



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.



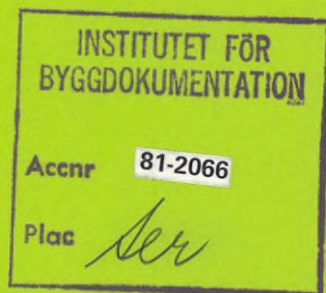
Rapport

R107:1981

Anläggningslagens tillämpning

**Gemensamhetsanläggningar
— problem och erfarenheter**

**Hans Johansson
Sven Olof Ohlsson**



Byggforskningsrådet

R107:1981

ANLÄGGNINGSLAGENS TILLÄMPNING

Gemensamhetsanläggningar - problem och
erfarenheter

Sven-Olof Ohlsson

Hans Johansson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
791684-0 från Statens råd för byggnadsforskning
till avd för Stadsbyggnad, CTH, Göteborg.

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

R107:1981

ISBN 91-540-3562-7
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1981 116608

Innehåll.

FÖRKORTNINGAR OCH BEGREPP	5
1 INLEDNING	6
2 SAMMANFATTNING	8
3 GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR - EN INTRODUKTION	13
3.1 Villkor för att få inrätta en gemensam anläggning	15
3.2 Hur en gemensamhetsanläggning bildas	16
3.3 Förvaltningen av gemensamma anläggningar	19
4 LAGSTIFTNINGENS BAKGRUND OCH FRAMVÄXT	21
4.1 En bakgrund om fastighetssamverkan	21
4.2 Tillämpningsområdet - framväxt och synsätt	22
5 FORSKNINGSPROBLEM OCH -METOD	28
5.1 Forskningsproblemen	28
5.2 Angränsande forskning och studier	29
5.3 Forskningsmetod	31
6 ÖVERSIKT ÖVER LAGENS TILLÄMPNING	35
6.1 Anläggningsbeslut i två län	35
6.2 Anläggningslagens karaktär - tvång kontra frivillighet	39
6.3 Erfarenheter av rättstillämpningen	42
7 GEMENSKAP OCH TVÅNG	45
7.1 Möjligheter att påverka	45
7.2 En källa till kontakter	51
8 BRUKARINFLYTANDE	55
8.1 Olika bebyggelsesituationer	55
8.2 Att överta gemensamhetsanläggningar - nybyggnadsfall	57
9 FÖRDELNINGSPRINCIPER	62
9.1 Former för kostnads- och ansvarsfördelning	62
9.2 Storkvartersbyggandet - en bakgrund	66
9.3 Kritik från boende	68
9.4 Kompensationsmöjligheter	72
9.5 Former för en kommunal diskussion	78

10	GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR I DETALJPLAN	83
10.1	Planutformning och gemensamma anläggningar	83
10.2	Redovisning i detaljplan	106
10.3	Planprocessen - några erfarenheter	109
11	REKOMMENDATIONER	112
11.1	Förslag riktade till plan- politiker	112
11.2	Förslag riktade till plan- författare	113
11.3	Förslag riktade till plan- myndigheter	118
11.4	Förslag till forskning och utveckling	118
BILAGA 1	Utdrag ur ett köpekontrakt	120
BILAGA 2	Avtalsexempel	121
BILAGA 3	Kart- och tabellredovisning till kap. 6	123
	KÄLLOR	130
	LITTERATUR	133

Förkortningar och begrepp.

- AL anläggningslagen (1973:1149)
- BN byggnadsnämnd
- EVL lagen om enskilda vägar (1939:608)
- FBM fastighetsbildningsmyndighet
- PBL förslag till ny plan- och bygglag
(SOU 1979:65, 66)
- SFL lagen om förvaltning av samfälligheter
(1973:1150)
- VAL lagen om allmänna vatten- och avlopps-
anläggningar (1970:244)

Förbindelsepunkt: till denna punkt sträcker sig huvudmannens anläggning, från vilken fastigheternas installationer ansluts.

Huvudman: den som driver en allmän anläggning, i första hand kommunen. AL gäller ej allmän vatten- och avloppsanläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning (1 § AL).

Storkvartersplan: en detaljplan med ett omfattande kvartersinnehåll. Fastigheterna samverkar om gemensamma anläggningar på kvartersmark, inrättade enligt anläggningslagen.

Traditionell plan: kommunen svarar för anläggning och förvaltning av anläggningar utanför de enskilda fastigheterna.

1. Inledning.

Lagstiftningen kring gemensamma anläggningar ställer upp regler och ramar för hur enskilda fastigheter kan samverka om gemensamma nyttigheter, såsom parkeringsanläggning, ledningssystem, lekplats, kvarterslokal och gator inom ett bostadsområde. Reglerna om fastighetssamverkan var tidigare splittrade på flera lagar som tillkommit vid olika tidpunkter. Lagen om enskilda vägar från 1939 är ett sådant exempel.

Genom lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) från 1967 utvidgades tillämpningsområdet för fastighetssamverkan utöver tidigare lagreglerade områden. Genom anläggningslagen (AL) från 1974 kunde en del av dessa specialbestämmelser samordnas, och dessutom tillkom regler för en enhetlig förvaltning genom lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Såväl tankar om som regler för en fastighetssamverkan om gemensamma anläggningar har alltså funnits sedan lång tid tillbaka. Ur kommunalt perspektiv är det naturligt att se reglerna som medel för plangemonförande, medan de för enskilda fastighetsägare framstår som regler för att befästa frivilliga överenskommelser.

Det forskningsprojekt som redovisas här behandlar erfarenheter av anläggningslagens tillämpning. Genom att lagen varit i kraft i några år är det lämpligt att studera de erfarenheter som finns. Detta är en allmän bakgrund till projektet. Vidare har vissa problem uppmärksammats, såsom brister i dels redovisningen av gemensamma anläggningar i detaljplaner, dels klarläggandet av de fördelningspolitiska effekterna. Användningen av gemensamma anläggningar har inte diskuterats som något planpolitiskt problem i särskilt många kommuner. Under de senaste två-tre åren har det dock kommit upp allt fler fall där fördelningen av ansvar mellan kommun resp enskild börjat ifrågasättas. Det gäller framför allt tillämpningen av s k storkvartersplaner som ofta förutsätter en fastighetssamverkan om många gemensamma anläggningar på kvartersmark.

Eftersom lagen har ett brett tillämpningsområde har vi valt att huvudsakligen behandla bebyggelsefrågor inom tätorter där gemensamma anläggningar kommer in. Det gäller såväl nybyggnadsfall som åtgärder i innerstadsdelar och i områden med äldre gles bebyggelse. Därmed har vi uteslutit problem som rör t ex vägar för skogsavverkning eller andra vägar på landsbygden.

Denna rapport vänder sig främst till arkitekter och andra planförfattare samt till politiker inom

nämnder och ledningsgrupper i kommuner. För tjänstemän inom kommunala förvaltningar såsom gatu- och fastighetskontor kan framställningen vara något för allmän, men den kan ge en överblick som kompletterar det egna verksamhetsfältet. Rapporten tar i första hand upp sådant som verkar intressant ur plan- och stadsbyggnadsaspekter. Metoden har varit att studera genomförande- och förvaltningsfrågor för att föra tillbaka erfarenheter i en form som kan vara användbar i planarbeten och i beslut och åtgärder som rör gemensamma anläggningar.

I forskningsarbetet har vi försökt sortera olika problem som kan uppstå vid anläggningslagens tillämpning samt att belysa dessa med erfarenheter från praktikfall. Resultatet är en sortering och bearbetning av problem samt rekommendationer.

Forskningsprojektet har utförts vid avdelningen för Stadsbyggnad, CTH, av Hans Johansson, Björn Klargvist, projektansvarig, samt Sven-Olof Ohlsson, projektledare. Avdelningen har en inriktning på forskning om styrmedel och deras effekter främst på markanvändningen. Det projekt som redovisas här ingår i den forskningsinriktningen.

Under arbetet har vi fått värdefulla synpunkter från en referensgrupp bestående av Gunnar Andersson, Göteborgs Stadsbyggnadskontor, Gerhard Larsson, Inst för Fastighetsteknik vid KTH, Björn Malbert, EFEM Arkitektkontor i Göteborg samt Tommy Österberg, Statens Lantmäteriverk i Gävle.

Fig. 1.1. Med stöd av AL kan många typer av gemensamma anläggningar bildas, såsom inomhustorg som i Ö. Nordstaden, Göteborg.



*Foto:
Siv Johnsson.*

2. Sammanfattning.

Allmänt om
anläggnings-
lagen,
se kap 3

Anläggningslagen (AL) som trädde i kraft 1974 reglerar hur enskilda fastigheter samverkar om gemensamma anläggningar, såsom ledningssystem för vatten och avlopp, parkeringsanläggning, lekplats, gator och friytor. Anläggningarna förvaltas enligt regler i lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) som trädde i kraft samma år.

Det finns en rad villkor i AL som måste uppfyllas för att en gemensamhetsanläggning skall få inrättas. Bland annat skall anläggningen vara av stadigvarande och väsentlig betydelse för fastigheterna. Vidare skall fördelarna med att anläggningen inrättas överväga kostnader och olägenheter för de deltagande fastigheterna, och inrättandet av en gemensam anläggning skall stödjas av en viss opinion bland fastighetsägarna.

Dessa villkor skyddar enskilda intressen, men det finns även krav på att anläggningar inrättas så att de inte strider mot allmänna intressen. De skall bl a stå i överensstämmelse med fastställd plan, och de får inte försvåra en ändamålsenlig markanvändning eller vålla olägenhet för ett allmänt intresse. I första hand är det fastighetsbildningsmyndigheten (FBM) som bevakar de allmänna intressena. Byggnadsnämnden (BN) skall dock i många fall lämna sitt medgivande till att en gemensamhetsanläggning inrättas. Om den vägrar är FBM bunden av detta. En viktig koppling mellan planmyndighet och FBM är vidare att det i en fastställd plan som förutsätter en gemensamhetsanläggning anses vara prövat att fördelarna för de ingående fastigheterna överväger nackdelarna.

För att en gemensamhetsanläggning skall komma till stånd krävs att en ansökan lämnas till FBM. Behöriga att ansöka är alltid fastighetsägare, byggnadsnämnd och hyresgästorganisation. Vid ett förrättnings-sammanträde dit sakägare kallas avges ett anläggningsbeslut, som bl a beskriver anläggningens ändamål och som ofta tilldelar de deltagande fastigheterna andelstal för gemensamhetsanläggningens utförande och drift.

Forsknings-
problem och
-metod;
se kap 5

Gemensamma anläggningar kan bildas såväl i ny som i befintlig bebyggelse. Anläggningslagen har ett stort tillämpningsområde, och eftersom den funnits några år finns det erfarenheter och problem att studera. Forskningsproblemen har bestått i att dels undersöka i vilka situationer AL tillämpas, dels beskriva och analysera problem som uppstår vid tillämpningen, främst med anknytning till planering och stadsbyggande.

En genomgång av samtliga anläggningsbeslut i två län har gett en kvantitativ överblick över i vilka situationer AL har tillämpats. Genom intervju-

er har vi samtidigt ringat in ett antal problem som uppstår vid tillämpningen av AL. Vid dessa intervjuer har vi även sökt exempel på praktikfall som kunde användas för att närmare belysa dessa problem. Praktikfallen har sedan bearbetats via dokument och vidare intervjuer. Utifrån denna analys har slutligen vissa rekommendationer utformats.

AL:s tillämpning i två län; se kap 6.1

I de två län vi undersökt finns en tendens att det bildats få gemensamhetsanläggningar i de små kommunerna under de första åren, men att användningen sedan spridits från de större till de mindre kommunerna. Planförfattarens och byggföretags påverkan kan vara en förklaring till detta, liksom att kunskaperna om och inställningen till gemensamma anläggningar kan ha varierat mellan olika kommuner. Bostadsbyggandets omfattning och inriktning är också en förklaring till dessa skillnader.

En stor andel anläggningsbeslut innefattar anläggningar med ett flertal nyttigheter. Många av dessa beslut grundas på s k storkvartersplaner för småhusbebyggelse. I sådana planer läggs en stor del av planområdet ut som byggnadskvarter, vilket innebär att fastigheterna samverkar om gemensamma anläggningar på kvartersmark, såsom kommunikations- och friytor, lekplatser och parkeringsanläggningar. Anläggningsbeslut som gäller sådana typer av områden utgör hittills en större andel i de stora kommunerna och runt Göteborg än i de mindre kommunerna, men denna planprincip börjar spridas alltmer.

Tvångsmöjligheter och rättstillämpning; se kap 6.2-3

Anläggningslagen ger möjlighet att ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning mot ägarens samtycke, även om det inte klart uttalas i lagtexten. Lagens tvångsmöjligheter måste studeras i olika praktiska fall, vilket vi antyder med exempel. Det finns ofta en helt annan bakgrund än just själva lagstiftningen till att ett gemensamt företag kan komma till stånd. Resultatet kan bero på olika parter styrka i en förhandlingssituation, eller på att det finns andra former av styrmedel som leder till att en gemensamhetsanläggning inrättas. En allmän uppfattning bland de intervjuade är att AL i sig själv ger små möjligheter att tvångsansluta fastigheter. Detta framhålls speciellt när det gäller innerstadsförnyelsens problem. Lagen bör alltså inte främst ses som ett styrintstrument ur plansynpunkt, utan mer som ett medel att befästa överenskommelser mellan kommun och enskilda, och mellan enskilda inbördes.

En fastighetsägare kan besvära sig över ett anläggningsbeslut vid tingsrättens fastighetsdomstol. Den vanligaste besvärsgunden är att klaganden inte anser att fastigheten skall delta i

gemensamhetsanläggningen, eller att andelstalen är orättvist satta. Under de senaste två-tre åren har antalet besvär ökat kraftigt. En stor del avskrivs dock på att klaganden tar tillbaka besväret. Orsaker till detta kan vara att klaganden varit dåligt insatt i sakfrågan, eller ser det som alltför arbetsamt att föra besväret till slut.

Brukarinflytan-
de och gemen-
skap;
se kap 7 o. 8

Gemensamma anläggningar i ett bostadsområde kan innebära att ett visst mått av kollektivt liv och ansvar byggs in i området. En viktig aspekt är de boendes möjligheter att gemensamt påverka bildandet av gemensamhetsanläggningen. I ett äldre småhusområde kan det uppstå ett behov av ex vis en avloppsanläggning som så småningom kan inrättas som gemensam. Brukarinflytandet är starkt i ett sådant fall. I nybyggnadsfall är det däremot sällan som de boende kan påverka innehållet i anläggningarna, utan de tar över förvaltningen av en färdig miljö. Själva övertagandet av en gemensamhetsanläggning kan vidare vara besvärligt för de boende i nybyggda områden. Ofta bildas en liten grupp som i samarbete med byggare och förvaltningsman förbereder förvaltningssskedet och står för arbetet att ta över anläggningarna. En stor andel av övriga boende är däremot oklara över hur övertagandeprocessen har gått till och vad det gemensamma innebär. Informationen till brukarna är ofta bristfällig i det här avseendet.

Fördelnings-
principer;
se kap 4.2 o. 9

I förarbetena till lagstiftningen uttalades förhågor för att ansvar och kostnader skulle kunna föras över från kommun till enskilda med hjälp av gemensamma anläggningar. Vissa missnöjesyttringar har också uppkommit, främst i småhusområden av storkvarterstyp. Kritiken utgår från dels att det uppstår orättvisor mellan bostäder inom "traditionella" planområden resp inom storkvarter, dels att det för enskilda är betungande att ansvara för vissa former av anläggningar. Det är i ganska få kommuner som det har uppstått en politisk diskussion om denna fördelningsfråga. I rapporten diskuteras några tänkbara situationer där en sådan diskussion kan starta och leda fram till riktlinjer för användningen av gemensamma anläggningar.

I många kommuner finns det däremot former för att kompensera de boende som förvaltar gemensamma anläggningar, jämförda med boende i traditionella områden. Det kan gälla ex vis minskade anslutningsavgifter för VA- och fjärrvärmeanläggningar i storkvartersområden. Ett problem är att dessa former för kompensation är svåra att överblicka, eftersom de kan avse såväl anläggnings- som driftkostnader och handläggs av olika kommunala organ.

Planutformning
och gemensamma
anläggningar;
se kap 10.1

Utformningen av en detaljplan påverkar förutsättningarna för att bilda gemensamma anläggningar. I rapporten behandlas ett antal sådana förutsättningar.

1 I planer som förutsätter en samverkan mellan befintliga och nya fastigheter kan det uppstå genomförandeproblem som planförfattaren inte tillräckligt trängt in i. Det förekommer att planförfattare ser AL som ett "starkt" genomförandemedel, och därigenom lämnar över ett svårt problem till en förrättningslantmätare.

2 När ett större bostadsområde skall byggas ut i etapper ställs speciella krav på hur t ex tekniska anordningar skall utformas i förhållande till gemensamhetsbildningen. Planens utformning kan stödja en lämplig etapputbyggnad i det här avseendet.

3 Det förekommer att fastigheter med olika upplåtelseformer samverkar om gemensamma anläggningar. En sådan plan påverkar förutsättningarna för projektering och byggande, men har också konsekvenser i förvaltningsskedet. Bl a uppstår olika principer för de boendes inflytande i den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

4 Förhållandet mellan bebyggelsegruppers storlek och samfällighetsförvaltningen påverkas ofta av planutformningen. Frågan om vad som är en optimal storlek på en samfällighetsförening måste diskuteras utifrån flera samverkande faktorer. Bebyggelsens storlek, uppdelning i delområden samt detalj-utformning, men även förvaltningens organisation (ex vis en eller flera samfällighetsföreningar) samt vilka anläggningar som förvaltas är förhållanden som sammantagna påverkar slutresultatet.

Redovisning i
detaljplan av
gemensamma
anläggningar;
se kap 10.2

En erfarenhet är att planförfattares redovisning av gemensamma anläggningar borde vara bättre. I många fall är det dock uppenbart dels att en gemensam anläggning bör utföras, dels vilka fastigheter som bör anslutas till den. Problemen uppstår främst i planer där befintlig bebyggelse ingår. I en fastställd plan får det anses prövat att anläggningen har fördelar som överväger olägenheterna. En sådan bedömning kan i vissa fall kräva ett ganska detaljerat underlag, t ex beräkningar av det ekonomiska utfallet av en gårdsupprustning i ett innerstadskvarter där ett stadsplaneförslag förutsätter ett gemensamt gårdsutrymme.

Planupprättande
kontra plan-
genomförande;
se kap 10.3

En allmän erfarenhet är att det fortfarande finns en skarp gräns mellan arbetet med planupprättandet och genomförandet. En förklaring som framhålls är att planförfattare intresserar sig för lite för genomförandets problem och har för små kunskaper

om dessa. Vidare är såväl utbildning som yrkesarbete av tradition uppdelade i dessa två fack. En praktisk konsekvens som betonas av många intervjuade är att samråd och diskussioner mellan planförfattare och fastighetsbildningsmyndighet ofta har för liten omfattning och inte är tillräckligt inträngande.

Rekommendationer;
se kap 11

Utifrån analysen av olika problem föreslår vi olika åtgärder, bl a följande:

- Politiskt uttalade riktlinjer för användningen av gemensamma anläggningar bör arbetas fram i kommunerna. Vidare bör det finnas en kommunal kontaktman till stöd för samfällighetsföreningarna.
- Rutiner för ett förbättrat samråd mellan planförfattare och fastighetsbildningsmyndighet bör utvecklas.
- När det gäller utformningsfrågor föreslår vi bl a att planprincipen bör vara densamma i ett område som förvaltas av en samfällighetsförening. Ex vis bör parkeringslösningen vara enhetlig för samtliga fastigheter.
- Planförfattare, främst arkitekter, bör ta ställning till om genomförandefrågor i framtiden skall ligga inom det egna kompetensområdet. Sannolikt behövs en förstärkning av grund- och vidareutbildning för planförfattare i det avseendet, eftersom kraven ökar på att planupprättande och -genomförande närmas till varandra.
- En form av anvisningar för genomförandebeskrivningar borde utarbetas. Vidare skulle en detaljerad anvisning om AL:s tillämpning underlätta planförfattarens arbete. Den skulle kunna utformas som en checklista utifrån olika bebyggelsesituationer och skeden i planeringsprocessen.
- Fortsatt forskning skulle bl a kunna gälla en detaljerad erfarenhetsåterföring från samfällighetsförvaltning, underlag för anvisningsarbete kring genomförandebeskrivningar samt AL som medel vid en övergång mot lokala system för energiproduktion.

3. Gemensamma anläggningar - en introduktion.

Inledning

Samverkan mellan fastigheter om gemensamma anläggningar är ofta en nödvändighet genom den utformning som främst småhusområden ges i många av dagens detaljplaner. I traditionella planer ligger den största delen av de gemensamma nyttigheterna på allmän mark. Det betyder att kommunen ansvarar för anläggningarnas uppförande och drift. En allmän gata går då ända fram till den privata fastigheten, lekplatser ligger på allmän platsmark osv.

Idag utformas många detaljplaner på ett annat sätt. En större del av planområdet läggs ut som byggnadskvarter, vilket innebär att de privata fastigheterna måste överta en del av det ansvar som tidigare låg på kommunen. Den samverkan som då måste ske mellan fastigheterna regleras med hjälp av anläggninglagen (AL).

Även i områden med befintlig bebyggelse kommer gemensamma anläggningar enligt AL till användning. Det kan gälla gårdssanering i innerstadsdelar eller upprustning av VA-anläggningar i ett område med äldre fritidshus. En mycket vanlig form av samverkan enligt AL är den där några fastigheter på landsbygden gemensamt ansvarar för en väg.

Som en bakgrund till de erfarenheter vi redovisar i senare kapitel skall vi här kortfattat redogöra för:

- 1 villkoren enligt AL för att få inrätta en gemensam anläggning,
- 2 hur en gemensamhetsanläggning bildas,
- 3 förvaltningen av gemensamma anläggningar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

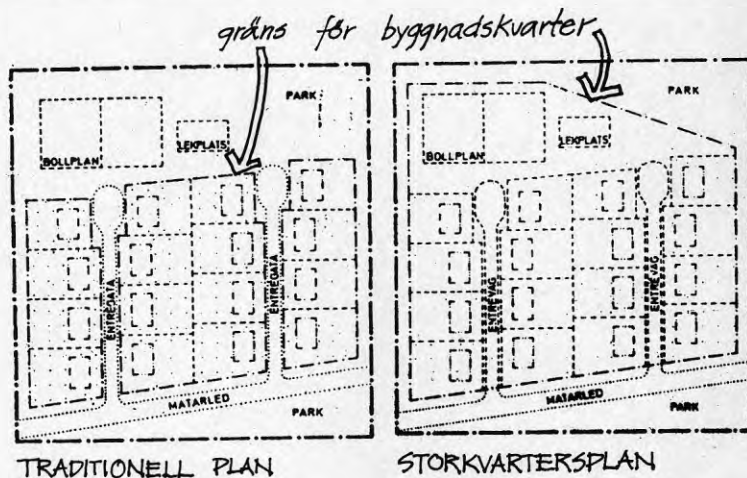


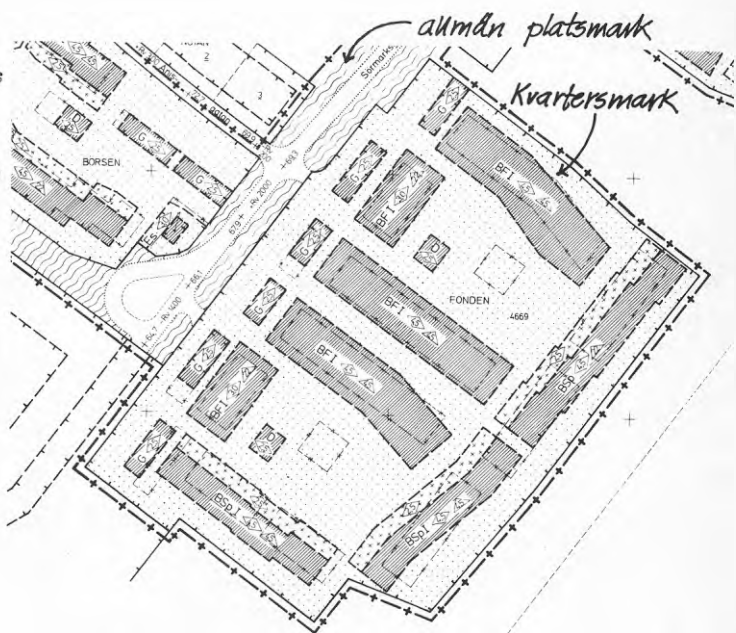
Fig. 3.1.
Två planprinciper. (efter Lantmäteriverket/Planverket: storkvarter)

Fig. 3.2.a,b.
Exempel på ett
småhusområde med
gemensamma VA-
o. fjärrvärmean-
läggningar, gång-
vägar, parkeringar
o. garage, friytor,
kvartershus m.m..



a. illustrationsplan

.... där plan-
principen uttrycks
på detta sättet
på den formella
plankartan.
(kv. Hulta i Borås)



b. stadsplan

3.1 Villkor för att få inrätta en gemensam anläggning

Anläggningslagen ställer upp en rad krav som måste uppfyllas för att en gemensamhetsanläggning skall få inrättas.

Stadigvarande betydelse

En gemensamhetsanläggning skall anses vara av stadigvarande betydelse för fastigheterna (§ 1). I lagtexten ges ingen exemplifiering på vad som kan inrättas gemensamt. I AL:s föregångare, lagen om gemensamma anläggningar (LGA), nämndes dock parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, värmeanläggning, icke allmänna va-ledningar, etc. Förutom dessa och liknande nyttigheter kan AL även tillämpas på vissa enskilda vägar (f d 2 och 4 kap EVL). Vägföreningar inom områden med tätare bebyggelse (3 kap EVL) bildas dock fortfarande utan att AL användes.

Med stadigvarande betydelse menas dock inte att anläggningen för all framtid skall vara gemensam. Om man kan förutse att anläggningen någon gång i framtiden blir överflödigt, så kan den tidsbegränsas redan från början.

Väsentlighetsvillkoret

Gemensamhetsanläggning skall vidare vara av väsentlig betydelse för de fastigheter som skall ingå (§ 5). En fastighet med egen fungerande anläggning skall alltså inte kunna tvångsanslutas till en gemensamhetsanläggning. Villkoret gäller även omvänt. Om det är av väsentlig betydelse för en fastighet att bli med i anläggningen kan den inte hindras att delta.

Båtnadsvillkoret

En gemensamhetsanläggning skall också medföra att fördelarna överväger kostnaderna och olägenheterna. Därmed är båtnadsvillkoret uppfyllt (§ 6). Förutom rent ekonomiska fördelar skall även fördelar av social natur beaktas. Hänsyn skall också tas till vad anläggningen kan komma att betyda för dem som använder sig av fastigheten, t ex hyresgäster.

Om gemensamhetsanläggningen är förutsatt i fastställd generalplan, stads- eller byggnadsplan eller tomtindelning gäller inte båtnadsvillkoret. Det förutsätts att fastställelseprövningen har inneburit en bedömning av anläggningens för- och nackdelar för de fastigheter som deltar. Om plan saknas, eller om planen av någon anledning inte är aktuell att genomföra skall villkoret prövas vid förrättningen då den gemensamma anläggningen bildas.

Opinionsvillkoret

Vidare skall en gemensam anläggning stödjas av en viss opinion bland fastighetsägarna för att den skall få inrättas (§ 7). Om behovet av den gemensamma anläggningen är synnerligen angeläget, kan dock opinionsvillkoret inte hindra dess tillkomst.

Förutom de här tre villkoren till skydd för enskilda intressen, måste även några andra villkor uppfyllas.

Minsta möjliga intrång och olägenhet

Gemensamhetsanläggningen skall placeras och utföras på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen åstadkommes med minsta intrång och olägenhet samt utan oskäligen kostnad (§ 8).

Allmänna intressen

Om gemensamhetsanläggningen skall inrättas inom område där fastställd plan finnes, skall anläggningen stå i överensstämmelse med planen (§ 9). Finns inte fastställd detaljplan, får inte gemensamhetsanläggningen försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning (§ 10). Som en komplettering av §§ 9-10 finns även en paragraf som säger att anläggning inte får inrättas om den kan vålla olägenhet för något allmänt intresse (§ 11).

Det är fastighetsbildningsmyndigheten som i första hand bevakar de allmänna intressena, och som har skyldighet att samråda med andra myndigheter, ex vis byggnadsnämnd (§ 21). I många fall skall byggnadsnämnd ge sitt medgivande till att en gemensamhetsanläggning inrättas (§ 23). Om den vägrar att lämna sitt medgivande är fastighetsbildningsmyndighet bunden av detta. Lämnar däremot byggnadsnämnd medgivande är detta inte bindande, eftersom fastighetsbildningsmyndigheten måste pröva anläggningens allmänna lämplighet även ur andra myndigheters synpunkt.

Sakrättslig anknytning

När en gemensam anläggning inrättas prövas villkoren utifrån vilken nytta fastigheterna har av anläggningen. Det är därför fastigheten, inte fastighetsägaren, som blir ansluten till gemensamhetsanläggningen. Om fastigheten byter ägare består alltså denna anknytning.

3.2 Hur en gemensamhetsanläggning bildas

Det är svårt att ge en generell bild av hur en anläggningsförrättning går till. Nyexploatering eller befintlig bebyggelse ger olika förutsättningar. Principerna för hur förrättningen handläggs kan också variera hos olika fastighetsbildningsmyndigheter. Följande beskrivning gäller en anläggningsförrättning när en gemensamhetsanläggning bildas i ett nyexploaterat småhusområde.

Stadsplan

Till grund för exploateringen ligger en stadsplan. Denna kan mer eller mindre klart visa vilka gemensamma anläggningar som skall finnas. I planbeskrivningen kan tankarna bakom gemensamhetsbildningen förklaras och de kan också redovisas på illustrationskarta. I vissa fall redovisas också gemensamma anläggningar med särskilda beteckningar på plankartan och ges bestämmelser. I många fall är det uppen-

bart vilka anläggningar som skall bildas och vilken krets av fastigheter som ingår. I andra fall, speciellt där befintliga fastigheter skall ingå, krävs en mer ingående redovisning i planen av förutsättningarna för att inrätta gemensamma anläggningar.

Ansökan till
FBM

För att en gemensamhetsanläggning skall komma till stånd, krävs det att en ansökan lämnas till fastighetsbildningsmyndigheten (FBM). Större kommuner har ofta en egen FBM, medan förrättningar i mindre kommuner ofta handläggs av ett statligt lantmäteridistrikt.

Berättigade att
ansöka om för-
rättning

Fastighetsägare, byggnadsnämnd och hyresgästorganisation är alltid behöriga att ansöka om förrättning (§ 18). Det gäller även tomträttsinnehavare och ägare till hus på ofri grund. Det vanliga är att fastighetsägare tar initiativet. I vissa fall har även länsstyrelse, fastighetsbildningsmyndighet, expropriant och väghållare initiativrätt (jfr fig 3.3).

Om ansökan görs innan de deltagande fastigheterna är bildade samordnas ofta anläggningsfrågan med fastighetsbildningen. Det måste finnas en uppfattning om vilka fastigheter som skall vara med i gemensamhetsanläggningen samt vilka nyttigheter som skall ingå.

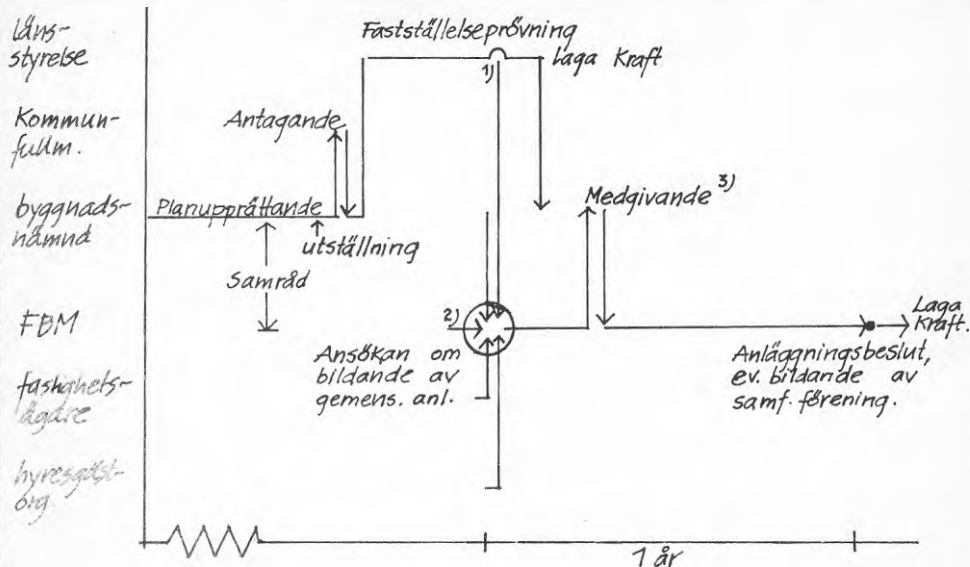
Vid nyexploatering görs ansökan om förrättning oftast av exploitören, i många fall enligt åtaganden i ett exploateringsavtal. Ansökan brukar lämnas till FBM ungefär samtidigt som byggnadslov söks hos byggnadsnämnden. Det är först när projekteringshandlingarna är upprättade som man exakt vet vilka anläggningar som skall vara gemensamma. Dessutom brukar stadsplanen fastställas ungefär vid samma tidpunkt.

När FBM fått en ansökan om bildande av en gemensamhetsanläggning påbörjas förrättningen.

Anläggnings-
förrättning och
-beslut

Till sammanträde för att bilda gemensamhetsanläggning kallas sakägare, vilka främst utgörs av ägare till fastighet. FBM samråder med sakägare och myndigheter, prövar om villkoren för inrättandet är uppfyllda och utreder förutsättningarna i övrigt. Som vi visat tidigare skall bl a FBM i de flesta fall ha byggnadsnämndens medgivande till att anläggningen inrättas.

Vid förrättningssammanträdet avges ett anläggningsbeslut. Det skall innehålla bl a vilka fastigheter som ingår, anläggningens ändamål och läge samt bestämmelser om när den skall vara utförd. Vidare skall kostnadsfördelningsfrågor vara avgjorda. Fastigheterna kan sålunda i anläggningsbeslutet tilldelas andelstal för gemensamhetsanläggningens utförande och drift.



- 1) Endast om länsstyrelsen finner inrättande av anläggning vara av större betydelse ur allmän synpunkt.
- 2) Endast i samband med fastighetsreglering (även expropriant och väghållare har i vissa fall initiativrätt.
- 3) Behövs om
 - anläggningen kräver byggnadslov
 - anläggningen berör område med stadsplan eller byggnadsplan
 - BN i tidigare samråd ifrågasatt anläggning i område vari spl eller bpl inte fastställts, där anläggning skulle
 - a) försvåra områdets ändamålsenliga användning,
 - b) föranleda olämplig bebyggelse eller
 - c) motverka lämplig planläggning av området.

Figur 3.3
Schema över plan- och förrättningsprocess

Ur de boendes synpunkt finns det två huvudprinciper för när anläggningsförrättning görs. Antingen kan anläggningsbeslutet meddelas först när alla fastigheter som skall deltaga är bebodda, eller så kan det meddelas i ett tidigare skede. Ett sent anläggningsbeslut kan innebära ökade kostnader för fastighetsägarna. De statliga lånen till bostäderna utgår nämligen inte förrän fastighetsägarna övertagit även de gemensamma anläggningarna från exploatören.

Å andra sidan innebär ett sent anläggningsbeslut att fastighetsägarna personligen kan bevaka anläggningsförrättningen. De kan då känna sig mer delaktiga i beslutet än om det gjorts vid ett tidigare tillfälle, även om de knappast har möjlighet att påverka anläggningsbeslutet när förrättningen nått så här långt. Genom köpekontrakten har de också vanligen godkänt fastighetens medverkan i en gemensamhetsanläggning där vissa nyttigheter ingår.

Om anläggningsbeslutet tas när alla fastigheter är bebyggda, brukar man vid samma sammanträde bilda en samfällighetsförening som skall förvalta de gemensamma anläggningarna. Om anläggningsbeslutet tas tidigare kan man antingen bilda en förening samtidigt och utse en interimstyrelse som förvaltar anläggningarna, eller så vänta med att bilda förening till dess att alla deltagande fastigheter är bebyggda.

Vid större förrättningar i nyexploaterade småhusområden är det vanligt att husköparen lämnar en fullmakt åt en representant för säljaren att närvara i deras ställe vid förrättningssammanträden. Fullmakten skrivs då in i köpehandlingarna.

Förrättnings-
tid

En "normal" tid för en förrättning, från ansökan till anläggningsbeslut, är svår att ange, men enligt intervjuer med förrättningsmän brukar en förrättning med ca 100 deltagande fastigheter ta ett halvt till ett och ett halvt år.

När ett anläggningsbeslut meddelats inträder en besvärstid på fyra veckor. Om inte några besvär har inkommit mot anläggningsbeslutet till tingsrättens fastighetsdomstol inom den här tiden vinner beslutet laga kraft. Gemensamhetsanläggningen registreras hos fastighetsregistermyndigheten. Dessutom antecknas den i fastighetsboken hos inskrivningsmyndigheten.

3.3 Förvaltningen av gemensamma anläggningar

Till anläggningslagen är knuten lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL). Den reglerar hur gemensamma anläggningar skall förvaltas. Det finns

två former för förvaltningen, delägarförvaltning och föreningsförvaltning.

Delägarförvaltning

När de deltagande fastigheterna är få och förhållandena okomplicerade brukar det räcka med delägarförvaltning. Vid en sådan förvaltningsform beslutar delägarna gemensamt. Någon oenighet får inte uppstå. Om ett beslut skall bli bindande krävs det att alla delägare deltar i beslutet och är eniga. Om delägarna inte kan enas kan frågan avgöras vid ett delägarsammanträde då majoritetsbeslut tas. Men delägarsammanträde kan bara hållas för en viss fråga som är av engångskaraktär. Någon av delägarna måste begära hos fastighetsdomstolen att en sammanträdesledare skall hålla delägarsammanträde.

Föreningsförvaltning

För förvaltningen av större gemensamma anläggningar där mer än 5-6 fastigheter ingår brukar samfällighetsföreningar bildas. Detta sker ofta samtidigt som gemensamhetsanläggningen inrättas. Samfällighetsföreningen är en juridisk person som förvaltar en grupp fastigheters gemensamma anläggningar.

Stämma och styrelse

Fastigheterna har andelar i gemensamhetsanläggningen. Andelarna kan vara olika för utförande och drift, men ofta sätts de lika. I de röstningsregler som gäller vid föreningsstämmor är grundprincipen att varje röstberättigad medlem har en röst, oavsett antalet ägda fastigheter (huvudtalsröstning). Då bör det observeras att den som äger ett hus ingår som medlem i samfällighetsföreningen. Ägare till en bostadsrättslägenhet är medlem via sin bostadsrättsförening. Däremot är det ägaren till en hyresrättsfastighet som är medlem i samfällighetsföreningen. Denna skillnad i boendeinflytande är ett problem vid en samverkan om gemensamma anläggningar mellan fastigheter med olika upplåtelseformer.

I frågor av ekonomisk betydelse skall röstning ske efter fastigheternas andelstal, om någon medlem begär det (andelstalsröstning). För stadgeändring krävs 2/3 majoritet enligt huvudtalsmetoden, ett krav som dock kan formuleras strängare till förmån för hyresrätts- resp bostadsrättsfastigheter när de samverkar med ett stort antal ägda småhusfastigheter.

Styrelsen svarar för verkställigheten av de fattade besluten och för den löpande förvaltningen. Den ansvarar för föreningens ekonomi bl a genom att göra budgetförslag, se till att förvaltningsmedel uttaxeras av medlemmarna och göra redovisning av inkomster och utgifter.

4. Lagstiftningens bakgrund och framväxt.

4.1 En bakgrund om fastighetssamverkan

Inledning

I alla tider har människor samverkat om sådant som varit nödvändigt för att kunna bedriva näringar och att klara sin bosättning. Flera av de personer vi intervjuat har pekat på det historiska perspektivet. I det här arbetet har vi dock inte gått närmare in på den historiska bakgrunden. Vi har en översiktsskild av att tidigare samverkan främst har skett på landsbygden, och att den där har berört saker som varit helt nödvändigt och naturligt att klara av tillsammans. Det gemensamma berörde boendet och arbetsförhållandena, hela landsbygdslivet.

Enskilt kontra allmänt intresse

I industrisamhällets utveckling under 1800- och 1900-talen är styrkeförhållandet mellan "samhälle" och jordägare en grund för mycket av det som händer inom stadsbyggandet, men också för utvecklingen av planeringssyn och styrmedel. Enskilt intresse har kommit att stå mot samhällsintresse. Utvecklingen av stadsplaneinstrumentet är ett exempel på gränsdragningen mellan enskilt och allmänt. Det har egentligen inte funnits former för att redovisa något gemensamt förrän i 1970-talets stadsplaner, och även då har formerna varit lite trevande och gett blandade resultat.

Fastighetssamverkan kan delvis ses som ett medel för samhällsstyrning. Enskilda fastighetsägare bör fås att agera så att resultatet står i överensstämmelse med intentionerna i en plan eller hälsovårdsföreskrifter.

En principiell fråga är då om denna samverkan bör ske och faktiskt sker med tvång eller av frivillighet. De rättsregler som funnits innehåller både tvingande och frivilliga inslag. Det innebär inte att enbart reglerna av tvångskaraktär skall ses som samhällseliga styrmedel. Det är i den praktiska tillämpningen det avgörs om en uppsättning regler har en styrförmåga.

Lagstiftning före AL

Före anläggningslagen (AL) fanns ett antal olika lagar som reglerade fastighetssamverkan. De tillkom vid olika tidpunkter för att klara av speciella situationer, varav huvuddelen förmodligen avsåg landsbygden. Inom tätorter blev det tidigt naturligt att samhällseliga organ borde ansvara för viktiga gemensamma angelägenheter, som vatten- och avloppsförsörjning och gatubyggande. Det var först i och med tankarna om gemensamma gårdsutrymmen, bebyggelsens anpassning till trafiksituationen och ett rationellare utnyttjande av marken som det uppstod behov av fastighetssamverkan om gemensamma anläggningar i städerna (se avsnitt 4.2).

Lagen om servitut (1907) gav en fastighet möjlighet att lägga ex vis en tomtutfart eller en ledning över en grannfastighets utrymme. Enligt vattenlagen (1918) kunde man ex vis få stöd för att gemensamt utnyttja vattenkraft med hjälp av vattenreglering, eller för att torrlägga mark. Lagen om förvaltning av bysamfälligheter (1921) reglerade förvaltningen av den mark som var gemensam i en by. Med hjälp av den viktiga lagen om enskilda vägar (1939) kunde fastigheter gemensamt lösa en vägfråga. Genom lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) som trädde i kraft 1967 vidgades tillämpningsområdet för fastighetssamverkan till att innefatta ex vis parkeringsanläggning, lekplatser och anläggningar för vatten och avlopp. LGA omfattade dock inte sådant som reglerades i övriga lagar om fastighetssamverkan.

Alla dessa lagar om fastighetssamverkan behandlade i stort sett samma typ av frågor, nämligen:

- fastigheters rätt och skyldighet att delta i samverkan;
- rätt att ta annans utrymme i anspråk för något gemensamt ändamål;
- kostnadsfördelning;
- prövningsförfarande;
- förvaltningens organisation.

Syften med AL

Det fanns alltså en uppsättning av olika sakliga lösningar på frågor som egentligen rörde likartade förhållanden. Att samordna dessa bestämmelser var en viktig bakgrund till arbetet med AL. En annan var att ge lagregler för en enhetlig förvaltning. Tidigare kunde inte en och samma association ha hand om förvaltningen av gemensamma anläggningar som tillkommit med stöd av olika lagregler. I AL ersattes hela LGA och delar av enskilda väglagen (EVL). Dessutom tillkom en särskild lag om förvaltning av samfälligheter (SFL), som ersatte de förvaltningsbestämmelser som tidigare fanns i LGA, EVL och bysamfällighetslagen.

4.2 Tillämpningsområdet - framväxt och synsätt

Samverkan mellan fastigheter har diskuterats sedan lång tid tillbaka. I vissa fall har tvångsmöjligheter och styrning varit det perspektiv som dominerat, i andra fall betonas det frivilliga.

Samhällets styrning av bebyggelseutvecklingen

Att styra bebyggelseutvecklingen i de växande städerna har alltid varit en akut fråga sett ur samhällsperspektivet. Vi kan exempelvis se att utredningen om åtgärder till motverkande av vattenförorening (SOU 1939:40) konstaterade att i många områden med tät bebyggelse gällde hälsovårdsstadgans regler för landet. I praktiken var det omöjligt att få till stånd gemensamma VA-anläggningar i sådana områden. De kommunala myndigheterna ville inte bekosta anläggningar för en viss liten del av kommunen, där det saknades någon form av ekonomisk myndighet. I sådana stadsnära områden borde det därför införas någon form av ekonomisk organisation, närmast motsvarande vägförening, som kunde ansvara för utförande och drift av VA-anläggningar. Det skulle bli en form av samfälligheter vid sidan av municipalsbildningar.

I förslag till ändring i vattenlag (prop 1941:45) föreslogs att samtliga fastigheter inom ett tätbebyggt område kunde tvingas samman i ett gemensamt företag - "varigenom ekonomisk makt vunnas över dem" (SOU 1945:15 s 200). Enligt förslaget skulle kommunen kunna ta ut bidrag från de fastigheter som hade nytta av en kommunal ledning. Det skulle göra kommunen mer benägen att lösa VA-frågorna för mindre, tätt bebyggda områden strax utanför det egentliga stadsområdet.

I prop 1941:15 var chefen för justitiedepartementet inne på tanken att frågor om vatten, avlopp och vägar inom tät bebyggelse utanför stadsplan borde samordnas med hänsyn till förvaltningen. Eftersom det borde medföra en kostnadsminskning skulle intresset för frivilliga gemensamma lösningar öka.

Byggnadsplan, stadsplan

Frågan om byggnadsplane- resp stadsplaneinstitutens förhållande till varandra är av intresse i det här sammanhanget. Stadsplaneutredningen 1942 (SOU 1945:15) diskuterade byggnadsplaneföreningar, som skulle ansvara för att vägar, VA-anläggningar och annat som förutsattes i planen blev utförda. Det skulle innebära en stor omgestaltning av byggnadsplaneinstitutet och ett närmande till stadsplaneinstitutet. Utredningen gick dock från den idén.

Fördelning av kommunalt resp enskilt ansvar

Utredningen om förenklad byggnadslagstiftning (SOU 1957:21) diskuterade också den här frågan i ett kommunalt fördelningsperspektiv. Vidare tog man här upp hur vissa gemensamhetsanläggningar inom stadsplaneområden kan skapas. Utredningen föreslog att lagen om enskilda vägar i en begränsad omfattning skulle bli tillämplig inom byggnadskvarter i stadsplanlagt område. De anordningar som skulle kunna lösas gemensamt var en utfart för flera tomter för att ersätta sk skafftomter, parkeringsplatser, lekplatser, utrymmen för gårdsplan etc. Mot ett sådant förslag står dock, säger utredningen,

att det - "icke helt hindrar stadsplanesamhället att å fastighetsägarna övervältra en del av gatu-hållningsskyldigheten. Man kan t ex tänka sig, att samhället låter utarbeta en stadsplan med endast ett fåtal gator och mycket stora byggnadskvarter i akt och mening att övriga trafikleder skall utföras och underhållas av fastighetsägarna. En sådan stadsplan skulle emellertid stå i strid mot både andan och meningen i byggnadslagstiftningen och bör därför icke fastställas". (SOU 1957:21 s 114).

Förarbeten till lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA)

Tankar om gemensamma anläggningar där kommunen inte står som huvudman har alltså funnits länge och i flera olika sammanhang. Till grund för propositionen om LGA (prop 1966:128) ligger en promemoria från 1952 där lagberedningen diskuterar samverkansfrågor, förslaget till jordabalk 1960 (SOU 1960:24-26) samt jordabalksutredningen (SOU 1963:65). År 1958 gjordes en framställning till kommunikationsdepartementet från bl a 1954 års fastighetsbildningskommitté om att en utredning skulle ta upp frågor inom byggnadslagstiftningen, däribland detta med gemensamma anläggningar. Fastighetsbildningskommittén fick uppdraget att utreda och gav därigenom underlaget för propositionsarbetet (SOU 1963:23).

Vilka typer av problem avsåg man komma åt genom en förbättrad lagstiftning? Vilket perspektiv på stadsbyggandet låg bakom?

Stadsbyggnadsproblem

Fastighetsbildningskommittén menade att den allmänna bebyggelseutvecklingen och nya stadsplanetekniska strävanden krävde större anläggningar, gemensamma för flera fastigheter inom ett kvarter eller ännu större områden. Det innebar en utveckling från - "individualism mot kollektivitet" (prop 1966:128 s 38). Det var framför allt bebyggelseproblemen i de större, snabbt växande städerna som framhölls:

- för sanering i högre takt krävs stora enheter;
- även vid nyexploatering i ytterområdena eftersträvas större enheter;
- marken måste utnyttjas rationellt. Byggandet under jord blir allt vanligare, vilket ofta ställer krav på att en fastighet måste utnyttja mark utanför de egna gränserna. "Med de höga fordringar som måste ställas på markanvändning har det också synts irrationellt att låta tillgängligt utrymme under allmänna platser, gator eller andra trafikleder ligga outnyttjat" (ibid s 40). Gemensamma lösningar kan också frigöra utrymme för andra ändamål;
- bebyggelsen måste anpassas efter behovet av trafikleder och parkeringsytor. Gatunätet bör differentieras i ett system för genomfarts- resp lokal-gator. Utmed genomfartsgatorna måste ofta tomterna beläggas med utfartsförbud, och sådana tomter mäs-

te då få en utfart mot en lokalgata varvid angränsande tomtmark måste utnyttjas.

Fastighetsbildningskommittén framhöll också att en mängd gemensamhetsföretag verkligen kommit till stånd i tätorterna. Den stadsbyggnadsutveckling som skisserats har framtvingat detta, t ex genom att en stadsplan inte möjliggör separata anläggningar. Det har då blivit nödvändigt att samverka med hjälp av överenskommelser och avtal.

Det är det ekonomiska utfallet för fastigheterna som främst avgör om det blir någon samverkan av. Fastighetsbildningskommittén tryckte på att ett samgående kan medföra besparingar i driftsskedet. De ökande lönekostnaderna gör det angeläget för fastighetsägarna att rationalisera förvaltningen bl a med hjälp av gemensamma lösningar, även om det i enskilda fall kan förhålla sig tvärtom. Med vissa reservationer främst vad gäller den framtida tekniska utvecklingen - "kan man enligt kommittén såvitt avser anläggningar i allmänhet med säkerhet räkna med att strävandena mot gemenskap kommer att inom över-skådlig tid fortgå och alltmer intensifieras" (ibid s 41).

LGA:s tillämpningsområde

I förarbetena till LGA nämndes typer av anläggningar som kunde vara tänkbara att utföra som gemensamma för flera fastigheter men tillämpningsområdet avgränsades inte, annat än i förhållande till sådant som omfattas av speciallagstiftningen och av det allmännas ansvar. Det fanns dock remissinstanser som föreslog att lagstiftningen borde inskränkas till ett fåtal anläggningstyper. Propositionen utgick emellertid från ett mer allmänt tillämpningsområde. "Det snabba tekniska framåtskridandet kan på

Fig. 4.1.

I förarbetena till lagstiftningen ansågs det viktigt att få till stånd fastighetssamverkan om gårdssanering i innerstadsdelar.



Foto:
Alf Weihed.

kort tid medföra helt nya typer av anläggningar och samtidigt ändrade värderingar i fråga om sådana som redan finns" (ibid s 94). Lagtillämpningen avsågs bli smidig och anpassbar till utvecklingen genom att tillämpningsområdet inte låstes i detalj.

LGA: ansvars-
fördelning
kommunen-enskid

Även i förarbetena till LGA diskuterades risken för en övervältring av ansvar för gemensamhetsanläggningar från kommun till enskilda fastighetsägare.

"En sådan övervältring skulle kunna ske t ex genom att stadsplanerna utformas med mycket stora byggnadskvarter och endast ett fåtal gator, så att det blir nödvändigt med ett större nät av enskilda förbindelseleder inom kvarteren än som är normalt. Härtill vill jag framhålla, att en sådan plan kan vara mindre väl förenlig med byggnadslagstiftningen och att därför vid fastställelseprövningen särskild uppmärksamhet bör ägnas åt berörda frågeställning. Att tendenser i angivna riktning framträder kan inte uteslutas, och fastighetsägarna inom området kan därför ibland få särskild anledning att bevaka sina intressen. Varken detta förhållande eller den omständigheten att prövningen i ärende om planfastställelse kan bli mera maktpåliggande bör enligt min mening förhindra förslaget genomförande" (dep chefen i prop 1966:128 s 97).

AL:s tillämpningsområde

I förarbetena till AL kvarstår principen om ett allmänt tillämpningsområde. Den uppräknning som gjordes i 1 § LGA ses som en exemplifiering.

AL: ansvarsför-
delning kommun -
enskid

Den glidning i ansvarsförhållanden mellan kommun och enskid som lagtillämpningen kan medföra diskuteras inte lika klart i förarbetena till AL som i motsvarande LGA-arbeten. Problemet antyds främst i behandlingen av opinionsvillkoret (7 § AL), som innebär att inrättandet av en gemensamhetsanläggning måste stödjas av en viss opinion bland fastighetsägarna. I paragrafens andra stycke finns ett viktigt undantag som innebär att när behovet av en anläggning anses vara synnerligen angeläget får den inrättas utan hänsyn till opinionen bland sakägarna.

Undantaget får ses som ett samhälleligt medel att få till stånd gemensamhetsanläggningar som är förutsatta i plan eller som ingår i saneringsföretag i innerstadsdelar (prop 1973:160 s 152). "Vad som ytterst motiverar denna bestämmelse är givetvis det allmänna intresset av en ändamålsenlig markanvändning" (ibid s 193).

Bland remissinstanserna var det främst fastighetsägareförbundet som var kritiska mot undantaget i 7 §. Enligt förbundet kan det uppstå krav på gemensamhetsanläggningar av social karaktär som tidigare legat under kommunalt ansvar. "Med ökade krav på allsidig närservice i bostadsområdena kan även behovet av anläggningar för t ex barndaghem, inomhusmotion och liknande servicefunktioner inom en inte

alltför avlägsen framtid komma att bedömas såsom "synnerligen angeläget". Den judiciella prövningen vid förrättningar enligt anläggningslagen måste givetvis också påverkas av en sådan glidning i de sociala värderingarna. Undantagsbestämmelsen i andra stycket kan därigenom komma att tillämpas i en betydligt större utsträckning än vad man har anledning räkna med i dagens situation. Det finns sålunda enligt förbundets förmenande en risk för att man med stöd av denna undantagsbestämmelse i ökad omfattning kan komma att framtvinga inrättandet av allt flera typer av gemensamhetsanläggningar utan hinder av att berörda fastighetsägare "mera allmänt" motsätter sig företaget" (ibid s 191). Även andra instanser menade att kommunen bör utföra och driva sådana anläggningar som är allmänt sett angelägna, men som en opinion bland fastighetsägare motsätter sig att samverka om. Lagparagrafen utformades dock enligt promemorieförslaget.

Mot bakgrund av den här översikten kan vi definiera "tillämpningsområdet" som de situationer där AL är tillämplig. Förhållandet mellan allmänt och enskilt intresse är en intressant aspekt i detta.

5. Forskningsproblem och -metod.

Inledning

I detta kapitel beskriver vi först forskningsproblemen och deras bakgrund, varefter vi gör en kortfattad översikt över innehållet i angränsande forskning och andra studier. Slutligen redovisar vi forskningsmetoden och diskuterar kring några metodproblem i de olika arbetsstegen.

5.1 Forskningsproblemen

Bakgrund

Anläggningslagen har som vi visat ett stort tillämpningsområde. Tillämpningen i olika situationer kan ses såväl ur perspektivet "sammhällsstyrning" som utifrån de enskilda fastighetsägarnas behov av att samarbeta om gemensamma angelägenheter. En stor del av lösningarna tillkommer ur sådana gemensamma behov. En liten grupp av hus på landsbygden behöver ex vis bygga en väg eller förbättra avloppsanläggningarna. I många sådana fall är det enkelt och naturligt med gemensamma lösningar med hjälp av AL. I vissa fall kan dock AL fungera som ett fördelningsinstrument med vars hjälp ansvar och kostnader fördelas mellan kommun och enskild. Tillämpningen av denna fastighetsrättsliga lag kan alltså ha sociala och ekonomiska konsekvenser. Detta har börjat uppmärksammas och missnöjesyttringar har uppkommit från främst boende inom storkvartersbebyggelse.

Ett annat problem som uppmärksamats är att redovisningen i detaljplaner av gemensamma anläggningar har vissa brister. Det kan ex vis förekomma oklarheter om vilka gemensamma anläggningar som är förutsatta i planen och vilken krets av fastigheter som skall anslutas. Eftersom för- och nackdelar för de ingående fastigheterna anses vara prövad i planfastställelsen är planutformning och -redovisning viktig för bildandet av gemensamma anläggningar.

Lagstiftningen kring gemensamma anläggningar har nu funnits i några år och det finns alltså erfarenheter och vissa problem att studera. Mot bakgrund av detta har forskningsprojektet behandlat följande huvudområden:

- 1 Att komplettera den bild som finns av i vilka situationer AL har tillämpats.
- 2 Att klarlägga vilka problem som uppstår vid tillämpningen.
- 3 Att analysera de ur stadsbyggnadssynpunkt viktigaste problemen. I detta innefattas att studera förhållanden som påverkar användningen av AL.

Tyngdpunkten i forskningsproblemen ligger inom de två sista områdena.

5.2 Angränsande forskning och studier

Innehållet i den forskning och de studier som finns gjorda och som bedrivs idag har vi grupperat på följande sätt (med hänvisningar till litteraturlistan):

1 Allmänna erfarenheter av AL

Allmänna erfarenheter från AL:s tillämpning, inbegripet förvaltningserfarenheter, finns på flera håll. Typer av nyttigheter som ingår i anläggningsbeslut redovisas i Jansson/Sihver 1974.

Inst för Fastighetsteknik vid KTH har ett projekt med titeln Anläggningslagen - erfarenheter, problem samt tillämpning vid exploateringssamverkan. Syftet är bl a att ge en erfarenhetsåterföring, men inriktningen är mer av fastighetsrättslig karaktär än den stadsbyggnadsinriktning som vårt projekt haft.

Erfarenheter av samfällighetsförvaltning har studerats av ex vis Överlantmätarmyndigheten i Västernorrlands län 1980 samt i två examensarbeten från KTH (Dolk 1975, Nyström/Olsson 1978).

Dessa typer av studier går dock inte in särskilt mycket på sambanden mellan planprocess, planutformning och bildandet av gemensamma anläggningar. Däremot bedriver Lantmäteriverket ett projekt under hösten 1980 vari bland annat planexempel analyseras. Arbetet skall belysa samspelet mellan planläggning och inrättande av gemensamhetsanläggning, och det skall ligga till grund för att utarbeta råd och anvisningar. Genom att detta projekt ligger nära vårt har vi kunnat samråda om resp projekts uppläggning och innehåll.

2 Kostnadsfördelning kommun - enskild

Det mest omfattande materialet finns om kostnadsutfallet för kommun och boende inom storkvarter resp inom områden med traditionella planer. Flera kommuner har gjort egna utredningar som behandlar kostnadsjämförelser och former för kompensation. Ett omfattande arbete har gjorts av Arbetsgruppen för samfällighetsföreningar i Upplands-Bro som via enkäter har undersökt kommuners praxis vad gäller att kompensera boende i storkvarter. Även Villaäggarförbundet har under de senaste åren tagit upp problem kring samfällighetsboendet.

Inom forskningsområdet har vidare Vattenbyggnadsbyrån genomfört projektet Gemensamhetsanläggningar. Syftet har varit att studera de totala, främst samhällsekonomiska, effekterna av att inrätta gemensamhetsanläggningar i småhusbebyggelse, samt att belysa skillnader i kostnadsfördelning mellan olika områden.

3 Metoder för plangenomförande

Den tredje typen av studier behandlar metoder för plangenomförande. Exempelvis bedriver Näringslivets Byggnadsdelegation ett projekt med titeln Rättsliga metoder för samverkan vid plangenomförande. Syftet är att studera metoder för exploateringssamverkan mellan fastigheter.

Det tidigare nämnda projektet vid Fastighetsteknik, KTH, behandlar också frågor om exploateringssamverkan. Utredningen om stadsförnyelse, tillsatt av regeringen under 1979, kan delvis hänföras till en metodundersökning kring genomförandefrågor.

4 Forskning, knuten till försök och praktikfall

Det finns slutligen forskning och studier som är direkt knutna till en försöksverksamhet och till praktiska fall. Dit hör ex vis BFR-projektet Bevarande och upprustning i samarbete med de boende inom Norra Boo, Nacka kommun. Forskningen i ett sådant fall utgår i hög grad från de processer som bl a skall leda fram till bildandet av gemensamma anläggningar.

Kring vårt första forskningsproblem, klarläggandet av de situationer där AL tillämpas, finns erfarenheter och uppfattningar som vårt arbete har utgått från och i viss mån kunnat bekräfta. Våra andra forskningsproblem anknyter till flera av de problem som andra studier behandlar. I flera fall har vi utgått från och refererar till andra arbeten om t ex kostnadsfördelning och erfarenheter av samfällighetsförvaltning.

En viktig del i vårt arbete har varit att belysa sammanhangen mellan planutformning, planredovisning och bildandet av gemensamma anläggningar. Här har vi inte funnit forskning som vi direkt kunnat utgå från. Däremot har vi i både litteratur och vid intervjuer träffat på ganska entydiga uppfattningar om var problemen finns i det här avseendet; uppfattningar som vi försökt granska och vidareutveckla bl a med hjälp av praktikfall.

5.3 Forskningsmetod

Inledning

Här redovisar vi först ett schema över de steg som har ingått i arbetet, varefter vi diskuterar metodfrågor i de olika stegen. I detta ingår att göra en värdering av undersökningens karaktär i förhållande till de metoder vi använt.

- Program

Steg 1 - Prövning av programmets upp-
läggning.
- Studier av lagstiftningens
bakgrund och framväxt.

Steg 2 - Klarläggande av AL:s till-
lämpningsområde.
- Inringning av problemområ-
den, grov beskrivning av
dessa.
- Sökning av praktikfall kring
dessa problemområden.
- Arbetspapper 1980-07-04.

Steg 3 - Bearbetning av uppdelningen
i problemområden.
- Insamling av material från
praktikfall.
- Arbetspapper 1980-09-17.

Steg 4 - Bearbetning av olika prob-
lemområden.
- Utformning av rekommenda-
tioner.

Steg 5 - Koncept till rapport
1980-12-19.
- Bearbetning och slutrapport.

Steg 1

Inom programarbetet genomförde vi förberedande studier av dels lagstiftningens bakgrund och framväxt, dels forskning som ligger inom ämnesområdet. I det första arbetssteget fördjupades främst dessa två studier.

Lagstiftningens bakgrund studerades i departementsutredningar och lagförslag, utskottsutlåtanden, propositioner och riksdagsprotokoll. Det gällde här att få fram dels vilka stadsbyggnadsproblem som lagstiftningen har ansetts vara tillämplig på, dels de synsätt som funnits om den här typen av lagstiftning. I intervjuer har vi sedan kompletterat

den här bilden av den "möjliga" användningen av lagstiftningen och synsätten bakom den.

En tanke har varit att ställa den "möjliga" användningen mot den "verkliga", att ta fram skillnader och diskutera orsaker. Här ligger dock ett svårt metodproblem. Vid tillämpningen av lagen uppstår en rad omständigheter som kan vara av praktiskt och ekonomiskt slag, eller som har att göra med kunskaper och värderingar hos ex vis handläggande tjänstemän.

Mäta effekter?

Att mäta effekter av ett styrmedels tillämpning innebär att ett faktiskt utfall kunde ställas mot klart uttalade avsikter eller insatta resurser. Då skulle effekterna ge ett mått på "styrförmågan" (intervju med Lil Benton, SIB, Gävle). Utfallet av AL:s tillämpning kan vi se i praktiska situationer, som kan ha helt olika karaktär. De uttalade avsikterna är allmänna och kan inte direkt ställas mot vad som faktiskt har hänt på marken och i bebyggelsen. Någon effektmätning i den här betydelsen har vi alltså inte kunnat göra (jfr Klingberg bilaga 1).

Göra en utvärdering eller en uppföljning?

Att göra en utvärdering kan innebära att undersöka effekter och jämföra med förväntade effekter (def utifrån Riksrev.verket s 107). Som vi visat finns det stora problem med en effektmätning, samtidigt som förväntade effekter inte finns klart uttalade. En uppföljning kan innebära att forskaren ser efter om lagregler eller anvisningar tillämpas på avsett sätt i praktiska fall. Delvis innehöll vårt forskningsprogram ett uppföljande inslag.

Resultat av steg 1

Studierna av dels lagstiftningens bakgrund, dels litteratur kring styrmedels effekter samt några förberedande intervjuer ledde på ett naturligt sätt till en prövning av programmets uppläggning och till utformningen av de övriga arbetsstegen. Det viktigaste resultatet blev att undersökningen borde ringa in och bearbeta ett antal problem som uppstår vid tillämpningen. Problemen borde främst ligga inom områden som är intressanta för arkitekter/planförfattare samt politiker och tjänstemän inom de nämnder och förvaltningar som handhar frågor om gemensamma anläggningar.

Steg 2

Arbetssteg 2 bestod av två huvuddelar:

En kvantitativ undersökning

a För att få en överblick över i vilka situationer AL tillämpas gjorde vi en genomgång av samtliga anläggningsbeslut inom kommunerna i Göteborgs- och Bohus län samt Älvsborgs län. Förteckningarna över anläggningsbesluten visar bl a antalet samverkande fastigheter samt de nyttigheter som ingår i resp gemensamhetsanläggning. Utifrån detta grupperades anläggningsbesluten i några olika kategorier. Det är alltså möjligt att göra kvantitativa

jämförelser mellan kommuner när det gäller antalet anläggningsbeslut och de nyttigheter som ingår. Däremot har vi inte kunnat göra några systematiska studier av varför skillnader mellan kommuner uppstår, men intervjumaterialet pekar på några tänkbara förklaringar.

Denna kvantitativa del av undersökningen har en ganska liten omfattning, på inrådan av referensgruppen. AL:s tillämpningsområde är relativt välkänt bland fackmän. Vårt material kan dock komplettera det material som Lantmäteriverket tidigare har om LGA:s tillämpning, samt undersökningar från KTH, Inst för Fastighetsteknik, dock utan att vara direkt jämförbart. Vår kartläggning gav vidare en kunskapsbakgrund till huvudarbetet.

Inringning av problem; intervjuer

b För att få fram de problem som är viktiga att behandla gjorde vi ett antal intervjuer, främst med förrättningslantmätare men även med tjänstemän vid länsstyrelsernas plan- och lantmäterienheter, planförfattare och representanter för byggnadsföretag. Här fann vi ganska samstämmiga uppfattningar om vilka problem som uppstått vid tillämpningen av AL, och som kan anses ligga inom det "stadsbyggnadsområde" vi bestämt i steg 1. Problemen orsaker och betydelse framgick inte lika klart. Ett metodproblem blev alltså att värdera olika uttalanden om ett visst problem, och i de fall det är möjligt ange att en viss grupp står för en typ av uppfattning medan en annan grupp företräder en annan syn.

Vid dessa intervjuer utgick vi från dels allmänna frågor kring lagen och dess tillämpning, dels frågor kring olika situationer där den tillämpas. Frågorna fördjupades och preciserades sedan i själva intervjusituationen. Intervjuerna måste inriktas på de speciella kunskaper och erfarenheter som varje person har.

Tänkbara praktikfall

Vid intervjuerna fick vi vidare fram exempel på praktikfall, som skulle kunna bearbetas för att belysa ett visst problem. Intervjuerna kom också i flera fall att delvis kretsa kring erfarenheter från praktiska fall.

Resultatet av steg 1 och 2 redovisades i ett arbetspapper 1980-07-04.

Steg 3

Under intervjuarbetet gjorde vi en preliminär indelning av de problem vi borde behandla. I arbetssteg 3 bearbetade vi denna indelning och bestämde därigenom arbetets vidare uppläggning.

Sortering, värdering av praktikfall

Utifrån denna indelning gick vi sedan igenom den uppsättning praktikfall som vi kommit i kontakt med och delvis fått material ifrån i steg 2. Metodproblemet blev att sortera ut dels ett lämpligt antal och dels fall av rätt karaktär för att ett visst problem skulle kunna behandlas. Det kan gi-

Material från
praktikfall

vetvis sägas att varje fall innehåller unika inslag. Det kan också sägas att det krävs många praktikfall för att allmänna slutsatser skall kunna dras. Vår metod innebär att vi successivt ringade in problem, vilka vi belyste med hjälp av praktikfall. Det har inte blivit fråga om heltäckande processtudier av fallen, utan vi tog ut de delar som vi ansåg relevanta för resp problem. Problemens karaktär fick bestämma bredden resp djupet hos det material vi samlade in.

Arbetet med steg 3 innebar bl a intervjuer kring praktikfallen, i några fall med samma personer som i steg 2. Ett andra arbetspapper redovisades 1980-09-17.

Steg 4

Bearbetningen av de olika problem vi ringade in kom delvis att ske parallellt med steg 3. Intervjuerna gav hänvisningar till detaljer samt uppslag som ofta fick prövas. Arbetet har till övervägande del inriktats på att sortera och beskriva innehållet inom resp problemområden, med tonvikt på stadsbyggnadsfrågor. Avsikten har alltså främst varit att kartlägga och delvis beskriva ett undersökningsfält.

Utifrån denna bearbetning har vi utformat vissa rekommendationer som kan vara användbara för främst planförfattare och planpolitiker. Hållbarheten och detaljeringen i dessa rekommendationer varierar. Undersökningens karaktär är närmast sådan att den är ett underlag för preciserade hypoteser om en mängd företeelser kring AL:s tillämpning. Rekommendationerna kan därför också ha en "frågande" karaktär; läsaren bör kunna ta ställning till om deras innehåll är intressant att utveckla.

Steg 5

Ett koncept till rapport har lämnats till bl a referensgrupp för synpunkter, varefter bearbetning har skett. Under arbetet har vi vid flera tillfällen samrått med de personer som ingår i referensgruppen bl a utifrån de arbetspapper vi redovisat. Flera av de personer vi intervjuat har vidare lämnat synpunkter på arbetets uppläggning, utifrån sina speciella erfarenheter.

6. Översikt över lagens tillämpning.

I detta kapitel ger vi först en översikt över anläggningsbeslut i två län. Det är en kvantitativ bild som antyder i vilka situationer lagen tillämpas. Därefter diskuterar vi anläggningslagens "kvalitativa" sida; dels hur tillämpningen i olika sammanhang påverkar ex vis tvångsmöjligheterna, dels den bild vi har fått av rättstillämpningen.

6.1 Anläggningsbeslut i två län

För att få en uppfattning om användningen av gemensamma anläggningar har vi gjort en genomgång av anläggningsbesluten enligt AL i Göteborgs och Bohus län samt Älvsborgs län. Genomgången är gjord kommunvis med avseende på ingående nyttigheter i besluten samt antalet deltagande fastigheter. Kartor och tabellmaterial redovisas i bilaga 3.

Det bör påpekas att vår sammanställning avser anläggningsbeslut. För att bilda gemensamhetsanläggningar i ett område med ex vis 50 deltagande fastigheter krävs ibland flera anläggningsbeslut. Ett beslut kan avse anslutning av samtliga 50 fastigheter till ett gemensamt ledningssystem, ett annat beslut kan behövas för att ansluta 25 av fastigheterna till en gemensam parkeringsanläggning medan återstoden har enskilda garage och alltså står utanför det sistnämnda beslutet. Vår redovisning av antalet anläggningsbeslut är alltså inte identisk med antalet samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningarna; det senare antalet är betydligt färre än antalet beslut.

Antalet anslutna fastigheter i gemensamhetsanläggningar

I en tidigare översikt över gemensamhetsanläggningar (Jansson/Sihver) betraktades anläggningar med mindre än 30 anslutna fastigheter som små, med 31-70 fastigheter som medelstora och med fler än 70 fastigheter som stora. Vi väljer även här denna indelning, dock utan några jämförelser i övrigt med den studien (se tabell 6.1 och 6.2, bilaga 3). Med denna indelning blir resultaten mycket likartade mellan de två länen. I ungefär 3/4 av anläggningsbesluten ansluts färre än 30 fastigheter. De allra flesta gemensamhetsanläggningar är alltså små, medan 15% är medelstora och ca 10% är stora. Här förekommer naturligtvis stora lokala skillnader. I de mindre landsbygdskommunerna är det inte så vanligt med stora gemensamhetsanläggningar, eftersom bostäderna byggs i mindre enheter.

Antalet anläggningsbeslut i län och kommuner

I Göteborgs och Bohus län har från det anläggningslagen trädde i kraft 1.7.1974 fram till sommaren 1980 meddelats 668 anläggningsbeslut. Om vi bortser från Göteborgs kommun andel kvarstår 413 beslut, att jämföra med 400 beslut i Älvsborgs län. En allmän tendens är att i de mindre kommunerna i länens "utkanter" har det bildats färre gemensamhetsanläggningar än i de större och storstadsnära (se fig 6.1 bilaga 3). Det är naturligt med hänsyn till typen av bebyggelse och bostadsområdenas storlek i olika kommuntyper. Det förekommer dock att kommuner med stora likheter både vad gäller invånarantal och bebyggelsesituation uppvisar stora skillnader i antalet inrättade gemensamhetsanläggningar. Ur de intervjuer vi gjort kan dras fram flera tänkbara förklaringar:

- 1 Principerna för fördelning av kostnader och ansvar mellan kommun och enskild kan variera mellan kommuner. Dessa principer kan vara outtalade eller uttalade, kanske dokumenterade i vissa fall.
- 2 Kunskaperna om gemensamhetsanläggningar kan ha varierat mellan olika kommuner, särskilt under de första åren efter det att lagstiftningen kom.
- 3 De planförfattare och exploatörer som kommunerna anlitat har haft olika benägenhet att använda sig av gemensamma anläggningar. Många framhåller särskilt planförfattarnas starka påverkan i det här avseendet.
- 4 Fastighetsbildningsmyndigheten i vissa distrikt kan ha valt andra lösningar än med hjälp av AL i de fall det varit möjligt.

Antal anläggningsbeslut per år i län och kommuner

I Göteborgs och Bohus län har antalet anläggningsbeslut per år ökat något under de senare åren. Ökningen blir mer accentuerad om vi bortser från Göteborgs kommun andel (se tabell 6.3 bilaga 3). I Älvsborgs län har antalet beslut per år legat ungefär lika, utom för 1978 då ett betydligt större antal beslut meddelades (se tabell 6.4 bilaga 3).

Ser vi till länens olika kommuntyper finns tendensen att de större kommunerna har ett ganska jämnt antal anläggningsbeslut per år fr o m 1975, medan det i de mindre landsbygdskommunerna har bildats fler anläggningar under de senaste två-tre åren än i början av perioden. En tolkning av detta kan vara att benägenheten att tillämpa AL och kunskaperna om lagstiftningen varit mindre i de små kommunerna. En annan men beslätad tolkning kan vara att gemensamma anläggningar från början kommit till användning i stora kommuner, ofta i storkvarTERSBYGGANDET, och att principerna sedan spridits

bl a via byggare och planförfattare till de mindre kommunerna. Intervjuerna stöder en sådan tolkning. Givetvis har även bostadsbyggandets omfattning och inriktning i resp kommun påverkat denna årsvisa fördelning av anläggningsbeslut, något som vi inte granskat i detta projekt.

Innehållet i anläggningsbesluten

Lantmäteriverkets undersökning av anläggningsbeslut enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, avseende tiden april 1970 t o m augusti 1973, visade att ca 40 olika nyttigheter funnits med i besluten (jfr Jansson/Sihver s 12). Vår undersökning visar inte på att några nya typer av nyttigheter skulle ha tillkommit. De allra vanligaste är vatten- och avloppsanläggningar samt vägar.

För att få en bild av anläggningsbeslutens innehåll har vi ställt upp fyra typer av beslut utifrån de nyttigheter som ingår:

- 1 Väg ingår som enda nyttighet.
- 2 Vatten- och/eller avloppsanläggning ingår tillsammans med väg, eller utan väg.
- 3 Ett flertal nyttigheter ingår. Här inbegrips sålunda beslut om anläggningar i områden av stor-kvarterstyp.
- 4 Enstaka andra nyttigheter än väg och VA-anläggningar ingår (se tabeller 6.3 och 6.4 bilaga 3).

Typ 1: väg

Anläggningsbeslut med väg som enda nyttighet svarar för 28 % av alla beslut i båda länen om vi bortser från Göteborgs andel i O-län. I flera mindre glesbygdskommuner är hälften eller fler av alla beslut av denna typ.

Typ 2: VA-anläggning, samt ev väg

Anläggningsbeslut med vatten- och avloppsledningar brukar ofta även innehålla en gemensam väg. Sådana beslut svarar för ca 1/3 av samtliga beslut i Älvsborgs län, något mindre i Göteborgs och Bohus län. Denna andel är ungefär densamma i kommunerna, även om några mindre kommuner har en betydligt större andel av denna typ.

Typ 3: flera nyttigheter, ofta stor-kvarter

Ungefär 1/4 av anläggningsbesluten i O-län och 1/3 av besluten i P-län är sådana där fastigheter samverkar om ett flertal nyttigheter såsom gator, VA- och parkeringsanläggningar, lekplatser, kvartersgårdar, friytor, centralantenn etc. Ofta grundas anläggningsbesluten på storkvartersplaner för nya småhusområden. Denna typ av beslut har en större andel i de stora kommunerna och i området runt Göteborg än i de mindre kommunerna. I flera av de små kommunerna i Älvsborgs län saknas denna typ av anläggningsbeslut, och i Bohusläns mindre kommuner har den en liten andel. Som vi nämnt tidigare

finns dock tendensen att storkvartersprincipen och användningen av gemensamma anläggningar alltmer börjar spridas även till mindre kommuner.

Ur anläggningsbesluten har vi tagit fram de bostadsområden som är byggda enligt storkvartersprincipen och förvaltas av samfällighetsföreningar. I O-län fanns sommaren 1980 137 stycken sådana storkvartersområden, varav 57 stycken i Göteborgs kommun, medan i P-län fanns 59 stycken.

Typ 4: enstaka
övriga nyttig-
heter

Resterande anläggningsbeslut omfattar enstaka nyttigheter såsom en gemensam TV-antenn, en parkeringsplats eller en båtbygga. Här finns det stora lokala variationer ifråga om dessa beslutsandel av det totala antalet. Något bestämt mönster kan inte urskiljas vid en kommunvis jämförelse. Det är bl a enstaka bebyggelsesituationer som ger upphov till dessa stora variationer. Göteborgs höga andel av denna beslutstyp kan sålunda delvis förklaras med att enstaka anläggningar som parkeringsdäck, gårdsutrymmen etc inrättas i befintlig bebyggelse i innerstadsdelar och i halvcentrala områden.

*Fig. 6.2.
En stor del av
alla anlägg-
ningsbeslut
innehåller väg
som enda in-
gående nyttig-
het.*



6.2 Anläggningslagens karaktär - tvång kontra frivillighet

Möjligheter till tvångs- anslutning

Anläggningslagen ger möjlighet att ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning mot ägarens samtycke. Enligt motiven till lagen är det främst § 5 om väsentlighetsvillkoret som reglerar frågan om tvångsanslutning (jfr översikten i kap 3.1). Även opinionsvillkoret § 7 är av betydelse, vilket innebär att anläggning inte får inrättas om fastighetsägarna mera allmänt motsätter sig detta. Vad som ligger i begreppet "mera allmänt" kan exemplifieras med kv Almbacken i Malmö, där en gårdsupprustning planerades gemensamt för fyra fastigheter. En av fyra fastighetsägare motsatte sig företaget. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg dock att opinionsvillkoret var uppfyllt då en av fyra fastighetsägare utgjorde inte en mera allmän opinion mot att anläggningen inrättades (jfr Falck, Stadsbyggnad 1980: 7-8). Här bör dock observeras att även hyresgästorganisationen stödde en gemensam gårdsupprustning. Särskilt vid upprustningsföretag i innerstadsdelar blir bedömningen av hyresgästernas nytta av en gemensamhetsanläggning intressant. Ett avsnitt av opinionsvillkoret lyder: "Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen". Det är alltså vid upprustning av hyresfastigheter en viktig tolkningsfråga att väga hyresgästernas nytta av en gemensam anläggning mot ägarens nytta. Den avvägningen kan vara avgörande för om fastigheten ansluts till gemensamhetsanläggningen mot ägarens vilja.

I § 7 finns vidare det viktiga undantaget i andra stycket som innebär att en gemensam anläggning får inrättas mot en opinion av fastighetsägare "- om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget" (jfr avsnitt 4.2). Detta undantag skulle kunna ses som ett samhälleligt styrmedel för att inrätta sådana gemensamma anläggningar som är nödvändiga för ex vis upprustning av ett kvarter. Erfarenheterna visar dock att detta undantag inte innebär något sådant styrmedel, enligt de intervjuer vi gjort. Det leder till hypotesen att bedömningen av villkoren till skydd för de enskilda intressena väger betydligt tyngre än bedömningen av vad som är "synnerligen angeläget". Det sistnämnda kan således betraktas som en "offensiv" del i lagtexten, sett ur samhällelig synpunkt, att jämföra med villkoren till skydd för allmänna intressen i §§ 9-11 som är av mer "defensiv" karaktär.

Det är vidare viktigt att lagen genom §§ 16 och 17 ger möjlighet för andra än fastighetsägare att ta initiativ till en anläggningsförrättning. En hyresgästorganisation har sålunda rätt att påkalla förrättning om inrättande av ex vis gemensamma gårdsutrymmen i ett kvarter. Detta startar då en

process som kan leda till att samtliga fastighetsägare frivilligt går med i en sådan upprustning, men också kan innebära att en fastighet ansluts mot ägarens vilja.

Jämförelse
LGA - AL

I lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) krävdes att en gemensam anläggning skulle vara "av synnerlig vikt" för fastighetens användning för att fastigheten skulle kunna anslutas (§ 2 LGA). Det krav som AL ställer upp på "väsentlig betydelse" (§5 AL) uppfattas i förarbetena till lagen (prop 1973:160, s 188) och bland praktiker som att villkoren för tvångsanslutning skulle mildrats i AL, dvs AL skulle ge större tvångsmöjligheter än LGA (jfr ex vis Jonforsen, Stadsbyggnad 1976.11.12 samt Behrman 1973). Erfarenheterna visar dock att den skillnaden inte finns i praktiken (enligt intervju vid Hovrätten för Västra Sverige), och det är heller inte meningsfullt att söka ev nyanser i det här avseendet.

Anläggningslagens tvångsmöjligheter får studeras i olika praktiska fall. Genomförandet av gemensamma företag har oftast en helt annan bakgrund än just tvångsmöjligheterna i själva lagen. I många situationer, speciellt i innerstadsförnyelse, är det ekonomiska utfallet av avgörande betydelse. Båtnaden för de ingående fastigheterna blir komplicerad att räkna ut, och förnyelseförsök strandar oftast på båtnadsvillkoret.

Vi kan belysa anläggningslagens tvångsmöjligheter och tillämpning med hjälp av några exempel.

Exempel 1

Ett innerstadskvarter skulle bebyggas med radhus av en privat exploatör. I kvarteret fanns ett hyreshus som ägdes av exploatören. Detta skulle ligga kvar. Exploatören ville dock inte ha med hyreshuset i en gemensam garageanläggning inom kvarteret, och kunde förmodligen inte tvingas till det med AL:s villkor. Det förhållandet att huset är bebott kan anses innebära att parkeringsfrågan är löst, även om det inte finns några särskilda bilplatser knutna till huset.

Den nya stadsplanen medgav en viss ökad byggrätt i förhållande till tidigare plan. Det var också gynnsamt för exploatören att starta byggandet ur tids- och kostnadssynpunkt. Han valde därför att låta hyreshuset delta i en gemensam garageanläggning. Kommunen hade en gynnsam förhandlingsituation vilket bestämde resultatet. Vid en första anblick skulle resultatet kunna tolkas som att AL innefattade starka tvångsmöjligheter, en tolkning som alltså inte är relevant i det här fallet. Planering är ju ofta ett förhandlingsspel, där medel som AL snarare befäster överenskommelser än står för någon egen styrning.

Exempel 2

I centrala stadsdelar är sopherteringen en besvärlig fråga. Oftast har varje fastighet en egen lösning för sopherteringen. I samband med ex vis en gårdsupprustning i ett kvarter kan sopherteringen bli viktig att lösa gemensamt, bl a genom en gemensam förvaring av sopor i en gårdsbyggnad eller i ett annat utrymme.

I slutet av 1977 antog riksdagen ändringar i bl a byggnadsstadgan som gör det möjligt för byggnadsnämnder att kräva ombyggnad av soprum och transportutrymmen i äldre bebyggelse. Statens Planverk gav vidare ut normer för soputrymmena under 1978. Från april 1979 kan byggnadsnämnd utfärda ett föreläggande om att dessa normer skall följas. Detta kan alltså vara ett viktigt påtryckningsmedel för att få en fastighetsägare att gå med i en gemensam anläggning för kvarterets sophertering.

Villkoren enligt AL skall givetvis vara uppfyllda för att en sådan anläggning skall kunna inrättas, men graden av tvångsmöjlighet bestäms inte främst av reglerna i AL utan av kompletterande styrregler.

Exempel 3

I ett innerstadskvarter med sex fastigheter är gårdarna åtskilda med nätstaket och murar, och det finns några låga gårdsbyggnader i dåligt skick. En fastighetsägare har gjort en viss upprustning av sitt gårdsutrymme i samband med att fastigheten i övrigt upprustades. Där finns nu bl a en liten sandlåda, ett cykelställ med tak, ett träd, några buskar, en liten gräsyta och en bänk. Övriga gårdar ser ut som i de flesta innerstadskvarter; asfalterade och använda för bilparkering.

Eftersom förmodligen fler fastigheter står i tur att upprustas vill kommunen genom sitt fastighetskontor ta initiativ till att gårdarna slås samman till en gemensam yta och att sopherteringen löses gemensamt. Ett stort planeringsproblem är då att en fastighetsägare "hunnit före" denna gemensamma lösning. Vid byggnadslovsprövningen av hans upprustning har sopherteringen godkänts, liksom bostadskomplementen på gården. Det finns heller inget stöd i stadsplanen för en gemensam lösning, eftersom den är gammal och anger separata gårdar för resp fastighet.

Eftersom den upprustade fastigheten ligger mitt i kvarteret på den solbelysta sidan är det uppenbart att gårdsmiljön skulle få en betydligt högre kvalitét om den deltog i en samverkan om en gemensam gård. Förhandskontakter visar dock att ägaren till den fastigheten inte är intresserad av en sådan samverkan. Det framkommer

också att övriga fastighetsägare samt hyresgästorganisationen är positivt inställda.

I ett sådant fall är möjligheterna små till en tvångsanslutning. Den berörde fastighetsägaren kan hävda att en gemensam sophantering inte är väsentlig för hans fastighet, eftersom han ordnat med soputrymme i anslutning till portgången. Den lösningen har godkänts vid byggnadslovsprövningen, och en gemensam sophantering skulle inte vara till ekonomisk fördel för hans fastighet. Lekutrymme, cykelparkering och växtlighet finns på gården, allt godkänt av byggnadsnämnden. Opinionsvillkoret kan anses vara uppfyllt för en tvångsanslutning, däremot inte väsentlighets- och båtnadsvillkoren.

Den här situationen är ett planeringsproblem i främst de större städernas innerstadsdelar. Enskilda upprustningar som godkänns av byggnadsnämnden kan vara ett hinder för senare gemensamma lösningar. I sådana fall får anläggningslagens tvångsmöjligheter anses vara svaga, om vi ser lagen som ett isolerat instrument.

Sammanfattande
bedömning

Det uttalas inte klart i lagtexten att en fastighet kan anslutas mot ägarens vilja. Så borde varit fallet menade lagrådet i sitt yttrande över förslaget till anläggningslag (jfr prop 1973:160, s 539). Som vi antytt med exemplet måste tvångsmöjligheterna studeras i olika situationer där gemensamma anläggningar kommer till användning. Resultaten kan ofta bero på olika parter styrka i en förhandlingssituation. Det är alltså svårt att säga något generellt om anläggningslagens "styrka" i det här avseendet. Många av de intervjuade ser dock dess tvångsmöjligheter som små, och pekar främst på innerstadsförnyelsens problem. Huruvida själva lagkonstruktionen skulle ändras så att den gav ökade möjligheter till tvångsanslutning kan vi dock inte uttala oss om med erfarenheter från detta projekt. Utredningen om stadsförnyelse, tillsatt 1979, kommer att behandla metodfrågor av det slaget.

6.3 Erfarenheter av rättstillämpningen

Besvärsgång

En fastighetsägare som anser att en felaktighet är begången vid handläggning enligt anläggningslagen kan besvära sig vid tingsrättens fastighetsdomstol. Hovrätt är nästa instans och Högsta Domstolen är slutinstans.

En allmän tendens är att antalet besvär har ökat kraftigt de senaste åren. En orsak är naturligtvis att antalet anläggningsbeslut ökat (jfr 6.1). Till fastighetsdomstolen i Göteborgs tingsrätt har det inkommit 51 besvär under den tid AL har varit i kraft. De fördelar sig på följande sätt:

År: 1974 -75 -76 -77 -78 -79

Antal: 2 st 7 4 7 16 15 S:a 51 st.

Av besvären rör 2/3 sådana beslut som enbart handlar om vägar. Den största andelen besvär (46 av 51) rör själva förrättningen eller anläggningsbeslutet. De vanligaste besvärgrunderna är att man inte anser sig behöva vara med i gemensamhetsanläggningen eller att andelstalen för anläggningen är orättvist satta. Endast ett fåtal fall rör beslut i samfällighetsförening eller det sätt på vilket föreningen har bildats.

Av de 41 besvär som det f n finns utslag på lämnades 10 utan bifall, 5 avvisades p g a att besvären inkommit för sent och 19 avskrevs p g a att klaganden tar tillbaka sitt besvär. Endast i 7 fall går tingsrätten helt eller delvis på den klagandes linje.

En orsak till att så många besvär avskrivs är, enligt intervjuerna, att den klagande varit dåligt insatt i sakfrågan, reagerat ganska spontant på ex vis andelstalen för väghållning men sedan kommit överens med de övriga. En annan orsak som framhålls i intervjuerna är att det för många framstår alltför krångligt och arbetsamt att föra besväret till slut och därför ångrar sig och återkallar besväret.

Exempel på rättsutslag

Det finns ett antal domstolsutslag kring fall i Väst-Sverige som många av de intervjuade fackmännen känner till. De flesta gäller tolkningen av begreppet "synnerlig vikt" i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Här finns ex vis ett utslag från Hovrätten för Västra Sverige som undanröjer ett anläggningsbeslut där en tennisplan och en bollplan inrättades som gemensam anläggning för ett antal villafastigheter. Här upphävde Hovrätten fastighetsdomstolens utslag, och gick på den klagandes linje (Hovrätten för Västra Sverige utslag 15.3.1976, Göteborgs Tingsrätt, Fastighetsdomstolen utslag 16.9.1974).

I ett annat fall som många fackmän åberopar överklagade en radhusägare att hennes fastighet anslöts till en gemensam friyta, varvid en mindre del av tomten skulle ingå i den gemensamma ytan. Fallet har en lång och komplicerad bakgrund, med bl a en stadsplaneändring som förutsatte att tomtmarken delvis skulle utgöra en gemensam yta för kvarteret. Förrättning gjordes enligt LGA, vilken överklagades till fastighetsdomstolen som dock avslog besväret. Hovrätten biföll dock besvären och undanröjde förrättningen. Motparten förde frågan till Högsta Domstolen, som följde hovrättens utslag (Högsta Domstolen utslag 5.12.1975, Hovrätten för Västra Sverige utslag 15.5.1975, Göteborgs

Tingsrätt Fastighetsdomstolen utslag 22.5.1974).

Ett tredje välkänt rättsutslag från Väst-Sverige fastslår att anläggningslagen inte är tillämplig inom en vägförenings ansvarsområde, där alltså 3 kap i enskilda väglagen (EVL) reglerar vägfrågorna. Det är dock inte alla vägar inom en vägförenings geografiska område som behöver komma under föreningens ansvar. Det kan gälla väg som enbart är till nytta för ett fåtal fastigheter eller väg som inte är av synnerlig vikt för området (jfr § 73 EVL). Sådana vägar kan utgöra gemensamhetsanläggningar enligt AL. I det nämnda fallet inrättades dock en väg inom vägförenings ansvarsområde som en gemensam anläggning enligt AL, vilket alltså inte är förenligt med avgränsningen mellan AL och 3 kap EVL (intervjuer vid bl a Lantmäterienheten, Länsstyrelsen i P-län, samt Hovrätten för Västra Sverige). Enligt den inledande paragrafen i AL gäller ej denna lag om bestämmelser i en annan lag för inrättande av anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan prövas av domstol eller annan myndighet.

I vilken grad sådana rättsutslag påverkar tillämpningen av AL är svårt att bedöma. Vi kan tolka intervjuerna som att den bild var och en praktiker har av rättsutslagen utgör en slags allmän referensram, som sällan har någon direkt inverkan på antalet med anläggningsförrättningar. I tveksamma fall har naturligtvis rättsutslagen stor betydelse.

7. Gemenskap och tvång.

Inledning

För att belysa erfarenheter och problem kring användningen av gemensamma anläggningar kan det vara fruktbart att först diskutera något kring fördelar och möjligheter av främst social karaktär. Den diskussion som har börjat föras kring samfällighetsförvaltning utgår i hög grad från olika typer av nackdelar, sedda ur de boendes synpunkt. I nästa kapitel skall vi sedan ta upp de mer formella regler kring övertagandet av gemensamhetsanläggningar som påverkar de boendes inflytande.

Gemensamma angelägenheter kan uppfattas som en förutsättning för att vi skall uppnå vissa kvaliteter i boendet. Eftersom gemensamma anläggningar i formell mening är en ny företeelse, har forskningen kring gemenskaps- och demokratifrågor inte hunnit att få fram erfarenheter från samfällighetsförvaltning i någon större utsträckning. De praktiska erfarenheter som finns kan dock ställas mot teorier som finns inom främst sociologisk och etnologisk forskning samt inom den forskning som behandlar samspelet mellan sociala förhållanden och bebyggelseförhållanden. En nyanserad syn på de gemensamma angelägenheterna i dag och inför framtiden förutsätter bland annat att vi kan jämföra med hur det varit tidigare. Begreppet "gemenskap" hade en helt annan betydelse i det förindustriella samhället än vad det efterhand kommit att få under olika stadier av samhällsutvecklingen. Förutsättningarna för människor att samarbeta om gemensamma ting har ändrats kraftigt, och det gäller såväl landsbygd och mindre samhällen som de större städerna (jfr Daun s 176).

Här skall vi ta upp två punkter till diskussion:

- 1 möjligheterna för boende att gemensamt påverka sin situation.
- 2 gemensamma anläggningar som en källa till kontakter mellan människor.

7.1 Möjligheter att påverka

Möjligheten att påverka sin omgivning vad gäller utformning och innehåll anføres ofta som en stor kvalité och till och med som ett mänskligt behov (jfr Lidmar m fl, del 1 s 106). Som en del av missförhållandena i 1950- och 60-talens bostadsbyggande och samhällsutveckling över huvud taget framhålls att flertalet människor haft små möjligheter att delta i demokratiska beslut som rör deras miljö (exempel på sådan kritik finns i HSB Idétävling 1979, där det också skisseras förbättringar).

Brukarinflytande av olika "kvalité"

Först bör vi klargöra att brukarinflytande kan ske och sker på högst olika villkor och i en mängd olika situationer. När ett pensionärspar ägnar sig

Fig. 7.1.
I många sam-
fällighets-
föreningar ord-
nas "städdagar"
då gemensamma
ytor och lokaler
underhålls.
(Skintebodalen,
Göteborg)



åt sin kolonistuga och tillsammans med andra i koloniområdet bestämmer om små gemensamma saker, är det en form för samarbete som är helt naturlig och givande, även om den inte behöver vara fri från konflikter. En helt annan form av brukarinflytande är den där en familj har ekonomiska resurser att bygga en egen villa och kan bestämma utformning av hus och trädgård. Här finns det ingen samverkan med andra, utanför familjen.

Vilka typfall av brukarinflytande kan vi då koppla ihop med användningen av gemensamma anläggningar?

Äldre områden
med villor och
fritidshus

I äldre områden med villor och fritidshus uppstår ibland behov av att gemensamt förbättra vatten- och avloppsförhållandena, eller att bygga om eller bygga till en väg. Behovet av åtgärden kan ha diskuterats i flera år. Ofta har man bott länge i området och känner till en hel del om varandra. Det som skall göras gemensamt har då en djup förankring, även om man vid själva beslutet och utförandet kan komma till oenighet om detaljer.

En variant är de äldre områden där fritidshus övergår till att bli helårshus, och där villorna efterhand köps av yngre familjer. Kraven på förbättrade väg- och VA-förhållanden kommer från de nya, eller helt enkelt från att bebyggelsens förändrade användning ställer andra tekniska krav. Skall fastigheterna i området samverka om gemensamma angelägenheter, uppstår två typer av intressekonflikter, mer eller mindre djupgående.

1 De som bott länge i området har vuxit ihop med miljön och med varandra. De har byggt om, gjort förbättringar och hela tiden levt i en ofärdig miljö som ständigt varit en källa till samtal och kanske till samarbete när det behövts. Möjligheterna

att påverka sitt boende har i stort sett legat inom den egna tomten, men i en slags gemensam anda och utifrån i stort sett likartade resurser.

Förbättringar av områdets vägar och VA-anläggningar kostar pengar för den enskilde. I bebyggelse av den här typen bor många äldre personer, som ofta inte ser det som särskilt väsentligt att få sin fastighet ansluten till en gemensam anläggning. För dem fungerar området bra som det är. Mot detta står det faktum att nya och yngre familjer flyttar in, och att vissa förhållanden faktiskt måste förbättras för att området skall fungera. Det finns risk för att intressena hos dessa två grupper kolliderar.

2 Mötet mellan de boendes intressen och de kommunala intressena kan ske under olika former och med olika resultat. Kommunen kan ha olika principiell inställning till problemen (jfr Malbert/Jerkbrant s 12).

En typ av inställning kan vara att permanentning av fritidshus helst bör stoppas, och att den åtminstone bör styras så att vissa områden kan förses med VA-anläggningar av normal standard och med andra typer av service. En inriktning av det slaget är dock svår att följa.

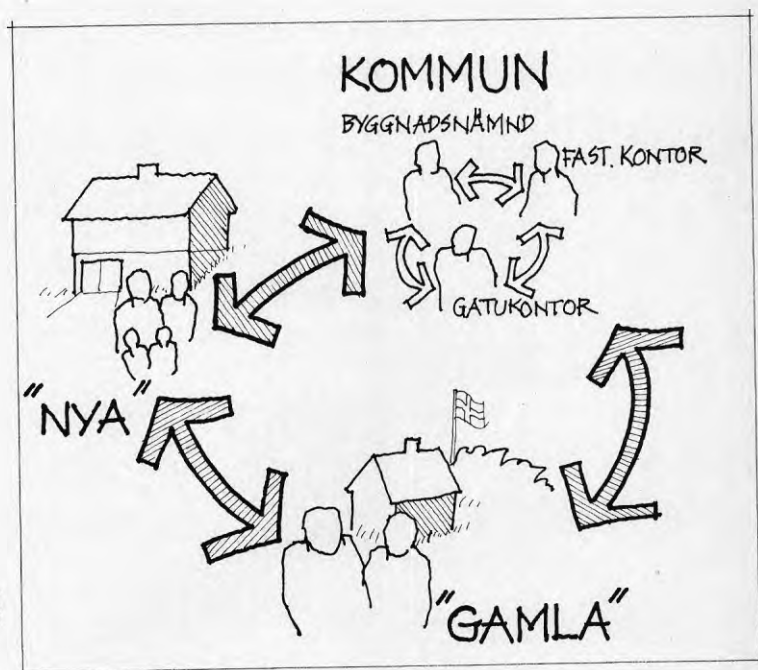


Fig. 7.2.
Typer av intres-
sekonflikter vid
upprustning i
äldre områden.

En annan typ av kommunal inställning är att helårsbosättning i sådana områden inte går att stoppa. Då blir huvudproblemet att komma fram till praktiska lösningar som kan accepteras av de boende. Mötet mellan kommun och enskild måste ha formen av en dialog; arbetsprocesserna blir tidsödande men kan innebära att åtgärderna förankras hos alla som bor i området (jfr EFEM Arkitekter m fl: Norra Boo).

De här två typerna av intressekonflikter kan ofta inte behandlas fristående från varandra. Kommunens byggnadsnämnd kan exempelvis ha givit dispens från ett nybyggnadsförbud åt en fastighetsägare, en åtgärd som väcker irritation bland övriga som i ett senare skede inte får samma dispens. Den åtgärden kan bero på en tredje typ av intressekonflikt, den som uppträder mellan kommunala förvaltningar med olika eller dåligt samordnade uppfattningar.

Gemensamma anläggningar i förnyelseområden kan alltså utgöra ett resultat av en ofta lång, konfliktfylld process där brukarinflytandet är starkt.

Innerstadsdelar

Vid förnyelse av innerstadskvarter där fastigheter samverkar om ex vis soputrymmen och gårdsytor, har brukarna små möjligheter att påverka processen och resultatet. Inflytandet är knutet till fastighetsägandet. Det ramavtal som slöts 1979 mellan Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, innebär dock att medlemmar i Hyresgästföreningen kan utöva ett inflytande via en kontaktkommitté. Lokala boendeinflytandeavtal kan utformas som ger en sådan kontaktkommitté rätt till information, till samråd om t ex standardförbättringar och som även kan innebära en viss beslutsrätt om t ex användningen av gemensamma utrymmen. Idag kan dock inte beslutsrätten gälla rena förvaltningsavgifter.

Nybyggnadsområden

När det gäller nybyggnadsfall får vi skilja på dels brukarnas inflytande på utformningen av och innehåll i de gemensamma anläggningarna, dels deras ansvar för förvaltningen.

Oavsett om de boende deltar som sakägare eller inte vid förrättningen enligt AL så är det normala att de inte kan påverka det gemensammas utformning och innehåll i de viktigare avseendena. De kan inte kräva att kommunen tar ansvaret för områdets interna VA-ledningar, eftersom planutformning, projektering och byggande har utgått från att detta skall förvaltas gemensamt av fastigheterna. I detaljer är det naturligtvis tänkbart att de som skall bo i området kan påverka gemensamhetsbildningen. Ett större lekområde på kvartersmark i planen kan ex vis

anses bli nyttjad på ett sådant sätt att den helt eller delvis bör läggas på kommunalt ansvar. De personer vi intervjuat har dock ganska samstämmigt den uppfattningen, att det är ytterst sällan de boende i förrättningskedet kan påverka själva innehållet i de gemensamma angelägenheterna.

Därmed bortfaller ett viktigt argument för brukarinflytandet: att vi gemensamt skulle kunna bestämma, åtminstone delvis, de villkor under vilka vi skall bo och samarbeta under kanske många år. Vi måste i stället efterhand anpassa våra gemensamma krav och behov till dessa materiella villkor som vi inte har kunnat påverka.

Ur detta följer ett argument som är vanligt i intervjuerna: talet om att brukarinflytandet över de gemensamma anläggningarna i nybyggnadsområden skulle ha ett socialt värde är en illusion, eftersom brukarna inte väljer område gemensamt och inte påverkar utformning och innehåll. Därmed tvingas vi ta ställning till följande påstående: "en gemenskap som uppstår genom tvång är ingen gemenskap" (Gromark/Starke s 50).

Det är en viktig bakgrund när man vill bedöma boendeflytandets sociala värde i förvaltningsskedet. Gemenskap mellan människor uppstår ur gemensamma angelägenheter som måste lösas, vare sig det är tråkiga eller roliga uppgifter. Vissa människor upplever det gemensamma som något påtvingat ansvar, andra har kanske valt boendeformen för att få bo med ett visst mått av närhet och samhörighet. Det gemensamma betraktas alltså inte som tvång av alla.



*Fig. 7.3.
Gemensamma lek-
platser kräver
ett ständigt
underhåll.
(Skintebodalen,
Göteborg)*

Oavsett inställningen till tvång resp frivillighet ger förvaltningsformen en formell organisation för gemensamma angelägenheter. Ingår vi i en samfällighetsförening, har vi regelfästa skyldigheter gentemot andra som gör att vi mer eller mindre tar ett ansvar för områdets förvaltning.

En viktig erfarenhet är att samfällighetsföreningen, formellt uppbyggd av stadgar, också används för mer informella ändamål. På stämmorna kommer det upp frågor som egentligen ligger utanför föreningens ansvarsområde, men som är viktiga av andra orsaker. Stämman kanske beslutar om en gemensam jul- eller midsommarfest, eller om att göra ett storinköp av färg och takpannor till de enskilda husen. Man kan agera gemensamt för att undersöka varför golven i vissa hus är så kalla. Föreningen utgör ett slags socialt forum vid sidan av den formella uppgiften. Här ligger förmodligen ett stort värde i samfällighetsförvaltningen för många av de boende.

Förvaltningsformen ger vidare vissa möjligheter att påverka driftkostnaderna för området. Det är möjligt att genom eget arbete bringa ner kostnaderna för skötsel av grönytor, underhåll av gemensamma byggnader som garage och förråd eller hanteringen av grovsopor. I större samfällighetsföreningar som anlitar t ex ett kommunalt organ för de administrativa uppgifterna, är det möjligt att efterhand ta tillbaka vissa av dessa uppgifter för att begränsa föreningens kostnader. En hårdare styrning av entreprenörers och konsulter arbete kan också bli nödvändig i dessa stora samfällighetsföreningar.

För sådana åtgärder behövs en stark och aktiv styrning inom samfälligheten. Det förhållandet kan uppstå, att en ökad egen arbetsinsats inom föreningen kräver en såpass hård kontroll och styrning av de egna och de uthyrda arbetena, att styrelsemedlemmarna blir "förvaltningsspecialister". Dels blir de svåra att ersätta, dels kan de komma att betraktas som en myndighet snarare än som föreningsmedlemmar. Det här problemet är naturligtvis störst i de stora samfälligheterna. Balansgången mellan föreningsdemokrati och verklig delaktighet å ena sidan och ökade behov av att styra driftkostnadsutvecklingen å andra sidan kan dock vara värd att uppmärksamma även i mindre samfälligheter. Ofta uppträder ju det problemet att inte alla i föreningen är med på att ta över mer av förvaltning och skötsel. Krävande arbeten och ansvar inom familjen gör att många hellre accepterar att föreningen köper tjänster av olika slag. Det kan alltså bli konflikter när man skall fullfölja ett stämmobeslut om att öka den egna arbetsinsatsen.

Slutligen nämner vi en aspekt som kan vara mycket viktig på lång sikt. Barnen i ett område där de boende har ett förvaltningsansvar ser att föräldrarna

kan samarbeta om saker som alla har gemensamt. Själva kan de också delta i arbetet t ex på vår- och höststäddagar, och bygger på det viset upp en känsla och kunskaper om boendet som går utöver det privata. Det bör också vara lättare att komma till rätta med skadegörelseproblem om barn och ungdomar får en praktisk insikt om att det krävs arbete och pengar att sköta ett bostadsområde. Det är en bakgrund till arbetet att införa boinflytandeavtal. "Vad kan boinflytande leda till? - I stället för ansvarslöshet och vandalisering kan man få gemensamt ansvar, delaktighet, förståelse och ökat hänsynstagande" (Hyresgästernas Riksförbund).

7.2 En källa till kontakter

Föregående avsnitt tog mest upp hur de praktiska möjligheterna och begränsningarna påverkar gemenskap och samarbete. Till detta kommer vissa andra sociala och psykologiska förhållanden, som kan kopplas till de gemensamma angelägenheterna.

Vi har alla olika personlig inställning till det kollektiva resp det privata i boendet. För vissa personer kan tanken om att arbeta gemensamt inom bostadsområdet vara direkt motbjudande. Andra strävar efter en viss grad av kollektivt liv i boendet, vid sidan av det privata som dominerar kraftigt.

*Fig. 7.4.
Gemensamma angelägenheter kan klaras av spontant och informellt, och är därigenom en ständig källa till kontakter.
(Skintebodalen, Göteborg)*



Ytliga kontakter

Oavsett vår personliga inställning kan gemensamma angelägenheter tvinga oss till ytliga kontakter som sedan kan fördjupas. I nybyggnadsområden av stor-kvarterstyp samverkar ofta miljöutformningen och det gemensamma till att de boende träffas av olika anledningar. På väg till garage, förråd eller kvarterslokaler möts man och utbyter några ord eller bara nickar. Något djupare blir mötena om man ordnar arbetsdagar vår och höst, och en ytterligare fördjupning blir det att ha arbetsscheman där två-tre familjer ansvarar för vissa saker under en eller några veckor. Bebyggelsens utformning, gemensamma funktioner och gemensamt ansvar och arbete bildar alltså tillsammans en kollektiv sfär. Många kanske sammanfattar detta under begreppet "gemenskap", andra ser det som möten under tvång.

Händelser

Gemensamma angelägenheter ger upphov till händelser som också tvingar oss till samtal, diskussioner, kanske till gemensamt arbete. Händelserna kan vara glada eller besvärliga. Ur svårigheter med att sköta det gemensamma kan det också uppstå något nytt och positivt, även om detta är svårt att se just när det tråkiga inträffar. Reaktionen inför sådana händelser beror mycket på var och ens inställning till det kollektiva; hur förberedd man är på att sådant kommer att hända.

*Fig. 7.5.
Gemensamma
"olyckor" finns
också inbyggda i
samfällighetsför-
valtningen! Här
en brusten vat-
tenledning, belä-
gen under en
fjärrvärmeled-
ning. Handgräv-
ning är enda möj-
ligheten; grävma-
skin kommer inte
fram till plat-
sen.
(kv. Hunneberg i
Borås)*



Exempel.

I samfällighetsföreningen hade vi länge haft problem med vatten som inte dränerades undan på ett par ställen. Det blev små dammar efter regn där barnen lekte och gjorde sig genomblöta, och gräsmatta och buskar blev förstörda. Vi som bodde närmast gick ut en kväll och började fundera över hur dräneringsledningar och brunnar fungerade. Efter att ha provgrävt lite, kom vi underfund med att det saknades dräneringsrör på de här två ställena.

Via styrelsen i samfällighetsföreningen beställde vi rör och ett lass singel, som kom ett par dagar senare. Under tre vårkvällar arbetade vi sedan, tre-fyra män och rätt många barn, med att gräva i en obändig lera, att få rätt fall på dikena, att lägga rör och fylla på med singel. Sammantaget var det en sträcka på cirka femtio meter. Under de två första kvällarna föll ett häftigt och kallt regn, som gjorde leran tung och klibbig. För barnen var det inget hinder; regnet förstärkte snarast den festkänsla som uppstod när papporna jobbade och småsvor tillsammans. Det var en härlig tillställning i barnaögon.

(Egna erfarenheter från Skintebodalens samfällighetsförening).

Det är naturligtvis inget självändamål att "tråkiga" händelser skall inträffa för att på det sättet stärka kontakterna mellan de boende. Den möjligheten, eller risken, finns dock inbyggd i förvaltningsformen. Det är också i sådana situationer som det kan uppstå en skiljelinje mellan de som delvis är kollektivt inriktade och förberedda, och de som av olika orsaker har ett helt privat synsätt och därmed bor i en "gemenskap under tvång".

Sammanfattning

- Bildandet av gemensamma anläggningar i områden med äldre villor och fritidshus kan vara ett resultat av en lång process där olika gruppers intressen står mot varandra. Genom att de boende äger fastigheterna är brukarinflytandet starkt. Förändringarna är förankrade hos de boende, även om alla inte har haft samma mening om dem.
- Vid åtgärder i innerstadsdelar, av typen gårdssanering, är de boendes möjligheter att påverka resultatet starkt begränsade. Lokala boendeinflytandeavtal kan dock via en kontaktkommitté ge de boende en viss rätt till information och samråd.
- I nybyggnadsfall kan de boende sällan påverka innehållet i de gemensamma anläggningarna. Däremot ger samfällighetsförvaltningen en formell grund för att lösa gemensamma angelägenheter i förvalt-

ningen av området. Detta praktiska som måste klaras av tillsammans kan vara början till andra former av kontakter. Gemensamhetsanläggningar kan utgöra en viktig del av ett områdes utformning när det gäller att förstärka resp försvaga kontaktmöjligheterna. Vi får dock inte bortse från de boendes olika inställning till den privata resp den gemensamma delen av boendet.

- Inom större samfällighetsföreningar finns en viktig gräns mellan kraven på verklig delaktighet från alla de boende och en effektiv förvaltning. Styrelsearbetet blir lätt en specialistsyssla för en liten grupp.

8. Brukarinflytande.

Inledning

De boendes möjligheter att följa och påverka bildandet av gemensamma anläggningar är väsentligt olika i nybyggnadsfall resp i de fall då anläggningar bildas i befintlig bebyggelse. I detta kapitel diskuterar vi först dessa skillnader, varefter vi behandlar övertagandet av gemensamma anläggningar i nybyggnadsfall.

8.1 Olika bebyggelsesituationer

Befintlig bebyggelse

I ett tidigare kapitel har vi sökt visa de olika typer av intressekonflikter som kan uppstå i äldre områden när ex vis en va-sanering eller en vägupprustning genomförs med hjälp av gemensamma anläggningar. Formerna för hur de boende möter kommunens företrädare har stor betydelse. Mötet bör ha formen av "dialog", snarare än att vara inriktat på en "information" som ofta går i en riktning, från kommun till enskild.

Initiativet till att en upprustning sker kan delvis komma från de boende själva, eller från ett kommunalt organ som hälsovårdsnämnden. Oavsett detta, och oavsett vilken sammanhållning och gemenskap som finns i området, har de boende vissa möjligheter att påverka utformningen av de gemensamma anläggningarna och ansvarsfördelningen mellan kommun och enskild. Förrättningen enligt anläggningslagen blir då en formalisering av den diskussion som förts och de beslut som fattats under en lång arbetsprocess.

Nybyggnadsfall

I nybyggnadsfallen är det helt annorlunda. Det normala är att de som flyttar in i ett nybyggt område inte har kunnat påverka innehållet i det som skall vara gemensamt (jfr kap 7). Många av de vi intervjuat pekar på att detta är en grundläggande bakgrund till de oklarheter och missnöjesyttringar som förekommer inom samfällighetsföreningar.

Exempel

I en skrivelse till Nyköpings kommun ansökte Krikonbackens samfällighetsförening år 1975 om bidrag till drift och underhåll av gemensamma anläggningar. Motivet var i huvudsak att boendekostnaderna i storkvarter är högre än i konventionella områden.

Intressant ur demokratisynpunkt är att föreningen dessutom anförde att: "Det har inte funnits något intresse från fastighetsägarnas sida att bilda aktuella gemensamhetsanläggningar. Ej heller kan någon båtnad ses för resp fastighetsägare". Föreningen ansåg det vidare naturligt att kommunen tillstyrkte framställningen om stöd. "Att gemensamhetsanläggningarna inrättats med stöd av stadsplan som kommunen verksamt bidragit till att ut-

forma styrker angiven förmodan" (skrivelse 1975-10-03 från Krikonbackens samfällighetsförening till Nyköpings kommun). Detta kan tolkas så, att föreningen anser att kommunen omedvetet byggt in en orättvisa genom att planen utformats med gemensamma anläggningar på kvartersmark.

Av denna skrivelse, och även av en senare (till förtroendevalda i Nyköpings kommun, odaterad), framgår att vad föreningen egentligen riktar sin kritik mot är dels storkvartersplanen som princip, dels den dåliga informationen om vad det innebär att bo inom en samfällighetsförening.

Den första typen av kritik avvisades av fastighets- och gatukontoren med att stadsplanen förutsatte gemensamhetsanläggningar, varför båtnadsvillkoret var prövat. "En ny båtnadsprövning sedan bebyggelsen uppförts har ingen verklighetsanknytning i tillämplig lagstiftning" (Nyköpings fastighets- och gatukontor 1975-11-28).

När det gäller den andra typen av kritik konstaterade kontoren att: "Samfällighetsföreningens krav på kommunalt bidrag och engagemang torde främst härröra från informationsproblem" (samma skrivelse). Några orsaker till dessa informationsproblem diskuterades inte i denna skrivelse. Däremot hävdade föreningen att om - "Nyköpings kommun följt av Statens planverk och Lantmäteristyrelsen givna rekommendationer att utse en kontaktman mellan kommunen och föreningen hade kunskaperna inom gatu- och fastighetskontor säkert varit större i de frågor och problem som förekommer vid en gemensamhetsanläggning" (till förtroendevalda i Nyköpings kommun, odaterad).

Exemplet belyser flera frågor som är viktiga ur de boendes synpunkt:

1 De har varit oklara över att stadsplanens utformning bestämmer fördelningen av allmänt resp enskilt intresse. De kan också ha varit oklara över att kommunen därigenom gjort ett planpolitiskt ställningstagande, mer eller mindre uttalat.

2 När planen behandlades av kommunala organ fanns inte de boende som grupp. Fastighetsägarnas motvilja att bilda gemensamhetsanläggningar, så som föreningen framställer det, borde alltså ha uttryckts när planen skulle antas av kommunen, vilket ju är en orimlighet i de allra flesta nybyggnadsfall.

3 De boende och kommunens företrädare var överens om att informations- och kunskapsfrågorna var för dåligt behandlade. Även de kommunala organ som handlägger frågor om gemensamhetsanläggningar har bristande insikter menade de boende. Det är en viktig aspekt som inte ofta tas upp av de personer vi intervjuat.

8.2 Att överta gemensamhetsanläggningar - nybyggnadsfall

Det är ett välkänt faktum att många av medlemmarna i en samfällighetsförening har dåliga kunskaper om vad det gemensamma innebär. Många familjer som köper ett radhus eller en bostadsrättslägenhet ser i första hand till den egna bostaden, medan det naturligtvis är svårare att genomskåda vad gemensamma angelägenheter innebär i ansvar, arbete och kostnader (jfr bilaga 1).

Vi har pekat på att de som flyttar in i ett nytt område med gemensamma anläggningar oftast inte kan påverka utformningen av det gemensamma. Deras uppgift blir att ta över och förvalta en färdig miljö. Förmodligen har dock själva övertagandeprocessen en ganska stor betydelse för hur informationen och kunskaperna sprids bland de boende (jfr Överlantmätarmyndigheten i Västernorrlands län). Därigenom kan det ha en viss betydelse om de deltar personligen i förrättningen eller inte.

Deltagande i
förrättning:
tre typfall

Det finns här tre typfall.

1 Det vanligaste vid nyexploatering är att fastigheterna försålts och att säljaren, som oftast är ett privat byggföretag, får fullmakter av köparna att företräda dessa vid förrättningen enligt anläggningslagen. Fullmakten är vanligen inskriven i köpe- och entreprenadkontrakten. I omedelbar anslutning till förrättningen bildas en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. En styrelse väljs och stadgar för föreningens verksamhet antas.

En vanlig variant är att förrättningen genomförs innan fastigheterna har sålts. Byggföretaget står då som ägare till samtliga fastigheter. (om det formella bildandet av samfällighetsförening jfr Österberg).

2 Det är möjligt att lägga förrättningen i ett så sent skede att de boende personligen som delägare kallas och kan bevaka förrättningen. Även i detta fallet bildas samfällighetsförening direkt, efter yrkande från någon delägare.

3 Förrättningen för att bilda gemensamma anläggningar läggs vid ett tillfälle, medan samfällighetsförening bildas vid ett senare sammanträde. I sådana fall får delägare ansöka hos fastighetsdomstol om att den skall förordna någon att vara sammanträdesledare. Ett sådant förordnande krävs inte i de fall samfällighetsförening bildas i direkt anslutning till anläggningsförrättning.

Typfall 1

Enligt många av de intervjuade är typfall 1 egentligen den enda tänkbara i större nybyggnadsområden. Argumenten för detta är av tre slag:

1 Det innebär en mycket stor arbetsinsats från fastighetsbildningsmyndigheten att kalla kanske hundratals delägare till en anläggningsförrättning, som i stort sett är en formalisering av vissa förhållanden som de blivande brukarna knappast kan påverka.

2 Det finns en risk att en diskussion med ett stort antal delägare inte kan hållas till de sakfrågor som anläggningsförrättningen handlar om. Personer som inte är så väl insatta i sakfrågorna vill kanske ta upp ex vis klagomål på byggaren om felaktigheter i själva bostaden, eller annat som ligger utanför gemensamhetsbildningen.

3 För att få statliga bostadslån placerade i fastigheterna måste beslutet från anläggningsförrättningen ha vunnit laga kraft. På grund av räntekostnaderna är det alltså viktigt för köparen att förrättningen ligger tidigt.

Det kan dock upplevas som en belastning för ett byggnadsföretag att genom en personlig representant företräda ett stort antal köpare. En eller flera av dessa kan återkalla fullmakten för att personligen bevaka anläggningsförrättningen. Enligt intervjuerna händer dock detta sällan.

De större byggnadsföretag som arbetar med låg, tät bostadsbebyggelse har utvecklat rutiner för att få övertagandet att gå smidigt. Det gäller såväl samarbetet med fastighetsbildningsmyndigheter som mötet med boende. Över huvud taget blir den lilla grupp av boende som övertar samfälligheten beroende av ett nära samarbete med byggföretaget ganska långt in i förvaltningsskedet. Intervjuer med styrelserepresentanter visar också att hjälpen och stödet från byggaren har upplevts som viktigt för att komma igång. Det gäller inte bara problem med den tekniska utformningen av bostadsområdet utan minst lika mycket de administrativa, juridiska och ekonomiska frågorna.

En punkt som är oklar för de flesta i en samfällighet är på vilket sätt den grupp bildades som först representerade de boende. Vid större nyexploatering är det ofta byggföretaget som letar fram representanter bland de första köparna. I samråd med fastighetsbildare och byggare skall då dessa representanter förbereda övertagandet genom att t ex skissera stadgar, förhandla med kommunala organ om avgifter samt tänka igenom budgetuppläggning. Den här tidiga formen av brukarrepresentation kan framstå som mycket oklar och odemokratisk, om man ser det formellt ur de boendes synpunkt. Gruppen har inte blivit utsedd att representera områdets invånare. Den bildas mer eller mindre av en praktisk nödvändighet och medlemmarna i gruppen deltar ibland "under protest". Arbetet i den första samfällighetsstyrelsen kan vara betungande eftersom det innehåller uppgifter av en mängd olika slag. (En beskrivning av över-

tagandeskedet finns i STF 1979-04-18, del 5. Exemplet gäller kv Molnets samfällighetsförening i Örebro.)

Typfall 2 och 3

Flera av de förrättningslantmätare vi intervjuat menar att det är viktigt att de boende får möjlighet att personligen bevaka gemensamhetsbildningen. Även om de inte kan påverka särskilt mycket av områdets utformning sprids informationen bättre till alla i området ex vis genom att alla kallas till förrättning och sammanträde för att bilda samfällighetsförening.

En klar fördel är också att de personer som utgör den första arbetsgruppen och kanske styrelsen är bättre kända av de boende än i det första fallet. Även om gruppen inte utses på något representativt sätt minskar risken för missförstånd och oklarheter, genom att invånarna i området har hunnit bo ihop en viss tid.

Fall 3, där anläggningsförrättning och bildning av samfällighetsförening skiljs åt, tillämpas inte så ofta. Ett problem i det fallet är att byggare och fastighetsbildare måste ha samarbete med representanter för de boende i ett tidigt skede för att förbereda gemensamhetsbildningen. I praktiken bildas alltså tidigt en arbetsgrupp. Den blir förmodligen stommen i den första styrelsen som formellt kan bildas vid en senare tidpunkt. En fördel kan vara att samtliga delägare kallas till sammanträde för att bilda samfällighetsföreningen. Information om föreningens verksamhet sprids på det sättet.

Värdering

Att värdera dessa typfall är svårt. Å ena sidan utgör gemensamhetsbildningen en fastighetsrättslig formalisering av vissa förhållanden. Fastigheter skall kunna samverka om olika nyttigheter på en rättslig grund. Å andra sidan visar erfarenheter från olika undersökningar att en alltför stor andel av de boende i samfällighetsföreningar är oklara över hur och varför bostadsområdet är utformat som det är, vad som är gemensamt och vilket ansvar som är förknippat med det gemensamma. Orsaken sägs ofast vara för dålig information vid köpet av hus eller lägenhet. Fall av missnöjen och krav på kommunen i förvaltningsskedet kan bero på bristfälliga kunskaper om processen bakom gemensamhetsbildningen.

Enkelriktad information - deltagande

Huvuddelen av de boende i en samfällighetsförening utsätts för en enkelriktad information om det gemensamma från bankfolk, byggare och en liten grupp representanter från området. För "övertagandegruppen" är situationen helt annorlunda. Den tvingas tränga in i detaljer och kan i ett första skede kanske påverka vissa detaljer. Dessa personer som deltar i en process kan genomskåda förvaltningsproblem utifrån vad de upplever under övertagandeskedet. Det är också naturligt att det blir skillnader mellan olika samfällighetsföreningar beroende på hur aktivt "övertagandegruppen" kan föra ut kun-

skaper och information till de övriga. Det är bl a sådana personfrågor som gör det svårt att bedöma om de olika typfallen ger några verkliga skillnader i kunskaper och uppfattningar om det gemensamma i bostadsområdet.

Byggföretaget utgör som vi nämnt ofta ett stöd för den boendegrupp som arbetar med övertagandet. Där emot bryts kontakterna oftast ganska tvärt mellan fastighetsbildningsmyndighet och kommunföreträdare å ena sidan och samfälligheten å andra sidan. Många intervjuade ser detta som en brist i övertagandeprocessen. Ett fortsatt stöd från dessa myndigheter upplevs mycket positivt i de fall det förekommer. En orsak till att kontakterna bryts kan vara att det saknas former och resurser för att föra tillbaka erfarenheter från förvaltning. Gränsen för det allmänna intresset kommer att gå vid den tidpunkt då det enskilda ansvaret formellt tar över.

"Flexibelt"
anläggningsbeslut

Några av de intervjuade pekar på att verkligt brukarinflytande skulle innebära att man kunde göra förändringar inom området. Det kan ex vis uppstå behov av lokaler för hantverkare, mindre butiker eller kollektivt drivna barnstugor. Nya krav kan komma fram som inte fanns uttalade när planen upprättades och de gemensamma anläggningarna bildades. Såväl plan som anläggningsbeslut skulle då behöva innehålla några inslag av flexibilitet för att tillgodose sådana krav.

Det finns en motsättning här mellan det "passiva" sättet att bosätta sig i ett område med gemensamma anläggningar, och önskan om att bygga in möjligheter till förändringar. Det går att reservera en markyta för oförutsedda ändamål, liksom det går att bygga lokaler och ledningssystem som kan användas för flera olika ändamål. Varje sådan förändringsmöjlighet måste dock dels belasta varje ingående fastighet som en gemensam nyttighet och således vara av "väsentlig betydelse" för fastigheten, dels vara relativt väl diskuterad och förankrad bland brukarna. En flexibilitet av det här slaget förutsätter kanske ett "aktivt" övertagande av bostadsområdet. Enda sättet att pröva den här tanken är i praktisk tillämpning. Vi har inte träffat på något försök att göra ett "flexibelt" anläggningsbeslut.

Sammanfattning

- Övertagandeprocessen påverkar hur information och kunskaper sprids bland de boende. Det kan vara av betydelse att de får möjlighet att personligen bevaka gemensamhetsbildningen, även om de oftast inte kan påverka gemensamhetsanläggningens innehåll.
- Byggföretaget står ofta för det främsta stödet till de boende under övertagandeskedet. Det förekommer också att förrättningsmän hjälper till in i förvaltningsskedet, vilket upplevs som mycket positivt. Många efterlyser ett stöd från kommunala

organ, ex vis en person på ett fastighetskontor som kan besvara frågor som uppstår under den första tiden.

- Ett nybyggt område är svårt att förändra och komplettera, i de fall de boende skulle vilja utöka de gemensamma delarna.

9. Fördelningsprinciper.

Inledning

Vi har tidigare pekat på att det i förarbetena till lagstiftningen funnits farhågor för att kommuner skulle kunna lasta över ansvar och kostnader på enskilda med hjälp av gemensamma anläggningar. Å andra sidan finns det uttalat att i nybyggnadsfall av storkvarterstyp har lagstiftningen "- dock inte syftat till en överföring av ansvaret för anläggningar från kommun till fastighetsägare" (Statens Planverk o Lantmäteristyrelsen 1974 s 2).

Flertalet av de intervjuade nämner den här frågan som en av de viktigaste att reda ut och få lösningar på. Att olägenheter har uppstått är många överens om. Det här är dock ingen nyhet, eftersom missnöjesyttringar började komma i dagen ganska tidigt efter det att lagstiftningen började tillämpas (t ex i Nyköpings kommun, där en samfällighetsförening 1975 ansökte om driftsbidrag. Skrivelse 75.10.03 från Krikonbackens Samfällighetsförening). Ändå framgår det klart av intervjuerna att det är i få kommuner som den här fördelningspolitiska frågan har tagits upp till politisk diskussion. Det är viktigt enligt intervjuerna att få fram kommunala riktlinjer som kan styra fördelningen av anläggningar på enskilt resp kommunalt ansvar.

I detta kapitel skall vi diskutera följande frågor:

- 1 I vilka former och i vilka typer av situationer kan ansvar och kostnader fördelas mellan kommun och enskild på ett sådant sätt att de boende ser det som en "övervältring" och en orättvisa?
- 2 Vilken roll har storkvartersbyggandet haft?
- 3 Vilka typer av argument finns det i de missnöjesyttringar som kommit fram från boende?
- 4 Vilka möjligheter finns det för kommuner att kompensera samfällighetsföreningar för en eventuell orättvis belastning, jämfört med konventionella områden?
- 5 I vilka situationer kan det i en kommun uppstå en politisk diskussion och fattas principbeslut om användningen av gemensamma anläggningar?

9.1 Former för kostnads- och ansvarsfördelning

Storkvartersplan -
traditionell
plan

I stadsplaner med storkvartersinnehåll samverkar fastigheterna om gemensamma anläggningar på kvartersmark. Det kan vara frågan om anläggningar som i traditionella planer hör till varje enskild fastighet såsom garage, eller som hör till allmän plats såsom ett lekområde (jfr figur 3.1 o 3.2).

I områden med traditionella planer svarar kommunen för byggandet av anläggningar utanför de enskilda tomterna. För gators byggande bidrar fastighetsägarna med gatumarkersättning och ersättning för gatubyggnadskostnad enligt bestämmelser i byggnadslagstiftningen (§§ 56-66 resp §§ 67-69 BL). Däremot finns det inga regler som gör fastighetsägare skyldiga att bidra till underhållskostnader för gator. Dessa kostnader finansieras genom skattemedel. När det gäller vatten och avlopp betalar varje fastighet en anslutningsavgift för att bli ansluten till en förbindelsepunkt på de allmänna ledningarna.

I områden av typen storkvarter har oftast fastigheterna inte direkt utfart till allmän gata, utan de nås över kommunikationsytor på kvartersmark. Kostnader för anläggning och underhåll av sådana ytor svarar alltså fastighetsägarna för. Ett storkvarter ansluts vidare till en eller ett fåtal förbindelsepunkter på de allmänna VA-ledningarna varifrån ett ledningssystem på kvartersmark, inrättat som gemensam anläggning, försörjer de enskilda fastigheterna. Samma princip kan också gälla för anslutningen till det allmänna fjärrvärmenätet. Avgränsningen mellan allmän och enskild VA-anläggning regleras i lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (VAL), och är alltså i princip oberoende av stadsplanens utformning. Normalt ger dock en storkvartersplan förutsättningar för VA-anläggningar inrättade som gemensamma anläggningar.

Avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats i stadsplanen bestämmer alltså till stor del hur ansvar och kostnader för olika anläggningar fördelas mellan kommunen och enskilda fastighetsägare.

Exempel

Under hösten 1980 höll stadsarkitektkontoret i en västsvensk kommun på att göra en stadsplan som innehåller friliggande småhus och lägenheter med bostadsrätter. Ett grönområde på parkmark delar upp området i två naturliga delar. I grönområdet ligger en plan för fotboll och andra bollekar. Ett villaområde gränsar till planområdet (fig 9.1).

I kommunens budgetarbete uttalades en politisk målsättning om att varje nämnd måste begränsa kostnadsökningarna, här som i många andra kommuner. I parkförvaltningens fall blir det bl a fråga om att försöka lämna över småbitar, svårskötta och splittrade grönytor, till de boendes ansvar. Från den politiska ledningsgruppen för planarbeten har det också utgått direktiv i den här riktningen.

För det aktuella planarbetet utgick direktiv om att bollplanen skulle läggas på kvartersmark, trots att den på ett naturligt sätt ligger i det allmänna grönområdet och att den kommer att be-

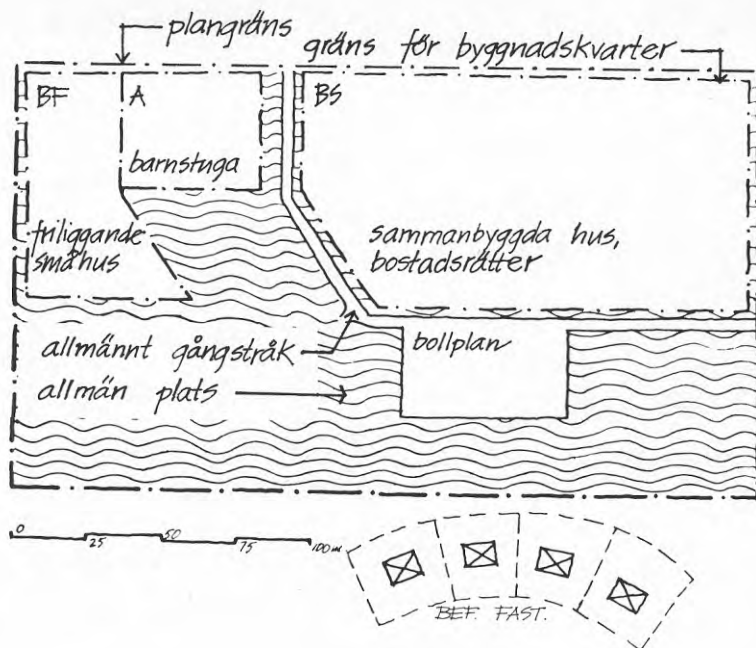


Fig. 8.1.
Planprincip,
S. Dalaberg,
Uddevalla

tjäna även de boende i villaområdet. Från stadsarkitektkontoret är man emot en sådan lösning. Det är också tveksamt om det går att inrätta planen som gemensam anläggning för enbart de nya bostäderna enligt AL:s villkor. Det är vidare troligt att den lösningen, om den är genomförbar, skulle kunna uppfattas som principiell i en fördelningspolitisk inriktning.

En alternativ lösning föreslås av fastighetsbildningsmyndigheten; bollplanen läggs som specialområde i planen, varefter den inrättas som gemensam anläggning för de nya bostäderna och kommunen, som ansvarar för en förskola i ena kanten av grönområdet. Förmodligen får kommunen i så fall ta ett stort andelstal för driftskostnaderna genom att bollplanen genom sitt läge kan uppfattas som allmän. Därigenom faller de ekonomiska fördelarna för kommunen bort till stora delar (intervjuer med Stadsarkitektkontor och Fastighetsbildningsmyndighet om Södra Dalaberg, Uddevalla kommun).

Byggnadsplan

I områden med byggnadsplan är det fastighetsägarna som skall förvalta vägar och friytor. Tendensen under senare år är dock att kommunerna efterhand tar över ansvar för vägunderhåll genom driftsbidrag. (Framhålls av ex vis 1969 års vägutredning, SOU 1977:12). I förslag till ny plan- och bygglag är

stads- och byggnadsplan sammanförda till ett detaljplaneinstitut. Ett motiv till detta (SOU 1979:66 s 329) är de förslag som gatukostnadsutredningen (SOU 1977:65) och 1969 års vägutredning (SOU 1977:12) lagt fram. Förslagen innebär att kommunen skall kunna ta ut kostnader för anläggande och drift av gator, vägar och parker på ett sätt som är oberoende av vilket planinstitut som tillämpas.

Åtgärder utanför detaljplaneområden

Även om inte detaljplan används kan det här fördelingsproblemet uppstå.

Exempel

Hällsvik på västra Hisingen i Göteborg är ett område med äldre fritidshus, varav många har börjat användas för helårsbruk. Det största problemet är de dåliga VA-förhållandena. Vattentäkter kan exempelvis komma att infekteras av infiltrerat avloppsvatten. För områden av den här typen har hälsovårdsnämnden därför krävt VA-planer.

Kommunen har gjort en sådan VA-plan för Hällsvik som presenterades för de boende under 1979. Planen, som omfattar cirka 400 fastigheter, innebar att kommunen drog fram huvudledningar till ca 8-10 anslutningspunkter, varifrån gemensamma ledningar försörjde fastigheterna. Även vägar tänktes ingå i gemensamhetsanläggningarna, som kom att omfatta 50-60 hus i vardera. En utjämning av kostnaderna tänktes ske över hela företaget. Enligt Fastighetskontoret borde denna princip innebära en minskning av anläggningskostnaderna med ca 50% jämförd med en konventionell lösning. Från början var VA-verket också berett att minska anslutningsavgifterna.

Det blev en negativ inställning från huvuddelen av de boende som yttrade sig över förslaget. En förklaring kan vara att en stor andel av de som bor här är äldre personer, som inte anser sig ha råd att gå med i företaget. Efterhand som yngre familjer bosätter sig här, kan det dock bli en mer positiv inställning till att VA- och vägstandard förbättras, samtidigt som det kan bli en intressekonflikt mellan äldre och yngre grupper av boende. Fastighetsvärdena kommer förmodligen att stiga betydligt om VA-förhållandena förbättras, vilket kan vara såväl en drivkraft till förändringar som en källa till motsättningar. Man kan inte utesluta att vissa äldre hus köps upp för att byggas till eller ersättas av nya, större året-runt-hus. Det uppstår alltså ett förväntningsvärde på de gamla fastigheterna inför en upprustning.

Efter den negativa opinionen presenterade kommunen under 1980 en reviderad VA-plan. De gemensamma anläggningarna har gjorts betydligt mindre och omfattar nu 6-10 fastigheter. Det innebär att

kommunens ledningar dras längre in i området och att anslutningspunkterna blir flera. Längden av det kommunala ledningsnätet inom området ökar med ca 50%. Kommunen tar nu ut sina anläggningskostnader för resp anläggning, utan den kostnadsfördelning över det hela som var tänkt tidigare. För vägnätet görs däremot större anläggningar med ca 50 fastigheter i varje. Det är naturligt med hänsyn till hur bebyggelsen ligger i landskapet.

I det här fallet ville kommunen alltså överföra ansvar för gemensamma anläggningar till enskilda. Kommunens resurser tillåter inte att flera liknande områden förses med allmänna anläggningar. Åtgärder måste i så fall skjutas på framtiden och under tiden blir dispensansökningarnas antal allt mer besvärande. För de boende kan en lösning med VA-anläggningar och vägar som gemensamma innebära att något verkligen blir gjort under överskådlig tid. Dock finns det, som vi visat, motsättningar mellan olika grupper av boende om upprustningens omfattning och genomförande (intervjuer vid Göteborgs Fastighetskontor och Göteborgsregionens Kommunalförbund. Arbetet med VA-planen i Hällsvik utvärderas under 1980 av Göteborgsregionens Kommunalförbund med stöd av BFR, varvid även intervjuer görs med de boende).

9.2 Storkvartersbyggandet - en bakgrund

En stor andel av de intervjuade menar att det var småhusbyggandet i stor skala som främst låg bakom förändringarna i lagstiftningen om gemensamma anläggningar och tillkomsten av en lag om samfällighetsförvaltning. För ett rationellt byggande av stora, täta småhusområden, ofta statligt belånade, behövdes en planutformning där byggaren kunde arbeta "ostört" med byggnader av olika slag, friytor och kommunikationsytor. Dessa element är mycket nära integrerade i en storkvartersplan. Det blir alltså smidigare att en huvudentreprenör arbetar med alla dessa element inom en flexibel stadsplan, än om det företaget skall samverka med ett annat företag som för kommunens räkning bygger allmänna anläggningar i samma område.

Många intervjuade har vidare den uppfattningen att storkvartersbyggandet, vari gemensamma anläggningar är ett hjälpmedel, har inneburit lägre produktionskostnader än om motsvarande mängd och typ av bostäder skulle utförts enligt en traditionell planutformning. För exploatören gäller det att till låg kostnad producera en vara som dels uppfyller samhällseliga krav och normer, dels är begärlig på en marknad. Huruvida gemensamma anläggningar används är intressant enbart utifrån detta. Däremot är det viktigt för byggaren att dels kunna utnyttja

maskiner och anställda i långa produktionsserier, dels "behärska" hela planområdet under hela byggtiden. Gemensamma anläggningar i storkvartersplaner kan alltså ses som en samverkande faktor bland en rad andra i småhusbyggandets utveckling under 1970-talet.

Samtidigt hävdar flertalet av de intervjuade att den sammantagna investeringskostnaden för anläggningar i en stadsplan i princip är oberoende av hur avgränsningen mellan kvarters- resp allmän mark är gjord. Detta gäller under förutsättning att en viss standard är föreskriven. I storkvartersplaner utformas emellertid det inre gatunätet på ett sätt som kräver betydligt mindre ytor än vid en traditionell plan. Gatorna kan också göras enklare med hänsyn till kraven på bärighet. Allmänna gator måste däremot anpassas till bland annat de maskiner som kommunen använder för underhåll. Den lägre markåtgången för gator samt utförandet med hänsyn till bärighet kan alltså ge en lägre investeringskostnad sett totalt för ett storkvartersområde, jämfört med ett likvärdigt område med en traditionell planutformning.

Även andra former av lägre anläggningsstandard brukar åberopas som en fördel för storkvartersbyggnandet. Ur intervjuerna har framgått att delar av ledningssystem, såsom olika kopplingsanordningar, kan ha ett enklare utförande. En sådan lägre standard



*Fig. 8.2.
Den här storkvartersgatan gjordes alltför smal, och fick breddas i efterhand.
(kv. Hunneberg, Borås)*

Fig. 8.3.
Sedan lång tid tillbaka har områden med flerbostadshus utformats som storkvarter. Lekplatser, gångstråk m.m. ligger på kvartersmark. (Gårdsten, Göteborg).
Foto:
Siv Johnsson.



skulle därmed kunna medföra högre underhållskostnader än en "allmän" standard på anläggningarna. Företrädare för större byggnadsföretag menar dock att en sådan standardsänkning inte är realistisk att genomföra i praktiken, eftersom VA-anläggningars dimensionering och utformning är hårt reglerade genom normer och kommunal kontroll. Mot detta anför andra intervjupersoner att det finns stora brister i den kommunala kontrollen och besiktningen av de gemensamma anläggningarna. I detta projekt har vi inte kunnat närmare granska och eventuellt belägga dessa typer av ståndpunkter.

Det bör vidare nämnas att sedan lång tid tillbaka har områden med flerbostadshus utformats som storkvarter, byggda i stora enheter, även om sådana områden inte har kallats storkvarter. Där ligger utrymmen för lek och kommunikation oftast på kvartersmark. Förvaltningen av sådana ytor är då inget samverkansproblem, eftersom de ytor som hör till resp hyresrätts- eller bostadsrättsfastighet oftast är skilda drån varandra. Däremot får de boende via hyran betala kostnaderna för anläggande och drift av anläggningar på kvartersmark.

9.3 Kritik från boende

Som vi nämnt tidigare förekommer det missnöje från boende i områden av storkvarterstyp. Här gör vi en sammanställning av de argument som vi träffat på i intervjuer och i andra källor. Med en grov indelning gäller argumenten:

1 Kostnadsfördelning kommun-enskild och krav på rättvisa mellan olika boendeformer.

2 Enskildas möjlighet och intresse för att ta ansvar för gemensamma anläggningar.

Argument 1:
orättvis kostnadsfördelning

Argumenten om en orättvis kostnadsfördelning kan belysas med hjälp av det fall från Nyköpings kommun som vi visade på i kapitel 8.

Exempel

Krikonbackens samfällighetsförening ansökte år 1975 om kommunala bidrag till drift och underhåll av gemensamma anläggningar. Föreningen menade att kommunen bör bidra till underhållskostnader för gemensamhetsanläggningar, och stödde sig på ett uttalande i förarbetena till lagstiftningen (prop 1973:160, s 168). Detta uttalande från departementschefen gällde dock finansieringen vid bildandet av gemensamhetsanläggning och inte förvaltningskedet.

Föreningen menade att de boende i områden med gemensamhetsanläggningar har högre kostnader än andra fastighetsägare. "Kostnader för underhåll och drift överstiger, redan efter kort tid, avsevärt den reducering av markpris som resp fastighetsägare erhöll vid sitt förvärv". (Skrivelse 1975.10.03 från Krikonbackens samfällighetsförening till Nyköpings kommun). Till skrivelsen bifogades en jämförelse mellan samfällighetens och ett angränsande villaområdes kostnader för underhåll. I samfälligheten uppgick dessa till 430 kr per fastighet och år, medan de betraktades som noll i jämförelseområdet där dels fastighetsägarna själva utför arbete, dels har tomt vid kommunal gata.

Gatu- och fastighetskontor föreslog gemensamt att kommunstyrelsen skulle avslå ansökan. Jämförelsen med villaområden var inte relevant enligt kontoren. Vad gäller VA-systemets utformning, vattenavläsning och underhåll av vägar borde föreningen jämföra sina kostnader med områden för flerfamiljshus. Kontoren hänvisade till att kommunen genom stadsplanens utformning tagit ställning till hur ex vis driftkostnaderna för VA-anläggningarna skall fördelas. (Nyköpings Fastighets- och Gatukontor 1975-11-28).

Vi har i kapitel 8 sagt att exemplet bl a visar på brister i information om vad gemensamma anläggningar innebär. Utöver detta visar exemplet på två företeelser som förefaller vara allmängiltiga, och som styrks av intervjuer och andra exempel:

1 Det är ytterst svårt att få fram en bedömning av underhålls- och driftkostnader som för de boende dels är begriplig, dels verkar vara objektiv.

Spelet mellan anläggnings- och driftkostnadsberäkningar å ena sidan och de olika formerna för en kommunal kompensation är så komplicerad, att själva uppställningen av ingående poster i en kalkyl är svårhanterlig. Till detta kommer då att sätta storlek på posterna som såväl boende som kommun kan acceptera som objektiva.

2 En vanlig grund för missnöje är att man jämför sitt eget område med ett angränsande. Det blir ganska naturligt att boende i storkvarter jämför sina driftkostnader med det angränsande villakvarteret som har tomter vid allmän gata. Det blir också lätt så, att jämförelsen görs utan att de objektiva kostnaderna egentligen är granskade, just därför att sådana beräkningar är så svåra att göra.

Det är exempelvis lätt att se skillnader och uppleva orättvisor efter ett kraftigt snöfall. Kommunens maskin plogar upp de allmänna gatorna, däribland matargatan till storkvarteret. Villaägarna skottar själva framför sina garage och hus från den allmänna gatan. I storkvarteret dröjer däremot entreprenörens snöplog som är fullt sysselsatt i andra områden. Några stycken börjar skotta framför sina hus, men de flesta avvaktar. När entreprenören väl kommer blir det problem att lägga upp snön på många av de trånga gatorna. Åtskilliga fastighetsägare får själva ge sig ut med snöskyffel. Parkeringsdäckets övre plan blir oanvändbart, eftersom maskinen inte kommer åt att arbeta där. Samfällighetens styrelse får i stället samla några frivilliga som skottar.

Argument 2:
ansvar, intresse,
demokrati

I stora och medelstora samfällighetsföreningar har styrelsen uppgifter som är tidskrävande och komplicerade. Det är ganska naturligt att man i sådana områden upplever sig ha ett ansvar som i vissa delar borde ligga på kommunen. Vi kan gruppera den typen av argument på följande sätt:

1 I de större samfällighetsföreningarna köps ofta administrativa tjänster från t ex ett kommunalt bostadsföretag. I områden med många fastigheter kan föreningen behöva köpa en kommunal tjänst för att klara avläsningen av vattenförbrukningen i varje hus. Även om det finns en kompensationsform som sakligt sett utjämnar dessa kostnader, är det naturligt att storkvartersboende jämför sina administrativa åtaganden med främst traditionella småhusområden. Jämförelser bör naturligtvis också göras med områden som innehåller flerfamiljshus, där administrationen är en post i hyreskostnaderna (jfr bilaga 2).

2 Många samfällighetsföreningar anlitar entreprenörer för olika slag av fastighetsskötsel såsom snöröjning, sandning, sopning, gräsklippning och underhåll av planteringar. Här kan det då uppstå

frågan om varför inte kommunens maskiner och personer lika väl kunde ta över uppgifter inom kvarteret eftersom utomstående ändå måste anlitas.

3 Vissa gemensamhetsanläggningar är så komplicerade att det krävs utbildade personer att klara tillsyn och reparationer. Det gäller speciellt VA-anläggningar samt undercentraler och ledningar för fjärrvärme. Skulle det hända olyckor behöver föreningen kanske anlita kommunens experter och utrustning. Frågan uppstår om det riktiga i att boende utan speciell teknisk utbildning skall förvalta sådana typer av anläggningar.

4 I större samfällighetsföreningar kan styrelsearbetet bli av så komplicerad art att huvuddelen av de boende i praktiken utestängs från möjligheten att delta i styrelsen. Dels anser sig många inte ha tid över, dels känner man sig osäker om vilka kunskaper som krävs. Speciellt de ekonomiska frågorna är besvärliga, och för en person utan särskild kompetens krävs en stor insats för att tränga in i kassörens arbetsuppgifter. Risken finns att styrelsens sammansättning blir mer eller mindre permanent. Den kan också komma att upplevas som en myndighet som står för information, regler och infordran av avgifter.

De här argumenten bottenar till viss del i att många samfällighetsföreningar är så stora att det egna ansvaret och arbetet med nödvändighet måste ersättas av köpta tjänster. Därmed bortfaller en del av de positiva sidorna av samfällighetsförvaltningen, och det skapas en jordmån för jämförelser och missnöjen av de slag vi beskrivit.

I kapitel 7 har vi berört att det kan finnas en viss motsättning mellan att å ena sidan äga sin bostad, kanske med en bit privat tomt, och att å andra sidan ingå i en kollektiv förvaltning. För många är kanske det ägda radhuset eller bostadsrättslägheten ett steg på vägen till det friliggande huset på egen tomt, för andra blir de en mer långvarig bostadsform. I båda fallen kan de symbolisera en inställning om att ägda bostäder garanterar en högre kvalité i boendet, jämförda med hyresrätternas bostadsområden. Gårdar, garage, soprum och annat gemensamt kan komma att förknippas med "hyresboendet", medan själva bostaden och en liten privat trädgård står för mer positiva värden. Därmed uppstår en gräns mellan det privata och det kollektiva, som i en samfällighetsförening får konsekvenser för det naturliga intresse man ägnar de gemensamma angelägenheterna.

9.4 Kompensationsmöjligheter

Inledning

I detta avsnitt ställer vi upp faktorer som kan tänkas ingå i en jämförelse av anläggnings- resp driftkostnader för storkvarTERSbebyggelse och mera traditionell bebyggelse. I anslutning till varje faktor diskuterar vi tänkbara sätt att kompensera de boende i storkvarTERSområden för en ev orättvis kostnadsbelastning jämförda med boende i traditionella småhusområden.

9.4.1 Anläggningskostnader

Exploateringskostnader och tomtpris

I priset för en tomt eller i avgäldsunderlaget för en tomt med tomträtt ingår kommunens exploateringskostnader utifrån självkostnadsprincipen. Normalt ingår kostnader av följande slag:

1 Mark

Kostnader för att förvärva råmark, inkl räntekostnader för tiden mellan förvärv och upplåtelse, ingår i exploateringskostnaderna. Det gäller mark som i planen anges som kvartersmark, park- eller gatumark, men däremot inte mark för generalplaneanläggningar. Det uppstår inte några skillnader mellan storkvarTER och traditionella områden, annat än att det vid tomträtt i storkvarTER måste utgå en liten avgäld för kommunikationstomten.

2 Fastighetsbildning och förrättning enligt AL

Kostnaderna för fastighetsbildningen kan vara gynnsammare i storkvarTER, eftersom många fastigheter normalt kan bildas i samma beslut. Förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning kostar en viss summa per fastighet. Båda ingår i exploateringskostnaderna som en schablonsumma i storkvarTERSfallet.

3 Gator

De inre gatorna i storkvarTER anläggs av exploatören, medan kommunen normalt bygger de allmänna gatorna. Det förekommer dock att exploatören även bygger en allmän matargata, som sedan överlämnas till kommunalt ansvar.

Utredningen från Gävle kommun (Bo i storkvarTER) pekar på att anläggningskostnaderna för det interna vägnätet är dyrare för de boende i storkvarTER än i traditionella områden. På motsvarande sätt är det för kommunen billigt att anlägga allmän gata till storkvarTER, och betydligt dyrare att anlägga gator i traditionell småhusbebyggelse.

4 Parker, grönområden

I storkvarter förses fastigheterna med gemensamma grönytor som kompletterar den privata tomten. Friytorna har alltså olika kvalité i storkvarter och traditionella områden, även om ytan per fastighet kan vara jämförbar. Avgränsningen mellan kommunal mark och samfällighetens mark är viktig.

Uppstår det orättvisor i exploateringskostnader kan dessa regleras genom tomtpriset eller tomträttsavgälden. Kompensationen till de storkvartersboende skall alltså avse sådant som normalt anläggs av kommunen. I många kommuner görs dock en minskning av tomtpriset som avser att kompensera även skillnader i driftkostnader mellan storkvarter och övriga områden. (Arbetsgruppen f r samfällighetsföreningar i Upplands-Bro, s 13).

VA-anläggningar,
anläggnings-
avgift

Anläggningsavgiften för att få en fastighet ansluten till det allmänna VA-nätet vid en förbindelsepunkt består av en fast del, lika för alla fastigheter, samt en rörlig del som beräknas efter fastighetens storlek.

1 Anläggningsavgift, fast del

I storkvarterplaner görs en eller ett fåtal förbindelsepunkter. Kommunen tar då bara ut motsvarande kostnader, eftersom det bara sker en eller ett par anslutningar från ett större antal fastigheter. Kommunen kan reducera denna fasta avgift för att kompensera de boende f r de anläggningskostnader inom storkvarteret som annars skulle legat på kommunen. (Upplands-Bro-undersökningen visar att många kommuner tillämpar detta, s 6).

2 Anläggningsavgift, rörlig del

Även den rörliga delen, som beräknas efter m^2 våningsyta och tomtstorlek, kan minskas med samma motiv som tidigare.

Från förbindelsepunkten har alltså storkvarter ett inre ledningssystem på kvartersmark. Ledningsl ngden per fastighet  r av stor betydelse för anläggningskostnaderna för VA-anläggningar. Gävle-utredningen visar att dessa kostnader i storkvarter blir lägre än i traditionella områden, främst beroende på en mindre ledningslängd per fastighet. (Gävle kommun, s 9).

El-försörjning,
anläggning

H r förekommer två principlösningar inom storkvarter.

1 Elleverantören bygger hela distributionsnätet som i ett traditionellt område. I storkvarteret tillkommer då serviskostnader för gemensamma anläggningar, medan det i övrigt  r jämförbara anläggningskostnader.

2 Elleverantören bygger en eller ett fåtal leveranspunkter, där mätning sker för varje fastighet. Anläggningskostnaden för det interna nätet kan möjligen bli lägre genom att antalet servisledningar kan minskas. (Gävle kommun, s 10).

Den här posten kan ge ett så litet utslag i de totala anläggningskostnaderna att den inte har gett anledning till någon kompensation till storkvarterensboende.

Fjärrvärme

Varje fastighet betalar en anslutningsavgift. Det förekommer två principlösningar för anslutning av storkvarter.

1 Den vanligaste lösningen är att storkvarteret ansluts till en gemensam undercentral, varifrån gemensamma ledningar försörjer husen. Oftast reduceras anslutningsavgiften därför att undercentral och ledningar byggs av exploatören. (Kalmar kommun har ex vis behandlat detta, s 11).

2 Det förekommer också att kommunen bygger ledningar till leverans vid varje hus. Då uppstår det inga större skillnader jämfört med ett traditionellt område. Exploatören kan bygga anläggningen och överlämna den till kommunen.

Kvartersgårdar

En intressant detalj i storkvarterersbyggandet är att många områden med låg, tät bebyggelse har utrustats med gemensamma lokaler för hobbyverksamhet och samvaro av olika slag. Det har alltså i dessa fall gått att pressa in en eller flera sådana kvarterslokaler i låneunderlaget för statliga bostadslån, utöver de tillbehör som krävs för en fastighet. Flera av de intervjuade, främst förrättningsmän men

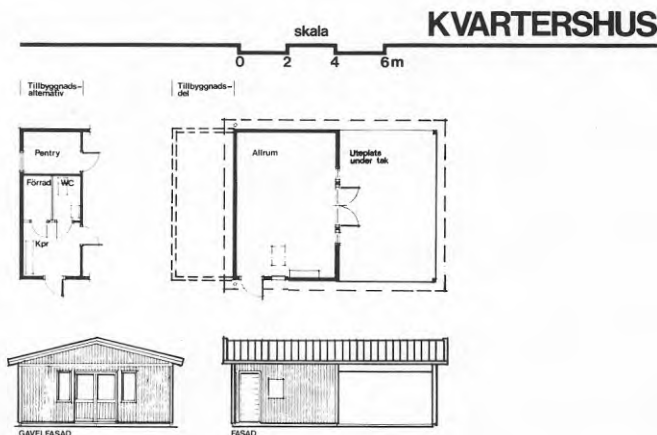


Fig. 8.4.
Är en kvartersgård av väsentlig betydelse för en fastighet?
(Hedagården i Borås)

även företrädare för byggföretag, ställer sig tveksamma till tolkningen att dessa lokaler är av "väsentlig betydelse" för fastigheterna (enligt villkoret i § 5 AL), även om det blivit praxis att förse tät småhusbebyggelse och även blandad bebyggelse med sådana lokaler. Sådana finns oftast inte i traditionella småhusområden, varför någon jämförelse eller "kompensation" inte är aktuell.

9.4.2 Driftkostnader

Driftkostnader;
allmänt

För drift- och underhållskostnader för anläggningar på kvarterersmark svarar de boende, medan motsvarande kostnader på allmän plats bärs av kommunen. När det gäller allmänna VA-anläggningar tar dock kommunen ut underhållsersättning från fastighetsägarna genom bruksavgifterna.

Om vi ser till stadsplanens effekter, utan att ta hänsyn till olika kompensationsformer, innebär alltså gemensamma anläggningar på kvarterersmark att driftkostnader skjuts över från kommun till enskild. Vi har vidare nämnt att gator inom storkvarter ofta har en lägre standard än allmänna gator, vilket kan medföra högre underhållskostnader. Samtidigt ger boendeformen vissa möjligheter för de boende att påverka driftkostnadsutvecklingen genom eget arbete. Standarden på underhållet kan varieras i viss mån, ex vis hur ofta gräsytor klipps, eller vilken snömängd som kan accepteras och klaras av innan en entreprenör måste anlitas.

På motsvarande sätt som för anläggningskostnader ställer vi här upp faktorer som kan tänkas ingå i en jämförelse av drift- och underhållskostnader i storkvarter och traditionella småhusområden samt diskuterar kompensationsformer.

Gator och
vägar

Som princip svarar samfällighetsföreningen för underhållskostnaderna för gator på kvarterersmark. Många kommuner har dock helt eller delvis övertagit underhållet på sådana gator. Det finns här flera olika grader av kompensation.

1 Kommunen tar över all skötsel av samfällighetens gångvägar och gator.

2 Kommunen tar över skötseln och får ett visst bidrag av samfällighetsföreningen.

3 Samfällighetsföreningen har hand om driftsansvaret i stort, medan kommunen tar över delar som snöröjning och sandning.

4 Samfällighetsföreningen har hand om allt underhåll och får visst bidrag från kommunen.

Ett specialfall är de gångvägar som i stadsplanen redovisas som x-områden på kvartersmark. Sådan mark, som skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik, underhålls av samfällighetsföreningen. I flera fall har det i anläggningsbeslutet skrivits in att kommunalt bidrag skulle erhållas.

Exempel

Anläggningsbeslutet för Skintebodalens Samfällighetsförening i Göteborg föreskriver att kommunalt driftsbidrag skall erhållas för de gång- och cykelvägar på kvartersmark som hålls öppna för allmän användning. Med stöd av detta har samfällighetsföreningen vid upprepade tillfällen ansökt om bidrag, vilket vid senaste ansökningstillfället (1980-06-10) låg i storleksordningen 113 000 kronor. Kommunen har hittills avslagit ansökan med motiven att "- nuvarande ekonomiska ramar för kommunala bidrag till enskild väghållning ger inget utrymme för bidrag till vägar, vilka enbart är upplåtna för gång- och cykeltrafik". (Skrivelse 1979-06-25 från Göteborgs Gatukontor till Skintebodalens Samfällighetsförening).

I det här fallet föreskriver vidare anläggningsbeslutet att om inte kommunalt bidrag har utgått inom fem år från det beslutet vunnit laga kraft, kan beslutet omprövas (med stöd av § 35 AL). Då "- skall prövas huruvida kostnadsbidraget motsvarande allmänintresset skall lösas genom anslutning av en kommunägd fastighet till anläggningssamfälligheten" (punkt 5 i anläggningsbeslutet).

I ett planfall från 1978 undantog regeringen x-områden från fastställelsen med motiveringen att de ingick i ett nät av huvudgångvägar och borde redovisas som allmän plats. Detta regeringsbeslut tolkas som ett principfall för redovisningen i stadsplaner av gång- och cykelvägar av mer allmän karaktär. (Lantmäteriverket, Inf.blad 1979-04-04). Sådana vägar bör redovisas som allmän plats.

Parker och grönområden

I de flesta fall underhålls lekplatser, gräsytor och planteringar inom storkvarter av samfällighetsföreningen. Det förekommer dock att kommunen övertar ansvaret för sådana anläggningar. (Arbetsgruppen för samfällighetsföreningar i Upplands-Bros 12).

VA-anläggningar; drift

Brukningsavgifter består av två delar.

1 Den fasta delen motsvarar kostnader för bl a mätare, avläsning och uppbörd.

2 Den rörliga delen som avser mängden förbrukat vatten skall täcka kostnader för produktion av vatten samt underhåll av huvudledningar.

*Fig. 8.5.
Avgränsningen
mellan kommunens
mark och sam-
fällighetens
mark är viktig.
Vem har intresse
av att sköta
slänter?
(kv. Hulta i
Borås)*



Här förekommer flera slag av kompensation. (Arbetsgruppen för samfällighetsföreningar i Upplands-Bro).

Den fasta delen minskas i flera fall med hänvisning till att samfälligheten har ett stort ansvar för underhåll av egna ledningar. Den rörliga delen minskas också i många fall eftersom samfälligheten betraktas som en storförbrukare. I några fall har vidare kommuner tagit över ansvaret för underhållet av VA-anläggningar inom samfälligheter.

El-försörjning

Inom storkvarter svarar i regel samfällighetsföreningen för belysningen av gator och gångvägar. I traditionella områden är motsvarande belysning allmän och bekostas av skattemedel. Denna rättvisefråga kan lösas på olika sätt.

1 Kommunen tar över ansvaret för ytterbelysningen i området med motivet att samtliga bostadsområden bör ha samma kvalitet i det här avseendet.

2 Samfälligheten kan få en lägre el-taxa med hänsyn till att de boende också betalar en allmän belysningsavgift via den kommunala skatten.

3 Kommun och samfällighet kan dela på kostnaderna för gatubelysningen, vilket i praktiken innebär ett kommunalt bidrag.

Fjärrvärme

I många fall tillämpas en reducerad taxa för leverans av fjärrvärme till storkvarter. Grunden för detta är, såsom vad gäller VA-taxor, att samfälligheten har underhållskostnader för undercentral och ledningar. I Gävle exempelvis beräknas dessa underhållskostnader motsvara 1,5 % av anläggningskostnaderna, eller ca 100 kronor per hus och år. (Gävle kommun, s 15).

Kommunala
kontantbidrag

Det förekommer att kommuner lämnar ett bidrag per fastighet i samfälligheten som en engångssumma. Den är tänkt att täcka de delar av underhållskostnaderna som i områden utan gemensamhetsanläggningar bekostas av kommunen. (Upplands-Bro, s 12).

Övriga drift-
kostnader

Utöver de kostnader som nämnts tillkommer för en samfällighet vissa förvaltningskostnader.

1 I större samfällighetsföreningar anlitas ofta utomstående, såsom kommunala bostadsföretag, för administrativa uppgifter. Det gäller ex vis utdebitering av avgifter från medlemmarna, övriga ekonomiska rutiner samt utskrivning, kopiering och utskickning av protokoll och meddelanden.

2 I många samfällighetsföreningar utgår arvoden till styrelsemedlemmarna.

3 Försäkringar måste tecknas för de gemensamma anläggningarna.

För det periodiska underhållet behöver samfällighetsföreningen fondera medel. Fondernas storlek bestäms i praktiken av den gräns när skatteplikt inträder för ränteavkastningen. Det blir vidare en avvägning mellan vad medlemmarna vill avsätta idag och möjligheterna att lånefinansiera framtida kostnader.

9.5 Former för en kommunal diskussion

Inledning

I inledningen av kapitlet nämnde vi att det är i relativt få kommuner som fördelningsaspekterna kring gemensamma anläggningar har kommit till politisk diskussion. Som en bakgrund till detta avsnitt vill vi peka på tre viktiga förhållanden:

1 Olika grader
och former av
kompensation i
olika kommuner

I många kommuner, men långtifrån i alla, finns det olika sätt att kompensera de boende som förvaltar gemensamma anläggningar. Som vi sett finns det kompensationsformer som kan samverka och som avser såväl anläggnings- som driftkostnadsutjämning. Det är svårt för en lekman att tränga in i sakförhållandena.

Det är huvudsakligen på tjänstemannanivå som formerna för en sådan kompensation bestäms. Fastighetskontor, gatukontor, VA-verk etc kan tillsammans bestämma avgifter och taxor. I andra fall kanske fastighetskontoret reglerar kostnadsutjämningen helt och hållet genom tomtpriset.

2 Inkonsekvenser inom en kommun

Det kan vara svårt att få ett helhetsgrepp över vilka principer kommunen verkligen följer. Beslut och åtgärder som rör gemensamma anläggningar kommer till i en rad olika situationer, vid olika tidpunkter och handläggs av skilda organ. Planverket och Lantmäteriverket ville se att "- kommunen bör ha uttalade principer för en konsekvent ansvarsfördelning av kommunala respektive privata åtaganden för utförande och förvaltning av anläggningar inom stadsplaneområden" (skrivelsen Storkvartersplaner 1974). Med "uttalade principer" måste vi förstå politiskt behandlade riktlinjer som samordnar och styr olika nämnders handläggning av ärenden vari gemensamma anläggningar ingår. Det måste innebära att riktlinjerna har behandlats av kommunstyrelsen.

3 Upplevda orättvisor

Det tredje förhållandet är att boende i områden med gemensamma anläggningar kan uppleva orättvisor vid en jämförelse med andra områden. Missnöjet kan vara mer eller mindre sakligt grundat, och avse såväl kostnader som ansvar.

Att börja en politisk diskussion; olika typer av situationer

En politisk diskussion om ansvarsfördelningen mellan kommunal och enskild förvaltning av anläggningar kan växa fram i olika situationer. De tre förhållanden vi beskrivit utgör en bakgrund till den diskussion vi skall föra här om olika tänkbara sådana situationer.

1 Missnöjesyttringar

Vi har sett exempel på att boende i samfällighetsföreningar för fram ett allmänt missnöje till kommunen och vill att den tar över anläggningar, alternativt ökar bidrag eller sänker taxor för att minska påstådda orättvisor gentemot andra områden. I flera fall har kommuner också tagit över drift- och underhållsansvar för vissa anläggningar i samfällighetsföreningar (Arbetsgruppen för samfällighetsföreningar i Upplands-Bro).

Av störst intresse i det här sammanhanget är om gemensamma anläggningar har använts på ett inkonsekvent sätt, eller om ändrade politiska majoriteter i kommunen får en effekt.

Exempel

Som vi nämnt förekom det rätt tidigt diskussioner i Nyköpings kommun mellan boende och kommunala förvaltningar (skrivelser från Krikonbackens samfällighetsförening under 1975). Diskussionen fördes dock inte upp i kommunfullmäktige till någon principiell nivå.

I samma kommun har dock frågan kommit upp igen genom att samfällighetsföreningar i Arnö, ett av Nyköpings stora nybyggnadsområden, har begärt att kommunen skall ta över ansvar för vissa gator och delar av ledningsnätet. En bakgrund till detta är att kommunens inriktning i viss mån ändrades efter valet 1976, då en borgerlig majoritet

uppstod. Innan dess byggdes två etapper på Arnö som var utformade efter ren storkvartersprincip. Därefter påbörjades nya etapper, med planer som innebar att kommunen tog över en större andel gator och ledningar. En viss del av bebyggelsen lades vid allmän gata, och samfälligheternas storlek minskades. Den ändrade inriktningen kan ses som en effekt av förändringarna i den politiska ledningen (enligt intervjuer vid överlantmätarmyndighet och distriktslantmäteri). Om så är fallet ser vi alltså en motsättning mellan å ena sidan en politisk majoritets vilja att förändra en inriktning i byggandet och å andra sidan kraven från de boende att kommunen skall tillämpa "en konsekvent ansvarsfördelning av kommunala respektive privata åtaganden -" (Planverket och Lantmäteriverket 1974).

I själva verket är oftast inte bebyggelsefrågor så klart politiskt uttalade och blir inte utsatta för omkastningar efter ett val. Exemplet från Nyköping pekar på att det inom ett större område kan vara olämpligt att göra förändringar i ansvarsfördelningen mellan olika etapper. De klagande i Arnö pekade speciellt på att vissa boende får ansvara för VA- och fjärrvärmeanläggningar, medan andra slipper dessa komplicerade anläggningar. Däremot såg de klagande det som positivt att samfällighetsföreningar förvaltar anläggningar på marken.

Efter valet 1979 ändrades åter den politiska majoriteten i Nyköpings kommunfullmäktige. Någon principiell politisk behandling av de frågor vi beskrivit har ännu inte skett.

2 Inriktning med hjälp av ett planfall som blir "prejudikat" En annan situation är den där olika principer för ansvarsfördelning blandas i en plan. I ett litet område med radhus har kanske några få hus garage direkt vid allmän gata, medan resten har gemensam parkering. I ett annat område kan en del av bebyggelsen ligga vid allmän gata, resten ha en entrégata på samfälld mark fram till sina privata tomter. Sådana lösningar resulterar i krav som har ställts till kommuner om en likvärdig behandling av de boende inom samma planområde.

Ett sätt att åstadkomma en politisk inriktning om de här frågorna är att i ett speciellt planfall få fram en diskussion och ett ställningstagande som innebär ett "prejudikat". Initiativet kan komma från en eller flera tjänstemän i olika förvaltningar, eller från politiker i ex vis byggnadsnämnd. En svårighet är att hitta en form för hur ställningstagandet om planen skall föras ut till alla de olika organ som i olika skeden arbetar med gemensamma anläggningar.

3 Icke avsiktligt "prejudikat"

En tredje typ av situation vi träffat på är den där en förvaltningsgren, ex vis gatukontor, åtar sig ansvar för underhåll av gator på kvartersmark i ett speciellt bostadsområde. Bakgrunden till ett sådant övertagande kan ex vis vara en diskussion inom kontoret om att områden med byggnadsplan och vägförening får allt större kommunalt stöd. Av "rättviseskäl" tar då kontoret över gatuhållning på kvartersmark inom ett speciellt stadsplaneområde, vilket kan komma att åberopas som ett principfall, inte bara av boende utan även av politiker och tjänstemän. Det blir "ett olycksfall i arbetet", som kan ställa till visst besvär när den kommunala förvaltningen som helhet av besparingsskäl vill komma fram till en ansvarsfördelning där de enskilda åläggs större ansvar (enligt intervjuer vid Uddevalla Stadsarkitektkontor och Fastighetsbildningsmyndighet).

4 Allmänt underlag för diskussion och samordning

För att få fram en politisk inriktning kan det inom förvaltningen arbetas fram ett allmänt underlag för en diskussion och en samordning (jfr Mölnsdals kommun 1979-12-10). Om underlaget är gjort av en arbetsgrupp där flera olika nämnders områden är representerade, kan det få en genomslagskraft i olika konkreta fall där gemensamma anläggningar behandlas.

Sammanfattning

- Fördelningsproblemet avseende kommunalt resp enskilt ansvar för anläggningar kan uppkomma i flera olika bebyggelsesituationer. Det har dock främst uppmärksammats i områden av storkvarters-typ.
- Gemensamma anläggningar enligt AL har blivit ett viktigt medel att genomföra sådana storkvartersplaner. En lägre anläggningsstandard på främst gator men även ledningssystem anförs som både en fördel (lägre anläggningskostnader) och en nackdel (högre driftkostnader på sikt) för storkvartersområden jämförda med traditionella områden.
- Kritiken från boende i storkvarter utgår från dels orättvisor mellan olika boendeformer, dels svårigheterna för enskilda att ansvara för komplicerade anläggningar.
- I många kommuner, men långt ifrån alla, finns det metoder att kompensera de boende som förvaltar gemensamma anläggningar, jämförda med boende i traditionella områden. Det finns kompensationsformer som samverkar och som avser en utjämning av såväl anläggnings- som driftkostnader.

○ Det är viktigt att få fram principer för ansvarsfördelningen mellan kommunalt och enskilt ansvar för anläggningar. En diskussion om sådana principer kan växa fram i flera olika situationer.

10. Gemensamma anläggningar i detaljplan.

Inledning

I kapitel 9 har vi diskuterat de fördelningspolitiska effekterna av detaljplaners utformning. Där konstaterade vi först att gemensamma anläggningar i plan kan vara sådana som i en traditionell plan dels hör till varje fastighet, dels redovisas som allmän plats, park eller gata. Därefter tog vi upp fördelningsfrågor sedda främst ur ett processperspektiv, med kommunala företrädare resp enskilda fastighetsägare som intressenter.

I detta kapitel skall vi diskutera tre aspekter:

- 1 Utformningen av detaljplanen med hänsyn till bildandet av gemensamma anläggningar.
- 2 Redovisning i detaljplan av gemensamma anläggningar.
- 3 Detaljer i planprocessen som kan påverka planens "kvalité" vad gäller gemensamma anläggningar.

10.1 Planutformning och gemensamma anläggningar

"I de fall kommunikations- och friytorna samt eventuella bostadskomplement avses att utnyttjas gemensamt för flera fastigheter förutsätts en samverkan mellan fastigheterna för utförande och drift av de gemensamma anläggningarna. Här är det viktigt att redan vid utformningen av planförslaget ha klarlagt i stora drag hur genomförandet av planen i dessa delar kan ske. Särskilt vid etapputbyggnad uppstår ofta svår bemästrade problem. Samråd med fastighetsbildningsmyndigheten är här särskilt nödvändigt". (Statens planverk: Detaljplaneanvisningar, s 21).

Stadsplanens utformning kan i vissa avseenden påverka förutsättningarna för att bilda gemensamma anläggningar. Utformningen kan vara mindre genomtänkt, såväl vad gäller det formella inrättandet av gemensamma anläggningar som olika aspekter i förvaltningsskedet. (I figur 10.1 visas några exempel, vars innehåll är hämtade från verkliga fall.) Här granskar vi de viktigaste av de problemtyper vi träffat på vid intervjuer och i annat material.

Olika problemtyper, planutformning

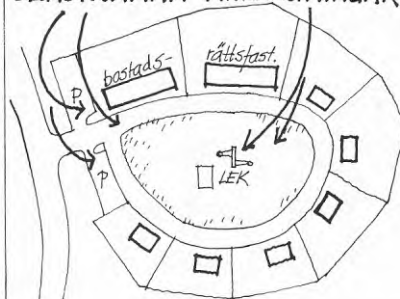
Vi tar upp planutformning med hänsyn till:

- 1 Samverkan mellan befintliga och nya fastigheter
- 2 Utbyggnadstakt och -etapper, och hur detta påverkar bildandet av gemensamma anläggningar.
- 3 Samverkan mellan fastigheter med olika upplåtelseformer.

Stadsplanen förutsätter att friliggande, styckebyggda småhus samverkar med två bostadsrättsfastigheter om garage, lekplats, väg och grönytor.

Oklarheter: När byggs småhusen (självbyggare)? Anser villaägarna att gemensam lekplats är väsentlig för deras fastigheter? "Styrkeproblem" mellan småhus-flerbostadshus vid samfällighetsförvaltningen?

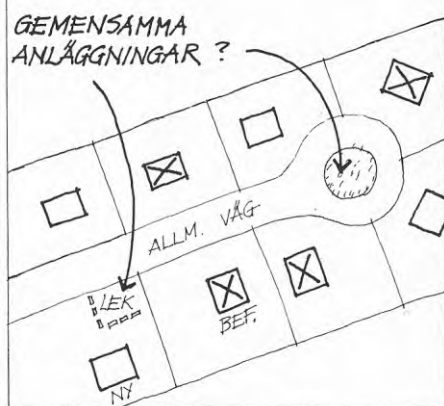
a GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR ?



I ett område med fritidshus (varav många används som helårshus) görs en stadsplan som innebär en förtätning. Vändzonen på den allmänna vägen utformas med en gräs- och busk-yta i centrum, tänkt som en gemensam anläggning. Vidare förutsätts en lekplats vara gemensam.

Oklarheter: Är det av väsentlig betydelse för de befintliga fastigheterna att utrustas med lekplats? Husen har använts lång tid utan att lekplats har funnits! Hur går det i praktiken till att sköta vändzonerna? Vem känner ansvar?

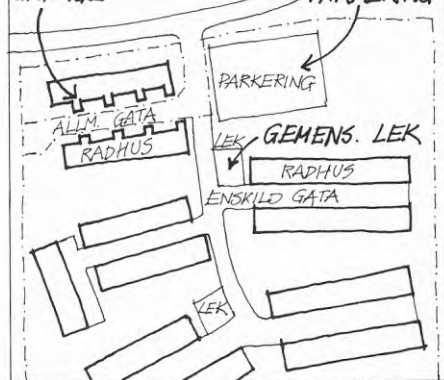
b GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR ?



I en stadsplan med radhusbebyggelse har huvuddelen av husen gemensam parkering, medan en mindre grupp har enskilda garage vid allmän gata. Samtliga fastigheter tänks förvalta lekplatser, ledningssystem m m gemensamt.

Oklarheter: Uppstår det två grupper inom samfälligheten, p g a de två trafikprinciperna? Planprincipen ger möjlighet till olika former för sophämtning, snöröjning och gaturenhållning inom planområdet. Oklar ansvarsfördelning i förvaltningen? Orättvisor?

c ENSKILDA GARAGE GEMENS. PARKERING



Figur 10.1. a,b,c. Några exempel på planutformning som innehåller oklarheter kring gemensamhetsbildningen.

4 Storleken på förvaltningsgrupper.

10.1.1 Samverkan mellan befintligt och nytt

Erfarenheterna visar att planer för enbart nybyggnad med kort genomförandetid oftast ger ganska enkla och klara förutsättningar för bildandet av gemensamma anläggningar. Betydligt mer komplicerat blir det när befintliga fastigheter ingår i planområdet och tänks samverka med nya om vissa nyttigheter. Då uppstår ofta problemet att avgränsa speciella grupper av bebyggelse som samverkar om vissa nyttigheter. Flera anläggningsbeslut kan bli nödvändiga. Därigenom kan ex vis två fastigheter komma att ingå i samma anläggningsbeslut om ledningssystem medan den ena fastigheten står utanför övriga gemensamma anläggningar.

Exempel

Brudhammarområdet i Stenungsunds kommun innehåller 68 grupphus samt fem befintliga fastigheter, varav tre är bebyggda. Dessutom ingick i planområdet tolv bebyggda fastigheter som inte tänktes ingå i någon gemensam anläggning.

Den ursprungliga planbeskrivningen nämnde bara att: "För skötsel och drift av gemensamma ytor inom området samt parkeringsplatser kommer gemensamhetsanläggningar att bildas". I ett tillägg till beskrivningen redovisades däremot i kartform vilken mark som skulle vara gemensam och vilka fastigheter som tänktes ha del i de gemensamma anläggningarna. För de redan bebyggda fastigheterna "- förutsätts att särskild prövning sker vid anläggningsförrättningen om dessa fastigheters andel i deltagandet i gemensamhetsanläggningen". I exploateringsavtalet mellan kommunen och byggaren står vidare inskrivet att de befintliga fastigheterna "- skall ingå i den omfattning som respektive fastighet nyttjar anläggningen enligt förrättningsbeslut".

Planen förutsatte att inte alla grupphus skulle ha del i gemensamt garage. Detta förhållande, samt samspelet mellan befintliga och nya fastigheter ledde till att tre anläggningsbeslut fick göras vid förrättningen:

- 1 För de 68 grupphusen och de fem befintliga fastigheterna inrättas en gemensamhetsanläggning avseende ledningssystem.
- 2 För 48 av de 68 grupphusen bildas en gemensamhetsanläggning omfattande garage med utrustning.
- 3 Samtliga 68 grupphus plus en befintlig fastighet av de fem samverkar om parkeringsytor, kör- och gångytor, lekplatser, planteringar m m.

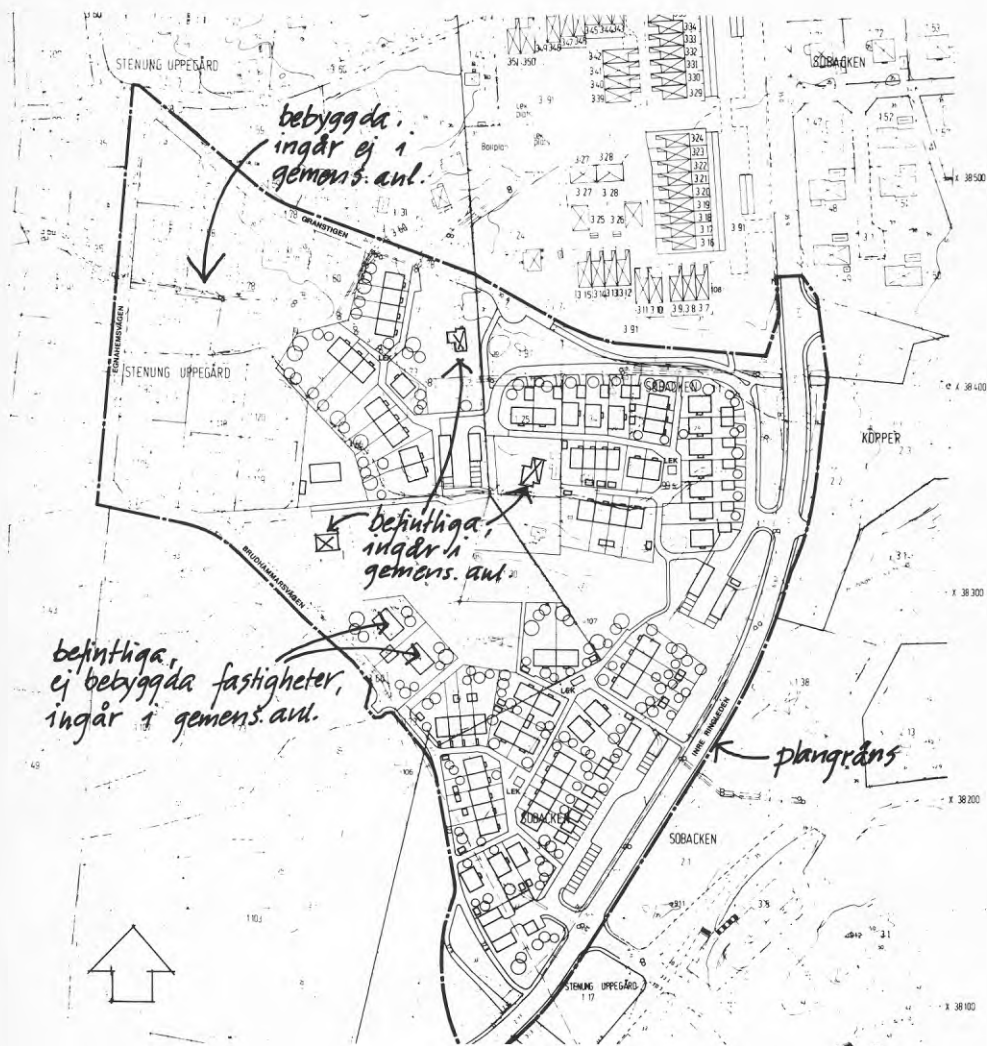


Fig. 10.2.
Brudhammar,
Stenungsund.

Exemplet är inte valt såsom speciellt dåligt när det gäller samverkan mellan gammalt och nytt i plan. Det visar att det kan bli mera komplicerat att i en stadsplan förutsätta en samverkan av det här slaget. Många framhåller i intervjuerna att planförfattare inte tränger ner tillräckligt i förutsättningarna för en samverkan mellan befintliga och nya fastigheter.

Det är uppenbart att det under planarbetet krävs kontakter med ägarna till de befintliga fastigheterna för att det över huvud taget skall vara realistiskt att få med dem i ett gemensamt företag med nya fastigheter. Ofta binds plangenomförandet upp på överenskommelser om att t ex de befintliga fastigheterna kan få tomter avstyckade vilka kan ingå i bebyggelsen som helhet. Standarden på befintliga VA-anläggningar måste naturligtvis också undersökas under planarbetet, för att se om de äldre husen bör anslutas till ett gemensamt system. Ur intervjumaterialet framkommer att många planförfattare betraktar anläggningslagen som ett ganska starkt genomförandemedel som ger goda möjligheter att ansluta äldre fastigheter till gemensamma anläggningar. Det är en bakgrund till att genomförandeproblemen inte blir tillräckligt behandlade i planarbeten där befintliga fastigheter ingår.

10.1.2 Utbyggnadsetapper och gemensamma anläggningar

Vid förrättning enligt anläggningslagen inrättas gemensamma anläggningar genom anläggningsbeslut. Vid samma förrättning kan flera anläggningsbeslut fattas vilka vart och ett omfattar en anläggning. Vad som menas med anläggning är inte direkt preciserat i lag och anvisningar. Nyttigheter som ingår i en naturlig bebyggelseenhet kan betraktas som en anläggning, men som vi sett måste ibland flera beslut fattas och därmed flera anläggningar bildas inom samma bebyggelsegrupp. En samfällighetsförening kan dock förvalta flera anläggningar enligt lagen om samfällighetsförvaltning (§§ 50-60 SFL).

Enligt anläggningslagen skall det vid förrättningen sättas andelstal på de samverkande fastigheterna för anläggnings- resp driftkostnader (§ 15 AL). När ett område byggs ut i etapper uppstår alltså problemet att sätta andelstal avseende byggda resp icke byggda anläggningar. I större nybyggnadsområden som byggs i etapper av en exploatör kan det bildas flera anläggningar vid en enda förrättning. Anläggningarna kan som vi nämnt förvaltas av en enda samfällighetsförening som successivt tar över de anläggningar som blir klara. I sådana fall tillämpas ett förfarande med driftkostnader som fördelas i flera etappsteg under utbyggnadsskedet. När första etappens fastigheter slutbesiktigats bidrar de med en viss andel, i nästa etapp blir deras andel lägre genom att fler fastigheter tillkommer, och så vidare. Fastigheternas andelstal under byggnadstiden sätts alltså etappvis i en rörlig serie. De slutliga andelstalen som skall gälla när alla etapper är byggda är bestämt i anläggningsbeslutet.

Planens utformning kan mer eller mindre väl understödja en etapputbyggnad med hänsyn till gemensamhetsbildningen. De tekniska systemens utformning kan ha stor betydelse för avgränsningen mellan olika anläggningar. Intervjuerna visar att det i många fall borde utredas bättre hur en plan vari en successiv utbyggnad föreslås skall kunna genomföras med hänsyn till teknisk utformning och bildandet av gemensamma anläggningar. Utformningen av exploateringsavtal har stor betydelse för att reglera bl a byggarens åtaganden gentemot fastighetsägare under utbyggnadsskedet (jfr Sandblad, avsnitt 4.9).

I vissa fall är det komplicerat att tränga in i hur genomförandet i etapper skall ske, vilket framgår av följande exempel.

Exempel

I Borås kommun har energihushållning i stadsbygget studerats i flera forskningsprojekt. Forsöksområden har byggts, och parallellt med forskningsarbetet har det gjorts stadsplaneförslag som bl a utgått från att husen skall kunna uppvärmas med solvärme.

En sådan plan är upprättad för Kråkhultsområdet, sydväst om Dalsjöfors tätort. Stadsplanen omfattar 53 friliggande villor och 133 hus i grupp. Planen är under fastställelse (november 1980). Omfattande studier ligger bakom planutformningen, som skall ge möjligheter till aktiv och passiv soluppvärmning. Husens läge är bestämda i planen, och det finns regleringar om bl a högsta tillåtna trädhöjd, taklisthöjd och nockhöjd. Viss vegetation bevaras och förstärks mot norrsidan för att skydda mot vindar.

Grupphuset tänks ha gemensamma anläggningar som parkering, lekplatser och kör- och gångytor. Dessutom finns på kvartersmark plats för en provisorisk panncentral som skall försörja grupphuset fram till dess man valt en alternativ uppvärmningsform. Planen redovisar för grupphusens del fyra utbyggnadsetapper. Vidare reserveras på kvartersmark plats för en större solvärmecentral som skulle vara gemensam för de tre första grupphusetapperna. Den provisoriska panncentralen, ledningssystemet samt solvärmecentralen kan förutsättas bli inrättade som gemensamma anläggningar, utifrån den utformning planen fått. Den vindskyddande vegetationen åt norr redovisas i planen som specialområde, liksom de stora ytorna åt söder där planen begränsar trädhöjden. Såväl dessa vegetationszoner som de tekniska anläggningarna kan alltså inrättas som gemensamma anläggningar. Några närmare diskussioner om fördelningen av kommunalt resp enskilt ansvar har inte förts mellan planförfattare och fastighetsbildningsmyndighet. Förmodligen förutsätts ett starkt kom-

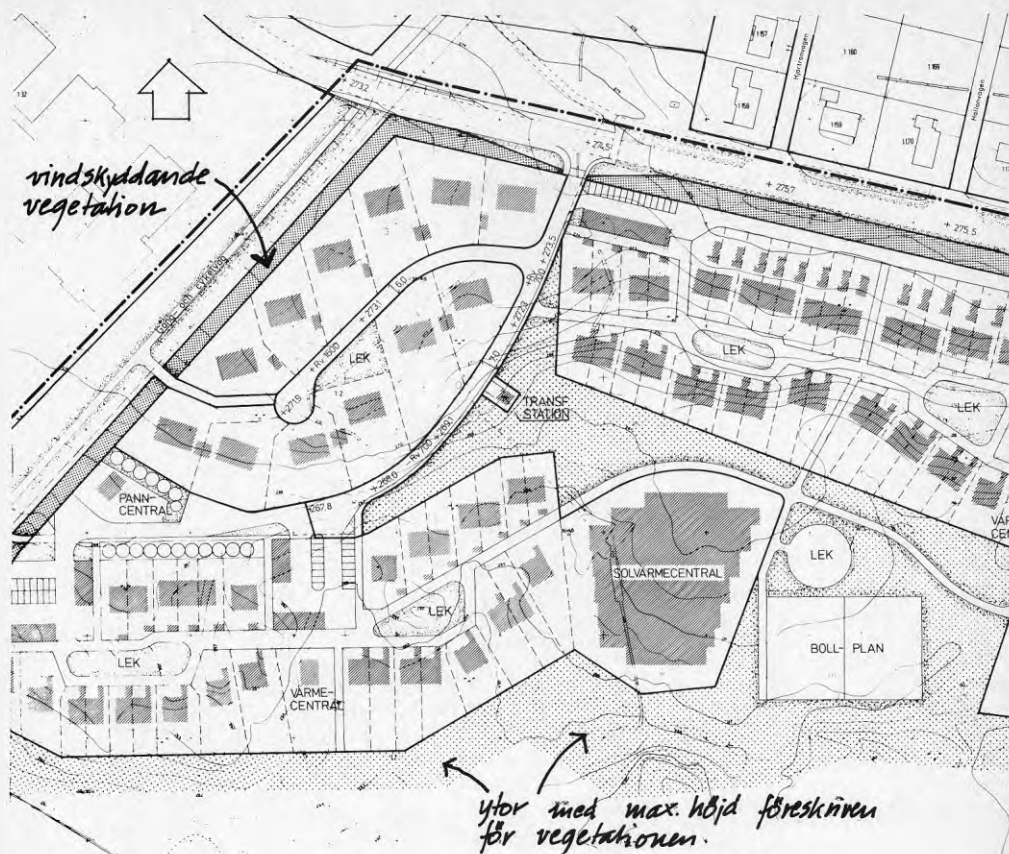


Fig. 10.3.
Utsnitt ur ill.
plan för Kråk-
hultsområdet,
Dalsjöfors,
Borås kommun.

munalt engagemang för att planen skall kunna genomföras. Kommunen äger också marken inom planområdet.

Grupphusetapperna omfattar cirka 25-35 hus vardera. För närvarande finns det dock inte underlag för att bygga en så stor etapp på en gång. Efterfrågan på småhus i grupp som ligger såpass långt bort från Borås centralort har stagnerat, från att ha varit betydligt starkare när planarbetet påbörjades. Ett par, tre hus om året är nu det normala i den här orten.

Planens uppläggning, med etapputbyggnad, gemensamma anläggningar och inbyggda möjligheter att förändra uppvärmningsformen, förutsätter dock en snabbare utbyggnadstakt. En förutsättning för etapputbyggnaden är att det från början byggs en kulvertanläggning som både kan transportera hetvatten från den provisoriska panncentralen och sedan lågtempererat vatten. Om anläggningarna för värmeförsörjningen byggs under lång tid får ex vis ledningar olika kvalitété p g a åldern, vilket skulle innebära problem vid de olika etappernas anslutning till gemensamhetsanläggningen.

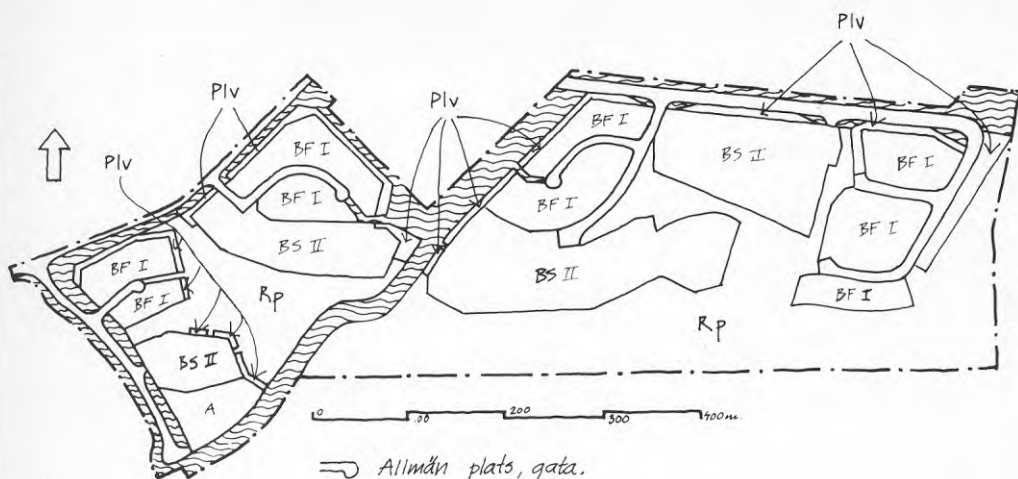


Fig. 10.4.
Planprincip för
Kråkhultsområdet,
Dalsjöfors, Borås
kommun.

- Allmän plats, gata.
 ~~~ Allmän plats, park.  
 A Byggnadskvarter, allmänt ändamål (barnstuga)  
 BFI Byggnadskvarter, friliggande hus, 1 vån.  
 BS II Byggnadskvarter, sammanbyggda hus, 2 vån.  
 PIV Specialområde, vegetation för vindskydd.  
 RP Specialområde, rekreation, viss max. höjd  
 på vegetation m.h.t. solinfall.

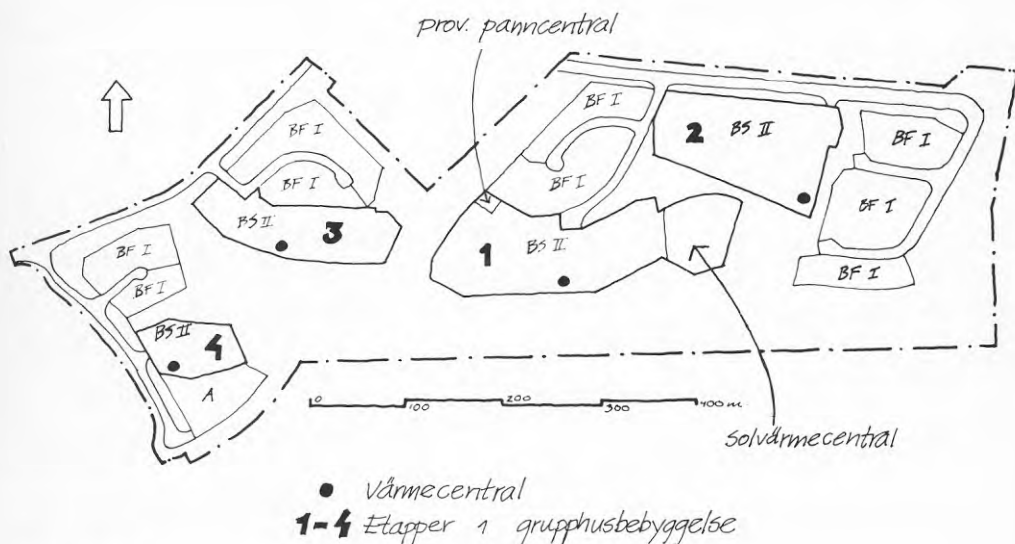


Fig. 10.5.  
Princip för  
etapputbyggnad,  
Dalsjöfors.

- Värmecentral  
 1-4 Etapper i grupphusbebyggelse

Inför den första utbyggnaden måste det bestämmas om det för varje etapp skall bildas en gemensamhetsanläggning, förvaltd av en samfällighetsförening, eller om det skall finnas en övergripande förening för alla etapperna. Förmodligen måste det bli en kombination, eftersom kulvertsystemet måste ses som en nyttighet gemensam för hela området. Ett svårt problem blir att avgöra om en framtida solvärmecentral skall kunna "byggas in" i det första anläggningsbeslutet, eller om det krävs en ny anläggningsförrättning för att i ett senare skede inrätta den som gemensam anläggning. Provisoriska panncentraler kan ägas och drivas av kommunen under en viss utbyggnadstid, "- detta för att styra övergången till annat uppvärmningssystem vid lämplig tidpunkt genom uttaget energipris". (Böös/Nordfeldt, s 74). Om den konventionella uppvärmningen av olika orsaker får bli en permanent lösning vill kommunen kanske föra över dessa panncentraler på enskilt ansvar, vilket kan bli svårt i praktiken.

En diskussion om genomförandet av denna stadsplan finns i Böös/Nordfeldt, s 54 resp s 73. Exemplet visar att det i ett planfall av den här typen krävs en mycket detaljerad beslutsplan för genomförandet, vari bildandet av gemensamma anläggningar är en viktig del. Det bör understrykas att denna plan är ett led i en utveckling mot alternativa uppvärmningsformer. Det blir alltså extremt svårt att tränga in i förvaltningsskedets problem, eftersom det är fråga om ett experiment vars utfall man inte vet. Vid genomförandet måste en viss inriktning väljas som dels verkar framkomlig just då, dels lämnar möjligheter öppna för förändringar som fastighetsägarna kan acceptera och klara av.

Exemplet visar alltså på svårigheterna att generellt utforma en stadsplan som skall vara genomförbar med hänsyn till alternativa uppvärmningssystem. Stadsplanens genomförande är enklare att tränga in i om planarbetet sker delvis parallellt med att anläggningar projekteras. Då är egenskaperna kända hos de system som valts.

#### 10.1.3 Fastighetssamverkan vid olika upplåtelseformer

##### Motiven

Det finns hos främst politiker och planförfattare ett intresse av att föra samman hyresrätts- och bostadsrättslägenheter samt ägda småhus inom samma bostadsområde. Bakom detta ligger bostadssociala ambitioner om att få en allsidig sammansättning av hushåll i området. Sådana ambitioner kan alltså innebära att det krävs en samverkan om gemensamma anläggningar mellan fastigheter med olika upplåtelseformer, men det är också möjligt att delvis uppnå liknande effekter utan en sådan samverkan. Grovt

sett kan ambitionerna/målen vara av två slag:

1 Bostädernas utformning, upplåtelseformer och kostnadsnivå inom ett bostadsområde bör vara sådan att invånarnas åldersfördelning inte blir alltför skev, sett över en längre tidsperiod. Det är ju välkänt hur underlaget för skolor och annan kommunal service kan variera kraftigt i nybyggnadsområden. Ett sådant mål kan dock uppnås genom att olika bostadstyper byggs i mindre, åtskilda enklaver, vilka tillsammans bildar en enhet kring förskola och låg- och mellanstadieskola.

2 Människor ur olika sociala grupper bör bo så att de samarbetar om gemensamma angelägenheter. De lär därigenom känna varandra och de förhållanden olika kategorier av boende lever under. Argument av det slaget är mycket vanliga, och uttrycks ofta i planförfattares arbete och inte minst i arkitektävlingar. För att uppnå sådana mål krävs en tät blandning av bostäder i olika kostnadslägen samt praktiska anledningar för människor att träffas och samarbeta. Detta kan inte uppnås med en uppdelning av bostäderna i enklaver för resp hyresrätt, bostadsrätt och ägda småhus.

Vi måste alltså se samtidigt till dessa två slag av mål när vi tar ställning till i vilken skala som integrationen av bostäder bör ske. När vi tillräckligt långt med att bygga bostäder med olika upplåtelseformer i små enheter som är avgränsade från varandra, eller krävs det en tätare integration för att minska kategoritänkandet? Det finns exempel på att ett plan- och projekteringsarbete har startat med ambitioner om en nära integration, men så småningom hamnat i "enklavprincipen".

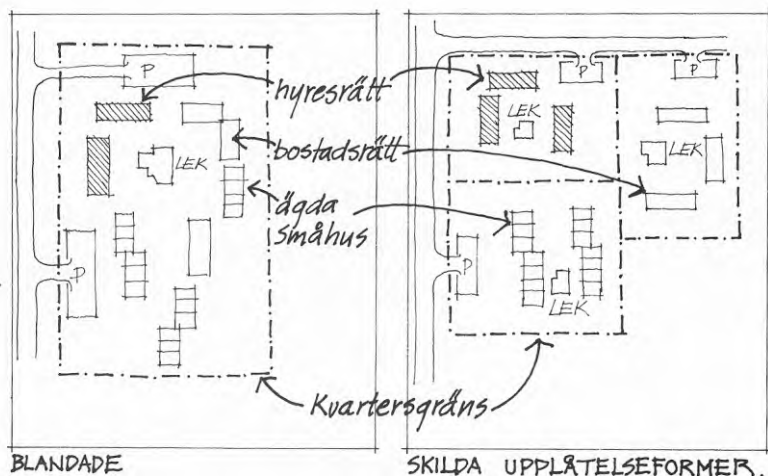


Fig. 10.6.  
Blanda upplåtelseformer eller bygga i enklaver?

Problem vid  
projektering  
och byggande

Att blanda upplåtelseformer påverkar hur projektering och byggande organiseras. Om bostäder med tre upplåtelseformer blandas kan det finnas tre olika byggherrar vars verksamhet måste samordnas. I ett tidigt skede är det svårt att bedöma hur blandningen av bostäder verkligen skall se ut. Stadsplanearbetet har kanske resulterat i en flexibel plan som ger vissa förutsättningar för avgränsningen mellan kommunalt och enskilt ansvar.

Om byggherrar utses tidigt måste de arbeta fram upphandlingsunderlag i nära samarbete. Detta kräver då att förvaltningsenheternas storlek och blandning samt utformningen av tekniska system har klarlagts i ett tidigt skede, vilket kräver ett stort kommunalt engagemang i program- och planfrågorna. Sannolikt kan inte en slutlig detaljutformning bestämmas förrän ett visst projekteringsarbete har gjorts.

Ett alternativ är att kommunen står som huvudman fram till dess anbud på bebyggelsen har tagits in. Därefter fördelas bebyggelsen på tre olika byggherrar som tecknar avtal med entreprenörer (jfr STF 1979, exemplet Norra Oxhagen i Örebro). Här har det då skett en samprojektering som har kunnat successivt klarlägga bland annat hur förvaltningen av de gemensamma anläggningarna påverkas av olika detaljer i utformningen. Genom att upphandlingen av entreprenader skett för området som helhet har samordningen i byggskedet förberetts.

Vilken form av organisation som än väljs så krävs alltså en projektering som är noggrannt samordnad och där detaljutformningen bl a skall ge en klar avgränsning mellan fastighetsägares, boendes, samfällighetsföreningens och kommunens ansvar. Det är naturligt att kommunen via ex vis en bostadsstiftelse och fastighetskontoret har ett stort engagemang i projektet, som helt enkelt är arbetsammare att administrera och styra än ett "traditionellt" projekt.

Under byggskedet kan det uppstå samverkansproblem inom området mellan entreprenörer till tre olika byggherrar. Det är lättare för en byggherre att "behärska" hela utbyggnadsområdet än att tvingas samordna sin verksamhet i tid och rum med andra. En lösning är att byggherrarna bildar ett konsortium såväl för projektering som byggande. Området kan då behandlas mera som en helhet. När förvaltningskedet tar vid skiljs upplåtelseformerna åt, för att sedan samverka inom en samfällighetsförening.

Problem vid förvaltningen:

Vid förvaltningen av de gemensamma anläggningarna kan det uppstå både formella svårigheter och problem av mer social karaktär.

a Olika principer för boendeinflytande

De olika upplåtelseformerna ger de boende olika möjligheter att direkt påverka samfällighetsföreningens verksamhet. Den som äger ett hus ingår som medlem i samfällighetsföreningen. Ägare till bostadsrättslägenhet är också medlem i föreningen via bostadsrättsföreningen. Däremot är det ägaren till en hyresrättsfastighet som är medlem i samfällighetsföreningen, medan hyresgästerna inte kan påverka föreningens verksamhet, enligt de grundregler som gäller. En möjlighet är dock att ägaren till en hyresfastighet ger fullmakt åt hyresgästrepresentanter att företräda fastigheten i samfällighetsföreningen. Äganderätten ger då ett direkt inflytande, bostads- och hyresrätten ett inflytande via representanter. Om exempelvis bostadsrättsföreningen vill hävda sina intressen i en ekonomisk fråga på en stämma är det styrelsen som begär röstning efter andelstal. De enskilda bostadsrättsägarna påverkar då inte frågan på ett direkt sätt.

b Röstning vid föreningsstämmor

Om vi ser till de röstningsregler som gäller vid föreningsstämmor är grundprincipen den att varje röstberättigad medlem har en röst, oavsett antalet ägda fastigheter (huvudtalsröstning). I frågor av ekonomisk betydelse skall röstning ske efter fastigheternas andelstal i gemensamhetsanläggningen, om någon medlem begär det (andelstalsröstning). Det finns också en regel om en medlems högsta röstetal i förhållande till totala röstetalet (48 § SFL). För stadgeändring krävs minst 2/3 majoritet enligt huvudtalsmetoden, ett krav som dock kan formuleras strängare i föreningens stadgar (52 § SFL). I ett område med ett antal ägda småhusfastigheter, en bostadsrätts- och en hyresrättsfastighet kan det exempelvis stadgas att samtliga äganderättsfastigheter plus en hyresrätts- eller bostadsrättsfastighet skall vara ense om en stadgeändring.

c Styrelsens sammansättning

Ett problem som vidare framhålls är att styrelsens sammansättning kan bli skev, till förmån för småhusägarna gentemot de boende i bostadsrätts- resp hyresrättslägenheter. Samfällighetsföreningens stadgar kan dock föreskriva hur styrelsen skall vara sammansatt. Det är dock oklart om stadgarna kan utformas så att de ger hyresgäster möjlighet att utse styrelseledamöter, om vi ser det formellt utifrån lagstiftningen.

Den här översikten antyder att det finns krångliga men framkomliga vägar att fördela inflytandet inom samfällighetsföreningen på de olika upplåtelseformerna. Ändå finns det kvar skillnader beroende på att äganderätten ger ett direkt inflytande, bostads- och hyresrätten ett inflytande via representanter.



En utgångspunkt för vidare studier av dessa problem kan då vara följande: lagstiftningen ger ett slags formellt "skyddsnät" för röstning om ekonomiska frågor, så att hyresrätts- och bostadsrättsfastigheter kan hävda sina intressen gentemot ägda småhusfastigheter. Hur sedan dessa tre intressen i praktiken står mot varandra vid föreningsstämmor beror på en mängd andra förhållanden. Många boende är förmodligen inte alls medvetna om att röstning kan begäras, eller om skillnader mellan ekonomiska frågor och andra frågor. Det här demokratiproblemet måste studeras i detalj i olika samfällighetsföreningar för att det skall visa sig om ex vis småhusägare verkligen dominerar stämmans beslut.

Styrelsens sammansättning och arbete har stor betydelse för samfälligheten. Även i det här avseendet finns det möjligheter att nå en likställighet mellan de olika upplåtelseformerna, men praktiska fall får visa hur möjligheterna utnyttjas och om olika styrelsesammansättningar anses ge skilda resultat för hur ett integrerat område förvaltas.

#### d Fastighets-skötsel

Ett område där olika upplåtelseformer är blandade kan komplicera fastighetsskötseln. Det blir svårare för ex vis en kommunal bostadsstiftelse att ha en rationell skötsel av fastigheterna om de ligger insprängda bland andra former av bebyggelse. En lösning är att bostads- och hyresrättsfastigheter åstadkommer en gemensam fastighetsskötsel, ex vis genom att ha en fastighetsskötare inom ett bostadsområde. Samfällighetsföreningen ansvarar för skötsel och underhåll av de gemensamma anläggningarna som gräsytor, planteringar och parkeringsplatser. Gränsdragningen mellan vad som hör till fastighetens skötsel resp till områdets kan vara besvärlig, ex vis vad gäller storsoprum. Fastighetsskötseln brukar framhållas som en relativt komplicerad fråga när olika upplåtelseformer blandas, dock utan att vara avgörande för om den bebyggelseprincipen skall väljas eller inte.

#### e Sociala motsättningar

Ett grundläggande motiv för blandade upplåtelseformer är som vi visat att människor ur olika sociala grupper bor tillsammans, samarbetar om områdets skötsel och lär känna varandra. Å andra sidan är ett vanligt argument mot att blanda upplåtelseformer att det kan ge upphov till sociala motsättningar och konflikter. Eftersom bostaden är en vara på en bostadsmarknad kommer hushåll med små resurser att bo i hyresrätter, medan resursstarkare hushåll kan köpa sin bostad. Denna socio-ekonomiska segregation kan också medföra att hushåll med sociala problem utgör en större andel i hyresrättsområden än i bostadsrätts- och småhusområden. Det finns då ex vis risk för att boende som betraktar sig som "skötsamma" står mot "icke skötsamma" inom en samfällighetsförening. Vi hävdar inte att det är på

det sättet, utan att argument av den här typen finns.

Exempel:  
Skintebodalen  
Samfällighets-  
förening

Skintebodalens Samfällighetsförening i Göteborg är en av landets största med 479 ägda småhus och 361 bostadsrättslägenheter. De senare är fördelade på fem fastigheter med bostadsrätt, vilka samverkar med småhusfastigheterna om en mängd nyttigheter, som VA- och garageanläggningar, tre stora och flera mindre kvarterslokaler, friytor, lekplatser, gator inom området m m. Området byggdes 1974-76, med en bostadsrättsförening och Skånska Cementgjuteriet som byggherrar. Området projekterades som en enhet och Skånska Cementgjuteriet byggde det hela. De samordningsproblem som vi allmänt antydde var förmodligen inte så stora i det här fallet.

En övergripande samfällighetsförening förvaltar huvudparten av de gemensamma anläggningarna, såsom ledningssystem, garageanläggningar och kvartersgårdar. Dessutom finns åtta små samfällighetsföreningar om ca 80-120 bostäder. I en av dessa ingår enbart två bostadsrättsfastigheter, medan ägda småhus och bostadsrättsfastigheter samverkar i de övriga sju. Genom den här konstruktionen har således småhus resp bostadsrättsfastigheter andelstal för utförande och drift dels i en stor övergripande gemensamhetsanläggning, dels i åtta mindre. De små föreningarna ansvarar för friytor och lekplatser, och disponerar över var sin samlingslokal. Det är en mycket stor skillnad i ansvarsfördelning mellan den stora föreningen och de små.

I stadgarna är föreskrivet att i den stora föreningens styrelse skall ingå en representant från var och en av de små föreningarna. Dessa väljs på småföreningarnas höststämmor. Här kan alltså småhus- eller bostadsrättsägare komma ifråga, eftersom inget är stadgat om styrelsens sammansättning i det avseendet. Inte heller inom småföreningarna är det föreskrivet i stadgarna något om styrelsens sammansättning vad gäller bostadsrättsägare - småhusägare.

Erfarenheter

I stort sett har denna samverkan mellan bostadsrätts- och äganderättsfastigheter fungerat bra under de 5-6 år området förvaltats (enligt intervjuer och egna erfarenheter av styrelsearbete). Några förklaringar till det kan vara:

1 Bebyggelsen är homogent uppbyggd. Besökare ser ofta inte skillnaden mellan radhus och flerfamiljshus. Alla parkerar i gemensamma garage. Det är förmodligen väldigt viktigt att de ägda husen inte har privata trädgårdar, utan all mark utanför staket och grindar är gemensam. Inte heller de dyrare vinkelhusen bryter sig ut, utan hela



de krav som ställts i det praktiska förvaltningsarbetet. Bostadsrättsfastigheterna har bara behövt att hävda sin rätt genom andelsröstning vid ett par tillfällen. Sakfrågan har då varit om platserna i de gemensamma garagen skall fördelas på bestämda småhus resp lägenheter, vilket bostadsrättsföreningen motsatt sig. En intressant erfarenhet är förstås att det allra mesta på stämmorna avgörs genom acklamation; man ser då ingen skillnad mellan småhusägare och bostadsrättsägare.

3 Det är ungefär samma kategori av människor som bor i de två bostadsformerna; unga familjer dominerar. I lägenheterna bor dock en grupp äldre, och vi hävdar att den täta blandningen av bostäder är värdefull i vissa avseenden. Barnen har en påtaglig kontakt med äldre; de får hjälp eller tillrättavisningar, allt efter vad som händer. Den typen av kontakter uppstår inte i ett område där bostadsformerna skiljts åt i enklaver.

Det finns detaljproblem som inte är särskilt allvarliga. Ett sådant är att boende i bostadsrättslägenheter förmodligen har svårare än småhusägarna att se gränsdragningen i ansvar mellan bostadsrättsföreningen, den lilla och den stora samfällighetsföreningen. Exempelvis hör utrustningen i tvättstugorna till bostadsrättsföreningen. Fel som uppstår kan klaras av dess fastighetsskötare, medan själva byggnaderna förvaltas av den stora samfällighetsföreningen. Staket till uteplatserna underhålls egentligen av bostadsrättsföreningen, som dock har uppmanat den enskilde att klara underhållet för att få ner kostnaderna. Rabatterna längs staketet hör till den lilla samfällighetens ansvar.

I flera av småföreningarna klarar man merparten av arbetsuppgifterna genom eget arbete. För småhusägarna i en delsamfällighet framstår det direkt i kronor vad det egna arbetet är värt. Däremot debiteras medlemmarna i bostadsrättsföreningen en avgift till de små samfällighetsföreningarna som är utslagen över samtliga åtta delsamfälligheter. En boende i bostadsrätt kan alltså inte lika påtagligt se hur en egen arbetsinsats inom delsamfälligheten minskar utdebiteringen. Det rör sig om småsummor, men principen är inte riktigt bra.

Kanske är bostadsrättsägare något mer oklara över boendesituationen och ansvarsfördelningen än småhusägarna. Att bo i bostadsrätt innebär vissa skyldigheter och rättigheter, att bo inom en samfällighetsförening innebär andra. Detta har dock knappast påverkat det praktiska förvaltningsarbetet i Skintebo.

Sammanfattande  
bedömning

En allmän erfarenhet från intervjuerna är att många frågar sig varför ett krångligare sätt att bebygga och förvalta ett område väljs framför ett enklare sätt där skilda enklaver med olika upplåtelseformer läggs nära varandra, dock utan att formellt samverka. Vi menar att det mest grundläggande för planförfattaren och planpolitikern är att ta ställning till detta "varför". Det finns dock kvalitéter med blandade upplåtelseformer som inte kan uppnås med en enklavuppdelning, men att hävda dessa kvalitéter, att ge dem mått och tyngd i en kostnadsdiskussion är inte lätt, bl a därför att motiven är oklart uttryckta. Det finns också argument om att grunderna i bostads- och välfärdspolitiken behöver ändras som en förutsättning för att ett verkligt integrerat boende i social mening skulle kunna uppstå. En detaljerad erfarenhetsåterföring från samfällighetsförvaltning är nödvändig för ställningstaganden för och emot blandade upplåtelseformer.

10.1.4 Samfällighetens storlek

Föreställningar  
om gruppstorlek

I många fall bidrar planutformningen till en uppdelning av ett bostadsområde i bebyggelsegrupper. Planförfattaren tänker sig uppnå vissa kvalitéter genom att gruppera bebyggelsen på ett visst sätt.

Exempel

En av huvudprinciperna bakom planförslaget för Brudhammarområdet i Stenungsund är följande: (se fig 10.2).

"Gruppera lägenheterna i överblickbara enheter ("byar") med 10-30 hushåll i varje grupp. I en grupp av den storleken känner man människorna till utseendet, man hälsar men man känner sig inte tvingad att umgås. I en alltför liten grupp finns det risk att man "nöter" på varandra, i en alltför stor grupp är man anonym. Genom att ge husgruppen en viss storlek och utformning kan man, tror vi, initiera en positiv social gemenskap". (Ur beskrivning till stadsplan för Brudhammar, Stenungsunds kommun. VBB, reviderat förslag april 1976.)

Principer och föreställningar av det här slaget utgår oftast inte från hur det praktiska förvaltningsarbetet kan tänkas påverka det sociala livet. Det är mest en fråga om hur rummets utformning påverkar människors sätt att mötas, att umgås, att bilda en gemenskap. Det är också i hög grad föreställningar på en osäker grund, även om många iakttagelser av praktikfall och lång erfarenhet kan ligga bakom.

Många av de vi intervjuat ser samfälligheters och bebyggelsegruppers storlek som en viktig fråga. Tidigare har vi konstaterat (kap 7) att gemensamma angelägenheter kan uppfattas som en förutsättning för vissa kvalitéter i boendet. Vi har också sagt

att det man har gemensamt av praktiskt slag ger upphov till kontakter av olika djup, till händelser, till samarbete.

Att bilda gemensamma anläggningar och samfällighetsföreningar är en formalitet som alltså kan påverka sociala förhållanden i ett område, mer eller mindre genomtänkt eller "planerat". Eftersom det nu finns formella regler för gemensamma angelägenheter borde det vara naturligt att en diskussion om bebyggelsegruppers utformning och storlek i högre grad än hittills utgår från erfarenheter av samfällighetsförvaltning.

Om vi först renodlat ser till samfälligheters storlek finns det många uppfattningar om vad som är optimalt. Alltför små föreningar sägs ge problem bland annat med att få representanter till styrelsen. I stora föreningar sägs tankarna om gemenskap försvinna, och styrelsen blir betraktad snarast som en myndighet. I intervjuer och ur andra källor framgår att gränserna för vad som är "lämpligt" ligger mellan 25-30 upp till 150-200 bostäder. Att det

finns så olika uppfattningar menar vi är helt naturligt, och betyder inte att den ena sidan i det här storleksintervallet är riktigare än den andra. De olika uppfattningarna beror sannolikt på att varje person har fler variabler i tankarna än just samfällighetsföreningens verksamhet, så som den är reglerad i stadgar och anläggningsbeslut.

Samverkande egenskaper i bebyggelse och förvaltning

Vilka egenskaper i en bebyggelsegrupp måste beaktas när vi vill ta ställning till vad som är en "bra" storlek på en samfällighet? Ett förslag till uppdelning av problemet är följande:

- 1 Bebyggelsegruppers storlek.
- 2 Delområden inom en bebyggelsegrupp.
- 3 Detaljutformning av ett område.
- 4 Förvaltningens organisation.
- 5 Förvaltningens innehåll.

1 Bebyggelsegruppers storlek

Bebyggelsegruppens storlek har självklart en stor betydelse. Den sätter gränser för vad vi upplever som en hemmiljö, vilka vi känner igen som grannar, vilka barn som leker i samma lekpark eller på samma närlekplats och för en mängd andra förhållanden. I forskningen kring detta finns gruppbyggningar på olika nivåer, från ex vis Ingrid Sjöstrands samhem med 20-30 bostäder, till grupper inom stadsdelar med uppåt 1 000 bostäder. Olika gruppstorlekar har alltså betydelse för skilda sidor av vårt samarbete och våra kontakter i ett bostadsområde. Flera forskare föreslår en minsta grupp som ryms inom intervallet 10-60 bostäder (Lidmar m fl s 99). Inom en sådan grupp kan föras en diskussion och samtliga känner igen varandra.

En större grupp omfattande 150-200 bostäder skulle kunna vara nästa gruppbyggning, kanske motsvarande en förvaltningsenhet. I en sådan grupp känner man igen de flesta och kan uppleva bebyggelsegruppen som ett "hemkvarter".

Flera forskare påpekar samtidigt att den minsta gruppen inte får upplevas som alltför sluten och påtvingad. Den behöver alltså inte vara geografiskt avgränsad från resten av bebyggelsen, utan kan särskiljas ex vis genom hur entréer ligger. Smågruppers områden bör ge möjligheter till sociala kontakter som "överlappar" varandra.

Det bör påpekas att forskningen kring detta tema utgår främst från sociala förhållanden och inte så mycket från de tekniska och ekonomiska förutsättningarna. Däremot är det vanligt, som vi visat exempel på, att arkitekter gestaltar ett bostadsområde utifrån uppfattningar om förhållandet mellan bebyggelsegruppers storlek och gemenskap mellan boende. I sådana fall överförs alltså teorier om gruppstorlek till en teknisk utformning.

## 2 Bebyggelse i avgränsade enheter

Nästa egenskap är avgränsningen av bebyggelsen i mindre enheter. Det är uppenbart att planens utformning i det här avseendet kan påverka gemensambildningen och samfällighetsförvaltningen ganska kraftigt.

### Exempel a: Små delområden, se fig. 10.2.

Ett område med ca 70 bostäder som är uppdelat i tre delområden kan ge både för- och nackdelar ur förvaltningssynpunkt. Med en samfällighetsförening kan det uppstå rättviseproblem; ett delområde får kanske pengar till förbättringar medan andra får vänta. Det blir gruppbyggningar. Samfällighetsföreningen upplevs inte som ett samlande organ för alla. Området är samtidigt för litet för att det skulle bildas tre gemensamhetsanläggningar. Ledningssystem och grönområden är naturligt gemensamma och bör inte splittras upp på tre anläggningar. En övergripande samfällighetsförening och tre mindre skulle vara en lösning, men den är kanske mindre meningsfull i ett så litet område. De små delområdena om 20-25 bostäder har samtidigt ett värde enligt den diskussion vi fört tidigare. (enligt intervju med styrelseresrepresentanter i Brudhammars samfällighetsförening, Stenungsunds kommun.)

### Exempel b: en tydlig geografisk avgränsning

Kvarteret Hunneberg i Borås är ett småhusområde med 204 bostäder. Det förvaltas av en samfällighetsförening och utgör en bestämt avgränsad bebyggelsegrupp. Åt två håll begränsas det av en matarled resp ett skolområde, medan det på övriga sidor avgränsas av brant terräng. Området är mycket tätbebyggt och i detaljutformningen saknas i stort sett mindre gruppbyggningar. Bebyg-

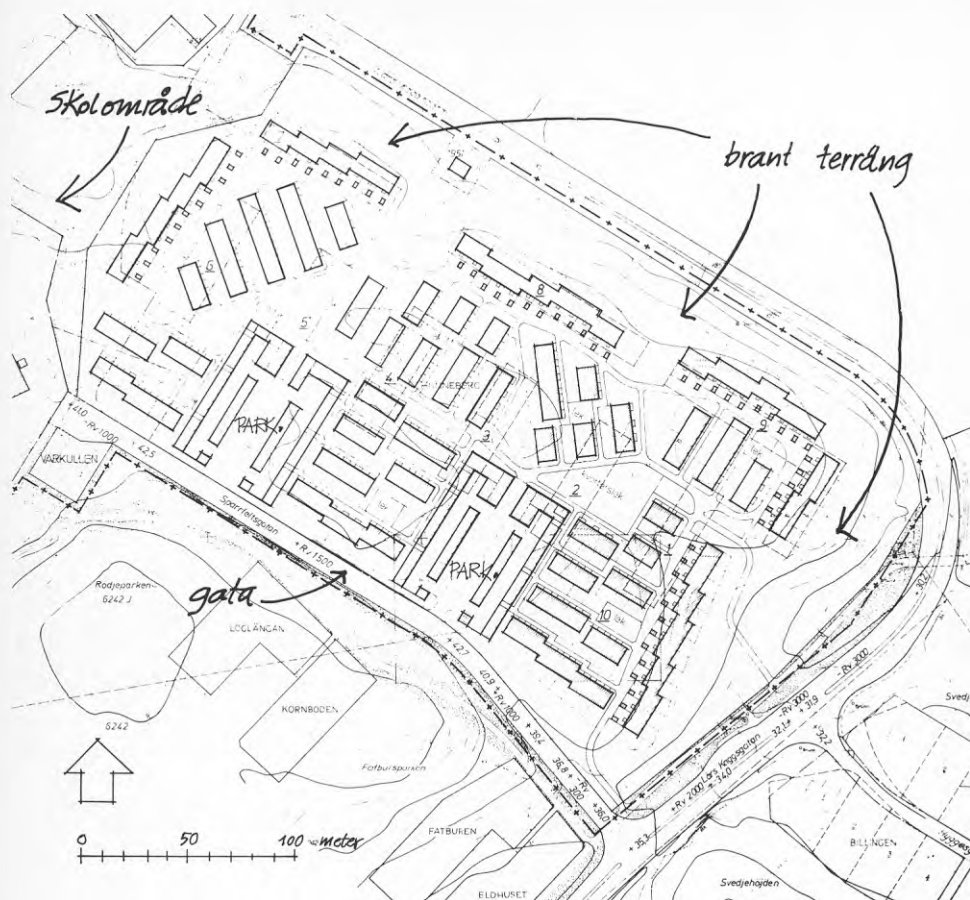


Fig. 10.8.  
Kv. Hunneberg i  
Borås, ill. plan.

gelsen har även på det sättet karaktären av en enhet, vilket kan överföras till hur de boende upplever samfällighetsföreningen och det gemensamma arbetet. Det är en stor uppslutning kring samfällighetsföreningens arbete. (enligt intervju med styrelseordförande i Hunnebergs samfällighetsförening, Borås kommun.)

Dessa exempel är indicier på att bebyggelsens utformning i grupper kan påverka "kvaliteten" i samfällighetsförvaltningen. De visar också att gruppstorlekar inte kan diskuteras fristående från andra egenskaper. Inget säger att en samfällighetsförening med 200 hus fungerar sämre än en förening med 100 hus.

3 Detaljutformning inom bebyggelsegruppen

Den tredje egenskapen är mera svärfångad; planens utformning kan påverka de boendes delaktighet i samfällighetsföreningen. Husens gruppering kring gångstråk av genomgångs- resp återvägskaraktär, entréförhållanden, parkeringars, friytors och gemensamma lokalers lägen är förhållanden som binder



ihop resp skärmar av boende från varandra. En medveten detaljutformning av sådana förhållanden kan säkert förstärka en samfällighetsförenings karaktär av enhet och gemensamhet. En ambition kan vara att den fysiska utformningen skall ge alla boende i en samfällighetsförening ungefär samma förutsättningar att ingå i det gemensamma. Ingen skall hamna direkt utanför. Detta förutsätter alltså att gemensamhetsbildningen kan tänkas igenom så noga i planarbetet och i projekteringen av området.



*Fig. 10.9.a,b.  
Detaljer i utformningen, såsom entréer mot baksidor.....*



*...eller gångstråkens karaktär kan förstärka eller försvaga det "gemensamma" i vid mening.  
(kv. Hunneberg, Borås)*

En viktig detalj är avgränsningen mellan gemensamma och privata ytor (jfr avsnitt 10.3, exemplet Skintebodalen). Det finns åtskilliga exempel på att oklarheter i det här avseendet bl a kan leda till att vissa av de boende lägger beslag på gemensamma ytor. Det kan vara gräsytor runt gavelradhus eller gemensam mark utanför den egna uteplatsen. Graden av en sådan privatisering beror naturligtvis också på hur information om det privata resp det kollektiva sprids, och på hur styrelsen övervakar att vissa principer följs.

Det finns även det omvända förhållandet att vissa ytor inte är attraktiva för en gemensam användning utan hellre borde tillhöra en privat tomt. Överblivna ytor som ingen känner ansvar för blir ofta fula inslag i området.

#### 4 Förvaltningens organisation

Vi har hittills talat om egenskaper hos själva bebyggelsen. En "lämplig" samfällighetsstorlek påverkas dessutom av hur förvaltningen är organiserad. Vi kan se på tre typfall:

a En eller flera anläggningar förvaltas av en enda samfällighetsförening.

b Anläggningarna förvaltas av en övergripande samfällighetsförening för t ex VA-anläggningarna, medan mindre föreningar inom den övergripande förvaltar ex vis lekplatser och friytor inom delområden.

c Bostadsområdets gemensamma anläggningar förvaltas av likvärdiga samfällighetsföreningar. Det finns alltså ingen övergripande förening.

I större områden är typ b vanlig, men det finns även relativt stora områden som förvaltas av en enda förening (typ a). Typ c är ovanlig, eftersom den förutsätter att bebyggelsen är grupperad i enheter som var och en kan kopplas till ledningsnät och allmän väg. Om så inte är fallet uppstår det besvärliga gränsdragningsproblem mellan samfällighetsföreningars områden.

I fall b kan det problemet uppstå att de små delföreningarna får för litet ekonomiskt ansvar i förhållande till den övergripande föreningen. Även om det praktiska arbetet med gräsytor och lekplatser inom den lilla föreningen är viktigt, kan medlemmarna uppleva det som att den övergripande föreningen är den styrande. Den får karaktären av myndighet som delegerat vissa mindre viktiga frågor.

#### 5 Förvaltningens innehåll

Vilka nyttigheter som en samfällighetsförening förvaltar påverkar också vår uppfattning om en "lämplig" föreningsstorlek. Vi har sett exempel på gemensamma anläggningar som enbart består av VA-ledningar och centralantenn. Det spelar inte stor roll

för samfällighetsföreningens arbete eller för samhörighetskänslan om en sådan samfällighet omfattar 100 eller 300 fastigheter. Helt annorlunda blir det med anläggningar som garage, kvarterslokaler och lekplatser, vilka ger anledningar till praktiskt samarbete (jfr avsnitt 7.2).

#### Sammanfattande bedömning

Vårt arbete ger inte underlag för några bestämda rekommendationer. För det behövs detaljstudier av samfälligheter med olika karaktär. Punkterna 4 och 5 kan dock leda till den slutsatsen att en övergripande samfällighetsförening bör förvalta anläggningar av typen VA-system och annat som har en klart övergripande karaktär i området. Så långt det är möjligt bör ansvaret för garage, kvartersgårdar och andra gemensamma lokaler och ytor ligga på delföreningar. En inriktning av det slaget kan i många fall uttryckas i planens utformning.

En naturlig slutsats är vidare att punkterna 1 till 5 utgör en helhet när vi vill avgöra vad som är en optimal samfällighetsstorlek. Det ena förhållandet beror av och påverkar det andra. En ganska stor men väl avgränsad bebyggelsegrupp vars inre utformning inte ger upphov till särskilda gruppbildningar kan ge fina förutsättningar för en samfällighetsförvaltning med en enda förening. Ett lika stort område med en inre uppdelning i grupper ger kanske inte lika bra resultat.

#### Sammanfattning 10.1

- Utformningen av detaljplanen påverkar möjligheten att bilda gemensamhetsanläggningar, samt får effekter i förvaltningsskedet.
- I planer där nya fastigheter skall samverka med befintliga uppstår genomförandeproblem som planförfattare ofta inte tränger in i.
- Etappvis utbyggnad av ett område ställer speciella krav på hur tekniska anordningar skall utformas och hur bildandet av gemensamhetsanläggningar skall genomföras.
- Om boende från olika upplåtelseformer skall samverka i en samfällighetsförening uppkommer praktiska problem som måste bearbetas redan innan genomförandet sker.
- Faktorer som utformning av, innehåll i och storlek på området samverkar när en optimal samfällighetsstorlek skall bestämmas. Planförfattare kan genom att medvetet arbeta med de här faktorerna skapa förutsättningar för väl fungerande föreningar.

## 10.2 Redovisning i detaljplan

## Inledning

"Om planen förutsätter att gemensamhetsanläggning skall inrättas med stöd av anläggningslagen, skall detta anges samt vad detta innebär beträffande samverkan mellan fastigheter för utförande och drift av anläggningen."

(Statens Planverk: Detaljplaneanvisningar s 11).

Om planen förutsätter att gemensamma anläggningar skall inrättas så innefattar planfastställelsen att för- och nackdelar för fastigheterna anses prövade (6 § AL). Planbeskrivningen och en ev kartredovisning skall alltså ge underlag för en sådan bedömning.

Begreppet "redovisning" kan delas upp i två aspekter som gäller:

- 1 Planbeskrivning.
- 2 Beteckningar och bestämmelser.

## 10.2.1 Redovisning i planbeskrivning

## Planbeskrivning

Huvuddelen av de förrättningslantmätare och granskande tjänstemän vid lantmåteri- och planenheter som vi intervjuat anser generellt att redovisningen av gemensamma anläggningar i planer är bristfällig. En allmän tendens tycks dock vara att detta förbättrats under de senaste två-tre åren. Det är naturligt eftersom alltfler planförfattare träffar på problemet vid upprepade tillfällen.

I många fall är det uppenbart dels att en gemensam anläggning är lämplig att utföra, dels vilka fastigheter som bör knytas till den. Att redovisningen i sådana fall är knapphändig behöver alltså inte betyda att den är bristfällig.

Vilka typer av brister är det då som framhålls? Från vilka grunder utgår kritiken?

## Formella krav och formella brister

Från intervjuer och annat material har vi fått uppfattningen att det är i få fall som planer har formella fel när det gäller redovisningen av gemensamma anläggningar. Sådant skulle ex vis kunna innebära att länsstyrelsen krävde en komplettering av planhandlingarna för att rätt kunna bedöma dem.

De regler som främst styr planförfattaren i det här avseendet är:

- 1 16 § byggnadsstadgan som kräver att planförslag skall åtföljas av bl a tekniska och ekonomiska utredningar om förutsättningar för planens genomförande. Exemplifieringen i paragrafen säger inget om just gemensamma anläggningar, men dessa får anses ligga inom paragrafens mening.

2 6 § anläggningslagen som innebär att i en fastställd plan får det anses prövat att en anläggning har fördelar som överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

3 Anvisningarna i Statens Planverk 1976: Detaljplaneanvisningar, som bl a säger: "Om visst behov bör tillgodoses genom gemensamhetsanläggning innefattar planfastställelsen en bedömning av anläggningens för- och nackdelar för de deltagande fastigheterna. Underlag för denna bedömning bör redovisas i beskrivningen." (s 11).

Brister i planredovisningen av den här formella karaktären uppstår främst i fall då befintlig bebyggelse förutsätts samverka med ny bebyggelse, eller i planfall inom innerstadsdelar och förnyelseområden. Det kan exempelvis vara komplicerat att beräkna det ekonomiska utfallet av en anläggning i ett innerstadskvarter, där ett antal fastigheter tänks samverka om soprum, gårdsutrymmen och kanske ledningssystem. En stadsplan som inte redovisar några ekonomiska kalkyler över anläggande och drift av en sådan anläggning kan sägas ha formella brister enligt de regler vi visat. Stadsplaneförslag i innerstadsdelar är också de fall vi träffat på där länsstyrelser krävt kompletteringar med stöd av 16 § i byggnadsstadgan.

#### 10.2.2 Redovisning i beteckningar och bestämmelser

##### Krav på bestämmelser

I många fall anges inga särskilda beteckningar och bestämmelser för mark som är avsedd för gemensamhetsanläggningar. I Statens Planverks Detaljplaneanvisningar sägs att sådana oftast inte är nödvändiga, utöver att marken punktprickas (s 51). Beskrivningen och illustrationsmaterial skall kunna ange vilka förutsättningar planen ger för bildandet av gemensamma anläggningar. Det har dock blivit relativt vanligt att den mark som tänks vara tillgänglig för gemensamma anläggningar betecknas med bokstaven g och en ev tilläggsbokstav, såsom l för lekplats, samt ges en särskild bestämmelse.

##### Gemensam anläggning på specialområde

För byggnadskvarter och specialområden är stadsplanbestämmelser obligatoriska. Bestämmelsen för ett specialområde säger inget om vilken intressent som ansvarar för att markens användning blir den avsedda. Det finns exempel på att planförfattare tänker sig att gemensamma anläggningar skall kunna bildas inom specialområden. Det kan vara fråga om ex vis en bollplan eller en vegetationszon som har en vindskyddande uppgift kring bebyggelsen. Vid planens upprättande kan det vara oklart om en viss anläggning skall ligga på kommunalt eller enskilt ansvar, eller om ansvaret skall delas. Det står då öppet att i ett senare skede bestämma ansvarsfördelningen.

Gemensamma anläggningar kan alltså bildas inom specialområdet även om det inte står uttalat i planbeskrivningen. Det är oklart om bildandet av gemensamma anläggningar inom specialområde helt följer byggnadslagstiftningens mening.

Andra fall av osäkerheter

I andra fall avses t ex utrymme för tekniska system inrättas som gemensamma anläggningar på kvarterersmark, medan det vid planens genomförande blir klart att exploatören bygger anläggningen och kommunen sedan övertar den. Här kan då detaljproblemet uppstå att en kommunal VA-anläggning, redovisad som u-område på kvarterersmark i stadsplanen, oftast ges ett större utrymme i planen än det utrymme som motsvarande enskild anläggning ges. Kommunen måste alltså vid ett sådant övertagande anses kräva ett utrymme på kvarterersmark som motsvarar det fall att planen hade redovisat utrymmet som u-område på kvarterersmark.

Sådana fall av osäkerhet uppstår när detaljplaner upprättas som avses vara genomförbara med hänsyn till olika alternativ. Problemet minskar om planupprättandet ligger närmare knutet till projekteringskedet (jfr förslag till ny plan- och bygglag som förespråkar en detaljplaneläggning som mera styrs av projekterings förutsättningar).

Behövs en ny kategori av område?

En tänkbar fjärde kategori av område vid sidan av byggnadskvarter, allmän plats och specialområden skulle kunna avse ett gemensamt men i förhållande till kommunen enskilt intresse. Ingen av de intervjuade anser dock att det finns behov av en sådan särskild kategori. Möjligheten till planredovisning av gemensamma anläggningar anses vara tillräcklig med nuvarande detaljplaneinstrument.

X-områden i stadsplan

Det förekommer att sådana gångvägar på kvarterersmark eller inom specialområde som skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik redovisas som x-områden i stadsplanen. Som vi tidigare visat (avsnitt 9.4) undantog regeringen i ett planfall från 1978 ett sådant x-område från fastställelse. Detta borde enligt motiven ha redovisats som allmän plats eftersom det kunde uppfattas som en del i ett övergripande gångvägnät. Detta fall uppfattas som en principanvisning om att sådana vägar bör redovisas som allmän plats (jfr Lantmäteriverket, Inf blad 1979-04-04). I de fall vägar redovisas som x-områden borde detta utesluta att de inrättas som gemensamhetsanläggning, dvs kommunen tar över ansvaret för dem (Lantmäteriverkets tolkning). Det förekommer alltså fortfarande redovisning av vägar som x-områden i stadsplaner (enligt intervju vid Statens Planverk).

## 10.3 Planprocessen - några erfarenheter

Fördelningsfrågor - se kap 9.

I ett tidigare kapitel har vi behandlat de fördelningsfrågor som uppstår när gemensamma anläggningar kommer till användning. Vi konstaterade att det är i få kommuner som en politisk diskussion har uppstått om detta, och vi skisserade några typer av situationer som kan starta en sådan diskussion.

Programskrivning

Ett förhållande som vi inte nämnde tidigare är att programarbetet för detaljplaner varierar i omfattning och kvalitét dels mellan olika kommuner, dels mellan olika planfall i en kommun. Det är förmodligen ovanligt att program upprättas och behandlas av byggnadsnämnden på ett sådant sätt att fördelningsprinciper kan belysas och diskuteras. Det är tänkbart att i ett viktigt planfall göra en programutredning och få fram riktlinjer för planinnehållet bl a vad gäller enskilt kontra allmänt ansvar. Flera intervjupersoner framhåller att det vore önskvärt med en bättre politisk styrning över huvud taget av stadsplanekvalitéer med hjälp av ett fördjupat programarbete.

Samråd planförfattare-fastighetsbildningsmyndighet

Ett problem som de flesta intervjuade framhåller är att samråd och diskussioner mellan planförfattare och fastighetsbildningsmyndighet har för liten omfattning och inte är tillräckligt inträngande. De formella kraven på samråd och remisser är dock uppfyllda (enl 14 § resp 17 § BS). Bristerna består alltså i att samrådet i många fall inte går tillräckligt djupt i förhållande till genomförandeproblemen. I fall där planförfattaren tänker sig att befintliga fastigheter skall samverka med nya fastigheter överklagas kanske ett sådant anläggningsbeslut, och de befintliga fastigheterna kan komma att stå utanför gemensamhetsanläggningen. Ett sådant genomförandeproblem hade kunnat behandlas i ett tidigare skede och gett planen en något annorlunda utformning.

Den allmänna bild vi fått är att det fortfarande finns en skarp gräns mellan arbetet med planutformning och arbetet med genomförandet. Även i planer där fastighetsbildare säger sig se svåra genomförandeproblem har inte samrådet med planförfattaren varit mer omfattande än i enklare fall.

Det finns ett par förklaringar som uttrycks ganska samstämmigt:

1 Många planförfattare intresserar sig alltför lite för genomförandefrågor, och även kunskaperna om sådant kan vara bristfälliga.

2 Såväl utbildningen som yrkesarbetet är "av tradition" uppdelade i dessa två fack.

Förbättringar kan alltså ligga i antingen att yrkeskategorierna samarbetar i planskedet i stället för samråd, eller att planförfattare stärker sin kompetens och sitt intresse för genomförandefrågorna.

Många intervjuade pekar vidare på det viktiga att förslaget till ny plan- och bygglag innehåller krav på genomförandebeskrivningar till planer.

Förmågan att  
leva sig in i  
planens effekter

På flera ställen har vi behandlat samspelet mellan ett områdes utformning, dess förutsättningar för förvaltningsarbetet och gemenskap mellan de boende. Vi har tryckt på att vad som är bra i en samfällighetsförvaltning bestäms av många faktorer som samverkar eller i vissa fall motverkar varandra.

Bildandet av gemensamma anläggningar innebär att ett visst mått av kollektivt liv byggs in i ett område. Den kollektiva delen är kanske liten i förhållande till den privata, men den finns och kan ha en påtaglig betydelse för boendekvalitéerna. Planförfattarens förmåga att leva sig in i hur ett område kommer att fungera får alltså stor betydelse. Detaljer i gemensamhetsbildningen är inte ointressanta för slutresultatet. Hur blir det att lägga radhus och bostadsrättslägenheter tillsammans, som i små avgränsade grupper samverkar om garage, förråd, lekplatser och friytor? Vad innebär det konkret för de boendes gemensamma arbete, för deras möten och kontakter? Vilka egenskaper går förlorade om radhus läggs för sig, bostadsrätter för sig i enklaver som gränsar till varandra? Vad händer om friytorna i ett bostadsområde helt och hållet läggs under samfällighetens ansvar, jämfört med om ytorna fördelas på privata resp gemensamma?

*Fig. 10.10.  
Vilken sort av  
kollektivt liv  
representerar en  
kvarterstuga?  
(kv. Hulda i  
Borås)*





Frågor av det slaget, och betydligt mer detaljerade, kan på ett mycket påtagligt sätt bidra till att avslöja gemensamhetsbildningens effekter. Flera av de intervjuade efterlyser en inlevelse av det slaget i planförslag, och ser det som ett av de viktigaste förhållandena att förbättra. En högre ambitionsnivå i det här avseendet kan också påverka insikten i de formella förutsättningarna som vi har diskuterat tidigare.

En förutsättning för att planförfattare skall kunna genomskåda och leva sig in i gemensamhetsbildningen är att det finns studier av samfällighetsförvaltning varifrån erfarenheter kan hämtas till nya planarbeten. De studier som finns gjorda har sannolikt inte den inriktning som krävs för att planförfattare/arkitekter skall tillgodogöra sig resultaten på ett bra sätt.

### *Sammanfattning* 10.3

- Ett programarbete inför stadsplanläggning skulle kunna behandla de fördelningseffekter mellan kommun och enskilda fastighetsägare som kan uppstå.
- Det finns en skarp gräns mellan arbetet med planutformning resp genomförandet. Samråden mellan planförfattare och fastighetsbildningsmyndighet borde fördjupas. En ytterligare förbättring är att planförfattare stärker sina kunskaper om genomförandefrågor.
- Planutformning och gemensamhetsbildning samverkar och ger förutsättningar för ett visst mått av kollektivt ansvar. Därmed är det viktigt hur väl planförfattaren kan leva sig in i hur området kommer att fungera.

## 11. Rekommendationer.

### Inledning

I de föregående kapitlen har vi visat på problem och svårigheter som kan uppkomma i olika situationer där anläggningslagen tillämpas. Mot bakgrund av detta skall vi i det här kapitlet peka på åtgärder som kan minska eller eliminera nackdelarna, samt föreslå områden för forskning och utveckling.

Rapporten är uppbyggd främst kring plan- och stadsbyggnadsaspekter vid anläggningslagens tillämpning. Därför är rekommendationerna riktade till planpolitiker i kommuner, till arkitekter och andra planförfattare samt till myndigheter som berörs av plan- och byggnadsfrågor.

#### 11.1 Förslag riktade till planpolitiker

#### Politiskt uttalade riktlinjer

Missnöjesyttringar bland boende i storkvartersområden har förekommit sedan flera år tillbaka. Orsaken till missnöjet brukar vara att fastighetsägare i storkvarter känner sig orättvist behandlade av kommunen, jämfört med fastighetsägare som bor i områden med traditionella planer. De storkvartersboende vill ha ekonomisk kompensation för de merkostnader som anses uppkomma i jämförelse med det traditionella sättet att bo vid kommunal gata, eller vill att kommunen tar över ansvaret för vissa anläggningar.

Få kommuner har tagit fram politiskt beslutade riktlinjer vad gäller användningen av storkvartersplaner. Politiska ställningstaganden för hur, och om, kommunen skall ekonomiskt kompensera boende i storkvarter är ofta ej heller uttalade. Om kompensation förekommer är denna ofta inte samordnad i kommunen. VA-verket kan t ex besluta om att minska anslutningskostnaderna, medan t ex fastighetskontoret inte gör några ekonomiska subventioner av tomtpriset.

○ Det är viktigt att politiskt uttalade riktlinjer finns för fördelningen av kostnader och ansvar i främst storkvartersområden. Om sådana riktlinjer ställs upp kan kommunen hänvisa till dessa vid planupprättande och om missnöjesyttringar uppstår. Riktlinjerna kan gälla både principiella ställningstaganden för om kommunen skall använda sig av storkvarter eller ej, och principerna för eventuella ekonomiska kompensationer. Besluten bör fattas av kommunstyrelsen, så att de kan samordnas över de olika nämndernas beslutsområden.

#### Ökade krav på samråd mellan planförfattare och fastighetsbildningsmyndighet

Grunderna för fördelningen av kostnader och ansvar mellan kommun och enskild bestäms ofta i planutformningen. Erfarenheterna visar att planförfattare ser främst till utformningsfrågorna och inte tillräckligt studerar vilka effekter utformningen får för planens genomförande.

Eftersom kommunen är ansvarig för planupprättandet bör handläggande tjänstemän se till att genomförandeaspekterna belyses redan i ett tidigt stadium av planprocessen. Kommunen bör därför utveckla rutiner för hur ett förbättrat samråd kan komma till stånd mellan planförfattare och förrättningsmän. Samråden kan vara formella eller informella men måste finnas så att planen i ett senare skede inte försvåras eller omöjliggör ett genomförande som följer kommunens riktlinjer.

Kommunala  
kontaktmän

Övertagandet av de gemensamma anläggningarna är en arbetsam och invecklad process i många samfällighetsföreningar. Den boendegrupp som deltar i övertagandet kan känna sig okunniga om vad som skall göras och på vilka sätt.

○ För att underlätta övertagandeprocessen för de boende skulle kommunen kunna ha en kontaktman som samfällighetsföreningarna kunde vända sig till. Det kan vara ex vis en tjänsteman på fastighetskontoret eller en kommunal fastighetsbildare. En sådan kontaktman kan då bidra till en bra start för samfällighetsföreningen genom att informera och hjälpa till under en viss tidsperiod.

Bättre information om gemensamhetsanläggningar i köpeavtal

Den information en husköpare får om gemensamma anläggningar är för det mesta knapphändig. I köpeavtalen koncentreras intresset till det enskilda huset, medan vad de gemensamma anläggningarna innebär praktiskt beskrivs dåligt. Ofta brukar det bara stå att husägaren skall delta i en samfällighetsförening som skall förvalta vissa gemensamma anläggningar.

○ Kommunen bör av exploatören kräva utförligare beskrivningar i köpeavtalen om vad anslutningen till en gemensamhetsanläggning innebär i ansvar och kostnader för den enskilde fastighetsägaren.

#### 11.2 Förslag riktade till planförfattare

"Plangenomförare" in i planprocessen

Många som vi intervjuat framhäver planförfattares brist på engagemang i genomförandefrågor. Det är kanske en väl negativ bild som framställs av deras inställning och kunskaper, men eftersom kritiken är så vanlig måste den tas på allvar och diskuteras.

○ En förbättring vore att låta "plangenomförare" ta mer aktiv del i planprocessen. Planförfattare borde t ex utveckla samrådet med den förrättningslantmätare som i ett senare skede skall bilda gemensamhetsanläggningar. Det skulle innebära att genomförandefrågorna blev belysta i ett tidigt skede av planarbetet. På så sätt skulle oklarheterna uppmärksammas redan i skisstadiet, vilket naturligtvis är bättre än att de upptäcks först i

ett skede då planens utformning är bestämd av andra faktorer. Planförfattare skulle också öka sina kunskaper om genomförandefrågor genom ett samarbete av det här slaget.

Vi har tidigare sagt att kommunen borde kräva ett bättre samråd mellan planförfattare och förrättningsmän. Å andra sidan borde det ingå som en naturlig del i planförfattarens arbete att hålla kontakt med dem som senare skall genomföra planintentionerna.

Anläggningslagens tilllämpningsområde

En erfarenhet från intervjuerna är att planförfattare ibland betraktar anläggningslagen som en "räddningsplanka" med ganska starka tvångsmöjligheter. Det gäller särskilt fall där befintliga fastigheter avses samverka med nya fastigheter om gemensamma anläggningar.

○ Lösningar med hjälp av anläggningslagen bör i stället principiellt ses som att frivilliga överenskommelser mellan enskilda fastighetsägare befasts och regleras. Förslag till utformning bör ta fasta på den principen och underbygga en frivillig medverkan. Ett förbättrat samråd med fastighetsbildare leder naturligtvis i den här riktningen.

Planutformning: aspekter kring genomförande och förvaltning

En planförfattares idéer om utbyggnadsetapper, blandade upplåtelseformer och förvaltningsgruppers storlek får konsekvenser för plangenomförande och förvaltning som ibland inte är tillräckligt genomtänkta.

a utbyggnadsetapper

När ett område avses byggas i etapper uppstår problemet att sätta andelstal för anläggnings- resp driftkostnader på de olika etapperna.

○ Ett områdes utformning bör stödja etapputbyggnaden med hänsyn till bildandet av de gemensamma anläggningarna. Speciellt viktigt är det att tränga in i hur de tekniska systemen bör utformas för att avgränsa etapper från varandra.

b blandade upplåtelseformer

En plan som förutsätter en samverkan mellan fastigheter med äganderätts-, hyresrätts- och bostadsrättslägenheter innebär att projektering, byggande och förvaltning i viss mån kompliceras. Vissa boendekvalitéer kan uppnås, men motiven till en sådan integration kan vara oklara.

○ Det krävs bl a detaljerade studier av olika förvaltningsproblem till grund för ett förslag om blandade upplåtelseformer. En viktig aspekt är hur avgränsningen sker mellan det privata ansvaret, det ansvar som ligger på resp fastigheter och samfällighetsföreningens ansvar. Boende i olika kategorier av bostäder skall ha likvärdiga förutsättningar att känna delaktighet i det gemensamma. Det innebär att bebyggelsen i stort sett bör ha samma

"status" i olika avseenden, men det ställer också stora krav på detaljutformningen av området.

c bebyggelse-  
gruppens stor-  
lek

Det är vanligt att planförfattare vill uppnå vissa kvaliteter genom att gruppera bebyggelsen i mindre enheter. Sådana ambitioner utgår dock oftast inte från praktiska förvaltningsproblem. Det finns också många uppfattningar om vad som är en optimal storlek på en samfällighetsförening.

○ När en planförfattare vill argumentera för en "lämplig" storlek på en samfällighetsförening finns det flera samverkande aspekter att ta hänsyn till:

- storleken på en bebyggelsegrupp sätter naturliga gränser för kontakter och samarbete av olika djup.

- bebyggelsen kan vara uppdelad i mindre delområden, eller utgöra en bestämd enhet. Detta påverkar "kvalitén" i samfällighetsförvaltningen.

- bebyggelsens detaljutformning kan påverka de boendes delaktighet i de gemensamma angelägenheterna. Gruppering av byggnader och ytor av olika slag kan förstärka eller försvaga denna delaktighet.

- den fysiska utformningen måste alltid diskuteras i förhållande till förvaltningens organisation och innehåll. Det bör tidigt studeras om ett område skall delas upp i avgränsade enheter där likvärdiga samfällighetsföreningar förvaltar de gemensamma anläggningarna, eller om en övergripande förening ansvarar för hela området förvaltning, ev kompletterad av flera små samfällighetsföreningar.

Samtliga dessa aspekter utgör en helhet när planförfattaren vill bestämma en optimal samfällighetsstorlek. En inriktning bör vara att en samfällighetsförening inte innehåller mer än ca 200 hushåll.

d olika prin-  
ciper i en plan

Det förekommer att bebyggelsen i ett planområde ges olika "kvalité". En grupp av hus kan ex vis läggas vid allmän gata och ha enskilda garage, medan de övriga har en gemensam parkeringsanläggning. Däremot har samtliga hus gemensamma lekplatser och friytor. I sådana fall behövs alltså flera anläggningsbeslut, beroende på att fastigheterna har olika delaktighet i resp nyttighet. Olika planprinciper i ett område kan också ge upphov till missämja genom att anläggningar såsom vägar och parkeringsytor utnyttjas olika utan att ansvars- och kostnadsfördelning har klarlagts ordentligt.

○ Så långt det är möjligt bör planprincipen vara densamma i ett område som avses förvaltas av en samfällighetsförening. Om olika principer för t ex

parkering skall gälla inom området får detta inte medföra att andra anläggningar såsom en gemensam gata därmed utnyttjas olika av samfällighetens medlemmar. Trafiken såväl till de enskilda garagen som till den gemensamma parkeringsanläggningen bör i ett sådant fall ledas på en allmän gata (jfr fig 10.1 c).

e inlevelse  
i planens  
effekter

Användningen av gemensamma anläggningar kan innebära att ett visst mått av kollektivt ansvar uppstår i ett bostadsområde. Många av de vi intervjuat skulle önska en större inlevelse från bl a planförfattare om de sociala effekterna av gemensamhetsbildningen.

○ Som vi visat i tidigare punkter kan detaljer vara viktiga för förvaltningsresultatet, däribland ansvaret för de gemensamma anläggningarna. Det bör i många fall vara möjligt att mer i detalj belysa hur utformnings- och förvaltningsprinciper samspelar och påverkar livet i stort i ett bostadsområde.

Redovisning av  
gemensamma an-  
läggningar i  
detaljplane-  
beskrivning

En allmän erfarenhet är att planförfattares redovisning av gemensamma anläggningar i planer borde vara utförligare i många fall, men också att detta har förbättrats de senaste åren. Det är också i få fall som planer bedöms ha formella fel i det här avseendet. Bristerna uppstår främst i fall då befintlig bebyggelse tänks ingå i en gemensamhetsanläggning.

○ I de fall oklarheter kan uppstå bör det i planbeskrivningen framgå vilka anläggningar som avses bli inrättade enligt anläggningslagen och vilken krets av fastigheter som bör anslutas till den. Även illustrationer kan användas för att klarare redovisa om t ex vissa anläggningar avses inrättas för enbart en grupp av fastigheter. Illustrationer kan också visa detaljer i tankarna om gemensamhetsbildningen, såsom den viktiga gränsdragningen mellan privata ytor och samfällighetsytor.

Redovisning i  
beteckningar  
och  
bestämmelser

Det förekommer att den mark som i detaljplanen avses vara tillgänglig för gemensamma anläggningar ges en särskild beteckning och bestämmelse. I vissa fall är det oklart vid planens upprättande om en viss anläggning skall ligga under kommunalt eller enskilt ansvar. Det måste då finnas en handlingsfrihet för att ansvarsfördelningen skall kunna bestämmas i ett senare skede. En sådan osäkerhet kan ex vis yttra sig i att ett specialområde redovisas i planen inom vilket en gemensam anläggning avses bildas om detta blir aktuellt, alternativt att kommunen ansvarar för anläggningen.

○ I sådana fall av osäkerhet bör planens genomförande studeras så noga att planutformning samt beteckningar och bestämmelser inte ger upphov till oklarheter.

En detalj i redovisningen är att områden som skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik bör redovisas som allmän plats i stadsplanen, inte som x-områden på kvartermark. Om gångvägar ändå redovisas som x-områden bör detta utesluta att de inrättas som gemensam anläggning, varför kommunen bör ta över ansvaret (jfr 10.2.2). I ett sådant fall uppstår alltså en onödig brist på överensstämmelse mellan plan och verklighet.

Gemensamma anläggningar i områdesplaner

I områdesplaner förutsätts ibland att gemensamma anläggningar inrättas, utan att tankegångarna bakom närmare redovisas.

○ Även om det i arbetet med en områdesplan kan vara svårt att se detaljerna i användningen av gemensamma anläggningar bör en diskussion om detta kunna föras även i den skalan. Ett viktigt syfte kan vara att visa fram principer som politiker kan ta ställning till. Därigenom kan kanske riktlinjer arbetas fram som styr detaljplanearbetet.

Programskrivning

En allmän erfarenhet är att ett förbättrat programarbete inför en detaljplaneläggning skulle ge en ökad politisk styrning av plankvalitéer.

○ I lämpliga fall kan principer för användandet av gemensamma anläggningar föras fram som en viktig fråga i ett programarbete. Syftet är att få fram riktlinjer för planinnehållet vad gäller det enskilda resp det kommunala ansvaret. Det är då speciellt viktigt att riktlinjerna behandlar frågor om anläggnings- resp driftkostnader samt förvaltning som en helhet.

Planförfattare och genomförandefrågor

Vi har pekat på erfarenheten att planförfattare i allmänhet intresserar sig lite för genomförandefrågor och även har bristande kunskaper i det avseendet.

○ Kraven på genomförandebeskrivningar till planer kommer att öka. Planförfattare, främst arkitekter, ställs inför ett vägval: att stärka sin kompetens om genomförandeproblem och ta en aktiv del i den viktiga delen av planupprättandet, eller att släppa den delen och i stället samarbeta på ett djupare sätt än idag med "plangennomförare". Även den senare vägen kräver förmodligen förbättrade kunskaper om genomförandefrågor. Någon rekommendation om vägval kan vi naturligtvis inte ge utifrån det här projektet, men vi vill peka på att främst arkitekter som grupp och enskilda redan står i valet att i det här avseendet utöka eller förändra sin kompetens och yrkesroll.

### 11.3 Förslag riktade till planmyndigheter

- Inledning** I föregående två avsnitt har vi sammanfattat erfarenheter och fört fram sådana uppslag till förbättringar som vi träffat på i projektet. Vissa av dessa uppslag är allmänna och berör myndigheter av olika slag som behandlar plan- och byggnadsfrågor.
- Anvisningar för genomförande-beskrivningar** Behovet av och krav på att planer förses med genomförandebeskrivningar kommer att öka, oavsett om förslaget till ny plan- och bygglag genomförs i det här avseendet. Erfarenheterna från vårt projekt antyder att en form av anvisningar för genomförande-beskrivningar borde utarbetas utifrån nuvarande 16 § c) i byggnadsstadgan. Innehållet i denna paragraf kan ju tolkas som att plangenomförandets olika problem skall beskrivas.
- Checklista för planförfattare** En detaljerad anvisning i form av en checklista om anläggningslagens tillämpning skulle underlätta planförfattarens arbete. Den skulle sannolikt kunna behandla några olika bebyggelsesituationer och ta upp problem i olika skeden av en planeringsprocess. Den borde även behandla samband mellan utformnings- och förvaltningsfrågor.
- Genomförande-frågor i utbildningen** Det är troligt att genomförandedelen kommer att få en större vikt i planarbeten, vilket bör påverka utbildningen av yrkeskategorin "planförfattare". Som vi antytt tidigare står arkitektyrkets innehåll i det avseendet inför en viss förändring. Här måste det ske en komplettering av grundutbildningens innehåll så att utformningsfrågor ses mera i förhållande till genomförandeproblem än vad som är fallet idag. En sådan inriktning borde även kunna gälla forskarutbildningen. Förändringar av det slaget innebär förmodligen svåra pedagogiska problem, bl a av den enkla anledningen att en realistisk process är svår att beskriva och besvärlig att tränga in i för elever med små förkunskaper.
- Vidareutbildning för planförfattare** Det borde finnas ett ganska stort fält för vidareutbildning av planförfattare, ex vis kring användandet av gemensamma anläggningar och sådana förvaltningsfrågor som kan kopplas ihop med bebyggelsens utformning. Behovet av en sådan vidareutbildning ökar naturligtvis kraftigt om kraven på genomförande-beskrivningar realiseras enligt förslaget till ny plan- och bygglag.

### 11.4 Förslag till forskning och utveckling

- Inledning** Liksom i föregående avsnitt behandlar följande förslag ett fält som är vidare än anläggningslagens tillämpningsområde. Det är nödvändigt att se anläggningslagen som ett medel för plangenomförande bland flera andra.



- Genomförande-  
beskrivningar
- Vi föreslog tidigare att en form av anvisningar för genomförandebeskrivningar borde utarbetas. Ett sådant arbete borde kunna underbyggas genom en forskning om olika typfall och vad som då bör ingå i sådana beskrivningar. Forskningen kan delvis tänkas bli en simulering av tänkbara processer vid planegenomförande.
- Samråd mellan  
planförfattare  
och fastig-  
hetsbildare
- Erfarenheter från vårt projekt visar att samråden mellan planförfattare och ex vis förrättningslantmätare har brister, även i komplicerade fall. Detaljerade studier av samrådets omfattning och "djup" i några planfall skulle kunna i detalj visa på orsakerna till dessa brister. Vi har antytt att det finns orsaker som har att göra med yrkessituationen, organisationen av olika förvaltningar, utbildningen och traditioner inom olika yrken. Forskningen skulle kunna ge uppslag till hur planupprättande och -genomförande kan närmas till varandra.
- Politikers  
uppfattning om  
gemensamma  
anläggningar
- Vi har visat att det är i ganska få fall som användningen av gemensamma anläggningar kommit till politisk diskussion i kommunerna. I ett eller flera fall borde det undersökas i vilken grad politiker i främst byggnadsnämnd men även gatu- och fastighetsnämnder har kunnat se användningen av gemensamma anläggningar som en planaspekt bland många andra, och om det har föranlett åtgärder. En sådan forskning kan utveckla kunskaperna om hur plankvalitéer förs fram av tjänstemän i olika situationer, och om politikernas möjligheter att ta ställning till dem.
- Erfarenhets-  
återföring från  
samfällighets-  
förvaltning
- En detaljerad erfarenhetsåterföring från samfällighetsförvaltning skulle kunna förstärka grunden i planförfattares arbete. En sådan forskning skulle behandla sambanden mellan den rumsliga utformningen, förvaltningens innehåll och organisation och sociala kontakter. Den skulle kunna bidra till utvecklingen av teorier kring förhållandet mellan människa och miljö bl a utifrån den viktiga aspekten att gemensamma praktiska angelägenheter är en förutsättning för vissa kvalitéer i vår bostadsmiljö.
- Gemensamma an-  
läggningar vid  
alternativ  
energiför-  
sörjning
- Anläggningslagen kan vara ett genomförandemedel vid en övergång mot lokala system för energiproduktion i en kommun. Bebyggelsen inom mindre delområden kan ex vis knytas ihop med ett ledningssystem för att gemensamt anslutas till en lokal värmeanläggning. En forskning kring praktiska fall pågår (jfr ex vis Blinge m fl), men kan utvecklas i de detaljer som bl a gäller möjligheterna att inrätta gemensamma anläggningar i sådana situationer.
- Kommunal  
styrning och  
kontroll
- Flera av de intervjuade hävdar att kommunernas styrning och kontroll av de gemensamma anläggningarnas utförande borde vara bättre. En forskning kring några praktiska fall borde visa på ex vis exploateringsavtalens roll i det avseendet och på kommunens insatser när det gäller att bevaka standarden på de gemensamma anläggningarna. Förslag till förbättringar borde kunna komma fram ur en sådan undersökning.

BILAGA 1    Utdrag ur ett köpekontrakt vid köp av grupp-  
hus i ett område med gemensamma anläggningar.

Den förvärvade fastigheten kommer enligt vad ovan angivits att som delägare ingå i samfällighet, vilket medför skyldighet för köparen dels att deltaga i kostnader för underhåll och drift, dels att för de gemensamma anläggningarna upplåta för desamma erforderlig mark och utrymme på och i byggnad, dels ock att medgiva fritt tillträde för tillsyn, reparation, underhåll och jämväl i övrigt i samtliga avseenden respektera de bestämmelser och åligganden, vilka sammanhänger med de gemensamma anläggningarna och deras utnyttjande. Från och med tillträdesdagen är köparen skyldig att deltaga i samtliga utgifter såsom underhålls- och driftskostnader för de anläggningar, som avses ingå i samfällighet. Intill dess samtliga fastigheter, som avses ingå i samfällighet, blivit färdigställda, skall X X-son Byggnads AB, som äger säljarebolaget, ombesörja underhållet och driften av anläggningarna. Köparen skall under denna tid kvartalsvis i efterskott till X X-son Byggnads AB erlægga ett belopp av 2 kronor per dygn från och med tillträdesdagen såsom ersättning för kostnaderna för underhåll och drift av de gemensamma anläggningarna.

Varje i samfällighet ingående fastighet skall deltaga med sitt andelstal, som fastställts vid förrättning.

Köparen befullmäktigar Sven Svensson, X X-son Byggnads AB, eller den han i sitt ställe sätter att företräda köparen vid förrättning angående fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar samt vid förrättningsstämma enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Köparen är skyldig att vid överlåtelse av fastigheten tillse att ny ägare upplyses om och förbindes till de skyldigheter, som föreskrives i detta köpeavtal.

## BILAGA 2 Avtalsexempel

Här ges en illustration av hur en samfällighetsförening anlitar tjänster för förvaltningen av de gemensamma anläggningarna. Exemplet är "övertydligt" eftersom Skintebodalens samfällighetsförening med ca 800 bostäder hör till landets största. Vi anger här endast ett utdrag av ett avtal för att visa omfattningen av de tjänster föreningen köpte i början av sin verksamhet (1976). Sedan dess har tjänsternas omfattning i stort varit densamma medan de ingående posterna har justerats något. Under hösten 1980 diskuterar föreningens styrelse hur den skall kunna överblicka och styra kostnadsutvecklingen bättre, bland annat vad gäller de tjänster som köps.

## A V T A L

Mellan SKINTEBODALENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING och Göteborgs Stads Egnahems AB har denna dag följande avtal träffats angående förvaltningen av de gemensamma anläggningarna.

Göteborgs Stads Egnahems AB åtar sig att sköta:

- 1 Upprätta budget.
- 2 Inkassera andelsavgifter 2 ggr per år och va-avgifter 2 ggr per år.
- 3 Utbetalning av löpande utgifter.
- 4 Bokföring och upprätta bokslut och deklarationer.
- 5 Renskrivning av föreningens korrespondens, cirkulär, kallelser och protokoll.
- 6 Sända ut kallelser och protokoll.
- 7 Deltaga i styrelse och föreningsstämma.
- 8 Överlämna obetalda avgifter till laga åtgärder och företräda föreningen i samband därmed.
- 9 Hålla föreningen underrättad om behovet av reparationer.
- 10 Beställa arbetskraft för reparationer och underhåll av föreningens anläggningar.
- 11 Infordra anbud på större reparations- och förbättringsarbeten.
- 12 Besöka området efter styrelsens kallelse och i övrigt när det behövs.
- 13 Utfärda anvisningar och ev arbetsledning för personal och entreprenörer som utför arbete åt föreningen.
- 14 Tillsyn över sophämtningen från storsoprum och ev containers.
- 15 Motta felanmälningar och tillse att dessa blir åtgärdade.
- 16 Avläsa submätare för vatten hos föreningens medlemmar.
- 17 Uthyra föreningens lokaler (ta emot anmälningar och meddela någon som bor på området att nyckel skall lämnas ut samt inkassera hyra).
- 18 Tillsyn över samfällighetens p-däck och övriga anläggningar.

- 19 Tillse att kvarterslokaler blir storstädade 2 ggr per år.
- 20 Tillse att sopning av vägar och p-däck sker mars-april, före midsommar och augusti-september samt storsopning av asfalt och plattytor mars-april och augusti-september.

## BILAGA 3 Kart- och tabellredovisning till kap. 6.

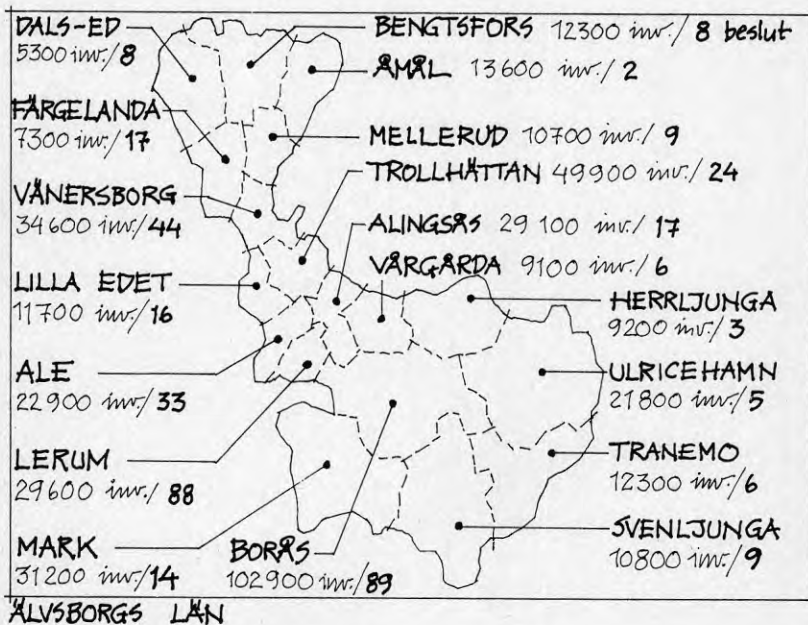
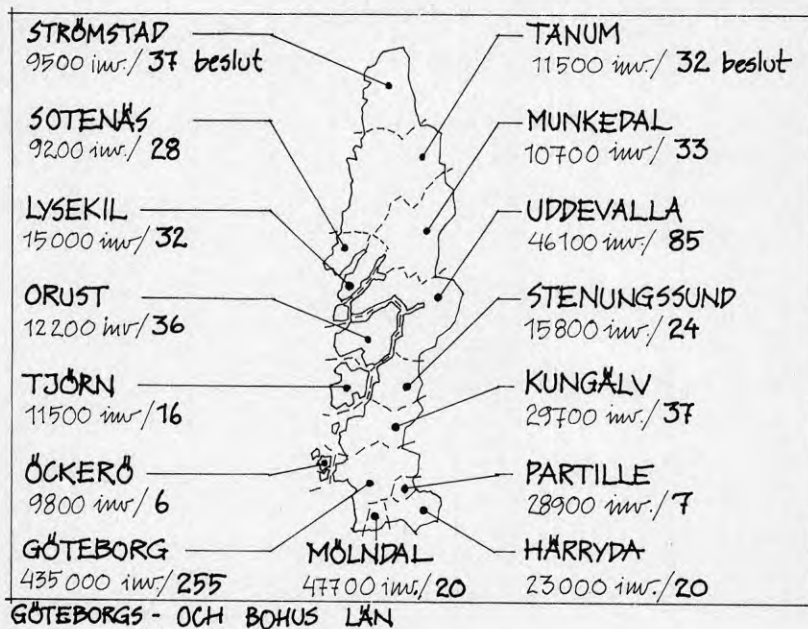


Fig. 6.1. Kommuner i O- resp P-län, samt invånarantal och antal ansl. beslut 1.7.74 - 1.7.80.

Tabell 6.1 Fördelning av antalet ingående fastigheter i anläggningsbeslut i O-län.

| Kommun      | Tot. antalet<br>anl.beslut<br>1.7.74-1.7.80 | Antal ingående fastigheter<br>i anl.besluten, %-andelar |       |      |
|-------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|------|
|             |                                             | 0-30                                                    | 31-70 | 71-  |
| Göteborg    | 255                                         | 73 %                                                    | 11 %  | 16 % |
| Härryda     | 20                                          | 70                                                      | 15    | 15   |
| Kungälv     | 37                                          | 64                                                      | 26    | 10   |
| Lysekil     | 32                                          | 78                                                      | 19    | 3    |
| Munkedal    | 33                                          | 80                                                      | 10    | 10   |
| Mölndal     | 20                                          | 21                                                      | 50    | 29   |
| Orust       | 36                                          | 78                                                      | 14    | 8    |
| Partille    | 7                                           | 43                                                      | 14    | 43   |
| Sotenäs     | 28                                          | 89                                                      | 11    | 0    |
| Stenungsund | 24                                          | 48                                                      | 28    | 24   |
| Strömstad   | 37                                          | 78                                                      | 20    | 2    |
| Tanum       | 32                                          | 74                                                      | 15    | 11   |
| Tjörn       | 16                                          | 59                                                      | 24    | 17   |
| Uddevalla   | 85                                          | 87                                                      | 7     | 5    |
| Öckerö      | 6                                           | 66                                                      | 17    | 17   |
| O-län       | 668                                         | 73 %                                                    | 15 %  | 12 % |

Tabell 6.2 Fördelning av antalet ingående fastigheter i anläggningsbeslut i P-län.

| Kommun      | Tot. antalet<br>anl.beslut<br>1.7.74-1.7.80 | Antal ingående fastigheter<br>i anl.besluten, %-andelar |       |      |
|-------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|------|
|             |                                             | 0-30                                                    | 31-70 | 71-  |
| Ale         | 33                                          | 57 %                                                    | 17 %  | 26 % |
| Alingsås    | 17                                          | 71                                                      | 18    | 11   |
| Bengtsfors  | 8                                           | 63                                                      | 37    | 0    |
| Borås       | 89                                          | 77                                                      | 16    | 7    |
| Dals-Ed     | 8                                           | 100                                                     | 0     | 0    |
| Färgelanda  | 17                                          | 78                                                      | 22    | 0    |
| Herrljunga  | 3                                           | 100                                                     | 0     | 0    |
| Lerum       | 88                                          | 92                                                      | 3     | 5    |
| Lilla Edet  | 16                                          | 88                                                      | 12    | 0    |
| Mark        | 14                                          | 50                                                      | 36    | 14   |
| Mellerud    | 9                                           | 89                                                      | 11    | 0    |
| Svenljunga  | 9                                           | 67                                                      | 33    | 0    |
| Tranemo     | 6                                           | 83                                                      | 17    | 0    |
| Trollhättan | 24                                          | 59                                                      | 22    | 19   |
| Ulricehamn  | 5                                           | 60                                                      | 40    | 0    |
| Vårgårda    | 6                                           | 100                                                     | 0     | 0    |
| Vänersborg  | 44                                          | 77                                                      | 18    | 5    |
| Ämål        | 2                                           | 50                                                      | 0     | 50   |
| P-län       | 400                                         | 76                                                      | 15    | 9    |

Tabell 6.3 Årsvis fördelning av anläggningsbeslut i kommuner i O-län.

| Kommun             | Tot. antalet<br>anl.beslut<br>1.7.74-1.7.80 | Därav antalet anl.beslut |     |     |     |     |     |                   |
|--------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------|
|                    |                                             | 1974 <sup>1)</sup>       | -75 | -76 | -77 | -78 | -79 | -80 <sup>1)</sup> |
| Göteborg           | 255                                         | 3                        | 43  | 61  | 24  | 30  | 69  | 25                |
| Härryda            | 20                                          | 0                        | 3   | 1   | 2   | 3   | 10  | 1                 |
| Kungälv            | 37                                          | 1                        | 5   | 8   | 10  | 8   | 5   | 0                 |
| Lysekil            | 32                                          | 0                        | 2   | 6   | 7   | 11  | 5   | 1                 |
| Munkedal           | 33                                          | 0                        | 2   | 0   | 3   | 12  | 15  | 1                 |
| Mölndal            | 20                                          | 1                        | 1   | 1   | 3   | 7   | 5   | 2                 |
| Orust              | 36                                          | 1                        | 0   | 5   | 5   | 12  | 8   | 5                 |
| Partille           | 7                                           | 0                        | 5   | 0   | 0   | 1   | 1   | 0                 |
| Sotenäs            | 28                                          | 0                        | 0   | 0   | 5   | 1   | 17  | 5                 |
| Stenungsund        | 24                                          | 0                        | 2   | 2   | 4   | 6   | 7   | 3                 |
| Strömstad          | 37                                          | 0                        | 3   | 8   | 3   | 11  | 11  | 1                 |
| Tanum              | 32                                          | 0                        | 0   | 1   | 9   | 6   | 8   | 8                 |
| Tjörn              | 16                                          | 0                        | 0   | 2   | 3   | 3   | 4   | 4                 |
| Uddevalla          | 85                                          | 0                        | 7   | 10  | 13  | 22  | 23  | 10                |
| Öckerö             | 6                                           | 0                        | 0   | 1   | 2   | 0   | 1   | 2                 |
| O-län,<br>exkl Gbg | 413                                         | 3                        | 30  | 45  | 69  | 103 | 120 | 43                |
| hela länet         | 668                                         | 6                        | 73  | 106 | 93  | 133 | 189 | 68                |

1) avser 1.7-31.12 1974 resp 1.1-1.7 1980.



Tabell 6.4 Årsvis fördelning av anläggningsbeslut i kommuner i P-län.

| Kommun      | Tot. antalet<br>anl.beslut<br>1.7.74-1.7.80 | Därav antalet anl.beslut |     |     |     |     |     |                   |
|-------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------|
|             |                                             | 1974 <sup>1)</sup>       | -75 | -76 | -77 | -78 | -79 | -80 <sup>1)</sup> |
| Ale         | 33                                          | 0                        | 7   | 3   | 4   | 8   | 9   | 2                 |
| Alingsås    | 17                                          | 0                        | 0   | 6   | 1   | 2   | 8   | 0                 |
| Bengtstfors | 8                                           | 0                        | 0   | 1   | 2   | 3   | 1   | 1                 |
| Borås       | 90                                          | 1                        | 12  | 13  | 9   | 38  | 15  | 2                 |
| Dals-Ed     | 8                                           | 0                        | 1   | 0   | 0   | 1   | 3   | 3                 |
| Färgelanda  | 17                                          | 0                        | 0   | 2   | 5   | 4   | 3   | 3                 |
| Herrljunga  | 3                                           | 0                        | 0   | 0   | 1   | 1   | 1   | 0                 |
| Lerum       | 88                                          | 0                        | 2   | 24  | 36  | 21  | 6   | 1                 |
| Lilla Edet  | 16                                          | 0                        | 0   | 0   | 3   | 7   | 4   | 2                 |
| Mark        | 14                                          | 0                        | 1   | 0   | 2   | 5   | 1   | 5                 |
| Mellerud    | 9                                           | 0                        | 0   | 1   | 3   | 1   | 3   | 0                 |
| Svenljunga  | 9                                           | 0                        | 3   | 0   | 1   | 2   | 1   | 2                 |
| Tranemo     | 6                                           | 0                        | 0   | 3   | 1   | 1   | 1   | 0                 |
| Trollhättan | 24                                          | 0                        | 3   | 8   | 3   | 2   | 6   | 2                 |
| Ulricehamn  | 5                                           | 0                        | 0   | 0   | 1   | 2   | 1   | 1                 |
| Vårgårda    | 6                                           | 0                        | 0   | 0   | 1   | 4   | 1   | 0                 |
| Vänersborg  | 45                                          | 0                        | 1   | 2   | 7   | 8   | 15  | 12                |
| Åmål        | 2                                           | 0                        | 0   | 1   | 0   | 0   | 0   | 1                 |
| P-län       | 400                                         | 1                        | 30  | 63  | 80  | 110 | 79  | 37                |

<sup>1)</sup> avser 1.7-31.12 1974 resp 1.1-1.7 1980.

Tabell 6.5 Fördelning av anläggningsbeslut i typfall utifrån de nyttigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen, O-län.

| Kommun                  | Tot. antalet<br>anl.beslut<br>1.7.74-1.7.80 | Typ av anläggningsbeslut,<br>%-andelar av tot. antalet |      |      |      |
|-------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|------|------|
|                         |                                             | 1                                                      | 2    | 3    | 4    |
| Göteborg                | 255                                         | 7 %                                                    | 25 % | 26 % | 42 % |
| Härryda                 | 20                                          | 40                                                     | 20   | 35   | 5    |
| Kungälv                 | 37                                          | 38                                                     | 10   | 28   | 24   |
| Lysekil                 | 32                                          | 44                                                     | 25   | 16   | 15   |
| Munkedal                | 33                                          | 30                                                     | 64   | 3    | 3    |
| Mölnadal                | 20                                          | 13                                                     | 0    | 58   | 29   |
| Orust                   | 36                                          | 50                                                     | 31   | 14   | 5    |
| Partille                | 7                                           | 14                                                     | 0    | 86   | 0    |
| Sotenäs                 | 28                                          | 8                                                      | 21   | 7    | 64   |
| Stenungsund             | 24                                          | 56                                                     | 4    | 28   | 12   |
| Strömstad               | 37                                          | 35                                                     | 30   | 13   | 22   |
| Tanum                   | 32                                          | 30                                                     | 21   | 22   | 27   |
| Tjörn                   | 16                                          | 35                                                     | 29   | 12   | 24   |
| Uddevalla               | 85                                          | 20                                                     | 36   | 20   | 24   |
| Öckerö                  | 6                                           | 50                                                     | 0    | 33   | 17   |
| O-län,<br>exkl Göteborg | 413                                         | 28 %                                                   | 26 % | 20 % | 26 % |
| O-län,<br>totalt        | 668                                         | 21 %                                                   | 26 % | 24 % | 29 % |

Definition av typerna av anläggningsbeslut:

typ 1: väg ingår som enda nyttighet.

typ 2: vatten- och/eller avloppsanläggning ingår tillsammans med, eller utan, väg.

typ 3: ett flertal nyttigheter ingår; här inbegripes främst beslut om anläggningar i områden av storkvarterstyp.

typ 4: beslut där enstaka andra nyttigheter ingår.

Tabell 6.6 Fördelning av anläggningsbeslut i typfall utifrån de nyttigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen, P-län.

| Kommun      | Tot. antalet<br>anl.beslut<br>1.7.74-1.7.80 | Typ av anläggningsbeslut,<br>%-andelar av tot. antalet |      |      |     |
|-------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|------|-----|
|             |                                             | 1                                                      | 2    | 3    | 4   |
| Ale         | 33                                          | 40 %                                                   | 17 % | 34 % | 9 % |
| Alingsås    | 17                                          | 47                                                     | 41   | 12   | 0   |
| Bengtstors  | 8                                           | 63                                                     | 37   | 0    | 0   |
| Borås       | 109                                         | 17                                                     | 27   | 51   | 5   |
| Dals-Ed     | 8                                           | 50                                                     | 50   | 0    | 0   |
| Färgelanda  | 17                                          | 39                                                     | 28   | 0    | 33  |
| Herrljunga  | 3                                           | 34                                                     | 66   | 0    | 0   |
| Lerum       | 88                                          | 17                                                     | 48   | 26   | 9   |
| Lilla Edet  | 16                                          | 29                                                     | 65   | 6    | 0   |
| Mark        | 14                                          | 43                                                     | 15   | 21   | 21  |
| Mellerud    | 9                                           | 33                                                     | 67   | 0    | 0   |
| Svenljunga  | 9                                           | 89                                                     | 11   | 0    | 0   |
| Tranemo     | 6                                           | 50                                                     | 0    | 33   | 17  |
| Trollhättan | 24                                          | 12                                                     | 8    | 72   | 8   |
| Ulricehamn  | 5                                           | 100                                                    | 0    | 0    | 0   |
| Vårgårda    | 6                                           | 33                                                     | 50   | 17   | 0   |
| Vänersborg  | 44                                          | 36                                                     | 39   | 23   | 2   |
| Åmål        | 2                                           | 50                                                     | 0    | 50   | 0   |
| P-län       | 400                                         | 28 %                                                   | 32 % | 33 % | 7 % |

Definition av typerna av anläggningsbeslut:

Se tabell 6.5.

## Källor.

Här anges de personer med vilka vi gjort längre intervjuer, dels kring anläggningslagens tillämpning i stort, dels kring olika praktikfall. De flesta intervjuerna har behandlat båda aspekterna. Dessutom tillkommer möten med referensgrupp samt ett antal kontakter främst i programstadiet vilka inte redovisas här.

### Göteborgs och Bohus län, myndigheter.

Göteborgs kommun:

Fastighetskontor: Jan-Erik Bördahl, Sven Ågren.

Stadsmätn.avd: Gunnar Andersson, Kjell-Ove Persson.

Göteborgs lantmäteridistrikt:

Per-Gunnar Andersson, Olle Björkegren.

Göteborgsregionens Kommunalförbund: Lars Mossfelt.

Hovrätten för Västra Sverige: Sven Bergentz.

Länsbostadsnämnden: Bengt Larborn.

Länsstyrelsen:

Lantmäterienheten: Bertil Lindén, Krister Lindgrén,  
Helge Lindskog, Sven H Pettersson.

Planenheten: Gunnar Westerlind.

Mölnåls kommun, Stadsing.kontor: Börje Åsheim.

Stenungsunds lantmäteridistrikt:

Erik Ahlström, Lars Ekström.

Strömstads lantmäteridistrikt: Stellan Hermansson.

Uddevalla kommun:

Stadsark.kontor: Bengt Börtin, Hans-Erik Åslin.

Stadsing.kontor: Folke Elowsson.

Älvsborgs län, myndigheter.

Alingsås lantmäteridistrikt: Per Magnusson.

Borås kommun:

Byggnadsnämnd: Åke Hjälmgren.

Fastighetsbildn.avd: Clas Uhlin.

Fastighetskontor: Lars-Åke Holmqvist, Göran Johansson,  
Ove Karlsson.

Stadsbyggn.kontor: Viktor Kippari, Gunnar Nordfeldt,  
Eskil Williams.

Borås lantmäteridistrikt: Hans Hedman.

Länsstyrelsen:

Lantmäterienheten: Karl-Jonas Bergström.

Planenheten: Gert Olsson.

Övriga.

Bostadsstiftelsen Uddevallahem: Ingemar Wattenberg.

Brudhammars samfällighetsförening, Stenungsund:

Lars Ekström, Lage Lindström.

Byggeforskningsinst., Gävle: Lil Benton.

Celander Forser Lindgren Ark.kontor AB, Göteborg:

Bengt Forser.

Contecton Arkitektkontor AB, Göteborg:

Lennart Öljemark.

EFEM Arkitektkontor, Göteborg: Björn Malbert.

Fondens samf.förening, Borås: Bo Augustsson.

Göteborgs Förorter: Hans Brämberg, Stig Granhed.

Göteborgs Stads Egnahems AB: Rolf Kling

(semin. 79.12.07 CTH-A).

Hunnebergs samf.förening, Borås: Conny Bergqvist.

Inst. för Fastighetsteknik, KTH: Gerard Larsson, Hans  
Larsson, Thomas Kalbro.

John Mattson Byggnads AB, Göteborg: Tony Andersson.

Lantmäteriverket, Gävle: Thomas Johnsson, Tommy  
Österberg.

Nyköpings lantm.distrikt: Sten Boström.

Skintebodalsens samf.förening, Göteborg: Anders Hell-  
strand, Tomas Tibell.

Skånska Cementgjuteriet AB, Göteborg: Lennart Blixt.

Statens Planverk: Harald Franzon, Malin Holmer.

Södermanlands län, länst:s lantm.enhet: Torsten  
Sandberg.

## Litteratur.

Arbetsgruppen för samfällighetsföreningar i Upplands-Bro kommun, 1979.03.21. Enkät om kostnadsutjämning för samfällighetsföreningar i vissa kommuner.

Behrman, Carl, 1973. Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning. Referat av föreläsning inom Lantmäteristyrelsen maj 1973.

Behrman, Carl, 1974. Anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter. Svensk Lantmäteritidskrift 1974:1.

Blinge, E, Holmblad, O, Johansson, H 1980. Leksandprojektet. Inst för Energiteknik, CTH, Göteborg.

Bostadsdepartementet, 1979. Utredning om stadsförnyelse. Kommittédirektiv 1979:12.

Chalmers Tekniska Högskola, Avd Stadsbyggnad 1979. Bostadsområdets planering och förvaltning. Projektarbete ht 1979.

Civilutskottets betänkande nr 33 1973 i anledning av prop 1973:160 med förslag till anläggningslag m m jämte motioner.

Daun, Åke, 1974. Förortsliv. Prisma. 2 uppl Lund 1976.

Dolk, Lennart, 1975. Drift- och underhållskostnader för gemensamhetsanläggningar. Tretton småhusområden i Stockholm. Ex.arbete vid Inst för Byggnadsekonomi och Byggnadsorganisation. KTH, Stockholm.

Dolk, Lennart, 1976. Förutsättningar och kostnader för gemensamhetsanläggningar i enbostadshusområden. Teknisk-ekonomisk utredning. BPA/Svenska Riksbyggen, handlingar nr 21, 1976.

EFEM Arkitekter AB, Söderblom o. Palm Landskapsarkitekter, VIAK AB, 1980. Norra Boo. Förslag till områdesplan. Nacka kommun.

Eriksson, Robert, 1974. Boendesegregationen - en målvariabel för samhällsplaneringen. PLAN 1974:1.

Eskilstuna Stadsbyggnadskontor 1979. Ett exempel på blandade upplåtelseformer. Stenby bostadsområde.

Falck, Herbert, 1980. Gårdssanering tvångsvis? Kvarteret Almbacken i Malmö. Tidskriften Stadsbyggnad 1980:7-8.

Förslag till ny plan- och bygglag. Betänkande av PBL-utredningen. SOU 1979:65, 66. Kap 13, kap 25.5, kap 26.4, 26.5.

Gromark, S, Starke, H, 1978. Att ge rum för gemenskap. Forskningsrapport nr 51, Sociologiska Institutionen, Göteborgs Universitet.

Gävle kommun, 1979.02.23. Bo i storkvarter. Utredning om skillnaderna mellan att bo i storkvarter och på tomt vid kommunal gata.

Göteborgsregionens Kommunalförbund, 1979. Förnyelseplanering - förtätning. PM 1979.05.07 om utarbetande av en kunskapsöversikt.

HSB:s Riksförbund, 1979. HSB Idétävling 1979. Prisbelönta och hedersomnämnda bidrag samt juryns utlåtande.

Hyresgästernas Riksförbund 1979. Boinflytande.

Inst. för Fastighetsteknik, KTH, 1980. Anläggningslagen - erfarenheter, problem samt tillämpning vid exploateringssamverkan. Ansökan om projektanslag 1980.03.27. Utkast till program okt 1980.

Jaensson, Sverker, 1974. Nya medel för fastighetssamverkan och plangenomförande. Kommunal Tidskrift 2.1974.

Jansson, M, Sihver, K, 1975. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Ex.arbete vid Inst. för Fastighetsteknik, KTH, Stockholm.

Jonforsen, Lennart, 1976. Gårdssanering med hjälp av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Tidskriften Stadsbyggnad 1976:11-12.

Justitiedepartementet, 1945. Stadsplaneutredningen 1942, del III. Förslag till byggnadslag m m. SOU 1945:15.

Justitiedepartementet, 1971. PM med förslag till anläggningslag och lag om förvaltning av samfälligheter. DS JU 1971:16.

Kalmar Kommuns Fastighetskontor, nov 1977. Kostnadsjämförelse mellan bostadsområden med tomter vid kommunala gator och tomter inom s k storkvarter med gemensamhetsanläggningar.

Klingberg, Tage, 1980. Val och användning av styrmedel. En studie av byggnadsnämndens tillsyn. BFR T 10:1980.

Kommunal och enskild väghållning. Lagförslag och motivuttalanden av 1969 års vägutredning. SOU 1977:12.

Kommunernas gatuhållning. Betänkande av gatukostnadsutredningen. SOU 1977:65.

Kommunikationsdepartementet, 1957. Förenklad byggnadslagstiftning. Betänkande avgivet av 1951 års byggnadsutredning. SOU 1957:21.



- Kungl. Maj:ts proposition 1966:128 med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m m.
- Kungl. Maj:ts proposition 1973:160. Anläggningslag m m.
- Lantmäteristyrelsen, 1974. Anvisningar AL m m. Meddelande nr 1974:2.
- Lantmäteriverket, 1976. Plangenomförande. Del 1: Lagstiftning. Del 2: Exempel. LMV meddelande nr 1976:5 o 6.
- Lantmäteriverkets Fastighetsavdelning, 1977. Behov av ändringar i fastighetsbildningslagstiftningen i syfte att förenkla förrättningshandläggningen. PM 1977.04.26, kap 3.
- Lantmäteriverkets Fastighetsavdelning. Inf.blad 1979.04.04. X- och Z-områden i stadsplan.
- Lantmäteriverkets Fastighetsavdelning. Yttrande 1979.07.23 över utredningen Bo i storkvarter (Gävle kommun 1979.02.23).
- Lantmäteriverkets Fastighetsavdelning. Inf.blad 1980.07.10. Storkvarter.
- Lantmäteriverkets Fastighetsavdelning, 1979. Sammanfattning av diskussion kring exempel vid seminarium 1979.01.24 om redovisning av gemensamhetsanläggningar i planärenden.
- Lantmäteriverkets Fastighetsavdelning, 1980. Gemensamhetsanläggning i plan. Arbetsprogram 1980.02.12.
- Lantmäteriverket, Statens Planverk, 1979. Enklare bebyggelse- och fastighetsbildningsfrågor. LMV medd. 1979:5, Statens Planverk rapport 47.
- Lidmar, K, Andersson, K, Rex, O, 1978. Låg och tät bebyggelse. Del 1. Kvalitetskriterier. Del 2. Fyra områden. BFR T 1-2:1978.
- Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, Planeringsavd. Gemensamhetsanläggningar i planer. Promemoria 1975-12-04.
- Malbert, B, Jerkbrant, C, 1979. Fritidshus blir helårsbostad. Om mål och medel i samband med permanentning. BFR T 21:1979.
- Mölnåls kommuns stadskansli. Koncept 1979.12.10. Principer för ansvarsfördelningen vid bildande av s k storkvarter.
- Näringslivets Byggnadsdelegation, 1979. Rättsliga metoder för samverkan vid plangenomförande. Ansökan om projektanslag 1979.12.10.
- Riksdagens protokoll nr 158-161, 14-28.12 1973. Debatt 14.12.73 om anläggningslag m m.

Riksrevisionsverket, 1979. Riktlinjer och metदानvisningar för myndigheternas tillämpning av begränsningskungörelsen. Arbetsrapport 1979.02.02.

Sandblad, John, 1978. Exploateringsavtal - styr- och genomförandemedel för förnyelse- och råmarksområden. BFR R 72:1978.

Statens Planverk. 1976. Detaljplaneanvisningar.

Statens Planverk o Lantmäteristyrelsen, 1974. Stadsplaner med omfattande kvartersinnehåll, "storkvartersplaner". Skrivelse till kommunstyrelser och byggnadsnämnder.

Stockholms Byggnadsnämnd, 1977. Gårdssanering. Råd och riktlinjer.

Svensk författningssamling (SFS) 1973:1149. Anläggningslagen.

SFS 1973:1150. Lag om förvaltning av samfälligheter.

Svenska kommunförbundet, 1975.09.08. Tillämpning av VALagen och anläggningslagen.

Svensk Lantmäteritidskrift 1974:4 resp 1980:1. Temanummer kring förslag till ny plan- och bygglag.

Svenska Teknologföreningen 1979. Blandade upplåtelseformer inom samma bostadsområde (storkvarter): ett aktuellt exempel. Kurskompendium, Örebro 1979.04.18.

Sveriges Villaägarförbund, 1979.04.27. Angående översynen av samfällighetslagstiftningen. Skrivelse till regeringen.

Tekniska Samfundet i Göteborg, 1979. Referat från diskussion om exemplet Skintebodalen 1979.02.05.

Vattenbyggnadsbyrån (VBB), 1979. Gemensamhetsanläggningar - småhusbebyggelse med och utan gemensamhetsanläggning. Totalkostnad och kostnadsfördelning. Ansökan om projektanslag 1979.03.15.

VIAK AB, 1980. Bevarande och upprustning i samarbete med de boende inom Norra Boo, Nacka kommun. Ansökan om projektanslag 1980.06.11.

Öberg, Nils, 1967. Gemensamhetsanläggningar i exploateringsprocessen. Svensk Lantmäteritidskrift 1967:2-3.

Österberg, Tommy, 1978. Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar. Liber Förlag, serien Publica/Rätt och samhälle.

Överlantmätarmyndigheten i Västernorrlands län, 1980.01.28. Förvaltningserfarenheter i gemensamhetsanläggningar.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag  
791684-0 från Statens råd för byggnadsforskning  
till avd för Stadsbyggnad, CTH, Göteborg.**

**R107: 1981**

**ISBN 91-540-3562-7**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6700407**

**Abonnemangsgrupp:  
X. Samhällsplanering**

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

**Cirkapris: 40 kr exkl moms**