (villor, kedjehus)	38 700
Ljustadalen, alt 1 (" ")	36 015
Skogsduvan, basalt B (radhus)	22 990
Granlohög, alt 3 (atriumhus)	19 900

I siffrorna ovan ingår inte rena gångvägar och administrationskostnader. Principen med pris-/avgiftsreduktion på detta sätt medför också att hela samhällsekonomiska vinsten med gemensamhetsanläggning tillfaller kommunen, då kommunens kostnader för motsvarande anläggningar i traditionell plan skulle varit högre.

Om man tillämpar den omvända principen, att kommunen tar betalt för sina administrationskostnader och områdets andel i huvudledningar, matargator, lekplatser och liknande kommer den samhällsekonomiska vinsten att istället tillfalla de boende.

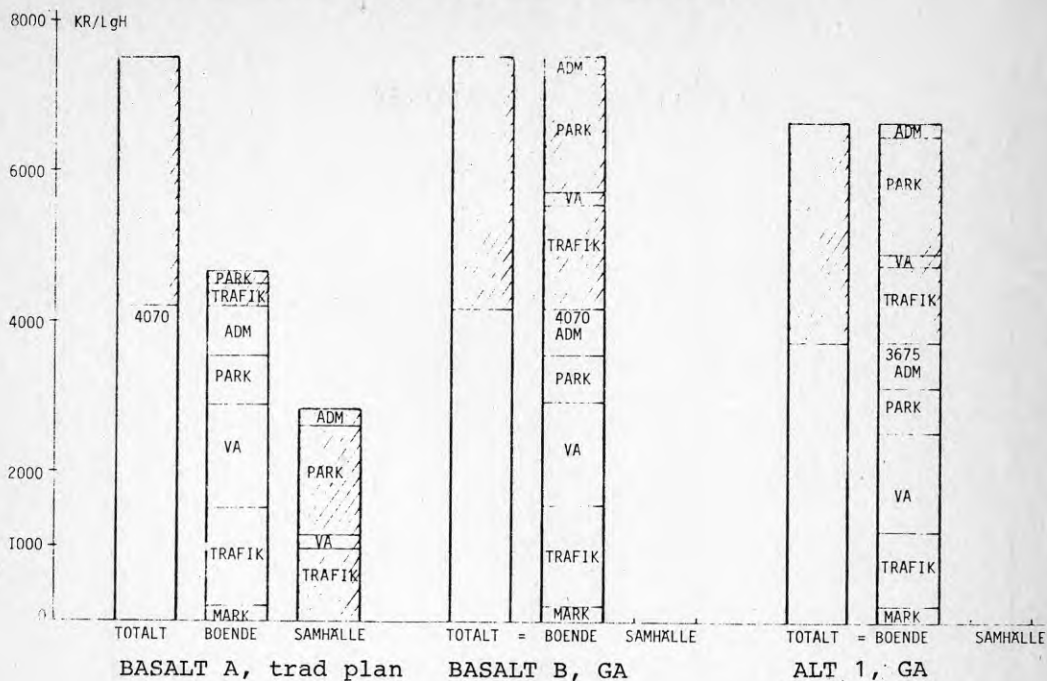
4.3.4 Kostnadsfördelning - årskostnader

I de beräkningar som gjorts för tabell och diagram nedan förutsätts att de boende belastas med kapitalkostnader motsvarande de beräknat reella anläggningskostnaderna. Vidare förutsätts att kommunen på traditionellt sätt svarar för underhåll av allmän platsmark medan de boende svarar för samfällighetens kvartersmark.

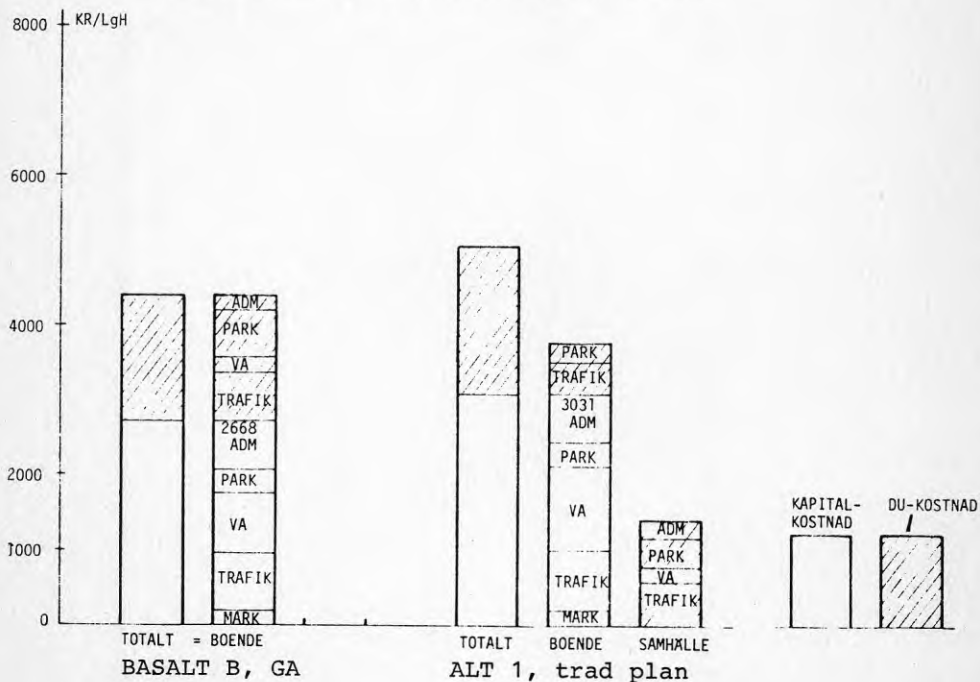
Årskostnader/lgh, totalt och fördelat

Område/alt	Totalt	därav boende	kommun
Ljustadalen			
Basalt A, trad plan	7 342	4 553	2 789
Basalt B, GA	7 342	7 342	0
Alt 1, GA	6 539	6 539	0
Skogsduvan			
Basalt B, GA	4 333	4 333	0
Alt 1, trad plan	4 995	3 655	1 340
Granlohög			
Alt 2, trad plan	4 626	3 358	1 268
Alt 3, GA	4 227	4 227	0

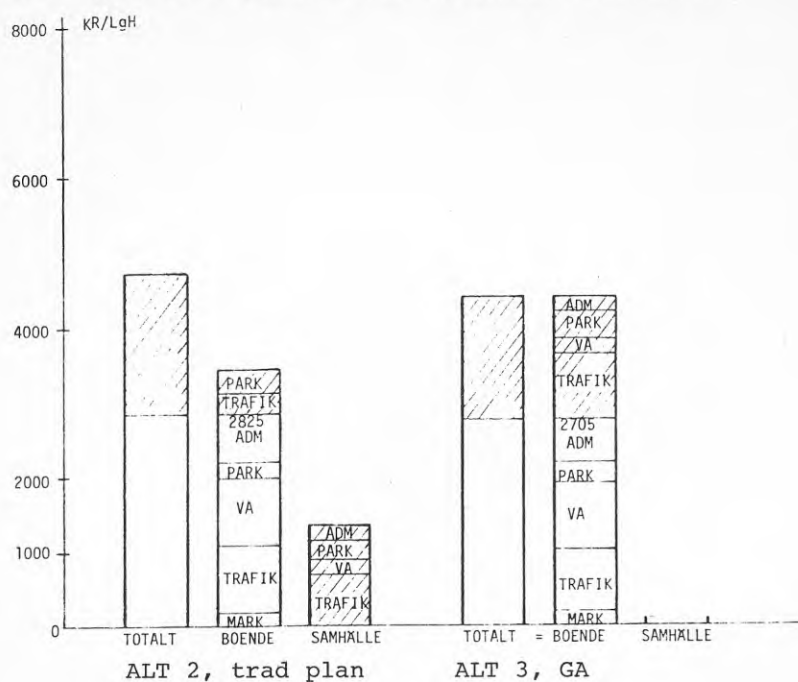
LJUSTADALEN, ÅRSKOSTNADER OCH KOSTNADSFÖRDELNING



SKOGSDUVAN, ÅRSKOSTNADER OCH KOSTNADSFÖRDELNING



GRANLOHÖG, ÅRSKOSTNADER OCH KOSTNADSFÖRDELNING



Den mest renodlade jämförelsen kan göras mellan basalternativen i Ljustadalen. I området finansieras idag 40 %, 2 789 kr/lgh, av bostadsområdets uträknade årskostnader av kommunen. (OBS inga statliga eller kommunala subventioner till boendekostnaderna är medtagna.) Området har traditionell utformning. Vid utformning av planen till GA-plan utan ändring av planen i övrigt reduceras kommunens kostnader till 0 kr/lgh. Detta är naturligtvis fråga om en ren fördelning av kostnaderna och är ytterst en policyfråga för samhället. För den boende betyder ett övertagande av kostnaderna, 2 789 kr/lgh, ungefär ca 8 %-ig höjning av den totala årskostnaden eller hyran.

Även i övriga alternativ innebär gemensamhetsanläggningen att samfälligheten får överta kännbara drift- och underhållskostnader, som normalt åvilar kommunen. Storleken på dessa överstiger något de beräknade drift- och underhållskostnaderna för trafikytor och va. Om kommunen övertog underhållet av dessa eller gav motsvarande driftbidrag skulle de boendes kostnader ändå något överstiga dem de skulle haft vid traditionell plan. Här bör dock observeras att skötsel av parkmark beräknats som om kommunen skötte den. Ett annat sätt att nå en rimlig kostnadsfördelning mellan olika planformer kan vara, om lagförslaget om kommunvägar antas, att motsvarande gatuavgifter tas ut.

KOSTNADSBERÄKNINGAR

Sammanställningar alla alternativ

Sammanfattning Ljustadalen
Skogsduvan
Granlohög

Beräkning av alternativ

Ljustadalen	basalt	A,	trad	plan
"	"	B,	GA	
"	alt	1,	GA	
Skogsduvan	basalt	A,	GA	
"	"	B,	GA	
"	alt	1,	trad	plan
Granlohög	basalt	A,	GA	
"	"	B,	GA	
"	alt	1,	trad	plan
"	alt	2,	trad	plan
"	alt	3,	GA	

"GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR"

SAMMANSTÄLLNING

Område	Alternativ	Antal hus	Anläggning	Kostnader /lgh Kapital	Drift- o underhåll	Årskostnader /lgh
Ljustadalen	Basalt A trad plan	37	62 565	4 070	3 272	7 342
"	Basalt B GA	37	62 565	4 070	3 272	7 342
"	Alt 1 GA	37	56 490	3 675	2 864	6 539
Skogsduvan	Basalt A GA		42 700	2 778	1 733	4 511
"	Basalt B GA		41 015	2 668	1 665	4 333
"	Alt 1 trad plan		46 590	3 031	1 964	4 995
Granlohög	Basalt A GA		41 365	2 691	1 522	4 213
"	Basalt B GA		44 675	2 906	1 650	4 556
"	Alt 1 trad plan		46 860	3 048	2 050	5 098
"	Alt 2 trad plan		43 435	2 825	1 801	4 626
"	Alt 3 GA		41 580	2 705	1 582	4 227

1. ANLÄGGNINGSKOSTNADER - SAMMANFATTNING.
OMRÅDE: LJUSTADALEN

Bilaga I

	Basalt A		Basalt B		Alt 1		Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh
	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh						
Mark	100	2 725	100	2 725	100	100		2 725				
Trafik	743	20 120	743	20 120	555	555		14 985				
Vatten & avlopp	758	20 420	758	20 420	725	725		19 595				
Park	344	9 300	344	9 300	340	340		9 185				
Administration	370	10 000	370	10 000	370	370		10 000				
Summa	2 315	62 565	2 315	62 565	2 090	2 090		56 490				

2. DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER - SAMMANFATTNING.

	Basalt A		Basalt B		Alt 1		Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh
	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh						
Mark	-	-	-	-	-	-		-				
Trafik	51	1 377	51	1 377	36	36		950				
Vatten & avlopp	4	102	4	102	4	4		115				
Park	61	1 643	61	1 643	61	61		1 649				
Administration	5	150	5	150	5	5		150				
Summa	121	3 272	121	3 272	106	106		2 864				

1. ANLÄGGNINGSKOSTNADER - SAMMANFATTNING
OMRÅDE: SKOGSDUVAN

	Basalt A		Basalt B		Alt 1		Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh
	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh						
Mark	60	1 064	60	1 064	60	60		1 064				
Trafik	740	13 227	664	11 862	746	746		13 320				
Vatten & avlopp	797	14 240	762	13 610	1 000	1 000		17 860				
Park	234	4 170	251	4 480	243	243		4 346				
Administration	560	10 000	560	10 000	560	560		10 000				
Summa	2 391	42 701	2 297	41 016	2 609	2 609		46 590				

2. DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER - SAMMANFATTNING

	Basalt A		Basalt B		Alt 1		Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh
	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh						
Mark	-	-	-	-	-	-		-				
Trafik	46	822	40	715	57	57		1 011				
Vatten & avlopp	5	84	5	79	5	5		89				
Park	38	677	40	721	40	40		714				
Administration	8	150	8	150	8	8		150				
Summa	97	1 733	93	1 665	110	110		1 964				

1. ANLÄGGNINGSKOSTNADER - SAMMANFATTNING
OMRÅDE: GRANLOHÖG

	Basalt A		Basalt B		Alt 1		Alt 2		Alt 3	
	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh
Mark	47	1 049	47	1 049	49	1 292	49	1 089	47	1 050
Trafik	488	10 850	647	14 375	587	15 440	661	14 683	585	12 991
Vatten & avlopp	700	15 555	700	15 555	575	15 130	645	14 334	635	14 110
Park	176	3 912	166	3 698	190	4 999	150	3 328	154	3 430
Administration	450	10 000	450	10 000	380	10 000	450	10 000	450	10 000
Summa	1 861	41 366	2 010	44 677	1 781	46 861	1 955	43 434	1 871	41 581

2. DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER - SAMMANFATTNING

	Basalt A		Basalt B		Alt 1		Alt 2		Alt 3	
	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh	Kkr tot	Kr/lgh
Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trafik	32	686	38	857	41	1 087	46	1 021	39	866
Vatten & avlopp	4	89	4	89	3	76	3	76	3	71
Park	25	597	25	554	28	737	25	553	22	495
Administration	7	150	7	150	6	150	7	150	7	150
Summa	68	1 522	74	1 650	78	2 050	81	1 800	71	1 582

LJUSTADALEN, 37 HUS, BASALTERNATIV A (TRAD PLAN)

AREALER

Kalkylområde	50 420 m ²	* av anl.kostnad
därav		
Gator och park	29 930 m ²	
Enskilda tomter	20 490 m ²	
Total byggnadsyta	4 975 m ²	

ANLÄGGNINGSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn kkr	kr/lgh	Kr/m ² tomt-yta	Kapital kostnad /lgh
----------------------	-------	-------	------------	-----------	-----------------	--------	----------------------------	----------------------

MARK

Råmark	m ²	50 420	1 363	2	100	2 725	5	
--------	----------------	--------	-------	---	-----	-------	---	--

TRAFIK

Entrégata (B=9 m L=507 m) inkl belysning	m ²	4 560	123	125	570	15 400	28	
---	----------------	-------	-----	-----	-----	--------	----	--

Gång- och cykelväg (B=2 m L=25 m) inkl belysn	m ²	50	1	165	8	225	0,5	1 310
--	----------------	----	---	-----	---	-----	-----	-------

Entréytor på tomtmark till garage (B=3 m)	m ²	1 300	35	110	142	3 865	7	
till hus (B=1,5 m)	m ²	465	13	50	23	630	1	

VATTEN OCH AVLOPP

Huvudledningar (L=520 m)	m	520	14	1 000	520	14 000	25	1 328
--------------------------	---	-----	----	-------	-----	--------	----	-------

Serviser (L=475 m)	m	475	13	500	238	6 420	12	
--------------------	---	-----	----	-----	-----	-------	----	--

Park (Natur+5% anl.park)	m ²	24 520	663	10	245	6 630	12	
--------------------------	----------------	--------	-----	----	-----	-------	----	--

Tillägg	m ²	1 890	51	10	19	510	1	605
---------	----------------	-------	----	----	----	-----	---	-----

Lekplatser	m ²	800	22	100	80	2 160	4	
------------	----------------	-----	----	-----	----	-------	---	--

El och tele (ingår ej)

Administration 10 000/lgh	lgh			10 000	370	10 000	18	651
---------------------------	-----	--	--	--------	-----	--------	----	-----

Summa					2 315	62 565	113	
-------	--	--	--	--	-------	--------	-----	--

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäll
--------------------------------	-------	-------	------------	--------	-----------------	--------	---------------	----------------

TRAFIK

Entrégata	m ²	4 560	123	8	36,5	985		985
-----------	----------------	-------	-----	---	------	-----	--	-----

Gång- och cykelväg	m ²	50	1	8	0,4	11		11
--------------------	----------------	----	---	---	-----	----	--	----

Entréytor på tomtmark till garage	m ²	1 300	35	8	10,4	281	281	
--------------------------------------	----------------	-------	----	---	------	-----	-----	--

till hus	m ²	465	13	8	3,7	100	100	
----------	----------------	-----	----	---	-----	-----	-----	--

VATTEN OCH AVLOPP

Huvudledningar	m	520	14	0,5%*	2,6	70		70
----------------	---	-----	----	-------	-----	----	--	----

Serviser	m	475	13		1,2	32		32
----------	---	-----	----	--	-----	----	--	----

Park (natur 5% anl.park)	m ²	24 520	663	2	49	1 325		1 325
--------------------------	----------------	--------	-----	---	----	-------	--	-------

Tillägg	m ²	1 890	51	2	3,8	102	102	
---------	----------------	-------	----	---	-----	-----	-----	--

Lekplatser	m ²	800	22	10	8	216		216
------------	----------------	-----	----	----	---	-----	--	-----

El och tele (ingår ej)

Adminstration 150/lgh	lgh	37	1	150	5,5	150		150
-----------------------	-----	----	---	-----	-----	-----	--	-----

Summa					121,0	3 272	483	2 789
-------	--	--	--	--	-------	-------	-----	-------

AREALER

Kalkylområde	50 420 m ²	* av anl. kostnad
därav		
Gator och park	31 800 m ²	
Enskilda tomter	18 600 m ²	
Total byggnadsyta		

ANLÄGGNINGSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/m ² tomt-yta	Kapital kostnad /lgh
<u>MARK</u>								
Råmark	m ²	50 420	1 363	2	101	2 725	5	177
<u>TRAFIK</u>								
Entrégata inkl belysning (B=6 m L=225 m)	m ²	1 350	36	115	155	4 195	8	
Körbar gång- och cykelväg (inkl belysn, B=3 m L=480 m)	m ²	1 440	39	165	238	6 420	13	
Parkerings- och garageareal (inkl belysning)	m ²	1 320	36	110	145	3 925	8	975
Entréytor på tomtmark till hus (B=1,5 m)	m ²	300	8	50	16	445	1	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	600	16	1 000	600	16 215	32	1 275
Serviser	m	250	7	500	125	3 380	7	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	27 000	730	10	270	7 295	14	597
Lekplatser	m ²	700	19	100	70	1 890	4	
El och tele ingår ej								
<u>Administration 10 000/lgh</u>	lgh	37	1	10 000	370	10 000	20	651
Summa					2 090	56 490		
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäll
<u>TRAFIK</u>								
Entrégata	m ²	1 350	36	8	10,8	290	290	
Körbar gång- och cykelväg	m ²	1 440	39	8	11,5	310	310	
Parkerings- och garageareal	m ²	1 320	36	8	10,6	285	285	
Entréytor på tomtmark (till hus)	m ²	300	8	8	2,4	65	65	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	600	16	0,5%*	3,0	81	81	
Serviser	m	250	7		1,2	34	34	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	27 000	730	2	54	1 460	1 460	
Lekplatser	m ²	700	19	10	7	189	189	
El och tele (ingår ej)								
<u>Administration 150/lgh</u>	lgh	37	1	150	5,5	150	150	
Summa					106	2 864	2 864	

LJUSTADALEN, 37 HUS, BASALTERNATIV B (GA) (PLANUTFORMNING IDENTISK MED BASALT A)

AREALER

Kalkylområde
 därav
 Gator och mark
 Enskilda tomter
 Total byggnadsyta

* av anl. kostnad

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäll
<u>TRAFIK</u>								
Entrégata	m ²	4 560	123	8	36,5	985	985	
Gång- och cykelväg	m ²	50	1	8	0,4	11	11	
Entréytor på tomtmark till garage	m ²	1 300	35	8	10,4	281	281	
till hus	m ²	465	13	8	3,7	100	100	
<u>VAITEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	520	14	0,5%*	2,6	70	70	
Serviser	m	475	13		1,2	32	32	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	24 520	663	2	49	1 325	1 325	
Tillägg	m ²	1 890	51	2	3,8	102	102	
Lekplatser	m ²	800	22	10	8	216	216	
El och tele (ingår ej)								
<u>Administration 150/lgh</u>	lgh	37	1	150	5,5	150	150	
Summa						121,0	3 272	3 272

AREALER

Kalkylområde	29 780 m ²	* av anl kostnad
därav		
Gator och park	13 810 m ²	
Enskilda tomter	15 970 m ²	
Total byggnadsyta	5 545 m ²	

ANLÄGGNINGSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total-kostn kkr	Kr/lgh	Kr/m ² tomt-yta	Kapital kostnad /lgh
<u>MARK</u>								
Råmark	m ²	29 780	532	2	60	1 064	7	69
<u>TRAFIK</u>								
Gata (B=6 m L=675 m) inkl vändplatser och belysn.	m ²	4 405	67	115	507	9 045	32	
Gångväg (grus B=2m L=125 m)	m ²	250	4	50	13	225	1	
Entréytor på tomtmark till hus (B=1,5 m L=560 m)	m ²	840	15	50	42	750	3	866
till garage (B=3 m L=560 m)	m ²	1 680	30	110	184	3 300	12	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	650	12	1 000	650	11 610	41	1 162
Serviser	m	700	13	500	350	6 250	22	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	8 290	175	10	83	1 480	5	
Tillägg	m ²	7 400	132	10	74	1 321	5	283
Lekplatser	m ²	865	15	100	86	1 545	5	
El och tele (ingår ej)								
Administration 10 000/lgh		56	1	10 000	560	10 000	35	651
Summa					2 609	46 590		

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total-kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäll
<u>TRAFIK</u>								
Gata	m ²	4 405	67	8	35,2	629		629
Gångväg (grus)	m ²	250	4	5	1,3	22		22
Entréytor på tomtmark till hus	m ²	840	15	8	6,7	120	120	
till garage	m ²	1 680	30	8	13,4	240	240	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	650	12	0,5%*	3,2	58		58
Serviser	m	700	13		1,8	31		31
Park (natur+5% anl.park)	m ²	8 290	175	2	16,6	296		296
Tillägg	m ²	7 400	132	2	14,8	264	264	
Lekplatser	m ²	865	15	10	8,6	154		154
El och tele (ingår ej)								
Administration 150/lgh	lgh	56	1	150	8,4	150		150
Summa					110	1 964	624	1 340

SKOGSDUVAN, 56 RADHUS, BASALTERNATIV A, (GA)

AREALER

Kalkylområde	29 780 m ²	* av anl.kostnad
därav		
Gator och park	21 210 m ²	
Enskilda tomter	8 570 m ²	
Total byggnadsyta	5 390 m ²	

ANLÄGGNINGSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn kr	Kr/lgh	Kr/m ² tomt- yta	Kapital kostnad /lgh
<u>MARK</u>								
Råmark	m ²	29 780	532	2	60	1 064	7	69
<u>TRAFIK</u>								
Körbar gångväg inkl vändpl. och belysning (B=4 m L=715 m)	m ²	3 085	55	150	463	8 265	54	} 860
Gångväg (grus B=2 m L=145 m)	m ²	290	5	50	14	260	2	
Parkerings- och garageareal inkl belysning	m ²	2 315	41	110	255	4 550	30	
Entréytor på tomtmark till hus (B=1,5 m L=113 m)	m ²	170	3	50	9	152	1	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	650	12	1 000	650	11 610	76	} 926
Serviser	m	295	5	500	147	2 630	17	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	14 655	262	10	147	2 625	17	} 271
Lekplatser	m ²	865	15	100	87	1 545	10	
El och tele (ingår ej)								
Administration 10 000/lgh		56	1	10 000	560	10 000	65	651
Summa					2 391	42 701		

DRIFT- OCH UNDERHÅLLKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäl
<u>TRAFIK</u>								
Körbar gångväg	m ²	3 085	55	8	24,7	441	441	
Gångväg grus	m ²	290	5	5	1,5	26	26	
Parkerings- och garageareal	m ²	2 315	41	8	18,5	331	331	
Entréytor på tomtmark till hus	m ²	170	3	8	1,4	24	24	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	650	12	0,5*	3,2	58	58	
Serviser	m	295	5		1,5	26	26	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	14 655	262	2	29,3	523	523	
Lekplatser	m ²	865	15	10	8,6	154	154	
El och tele (ingår ej)								
Administration	lgh	56	1	150	8,4	150	150	
Summa					97	1 733	1 733	

AREALER

Kalkylområde	29 780 m ²	* av anl.kostnad
därav		
Gator och park	21 210 m ²	
Enskild tomt	8 570 m ²	
Total byggnadsyta	5 390 m ²	

ANLÄGGNINGSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total-kostn kkr	Kr/lgh	Kr/m ² tomt-yta	Kapital-kostnad /lgh
<u>MARK</u>								
Råmark	m ²	29 780	532	2	605	1 064	7	69
<u>TRAFIK</u>								
Körbar gång- och cykelväg inkl vändpl och belysning (B=3 m L=715 m)	m ²	2 345	42	165	387	6 900	45	772
Gångväg (grus B=2m L=145)	m ²	290	5,2	50	14	260	2	
Parkerings- och garageareal (inkl belysning)	m ²	2 315	41,3	110	255	4 550	30	
Entréytor på tomtmark till hus (B=1,5 m L=113 m)	m ²	170	3	50	8	152	1	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	650	12	1 000	650	11 610	76	885
Serviser	m	225	4	500	112	2 000	13	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	15 280	273	10	153	2 730	18	291
Lekplatser	m ²	980	18	100	98	1 750	11	
El och tele (ingår ej)								
Administration 10 000/lgh		56	1	10 000	560	10 000	65	651
Summa					2 297	41 016		

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total-kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäl
<u>TRAFIK</u>								
Körbar gång- och cykelväg	m ²	2 345	42	8	18,7	335	335	
Gångväg (grus)	m ²	290	5	5	1,5	26	26	
Parkerings- och garageareal	m ²	2 315	41	8	18,5	330	330	
Entréytor på tomtmark (till hus)	m ²	170	3	8	1,4	24	24	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	650	12	0,5%*	3,2	59	59	
Serviser	m	225	4		1,1	20	20	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	15 280	273	2	30,6	546	546	
Lekplatser	m ²	980	18	10	9,8	175	175	
El och tele (ingår ej)								
Administration	lgh	56	1	150	8,4	150	150	
Summa					93,2	1 665	1 665	

AREALER

Kalkylområde	23 600 m ²	* av anl.kostnad
därav		
Gator och park	12 500 m ²	
Enskilda tomter	11 100 m ²	
Total byggnadsyta		

ANLÄGGNINGSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/m ² tomt-yta	Kapital kostnad /lgh
<u>Mark</u>								
Råmark	m ²	23 600	524	2	47	1 050		68
<u>TRAFIK</u>								
Entrégata (B=3 m L=395 m) inkl belysning	m ²	835	19	115	96	2 134		
Gång- och cykelväg (B=3 m L=150 m) inkl belysning	m ²	1 180	26	165	195	4 325		
Gångväg (B=2 m L=150 m) inkl belysning	m ²	300	7	110	33	733		845
Parkeringsareal inkl belysning	m ²	2 220	49	110	244	5 427		
Entréytor på tomtmark: till hus	m ²	335	7	50	17	372		
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	455	10	1 000	455	10 110		918
Serviser	m	360	8	500	180	4 000		
El och tele (ingår ej)								
Park (natur+5% anl.park)	m ²	7 135	159	10	71	1 586		223
Lekplatser	m ²	830	18	100	83	1 844		
Administration 10 000/lgh		45	1	10	450	10 000		651
Summa					1 871	41 581		

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäl1
<u>TRAFIK</u>								
Entrégata	m ²	835	19	8	6,7	148	148	
Gång- och cykelväg	m ²	1 180	26	8	9,4	210	210	
Gångväg	m ²	300	7	8	2,4	53	53	
Parkeringsareal	m ²	2 220	49	8	17,8	395	395	
Entréytor på tomtmark till hus	m ²	335	7	8	2,7	60	60	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	455	10	0,5*	2,3	51	51	
Serviser	m	360	8		0,9	20	20	
El och tele (ingår ej)								
Park (natur+5% anl park)	m ²	7 135	159	2	14,0	311	311	
Lekplatser	m ²	830	18	10	8,3	184	184	
Administration 150/lgh		45	1	150	6,8	150	150	
Summa					71,2	1 582	1 582	

AREALER

Kalkylområde	24 550 m ²	* av anl.kostnad
därav		
Gator och park	8 675 m ²	
Enskilda tomter	15 875 m ²	
Total byggnadsyta		

ANLÄGGNINGSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/m ² tomt-yta	Kapital kostnad /lgh
<u>MARK</u>								
Råmark	m ²	24 550	546	2	49	1 089	4	71
<u>TRAFIK</u>								
Entrégata (B=6 m) inkl belysn	m ²	3 275	73	115	377	8 369	24	} 955
Gång- och cykelväg (B=2 m) inkl belysning	m ²	640	14	165	106	2 347	7	
Parkering (inkl belysning)	m ²	350	8	110	38	856	2	
Entréytor på tomtmark till garage (B=3 m)	m ²	1 100	24	110	121	2 689	8	
till hus (B=1,5 m)	m ²	380	8	50	19	422	1	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	435	10	1 000	435	9 667	27	} 932
Serviser	m	420	9	500	210	4 667	13	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	3 900	87	10	39	867	2	} 216
Tillägg	m ²	6 075	135	10	61	1 350	4	
Lekplatser	m ²	500	11	100	50	1 111	3	
El och tele (ingår ej)								
<u>Administration 10 000/lgh</u>	lgh	45	1	10 000	450	10 000	28	651
Summa					1 955	43 434		

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäll
<u>TRAFIK</u>								
Entrégata	m ²	3 275	73	8	26,2	582		582
Gång- och cykelväg	m ²	640	14	8	5,1	114		114
Parkering	m ²	350	8	8	2,8	62		62
Entréytor på tomtmark till garage	m ²	1 100	24	8	8,8	195	195	
till hus	m ²	380	8	8	3,0	68	68	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	475	11	0,5*	2,4	53		53
Serviser	m	420	9		1,1	23		23
Park (natur+5% anl.park)	m ²	3 900	87	2	7,8	173		173
Tillägg	m ²	6 075	135	2	12,2	270	270	
Lekplatser	m ²	500	11	10	5,0	110		111
El och tele (ingår ej)								
<u>Administration 150/lgh</u>	lgh	45	1	150	6,8	150		150
Summa					81,0	1 800	533	1 268

AREALER

Kalkylområde	24 550 m ²	* av anl.kostnad
därav		
Gator och park	13 250 m ²	
Enskilda tomter	11 300 m ²	
Total byggnadsyta	5 135 m ²	

	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/m ² tomt-yta	Kapital kostnad /lgh
--	-------	-------	------------	--------	-----------------	--------	----------------------------	----------------------

ANLÄGGNINGSKOSTNADER

MARK

Råmark	m ²	24 550	646	2	49	1 292	4	84
--------	----------------	--------	-----	---	----	-------	---	----

TRAFIK

Gata (B=6 m L=400 m) inkl vändplats och belysning	m ²	2 720	72	115	313	8 230	28	
Gång- och cykelväg (B=2 m L=350 m) inkl belysn.	m ²	700	18	165	115	3 040	10	
Parkeringsareal inkl belysn.	m ²	225	6	110	25	650	2	1 004
Entréytor på tomtmark till hus (B=1,5 m L=257 m)	m ²	385	10	50	19	505	2	
Till garage (B=3,0 m L=347 m)	m ²	1 040	27	110	115	3 015	10	

VAITTEN OCH AVLOPP

Huvudledningar	m	430	11	1 000	430	11 315	38	} 984
Serviser	m	290	8	500	145	3 815	13	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	7 500	197	10	75	1 974	7	} 325
Tillägg	m ²	1 500	39	10	15	395	1	
Lekpark	m ²	1 000	26	100	100	2 630	9	
El och tele (ingår ej)								
Administration 10 000/lgh		38	1	10 000	380	10 000	33	651
Summa					1 781	46 860	53	

	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäll
--	-------	-------	------------	--------	-----------------	--------	---------------	----------------

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

TRAFIK

Gata	m ²	2 720	72	8	21,8	573		573
Gång- och cykelväg	m ²	700	18	8	5,6	147		147
Parkeringsareal	m ²	225	6	8	1,8	47		47
Entréytor på tomtmark till hus	m ²	1 040	27	8	8,3	219	219	
till garage	m ²	385	10	8	3,9	101	101	

VAITTEN OCH AVLOPP

Huvudledningar	m	430	11	0,5%*	2,1	57		57
Serviser	m	290	8		0,7	19		19
Park (natur+5% anl.park)	m ²	7 500	197	2	15,0	395		395
Tillägg	m ²	1 500	39	2	3,0	79	79	
Lekpark	m ²	1 000	26	10	10,0	263		263
El och tele (ingår ej)								
Administration 150/lgh	lgh	38	1	150	5,7	150		150
Summa					77,9	2 050	399	1 651

AREALER

Kalkylområde	23 600 m ²	* av anl.kostnad
därav		
Gator och park	13 800 m ²	
Enskilda tomter	9 800 m ²	
Total byggnadsyta	5 990 m ²	

ANLÄGGNINGSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	Å pris kr	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/m ² tomt-yta	Kapital kostnad /lgh
<u>MARK</u>								
Råmark	m ²	23 600	524	2	47	1 049	5	68
<u>TRAFIK</u>								
Gata (B=5 m L=115 m) inkl vändplats och belysning	m ²	835	16	115	96	2 135	11	} 935
Körbar gång- och cykelväg (B=3 m L=735 m) inkl beslysn.	m ²	2 260	50	165	373	8 290	41	
Parkerings- och garageareal (inkl belysning)	m ²	1 525	36	110	168	3 730	18	
Entréytor på tomtmark till hus (B=1,5 m L=133 m)	m ²	200	4	50	10	220	1	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	600	13	1 000	600	13 335	66	} 1 012
Serviser	m	200	4	500	100	2 220	11	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	8 340	185	10	83	1 853	9	} 241
Lekplats	m ²	830	18	100	83	1 845	9	
El och tele (ingår ej)								
<u>Administration</u>		45	1	10 000	450	10 000	49	651
Summa					2 010	44 677		

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	Å pris	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäll
<u>TRAFIK</u>								
Gata	m ²	835	16	8	6,7	148	148	
Körbar gång- och cykelväg	m ²	2 260	50	8	18,1	402	402	
Parkerings- och garageareal	m ²	1 525	36	8	12,2	271	271	
Entréytor på tomtmark (till hus)	m ²	200	4	8	1,6	36	36	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	600	13	0,5%*	3,0	67	67	
Serviser	m	200	4		1,0	22	22	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	8 340	185	2	16,7	370	370	
Lekplats	m ²	830	18	10	8,3	184	184	
El och tele (ingår ej)								
<u>Administration 150/lgh</u>	lgh	45	1	150	6,7	150	750	
Summa					74,3	1 650	1 650	

GRANLOHÖG, 45 HUS, ALTERNATIV A (GA)

AREALER

Kalkylområde	23 600 m ²
därav	
Gator och park	13 800 m ²
Enskilda tomter	9 800 m ²
Total byggnadsyta	5 990 m ²

* av anl.kostnad

ANLÄGGNINGSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn kkr	Kr/lgh	Kr/m ² tomt-yta	Kapital kostnad /lgh
<u>MARK</u>								
Råmark	m ²	23 600	524	2	47	1 049	5	68
<u>TRAFIK</u>								
Gata (B=5 m, L=115 m) inkl vändpl. och belysning	m ²	835	19	115	96	2 135	11	706
Körbar gång- och cykelväg inkl belysn. (B=2 m L=650 m)	m ²	1 300	29	165	214	4 765	24	
Parkerings- och garageareal (inkl belysning)	m ²	1 525	34	110	168	3 730	18	
Entréytor på tomtmark till hus (B=1,5 m L=133 m)	m ²	200	4	50	10	220	1	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	600	13	1 000	600	13 335	66	1 012
Serviser	m	200	4	500	100	2 220	11	
Park	m ²	9 300	207	10	93	2 067	9	254
Lekplats	m ²	830	18	100	83	1 845	9	
El och tele (ingår ej)								
<u>Administration 10 000/lgh</u>		45	1	10 000	450	10 000	49	651
Summa					1 861	41 366		

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	Enhet	Kvant	Kvant /lgh	A pris kr	Total kostn. kkr	Kr/lgh	Kr/lgh boende	Kr/lgh samhäll
<u>TRAFIK</u>								
Gata	m ²	835	19	8	6,7	148	148	
Körbar gång- och cykelväg	m ²	1 300	29	8	10,4	231	231	
Parkerings- och garageareal	m ²	1 525	34	8	12,2	271	271	
Entréytor på tomtmark (till hus)	m ²	200	4	8	1,6	36	36	
<u>VATTEN OCH AVLOPP</u>								
Huvudledningar	m	600	13	0,5%*	3,0	67	67	
Serviser	m	200	4		1,0	22	22	
Park (natur+5% anl.park)	m ²	9 300	207	2	18,6	413	413	
Lekplats	m ²	830	18	10	8,3	184	184	
El och tele (ingår ej)								
<u>Administration (150/lgh)</u>	lgh	45	1	150	6,7	150	150	
Summa					68,5	1 522	1 522	

Arbetsgruppen för samfällighetsföreningar i
Upplands-Bro kommun:

Skillnader mellan att bo i storkvarter och
på tomt vid kommunal gata (79-04-05)

Vad bör ingå i storkvarter (1979-04-23)

Katrineholms kommuns övertagande av driften
av vissa gemensamhetsanläggningar

Enkät om kostnadsutjämnning för samfällig-
hetsföreningar i vissa kommuner (79-02)

Avgörande i va-mål

BFR 1978, program för förvaltningsforskning
1978-81

Behrman Carl, 1974: Anläggningslagen och
lagen om förvaltning av samfälligheter (Svensk
Lantmäteri-tidskrift 1974:1).

Bexelius, A Nordenstam, A Körlof, V, 1974:
Byggnadslagstiftningen (1974).

Borgström O, Jaensson S, 1974: Principbe-
tänkande om kommunal och enskild väghållning.
Kommunal Tidskrift 1974:13.

Borgström S Ove, Eliasson Bengt, 1977: Lag
om kommunala vägar föreslås av 1969 års väg-
utredning (Kommunal Tidskrift 1977:11).

Dolk Lennart, 1975: Drift- och underhålls-
kostnader för gemensamhetsanläggningar
(Examensarbete KTH 1975).

Gävle kommun, 1979: Bo i storkvarter, utred-
ning om skillnaderna mellan att bo i stor-
kvarter och på tomt vid kommunal gata (79-02-23).

Gävletävlingen, 1979: Div. material om boende-
inflytande m m.

Höglund O, 1967: Några huvudpunkter i lag-
stiftningen om gemensamhetsanläggningar
(Svensk Lantmäteri-tidskrift 1967:2-3).

Jansson Mats, 1975, Sihver Kenneth: Förvalt-
ning av gemensamhetsanläggningar (Examensar-
bete KTH 1975).

Jaensson S, 1974: Nya medel för fastighets-
samverkan och plangenomförande. Kommunal Tid-
skrift 1974:2.

Justitiedepartementet, 1977: Uppföljande över-
syn av fastighetsbildningslagstiftningen (Ds
Ju 1977:12).

Jönköpings kommun, 1975, stadsingenjörskonto-
ret: Utredning om kommunens åtaganden gemen-
t mot anläggningsamfälligheter (75-08-15).

Kalmar kommuns fastighetskontor, 1977, mark-
avdelningen: Kostnadsjämförelse mellan bo-
stadsområden med tomter vid kommunala gator
och tomter inom s k storkvarter med gemensam-
hetsanläggningar (77-11).

Kungl Lantmäteristyrelsen, 1966: Råd och an-
visningar rörande tillämpningen av lagen den
16 december 1966 om vissa gemensamhetsanlägg-
ningar och därtill knutna författningar (Med-
delande 1966:7).

Kungl Lantmäteristyrelsen, 1974: Anvisningar
för tillämpning av anläggningslagen m m. (Med-
delande 1974:2).

Kungl Maj:ts proposition 1966:128. Förslag
till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m m.

Kungl Maj:ts proposition 1970:118. Förslag
till lag om allmänna vatten- och avloppsan-
läggningar m m.

Lantmäteriverket, 1976: Plangenomförande del 1,
lagstiftning, en orientering om fastighets-
rättsliga genomförandemedel. Meddelande 1976:5.

Lantmäteriverket, 1977: STF-kurs i genomfö-
randefrågor 77-10-10, övningsexempel 6.

Lantmäteriverket, 1978: Uppföljande översyn
av fastighetsbildningslagstiftningen. Förslag
till lag om ändring i anläggningslagen (1978).

Linköpings kommun, fastighetskontoret: Till
Upplands-Brogruppen ang samfällighetsföreningar.

Millgård O, 1967: Förvaltning enligt lagen om
vissa gemensamhetsanläggningar. Svensk Lant-
mäteritidskrift 1967:2-3.

Mölnåls kommun, Stadskansliet, 1979: Principer
för ansvarsfördelning vid bildande av s k stor-
kvarter (79-12-10).

Nyström Birgitta, Olsson Anna-Lena, 1978: Er-
farenheter av storkvarter för småhusområden
(Examensarbete KTH 1978).

Regeringens proposition 1975:48. Förslag till ändrade regler för beskattning av samfälligheter m m.

Riksskatteverkets meddelande 1974:41. Fråga om skattskyldighet för radhussamfälligheter.

Råby Skogs Samfällighetsförening, 1977: Tomträttsavgäld och samfällighet (77-05-24).

SFS 1939:608. Lag om enskilda vägar.

SFS 1966:700. Lag om vissa gemensamhetsanläggningar.

SFS 1973:1149. Anläggningslagen.

SFS 1973:1150. Lag om förvaltning av samfälligheter.

Statens planverk, 1974, lantmäteristyrelsen: "Stadsplaner med omfattande kvartersinnehåll, storkvartersplaner" (maj 1974).

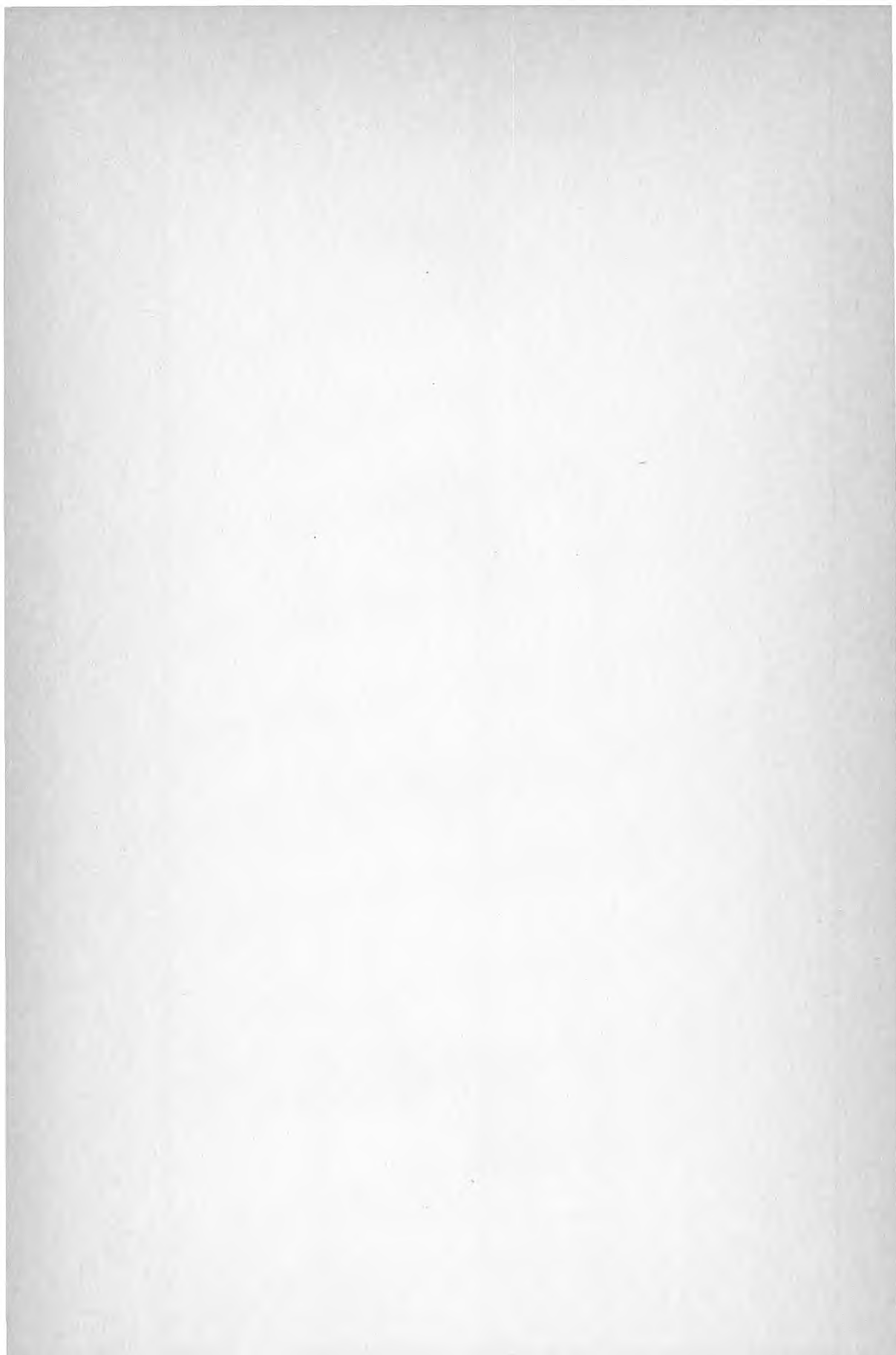
Sveriges Villaägarförbund, 1978, 1979: Till regeringen, angående översyn av samfällighetslagstiftningen (78-07-18 och 79-04-27).

Uppsala kommun, Fastighetskontoret: Alternativa planskisser med och utan storkvarters- tomter som underlag för prissättning.

Västerås kommun, Fastighetskontoret: Gatu- kostnadsutredning i anslutning till kommunförbundets "normalförslag till taxa för kommun- vägar".

Österberg Tommy, 1978: Samfälligheter. Hand- bok för samfällighetsföreningar (1978).

Överlantmätaren i Västernorrlands län, 1980: Förvaltningserfarenheter i gemensamhetsan- läggningar (80-01-28).



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
7905022-0 från Statens råd för byggnadsforskning
till VBB, Sundsvall.**

R180: 1980

ISBN 91-540-3434-5

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700280

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

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

Cirkapris: 30 kr exkl moms