



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**

**R44:1990**

# **Exploateringssamverkan i Myrängen**

**Planering i ett äldre villa- och fritids-  
husområde i Huddinge**

**Bengt Smideman**

V-HUSETS BIBLIOTEK, LTH



15000

400135450

# **Byggforskningsrådet**

R44:1990

# **Exploateringsamverkan i Myrängen**

**Planering i ett äldre villa- och fritids-  
husområde i Huddinge**

**Bengt Smideman**

Denna rapport hänför sig till byggforskningsanslag 881067-7  
och delvis 890105-6 från Statens råd för byggnadsforskning  
till KTH, Stadsbyggnad, Arkitektursektionen, Stockholm.

## REFERAT

Fastighetsägarna i Myrängen utanför Stockholm har själva planerat förändringen av sitt sommarstugeområde. De bygger nu som bäst ut gemensamma anläggningar och påbörjar snart byggandet av de enskilda husen. Därmed är detta det exploateringssamverkansprojekt som kommit längst i Sverige.

Det började med att fastighetsägarna i området ville överta ansvaret för planering och utbyggnad. Det var en förutsättning för att överhuvudtaget få till stånd en planering under detta sekel. Sedan visade det sig att fastighetsägarna också måste klara problemet med skyddszoner till intilliggande kraftledningar.

Med hjälp av lagen om exploateringssamverkan, ESL, kunde fastighetsägarna organisera sig på ett effektivt sätt för planeringen och genomförandet av planen. ESL hjälpte också till att skapa en »rättvis» fördelning av kostnaderna för nedgrävningen av en kraftledning och förlusten av en byggrätt. Likaså kunde man frångå befintlig fastighetsindelning utan större problem. ESL's organisationsform och fördelningssystem både möjliggjorde och underlättade planeringen av området.

I rapporten beskrivs hur planeringsfasen gick till. Dessutom utvärderas såväl resultatet i form av planen och det ekonomiska utfallet som processen i form av planförfarandet och arbetsmetoderna. Bland annat illustreras hur ESL kunde ha utnyttjats ytterligare.

Figurer, figurbearbetningar och fotografier framställda av Bengt Smideman där inget annat anges.

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

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R44:1990

ISBN 91-540-5181-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm



## INNEHÅLL

	FÖRORD	5
1	INLEDNING	
1.1	Sammanfattning	7
1.2	Bakgrund	11
1.3	Syfte	13
1.4	Uppläggnig	13
2	LAGEN OM EXPLOATERINGSSAMVERKAN, ESL	
2.1	Lagens grundläggande utformning	15
2.2	Villkor för att ESL-planering ska få ske	21
2.3	Situationer då ESL kan utnyttjas	22
2.4	Den formella gången	25
3	PROJEKTET I MYRÅNGEN	
3.1	Området, Myrängen IV	37
3.2	Hur projektet startade	44
3.3	Områdesbestämmelser.antas	48
3.4	Första detaljplaneförslaget	51
3.5	Andra detaljplaneförslaget	54
3.6	Exploateringsbeslut	57
4.	UTVÄRDERINGSMETODER	
4.1	Angreppssättet	59
4.2	Synen på möjligheter i planeringen	60
4.3	Synen på planeringsprocessen	71

5	UTVÄRDERING	
5.1	Detaljplanens utformning	73
5.2	Ekonomi	81
5.3	Fördelningen	87
5.4	Planeringsprocessen	91
6.	KOMMENTARER	
6.1	Projektet var inget ESL-projekt?	97
6.2	Projektet hade inte varit möjligt utan ESL?	99
6.3	ESL kunde ha utnyttjats mer	101
6.4	Metoderna behöver utvecklas	107
	BILAGOR	
2.1	ESL	113
3.1	Artikel i SvD	123
3.2	Brev till fastighetsägarna	125
3.3	Stadgar för Myrängen IV Projektering ekonomisk förening	127
3.4	Detaljplaneförslag december 1988	133
3.5	Preliminär kalkyl 1989-02-23	137
3.6	Artiklar i Mitt i Huddinge om kraftledningarna	139
3.7	Detaljplaneförslag oktober 1989	143
3.8	Kalkyl till detaljplaneförslag oktober 1989	147
•	LITTERATUR OM ESL	155

## FÖRORD

Sedan jag deltog i det första försöket att planera enligt lagen om exploateringssamverkan (ESL) i Tullinge i början av 80-talet (se BFR-rapport R 80:1985), har nu ytterligare några försök kommit en bit på väg.

Forskningen har lidit brist på empiriskt material ett tag, men har nu äntligen fått ny fart. Med stöd från Byggeforskningsrådet kommer de intressantaste försöken att dokumenteras och utvärderas. Huddingeförsöket är det första i den raden.

I arbetet med denna rapport har jag haft god hjälp av den kommunala förrättningsmannen Åke Nilsson, Huddinge kommun, som lämnat material och kommit med synpunkter och kommentarer. Likaså har arkitekten och fastighetsägaren Jan Olov Ståhl försett mig med material och beskrivit arbetet. Jag vill även rikta ett tack till alla övriga fastighetsägare i projektområdet, vilka har svarat på frågor och kommit med synpunkter.

Därutöver har en rad forskare och personer på institutioner med anknytning till ESL-tillämpningen lämnat synpunkter på materialet, däribland Ulla Berglund arkitekt LAR, Per Carlsson Stadsbyggnad KTH, professor Igor Dergalin Stadsbyggnad KTH, Håkan Jersenius Lantmäteriverket, teknD Johan Rådberg Stadsbyggnad KTH och Björn Uddevik Lantmäteriverket.

Ett tack också till Karin Wallgren på Stadsbyggnad KTH som hjälpt till med utskriften.

Bengt Smideman



# 1 INLEDNING

## 1.1 Sammanfattning

Denna dokumentation och utvärdering av ett försök med exploaterings-samverkan är tänkt att fungera som en levande beskrivning av de frågeställningar och formella krav som kan bli aktuella vid planering med lagen om exploateringssamverkan, ESL. Därtill fokuseras de möjligheter till goda lösningar som ESL ger.

Projektet som studeras i denna rapport är inte utvalt för att vara särskilt lyckat ur ESL-synpunkt. Tvärtom utnyttjar det inte ESLs alla möjligheter, men kom att räddas två gånger av ESL. Dessemellan höll det på att definieras ut såsom ESL-projekt. Trots och tack vare detta är det ett utmärkt pedagogiskt exempel att diskutera ESL kring. Det är naturligtvis också mycket intressant såsom ett av de första exploateringssamverkansprojekten i Sverige.

Projektområdet är ett äldre villa- och fritidshusområde som fastighetsägarna ville bebygga med permanentbostäder. Exploateringar i området intill för permanentbebyggelse, samt vandalisering av fritidshusen innebar att projektområdet inte längre var attraktivt som fritidshusområde. Det hade emellertid kommit att betraktas som relativt centralt i Stockholmsregionen.

Anledningen till att man valde att planera med exploaterings-samverkan var i första hand att kommunen ville lägga över ansvaret för planering och utbyggnad av området på fastighetsägarna. Kommunen hade nämligen inget eget intresse av att bygga ut området under detta sekel. Fastighetsägarna var däremot ivriga och ansågs dessutom kompetenta genom att det fanns både en arkitekt och ett byggbolag bland dem. ESL var då en bidragande orsak till att projektet överhuvudtaget kom igång.

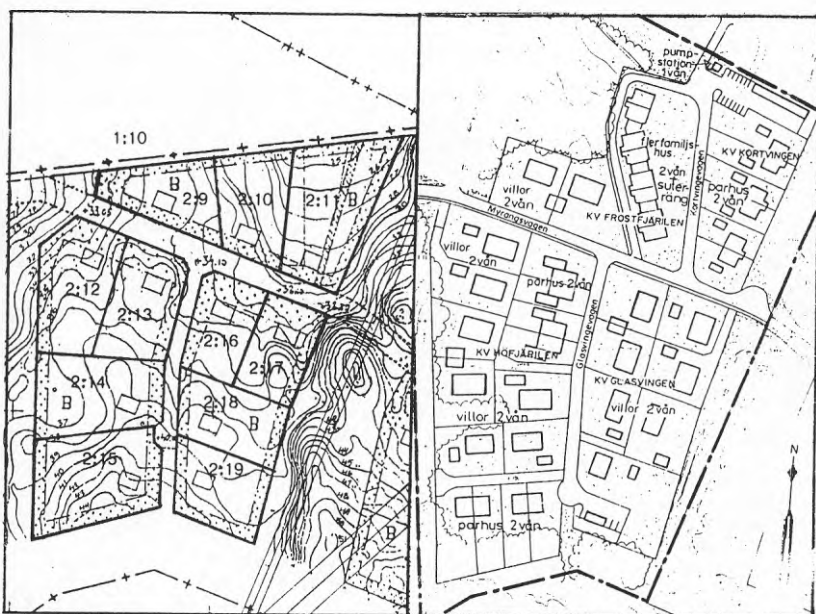
Fastighetsägarna lyckades i samförstånd ta fram en detaljplan för området. Den visade på stora möjligheter att förtäta området. Ekonomin var enligt kalkylen god både för exploateringsföretaget i sin helhet och för respektive fastighetsägare.



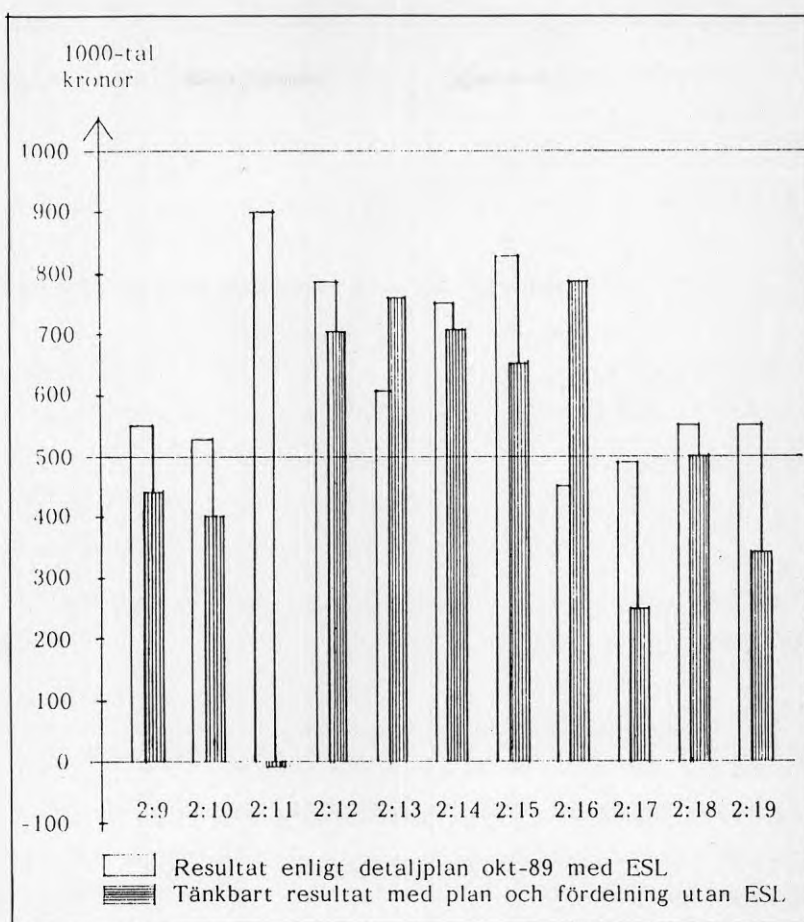
Dock hade man nästan helt och hållet styckat av inom ramen för den befintliga fastighetsindelningen. Därmed var motivet egentligen mycket svagt för att utnyttja ESL.

Denna diskussion hann emellertid aldrig bli aktuell, ty projektet stoppades med hänvisning till att det saknades skyddsavstånd till intilliggande kraftledningar.

För att klara detta krävdes vissa avsteg från befintlig fastighetsindelning. Dessutom uppstod ett stort behov av att fördela kostnader enligt de fördelningsregler som ingår i ESL. Därmed blev projektet verkligt intressant från ESL-synpunkt. Samtidigt blev också ESL räddningen för projektet.



Figur 1.1 Befintlig fastighetsindelning (vänster) och utställt detaljplane-förslag oktober 1989



Figur 1.2 Fördelning av resultatet enligt ESL respektive utan ESL

Detaljplanen var fortfarande mycket lik det sannolika resultatet av en avstyckning utan ESL. Detta berodde på att man mycket tidigt bundit sig till avstyckningar inom respektive fastighet. Detta grundades på befarade problem med fördelningen av nya tomter om man gjorde en helt ny tomtindelning.

Denna oro var förmodligen starkt överdriven, då det fanns relativt få bindningar till de egna fastigheterna.

Med ett friare förhållningssätt till fastighetsstrukturen kunde planen till exempel ha utformats enligt figur 1.3.



Avgränsningen av samverkansområdet i områdesbestämmelserna var ett problem, då den gjordes för snäv. Man hade kunnat ta med mer mark utan problem. Istället fick man nu frånga områdesbestämmelsernas avgränsning.

Projektet är ett exempel på att fastighetsägare i förening kan driva ett planeringsärende. Uttalanden från olika inblandade tyder emellertid på att metoderna bör utvecklas. Ett sådant arbete pågår också.

## 1.2 Bakgrund

Samtidigt med nya plan- och bygglagen, PBL, infördes också lagen om exploateringssamverkan, ESL, den 1 juli 1987. Hittills har ESL levt ett undanskymt liv, men kommer kanske i framtiden att få stor betydelse för detaljplaneringen i Sverige.

ESL är det senaste tillskottet till planlagstiftning som syftar till att underlätta samverkan mellan fastigheter. Anläggningslagen är ett tidigare exempel, som för övrigt också hade en trög start vad gäller tillämpning.

ESL kan användas i alla områden där flera fastigheter gemensamt berörs av förändringar och exploatering. Äldre villa- och fritidshusområden är typiska tillämpningsområden. Det är ett sådant som behandlas i denna rapport. Envar som har följt förtätningar av något villaområde har säkert sett exempel på dåliga avstyckningar, orationella väglösningar, dålig ekonomi och ojämnt fördelad vinst. Ofta kan stora fördelar uppnås om man ändrar fastighetsindelningen vid upprustning av sådana områden. Redan en jämnare ekonomisk fördelning skulle öka antalet genomförbara planer. Ett problem har ju varit att det överhuvudtaget inte varit möjligt att planlägga många av dessa områden av ekonomiska skäl. Förhoppningen är emellertid att ESL i första hand ska bli ett medel för att åstadkomma bra miljöer runt om i landet.

Kommunerna har ställt sig avvaktande inför tillämpningen av ESL. Antagligen beror detta på att det har funnits en del oklarheter kring effekterna av sådan planering och kring planeringsprocessen. Metoden kan ha verkat komplicerad.



Före

Efter

Figur 1.4 Exempel på orationella lösningar vid förtätning av ett villa- och fritidshusområde. Utsnitt ur figur av Håkan Jersenius

Redan innan lagen trädde i kraft pågick emellertid forskning kring dess tillämpningsmöjligheter och nu när några konkreta försök har genomförts i landet finns det också möjligheter att utvärdera dem och ta tillvara erfarenheter.

Forskningen kring ESL bedrivs på Stadsbyggnad och Fastighetsteknik på KTH, med stöd från Byggforskningsrådet. För verksamheten finns också en referensgrupp bildad med representanter för Boverket, Byggforskningsrådet, Fastighetsteknik KTH, Kommunförbundet, Lantmäteriverket, Näringslivets byggnadsdelegation samt Stadsbyggnad KTH.

För att få ytterligare erfarenheter av konkreta försök finns idag "riskpengar" att söka från byggforskningsrådet, BFR. Dessa ska täcka alla extra kostnader för planering etc som uppstår vid utnyttjande av exploateringssamverkan.



Med stöd av byggforskningsrådet kommer också flera försök att dokumenteras och utvärderas under en tid framöver. Denna rapport är en första del i detta program och hänför sig till byggforskningsanslag 881067-7 samt delvis även 890105-6.

### 1.3 Syfte

Det direkta syftet med detta arbete är att belysa de möjligheter och problem som kan uppstå i samverkansplanering. En förhoppning är att det konkreta exemplet kan bidra till att underlätta förståelsen för lagens om exploateringssamverkan (ESL) regelsystem och effekter på planeringen.

Genom att fokusera ett verkligt försök kan förhoppningsvis också vägen banas för flera tillämpningar. Mycket av det formella materialet finns därför redovisat i bilagor.

Arbetet syftar också till att bidra med empiri till den långsiktiga forskningen kring ESL, vilken bl a ska svara på om ESL kan fylla den lucka i svensk planlagstiftning som den var avsedd för.

Denna forskning syftar mer allmänt också till att utveckla metoder och tekniker för den här typen av planering, så att processen kan bli effektiv och resultatet bra.

### 1.4 Upplägning

Projektet behandlar planeringsfasen av ESL-projektet i Myrängen. Förrättning och genomförande i övrigt ligger utanför studien. Dokumentationen är gjord i slutskedet av planeringsfasen, det vill säga i huvudsak i efterhand. Många detaljer kring processen finns därför inte med.

Utvärderingen berör mot den bakgrunden i första hand det synliga resultatet av planeringen, men grundar sig också på intervjuer med fastighetsägarna och förrättningslantmätaren. Utvärderingen görs i förhållande till en modell över hur ESL kan utnyttjas för ett gott resultat. Dessutom jämförs med möjligheterna utan ESL.

Rapporten är upplagd så att den som inte är insatt i ESL först kan orientera sig om hur lagen är utformad. Därefter beskrivs planeringen i Myrängen utan särskilda kommentarer.

Sedan förs en diskussion om förutsättningarna för utvärderingen och det synsätt som ligger bakom kommentarerna. Utvärderingen följer sedan denna mall och berör de delar som går att kommentera.

Avslutningsvis görs några kommentarer till det aktuella projektet och en sammanfattning av de generella slutsatser som går att dra.

## **2 LAGEN OM EXPLOATERINGSSAMVERKAN**

### **2.1 Lagens grundläggande utformning**

Lagen om exploateringssamverkan har kommit till för att underlätta planering och plangenomförande i områden med splittrat ägande. Den är utformad så att detta kan åstadkommas utan att marken samlas i en hand, t ex hos kommunen eller en exploatör. Namnet exploateringssamverkan syftar i stället på att fastighetsägarna genom samverkan ska kunna genomföra de åtgärder som behövs för att ställa i ordning mark för bebyggelse. (Se ESL bilaga 1). Åtgärderna kan vara planering, markförvärv, ändring av fastighetsindelning, byggande av gemensamma anläggningar samt grovplanering.

Några ytterligare syften som uttrycks i propositionen (1985/86:2) är att ESL ska bidra till bättre planutformning, mer rättvis fördelning av byggrätter och ekonomiskt resultat, samt ta tillvara det intresse och den vilja till ansvar som kan finnas hos fastighetsägarna.

ESLs huvuddrag kan enkelt beskrivas genom att man pekar på två viktiga egenskaper - organisationsformen och fördelningssystemet.

### **Organisationsformen**

Organisationsformen innebär att fastigheterna kan bindas till planering och exploatering vid ett exploateringsbeslut där resp fastighetsägare får ta ställning för sin del. Det är alltså frivilligt att delta i exploaterings-samverkan, men har man väl valt att gå med finns bindande regler som ger fortsatt planering och utredningar stadga.

Fastighetsägarna driver planering och genomförande som juridisk person i föreningsform. Denna så kallade exploateringssamfällighet ger inte bara möjligheter till inbördes regleringar mellan fastighetsägarna, utan skapar också möjligheter för avtal med yttre parter. Det kan vara exploateringsavtal med kommunen eller avtal med entreprenörer.

## Fördelningssystemet

Fördelningssystemet är till för att ge en rimlig fördelning av kostnader, intäkter och byggrätter mellan fastighetsägarna vid en exploatering. Som grund för fördelningen åsätts varje deltagande fastighet ett andelstal. Andelstalet bestäms utifrån hur stor markyta man bidrar med till exploateringen. Genom att man också får ett ekonomiskt tillgodo-havande som motsvaras av fastighetens marknadsvärde blir man kompen-serad för anläggningar, uthus, etc. Resonemanget bakom fördelnings-modellen går ut på att ytan av en fastighet bättre speglar dess värde för exploateringen än marknadsvärden som speglar värdet av pågående markan-vändning och eventuellt också förväntningsvärden. Anser fastighetsägarna att fördelningssystemet ändå inte slår rättvist finns det möjligheter för dem att komma överens om en annan grund för andelstalssättningen. (Se t ex resonemanget om detta i Huddingeprojektet.)

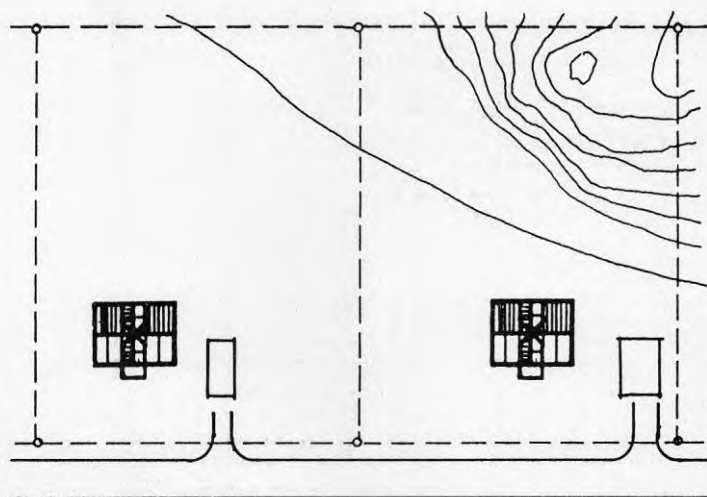
Systemet med fördelning enligt andelstal ger stora fördelar för planutformningen. Det blir onödigt att snegla på det ekonomiska utfallet för varje enskild befintlig fastighet. Är planekonomin i sin helhet god är den det också för varje enskild fastighetsägare, eftersom man med andelstal aldrig kan råka ut för att någon gör en förlust samtidigt som andra går med vinst. Man behöver således inte som tidigare sträva efter att ge varje fastighet en ny byggrätt genom delning. Likaså kan man overse med om dyra anläggningskostnader utförs på någon enskild tomt så länge det kan ha någon fördel för exploateringen i sin helhet. Man behöver överhuvudtaget inte hålla sig till de gamla fastighetsgränserna, då fördelningsreglerna relativt enkelt klarar upp de ekonomiska effekterna av marköverföringar.

### Exempel för illustration av fördelningsreglarna

För att förtydliga resonemanget om fördelningssystemet redovisas här ett enkelt exempel med endast två fastigheter. Vi antar att det är fritidstomter med hus av så hög standard att de kan anpassas till åretruntboende. Vi antar

vidare att de har enskilda vatten- och avloppsanläggningar som med nöd och näppe klarar fritidsanvändningen.

Fastighetsägarna vill permanentbosätta sig i området och behöver därför höja vatten- och avloppsstandarden samt förbättra vägen.



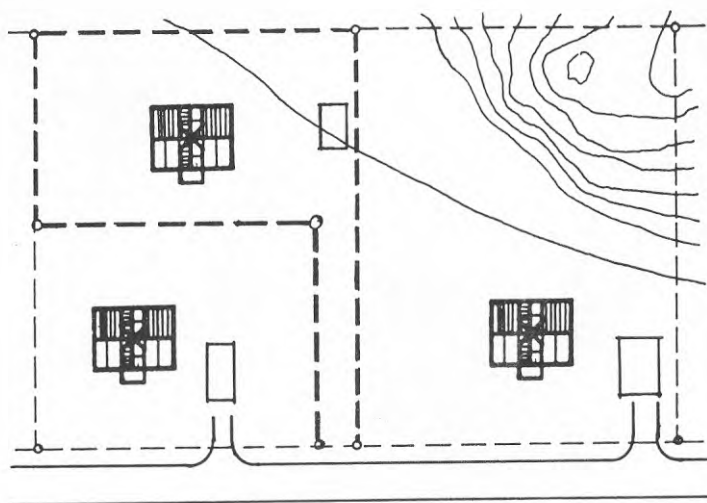
Fastighet	Areal m <sup>2</sup>	Marknadsvärde på mark o anläggningar
1:1	2300	100 000:-
2:2	2300	85 000:-

Figur 2.1 *Ingångsförutsättningar för exempelområdet*

Av figur 2.1 framgår att fastigheten 1:1 har ett högre marknadsvärde på sin mark. Det beror på att det finns ett förväntningsvärde för möjligheten att stycka av tomten till två mindre. Båda fastighetsägarna vill stycka av sina tomter för att finansiera standardhöjningen, men på grund av terrängförutsättningarna är det inte möjligt för 2:2.

Vid konventionell planering hade det sannolika resultatet i stället blivit enligt figur 2.2.





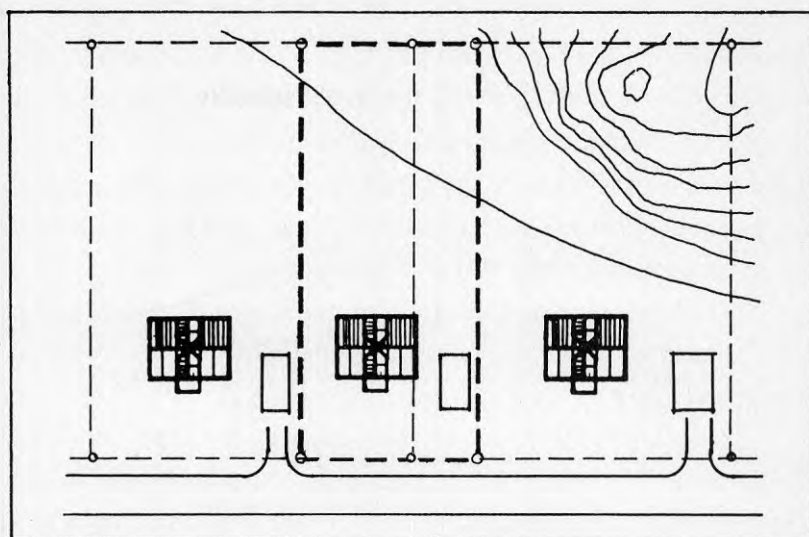
Fastighet	Ingående värde	Kostnader	Värde efter Resultat
1:1	100 000:-	60 000:-	120 000:- + 10 000:-
1:2		60 000:-	110 000:-
2:2	85 000:-	60 000:-	125 000:- - 20 000:-

Figur 2.2 Sannolikt resultat vid konventionell planering.

För fastigheten 2:2 blir det en ren förlustaffär. Dels krävs en investering på 60.000:-, dels blir värdestegringen 20.000:- mindre än det satsade beloppet.

För 1:1 däremot blir det en hyfsad affär. Visserligen får de nya tomterna marknadsvärden som är lägre än 2:2:s (bl a p g a att det kommer att kosta för skaftväg och ledningsservis), men 1:1 kan sälja och få ut nästan lika mycket pengar som investerats.

Med exploateringsamverkan kunde resultatet ha blivit enligt figur 2.3.



**Mark som deltar i samverkan**

Fastighet	Tillskjuten markyta	Andel	Värde	Andel av kostnader	Tilldelning enl andelst	Resultat
1:1	750 m <sup>2</sup>	0,6	7.500	36.000	75.000	31.500
2:2	500 m <sup>2</sup>	0,4	5.000	24.000	50.000	21.000
3:3	1.250 m <sup>2</sup>	-	12.500	60.000	125.000	52.000

**Övrig mark**

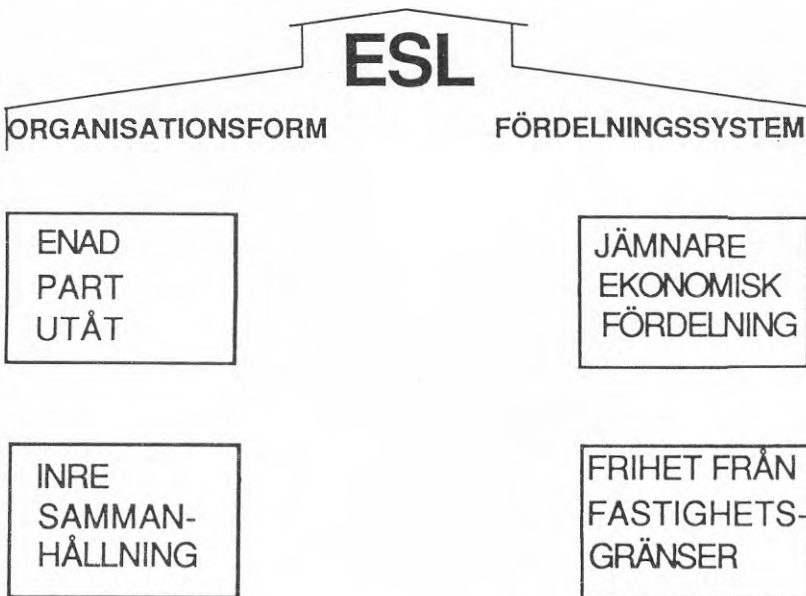
Fastighet	Ingående värde	Kostnad	Värde efter	Resultat	Resultat ESL	Totalt
1:1	92.500	60.000	125.000	-27.500	+31.500	+4.000
2:2	80.000	60.000	120.000	-20.000	+21.000	+1.000

Figur 2.3 Sannolikt resultat vid samverkansplanering

I samverkans exemplet utgår vi från att 1:1 avstår 60% och 2:2 40% av den nya tomten. De får då betala 60 resp 40% av kostnaderna och har sedan rätt till motsvarande andel i vinsten. Eftersom 1:1 har lämnat mest mark kan ägaren välja om han vill ha den nya tomten (t ex för barnens räkning). 1:1 får då ersätta 2:2 för dess andel (50000:-). I tabellen antas att tomten säljs och att fastigheterna tilldelas vinsten enligt andelstal.

Tabellen under samverkanskalkylen visar utfallet för de delar av 1:1 och 2:2 som ej deltar i exploateringssamverkan, samt det totala ekonomiska resultatet.

I detta fall blev det ett sunt ekonomiskt utfall för båda fastigheterna. Fastigheten 1:1 fick visserligen ett sämre ekonomiskt resultat än vid den konventionella planeringen, men den återstående tomten är på flera sätt bättre (större, mer insynsskyddad, kontakt med naturen i norr, större del av trädgården bevarad).



Figur 2.4 Schematisk bild av ESLs viktigaste egenskaper.

## 2.2 Villkor för att ESL-planering ska få ske

För att ESL ska få användas krävs att de åtgärder man avser att genomföra, inte kan åstadkommas på motsvarande sätt inom ramen för annan lagstiftning, t ex anläggningslagen (AL), eller plan- och bygglagen (PBL) (se ESL 4§). (Lagtexten finns i bil. 1).

Det kan bli ganska omfattande, att klart definiera gränsen för vad ESL kan utnyttjas till. I princip gäller dock att åtgärderna inte uteslutande kan utgöras av att skapa en gemensam anläggning för befintliga fastigheter. Det måste syfta till att åstadkomma en exploatering. Denna exploatering måste dessutom beröra flera fastigheter.

Vidare krävs (PBL 6 kap 2§) att det ska vara "angeläget att i ett sammanhang ställa marken i ordning för bebyggelse".

Från kommunens sida krävs ett medgivande att ESL får utnyttjas, i områdesbestämmelser eller detaljplan (ESL 3§).

Från fastighetsägarhåll krävs å andra sidan, enligt ett optionsvillkor, att en betydande del ej är emot (ESL 5§).

I denna bedömning ska hänsyn tas till de som har störst nytta av exploateringen, men rent allmänt har det tolkats till 50%.

Det finns också regler för vem som kan kräva att få vara med resp stå utanför exploateringssamverkan (6§). I princip är deltagandet frivilligt. Till detta finns emellertid kopplat möjligheter till inlösen av mark som är nödvändig för exploateringsföretaget, men vars ägare inte är intresserade av att delta i samverkan. Villkoren för detta är att marken är belägen inom samverkansområdet och omfattas av en detaljplan som antagits efter det att exploateringsbeslutet vunnit laga kraft. (Möjligheten kan alltså inte utnyttjas om detaljplanen redan är antagen innan exploateringsbeslutet tas, t ex om rätten att utnyttja ESL ges i detaljplan.) Ytterligare villkor för inlösen är att det framgår av planen att den ska genomföras enligt ESL, och att marken behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med planen (ESL 19§). Omvänt kan fastighetsägare kräva att bli inlösta om motsvarande villkor uppfylls (20§).

Något båtnadsvillkor finns inte i egentlig mening, men en lindrigare formulering säger att nackdelarna ur allmän eller enskild synpunkt inte får överstiga fördelarna med exploateringen (4§). I och med att underlag för denna bedömning ska tas fram av fastighetsbildningsmyndigheten, FBM, inför tomtägarnas beslut att bilda en exploaterings-samfällighet, kan det anses att tomtägarnas ställningstagande enligt opinionsvillkoret utgör en "båtnadsprövning" för deras del. Exploateringskalkylen kan tillåtas visa ett ekonomiskt underskott om fastighetsägarna i stället värderar någonting annat, t ex att få permanentbosätta sig, eller att få andra bruksvärden på de nya tomterna. Det kan också räcka med att exploateringen ur allmän synpunkt har övervägande fördelar - men fortfarande kvarstår att tomtägarna i huvudsak ska vara för exploatering. Det kommunala medgivandet att exploateringssamverkan får ske, samt fastighetsägarnas medgivande i opinionsprövningen, kan alltså sägas göra en båtnadsprövning överflödig.

### 2.3 Situationer då ESL kan utnyttjas

När kan då ESL tänkas komma till användning? Det finns ingen restriktion i typ av områden. Det kan vara i områden med skogs- och jordbruksmark på landsbygden. Det kan vara i små byar eller i fritidshusområden. Det kan vara i villaområden och flerbostadshusområden. Det kan till och med vara i industriområden och citykärnor.

Det som istället sätter gränsen i alla dessa typer av områden är att det ska vara ett splittrat ägande och att flera fastighetsägare vill delta i någon typ av exploatering.

Exploateringen kan vara en fritidsby, ett småhusområde eller ett flerbostadshus. På Lantmäteriverket har man ansett att det *inte* kan röra sig om utbyggnad av någon anläggning, inte ens om den är avsedd att säljas (skidlift, marina, golfbana etc). Det ska alltså syfta till att åstadkomma bebyggelse. Det kan exempelvis också handla om att sanera och förtäta tätortsbebyggelse eller att bygga ett köpcentrum i ett redan högt exploaterat kvarter.



Det sannolika är nog att ESL kommer att tillämpas främst i situationer där exploateringen går att fördela mellan fastighetsägarna, samt i situationer där man deltar i exploateringen för att finansiera standardhöjning på den egna fastigheten.

I de fall då exploateringen resulterar i en enda förvaltningsenhet är det mera sannolikt att den framtida ägaren kommer att försöka köpa den berörda marken före exploateringen. I tätbebyggda områden är det också troligt att befintlig fastighetsindelning behålls i stor utsträckning och att i de fall mark avstås så är det till gemensamhetsanläggningar.

Med utgångspunkt från detta är det sannolikt att ESL till stor del kommer att användas i villa- och fritidshusområden som rustas upp och förtätas. Det är ju också det som lagstiftarna främst haft för ögonen. Därutöver kan det finnas intressanta tillämpningar i bevarandesammanhang.

Det är naturligtvis inte uteslutet att det kommer att genomföras en rad olika projekt med tillämpningar som ligger vid sidan av dem man främst föreställer sig. ESL är mycket flexibel i sin utformning, så det är nog till en början fantasin som sätter gränser för vad lagen kommer att användas till.

Förtätning av villa- och fritidshusområden samt liknande områden är ingen marginell företeelse. Det finns hundratusentals tomter i sådana områden. Ofta har de varit belagda med byggförbud varför det på många håll finns ett uppdämt förändringstryck. Hittills har det bla varit förknippat med ekonomiska problem att planera i sådana områden. För kommunerna har det ofta medfört stora underskott för bla vägar, vatten och avlopp. Samtidigt har vissa fastighetsägare kunnat göra stora vinster om de haft möjligheter att stycka av.

Ofta är möjligheten att stycka av ojämnt fördelad på grund av topografi, fastighetsindelning mm. Några blir då utan möjligheten att finansiera sina anslutningsavgifter med avstyckningar. Det här kan skapa intressekonflikter och försvåra planläggning.

Sist men inte minst kan påpekas att jakten på ekonomi i planerna ofta åsidosätter ambitionerna att skapa bra miljöer. Systemet med

avstyckningar på respektive fastighet bidrar till en bebyggelsestruktur som saknar helhetsgrepp. Tomterna kan bli omgärdade av vägar och uppfarter på flera sidor. Uppdelningen i offentlig och privat sida blir oklar. Byggnadernas lägen i förhållande till varandra blir sällan heller idealiska.

Med ESL öppnas spännande perspektiv på vad som istället går att åstadkomma i sådana områden.

	Anläggande av fritidsby	Småhusbebyggelse	Flerbostadshusförtätning	Upprustning och förtätning	Ombyggnad till mer lönsam verksamhet
Obebyggda icke tomt-indelade fastigheter	■	■			
Glest utnyttjade tomtområden		■			
Villa- och fritidshusområden		■	■		
Låg kvartersbebyggelse			■	■	
Flerbostadsområden			■	■	
Central tätortsbebyggelse				■	■
Industriområden				■	

Figur 2.5 Illustration av resonemanget om i vilka sammanhang ESL kan komma att användas i störst utsträckning.

## 2.4 Den formella gången

Här görs en tolkning av hur lagstiftarna har avsett att ESLprojekt ska förlöpa i den typ av områden (villa- och fritidshusområden) som utvärderas i denna rapport.

I översiktsplanen. behöver formellt inga åtgärder vidtas om ESL ska användas. Det förutsätts då att den avsedda exploateringen inte står i strid med Öpl.

Däremot ska det skrivas in i områdesbestämmelser eller detaljplan att detaljplan får genomföras med exploateringssamverkan (3§ESL, 6 kap 2§ PBL). Normalfallet torde bli att medgivandet skrivs in i områdesbestämmelser. Om möjligheten att utnyttja ESL istället skrivs in i detaljplan och denna innehåller den nya planutformningen får inte inlösenreglerna användas (19§) och fördelningsreglerna får ej önskvärd effekt p g a markvärdeökningar utifrån planen (11§ ESL, 4 kap ESL). Det är dock rimligt att medgivandet görs i detaljplan om det redan finns en sådan som i stort är aktuell. Om det finns en gammal detaljplan som dock är inaktuell för genomförande måste den upphövas innan områdesbestämmelserna antas. Inlösenkrav kan uppstå i samband med detta, vilket kan kräva att områdesbestämmelserna preciseras t ex vad gäller kommande exploateringsgrad.

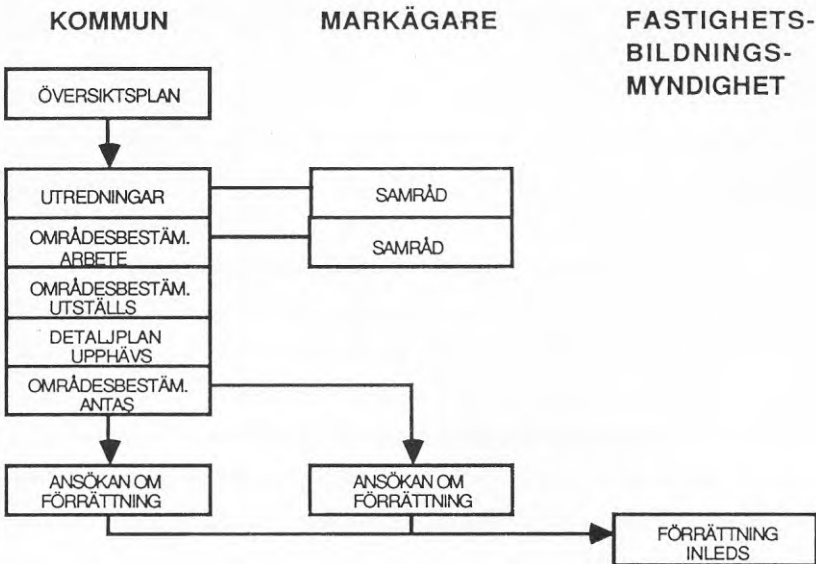
Inför beslutet att medge exploateringssamverkan måste kommunen pröva villkoren i 6 kap, 2§ PBL, dvs att "det med hänsyn till bebyggelseutvecklingen är angeläget att i ett sammanhang ställa i ordning mark för bebyggelse och utföra sådana anordningar som behövs för bebyggelsen". Kommunen bör lämpligen också bedöma om övriga villkor kan uppfyllas, framför allt 3§ ESL som lyder: "Exploateringssamverkan får inte beslutas om ändamålet med samverkan lämpligen kan tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av samverkan från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den."

I beslutet ska anges samverkansområdets huvudsakliga avgränsning samt den tid inom vilken exploateringsbeslutet ska tas - högst fem år från områdesbestämmelsernas (eller detaljplanens) antagande (6 Kap 2§ PBL).

Tiden kan förlängas, men det kräver att områdesbestämmelserna/detaljplanen antas på nytt, vilket i och för sig kan göras genom enkelt plangenomförande. Vid arbetet med områdesbestämmelserna krävs samråd, utställning etc på motsvarande sätt som för en detaljplan (5 Kap 18-36§§ PBL).

På basis av områdesbestämmelserna (eller detaljplan) kan kommunen, eller fastighetsägare som kan komma att delta i exploaterings-samverkan, ansöka om exploateringsförrättning (8§ ESL) hos fastighetsbildningsmyndigheten, FBM, vilken har ansvaret för denna (2§).

FBM, som konkret kan vara en förrättningslantmätare, kan inleda förrättningen om det kommunala medgivandet föreligger. Inget hindrar att man för att spara tid ansöker om förrättning, inleder denna och påbörjar utredningarna innan ett kommunalt planbeslut är taget - om det är sannolikt att detta snart sker.



Figur 2.6. Illustration av planeringsprocessens inledande skede enligt "normalfallet".

FBM måste sedan sörja för att vissa utredningar genomförs, för att pröva om exploateringssamverkan kan beslutas. Enligt ESL är avsikten att exploateringsbeslutet delas upp i ett inledande och ett slutgiltigt exploateringsbeslut. Inför det inledande beslutet ska prövas:

- \* kommunens medgivande i områdesbestämmelser eller detaljplan (3§).
- \* att ändamålet inte kan tillgodoses på annat sätt, tex inom ramen för PBL eller AL (4§).
- \* att olägenheterna av samverkan från allmän eller enskild synpunkt ej överväger de fördelar som kan vinnas genom den (4§).
- \* opinionsvillkoret, vilket säger att en betydande del av fastighetsägarna inte får vara emot samverkan (5§).

(Kommentarer till dessa villkor finns ovan under rubriken "Villkor"). Prövningen kan innebära mer eller mindre omfattande utredningar beroende på åtgärdernas art och hur intressebilden ser ut. Här kan eventuellt behövas omfattande ekonomiska utredningar med exploateringskalkyler, utredning av finansieringsmöjligheter, bedömning av fastighetsmarknaden samt privatekonomiska kalkyler. För den ekonomiska utredningen kan behövas tekniska utredningar, såsom grundundersökning, väg- och VA-utredningar samt energiförsörjningsutredning. Det kan även behövas värderingar för att bedöma de ingående fastigheternas marknadsvärden och inlösenkostnader. Likaså kan det bli tal om ett omfattande detaljplanearbete och utredningar för detta. Ett ambitiöst samrådsförfarande kan då också bli nödvändigt. Avsikten är dock att det första exploateringsbeslutet ska tas så tidigt som möjligt för att binda fastigheterna och fastighetsägarna juridiskt vid det fortsatta arbetet. Som en viss garanti för att fastighetsägarna inte ska känna sig osäkra på utfallet finns därför möjligheter att upphäva exploateringsbeslutet om det har uppstått ändrade förhållanden (26§).

Exploateringsbeslutet kan tas när markägarna anser att de har tillräckligt underlag för att ta ställning. Därtill måste en majoritet vara för deltagande. I praktiken bör alltså exploateringsbeslut i föregås av ett möte där fastighetsägarna kollektivt kan ta ställning. I och med att det första exploateringsbeslutet tas och exploateringssamfälligheten bildas kan fastighetsägarna uppträda som en samlad part. Dels vet fastighetsägarna då ungefär var man har varandra intressemässigt, dels kan man uppträda samlat, tex gentemot kommunen vid samråd. Samfälligheten kan också bindas vid de kostnader som uppstår i det fortsatta detaljplane- och utredningsarbetet. Samfälligheten har å sin sida bundit upp sina medlemmar vid de kostnader som uppstår och kan fördela dem mellan medlemmarna.

I det första exploateringsbeslutet ska anges (13§):

1. exploateringens ändamål
2. samverkansområdets omfattning
3. de exploateringsåtgärder som ska utföras i samverkan
4. de fastigheter som ska ingå i exploateringssamfälligheten

Om det är nödvändigt ska i detta beslut också anges:

5. fastigheternas andelstal
  6. förmånsrättsbesluppets storlek och vilka åtgärder som ska ha genomförts för att förmånsrätten ska gälla
  7. föreskrifter för exploateringens genomförande
  8. den tidpunkt när exploateringen ska vara slutförd
  9. vilka fastigheter som enligt 19§ kan beröras av marköverföring
- Om dessa senare frågor inte meddelas i det första exploateringsbeslutet ska de meddelas i det senare.



1. Exploateringens ändamål anges tex som förtätning av äldre villa- och fritidshusområde, sanering av innerstadskvarter, eller nyexploatering för fritidsby.
2. Beträffande samverkansområdets omfattning kan nämnas att samverkansområdet inte behöver följa planområdets gränser, speciellt inte om det är avgränsat i översiktsplan och områdesbestämmelser. Detta gäller så länge man minskar samverkansområdet i förhållande till planområdet. Hela fastigheter inom planområdet, eller delar av dem kan stå utanför samverkan. Ett planområde kan också delas upp i flera samverkansområden om det inte finns ett funktionellt samband mellan dem som motiverar att hela exploateringen sker i ett sammanhang. I samverkansområdet kan även ingå mark som ligger utanför detaljplaneområdet, om den inte exploateras men ändå behövs för exploateringen, tex som grönområde (Kap 2.2.1).
3. De exploateringsåtgärder som ska utföras i samverkan bör inte anges så detaljerat att det fortsatta planarbetet blir onödigt låst. Samtidigt måste de vara tillräckligt tydligt angivna för att varje markägare ska känna sig säker på vad han ger sig in på. Tidigare har nämnts att man kan välja om vissa av de åtgärder man avser utföra ska ligga utanför exploateringssamverkan. Rimligtvis avser man att utföra gemensamma väg- och VA-anläggningar, andra gemensamma anläggningar och gemensamma byggnader i samverkan om inte kommunen påtar sig att utföra vissa av dem. Dock kan man tänka sig att en del anläggningar inte är gemensamma för alla, utan för mindre grupper. I enlighet med ESL:s anda kan man nog ofta motivera att även dessa ska ingå såsom nödvändiga delar i ett exploateringsföretag, men naturligtvis kan det säkerligen uppstå fall där anläggningarna inte motiveras av planen utan svarar mot speciella intressen. Därutöver har man att ta ställning till om arbeten på de enskilda tomterna såsom grovplanering och grundberedning (ToG-åtgärder) ska utföras i

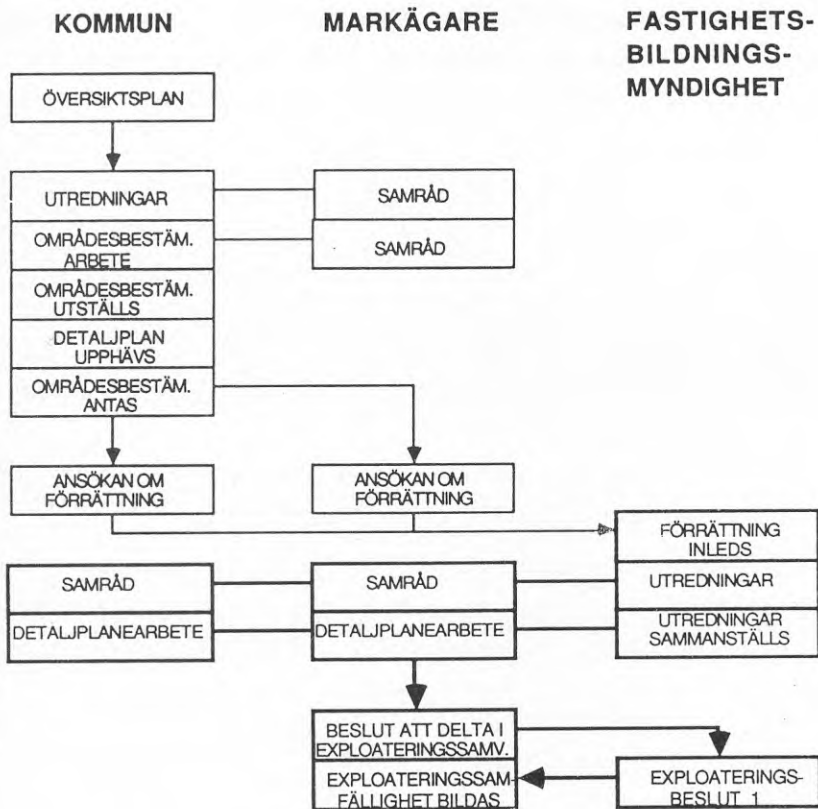
samverkan. Något som talar för detta kan vara att man vill åstadkomma kvalitetsmässigt likvärdiga tomter för fördelning mellan de deltagande fastighetsägarna. Ett annat skäl kan vara att vissa tomtar knutna åtgärder har samband med utformningen av området i sin helhet. Emot kan tala om vissa åtgärder är förknippade med extraordinära krav hos den som tomten är avsedd för. Man har då att avgöra om de är rimliga med hänsyn till de uppoffringar som görs i samband med exploateringen.

Slutligen kan man ta med sådana åtgärder som ligger inom ramen för husbelåningen, men som inte gäller själva byggandet av husen. Det gäller då finplanering och tomtutrustning. Resonemangen kring detta blir än mer förfinade än för de ovanstående åtgärderna.

4. Beträffande de fastigheter som ska ingå i samfälligheten har tidigare nämnts att deltagandet i princip är frivilligt. Alla fastigheter eller delar av fastigheter som berörs behöver därför ej vara med. De kan istället lösas in. De fastighetsägare som ej deltar slipper då den risk som deltagandet innebär. Å andra sidan får de inte heller del av en eventuell vinst och inte någon tilldelning av ny mark. Likaså blir deras inflytande över exploateringen mycket mindre.
5. Andelstal diskuteras under rubriken "Fördelningssystem" ovan.
6. Förmånsrättsbelopp är det belopp samfällighetsföreningen kan få ut vid utmätning eller konkurs, från fastighetsägare som inte har betalt fordran. En exploateringssamfällighet kan av skattetekniska skäl inte äga mark. I stället gör då förmånsrätten det möjligt för samfälligheten att låna upp pengar med säkerhet i respektive fastighet, för att kunna bedriva sin verksamhet. Detta system har använts i samband med anläggningssamfälligheter och innebär att föreningen slipper taxera ut bidrag från respektive fastighetsägare innan inkomsterna fås. Ingen behöver då avstå deltagande i exploateringssamverkan pga ekonomiska skäl. Förmånsrättsbelopp ska anges för varje enskild

fastighet och förmånsrätten gäller före in-teckningar i fastig-heterna. Förmånsrättsbeloppet får inte överstiga den värdehöjning som beräknas uppkomma på varje fastighet (12§), men kan höjas efter hand i takt med att olika åtgärder genomföras. Förmånsrätten regleras i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

7. Föreskrifter för exploaterings genomförande kan vara kommunala synpunkter på anläggningarnas uppförande (i den mån detta interegleras i exploateringsavtalet), myndighetssynpunkter rörande tex naturvård, kulturminnesvård och trafiksäkerhet. Det kan också vara föreskrifter för att säkerställa värdehöjningen, med tanke på förmånsrätten.
8. Tiden till när exploateringen ska vara slutförd bör vara anpassad till den tid som detaljplanen avser att gälla. Liksom detaljplanens genomförandetid kan den förlängas om det finns skäl till detta. Någon maximal längd finns inte angiven i lagen.
9. Slutligen ska de fastigheter som inte deltar i samverkan, men som berörs av inlösen anges. Ett syfte med detta är att dessa markägare ska få besked så tidigt som möjligt. Uppgifterna kan dock i detta skede endast betraktas som preliminära.

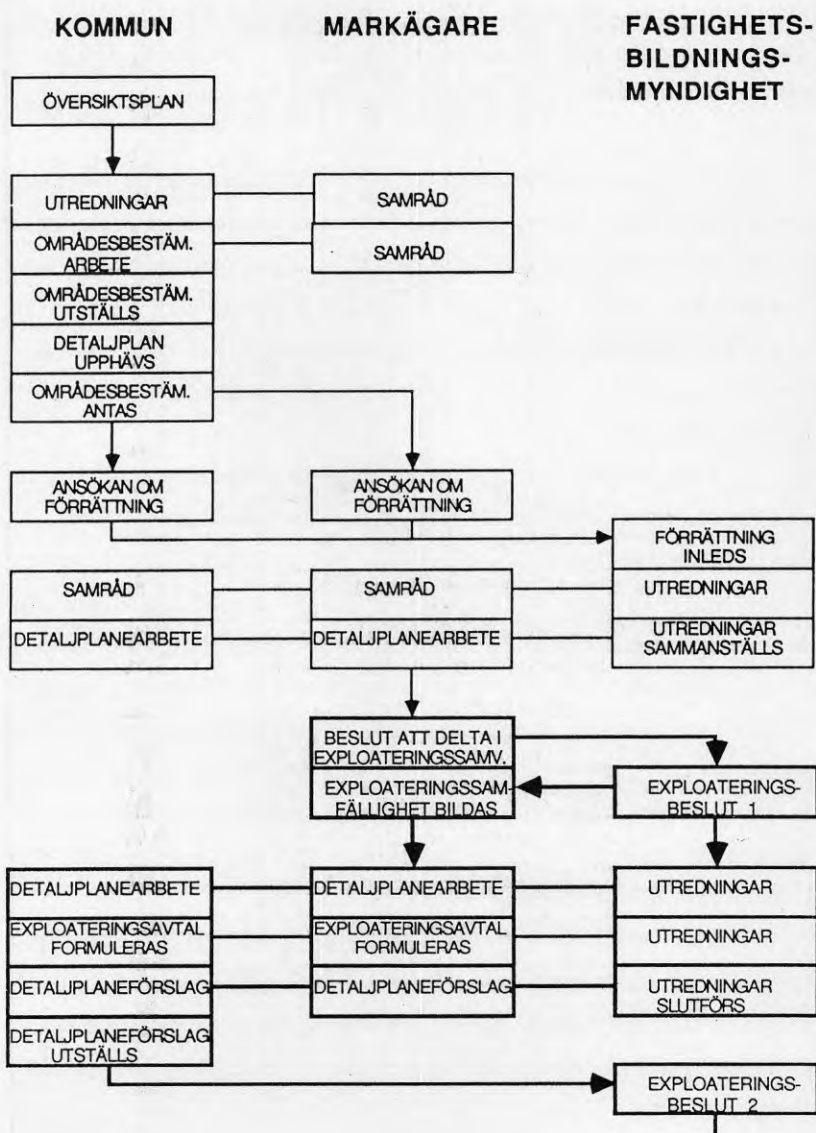


Figur 2.7 Illustration av förrättningens inledande enligt "normalfallet".

Mellan exploateringsbesluten slutförs detaljplanarbetet och de därmed sammanhängande utredningarna. De lagstadgade samråden genomförs i den utsträckning de inte har utförts tidigare. I samband med dessa diskussioner formuleras också uppgörelser som regleras i exploateringsavtal mellan kommun och samfällighet. Exploateringsavtalet tar upp frågor som inte regleras i planen, tex ekonomi och genomförandefrågor.

Planarbetet utförs av kommunens planeringsorgan eller av konsult som kan upphandlas antingen av kommunen eller av samfälligheten. Tomtgärarna kan också själva utföra en del arbete i detta sammanhang.

FBM har att ombesörja att tekniska utredningar, värderingar och utredningar av de ekonomiska konsekvenserna slutförs. Även detta kan rent praktiskt utföras av konsulter. FBM har dock ansvaret för kvalitén hos dessa utredningar.



Figur 2.8 Illustration av processen mellan exploateringsbeslutets bägge delar.

Det andra exploateringsbeslutet, eller rättare sagt exploateringsbeslutets andra del, är det slutgiltiga ställningstagandet från fastighetsägarnas sida. Som förutsättning vid detta andra exploateringsbeslut bör rimligtvis finnas ett färdigformulerat exploateringsavtal och en utställd detaljplan färdig att antas. Det är också lämpligt att ett förslag till tilldelning är framtaget. Exploateringsbeslutet måste tas före detaljplanens antagande om inlösen- resp fördelningsreglerna ska kunna utnyttjas (Kap 2.2.4).

Då exploateringsbeslutet är taget kan exploateringsavtal slutas och detaljplanen antas. När detaljplanen så är antagen kan fastighetsregleringen genomföras. Fastighetsregleringen får enligt 16§ ej ske förrän exploateringsbeslutet vunnit laga kraft. Vanligtvis kommer man att göra en detaljplan i samband med exploateringssamverkan, vilken då också måste vara antagen för att inte fastighetsregleringen ska stå i strid med planförhållandena.

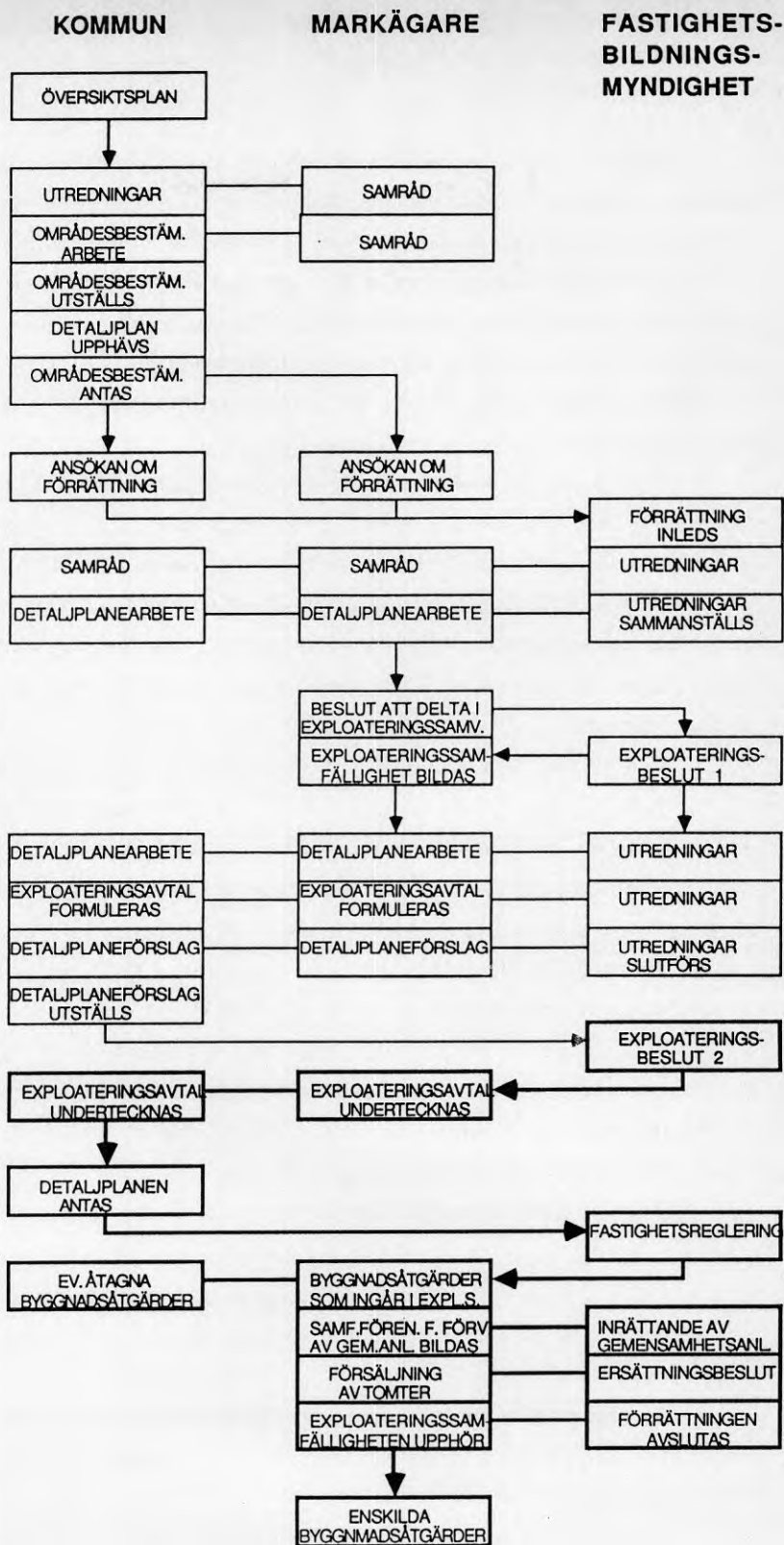
Markvillkoret i bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) gäller inte för mark som är tilldelad vid en exploateringsförrättning (Kap 2.8). Har fastighetsägarna kommit överens om att mark ska säljas och tilldelning ske i pengar, kan marken överföras till en marksamfällighet där de deltagande markägarna får del av försäljningsvinsten enligt andelstalen.

I samband med fastighetsregleringen kan det bli aktuellt för samfälligheten att låna upp pengar för att täcka inlösenkostnaderna för den mark man tar i anspråk från fastighetsägare som ej deltar i samverkan. Enskilda fastighetsägare kan också behöva ta upp lån i detta skede, om de tilldelas mer mark än vad andelstalet medger eller om värdet av tillskjuten mark är lägre än vad andelstalet fordrar (11 och 18§).

Efter fastighetsregleringen kan de byggnadsarbeten utföras som krävs för att ställa marken i ordning för bebyggelse. Såsom lagen är utformad finns det stora möjligheter för kommunen att överlåta byggandet av anläggningar på samfälligheten. Det blir då denna som får upphandla entreprenaden.

Ska någon del av området vara gemensamhetsanläggning inrättas denna nu då anläggningsåtgärderna är klara. Ska några tomter säljas kan också detta ske nu.





Figur 2.9 Illustration av genomförandeskedet enligt "normalfallet".

Därefter avslutas exploateringsförrättningen och samfällighetsföreningen upplöses. I de fall gemensamhetsanläggning inrättats finns en samfällighetsförening kvar för förvaltningen av denna.

Uppförandet av byggnader är vars och ens ensak om man inte frivilligt väljer att samordna också detta. Samordningen får dock ske i en särskild organisation utanför exploateringssamfällighetens ram.

Den gjorda beskrivningen gäller för det "normalfall" som propositionen och dess motivtext kan sägas utgå ifrån.

### 3. PROJEKTET I MYRÄNGEN

#### 3.1 Området, Myrängen IV

Försöksområdet heter Myrängen IV och ligger i östra utkanten av Stuvsta. Det ligger också i utkanten av Huddinge kommun och gränsar i norr till ett grönområde vid stockholmsförorten Rågsved. Söderut finns ett naturområde som är mycket vidsträckt.



Figur 3.1 Försöksområdets läge

Stuvsta byggdes ut som ett stationssamhälle och en lantlig förstad till Stockholm i början av seklet. Stuvsta är fortfarande i huvudsak bebyggt med villor, men ligger med dagens avstånd centralt i stockholmsregionen. Till Stockholms city är det ca 1 mil.

Västerut från Myrängen består bebyggelsen av permanentbebodda villor och radhus. Österut ligger ett fritidshusområde vid namn Högmora. Försöksområdet ligger alltså något avsides men ändå i direkt anslutning till permanentbebyggelsen. Avståndet till Huddinge centrum är ca 4 km. Butik finns ca 600 m sydväst om området. Busshållplats finns ytterligare ca 100 m bort, på Ågestavägen samt 800 m nordost om området. Dessutom finns tunnelbana i Rågsved, ca 1,5 km norrut.

Myrängen styckades upp och fick byggnadsplan 1940. Planen gav rätt att bygga ett bostadshus på varje tomt. Huset fick uppta en yta av 150 m<sup>2</sup> och byggas i två plan. Se figur 3.2.

Området belades dock med byggförbud 1955, enligt 110§ Byggnadslagen "intill dess vattenförsörjning och avlopp för området anordnats i erforderlig mån". Bygglovsansökningar har sedan dess avslagits med hänvisning till pågående planering.

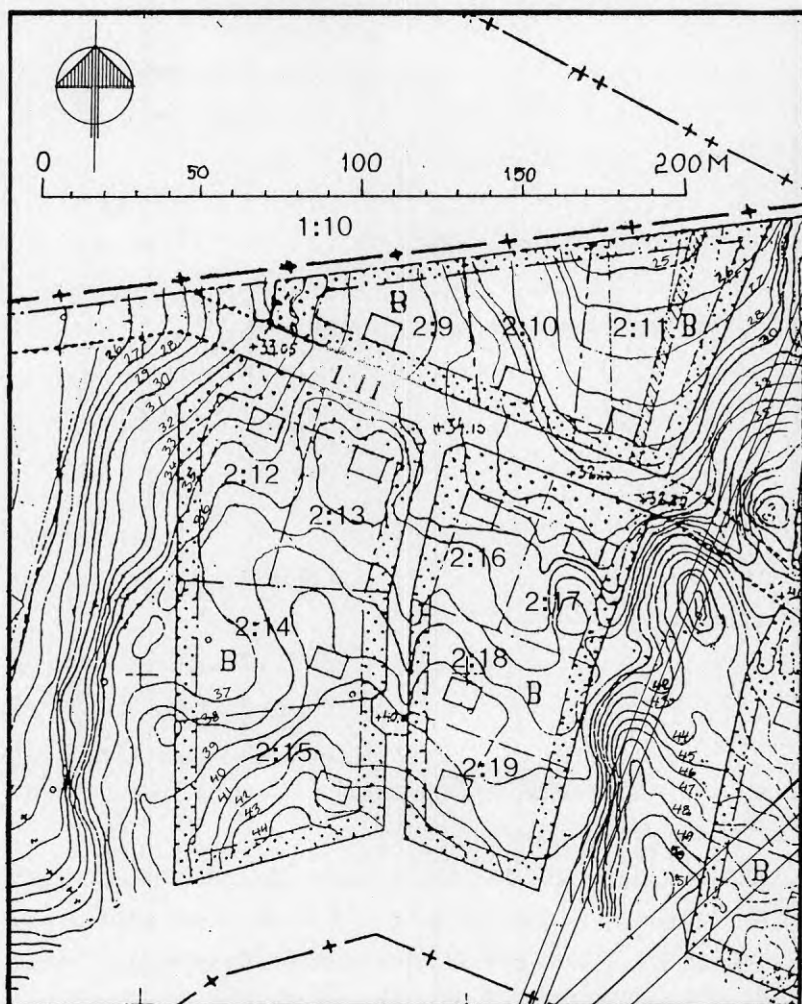
Området var därför utbyggt med endast ett permanenthus när försöksprojektet startade. I övrigt var tomterna bebyggda med mindre fritidshus varav endast ett par var i gott skick. (Se figur 3.3) Flera hus var obrukbara p g a vandalisering.

Myrängsvägen hade god standard fram till området, men var inom området smal, grusad och med kraftiga lutningar, överstigande 10% på kortare sträckor. Bajonettvägen i området hade ännu sämre vägbana, men bättre lutningsförhållanden. Avlopp saknades och vatten hade endast ett fåtal, i egna brunnar.

Terrängen är bitvis starkt kuperad med 20 meters nivåskillnad, från 25 till 45 meter över havet. (Se figur 3.2) i sydost finns ett berg som sträcker sig över 50 meters nivå. Där passerar en högspänningsledning i hörnet av kartbilden (Fig 3.3). Det finns också en del planare partier i området. Större delen av området är bevuxet med blandskog. I de östra delarna finns några öppnare partier. Förutom berg i dagen finns i den sydöstra delen ett lerlager med måttligt djup och i den nordöstra ett moränlager.

Det område som projektet omfattar innehåller 11 fastigheter för bostadsändamål. Dessutom ingår två fastigheter som före projektet var grönområde. Vägmarken var också en fastighet för sig.

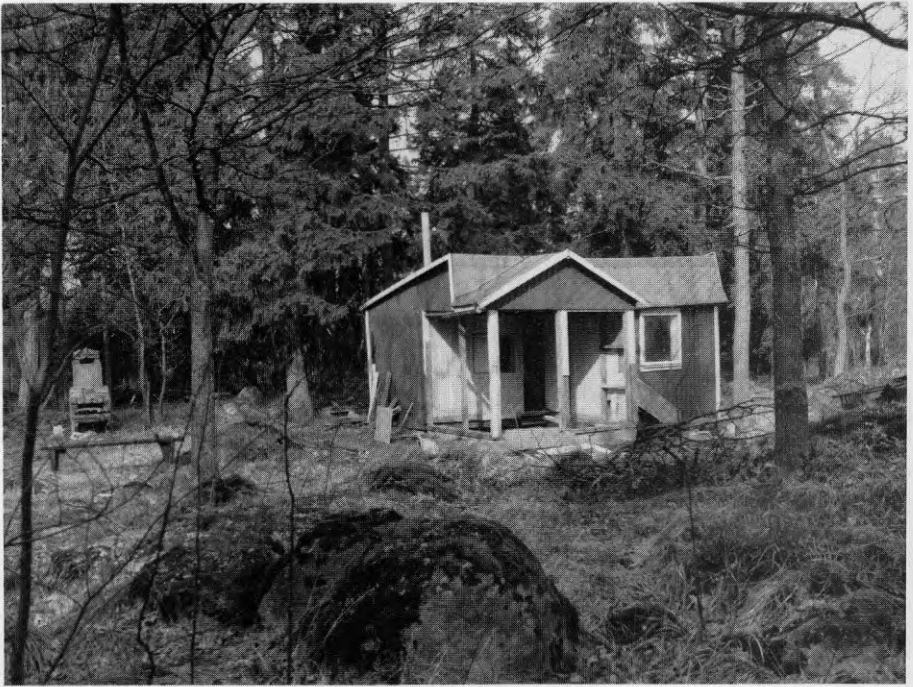
Fastighetsägarna var i huvudsak privatpersoner från stockholmstrakten. Ett par bolag med anknytning till byggbranschen fanns också. Dessutom ägde Stockholms kommun en fastighet som delvis utnyttjades för en skjutbana vilken till största delen låg i Stockholms kommun.



Figur 3.2 Byggnadsplanen från 1940 gav rätt att bygga ett tvåplans bostadshus per tomt. Fastighetsbeteckningar och höjder redovisas.







Figur 3.4 Området så som det såg ut 1989. Övre bilden visar det enda permanentbebodda huset (fotopunkt a, fig 3.3). Undre bilden visar ett av de vandaliserade fritidshusen (fotopunkt b, fig 3.3).



Figur 3.5. Fastigheten 2:19 med intilliggande kraftledningar (fotopunkt c fig 3.3).

Sedan 70-talet har regionplanen samt kommunens generalplan, skiss till översiktsplan och områdesplan från 1977 pekat ut Myrängen som lämpligt för framtida bostadsbebyggelse med relativt låg täthet. Det togs till och med fram en skiss till detaljplan för området (Fig 3.6). Längs med Myrängsvägen var det 1986 utbyggt med villor och radhus ända fram till försöksområdet.



Figur 3.6 Den kommunala planskissen från 70-talet.

### 3.2 Hur projektet startade

Flera av dem som köpte tomter i området gjorde det i syfte att permanentbosätta sig där. Ett par hann bygga lite större hus innan byggförbudet kom. Andra fortsatte att nära sin dröm om åretruntboende i området. Det har därför hela tiden funnits ett exploateringsstryck.

Samtidigt har det funnits en grupp som varit intresserad av fritidsanvändningen. På senare år har dock denna grupp blivit allt mindre och slutligen helt försvunnit.

En av fastighetsägarna, arkitekten Jan-Olov Ståhl, har fortsatt sina svärföräldrars kamp för att få bygga för åretruntboende i området. Han kom att bli en drivande kraft för en exploatering i Myrängen. Han beskriver bakgrunden så här i slutet av 1987:

*Det började som ett rejält missnöje med kommunalt godtycke...*

*Mina svärföräldrar köpte på 50-talet 2 st fastigheter i Huddinge kommun för att så småningom få bygga ett bostadshus på den ena tomten och kanske kunna få lite pengar över på den andra.*

*Man fick byggnadslov för fritidshus på den ena tomten, och monterade upp en byggbod på den andra och började så bygga vad man tänkte sig så småningom skulle bli deras hem.*

*Kommunen ville emellertid annat. Med åren belades området med byggnadsförbud i avvaktan på planering och exploatering. Man sökte byggnadslov med jämna mellanrum, men fick nej med hänvisning till påbörjad planering. Inte ens den höga plintgrunden kunde få byggas igen... men det blev nog gjort i alla fall.*

*Så småningom fick man då tillstånd till att bygga ett garage, men sedan var det stopp. De som köpt fastigheter samtidigt och velat bosätta sig vid Myrängen hade naturligtvis fått byggnadslov, men svärfar som väntade några år för länge, kom aldrig så långt.*



*Åren gick, deras dotter, min hustru köpte så en av fastigheterna för att vi skulle kunna bygga oss ett hem där svärföräldrarna misslyckades. Besöken på kommunen blev många, skrivelserna och överklagandena likaså, ända upp till Bostadsdepartementet 1981, men alla pekade på pågående planering.*

*Vi tyckte mycket om Huddinge kommun, och inte var det så positivt. Visst kunde vi få bygga, men då fritidshus utan bekvämligheter och med liten yta enligt en skrift "Högmora - riktlinjer för B-lovsprövning."*

Sedan, 1983, inträffar det som kan ses som en start på planeringen. Det är också en start för inriktningen mot exploateringssamverkan i och med att alla fastighetsägare i området diskuterar ihop sig. Jan-Olov Ståhl beskriver det så här:

*Och så fick jag syn på en artikel i Svenska Dagbladet.*

*Det var i juli 1983. Där berättades om hur fastighetsägare i Nacka gått fram till kommunen och begärt att få göra en egen Stadsplan och genomföra exploatering i det sk Ulvsjö-området.*

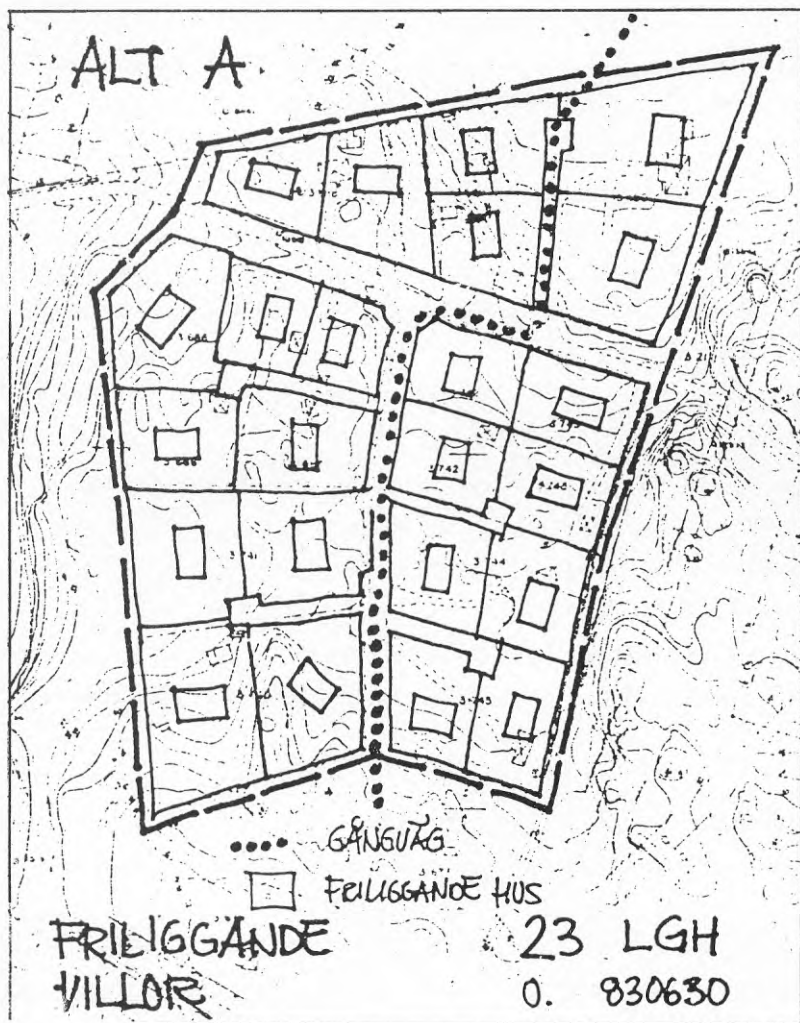
*Jag gick tillbaka till departementets avslag och läste att nybyggnadsförbud enligt § 35 BL gällde för området "...att gälla längst till den 8 februari 1982."*

*Jag tänkte då, att om jag fick alla fastighetsägarna med mig, borde det vara möjligt att försöka påverka kommunen till ett liknande projekt.*

*Jag redogjorde för vägsamfälligheten där alla var medlemmar, för Ulvsjö-projektet och skrev ett brev där jag beskrev olika alternativ. Alla fick svara och säga vad de ville skulle ske med deras mark.*

Artikeln som nämns i början av citatet finns i bilaga 3.1.

I Ulvsjö-projektet planerade fastighetsägarna själva sitt område. De byggde också ut vägar samt vatten- och avloppsanläggningar. För att kunna dela på kostnaderna och ansvaret bildade de en ekonomisk förening. På detta sätt liknar projektet organisatoriskt exploateringssamverkan. Däremot hade man inte tillgång till fördelningssystemet i ESL eftersom lagen inte fanns då.



Figur 3.7. Den utformning av området som fastighetsägarna visade störst intresse för när de först enades om att försöka planera området själva. De hade då ratat förslag med tätare bebyggelse



Det gick trögt för Jan-Olov Ståhl att få in svar från markägarna. (Brevet finns i bil 3.2). Några uppfattade brevet endast som en skiss till hur man skulle kunna bygga i området. De som svarade föredrog nästan uteslutande det glesaste bebyggelsealternativet (A) med friliggande villor (se fig 3.6).

I samband med att "Mitt i Huddinge" 1986 publicerade en artikel om kommunens bostadsförsörjningsprogram blev det emellertid fart på projektet igen. (Se bil 3.3). Jan O Ståhl kallade fastighetsägarna till ett möte genom vägföreningen. Han beskrev möjligheten för dem att exploatera området gemensamt. Några nya fastighetsägare hade kommit in i området och blev aktiva. Det visade sig också att alla utom en var positiva till exploatering. Den som var negativ bodde dock redan i området.

Under dessa förhållanden kunde Jan-O Ståhl och några andra gå vidare gentemot Huddinge kommun som representant för en större grupp. De kontaktade byggnadsnämnden och beskrev projektets förutsättningar för denna. Nämnden ställde sig positiv till projektet och gav tjänstemännen i uppdrag att i positiv anda undersöka om det fanns praktiska möjligheter till ett arbetssätt lika det skisserade. I förutsättningarna låg då att fastighetsägarna själva skulle utföra stora delar av planarbetet.

Efter det positiva beskedet bildade fastighetsägarna (utom den permanentbosatte) en ekonomisk förening och satsade 4 000 kronor var. samt senare ytterligare 6 000 kronor. (Stadgarna finns i bilaga 3.3.) Jan-O Ståhl hade därefter, för föreningens räkning, diskussioner med ett flertal kommunala tjänstemän och organ, hösten 1986 och våren 1987.

Under dessa diskussioner slogs det fast att man skulle utnyttja lagen om exploateringssamverkan, ESL. Den hade då ännu inte trätt i kraft, men den verkade passa in. Det fördes inte några mer omfattande diskussioner om fördelar och nackdelar med ESL, eller hur dess möjligheter skulle utnyttjas.

Motiven för att utnyttja ESL var redan klara innan ESL kom med i diskussionen. Från fastighetsägarnas sida var det viktiga att få till stånd en planläggning av området, vilken de var beredda att utföra själva. Från kommunens sida var det viktigt att inte behöva lägga ner stora planeringsresurser på projektet. Liksom i Ulvsjö-projektet var man i första hand ute efter organisationsformen. Fördelningssystemets möjligheter till t ex en jämnare fördelning och en planering fri från gamla gränser diskuterades inte det sammanhanget.

### 3.3 Områdesbestämmelser antas

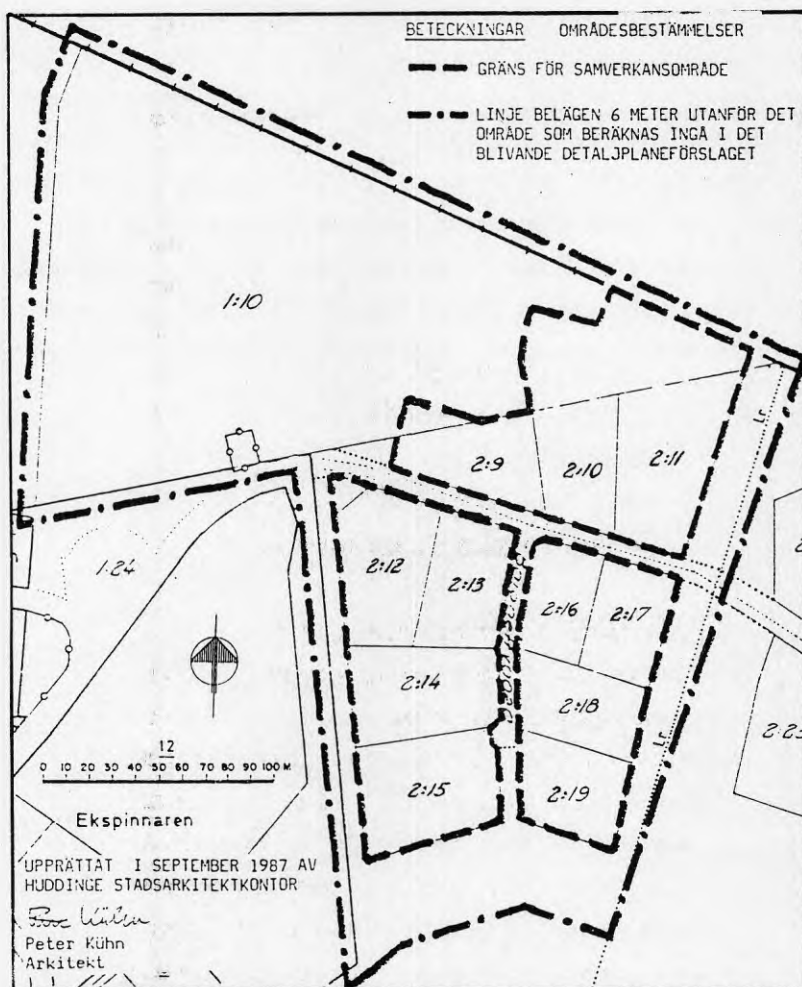
Genom arbetet våren 1987 fick man fram en tidplan för projektet. Den pekade på en utbyggnad av området under våren 1989.

Eftersom ESL skulle utnyttjas måste områdesbestämmelser antas för området där det medges att exploateringssamverkan får ske. Detta låg som första formella punkt i tidplanen. För att man ska kunna anta områdesbestämmelser som medger detta får dock ingen detaljplan finnas för området. Därför krävdes också ett upphävande av befintlig byggnadsplan. Samrådsmöte kring detta hölls med fastighetsägarna i september 1987 och utställningen skedde under oktober-november.

På samrådsmötet informerades om betydelsen av att upphäva gällande byggnadsplan. Dessutom informerades om vad en exploaterings-samfällighet är och vad den syftar till. Exempel gavs på hur fördelningsreglerna fungerar. Som grund för beslutet fanns också ett detaljplaneförslag som redan då bearbetats flera gånger. Delar av det aktuella materialet vid detta samråd finns nedan. Fastighetsägarna hade inga speciella synpunkter på förslaget annat än att de var positiva till exploatering. Fördelningssystemet förstod inte alla.

Områdesbestämmelsernas enda funktion var i princip att medge att exploateringssamverkan får ske inom området. De hade en genomförandetid på tre år, vilket innebär att de skulle upphöra att gälla om inte exploateringsbeslut tagits inom den tiden. Vidare hade kommunen lagt till förutsättningen om att området skulle projekteras för helårsbostäder. Dessutom fanns villkoret om att detaljplanen skulle tas fram av fastighetsägarna.

Av figur 3.8 framgår att samverkansområdet (3 st) gavs en mycket snäv avgränsning. Orsaken till detta var att om gatu- och parkmarken ingick skulle ägarna till den marken ha rätt till ca hälften av de nya tomterna enligt en strikt tolkning av ESL. Detta ansågs orättvist. Så som ESL är skriven kan dock inte samverkansåtgärder utföras utanför samverkansområdet. Man riskerar därför här att vägarna inte kan byggas ut om någon klagar på detta!

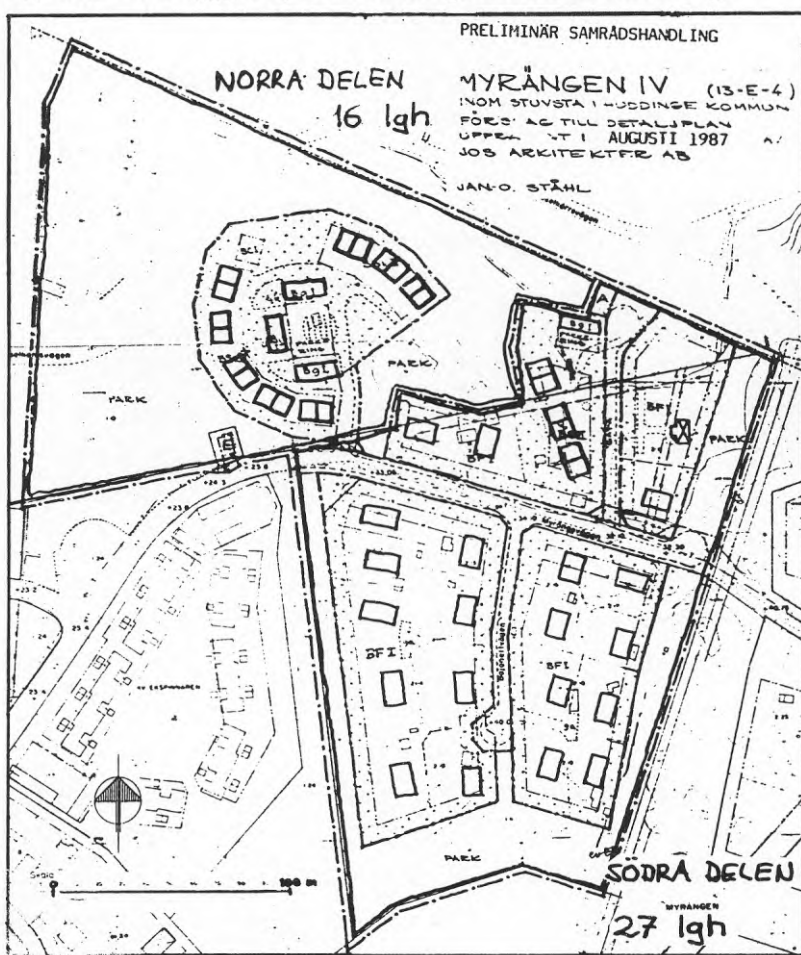


Figur 3.8 Kartan till områdesbestämmelserna

Jan-O Ståhl hade i detta skede utarbetat ett detaljplaneförslag som visade 21 friliggande småhus och 22 lägenheter i parhus. 16 av dessa parhus-lägenheter låg i en ny bebyggelsegrupp på den tidigare icke planlagda fastigheten 1:10. Denna grupp ligger utanför samverkansområdet på grund av att ägaren, Stockholms kommun, inte ville delta i exploateringsamverkan. Inom samverkansområdet föreslogs således 27 lägenheter på mark som tillhört 12 fastigheter.

Ekonomin diskuterades inte i detta skede. Man förde inte heller någon diskussion om fördelning av de nya tomterna. Planskissen håller emellertid i hög grad fast vid den gamla fastighetsindelningen och utgår från att respektive fastighetsägare får en ny byggrätt på sin gamla fastighet för permanentbostad, och att del av fastigheten avstås för ytterligare tomt(er). Mer om detaljplaneförslaget under särskild underrubrik.

Under samrådet kom det inte in några synpunkter på upphävandet av gällande byggnadsplan eller på förslaget till områdesbestämmelser. Upphävandet av byggnadsplanen saknade genomförandebeskrivning.



Figur 3.9. Illustration av det detaljplaneförslag som var aktuellt i samband med samrådet kring områdesbestämmelserna. Det redovisar villor och parhus i 2 våningar. Området i nordväst ligger utanför samverkansområdet.

Miljö- och hälsoskyddskontoret påpekade att det finns krav på säkerhetsavstånd till intilliggande kraftledningar i öster. Synpunkten ansågs dock beröra detaljplanarbetet.

Kommunstyrelsen klubbade upphävandet av byggnadsplanen samt antagandet av områdesbestämmelserna den 20 juni 1988. Beslutet innebar att områdesbestämmelserna försågs med ytterligare villkor enligt förslag från byggnadsnämnden. Villkoren löd: *Exploateringssamfälligheten skall ombesörja planläggning av området och även genomförandet av planen inklusive gator och vatten- och avloppsanläggningar. Dessa skall sedan överlämnas till kommunen utan kostnad.*

Inget överklagande kom in, så områdesbestämmelserna vann laga kraft i juli 1988.

### 3.4 Första detaljplaneförslaget

Detaljplaneskissen bearbetades under 1988. Se figur 3.9. Den förtätades något för att ge bättre ekonomi, som en anpassning till fastighets- ägarönskemål om tilldelning av nya tomter. I det nordöstra hörnet kunde man förtäta genom att fastighetsägaren bestämt sig för att lämna området. I utbyte mot fastigheten erbjöd föreningen honom att ordna en lägenhet utanför området.

I mitten av området byttes två villor ut mot fyra parhuslägenheter därför att fastighetsägaren önskade större tilldelning. Det har då förutsatts att andelstalet inte skulle styra vilken tilldelning man hade rätt till, utan snarare skulle tilldelningen ske efter vad man fått på sin ursprungliga tomt.

Planen omfattade efter ändringarna 47 lägenheter. Liksom tidigare låg 16 parhuslägenheter utanför samverkansområdet. Inom samverkansområdet låg nu 21 villatomter, 4 parhustomter samt en fastighet för 6 bostadsrätts- eller hyreslägenheter. Den sistnämnda hade ett lågt ekonomiskt värde, men motiverades med att barnen till en fastighetsägare skulle kunna bo där.

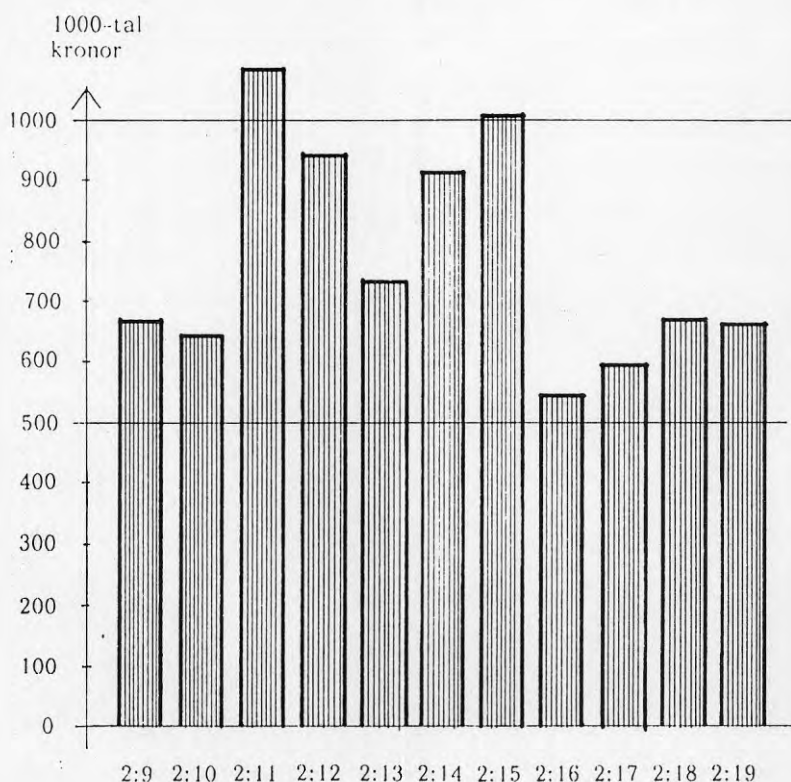
Detaljplaneförslaget daterades december 1988 och gick ut för samråd under december -88/januari -89. Den formella planen finns i bilaga 3.4.







per bostad. Senare tog man fram en preliminär kalkyl (se bilaga 3.5) som visade en mer komplett bild av kostnader och intäkter. Den visade på en planvinst på ca 8,5 miljoner. Den visade också att det ekonomiska utfallet för respektive fastighetsägare varierade mellan 0,5 och 1,1 miljon i vinst.



Figur 3.11 Ekonomiskt resultat för respektive fastighetsägare enligt detaljplaneförslag december 1988

Planen utgick mycket starkt från befintlig fastighetsindelning både vad gäller planutformning och tilldelning av tomter. Egentligen fanns inga starka skäl till att genomföra denna plan med exploateringssamverkan. Det var dock ett sätt att överföra ansvaret för uybyggnader av vägar och vatten/avlopp till fastighetsägarna, vilket i sin tur var en förutsättning för

hela projektet. Dock kunde anläggningslagen i stället ha tillämpats för detta om man accepterade att anläggningarna också förvaltades av de boende. Om kommunen eller förrättningsmannen konstaterat att området "på motsvarande sätt" kunnat byggas ut inom ramen för annan lagstiftning än ESL, hade ESL inte fått utnyttjas.

Detaljplaneförslaget fick dock problem av ett helt annat slag. Det kunde inte antas pga att skyddsområdet för kraftledningarna skulle inkräkta på planområdet om man följde miljö- och hälsoskyddskontorets rekommendationer. (Se artiklar bilaga 3.6)

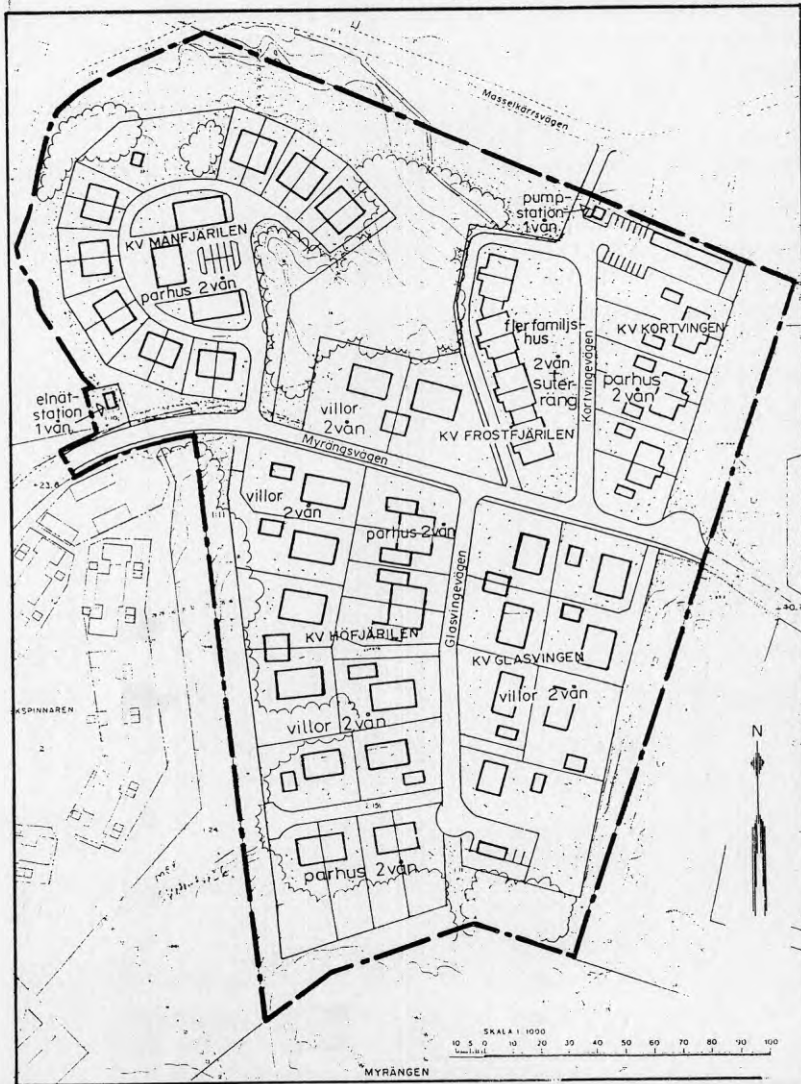
Byggnadsnämnden ville inte ta beslut om utställning förrän miljö- och hälsoskyddsnämnden sagt sitt om en eventuell mindre skyddszon. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ville dock i sin tur avvakta nya forskningsrön som höll på att tas fram.



Figur 3:12 *Fritidshus med kraftledningar i bakgrunden (fastighet 2:18)*

### 3.5 Detaljplan - Andra detaljplaneförslaget

Den formella hanteringen av planen låg stilla ca ett halvår tills fastighetsägarna presenterade en lösning på problemet. Denna lösning gick ut på att man accepterade en skyddszon på 70 m till 220-kV-ledningen.

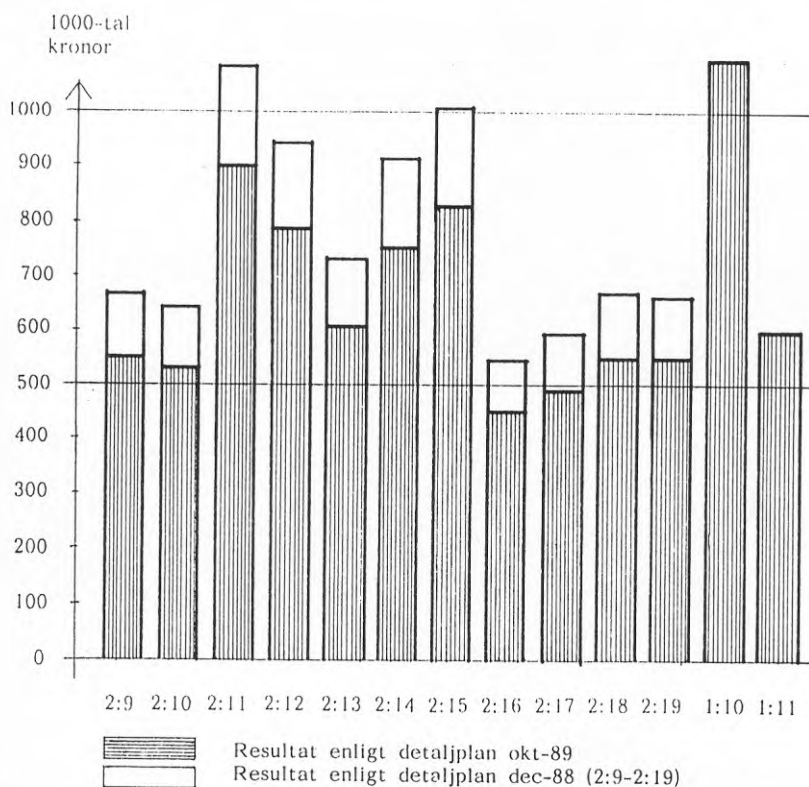


Figur 3.13 Detaljplaneförslag daterat oktober 1989. Det antogs i december 1989.

Därmed gick en byggrätt förlorad i sydöstra spetsen av området. Vidare föreslog man en nergrävning av 70-kV-ledningen och slapp på så vis alla inskränkningar i den östra kanten.

Kostnaderna för dessa åtgärder beräknades till ca 1,5 miljoner. För att kompensera detta vinstbortfall föreslogs en förtätning i nordöstra delen där åtta parhuslägenheter ersatte fyra villor. Dessutom tillkom fyra parhuslägenheter i söder genom en utvidgning av planområdet och avsteg från befintliga gränser.

ESL fick nu plötsligt större betydelse för planen. Dels räddade ESL nog projektet genom att den kunde fördela kostnaderna för åtgärderna och den förlorade byggrätten. Dels ökade avstegen från befintlig fastighetsindelning, vilket ökade behovet av ESLs regelsystem ytterligare.



Figur 3:14 Ekonomiskt resultat för respektive fastighetsägare enligt detaljplaneförslag oktober 1989, jämfört med tidigare förslag.

Det nya detaljplaneförslaget daterades oktober 1989 och ställdes ut oktober/november 1989 (se bilaga 3.7). I samband med detta fanns också en kalkyl för detta förslag. Den visade trots åtgärderna för kraftledningarna ett lika bra resultat som tidigare (se bilaga 3.8). Emellertid hade delar av fastigheterna 1:10 och 1:11 medtagits i samverkansområdet, vilka alltså delade på vinsten. Resultatet var därmed 18% sämre än som för det tidigare detaljplaneförslaget (dec -88).

### **3.6 Exploateringsbeslut**

Den 10 oktober 1989 togs ett exploateringsbeslut av fastighetsägarna i Myrängen. Det innebar dels att man accepterade planering med exploateringssamverkan och dels att man definitivt förband sig att delta i exploateringen. Alla som tidigare varit med i den ekonomiska föreningen bestämde sig för att delta. De tog exploateringsbeslutets båda delar på en gång vilket också innebar att man bestämde sig för det planförslag som förelåg. Det var ett historiskt ögonblick eftersom projektet nu var det som kommit längst i Sverige, men många av fastighetsägarna funderade istället på om de hade allt under kontroll. Dagen efter ville några riva upp beslutet.

Syftet med att snabbt ta ett exploateringsbeslut och bilda en exploateringssamfällighetsförening var att kunna skriva ett avtal med Vattenfall om att få jordförlägga 70-kV-ledningen.

Detta avtal skulle sedan biläggas exploateringsavtalet som i sin tur är en förutsättning för att detaljplanen ska antas.

Detaljplanen beräknades antas i byggnadsnämnden i början av november 1989. Föreningen avsåg att få detta beslut omedelbart justerat för att kunna få kommunfullmäktiges beslut i mitten av november 1989. Beslutet skulle vinna laga kraft i början av december 1989 om ingen överklagade.

Bygget skulle då kunna starta i december 1989, något som Jan-Olov Ståhl önskade. Han hade fått kontakt med en entreprenör som skulle kunna bygga då.

Denna undersökning stannar här, efter genomfört planeringskede.  
Den omfattar således inte genomförandeskedet, vilket säkerligen tar  
ytterligare ett år



## 4. UTVÄRDERINGSMETODER

### 4.1 Angreppssättet

Detta projekt har i huvudsak studerats i efterhand. Det har därmed främst varit möjligt att utvärdera det synliga resultatet av planeringen. Mot bakgrund av detta är planutformningen samt ekonomin och fördelningen relativt utförligt kommenterade medan planförfarandet och arbetsmetoderna behandlas summariskt.

När det gäller planutformningen bör sägas att det inte är helt lätt att göra en utvärdering av en detaljplans funktionella, estetiska mfl kvaliteter. Alla kvaliteter låter sig inte kvantifieras. Det jag kan göra här är att strukturera diskussionen kring planen.

När en detaljplan ska tas fram är det främst två parter som sätter upp mål för den och värderar resultatet. Den ena parten är fastighetsägarna inom planområdet. Den andra är kommunen. I exploateringssamverkan har dessa bägge parter också stora möjligheter att ställa krav på planen och stoppa den om den inte motsvarar grundläggande krav. Det är högst rimligt att dessa båda parter subjektiva värderingar bör stå som måttstock för en utvärdering av planen.

Jag anser emellertid också att deras omdömen bör analyseras för att bedöma deras allmängiltighet. Både kommunen och fastighetsägarna kan ju t ex ha taktiska motiv eller ensidiga intressen.

Vidare bör planen bedömas utifrån de förutsättningar som fanns i området före planeringen.

I detta projekt bör man också jämföra med vad som varit möjligt utan ESL. Detta är den direkta mätaren på vad ESL betytt för projektet.

Denna jämförelse bör även kompletteras med en bedömning av om ESL hade kunnat utnyttjas i högre grad. Glappet mellan det teoretiskt möjliga utnyttjandet och det verkliga är sedan intressant att utvärdera för sig. Det kan kanske peka på brister i kunskapen om ESL, brister i planeringsmetoder och -tekniker, eller brister hos själva lagen. Denna utvärdering blir relativt hypotetiskt, varför den förs i kommentarerna (kap 6.3 ).

När det gäller ekonomin är det intressant att notera om den blev god eller ej samt hur utfallet blev för kommunen respektive fastighetsägarna.

En bedömning har också gjorts av i vilken grad ekonomin påverkats av användningen av ESL. Resonemanget utgår från de kalkyler som upprättats under projektets gång.

När det gäller fördelningen redovisas inte bara det ekonomiska utfallet för var och en. Intresset riktas också mot fördelningen av fastigheter och bruksvärden/plankvaliteter.

Planförfarandet jämförs med vad som varit troligt om ESL ej utnyttjats samt med uppfattningen av hur exploateringssamverkan kan gå till.

Arbetsmetoderna har inte kunnat dokumenteras och utvärderas eftersom projektet studerats i efterhand. Några kommentarer görs dock.

Samtal har förts med den kommunala förrättningsmannen Åke Nilsson vid ett tiotal tillfällen, med början i januari 1989. Diskussioner har också förts med arkitekten och fastighetsägaren Jan-Olov Ståhl sedan mitten av 1989.

De övriga fastighetsägarna har intervjuats i augusti-september 1989 innan det slutgiltiga detaljplaneförslaget ställdes ut. Några hörde sedan av sig själva med frågor, fram till exploateringsbeslutet.

## **4.2 Synes på möjligheter i planeringen**

Lagen om exploateringssamverkan är visserligen utformad som ett genomförandemedel, men kan också ha stora fördelar för planeringen och dess möjligheter att åstadkomma bra resultat. Fördelningssystemet syftar till att underlätta genomförandet men har minst lika stora effekter på planutformningen. Vid sidan av de fysiska, tekniska, ekonomiska och juridiska förutsättningarna är det fantasin och förmågan hos planeringens parter som sätter gränser för vilket resultat som kan uppnås vid planering. Detta gäller självfallet också vid planering med exploateringssamverkan. De möjligheter som målas upp i detta kapitel ska därför inte ses som

hypoteser om hur resultatet i allmänhet kan bli vid planering med ESL, utan hur möjligheterna teoretiskt ser ut med detta medel. Ofta utgår resonemanget från en jämförelse med de möjligheter som står till buds utan ESL.

## Organisationsformens möjligheter

Organisationsformen innebär att fastighetsägarna bildar en exploaterings-samfällighet. Därmed har de dels formaliserat ett samarbete, enats inåt, och dels kan de uppträda som en enad part utåt, gentemot andra parter i planeringen och plangenomförandet.

För områden som ska planeras enligt ESL kan kommunen redan i områdesbestämmelserna lägga över planeringsansvar på fastighetsägarna. Det innebär en viss ekonomisk avlastning för kommunen och ger samtidigt möjlighet att tidigarelägga planeringen.

Såsom juridisk person kan exploateringssamfälligheten också ingå avtal med andra parter. Ett sådant är exploateringsavtal, vilket sluts med kommunen. Här regleras frågor som inte avgörs i detaljplanen, i första hand frågor om ekonomi och genomförande.

Kommunen kan härigenom tex tillförsäkra sig full kostnads-täckning och få en ekonomiskt sett bra plan. För att åstadkomma detta fullt ut kan exploateringsavtalet utformas så att ansvaret för byggandet av gator, VA-anläggningar etc övertas av exploateringssamfälligheten. Kommunen skulle på detta sätt i princip kunna undvika alla ekonomiska åtaganden i området, utöver de kostnader som hänförs till kommunens planerings- och utredningsinsatser.

Är å andra sidan planeekonomin dålig i exploateringsområdet kan kommunen utlova subventionering i exploateringsavtalet. Subventioneringen kommer i detta fall planen tillgodo på ett effektivt sätt genom fördelningssystemet, och ökar möjligheten att komma till genomförande. Det troliga är emellertid att kommunen söker klara detta genom detaljplaneåtgärder.

Tilldelning av extra byggrätter kan t ex vara ett medel att hjälpa upp planer med svag ekonomi, eller för att möjliggöra något kommunalt plankrav. Organisationsformen underlättar då detta genom att fastighetsägarna utgör en samlad diskussionspart gentemot kommunen.

Det faktum att planeringen blir en gemensam angelägenhet i samverkansområdet kan innebära att samordningen mellan de åtgärder respektive fastighetsägare önskar genomföra ökar - ett arbete som vid konventionell planering ofta uteblir, t ex i villaområden. Orsaken där är att relativt lite kan påverkas när fastighetsgränserna ligger fast, miljöregler motarbetas ofta när kommunen är initiativtagare, men framförallt finns då inget naturligt forum för fastighetsägarna att träffas i och bli informerade om varandras planer, t ex i valet av hustyp, fasadmaterial, färger etc.

Fastighetsägarna kan också överta planeringsansvar från kommunen mer formaliserat. Det bygger då på att det finns någon form av incitament hos fastighetsägarna att ta fram en plan, samtidigt som kommunen saknar intresse för att ta fram denna. Från kommunens sida kan en sådan inställning t ex bero på att man saknar planeringsresurser men inte vill hindra planering, eller att man fruktar en alltför omfattande planeringsinsats p g a befarade intressekonflikter mellan tomtägarna.

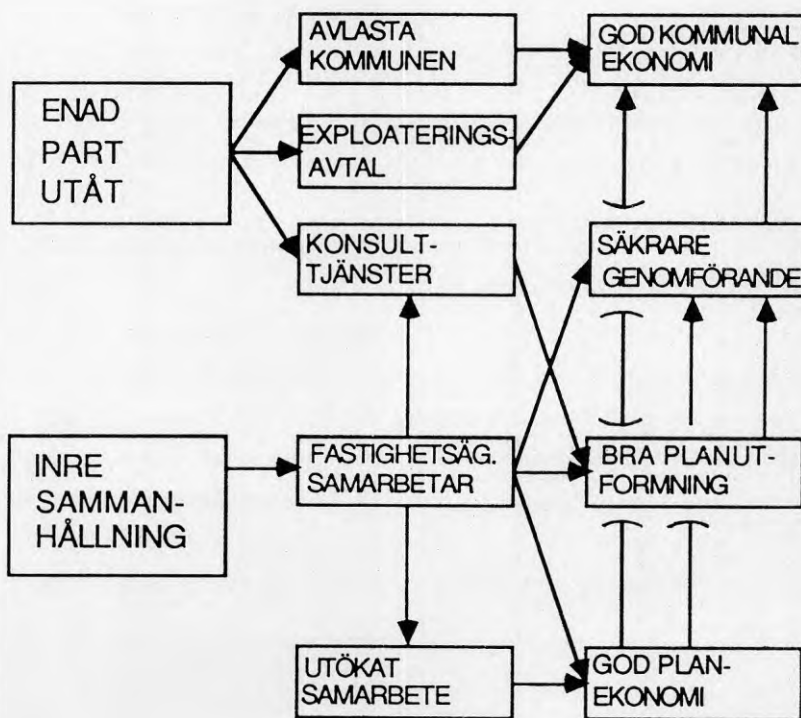
Man kan också tänka sig planering med hjälp av konsult. Detta kan vara intressant i ovanstående fall, om fastighetsägarna har liten kompetens eller av andra orsaker har svårt att föra planeringen framåt (tex svårigheter att behandla intressekonflikter). Det kan också vara aktuellt i sådana fall där kontakterna mellan tomtägargruppen och kommunen är inflammerade. Ett mellanting kan också vara att en konsult mest fungerar som en förstärkning av tomtägarparten vid förhandlingar och i bedömningen av planförslag. Förutom kommunen är fastighetsbildningsmyndigheten inkopplad i planeringen såsom ansvarig för förrättningen och för de utredningar som måste genomföras i samband med planering och förrättning. Den förrättningsman som deltar kan fungera som medlare i vissa situationer. Förrättningsmannen fungerar också som domare i bland annat fördelningsfrågor.

Om tomtägarsamarbetet fungerar bra kan planen i hög grad anpassas härefter och också förankras här. Likaså kan det innebära att de

sammanfallande intressen till gemensamma anläggningar som kan finnas tas till vara och utgör en fortsättning och förstärkning av det sociala och kulturella liv som kan ha utvecklats under planeringsperioden. Om så är fallet formaliseras detta genom att en samfällighetsförening bildas för förvaltandet av gemensamhetsanläggningar.

Samarbetet kan också utsträckas till att gälla själva bebyggelsen på de enskilda tomterna, vilket formellt måste ske utanför exploateringssamfällighetens ram. Detta kan få stora positiva effekter på miljön och bli ekonomiskt lönsamt.

## ORGANISATIONSFORM



Figur 4.1 Illustration av effekterna av organisationsformens möjligheter

## Fördelningssystemets möjligheter

Fördelningssystemet är uppbyggt kring andelstal som tilldelas fastighetsägarna i proportion till arean av den mark de ställer till förfogande för exploateringsföretaget. Justeringar, t ex utifrån kvalitetsbedömningar, kan göras och även helt andra grunder för andelstalssättning kan i princip väljas. Kostnader och intäkter för exploateringssamfälligheten samt nya tomter fördelas mellan fastighetsägarna enligt dessa andelstal, varvid utfallet för respektive fastighetsägare blir oberoende av var i planen nya byggrätter hamnar eller var stora kostnader läggs ner.

## Jämnare ekonomisk fördelning

Fördelningssystemet medför att den ekonomiska fördelningen kommer att bli jämnare mellan fastighetsägarna i de flesta upptänkliga fall. Ingen kan gå med förlust samtidigt som andra gör stora vinster. Alla får antingen en vinst eller förlust - det är bara storleken som skiljer. Därmed finns goda förutsättningar för att samverkansplaner ska komma till genomförande, i enlighet med lagens intentioner.

Skillnaderna kan bli stora även med detta fördelningssystem, men då har man också lämnat ifrån sig mark med mycket olika storlekar och dessutom fått en stor vinst att fördela. Man kan dock anta att skillnaden i kronor räknat för det mesta inte blir särskilt dramatisk, beroende på att samverkansområden inte i första hand planeras för att ge maximal utdelning, utan för att möjliggöra vissa byggnadsåtgärder, t ex för permanentbosättning samt bevara eller skapa en god miljö med rimlig ekonomi.

Huruvida ESL innehåller det bästa tänkbara fördelningssystemet eller ej kan diskuteras. En hypotes är dock att ESLs fördelningssystem förefaller vara mer rättvist än de konventionella. Om ESLs fördelningsgrunder upplevs som uppenbart oskäligen finns ju möjligheter att korrigera andelstalssättningen, men själva faktum att man utgår från



andelstal torde upplevas som bra. Effekterna kan då bli att de psykologiska förutsättningarna för planering och plangenomförande är goda.

En jämnare ekonomisk fördelning kan också ha effekter på kommunens ekonomi. Vid förnyelse av äldre villa- och fritidshusområden har det förekommit i stor omfattning att kommuner antingen inte haft möjlighet eller också inte haft mod att ta igen alla exploateringskostnader. Skälen har varit olika:

- \* Detaljplaner har varit dåligt förankrade och inte blivit genomförda helt och hållet. Kommuner har då avstått från att ta ut hela exploateringskostnaden från de fastigheter som inte varit utnyttjade enligt planen.
- \* Förutom att delar av planer i princip aldrig blir genomförda finns också en fördrojningseffekt som innebär att kommunen får ligga ute med stora delar av exploateringskostnaderna under flera år. (se Jersenius 1983).
- \* I äldre villa- och fritidshusområden har exploateringsekonomin ofta varit dålig. Kommunerna har då tvingats subventionera anslutningsavgifterna för att få intresse för plangenomförande.
- \* I vissa fall av ovanstående har en del fastigheter trots subventioner inte fått acceptabla ekonomiska utfall, varvid båtadsprövningen medfört att stadsplaner inte kommit till antagande. Dessa detaljplaneområden har därmed fallit ur och bildat luckor i områdesplanen, varvid luckor självfallet också uppstått i täckningen av generalplanekostnaderna.

Samtliga dessa problem kan man komma åt med ESL i större eller mindre utsträckning. Den sistnämnda punkten och i viss mån också den näst sista kan undvikas i och med att den ekonomiska fördelningen blir jämnare. Så länge planen i sin helhet går med vinst gör ju också resp fastighetsägare detta, varvid underskott och behov av subventionering

elimineras. Behövs ändå subventionering p g a dålig planekonomi blir varje krona effektiv, till skillnad från vid konventionell planering där subventionerade anslutningsavgifter i många fall bidrar till att öka vinsten för redan lyckligt lottade markägare.

Exploateringssamverkan kan också undanröja de två första effekterna, vilket beskrivs under de nedanstående stycken som behandlar exploateringsavtal. Här vill jag peka på att fördelningssystemet kan påverka förhållandena så att det för alla fastighetsägare kan finnas ekonomiska incitament för plangenomförande. Planerna kan således bli bättre förankrade. I kombination med upplevelse av rättvisa innebär detta också goda psykologiska förutsättningar för planeringen. För fastighetsägarna innebär alltså den jämnare fördelningen, enligt ovanstående resonemang, att intresset för planeringen ökar - fler får ett rimligt utfall. Kommunen kan för sin del få bättre ekonomi, dels genom att behovet av subventioneringar minskar, dels beroende på att genomförandegraden ökar.

## FÖRDELNINGSSYSTEM



Figur 4.2. Illustration av effekterna av en jämnare ekonomisk fördelning.

## Frihet från fastighetsgränserna

Ännu intressantare - om man ser till planeringens resultat - är att fördelningssystemet innebär en frihet från fastighetsgränserna i planeringen. Därmed slipper man en av de restriktioner som normalt försvårar planeringen i områden med splittrat ägande. Man kan här istället anpassa planen till andra förutsättningar än till en rättvis fördelning av byggrätter till de befintliga fastigheterna. Till exempel kan man då anpassa planen till de olika intressen som finns representerade i planområdet.

Fastighetsägarfamiljerna kan därigenom få ökade möjligheter att finna lämpliga former för sin fortsatta användning av området. Det kan handla om att få en viss typ av tomt och en viss typ av bostad, eller att fastigheten får en särskild utformning och användbarhet. Det kan då finnas behov av att behålla fritidsanvändningen i en del av området, med bevarad naturkaraktär, eller att man har speciella krav på området för att det ska vara attraktivt som permanentbostadsområde.

För kommunens del kan det också innebära möjligheter att ställa krav på områdets utformning i högre grad än vad som är brukligt eller möjligt - i de fall där fysiska och ekonomiska förutsättningar finns. Det kan handla om att få mark till allmänna ändamål, att bevara intressanta miljöer eller att upprätta miljöprogram för tillkommande bebyggelse. Det kan sedan i och för sig vara fastighetsägarna som i stor utsträckning arbetar fram och utformar detta.

Anpassning kan också göras till de fysiska förutsättningarna, där inte minst terränganpassningen kan ge positiva effekter på miljö och ekonomi. Terränganpassning kan vara att man väljer ut de terrängavsnitt som är lämpligast att bebygga, utan hänsyn till den befintliga fastighetsstrukturen eller till den grad tomtägarna finner lämpligt. Genom ett sådant förfarande kan man då slippa onödiga terrängingrepp med fula slänter, stödmurar och bergsschakt som följd. Likaså kan man undvika att bygga på svårtillgängliga bergstoppar eller i norrsluttningar - om man inte vill det av andra skäl. Om terränganpassningen görs inom ramen för en medveten bebyggelseutformning kan planutformningen i många fall förmodligen bli mycket bättre än inom ramen för befintlig fastighetsstruktur.

De ekonomiska effekterna av terränganpassning och anpassning till andra fysiska förutsättningar är också värda att apostroferas. Jämfört med anpassning till befintlig fastighetsstruktur kan terränganpassning möjliggöra en rad förbilliganden, såsom mindre schaktningsarbeten, mindre sprängningsarbeten, kortare vägdragningar, kortare VA-ledningar, billigare grundläggningar, massbalansering inom området etc. I områden med kuperad terräng kan detta vara avgörande för möjligheten att genomföra en exploatering med acceptabel ekonomi.

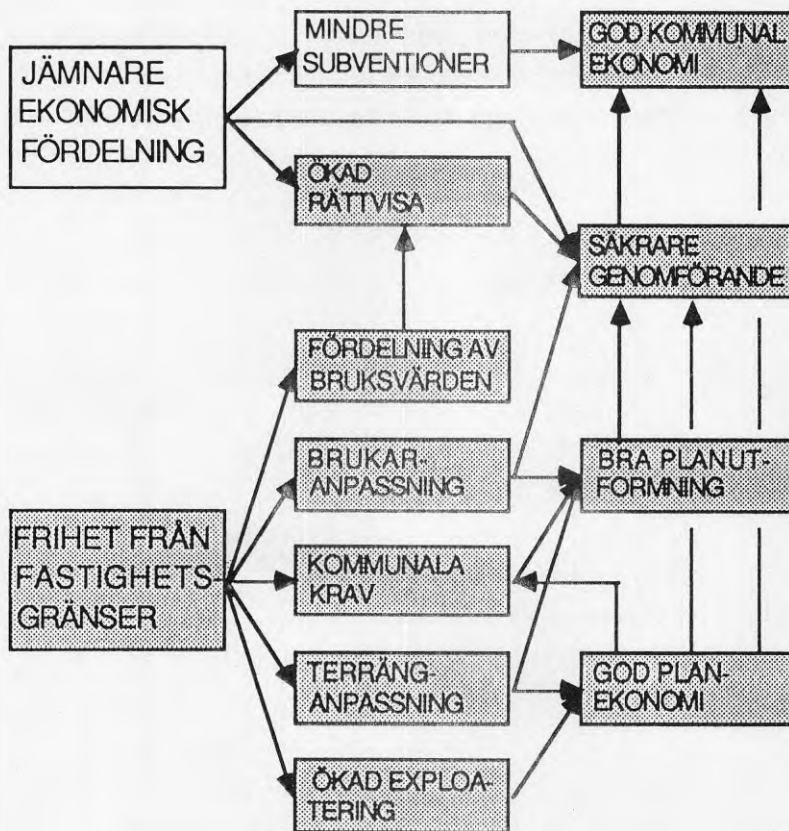
Förutom ökad anpassning till terräng kan det också innebära ökad anpassning till lokalklimat och ekologi, tex vegetation. eller utnyttjande av lokala energikällor. Det kan också vara anpassning till befintliga anläggningar inom eller i anslutning till **planområdet**.

Frihet från fastighetsgränser kan också innebära ökade möjligheter att åstadkomma en jämnare - mer rättvis - fördelning av bruksvärden. Detta kan ske genom en ny tomtindelning där alla tomter omfattar ett visst mått av kvaliteter, men också genom att vissa tomtarbeten genomförs inom ramen för den gemensamma exploateringsekonomin, vilka syftar till att skapa en likvärdighet mellan tomterna i kvalitetshänseende. Detta kan antas stärka de effekter som jämnare ekonomisk fördelning har i fråga om upplevelse av rättvisa och intresse för genomförande.

Den frihet som uppstår om större delen av fastighetsstrukturen kan suddas ut ger otvivelaktigt intressanta möjligheter att åstadkomma en medveten bebyggelseutformning ur arkitektonisk synvinkel. (Detta begrepp ges då en bred tolkning.) Anpassningen till andra förutsättningar, enligt ovan, ska då inte ses som direkta inskränkningar av möjligheten till en bra planutformning, utan som element som kan ingå i och berika en arkitektonisk helhet. Själva poängen är att utformningen av områden med splittrat ägande tidigare i stor utsträckning varit en uppgift för respektive fastighetsägare, medan det nu kan bli en samlad gestaltningsuppgift. Här kan då åstadkommas en helhetsverkan som möjliggör nya kvaliteter, samtidigt som annars vanliga olägenheter kan undvikas, tex svåråtvändbara tomter med skymd sol och utsikt, men med insyn, trafikproblem och splittrad bebyggelsekaraktär.

Ekonomiskt intressant är att man lättare kan åstadkomma en ökad exploatering genom friheten från fastighetsgränserna. Rent matematiskt kan man inse att det är lättare att dela upp ett helt område i lämpligt stora delar. Dessutom finns egenskaper förutom själva arean, som kommer att förstärka skillnaden i det matematiska resonemanget, tex topografi och infrastrukturfrågor. En viktig poäng här är dock att en högre exploatering kan åstadkommas utan sämre miljö. Detta bygger på resonemanget ovan om möjligheter till en medveten bebyggelseutformning. Med en sådan kan

## FÖRDELNINGSSYSTEM

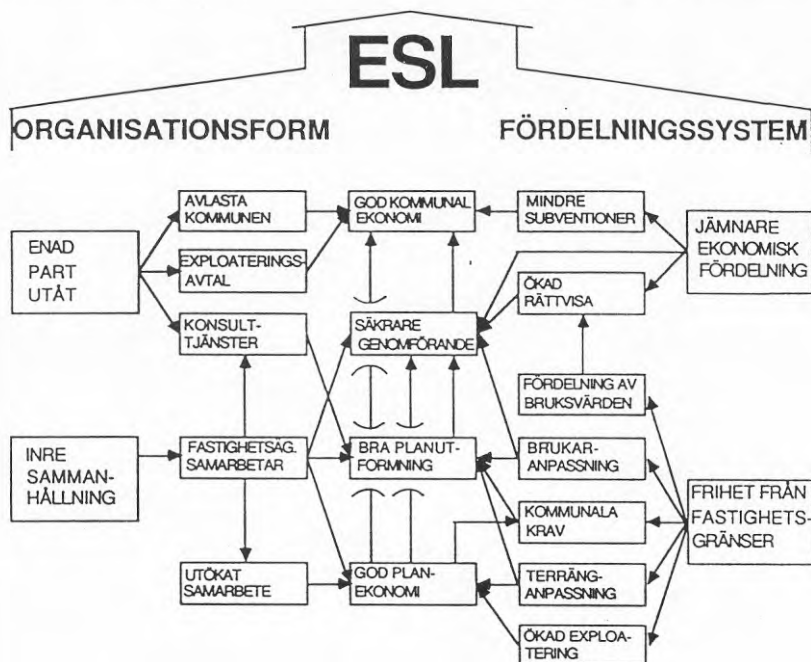


Figur 4.3 Illustration av effekterna av frihet från fastighetsgränserna.

en tätare bebyggelse åstadkommas med goda kvaliteter. Därutöver kan andra hustyper än friliggande småhus användas om det anses lämpligt. De planmässiga och organisatoriska förutsättningarna kan utan tvekan skapas.

Enligt resonemanget här kan alltså finnas större möjligheter att åstadkomma planer med bättre utformning och bättre ekonomi - ofta både och. (Begreppet "bättre planer" diskuteras vidare under punkt 3.3.) Detta återverkar också positivt på möjligheterna att komma till genomförande samt på den kommunala ekonomin, enligt resonemanget om effekterna av jämnare ekonomisk fördelning.

Jag utgår också från det faktum att de ökade möjligheter till olika lösningar som friheten från fastighetsgränser ger, ökar möjligheterna för att befintliga tomtägarfamiljer ska kunna finna en plats i den nya planen. Detta ökar möjligheterna till genomförande. Om hushåll med relativt begränsade ekonomiska resurser också kan finna en passande lösning för kvarboende bidrar även detta till ökat intresse för genomförande.



Figur 4.4 Illustration av hur ESLs regler kan samverka för ett bra planeringsresultat.



### 4.3 Synen på planeringsprocessen

Enligt den tidigare beskrivningen av ESL står det klart att planering med exploateringssamverkan kan skilja sig väsentligt från konventionell detaljplanering vad gäller tillvägagångssätt och rollfördelning. Även utan ESL kan detaljplanering i och för sig ske på olika sätt, men det finns en väl utvecklad praxis. I samverkansplanering blir det mycket mer tydligt att man kan välja olika lösningar vad gäller fördelning av ansvar och roller mellan planeringens parter. Det lär knappast utbildas en lika enhetlig praxis för samverkansplanering. Redan de få försök som gjorts i Sverige visar på stora skillnader. Det kan också bli så att projekt som faller ur ramen för konventionell planeringspraxis, lättare finner en plats inom ramen för samverkansplaneringens regelsystem, och att ESL-planering på så vis kommer att bestå av olika "udda" projekt.

En viktig anledning till att planeringsprocessen ser annorlunda ut vid ESL-planering är att ESL i princip har skapat en ny part i planeringen. Denna nya part är samfällighetsföreningen med de fastighetsägare som vill delta i exploateringssamverkan.

Genom att fastighetsägarna har möjlighet att säga ifrån i samband med opinionsvillkor och exploateringsbeslut har de en stark position i detaljplaneringen. Detta kan komma att ställa höga krav på information och på ett utpräglat pedagogiskt förhållningssätt hos de övriga parterna (kommunala planerare, förrättningsmän plankonsulter etc). Beroende på planeringsförutsättningarna kan olika planeringsmetoder behöva utvecklas för att möjliggöra en ekonomisk, tidseffektiv, rättvis och konflikt-avvärjande planeringsprocess.

Förutsättningarna för planeringsarbetet är mycket olika beroende på om fastighetsägarna är mycket intresserade av planering eller ej, om de är splittrade eller ej och om kommunen är starkt intresserad av planeringen eller ej. Förutsättningarna är också mycket olika beroende på om fastighetsägarna är många eller få.

Det som i hög grad gäller generellt är däremot att fastighetsägarna kommer att vara noviser i planeringssammanhang, åtminstone i villa- och fritidshusområden.

Vissa fastighetsägare kan ha erfarenheter från kontakter med kommunen i samband med byggande av egen villa eller fritidshus. I en del områden kommer det naturligtvis också att finnas fastighetsägare med anknytning till planering och byggande. Detta är då en kompetensförstärkning, men kräver å andra sidan en hantering som undviker orättvisor eller misstroende. Mot bakgrund av detta är det dels viktigt att planeringsprocessen bidrar till att höja kompetensen hos fastighetsägarna. Dels är det viktigt att fastighetsägarna upplever delaktighet och rättvisa.

Min uppfattning är att de inledande skedena är känsliga och viktiga för projektets resultat. Särskilt kan det gälla när kommunen överlåter ansvaret till fastighetsägarna.

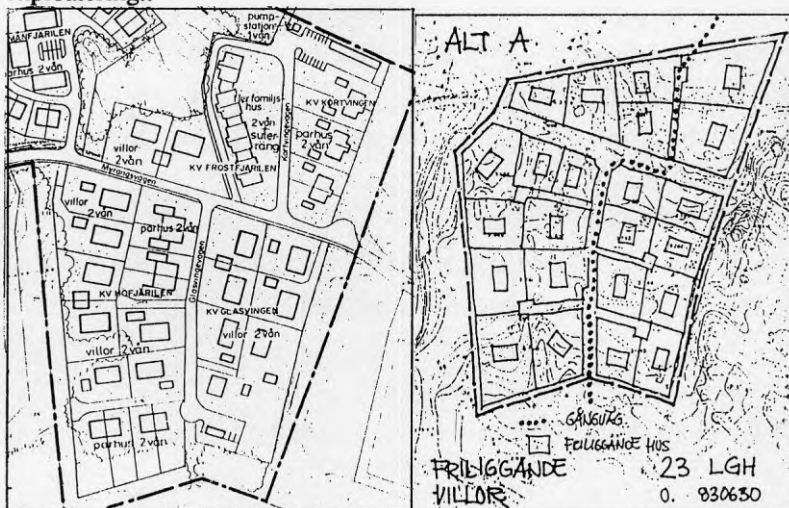
## 5 UTVÄRDERING

### 5.1 Detaljplanens utformning

Utvärderingen av detaljplanens utformning är upplagd så att först fastighetsägarnas respektive kommunens synpunkter på planen behandlas och kommenteras. Därefter diskuteras i vilken grad ESL påverkat planutformningen.

#### Fastighetsägarnas synpunkter

Fastighetsägarna har hela tiden utgått från den tidigt fastslagna förutsättningen att de ska få tillbaka tomter på sina ursprungliga fastigheter. Därmed har de inte haft någon annan bild för ögonen än den planstruktur som nu föreligger. Ett undantag fanns, vilket presenteras på sidan 81. De anser sig nöjda med planen, men det ska ställas mot att ingen vid utfrågningen med säkerhet skulle komma att bosätta sig på sin tomt. De har därför inte heller i något sammanhang preciserat några närmare önskemål för de nya tomterna, utom krav som går i riktning mot högre exploatering..



Figur 5.1 Det utställda detaljplaneförslaget jämfört med det planförslag fastighetsägarna ursprungligen föredrog.

Det kan således i första hand vara ekonomin de är nöjda med. Något som kan tyda på detta är att planen nu är betydligt tätare än det alternativ de föredrog i inledningsskedet.

Därmed har det inte varit vare sig lätt eller meningsfullt att fördjupa sig i en diskussion om planens funktionella, estetiska, mm kvaliteter ur fastighetsägarnas synvinkel.

Emellertid finns det några detaljer som är värda att notera. Den intressantaste är att en del av området, bl a f.d. 2:10 avsatts för bostadsrättslägenheter i en husrad. Ett önskemål bakom detta var att kunna bygga bostäder får några barn till en fastighetsägare. Därtill kan man notera att det skulle bidra till en mer varierad hushållssammansättning i området.

Ägaren till fastigheten 2.9 är den som var mest intresserad av att diskutera permanentbosättning i området. Han ansåg sig nöjd med tomten, bl a därför att den gränsar mot grönområde på två sidor. Han kan också behålla ett uthus som han byggt.

## **Kommunens synpunkter**

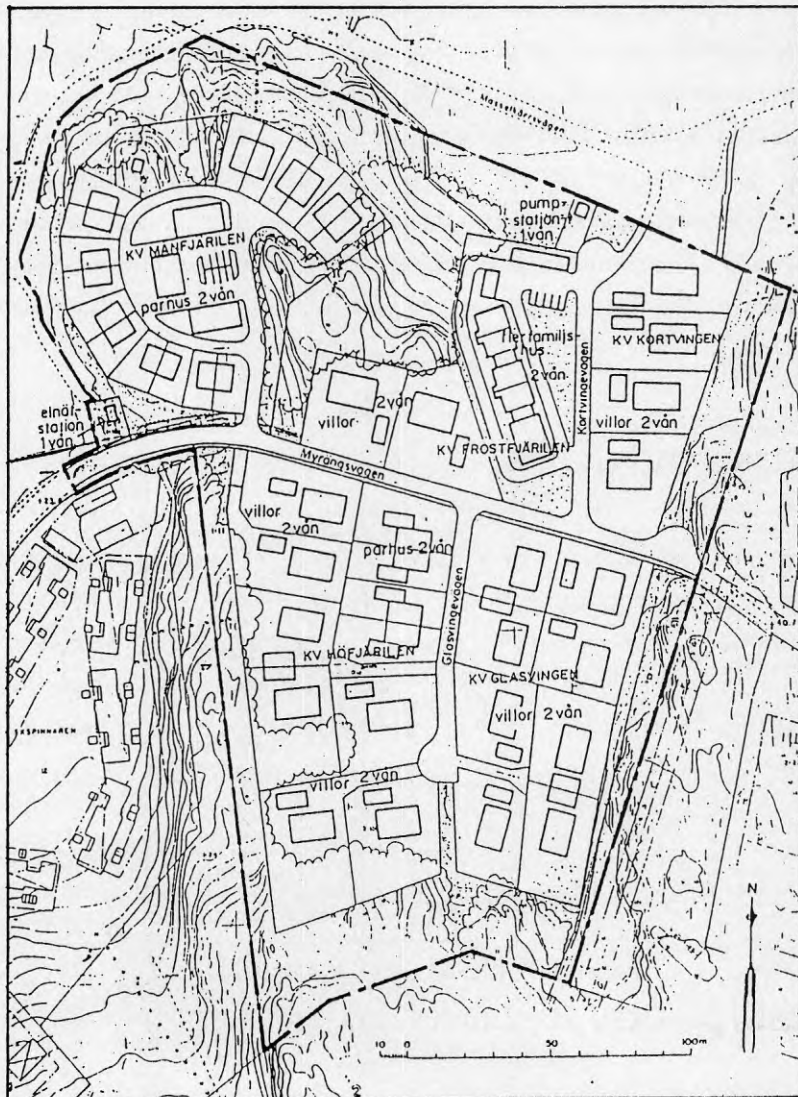
I och med att det fastställdes att fastighetsstrukturen skulle ligga fast, kan man säga att kommunen avsåg sig möjligheten att genomföra några planintentioner i området. Kommunen har inledningsvis inte heller haft några speciella synpunkter på planen annat än att en stor förtätning kunde skapa problem för skola och barnomsorg. Det förutsattes därför att det skulle bli en exploatering med friliggande småhus.

Senare tillät man parhus och kedjehus. Anledningen till detta verkar hänga ihop med att man haft för lite personal för att kunna bry sig om detta planärende i någon större utsträckning.

## **ESLs påverkan på planutformningen**

Om man ser på planen utifrån i vilken utsträckning den påverkats av att man utnyttjat ESL kan man konstatera att det är ytterst lite.

Detaljplaneförslaget daterat december 1988 visar nästan inget spår av att man utnyttjat ESLs möjligheter. Samtliga avstyckningar inom de två södra delområdena har gjorts helt och hållet genom delning av befintliga fastigheter. Den enda gräns som frångåtts är den norra gränsen till fastigheterna 2:9, 2:10 och 2:11. Där har fastigheterna "svällt ut" över 1:10 varvid fler avstyckningar möjliggjorts.

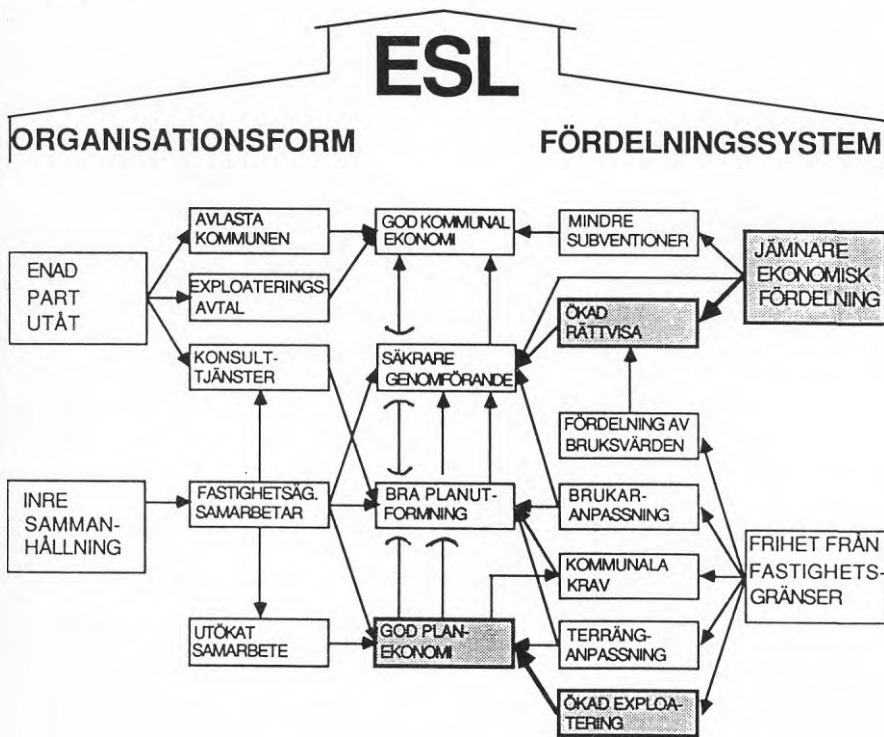


Figur 5.2 Illustrationsplan till detaljplaneförslag dec -88

Den största effekten ESL har haft på planen är sannolikt att den möjliggjort tätare bebyggelse på vissa av de ursprungliga fastigheterna. Av rättviseskäl hade detta förmodligen inte accepterats utan den ekonomiska fördelning som ESL stadgar. Med ESL får ju alla del av en förtätning någonstans, (i relation till hur mycket mark man bidragit med till exploateringsföretaget).

På motsvarande sätt har det blivit ekonomiskt möjligt att bygga bostadsrätter på en fastighet. Det lägre markvärde som detta ger kompenseras genom att "förlusten" fördelas mellan alla. Det är dock ytterst tveksamt om enbart dessa skäl till att utnyttja ESL hade accepterats.

Marken norr om 2:9, 2:10 och 2:11 såldes av fastighetsägaren därför att denne inte ville delta i exploateringssamverkan. Marken kunde därmed ha köpts direkt av de tre berörda fastigheterna och exploaterats utan ESL.

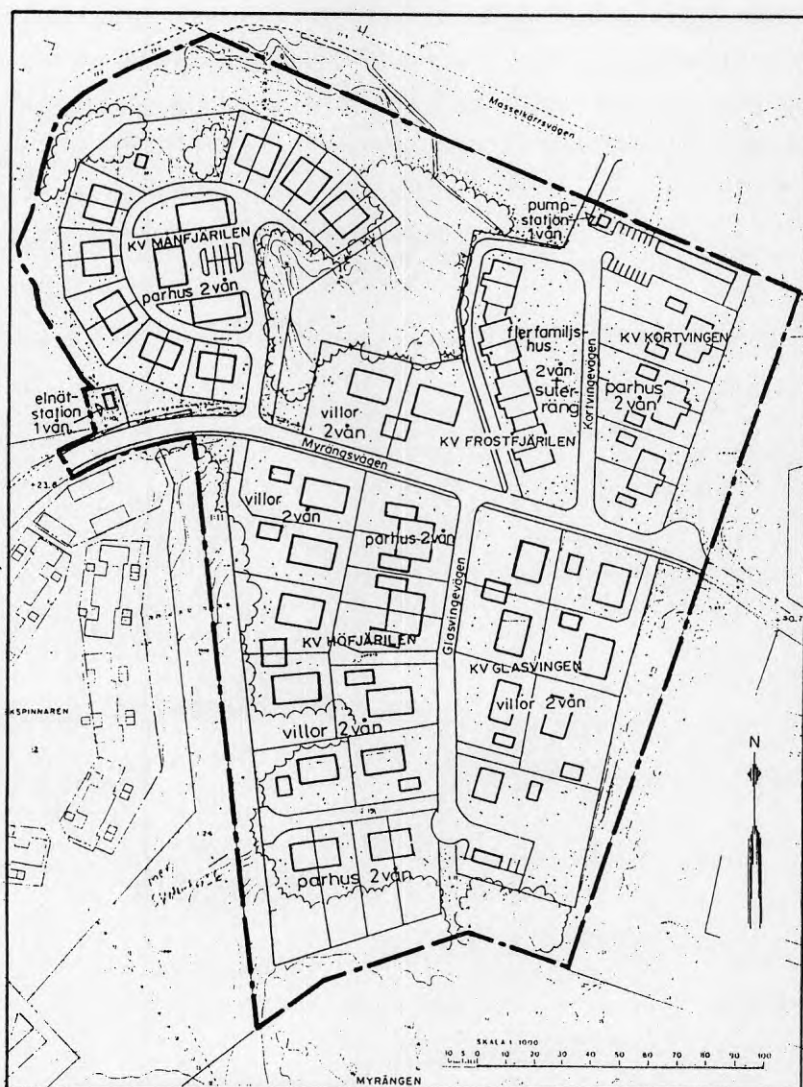


Figur 5.3 Illustration av hur detaljplaneförslag daterat december 1988 har utnyttjat ESLs möjligheter.



Inte heller har det varit nödvändigt att utnyttja ESL för att nå den relativt höga exploateringsgraden. ESL har bara bidragit till att göra nyttan av den mer jämnt fördelad. Vid planering utan ESL kunde det ur rättviseskäl eventuellt ha blivit svårt att motivera en högre exploatering på vissa tomter, främst 2:11, 2:12 och 2:13.

Mot den bakgrunden kunde alltså ESL-projektet ha tagit slut här. Någon prövning hann emellertid aldrig göras av detta. Istället stoppades planen därför att den saknade skyddszoner till kraftledningarna i öster.



Figur 5.4 Illustration till detaljplaneförslag daterat oktober 1989.

I detaljplaneförslag daterat oktober 1989 har ESL utnyttjas i högre grad. Där har man anpassat planen till skyddsområdet för 220 kV-ledningen. Detta har inte i första hand gjorts genom avsteg från fastighetsgränser, utan genom att minska exploateringen på en befintlig fastighet, 2:19. Förlusten av detta har fördelats ut på alla genom fördelningssystemet. Likaså grävde man ner 70 kV-ledningen och fördelade kostnaden på motsvarande sätt.

Friheten från fastighetsstrukturen har i princip utnyttjats på två ställen. Syftet har varit att öka exploateringen. Det ena området ligger i norr där ytterligare en del av fastigheten 1:10 tillförts samverkansområdet. Längst i söder har fastigheten 2:15 utökats för att rymma fyra extra parhustomter. Där har både gränserna norrut och söderut frångåtts.



Figur 5.5 Illustration av hur man i detaljplaneförslag oktober -89 har utnyttjat ESLs möjligheter.

Vi kan här konstatera, utifrån ovanstående resonemang, att det fysiska resultatet endast i mindre utsträckning skiljer sig från vad som varit det troliga resultatet vid planering utan ESL. Detta beror dock inte på att lagen inte givit utrymme för andra lösningar, utan på låsningar i startskedet då det förutsattes att avstyckningar skulle göras inom respektive ursprungsfastighet.

Detta faller tillbaka på politikernas och planerarnas osäkerhet kring ESLs möjligheter att hantera ett omfattande byte av mark på ett rättvist sätt. I framtiden kommer kommunala planerare och förrättningsmän att vara mer insatta i regelsystemet samt dess möjligheter och risker. Dock kan man här ändå ringa in en pedagogisk uppgift, att tydliggöra fördelningssystemets effekter.

## **En möjligheter som inte utnyttjades med ESL**

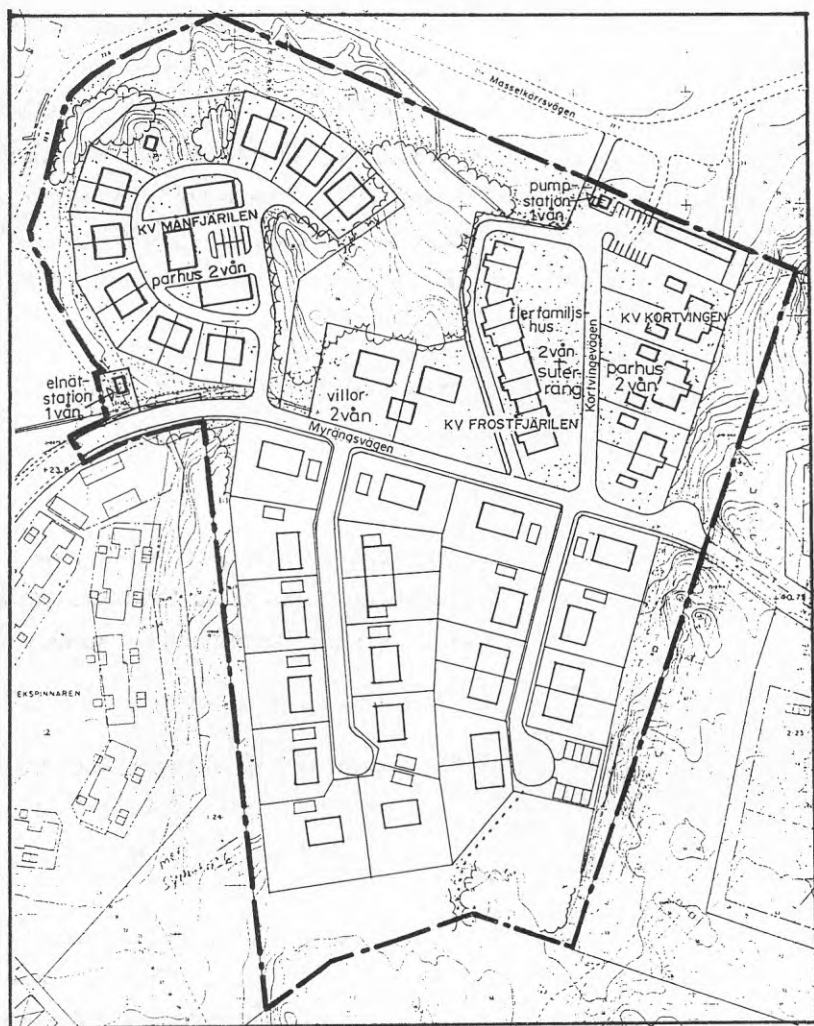
En fastighetsägare som haft ett mindre byggbolag reagerade över att planmönstret verkade tilltrasslat, med flera skaftvägar. Han sökte ett mer renodlat planmönster och framlade tanken på att ersätta den befintliga Bajonettvägen med två nya vägar in i området.

Vid en uppritning av denna idé fann jag att man utan problem kunde få in motsvarande bebyggelse i de södra delarna, se figur 5.6. Planen blev också, mycket riktigt, mer renodlad. Man kan t ex se att tomterna i större utsträckning får en framstida mot gatan och en baksida mot naturmark eller tomt.

Sannolikt kan denna plan också genomföras med mindre ingrepp i terrängen. Det liggande detaljplaneförslaget förutsätter ett kraftigt ingrepp i sydspetsen.

Alternativet har dessutom kortare vägdragningar om man räknar med skaftvägar. Samma sak gäller för va-nätet.

Varför valde då inte fastighetsägarna att arbeta fram och lansera denna idé? Enligt idégivaren var det två skäl. Dels ville man inte försena planprocessen med en omarbetning av det då framtagna detaljplaneförslaget. Dels skulle man få en mer komplicerad fördelningsdiskussion i och med att man då tvingades frångå befintlig fastighetsindelning i högre utsträckning.



Figur 5.6 Alternativ skiss till detaljplan med högre utnyttjande av ESLs möjligheter att frångå befintlig fastighetsindelning. Skissen är en konkretisering av en idé från en fastighetsägare.

Det senare var mer en farhåga än ett verkligt problem. Alternativförslaget visar stora möjligheter att få tillbaka byggrätter i anslutning till ursprungsfastigheterna. Möjligen kunde det här bli några byggrätter över som inte självklart kunde tillföras någon av de ursprungliga fastigheterna. Detta löses dock lätt med ESL som utgår från andelstal vid bestämningen av hur stort antal tomter man har rätt att tilldelas.

I det liggande förslaget är problemet omvänt. Man har inte haft någon diskussion om fördelningen, utan tilldelat var och en vad som tillkommit på respektive fastighet. Problemet är då istället att någon kan vara missnöjd med att få mindre än vad andelstalet ger rätt till. En av fastighetsägarna har i det liggande förslaget också problem med en för stor tilldelning i nya byggrätter. Det avskräcker att ta upp lån för att köpa in dessa. Resonemanget utvecklas under avsnittet 5.2 Ekonomi.

## **5.2 Ekonomin**

Först och främst kan konstateras att ekonomin är god i detta projekt - både för kommunen och för fastighetsägarna. Hur har då ESL inverkat på ekonomin för dessa parter? Detta diskuteras här.

### **Utfallet för kommunen**

För kommunens del har ESL inneburit att man kunnat överlasta kostnader på fastighetsägargruppen. Redan i planeringsskedet har arbete lagts över på fastighetsägarna. Kommunen tar normalt ut avgifter för planhanteringen, men det torde ändå vara en vinst att låta dem göra arbetet själva i och med att avgiften är en taxa som inte motsvarar verkliga kostnader.

Dock måste sägas att projektet trots allt tagit planeringsresurser från kommunen, i ett läge då man prioriterat andra planeringsuppgifter.

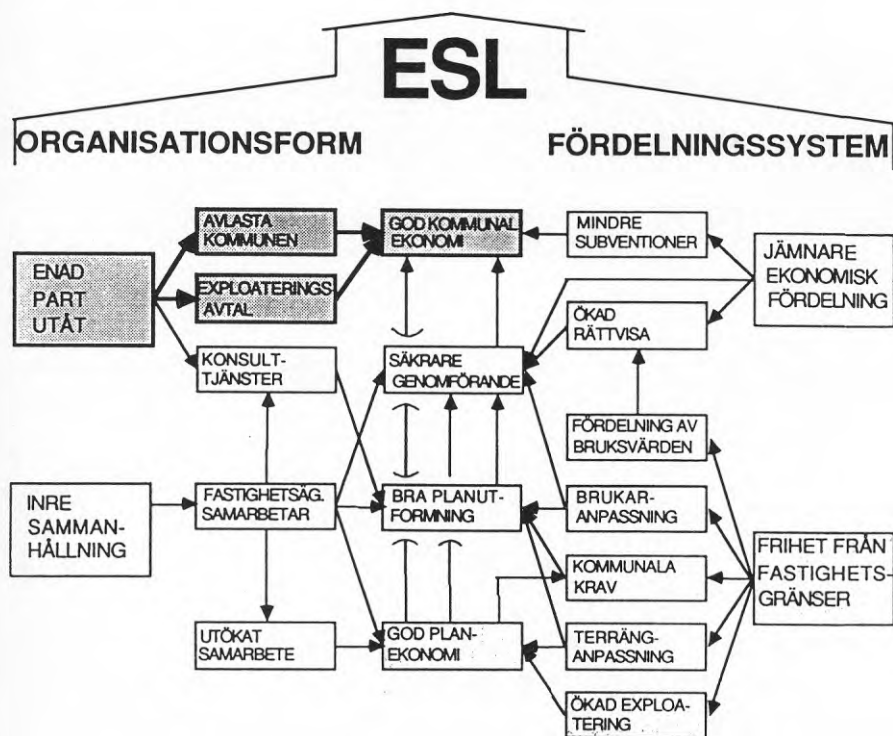
Vidare har kommunen lagt över utbyggnaden av gator och va-anläggningar på samfälligheten. Det innebär att kommunen slipper alla kostnader för detta, inklusive ränteförluster. Man slipper därmed



naturligtvis också de kostnader som normalt uppstår i glappet mellan taxor och verkliga kostnader. Däremot tar man på sig skötselansvaret för anläggningarna som vanligt.

En ytterst intressant konsekvens av utnyttjandet av ESL är att kommunen inte fick krav på ersättning för förlorade byggrätter på grund av kraftledningen. Kommunen kunde helt enkelt bevilja fler byggrätter i de övriga delarna av området. Detta sätt att utnyttja ESL kan öppna intressanta möjligheter för kommunerna att klara tvister eller genomföra kommunala planintentioner. Det kan gälla bevarandefrågor eller möjligheter att få mark till allmänna funktioner mm.

Både organisationsformen och fördelningssystemet har bidragit till avlastningen av den kommunala ekonomin.

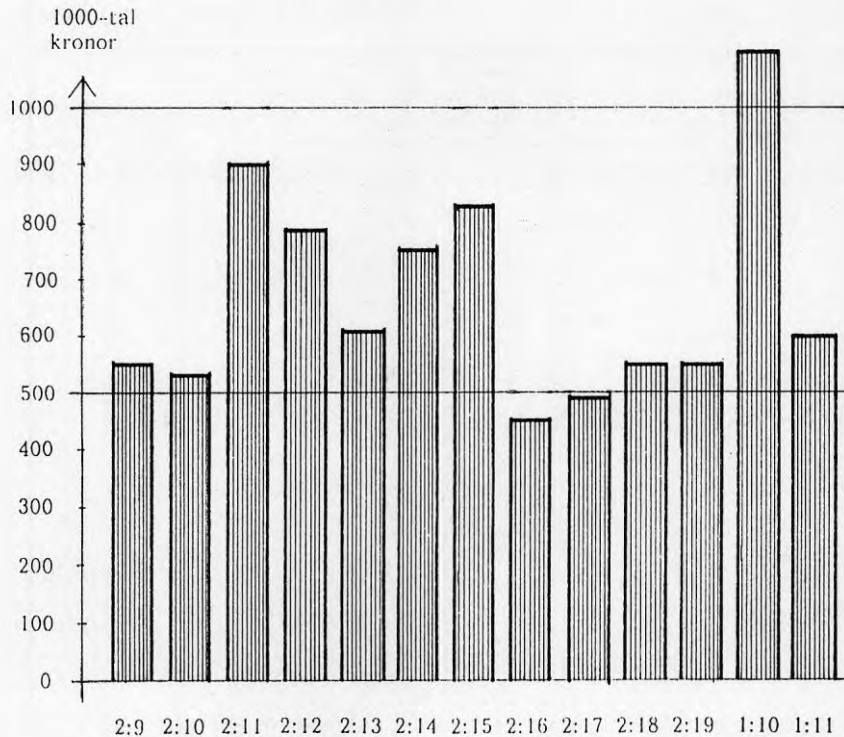


Figur 5.6 Illustration av hur ESL bidragit till en god kommunal ekonomi.



## Planekonomin

Fastighetsägarna får också ett bra ekonomiskt utfall enligt den senaste kalkylen. (Se figur 5.7 och bilaga 3.9). Detta torde framför allt bero på en hög exploateringsgrad.



Figur 5.7. Ekonomiskt resultat för respektive fastighetsägare.

ESL har bidragit till möjligheten att uppnå denna exploateringsgrad. Dels har man på några ställen gått ifrån befintliga gränser och på så sätt lyckats öka exploateringen. Dels har medgivandet av tätare exploateringar på några ställen kunnat försvaras med att vinsterna kommer alla till del. Likaså har man kunnat lägga ut vägar och byggrätter på mark

som skulle ha blivit kostsam att bebygga för enskilda fastighetsägare, men som nu blir åtkomlig därför att kostnaderna fördelas över alla. För exploateringsföretaget blir det ändå ett överskott genom att man får fler fastigheter att ta in kostnaderna för gemensamma anläggningar på.

Enligt några fastighetsägare ligger vinstnivån lite för högt i kalkylen på grund av att värdet för de ingående fritidstomterna beräknats för lågt.

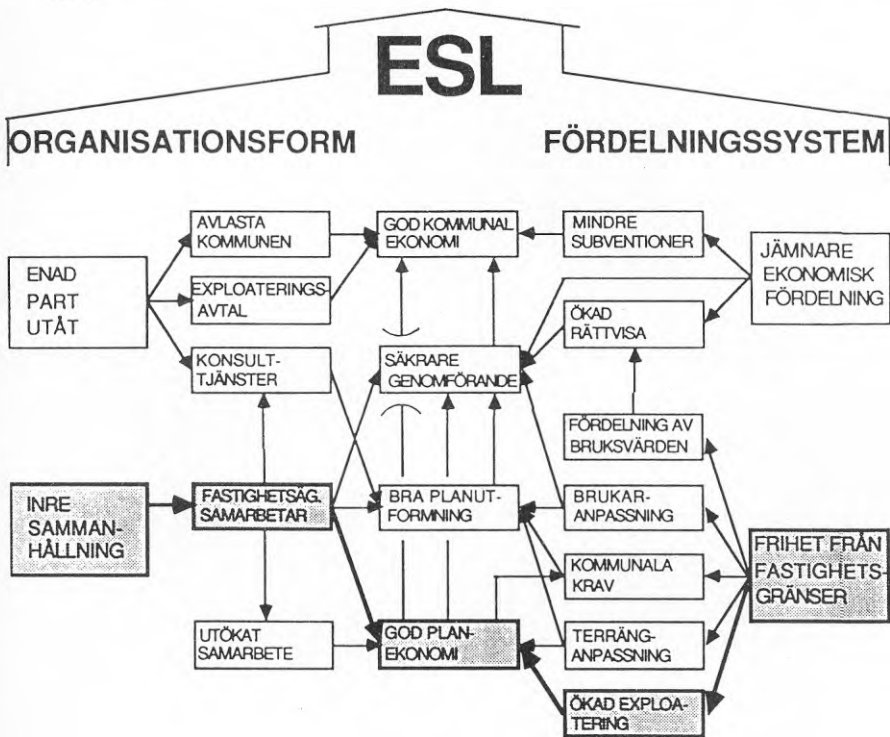


Fig. 5.8. Illustration av hur ESL påverkat planekonomin.

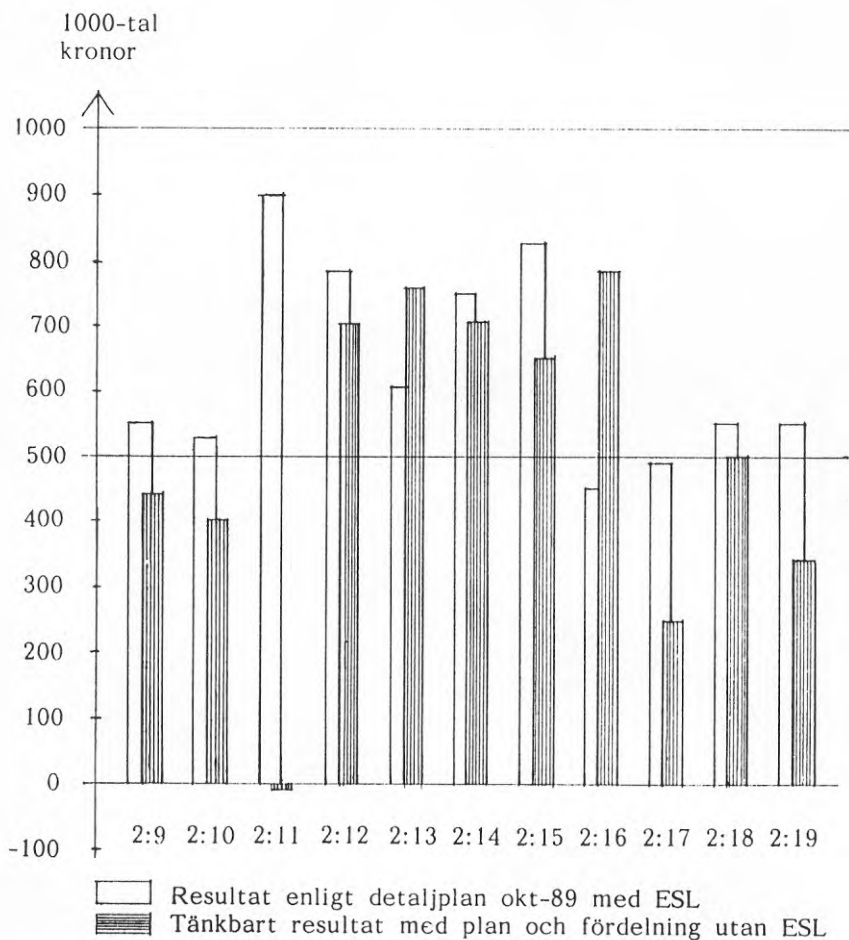
Ur ekonomisk synvinkel är det möjligt att man klarat exploateringen även utan ESL. Av rättviseskäl hade planen kanske tillåtits se ut enligt figur 5.9, med lika många avstyckningar på varje fastighet. Undantagen är 2:11 som är stor nog att styckas av till tre tomter, samt 2:19 som drabbas av

skyddszon för 220 kV-ledningen. Med denna utgångspunkt blir det ekonomiska utfallet för respektive fastighet enligt figur 5.10. I denna uppställning förutsätts att fastighetsägarna genomför planen med hjälp av anläggningslagen och därigenom betalar hela anläggningskostnaderna.



Figur 5.9 Illustration till hur planen kunde ha sett ut om man strävat efter en "rättvis" avstyckningsnivå för respektive fastighet och planerat utan ESL.

Skaften förutsätts belasta respektive berörd fastighet. I detta fall förutsätts också att nedgrävningen av 70 kV-ledningen belastar endast de fastigheter som berörs. Till kostnaderna kommer också utgifter för vägskötsel, eftersom vägarna antas byggas ut som gemensamhetsanläggningar, enligt anläggningslagen.

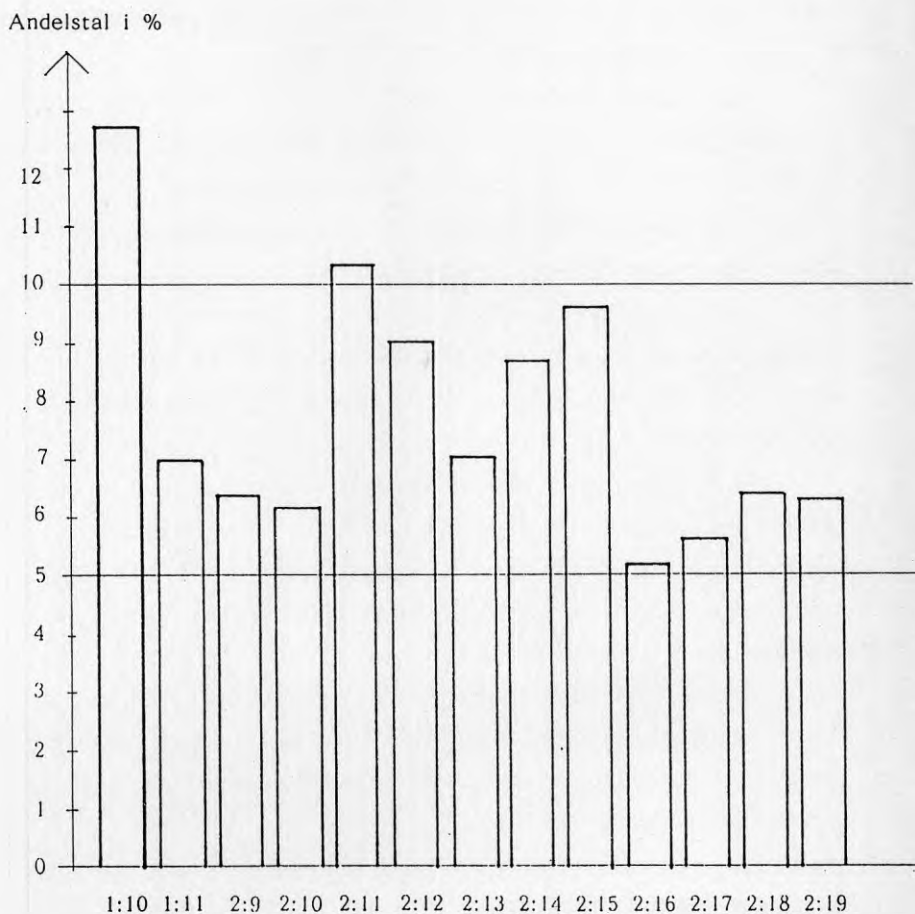


Figur 5.10 Det ekonomiska resultatet för respektive fastighetsägare enligt en tänkbar plan utan ESL, se figur 5.9, jämfört med detaljplane-förslag oktober -89.

### 5.3 Fördelningen

ESL syftar till att åstadkomma en rimlig fördelning av nya fastigheter och ekonomiskt utfall. Enligt tidigare resonemang finns också möjligheter till fördelning av bruksvärden i planen.

Om man börjar med att titta på tilldelningen av de nya tomterna kan man direkt notera att detta projekt är lite speciellt för att vara ett ESL-projekt.



Figur 5.11 Fastigheternas andelstal, vilka är satta utifrån hur mycket mark de bidrar med.

Tilldelningen av nya tomter har nämligen inte skett enligt andelstal utan huvudsakligen enligt vad som tillskapas på respektive befintlig fastighet. Några har alltså fått mindre än vad de var berättigade till enligt andelstalet, och andra mer.

Ursprunget till denna fördelningsgrund ligger i en överenskommelse som gjordes när projektet startades. I diskussionerna med kommunen slogs då fast att avstyckningar skulle göras inom respektive fastighet. Som tidigare nämnts är detta en mycket opraktisk utgångspunkt. Dels förlorar man friheterna i planutformningen. Dels förlorar man med stor sannolikhet rätten att utnyttja ESL, då åtgärderna, med denna utgångspunkt, ofta lär kunna genomföras även utan ESL.

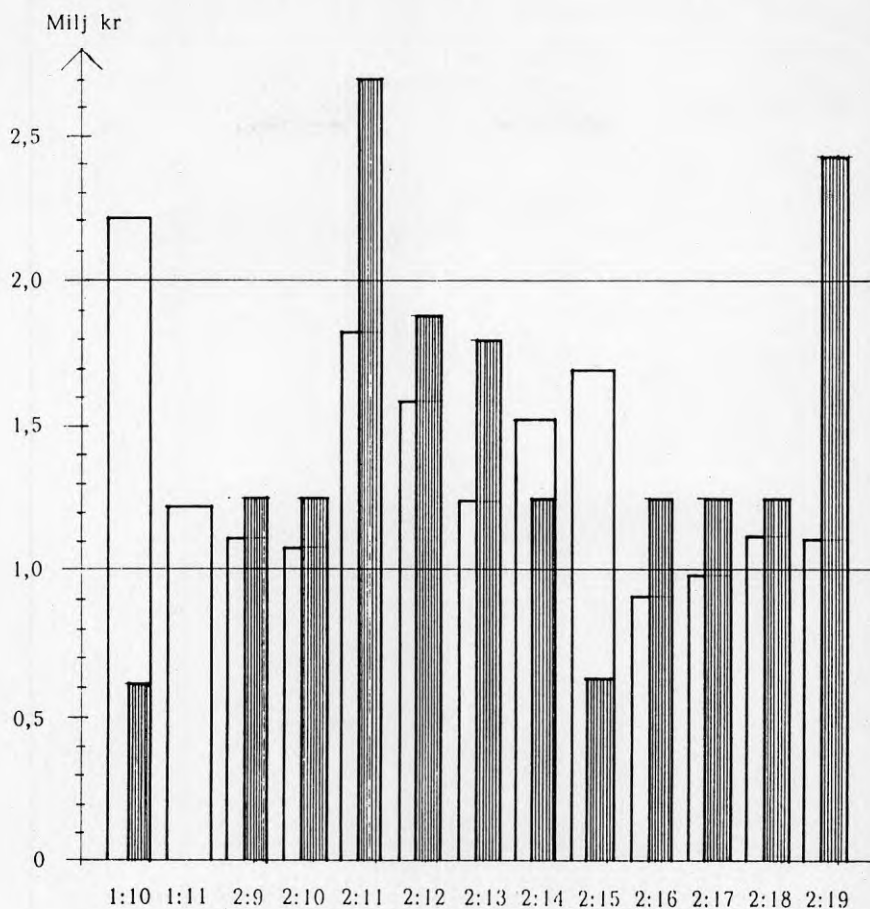
I detta projekt motiverades utnyttjandet av ESL av att man ändå tvingades göra vissa avsteg från befintlig fastighetsindelning. Därmed ställde man också genast till "oreda" i tilldelningsdiskussionen.

Det visade sig, för de fastigheter där tilldelningen följde ursprungsidén, att stora utjämningsbelopp krävdes, för att kompensera skillnaden mot vad andelstalet gav rätt till. En del fastighetsägare visade missnöje med att ha fått för få tomter, men värre ändå var det för dem som fick för mycket. De skulle tvingas ta upp lån för att lösa in tomterna och betala räntor tills de blev sålda.

En äldre man som bodde i området var förskräckt över att behöva betala miljonbelopp för sin tilldelning. Han skulle istället ha kunnat nöja sig med två tomter och resten i pengar, som han kunde täcka exploateringskostnaderna med. På så sätt skulle han sedan i lugn och ro kunna byta sitt småhus i området mot en lägenhet i stadsdelen intill. Försäljningen av den andra tomten skulle sedan kunna ge honom en ekonomisk trygghet som pensionär. Alternativet blev att lämna området före exploateringen med betydligt mindre ersättning än vad deltagande i exploateringssamverkan hade gett.

Fördelningen av det ekonomiska resultatet följer andelstalen oavsett hur byggrätterna fördelas. Det ekonomiska resultatet varierar därför mellan fastigheterna i samma grad som storleken hos den mark de bidrar med till exploateringen. I själva systemet med andelstal ligger att ingen kan drabbas





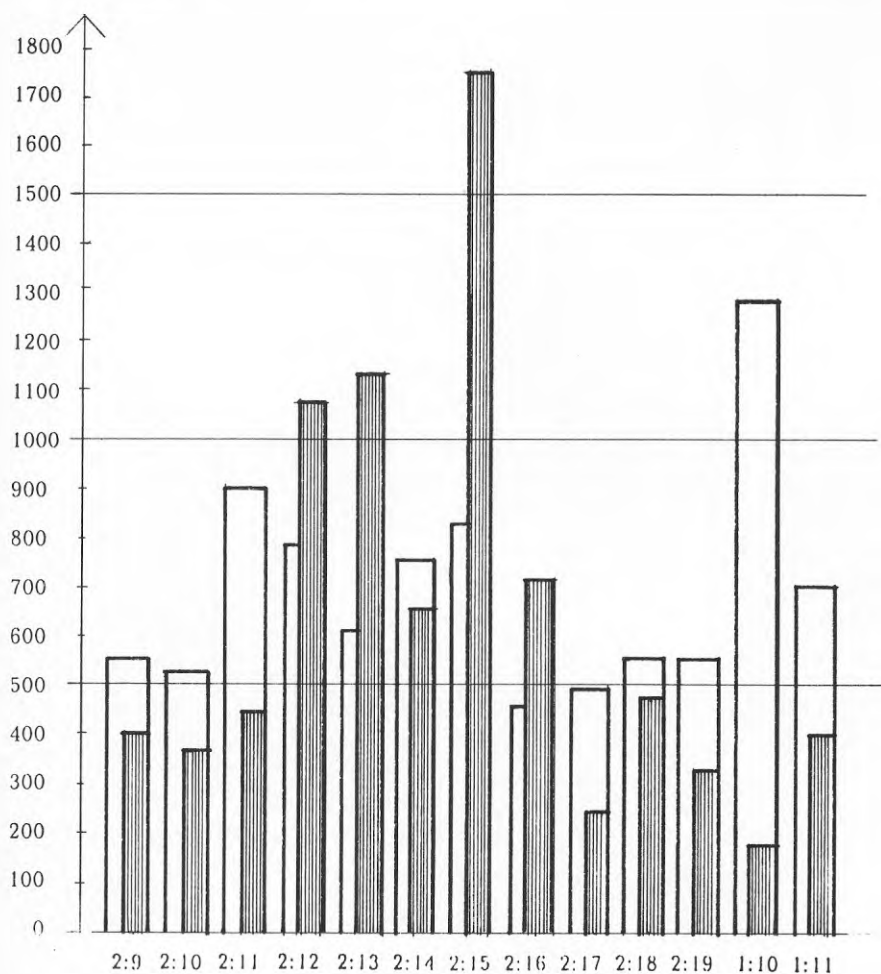
Figur 5.12. *Tilldelningen som den blev i området, jämfört med tilldelning enligt andelstal.*

av förluster samtidigt som andra får vinster. Redan detta ger en känsla av rättvisa och underlättar dessutom möjligheterna att få igenom en plan.

I Myrängen varierade vinsten mellan 450 000:- och 1.1 miljon. Det kan tyckas vara en stor variation, särskilt i nominella tal. Om de deltagande fastigheternas ytor påverkar den relativa variationen, så är det vinstens storlek som påverkar den reella variationen. I Myrängen var vinsten stor, varför också skillnaden i utfall för respektive fastighetsägare blev stort.

Emellertid är det intressant att se hur stor variationen hade blivit utan ESL. Med samma detaljplan och planvinst, men med fördelning av resultatet enligt PBL, hade variationerna blivit större.

1000-tal kronor



Figur 5:13 Resultatets fördelning mellan fastighetsägarna i detaljplan oktober -89, enligt ESL respektive PBL.

En viktig fråga i fördelningsdiskussionen är om de tilldelade tomterna är likvärdiga, såsom kalkylen gör gällande. Dels gäller det bruksvärden som för det mesta är generella, men som också kan kopplas till fastighetsägares önskemål. Dels gäller det om kostnaderna är likvärdiga för att bebygga tomterna.

När det gäller tomternas bruksvärden kan man konstatera en variation inom området. Några är mycket bergiga, medan andra har ett marklager och riktigt med vegetation. Några är plana, medan andra sluttar kraftigt, ibland åt norr. Några ligger mitt i området med mycket insyn, medan andra vetter mot natur. Tomtstorleken varierar också en hel del.

När det gäller kostnader för bebyggande kan man ana stora skillnader mellan tomterna. Dels är en del skafptomter, medan andra ligger mot gata. Dels är en del bergiga och kräver dyrbar grovplanering och grundberedning.

Vid diskussioner med några fastighetsägare fanns tankegångar om att bekosta grovplanering och skafvägar/ledningar inom ramen för exploateringssamverkan. I kalkylen inför exploateringsbeslutet fanns dock inte dessa kostnader medtagna. Det var också kring detta några fastighetsägare hade synpunkter i samband med exploateringsbeslutet.

## 5.4 Planeringsprocessen

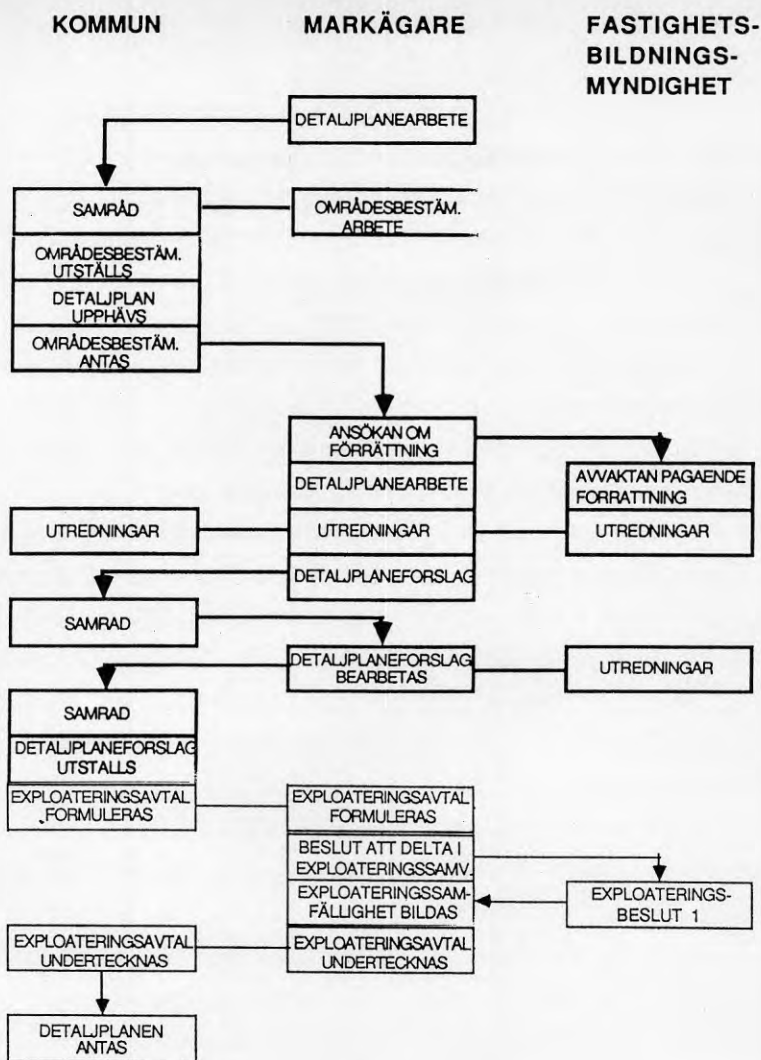
Om man jämför med beskrivningen av det formella planförfarandet i kapitel 2.4, kan man se att detta exempel visar på stora skillnader i de skeden som genomförts.

Det har visat sig i detta projekt, liksom i några andra, att ett mycket stort planeringsarbete utförs innan förrättningen inleds. Detta arbete sker alltså utanför ramen för ESL. Därmed går man miste om en del av de fördelar ESL skulle ge. Det var meningen att organisationsformen skulle kunna utnyttjas för att binda fastigheterna till de överenskommelser som görs om satsningar på olika planeringsinsatser.

Även om en ökad säkerhet kring planeringen med exploateringssamverkan med tiden kan förkorta skedet före förrättningens inledande, är det sannolikt att det i flera typer av situationer är nödvändigt med en föreningsbildning före bildandet av samfällighetsföreningen.

Den modell som används i Myrängen ser ut att vara ett bra alternativ. Stadgarnas utformning passade bra för en senare övergång till samfällighetsföreningens form.





Figur 5.15. Det formella planförandet i Myrängen projektet.

Det finns några detaljer under projektets gång som är värda att ta fasta på och kommentera. Bundenheten till befintliga gränser visade sig onödig och olycklig. Detta har diskuterats i tidigare kapitel och berörs även i kapitel 6.1.

Samverkansområdets avgränsning är mycket snävt gjord. Dels utelämnade man en bebyggelsegrupp och dels utelämnades natur och vägmark.

Att utelämna en del av bebyggelsen är naturligtvis möjligt, men kan alltid ställa till problem. Bebyggelsegruppen utelämnades därför att fastighetsägaren, Stockholms kommun inte ville delta. Alternativt kunde man ha lämnat området utanför detaljplaneområdet, på grund av att fastighetsägaren inte ville delta, eller krävt deltagande. Det är dock inte så sannolikt att man kunnat driva igenom kravet, om fastighetsägaren vägrat.

I och med att fastighetsägaren inte krånglat så har det inte varit någon belastning för samfälligheten att den varit med i planområdet. Istället kan man belasta denna del med kostnader för väg- och va-system. Här gäller det att komma överens om kostnadsfördelningen.

Att man avgränsade bort gatumark och naturmark var mer säråget. Orsaken till att man gjorde så var att denna mark annars skulle få stora andelstal, vilket ansågs orättvist. Exploateringssamfälligheten kan emellertid inte genomföra åtgärder på mark som ligger utanför samverkansområdet. Hade någon överklagat bygget av vägarna, så hade de inte kunnat utföras med mindre än att man fått ändra områdesbestämmelserna.

Problemet med andelstal för vägmarken hade kunnat lösas inom ramen för ESL, genom att ge den ett graderingsvärde som motsvarar dess användbarhet vid utbyggnaden.

Detta projekt har inte stötts ekonomiskt, eller följts av forskare. Det innebär att projektet kan sägas ha haft realistiska förutsättningar för planeringsprocessen. Det går dock också att peka på nackdelar med detta förhållande. Parternas kompetens har varit låg och onödiga misstag har begåtts. (Man vågade inte frånga fastighetsindelningen, man avgränsade samverkansområdet för snävt). Dessutom har mycket tid och kraft gått åt för att lösa tekniska och formella frågor. Det går på grund av detta inte heller att avgöra om planeringsmetoderna varit effektiva, om särskilda problem uppstått, om smidiga lösningar skapats, om hänsyn tagits till samtligas intressen samt om intressebilden förändrats genom projektet.

De flesta fastighetsägarna ansåg att samarbetet inom fastighetsägargruppen har fungerat bra, utan stridigheter. Några har emellertid med tiden sett det som angeläget att få kontroll över händelseutvecklingen, i förhållande till de planeringsvana fastighetsägarna.



I samband med exploateringsbeslutet verkade det också som om vissa fastighetsägare var dåligt informerade eller mentalt oförberedda, eftersom de ville riva upp beslutet dagen efter.

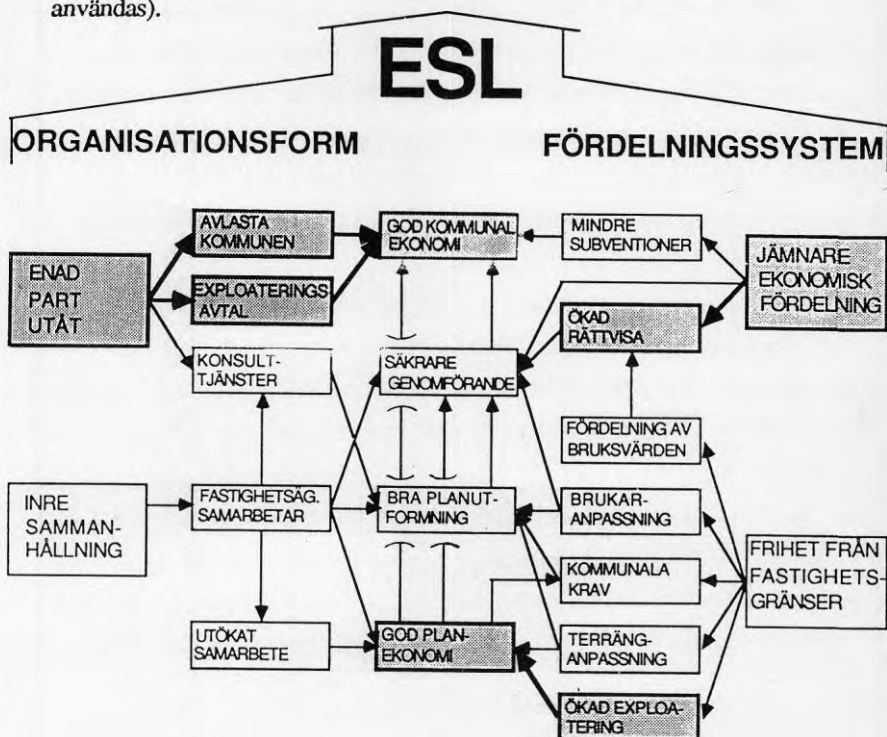


## 6. KOMMENTARER

### 6.1 Projektet var inget ESL-projekt?

Projektet i Myrängen var enligt min mening knappast något ESL-projekt från början. Visserligen avsågs att fastighetsägarna i samverkan skulle ställa i ordning mark för bebyggelse. Kommunen har också avsett att utnyttja ESLs organisationsform för att överlåta planering samt utbyggnad av vägar och va-anläggningar på fastighetsägarna.

Men i övrigt har man inte utnyttjat ESLs möjligheter i någon betydande omfattning. Tvärtom bestämdes från början att fastighetsindelningen inte fick frångås. Därmed ledde projektet till att börja med fram till ett resultat som hade kunnat genomföras utan ESL (varvid ESL inte får användas).



Figur 6.1 Illustration av hur man i första detaljplaneförslaget utnyttjade ESL.

I och med att fastighetsstrukturen behölls kunde planen ha genomförts på vanligt sätt enligt PBL. Syftet att överlåta utbyggnaden av gator och va-system på fastighetsägarna hade kunnat åstadkommas med hjälp av anläggningslagen. Fastighetsägarna hade då också fått överta driften för dessa. Hade man velat undvika detta hade man kunnat använda Ulvsjömodellen där fastighetsägarna organiserade sig i en ekonomisk förening som avtar med kommunen om villkoren för exploateringen.

Det visade sig också att fastighetsägarna i Myrängen genomförde i stort sett hela planeringsskedet utan att ytnyttja ESLs organisationsform. Den ekonomiska förening man i stället bildade hade emellertid siktet inställt på en ombildning till exploateringssamfällighet enligt ESL.

Det slutgiltiga detaljplaneförslaget utnyttjade inte heller ESL möjligheter i någon större utsträckning.

Förutsättningen att ej frångå fastighetsstrukturen, kan man i efterhand djupt beklaga, men samtidigt ha viss förståelse för. När projektet startade var ESL en relativt okänd lag för alla inblandade. Man oroade sig för att orättvisor kunde uppstå om inte reglerna för tilldelning av nya tomter var klara från början. Med större erfarenhet av ESL hade oron förmodligen kunnat stillas, men det är ändå värt att notera att den funnits.

Med de intressen i marken som fanns bland fastighetsägarna i Myrängen kan man konstatera att det inte hade varit särskilt svårt att åstadkomma en tillfredsställande tilldelning av tomter med ett planalternativ fritt från gamla gränser. Med den bindning man nu hade blev tilldelningen istället ett problem för dem som fick mer eller mindre än vad andelstalet medgav.

Med en mycket strikt inställning kan man påstå att det varit möjligt att genomföra en detaljplan i området även utan ESL. Det beror emellertid på att man i detta område haft ett högt markpris. Planen hade emellertid saknat en del av det som den antagna planen kom att innehålla.

## 6.2 Projektet hade inte varit möjligt utan ESL

Med en strikt bedömning av projektet hade det eventuellt kunnat definieras ut såsom ESL-projekt med hänvisning till att det varit teoretiskt möjligt att genomföra en plan i området utan utnyttjande av ESL.

Trots detta kan man påstå med relativt stor säkerhet att projektet inte hade genomförts utan ESL. Dessutom har det faktum att man avsett att utnyttja ESL haft ett inflytande på projektet så som det kom att utformas.

Det är helt klart att projektet aldrig hade genomförts under överskådlig tid om inte fastighetsägarna tagit ansvar för planering och utbyggnad av vägar och va-anläggningar. Här spelade alltså ESL en avgörande roll för att projektet överhuvudtaget kom igång

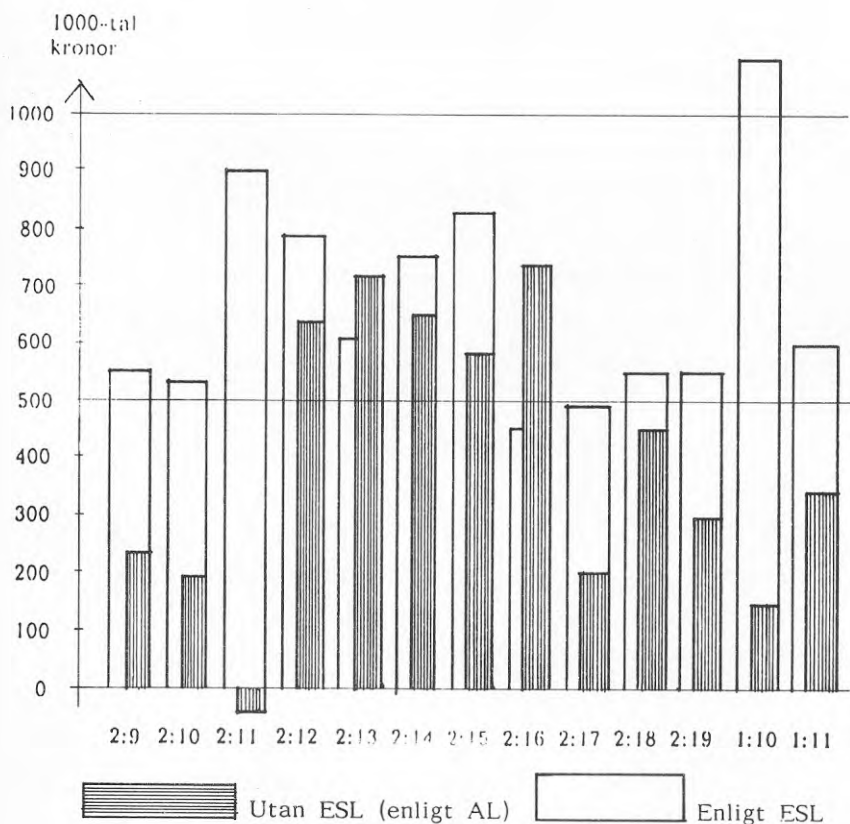
I och med att fastighetsstrukturen inte ändras kunde man ha diskuterat att istället utnyttja anläggningslagen, AL. Med hjälp av den kan man emellertid inte överlämna de anläggningar som byggts till kommunen. Istället kunde då fastighetsägarna ha bildat en ekonomisk förening som skriver exploateringsavtal med kommunen där det reglerades att fastighetsägarna byggde ut anläggningarna och sedan sålde dem till kommunen.

Jämfört med detta har ESL fördelar, framför allt genom tillgången till fördelningssystemet.

Tillgången till fördelningssystemet får nog anses vara det som räddade Myrängenprojektet när problemet med kraftledningarna uppstod. Man kunde då bekosta en nedgrävning av 70-kv-ledningen och dela på kostnaderna för detta. Samtidigt kunde man förtäta ytterligare på andra platser i området och på motsvarande sätt dela på vinsten av detta, och alltså inte drabbas av förlusten på grund av kraftledningen. Även förlusten av en byggrätt pga skyddszon till 200 kv-ledningen kunde slås ut på alla

Utan ESL hade flera av fastighetsägarna drabbats av förlorade byggrätter på grund av skyddszonen till kraftledningen. Det är osäkert om de kommit på idén att gräva ner ledningen, då det innebär en betydande kostnad för de som berörs. Hade de inte det hade projektet säkert stannat av

Hypotetiskt kan man också konstatera att projektet inte fått samma utformning om ESL ej använts. Den blandade lägenhetsfördelningen och de blandade upplåtelseformerna hade knappast blivit verklighet utan ESLs fördelningsregler. Exploateringsgraden och därmed vinsten hade legat lägre. Det ekonomiska utfallet hade också blivit mer ojämt fördelat, liksom tilldelningen av tomter. Tar man hänsyn till de invändningar som några fastighetsägare gjort beträffande markvärden, uppstår betydande förlust för åtminstone en fastighetsägare. Om inget annat hade hindrat planläggning så hade detta kunnat göra det.

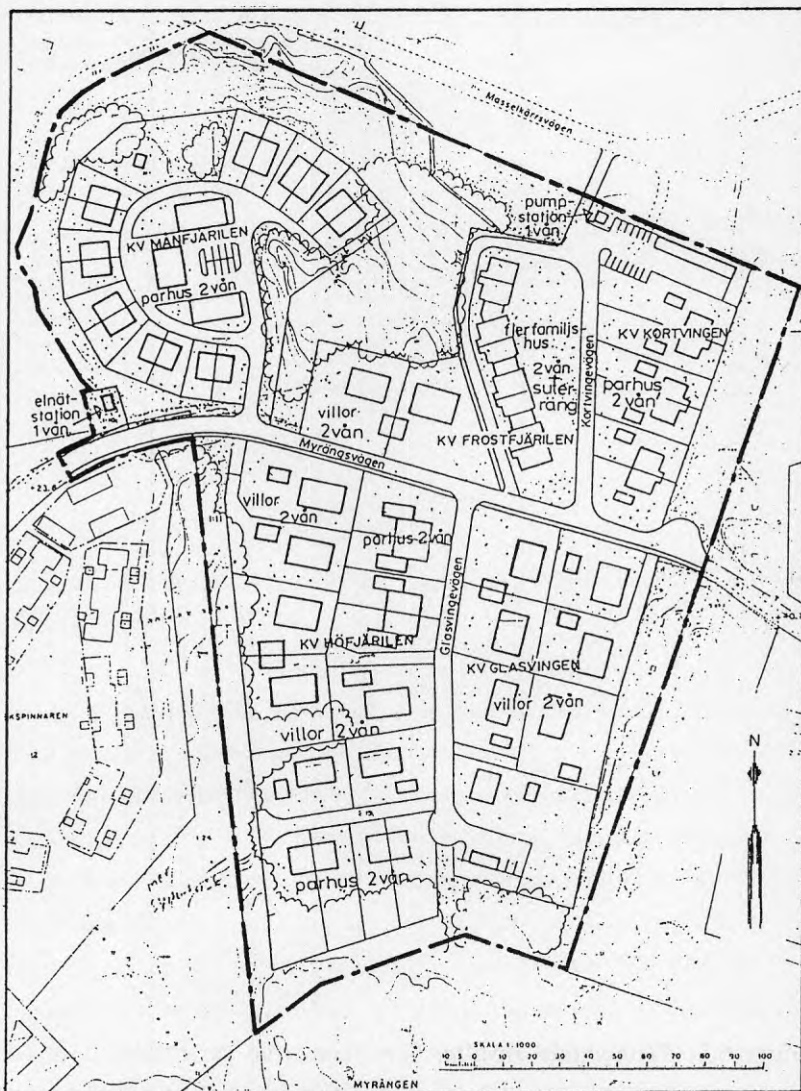


Figur 6.2 Ekonomiskt resultat för respektive fastighetsägare vid planering utan ESL. Nedgrävningen av 70 kv-ledningen belastar endast de som berörs. Värdet på befintliga fritidstomter har räknats upp 50%.



### 6.3 ESL kunde ha utnyttjats mer

Den antagna detaljplanen utgör från ett relativt begränsat utnyttjande av ESLs möjligheter. Man har utnyttjat organisationsformen för att avlasta kommunens arbete, ansvar och kostnader. Man har också utnyttjat fördelningssystemet, men endast för att öka exploateringen.



Figur 6.3 Den antagna detaljplanen

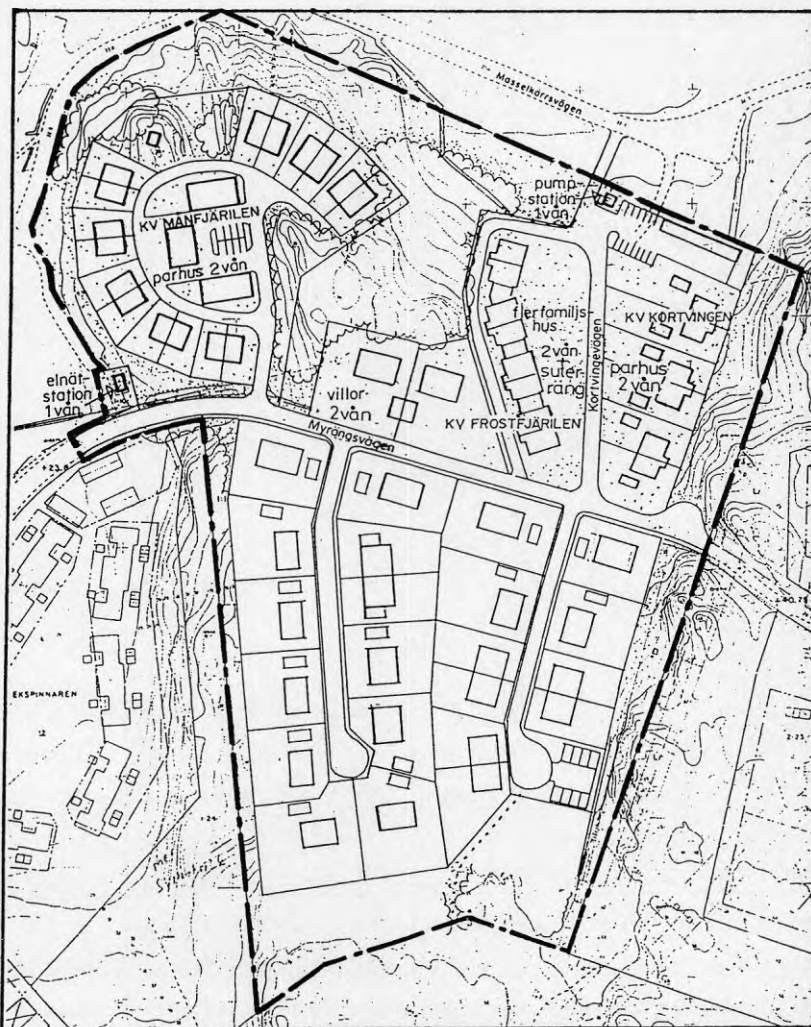


Figur 6.4 Illustration av hur man i den antagna detaljplanen utnyttjat ESL.

I kapitel 5.1 har vi redan diskuterat en möjlighet att utnyttja ESL för en rationellare planlösning. Planlösningen är intressant som exempel på flera sätt. Den ger ett mycket renare planmönster utan dramatiska förändringar av fastighetsstrukturen. Man kan här fortfarande bli tilldelad nya tomter i anslutning till platsen för den ursprungliga fastigheten. Den ger också något billigare plankostnader på grund av kortare vägar och ledningar.

För att exemplifiera ESLs möjligheter ytterligare har jag tagit fram ytterligare ett planförslag. (Se figur 6.6). Detta är ännu friare i förhållande till den ursprungliga fastighetsindelningen. Den tar istället fasta på terrängförutsättningarna och visar på möjligheten att tillskapa ett gemensamt område i kvarteret. Genom att lägga vägen i öster kan

nedgrävningen av 70-kW-ledningen samordnas med vägbygget. Samtidigt slipper man läggt ut tomtmark på denna relativt skuggiga yta längs bergskanten. Tanken är i detta alternativ också att tomterna ska få en privat sida som är väl tilltagen.



Figur 6.5 Exempel på plan där vissa avsteg gjorts från befintlig fastighetsindelning

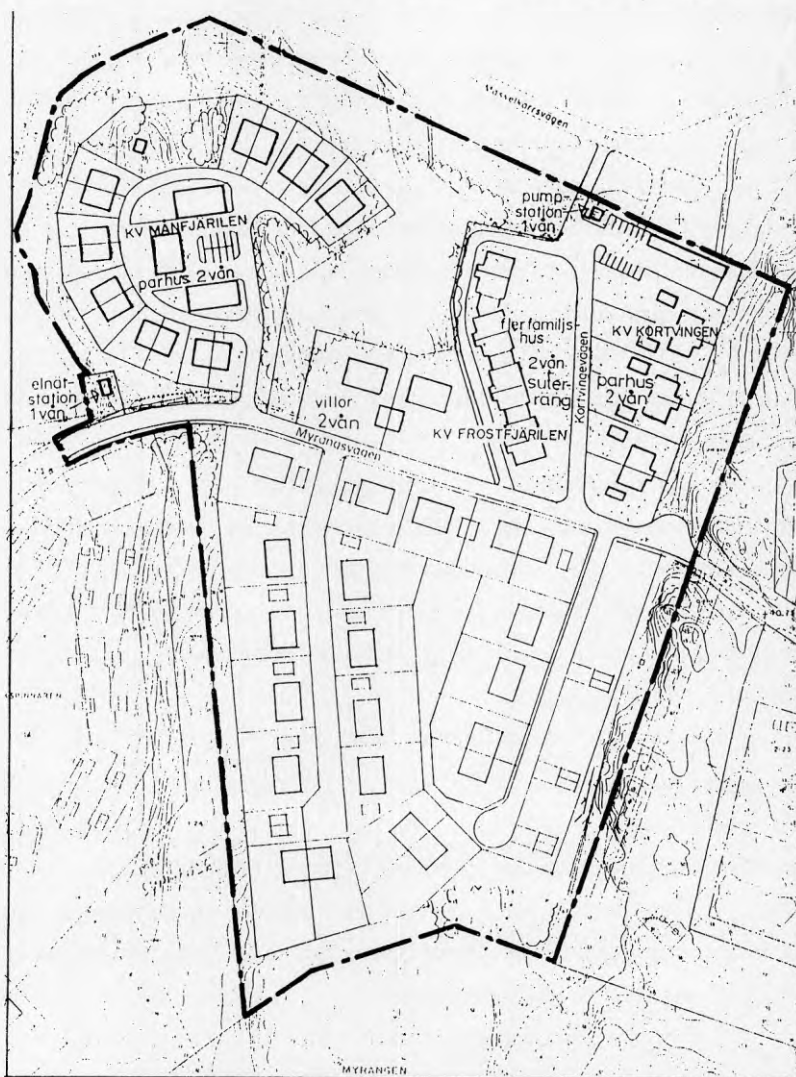
Förslaget innehåller lika många bostäder i friliggande villor och parhus som den antagna detaljplanen. Kostnaderna är också likvärdiga i de båda förslagen.



Figur 6.6 Alternativ skiss till detaljplan med liten bundenhet till ursprungliga gränser och med tillskapande av gemensam yta i kvarterets inre.

Man kan också helt undanta en delmark från bebyggelse för bostadsändamål och slipper då gräva ner 70 kV-ledningen söder om Myrängsvägen. .

Med den besparing på ca 750 000:- som detta ger kan man avstå en villabyggrätt och få minst lika bra vinst som i den antagna detaljplanen.



Figur 6.7 Skiss till detaljplan där 70 kv-ledningen ej grävs ner söder om Myrängsvägen



Innan man generaliserar och drar alltför höga växlar på dessa exempel vill jag påpeka att förutsättningarna för avsteg från befintlig fastighetsindelning är goda i detta område. Det finns få starka bindningar till befintlig fastighetsindelning i och med att inga byggnader kommer att stå kvar, infrastrukturen är ytterst enkel fränsett Myrängsvägen, och nuvarande användning av tomterna är nästan obefintlig, vilket innebär att de känslomässiga bindningarna till just de egna fastigheterna är små.

Det är mot bakgrund av detta tråkigt att man inte tog chansen till en omstrukturering i detta område.

I andra områden kan lösningarna vara större. Då kan ändå lösningar liknande det första alternativet vara genomförbara, med de planmässiga vinster detta ger. Dessutom ska man inte på förhand utesluta möjligheten att flytta fastighetsägare i planen. Det kan ju finnas kvaliteter på andra platser i området som fastighetsägarna eftersträvar. Det kan t ex vara söderläge, utsikt, närhet till någon nytthet, avskildhet, eller kontakt med naturområde.

Enligt illustrationen över ESLs möjligheter är det mycket som inte utnyttjats i detta projekt. Innan detta kommenteras ska först sägas att ESL-projekt i allmänhet knappast koommer att utnyttja alla möjligheter.

Organisationsformen har utnyttjats för att kunna samarbeta inom fastighetsägargruppen och för att genom avtal överta planeringsansvar och genomförande från kommunen.

Emellertid genomfördes hela planeringsfasen utan att exploateringssamverkan startade. Trots det kan man påstå att ESL bidragit till planeringen i och med att man avsett att utnyttja ESL. Exploateringssamverkan startades också i slutet av planeringsfasen.

Eventuellt kommer man, tack vare samverkansplaneringen, att samordna husbyggandet. Det ligger utanför ramen för ESL, men kan anses vara en direkt följd av ESL-utnyttjandet.

Det organisationsformen inte utnyttjades till var att aktivt diskutera planutformningen. En idé om en bättre planlösning kom upp, men avlogs med hänvisning till att man inte hade tid för omarbetningar. Likaså hade det ju slagits fast att fastighetsindelningen inte skulle rubbas.



Just detta senaste har också lett till att fördelningssystemet inte utnyttjats i så hög grad. Framförallt har det lett till att anpassningen till terrängförutsättningarna och andra naturförutsättningar inte kunnat göras i så hög grad.

För övrigt har det inte funnits så stora förutsättningar för att utnyttja fördelningssystemet till att uppfylla krav och önskemål, eftersom sådana inte formulerats, med några få undantag.

## 6.4 Metoderna behöver utvecklas

Vi kan konstatera att fastighetsägarna faktiskt genomförde en planläggning av sitt område trots vissa planeringsproblem. Det pekar på att det är möjligt att överlåta ansvaret på fastighetsägarna under vissa förutsättningar. Vi kan också notera att fastighetsägarna genomdrev projektet utan direkta förebilder och utan skraddarsydda metoder.

Omständigheterna var dock relativt speciella i Myrängen i och med att en fastighetsägare var arkitekt och en byggentreprenör. Det finns också tecken på att några fastighetsägare inte kände sig fullt delaktiga eller kände att de hade full kontroll över utvecklingen. Detta pekar på att det kan behövas vissa utarbetade rutiner i samband med ESL-planering, med inslag av information och frågor. Det accentueras ytterligare av att arkitekten/fastighetsägaren som var drivande i projektet inte tror att projekt kan genomföras om antalet fastighetsägare översiger ett femtontal. Han pekar därmed indirekt på behovet av olika metoder för olika planeringsförutsättningar.

Till detta kan man lägga att planchefen i Huddinge kommun, som en kommentar till Myrängen-projektet, säger att han inte tror på exploateringssamverkan utan en arkitekt bland fastighetsägarna, se figur 6.8. Här kan man kanske spåra en av anledningarna till att relativt få projekt startat i Sverige - att politiker och planerare är osäkra på fastighetsägarnas förmåga att arbeta med den här typen av frågor.

Mot bakgrund av detta är det viktigt att metodfrågorna uppmärksammas i ESL-projekt och att de utnyttjade metoderna följs upp och utvärderas med sikte på en metodutveckling för ESL-planering.

Några av fastighetsägarna fick frågan om de tror att en handbok skulle kunna vara till nytta för fastighetsägare i ESL-projekt. Utan att ha fått innehållet preciserat svarade de jakande, ett par mycket positivt. Exempelvis saknade man information om planförfarandet.

Ett handboks-material för planering med exploateringssamverkan har utvecklats i samband med ESL-projektet i Lissbrändan, Rättvik. Det är ett led i att göra planeringsmetoden praktiskt tillämpbar. Naturligtvis är det många aspekter kopplade till planeringsmetoderna i och med att det är flera parter inblandade, olika typer av problem som ska lösas, olika starkt intresse hos parterna, olika stora områden som kan planeras och olika typer av lösningar som ska åstadkommas.

Det finns emellertid också principer i metoderna som kan vara gemensamma och som det är värdefullt att de slås fast.

# Familjer bygger helt område

Tretton privatpersoner har slagit sig samman för att bygga ett helt nytt bostadsområde. Det handlar om närmare 60 nya bostäder, i villor, parhus och ett flerbostadshus. Området är Myrängen i Stuvsta, Huddinge kommun.

För första gången tillämpas lagen om exploateringsverkan, en av flera lagar i den plan- och bygglag som trädde i kraft den 1 juli 1987. Exploateringsverkan betyder i kortet att man i enskild regi kan ställa i ordning mark - med allt vad det innebär - för att bygga ett hus.

Den aktuella marken hade byggnadsförbud sedan 1952 och tomtägarna kunde alltså inte utnyttja någon byggrätt.

Initiativtagaren bland de tretton privatpersonerna är arkitekt, Jan-Olof Ståhl. Han skickade runt ett frågeformulär till tomtägarna om de var intresse-

rade av att bygga något i gemensam regi. I samma veva trädde den nya lagstiftningen i kraft.

## Samfällighet

En arkitekt är en förutsättning för att en sådan här omständlig procedur skall gå att genomföra, säger planchefen i Huddinge, Sören Torstendahl.

- De blivande fastighetsägarna måste komma överens om varelse detalj, inte minst den ekonomiska. De satsar sin tomt, och den blivande fastigheten och blir då tilldelade ett andelstal. De bildar en samfällighet och uppträder genom denna som en part gentemot till exempel kommunen.

Fastighetsindelningen, i detta fall 16 villor, sju parhus och ett flerbostadshus med åtta små och åtta stora lägenheter, anpassas till detaljplanen. Även gator och ledningar skall passas in.

## Svårt samordna

Samtliga bostäder kommer att upplåtas med äganderätt utom i flerbostadshuset där lägenheterna blir bostadsrätter.



I Området Myrängen i Stuvsta tillämpas för första gången den nya lagen om exploateringsverkan. Här skall Tretton privatpersoner bygga ca 60 nya bostäder.

- Lagen om exploateringsverkan är mera en vacker tanke än en genomförbar möjlighet, säger Sören Torstendahl. Han är övertygad om att när andra privatpersoner får ta del av de blivande myrängsborna problem, de har sökt samordna 13 villor under en treårsperiod, kommer de att avskräckas.

Sören Torstendahl menar att det inte bara är viljorna som skall enas, gamla bygglä-

skall hävas, nya skall utarbetas och ställas ut för att efter många om och men fastställas. Sådana komplicerade projekt kräver expertis. Lagstiftarna har misslyckats med exploateringslagen, hävdar Torstendahl.

## Viktiga erfarenheter

Arkitekten och initiativtagaren av bostadsbygget på Myrängsområdet, Jan-Olof Ståhl håller med om att det varit tuffa år med planeringen. Men i motsats till Torstendahl är Ståhl övertygad om att erfarenheterna från Myrängsområdet kommer mängder av tomtägare ute i landet till godo. Han menar också att detta projekt bör följas upp, inte minst av lagstiftarna.

Planen för Myrängsområdet, såväl bostäderna som gatorna som ledningsdragningar och parkmark är nu fastställd av kommunen. Nu väntar bara den kuperade skogstomten på att bli bebyggd.

Den första februari sätts spårdarna i marken.

**Margaretha Wiking**

Figur 6.5 Tidningsartikel ur Svenska Dagbladet den 9 januari 1990 med anledning av Myrängen-projektet



BILAGOR





# Lag om exploateringssamverkan

## **Tillämpningsområde m.m.**

1 § Enligt denna lag får beslutas att ägare till fastigheter med mark inom ett visst område (samverkansområde) i samverkan skall vidta de åtgärder inom området som behövs för att ställa i ordning viss mark för bebyggelse och för att utföra sådana anordningar som behövs för bebyggelsen (exploateringssamverkan).

2 § Frågor om exploateringssamverkan prövas vid förrättning (exploateringsförrättning) som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten.

## **Villkor för exploateringssamverkan m.m.**

3 § Fastighetsbildningsmyndigheten får besluta om exploateringssamverkan endast om kommunen enligt 6 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) har beslutat att sådan samverkan skall få ske.

4 § Exploateringssamverkan får inte beslutas, om ändamålet med samverkan lämpligen kan tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av samverkan från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

5 § Exploateringssamverkan får inte beslutas, om ägarna till marken inom samverkansområdet mera allmänt motsätter sig sådan samverkan och har beaktansvärda skäl för detta. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av exploateringssamverkan.

**6 §** Den som äger mark inom samverkansområdet får delta i exploateringssamverkan om han begär det. I samverkan får dock inte delta ägare till fastigheter som endast har andel i samfällid mark inom området, om andelen har ett obetydligt värde.

### **Exploateringssamfällighet**

**7 §** För genomförande av exploateringssamverkan utgör de fastigheter vars ägare deltar i denna, en särskild samfällighet (exploateringssamfällighet). Delaktighet i samfälligheten är förenad med äganderätt till varje särskild fastighet.

### **Förrättningen**

**8 §** Frågor om exploateringssamverkan tas upp efter ansökan av fastighetsägare som kan delta i exploateringssamverkan eller av kommunen.

Vid exploateringsförrättningar får frågor om åtgärder enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller ledningsrättslagen (1973:1144) tas upp utan ansökan, om de är av betydelse för exploateringen. Sådana frågor får prövas gemensamt med frågor om exploateringssamverkan vid en och samma förrättning. En gemensam förrättning får även delas upp på skilda förrättningar.

**9 §** I fråga om exploateringsförrättningar tillämpas 4 kap. 1-24, 27 -40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

**10 §** Fastighetsbildningsmyndigheten skall i samråd med sakägarna utreda förutsättningarna för och de ekonomiska konsekvenserna av exploateringssamverkan. Myndigheten skall också ombesörja de tekniska utredningar och värderingar som behövs. Samråd skall ske med byggnadsnämnden och vid behov också med andra myndigheter som berörs av exploateringen.

**11 §** Vid förrättningen skall bestämmas grunderna för fördelning av kostnaderna för exploateringssamverkan och de fördelar som vinnes genom denna. För detta ändamål skall andelstal fastställas för varje fastighet som ingår i exploateringssamfälligheten.

Andelstalet för en fastighet skall bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till arealen av den för exploatering tillgängliga mark av fastigheten som ingår i samverkansområdet. Motsvarar det bidrag en fastighet lämnar genom tillskott i mark inte vad fastigheten har att tillskjuta med tillämpning av andelstalet, skall skillnaden utjämnas i pengar. Därvid skall 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Om en detaljplan har antagits efter det att exploateringsbeslutet enligt 13 § har vunnit laga kraft, skall dock hänsyn inte tas till den inverkan som planen kan ha haft på markens värde. Vad som sägs i 4 kap. 3 § expropriationslagen skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före den då exploateringsbeslutet vann laga kraft.

För en fastighet inom samverkansområdet som saknar för exploatering tillgänglig mark, skall andelstal bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av exploateringen. I fall då andelstal såväl för fastigheter med mark tillgänglig för exploatering som för fastigheter utan sådan mark skall tillämpas samtidigt, skall de enligt andra stycket bestämda andelstalen i motsvarande mån jämkas.

**12 §** Om exploateringssamfälligheten skall förvaltas av en samfällighetsförening, får fastighetsbildningsmyndigheten för varje fastighet fastställa det belopp (förmånsrättsbelopp) med vilket förmånsrätt får åtnjutas enligt lagen (1973: 1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter samt vilka åtgärder som skall ha genomförts för att förmånsrätten skall gälla. Förmånsrättsbeloppet får inte överstiga den värdehöjning som beräknas uppkomma på varje fastighet.

**13 §** Om det inte finns något hinder mot exploateringssamverkan, skall fastighetsbildningsmyndigheten meddela exploateringsbeslut. I beslutet skall anges

1. exploateringens ändamål, samverkansområdets omfattning och de exploateringsåtgärder som skall utföras i samverkan,
2. de fastigheter som skall ingå i exploateringssamfälligheten,
3. fastigheternas andelstal,
4. förmånsrättsbeloppets storlek och vilka åtgärder som skall ha genomförts för att förmånsrätten skall gälla,

5. föreskrifter för exploaterings utförande,
6. den tidpunkt när exploateringen skall vara slutförd.

Om det är lämpligt, får de frågor som avses i första stycket 3—6 meddelas i ett senare beslut.

I exploateringsbeslutet skall även anges vilka fastigheter som enligt 19 § kan beröras av marköverföring.

**14 §** Förordnanden enligt 5 kap. 21 och 22 §§ fastighetsbildningslagen (1970: 988) om inskränkning i rätten att under fastighetsreglering utnyttja naturtillgångar och om byggnadsförbud i samband med fastighetsreglering får meddelas samtidigt med exploateringsbeslutet.

**15 §** Om exploateringsbeslut har meddelats, skall förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ingår i exploateringssamfälligheten efter vad som är skäligt. I övrigt tillämpas 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

#### **Markfrågor m.m.**

**16 §** Vid en exploateringsförrättning skall fastighetsreglering inom samverkansområdet ske i den utsträckning som krävs för att genomföra exploateringen. I fråga om sådan fastighetsreglering gäller bestämmelserna i fastighetsbildningslagen ( 1970:988). I stället för 5 kap. 4 och 5 §§, 7 § första och andra styckena, 8— 13 och 18 §§ samt 8 kap. 1— 6 §§ fastighetsbildningslagen skall dock gälla 11, 15 och 17-23 §§ denna lag. Innebär överenskommelse enligt 23 § att en fastighet tilldelas avsevärt mera mark än som följer av 11 § andra stycket eller 18 §, skall 5 kap. 20 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Vid fastighetsregleringen skall bestämmelsen i 4 § denna lag tillämpas.

Fastighetsreglering enligt lag får ej ske innan exploateringsbeslutet enligt 13 § har vunnit laga kraft.

Förrättningar enligt denna lag har företräde framför annan fastighetsbildningsförrättning inom samverkansområdet som berör exploateringen.

**17 §** Fastighetsreglering får inte medföra överföring av mark, på

vilken det finns en byggnad som står i huvudsaklig överensstämmelse med en detaljplan.

**18 §** Fastighet med mark tillgänglig för exploatering inom samverkansområdet skall genom fastighetsreglering tilldelas sådan mark som är avsedd för enskilt bebyggande i förhållande till de andelstal som bestämts enligt 11 § andra stycket. Kan fördelning av mark enligt andelstalen inte ske fullt ut, skall skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar.

Ersättning i pengar skall också utgå för annan skada som uppkommer för fastighetens ägare eller innehavare av särskild rätt till fastigheten på grund av fastighetsregleringen.

**19 §** Om exploateringsamfälligheten begär det, får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att fastigheter, som inte ingår i exploateringsamfälligheten, genom fastighetsreglering helt eller delvis skall avstås och överföras till en eller flera fastigheter eller bilda en samfällighet för de deltagande fastigheterna. Sådant förordnande får dock meddelas endast under förutsättning att

1. marken är belägen inom samverkansområdet och omfattas av en detaljplan som har antagits efter det att exploateringsbeslutet vann laga kraft,
2. det framgår av planen att den skall genomföras enligt denna lag och
3. marken behövs för att exploateringen skall kunna genomföras i enlighet med planen.

**20 §** Om ägaren till en fastighet som inte ingår i exploateringsamfälligheten begär det, skall mark från den fastigheten inlösas och genom fastighetsreglering överföras till en eller flera fastigheter eller bilda en samfällighet för de deltagande fastigheterna. Skyldighet att lösa marken föreligger dock endast under förutsättning att

1. marken är belägen inom samverkansområdet och omfattas av en detaljplan som har antagits efter det att exploateringsbeslutet vann laga kraft,
2. det framgår av planen att den skall genomföras enligt denna lag och
3. marken behövs för att exploateringen skall kunna genomföras i enlighet med planen.



Inlösen skall begäras hos fastighetsbildningsmyndigheten senast sex månader efter det att beslutet att anta detaljplanen vann laga kraft.

### **Ersättning**

21 § Om mark enligt 19 eller 20 § överförs till annan fastighet eller till en samfällighet, skall ersättningen bestämmas med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Hänsyn skall dock inte tas till den inverkan som detaljplanen kan ha haft på markens värde.

Vid bestämmande av ersättning enligt första stycket skall vad som sägs i 4 kap. 3 § expropriationslagen tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före den då exploateringsbeslutet vann laga kraft.

Om innehavaren av en rättighet som minskar en fastighets värde är berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med ett belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten har inneburit. Om det värde som skall tillgodoräknas fastighetens ägare ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

22 § Ersättning enligt 21 § skall betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Om ersättningen betalas efter utgången av denna frist, skall ränta på ersättningen betalas enligt 6 § räntelagen (1975:635) från fristens utgång. Har tillträde skett före fristens utgång, skall ränta betalas även enligt 5 § räntelagen från den dag tillträdet skedde till dess betalning sker eller till dess ränta skall betalas enligt andra meningen denna paragraf.

### **Överenskommelse mellan fastighetsägare m.m.**

23 § Undantag får göras från 11, 17, 18, 21 och 22 §§, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs av fastighetsregleringen medger det.

Avser regleringen fastigheter som svarar för fordran, får undantag enligt första stycket med stöd av ägarens samtycke ske endast



om även fordringens innehavare medger det. Besvärar en fastighet av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrivs för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs inte, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

#### **Verkställighet m.m.**

**24 §** När exploateringsbeslut har meddelats, skall i fastighetsboken eller tomträttsboken införas uppgift om vilka fastigheter som ingår i samverkansområdet. I fastighetsboken skall även införas beslutade förmånsrättsbelopp. När exploateringsbeslutet enligt 25 § har upphört att gälla skall även det antecknas.

**25 §** Exploateringsbeslutet upphör att gälla vid den tidpunkt när exploateringen enligt beslutet skall vara slutförd.

Om det finns särskilda skäl får fastighetsbildningsmyndigheten förlänga tidsfristen.

#### **Verkan av ändrade förhållanden m.m.**

**26 §** Inträder innan exploateringsförrättningen avslutats ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på en fråga som har avgjorts slutligt genom exploateringsbeslut, kan frågan tas upp till förnyad prövning.

En fastighet får utträda ur exploateringssamfälligheten endast om utträdet kan ske utan olägenhet för övriga fastighetsägare.

**27 §** Beslutas om ändring i fråga om de fastigheter som skall ingå i exploateringssamfälligheten och förvaltas samfälligheten av en samfällighetsförening, skall det prövas om föreningen skall upplösas.

**28 §** Om en fastighet inom samverkansområdet skall inträda i exploateringssamfälligheten, skall ägaren betala ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 30 § beräknat överskott som tillförs honom genom anslutningen.

Första stycket skall tillämpas även när en fastighets andelstal höjs.

**29 §** Om en fastighet utträder ur exploateringssamfälligheten,

skall ägaren tillerkännas ersättning av övriga delägare för den andel i ett enligt 30 § beräknat överskott som han förlorar genom utträdet. Föreligger enligt samma paragraf underskott skall han betala ersättning för sin andel i detta.

Första stycket skall tillämpas även när en fastighets andelstal minskas.

**30 §** Förvaltas exploateringssamfälligheten av en samfällighetsförening, skall vid tillämpning av 28 och 29 §§ samfällighetens överskott eller underskott anses motsvara skillnaden mellan värdet av gjorda investeringar och föreningens tillgångar, å ena sidan, och föreningens förbindelser, å den andra.

I andra fall skall värdet av gjorda investeringar anses som överskott.

**31 §** I fråga om betalning av ersättningar enligt 28 eller 29 § tillämpas 22 §.

**32 §** En överenskommelse att en fastighet skall inträda i eller utträda ur exploateringssamfälligheten eller att en fastighets andelstal skall ändras har samma verkan som beslut vid ny exploateringsförrättning, om den godkänns av fastighetsbildningsmyndigheten. Sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot denna lag.

#### **Domstolsprövning m.m.**

**33 §** I fråga om överklagande av beslut eller åtgärder av fastighetsbildningsmyndigheten enligt denna lag tillämpas 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988). Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut skall därvid tillämpas även på beslut enligt 13 §.

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i ärenden om godkännande enligt 32 § denna lag räknas besvärstiden från dagen för fastighetsbildningsmyndighetens beslut. Beslut om sådant godkännande får överklagas av byggnadsnämnden på det sätt och inom den tid som gäller för sakägares överklagande av exploateringsbeslut.

**34 §** Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen

(1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål skall tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. Därvid skall i fråga om ersättning med anledning av fastighetsreglering enligt 19 eller 20 § gälla vad som föreskrivs beträffande mål om inlösenersättning.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

Den som innehar en fastighet med ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt skall vid tillämpningen av denna lag anses som fastighetens ägare.

Vad som enligt denna lag gäller för det fall att en fastighet svarar för fordran skall tillämpas även när en fastighet besväras av rätt till avkomst eller annan förmån.

På regeringens vägnar

INGVAR CARLSSON

HANS GUSTAFSSON  
(Bostadsdepartementet)



Redaktör: Olof S  
Redaktionschef: E

SVENSKA DAGBLADET Lördagen den 9 juli 1983

# Villaägarna gjorde en egen stadsplan

För fem år sedan var invånarna i Ulvsjö i Alta missnöjda med Nacka kommuns planer för deras bostadsområde. — Låt oss få göra en egen stadsplan, sade villaägarna och för första gången i landet gav en kommun tillstånd till ett sådant experiment.

I sommar har grävskepparna invaderat Ulvsjöområdet och de första stegen i ombyggnationen — som planerats helt av fastighetsägarna — har påbörjats. När tjänstemännen i Nacka, kommunalhus började planera för området i slutet av sjuttioåtta till '79, de förtiå det gamla villaloch och fritidhusområdet med både radhus och nya villor. Det skulle bland annat innebära att 20 sommarutrustnings- och revy.

— Naturligtvis blev det opposition här ute, berättar Gunnar Karlsson som sitter i styrelsen för den ekonomiska förening som bildats av de 37 fastighetsägarna i området.

## Ekonomiskt ansvar

Mot all förmodan gav Nacka kommun 1979 tillstånd till att stadsplaneringsarbetet lades över från kommunens tjänstemän till de som äger husen i området.

Att det råbade vara valfr är säkert lite oväntat.

En förutsättning var att de boende och sommarstugägarna själva tog på sig det ekonomiska ansvaret för VA- och gaturösningsarbetet.

— Det var lätt att få politiker på med på idén. Därmed har samarbetet med kommunens tjänstemän ibland fått utryggnings-Gunnar Karlsson.

— Vi ville helt enkelt behålla den vackra miljön här ute. Nu när vi planerat allt själva har vi kommunen vilje.

— Alla här är nöjda idag. Det har varit ett verkligt boendeflytt och ingen känner sig överkörd.

## Pengarna tillbaka

I början satsade alla fastighetsägare 3 000 kronor i förningen. Resten har finansierats med lån via intektingar i husen. Ett konsultföretag har arbetat med stadsplanen, vilket kostat en halv miljon kronor. Gaturösningsarbetet fördelas jämnt i förningen med drygt 20 000 per medlem. Kostnaderna för vatten och avlopp fördelas efter hur många avrinningsbara tomler som finns på de olika fastigheterna. Hur mycket det blir är lite fastställt ännu men det väntas bli mellan 40 000 och 60 000 per avrinningsbar tomt.

Utgifterna för medlemsarna tillbaka — i vissa fall med för-



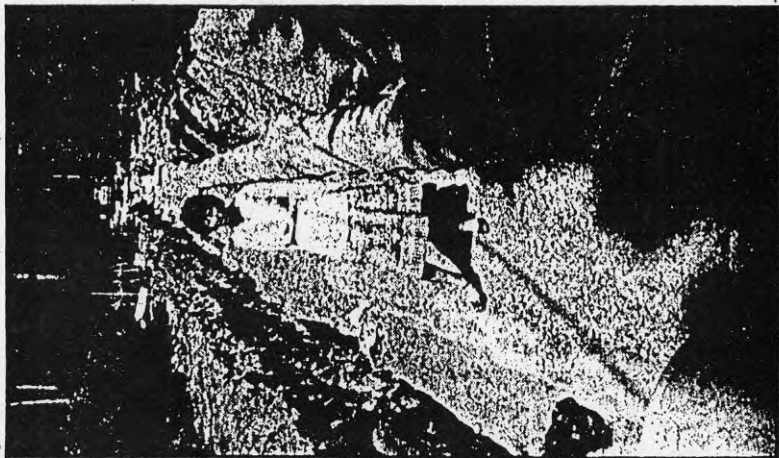
Annus en P4 P4-rapport från Nacka.

På måndag, torsdag och onsdag nästa vecka är vi i Sundbyberg. Plats: Sundbybergs förg. Vårt telar är 010-78 51.

tjänst — när de säljer avstyckade tomler.

När arbetet är klart köper kommunen VA-anläggningarna för 3,5 miljoner och husägarna får betala normal VA-taxa. Bland tjänstemännen i kommunalhuset i Nacka finns kritiska synpunkter mot experimentet i Ulvsjö. Kritiken gäller t. ex. att det byggs för gles och att marken inte utnyttjas tillräckligt.

Till hösten kan de första tomlerna styckas av och börja byggas som självbyggt. Totalt blir det 30—40 nya villor i Ulvsjö. Byggnadsförmyndighet anser att Ulvsjöexperimentet är ett bressant att man anslagit 50 000 kronor för att erfarenheterna skall dokumenteras. **Ola Säll**



— Vi körer att vi haft ett verkligt boendeflytt, säger Gunnar Karlsson, en av villaägarna i Ulvsjö. I sommar ligger ett byggnadsföretag med VA-anläggningar i gatorna enligt den stadsplan som husägarna i området själva gjort. Foto: ROU HÖRST





Skicka detta till mig tack! Svanskuvert till med  
 JAN-O. STRÅHL · SVARTTRÄSKURGEN 32 · 133 00 VÄRMÖ · 0766-20434

- JAG VILL VARA MED ATT ÖVERTYGA  
 HUDDINGE KOMMUN OM ATT VI SNART  
 MÅSTE FÅ ANVÄNDNING AV VÅRA TOMTER  
 OCH ATT STADSPLANEARBETET MÅSTE  
 INTENSIFIERAS.
- NEJ, JAG VÄNTAR PÅ KOMMUNENS PLAN

- EFTERSOM JAG VILL PÅVERKA KOMMUNEN,  
 VILL JAG HELST ATT MAN ARBETAR FÖR  
 ALTERNATIV

A     B     C

- JAG TYCKER INTE OM NÅGOT ALTERNA-  
 TIV UTAN BIFOGAR EGET FÖRSLAG

Mina egna kommentarer:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

fortsätt på baksidan gärna!

Jag heter: \_\_\_\_\_

Adress: \_\_\_\_\_ Postnr \_\_\_\_\_

Telefon: Arbete: \_\_\_\_\_ Bostad: \_\_\_\_\_

Fastighet: \_\_\_\_\_



---

MYRÄNGEN IV PROJEKTERING EKONOMISK FÖRENING  
Föreningsstadgar

Sid: 1 (5)  
1987-02-20

---

STADGAR FÖR MYRÄNGEN IV PROJEKTERING EKONOMISK FÖRENING,  
beslutade vid konstituerande föreningsstämma.

§ 1.

Föreningens firma är Myrängen IV Projektering Ekonomisk Förening.

§ 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att projektera och exploatera planområdet Myrängen IV. Med Myrängen IV menas det markerade området i bilaga 1.

Föreningens verksamhet skall vara:

- att i samarbete med Huddinge kommun upprätta och bekosta förslag till plan och tomtindelning
- att genom exploateringsavtal med Huddinge kommun projektera, utföra och bekosta gatu- och VA-anläggningar.

Föreningen skall upplösas efter det att verksamheten övergått till att drivas i form av en exploateringssamfällighet. Detta kan tidigast ske 1987-07-01 i och med att ny lagstiftning träder i kraft per detta datum.

§ 3.

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms Kommun, Stockholms län.

§ 4.

Medlem skall delta i föreningen med en andel per planerad/projekterad byggrätt.

För varje andel skall medlem erlægga en insats om 5.000 kronor. Insatsen skall betalas inom en månad efter anmodan.

§ 5.

För föreningens verksamhet skall medlemmarna löpande betala avgifter i proportion till respektive medlems antal andelar i föreningen.

Beslut om avgifternas storlek - vilka maximalt får vara 2.000 kronor per andel och erläggande fattas av föreningsstämma.

Vid förändring av planerat/projekterat antal byggrätter och därmed också antalet andelar. Skall ackumulerade avgifter utbetalas till eller tillskjutas av berörd medlem/medlemmar. Belopp skall betalas inom tre månader från att beslut fattats om förändring av antalet byggrätter, beslut om förändring av antalet byggrätter fattas av föreningsstämma.

§ 6.

Som medlem kan efter styrelsens prövning antas varje fysisk eller juridisk person som äger någon av fastigheterna inom planområdet Myrängen IV.

§ 7.

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, är berättigad att i den avlidnes ställe inträda som medlem i föreningen under förutsättning att den andelsgrundande fastigheten samtidigt övergått till denne.

§ 8.

Medlem får uppsäga sig till utträde ur föreningen genom skriftlig uppsägningshandling till styrelsen försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift. Uppsägning får ej ske förrän ett år efter inträde.

§ 9.

Medlem, som inte iakttar sina förpliktelser mot föreningen eller som skadar föreningen eller motarbetar föreningens ändamål eller intressen kan uteslutas ur föreningen av föreningsstämma.

§ 10.

Avgång ur föreningen äger - utom i de fall varom i 68 § 2 st och 96 § 2 mom lag (1951:308) om ekonomiska föreningar sägs - rum vid den utgång av räkenskapsår, vilken infaller näst efter sex månader, sedan medlemmen uppsagt sig till utträde, uteslutits eller annan omständighet som föranlett avgången inträffat.

§ 11.

Avgången medlem äger utfä inbetalda insatser, övrigt inbetalt kapital och på medlemmen belöpande beslutad vinstutdelning endast i de fall som anges i 68 § 2 st och 96 § 2 mom lag om ekonomiska föreningar.

§ 12.

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem ordinarie ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden in till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 13.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 14.

Styrelsen är beslutsför när de närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ordinarie styrelseledamöter.

§ 15.

På ordinarie föreningsstämma utses en eller två revisorer jämte lika många suppleanter för tiden intill dess att nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 16.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t.o.m. 31 december.

§ 17.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom brev med posten till medlemmar, senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Även andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom genom brev med posten.

§ 18.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång årligen, där styrelsen har sitt säte, senast under juni månad.

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande.
2. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
3. Val av två justeringsmän.
4. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning.
5. Fastställelse av röstlängd.
6. Styrelsens redovisningshandlingar.
7. Revisorernas berättelse.
8. Fråga om fastställande av balans- resultaträkning.
9. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balans- och resultaträkning.
11. Bestämmande av arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
14. Övriga ärenden.

§ 19.

Vid föreningsstämmas beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal gäller ordförandens mening utom vid val, då valet avgöres genom lottdragning.

Vid ändring av föreningens stadgar krävs att samtliga röstberättigade förenat sig därom eller att beslut fattats vid två på varandra följande föreningsstämmor och att beslutet på den sista föreningsstämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

§ 20.

Uppkommen årsvinst skall, sedan avdrag gjorts för vad som åtgår till täckande av möjlig förefintlig förlust från föregående år och sedan i lag stadgad avsättning till reservfond gjorts, efter föreningsstämmans beslut fonderas eller också fördelas mellan medlemmarna i förhållande till antalet andelar.



§ 21.

Vid föreningens upplösning skall de behållna tillgångarna fördelas mellan dem, i det slutliga beslutet om föreningens trädande i likvidation, kvarvarande medlemmarna i förhållande till antalet andelar.

§ 22.

Likvidation av föreningen skall ske i samband med att en exploateringssamfällighet som för medlemmarnas intressen vidare bildas.

Restriktioner

Bestämmelsen enligt PBL 5:8, att vatten- och avloppsledningar samt gator skall finnas, innan området får bebyggas, gällde fram till upphävandet enligt ovan.

Kommunala ställningstaganden

Uppdrag

I "Gemensamma planeringsförutsättningar för Huddinge 1987" anges på sida 62, att området skall/får planeras av fastighetsägarna själva.

GPF 87

"Gemensamma planeringsförutsättningar 1987" anger på sida 62 för detta område beslut i byggnadsnämnden efter utställning till mitten av 1988.

FÖRSLAG TILL  
OMRÅDESBESTÄMMELSER

Bakgrund

Detaljplanearbetet bedrivs av markägarna själva genom Jan-Olof Ståhl, JOS arkitekter AB. Planområdet kommer att omfatta ett område för friliggande småhus och ett område med sammanbyggda småhus.

Förslag

Detaljplanen skall genomföras dels konventionellt och dels genom exploateringssamverkan. För att den därvid nödvändiga förrättningen ska komma till stånd före planförslagets antagande, måste områdesbestämmelser som medger exploateringssamverkan, antas dessförinnan. Områdesbestämmelser kan emellertid endast införas inom område utan plan. Således är det nödvändigt att först upphäva den aktuella delen av den gällande detaljplanen (f d byggnadsplan).

Detta förslag syftar till att möjliggöra exploateringssamverkan enligt ESL för de fastigheter och delar av fastigheter som redovisas inom samverkansområdena på den tillhörande kartan.

SAMRÅD

Samråd kommer att hållas med berörda fastighetsägare samt berörda instanser enligt särskilda förteckningar.

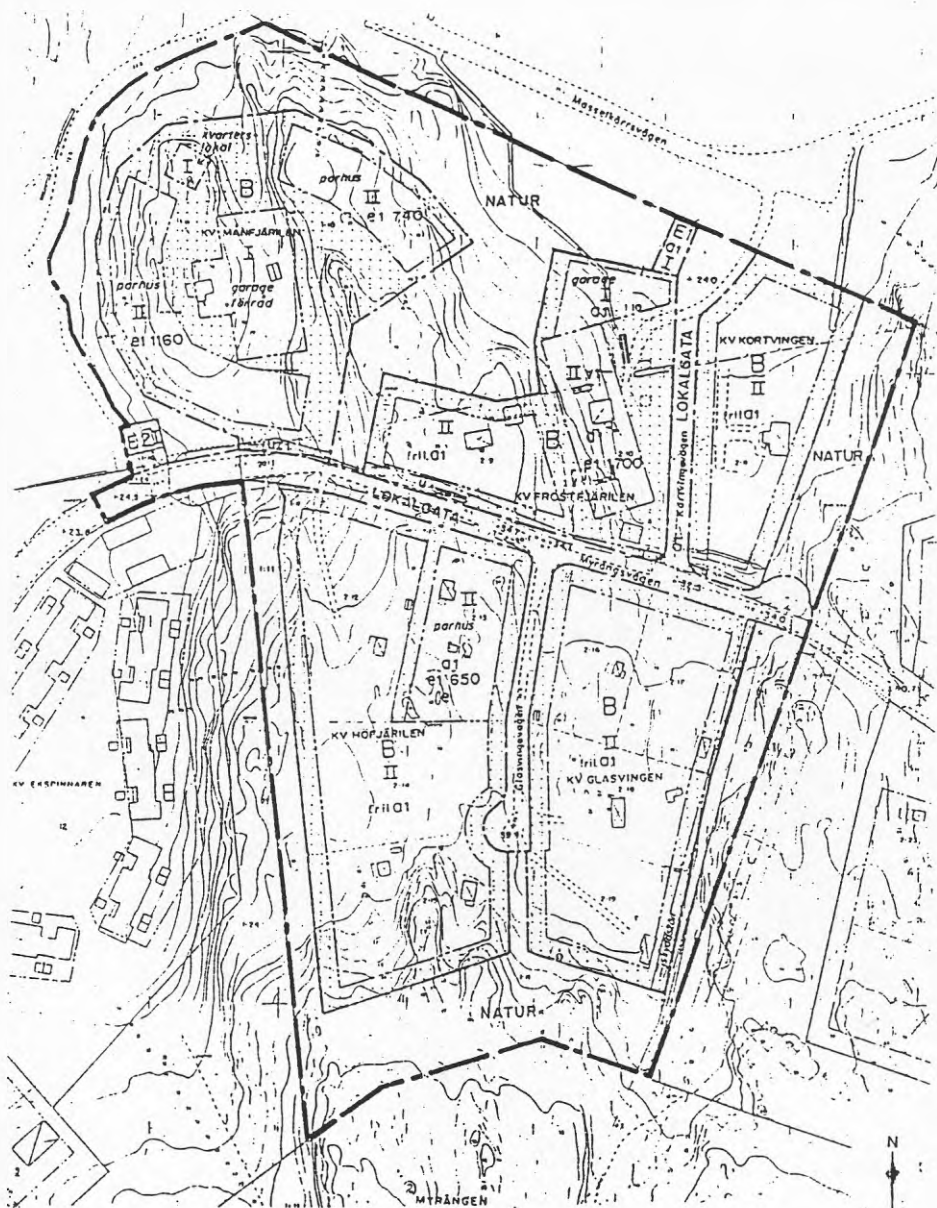
Endast en begränsad krets av intressenter berörs, varför enkelt planförfarande kommer att tillämpas.

STADSARKITEKTKONTORET  
Planavdelningen

*Peter Kühn*

Peter Kühn  
Arkitekt





● PLANKARTA

10 0 50 100m

## PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten

### Gränsbeteckningar

— — — — — gräns för planområdet  
- - - - - användningsgräns  
- - - - - egenskapsgräns

### Markanvändning

#### Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde

### Kvartersmark

B	Bostäder
E1	Pumpstation för avlopp
E2	Eindställen

### Placering, utformning

II	Högsta antal våningar
frit	Endast friliggande enfamiljshus. Minsta tomtstorlek är 800 m <sup>2</sup> eller undantagsvis 700 m <sup>2</sup> . Endast en huvudbyggnad och ett användningshus garage per tomt vilkas byggnadsarea utgör högst 20% av fastighetens area respektive 50 m <sup>2</sup> . Förläggs garaget i huvudbyggnaden ökar huvudbyggnadens tillåtna byggnadsarea med 50 m <sup>2</sup> . Huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage placeras minst 1 m från tomtgräns eller byggs ihop i tomtgräns. Om garage byggs ihop i tomtgräns skall avståndet till huvudbyggnad vara minst 2 m. En additionslägenhet tillåts per huvudbyggnad.
parhus	Endast parhus. En additionslägenhet tillåts per lägenhet
garage, förråd	Endast garage och förråd
kvarterslokal	Endast kvarterslokal Vind får inte inredas

### Administrativa bestämmelser

Genomförandeliden är 15 år, dvs den slutar.....

### Exploateringsövervakning

- a1 Exploateringsövervakning skall ske inom området.  
När denna genomförs behöver fastigheter som väljer att ej delta i exploateringsövervakning helt eller delvis lösas in.

### Utformning av allmänna platser

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

### Utnyttjandegrad

- e1 000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup>  
e2 Minsta tomtstorlek är 450 m<sup>2</sup>

### Begränsningar av markens bebyggande

- u Marken får inte bebyggas  
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.  
z1 Marken skall vara tillgänglig för utförande av stammar till angränsande gata.

### Markens anordnande

- skyddszon Marken får inte användas på sådant sätt att i tilliggande högspänningsledning kan åstadkomma skada eller skadas.





Utdrag ur preliminära kalkyler för exploateringssamverkan  
Myrängen IV i Huddinge, daterat 1989-02-23

INTRESSENTKALKYLER, EKONOMISKT RESULTAT

Fastighet	Värde före	Värde efter	Likvid	Exploat. kostnad	Resultat
Myrängen 2:09	77 400	1 000 000	+71 044	329 979	663 665
2:10	75 300	450 000	+591 243	320 798	645 145
2:11	127 100	3 440 000	-1 681 082	541 906	1 089 912
2:12	110 400	1 500 000	+27 485	470 604	946 481
2:13	86 000	1 720 000	-529 889	366 662	737 449
2:14	106 500	1 000 000	+43 216	453 884	912 832
2:15	117 600	1 000 000	+627 960	501 559	1 008 801
2:16	63 600	1 000 000	-119 379	271 312	545 709
2:17	68 800	1 000 000	-48 022	293 296	589 882
2:18	77 800	1 000 000	+77 607	332 000	667 807
2:19	77 300	1 000 000	+69 817	329 600	662 917
Summa	987 800	14 110 000	-440 000	4 211 600	8 470 600



Nr 16 Vecka 17/1989 Tisdag 25 april



## Varning för kraft- ledning i Myrängen

# NYBYGGE STOPPAS

Vänta med att bygga bostäder i närheten av högspänningsledningen i Myrängen tills det är bevisat att de elektromagnetiska fälten är ofarliga.

Det kräver miljö- och hälsoskydds nämnden i sitt remissvar på byggplanerna i området.

- Den som påstår att det är ofarligt att bygga hus så nära som 50 meter från en högspänningsledning är mycket modig, säger Ebbe Forsberg, socialdemokratisk ledamot av miljö- och hälsoskydds nämnden.

- Jag skulle inte vilja bo i de där kåkarna om de hamnar 50 meter från ledningarna.

Precis där högspänningsledningarna korsar Myrängsvägen vid gränsen till Stockholm planerar en samfällighet av privatpersoner som äger mark i området, två byggföretag och Stockholms stad att bygga 20 villor och 32 lägenheter i parhus.

### För nära

Den villa som enligt planerna ska ligga närmast ledningarna kommer bara att hålla 17 meters avstånd ifrån den närmsta av dessa. Inom en 40 meter bred zon från ledningarna är 12 villor planerade. På det området har en mellan två och 23 gånger högre elektromagnetisk fältstyrka än normalt uppmätts.

Miljö- och hälsoskydds nämnden vill nu i avvaktan på resultaten av pågående forskning stoppa allt bostadsbyggnad i Myrängen där den elektromagnetiska fältstyrkan överstiger den så kallade bakgrunds-nivån. Bakgrunds-nivån kan sägas vara den elektromagnetism som finns överallt.

Nämnden vill inte ange något

bestämt avstånd som måste hållas. Men enligt de mätningar som gjorts i området är fältstyrkan nere i bakgrunds-nivå först 75 meter ifrån ledningarna. Det innebär att minst tolv av villorna inte skulle kunna byggas.

### Cancer och sterilitet

Enligt de föreskrifter som finns för starkström tillåts idag bebyggelse intill tio meter från närmaste ledning i planlagt område. Dock har forskningen under senare år visat på en ökad risk dels för leukemi, blodcancer, hos människor som arbetar i elintensiva yrken. Även barn-cancer och tumörer i centrala nervsystemet misstänks kunna ha samband med närheten till kraftledningar.

Forskningen visar även på nedsatt fruktsamhet hos män som arbetar i hög elektromagnetisk fältstyrka. Ebbe Forsberg i miljö- och hälsoskydds nämnden hänvisar till ett förhandsutlåtande från ett forskningsprojekt som bedrivits av docent Stefan Nordström vid avdelningen för medicinsk genetik vid Umeå universitet.

### Forskning pågår

Stefan Nordströms forskning visar att man i exponerade familjer har färre barn än andra. Det är dubbelt så vanligt att man i familjer där pappan har exponerats för högspänning uppger sig ha svårt att få barn jämfört med familjer där ingen exponering föreligger.

Undersökningen visar också på en nästan tredubbling av antalet barn med medfödda missbildningar om pappan vid tillfället för befruktningen varit exponerad för hög elektromagnetisk fältstyrka.

Just nu pågår flera stora forsk-





Forskningen antyder ökad risk för barncancer, leukemi och ofruktbarhet vid vistelse nära kraftledning. Här kommer högspänningsledningarna från skogen mot Myrängsvägen.

Bild: CARLOS MONTECINOS

ningsprogram om sambandet mellan olika cancerformer och närheten till högspänningsledningar. Bland annat arbetar Institutet för miljömedicin på en stor befolkningsstudie i samarbete med Vattenfall.

#### Vattenfall partiskt

Ebbe Forsberg är emellertid mycket kritisk till Vattenfalls roll i forskningen kring riskerna med högspänningsledningarna.

– Man kan inte återopa Vattenfalls synpunkter, för de är part i målet. När de redovisar vilken forskning som finns på området, har de till exempel inte tagit upp Stefan Nordströms undersökning.

– Om folk är oroliga och rädda för högspänningsledningarna ska man minnas att riskerna faktiskt finns belagda. Det här är inte heller någon nyhet. Dis-

kussionen kom igång på allvar i samband med folkomröstningen om kärnkraft, då man ville dra en ledning med extremt hög spänning mellan samtliga kärnkraftverk i Sverige.

Byggnadsnämnden ska ta ställning till detaljplanen för byggprojektet i Myrängen på sitt sammanträde på torsdag den här veckan.

GÖRAN CARSTORP

## Varningen förbisågs

# "Jag trodde inte det var så viktigt"

Redan i januari 1987 varnade miljö- och hälsoskyddskontoret för att bygga bostäder så nära kraftledningarna som planerades i Myrängen.

Varningen upprepades sedan i flera yttranden över planen. Men Huddinge kommuns arkitektkontor tog inte synpunkterna på allvar och framförde dem därför inte till exploatören.

- Jag kände till nämndens synpunkter. Men eftersom nämnden inte upprepade dem i samband med översiktsplanen trodde jag inte de var så viktiga, säger Peter Kühn, som är den person på arkitektkontoret som hållit i de löpande kontakterna med exploatören.

Nu riskerar hela byggprojektet att gå om intet. Utan de tolv villor som ligger nära kraftledningarna blir inte exploatering ekonomiskt bärkraftig, menar det arkitektföretag som genomfört planeringen av byggprojektet åt markägarna.

För arkitektföretaget kan det dessutom komma att bli en mycket dyrbar historia.

### Pilotprojekt

Myrängen är ett pilotprojekt i Sverige och skulle bli ett exempel på hur man snabbt och smidigt kan genomföra ett byggprojekt i privat regi, enligt nya plan- och bygglagen.

Jan-Olof Ståhl på Arkitektkontoret Ahlqvist & Ståhl AB, som är det företag som har ritat området åt markägarna, genomfört planeringen och hållit i kontakterna med kommunen, är mycket upprörd över att han inte fått veta miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter förrän nu.

- Kraftledningarna har funnits där hela tiden, säger han. Det är



Här intill kraftledningarna i Myrängen vill markägarna bygga tolv villor.

Bild: CARLOS MONTECINOS

heller inte bevisat att magnetfältet är skadliga.

Hans företag har nu råkat i en ordentlig ekonomisk knipa. Det ligger ute med 600 000 i omkostnader för eget arbete och för ritningar över vatten- och avlopp, som utomstående företag har gjort.

Dessutom har markägarna hotat att begära skadestånd av hans företag på uppemot tre miljoner kronor för utebliven vinst om byggplanerna skulle stoppas.

- Det är minst sagt katastrof, säger Jan-Olof Ståhl.

Första mötet med kommunen hölls den 16 december 1986. Redan en dryg månad därefter framförde alltså miljö- och hälsoskyddskontoret sin varning för att bygga bostäder så nära högspänningsledningarna som planerades.

Den 4 september året därpå godkändes den nya områdesplanen i Myrängen. Då fanns de tolv aktuella husen inritade.

- Hade det varit kommunen som planerat området på ett konventionellt vis, skulle man utan vidare ha kunnat lägga det på is nu. Men det kan vi inte göra, eftersom ett antal privatpersoner har gjort ekonomiska

investeringar med kommunens goda minne, säger Peter Kühn på Huddinge kommuns arkitektkontor.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens vice ordförande, huddingepartisten Anders Palm, tror inte på att byggprojektet går om intet om de tolv villorna intill kraftledningarna skulle stoppas.

- Det är ju bara exploatörernas vinstmarginal som naggas i kanten, säger han.

Han är också mycket kritisk till Peter Kühns agerande i samband med miljö- och hälsoskyddsnämndens möte i förra veckan.

### Märkligt agerande

- Han upprörde mycket märkligt. Normalt föredrar en tjänsteman ett ärende och håller sedan tyst. Men Peter Kühn lade sig i debatten och framförde ekonomiska argument. Sådana är för övrigt inte vår uppgift att ta ställning till.

Peter Kühn försvarar sig:

- Man kan inte frikoppla miljöhänsynen från ekonomin, särskilt inte när det rör sig om förment hälsorisker som i det här fallet, säger han. Därför lade jag mig i debatten.

GÖRAN CARSTORP

## Tvärstopp för villor vid kraftledningarna

Det blir ett tvärstopp för planerna på att bygga villor direkt intill kraftledningarna i Myrängen. Byggnadsnämnden beslöt i förra veckan att upp-  
rätta en skyddszon mellan de nya bostäderna och kraftledningarna.

Det innebär att byggnadsnämnden går på miljö- och hälsovårdsnämndens linje, som Mitt i redogjorde för i förra veckan.

Pågående forskningsresultat har antytt ett samband mellan barncancer och leukemi å ena sidan och den förhöjda elektromagnetiska fältstyrka som uppkommer intill kraftledningarna å den andra.

### Tillfälligt

- Vi vill tillfälligt undanta områdena med förhöjd elektromagnetisk fältstyrka från bebyggelse i avvaktan på resultaten från den forskning som pågår i bland annat Vattenfalls och Tekniska högskolans regi, säger

byggnadsnämndens moderata ordförande Jan Hjertsson.

Det går två kraftledningar genom det område där en samfällighet av privata markägare i Myrängen vill bygga ett nytt bostadsområde. Den ena kraftledningen är på 70 kilovolt, den andra på 220 kilovolt.

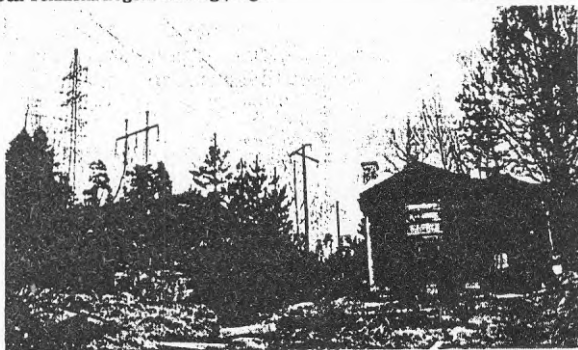
### Inte generellt

Vattenfall har mätt den elektromagnetiska fältstyrkan i området. Dessa mätningar har byggnadsnämnden lagt till grund för att upp-  
rätta en 60 meter bred skyddszon från 70 kilovoltsledningen och en 83 meter bred zon från 220 kilovoltsledningen.

Jan Hjertsson säger att beslutet inte ska tolkas som ett generellt ställningstagande för bostadsbyggnade intill kraftledningar i Huddinge framöver.

- Det här var ett beslut som gäller enbart för Myrängen, säger han.

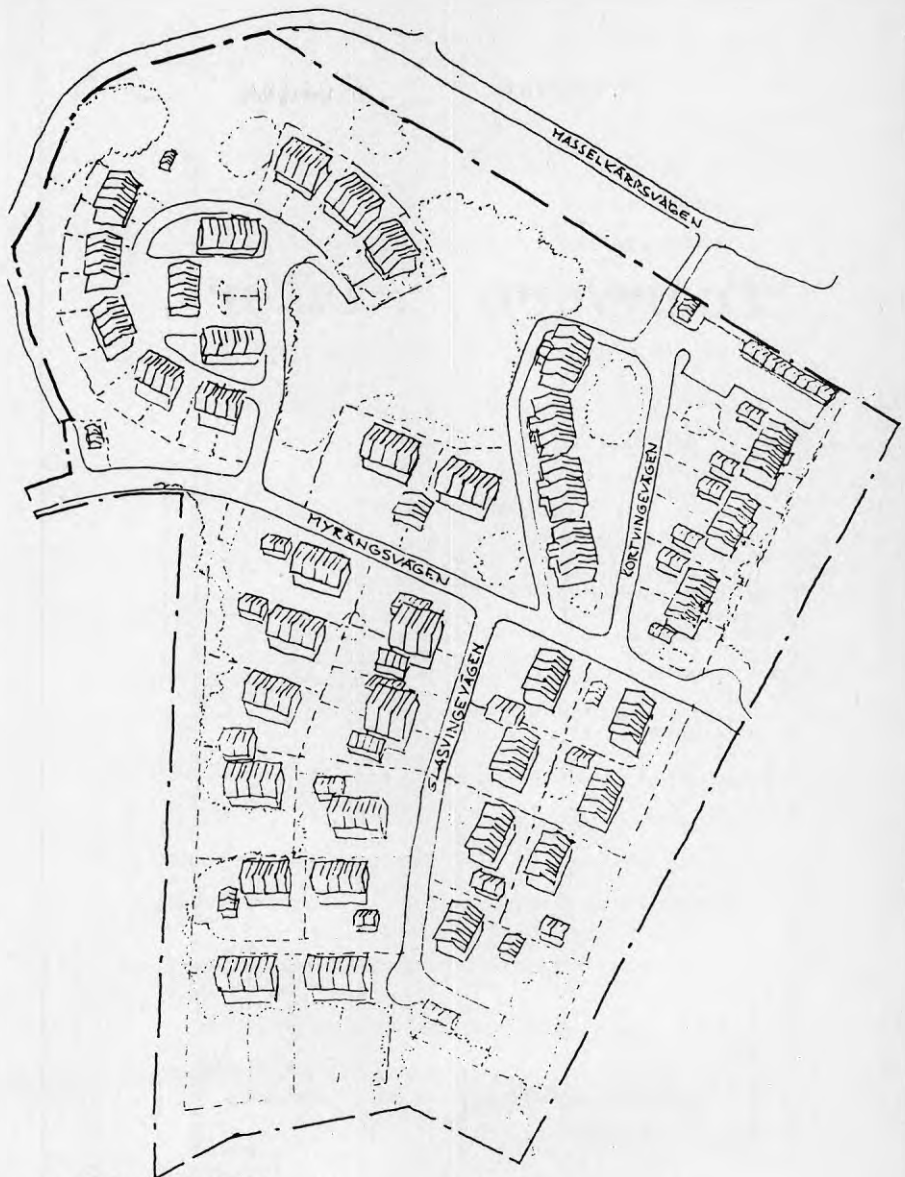
GÖRAN CARSTORP



Byggnadsnämnden tar varningarna för kraftledningarna i Myrängen på allvar och stoppar de planerade villorna intill ledningarna.

Bild: CARLOS MONTECINOS








● PERSPEKTIV



## PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR.  
DÅR BETECKNINGAR SAKNAS, GÄLLER BESTÄMMELSEN INOM HELA PLANOMRÅDET.  
ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.




### GRÄNSBETECKNINGAR

-  GRÄNS FÖR PLANOMRÅDET
-  ANVÄNDNINGSGRÄNS
-  EGENSKAPSGRÄNS

### ANVÄNDNING AV MARK ALLMÄNNA PLATSER

-  LOKALGATA
-  NATUROMRÅDE



### KVARTERSMARK

-  BOSTÄDER
-  PUMPSTATION FÖR AVLOPP
-  ELNÄTSTATION

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +00 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
- e1 000 STÖRSTA BRUTTOAREA I M<sup>2</sup>
- e2 MINSTA TOMTSTORLEK ÄR 450 M<sup>2</sup>  
ELLER UNDANTAGSVIS 400M<sup>2</sup>

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS.
-  ENDAST GARAGE
- u MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR.
- z1 MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR UTFÖRANDE AV SLÄNTER TILL ANGRÄNSANDE GATA
- l MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN LUFTLEDNING
- y1 BOSTÄDER FÅR EJ UPPFÖRAS FÖRRÄN DET ELEKTROMAGNETISKA FÄLTET FRÅN ANGRÄNSANDE 70 KV-LEDNING ELIMINERATS

### MARKENS ANORDNANDE

- l MARKEN FÅR INTE ANVÄNDAS PÅ SÅDANT SÄTT ATT LUFTLEDNING KAN ÅSTADKOMMA SKADA ELLER SKADAS. FRIGGEBOD, FLAGGSTÄNG OCH PARKERING FÅR EJ ANORDNAS
- UTFARTSFÖRBUD

### PLACERING, UTFORMNING

- VIND FÅR ICKE INREDAS
- II HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR. STÖRSTA HÖJD FÖR EN- OCH TVÅVÅNINGSHUS ÄR 5,0 RESPEKTIVE 7,0 M
- v1 OM BYGGNADEN UPPFÖRS I STÖRSTA TILLÅTNA ANTAL VÅNINGAR FÅR





## Kalkylunderlag exploateringssamverkan Myrängen IV

### Förutsättning

Kalkylen bygger på förutsättningen

- att samtliga inom samverkansområdet befintliga fastigheter deltar i exploateringssamverkan.
- att Myrängen 1:10 (del av), vilken avser det avstyckade området från denna fastighet, som ingår i samverkansområdet, deltar och tillskjuter all sin mark.
- att Myrängen 1:11 deltar och tillskjuter dels de markområden, som enligt planförslaget är belägna söder om Myrängen 2:15 och 2:19, dels området nordväst om 2:12 och dels området söder om 2:9 och 2:10 mot Myrängsvägen.
- att övriga deltagande fastigheter 2:9 - 2:19 deltar och tillskjuter all sin mark samt
- att kostnaderna för exploateringssamverkan och fördelarna som vinnes med denna fördelas efter andelstal som bestäms i förhållande till den areal som respektive fastighet tillskjuter för exploatering, s.k. arealandelstal.

### VÄRDERING, TILLSKOTT AV MARK

För fastighet som tillskjuter all sin mark blir värde före detsamma som värdet av tillskjuten mark. Marknadsvärdet för en obebyggd genomsnittsfastighet inom området med en areal av 2088 m<sup>2</sup> har beräknats ha ett värde om 105 000:- vilket motsvarar 50:-/m<sup>2</sup>.

Marknadsvärdet för de bebyggda fastigheterna Myrängen 2:9, 2:10 och 2:11 har bestämts genom ortsprisundersökning avseende köp av fastigheter med likartade förhållanden. Värdet av tillskjuten mark av Myrängen 1:10 (del av) och 1:11 har beräknats efter 40:-/m<sup>2</sup>.

## VÄRDERING, TILLDELNING AV MARK

Värdet av en tilldelad villatomt har beräknats ha ett värde om 500.000:- + värdet av utförda anläggningar 130.000:- = 630.000:-

Värdet av tilldelad parhustomt har beräknats ha ett värde om 350000:- + värdet av utförda anläggningar 100.000:- = 450.000:-.

Värdet av tilldelad tomtmark för flerfamiljshus har beräknats att ha ett värde om 1.260.000:- + = 1.260.000:-.

Befintliga byggnader på 2:9, 2:10 och 2:11 har vid tilldelningsvärderingen beräknats att ej ha något värde. Om i planförslaget medgivna byggrätter skall utnyttjas måste byggnaderna rivas.

## INLÖST PARKMARK

Värdet av ifrågavarande parkmark, av Myrängen 1:10 (del av) och 1:11, har beräknats efter 40:-m<sup>2</sup>.

## MARKTILLDELNINGSPLAN

Redovisat värde efter för de deltagande fastigheterna bygger på en tilldelningsplan så

- att Myrängen 1:11 ej tilldelas någon mark utan kompenseras i pengar
- att Myrängen 1:10 (del av) tilldelas en tomtplats av 2:15
- att Myrängen 2:9, 2:10 och 2:11 tilldelas angränsande mark av 1:10 (del av) enligt planförslaget
- att Myrängen 2:19 tilldelas samtliga (4) parhustomter av 1:11 och 2:15 i samverkansområdets sydvästra del samt
- att övriga fastigheter i princip återfår sin mark

## EXPLOATERINGSKOSTNADER

Mängdförteckningen redovisar, dels kostnaderna för anläggningar och åtgärder som skall utföras i samverkan, dels de medel som kommu nen bidrager med samt dels kollektivkostnader för va som skall inbetalas till kommunen. Kostnaderna för anläggningarna har hämtats från Crammers kalkyl.



## MÄNGDFÖRTECKNING

### TRAFIKANLÄGGNINGAR

Myrängsvägen	784 000
Glasvingevägen	331 000
Kortvingevägen	318 000
Utrednings- och projekteringskostn.	282 500
Kontroll, ritningsgranskning	30 000
	-----
Totalkostnad	1 745 500
Avgår av kommunen tillskjutna medel	-300 000
Kostnad för exploateringssamfälligheten	<u>1 445 500</u>

### PARKANLÄGGNINGAR

Kostnad för exploateringssamfälligheten	<u>0</u>
---	----------

### VATTEN- OCH AVLOPPSANLÄGGNINGAR

VA-ledningar	1 436 000
Pumpstation	215 000
Utrednings- och projekteringskostn.	282 500
Kontroll, ritningsgranskning	30 000
	-----
Totalkostnad	1 963 500
Avgår av kommunen tillskjutna medel	-180 000
Kostnad för exploateringssamfälligheten	<u>1 783 500</u>

### ADMINISTRATION

Detaljplan	500 000
Förrättningskostnader ESL	90 000
Förrättningskostnader övrigt	25 000
	-----
Totalkostnad	615 000
Avgår av kommunen tillskjutna medel för detaljplan 0,32 x 500 000	-160 000
Kostnad för exploateringssamfälligheten	<u>455 000</u>

### ÖVRIGT

Åtgärder telekabel	30 000
Jordförläggning befintlig 70kV-ledning	1 500 000
Kollektivkostnader	654 000
Räntekostnader	400 000
	-----
Totalkostnad	2 584 000
Kostnad för exploateringssamfälligheten	<u>2 584 000</u>

Summa 6 268 000

## FASTIGHETSUPPGIFTER

Fastighet Samtliga inom samverkans- området	Areal tillskjuten mark	Värde tillskjuten mark =värde före		Värde tilldelad mark =värde efter	Värde inlöst mark	Annan skada
1:10 del av	3 601,3	144 052		630 000	4 844	
1:11 del av	1985,8	67 224		0	271 672	
2:09	1 800,6	415 000	bebyggd	1 260 000		
2:10	1750,5	419 000	bebyggd	1 260 000		
2:11	2956,4	555 000	bebyggd	2 700 000		
2:12	2 566,7	128 335		1 890 000		
2:13	2 000,1	100 005		1 800 000		
2:14	2 475,7	123 785		1 260 000		
2:15	2 735,8	136 790		630 000		
2:16	1 479,5	73 975		1 260 000		
2:17	1 599,8	79 990		1 260 000		
2:18	1 811,2	90 560		1 260 000		
2:19	1 797,8	89 890		2 430 000		
Summa	28 561,2	2 423 606		17 640 000	276 516	0

Värdet av tillskjuten mark har beräknats med ett marknadsvärde om 105 000:- för en obebyggd genomsnittsfastighet med en areal om 2088 m<sup>2</sup>. Värde per kvadratmeter tillskjuten mark =50:-

Värde tillskjuten mark respektive värde före för Myrängen 2:15 bör eventuellt justeras med hänsyn till svåra terrängförhållande, bergförekomst som föranleder omfattande sprängning och uppfyllning till viss del.

## SAMVERKANSKALKYL

Ekonomiskt resultat enligt beräkningsformel:  $Ve + i - (Vf + K)$

Ve = värde efter

i = intäkter

Vf = värde före

K = kostnader

$$17\,640\,000 + 0 - (2\,423\,606 + 6\,544\,516) = \underline{8\,671\,878}$$

Totalt fastighetsvärde efter exploatering = 17 640 000

Totalt fastighetsvärde före exploatering = 2 423 606

Exploateringskostnader = 6 544 516

FÖRDELNINGSBERÄKNINGAR

Fastighet deltagande	Andelstal areal %	Värde tillskjuten mark	Värde enligt andelstal	Utjämnings- belopp tillskott		
1:10	12.609	144 052	305 592	-161 540		
1:11	6.953	67 224	168 514	-101 290		
2:09	6.304	415 000	152 784	+262 216		
2:10	6.129	419 000	148 544	+270 456		
2:11	10.350	555 000	250 843	+304 157		
2:12	8.987	128 335	217 809	-89 474		
2:13	7.003	100 005	169 725	-69 720		
2:14	8.668	123 785	210 087	-86 293		
2:15	9.579	136 790	232 157	-95 367		
2:16	5.180	73 975	125 543	-51 568		
2:17	5.601	79 990	135 746	-55 756		
2:18	6.342	90 560	153 705	-63 145		
2:19	6.295	89 890	152 566	-62 676		
100.000				2 423 606	2423 606	0

Fastighet deltagande	Andelstal areal %	Värde tilldelad mark	Värde enligt andelstal	Utjämnings- belopp tilldelning
1:10	12.609	630 000	2 224 228	+1 594 228
1:11	6.953	0	1 226 509	+1 226 509
2:09	6.304	1 260 000	1 112 026	-147 974
2:10	6.129	1 260 000	1 081 156	-178 844
2:11	10.350	2 700 000	1 825 740	-874 260
2:12	8.987	1 890 000	1 585 307	-304 693
2:13	7.003	1 800 000	1 235 329	-564 671
2:14	8.668	1 260 000	1 529 035	+269 035
2:15	9.579	630 000	1 689 736	+1 059 736
2:16	5.180	1 260 000	913 752	-346 248
2:17	5.601	1 260 000	988 016	-271 984
2:18	6.342	1 260 000	1 118 728	-141 272
2:19	6.295	2 430 000	1 110 438	-1 319 562
100.000		17 640 000	17 640 000	0

Fastighet deltagande	Andelstal areal %	Värde inlöst mark	Ersättning inlöst mark	Fördelning kostnad inlöst mark
1:10	12.609	4 844	4 844	34 866 (-30 022)
1:11	6.953	271 672	271 672	19 226 (+252446 )
2:09	6.304	0	0	17 432
2:10	6.129	0	0	16 948
2:11	10.350	0	0	28 619
2:12	8.987	0	0	24 850
2:13	7.003	0	0	19 364
2:14	8.668	0	0	23 968
2:15	9.579	0	0	26 487
2:16	5.180	0	0	14 324
2:17	5.601	0	0	15 488
2:18	6.342	0	0	17 537
2:19	6.295	0	0	17 407
	100.000	276 516	276 516	276 516

Myrängen 1:10 (del av) och 1:11 avstår parkmark utan att erhålla kompensation i mark för denna, varför fastigheterna ska erhålla ersättning i pengar enligt ovan.

Parkmarken ska alternativt överföras till en marksamfällighet eller till en kommunägd fastighet, vilket ska regleras i kommande exploateringsavtal med kommunen.

Fastighet deltagande	Utjämnings- belopp tillskott	Utjämnings- belopp tilldelning	Fördelning kostnad inlöst mark	Likvid betalar/ /erhåller
1:10	-161 540	+1 594 228	34 866	+1 397 822
1:11	-101 290	+1 226 509	19 226	+1 105 993
2:09	+262 216	-147 974	17 432	+96 810
2:10	+270 456	-178 844	16 948	+74 664
2:11	+304 157	-874 260	28 619	-598 722
2:12	-89 474	-304 693	24 850	-419 017
2:13	-69 720	-564 671	19 364	-653 755
2:14	-86 293	+269 035	23 968	+158 774
2:15	-95 367	+1 059 736	26 487	+937 882
2:16	-51 568	-346 248	14 324	-412 140
2:17	-55 756	-271 984	15 488	-343 228
2:18	-63 145	-141 272	17 537	-221 954
2:19	-62 676	-1 319 562	17 407	-1 399 645
	0	0	276 516	-276 516*

\* Motsvarar ersättningen för inlöst mark

Fastighet deltagande	Andelstal areal %	Kostnads- andel
-------------------------	----------------------	--------------------

1:10	12.609	790 332
1:11	6.953	435 814
2:09	6.304	395 135
2:10	6.129	384 166
2:11	10.350	648 738
2:12	8.987	563 305
2:13	7.003	438 948
2:14	8.668	543 310
2:15	9.579	600 412
2:16	5.180	324 682
2:17	5.601	351 071
2:18	6.342	397 517
2:19	6.295	394 570

100.000	6 268 000
---------	-----------

#### INTRESSENTKALKYLER, EKONOMISKT RESULTAT

Fastighet deltagande	Värde före	Värde efter	Likvid betalat/ /erhåller	Exploa- terings- kostnader	Resultat
1:10	144 052	630 000	+1 397 822	790 332	1 093 438
1:11	67 224	0	+1 105 993	435 814	602 955
2:09	415 000	1 260 000	+96 810	395 135	546 675
2:10	419 000	1 260 000	+74 664	384 166	531 498
2:11	555 000	2 700 000	-598 722	648 738	897 540
2:12	128 335	1 890 000	-419 017	563 305	779 343
2:13	100 005	1 800 000	-653 755	438 948	607 292
2:14	123 785	1 260 000	+158 774	543 310	751 679
2:15	136 790	630 000	+937 882	600 412	830 680
2:16	73 975	1 260 000	-412 140	324 682	449 203
2:17	79 990	1 260 000	-343 228	351 071	485 711
2:18	90 560	1 260 000	-221 954	397 517	549 969
2:19	89 890	2 430 000	-1 399 645	394 570	545 895
2 423 606	17 640 000		-276 516	6 268 000	8 671 878





## LITTERATUR OM ESL

- Byggforskningsrådet, Rapport G12:1986. Exploaterings-samverkan vid splittrade ägoförhållanden. Program för forskning och fältförsök.
- Byggforskningsrådet, Rapport G10:1989. Lagen om exploateringssamverkan. Försöksverksamhet (broschyr)
- Carlsson P., Kalbro T., Smideman B. Samverkansplane-ring - en ny möjlighet. Ett försök med exploateringssam-verkan i ett äldre villa- och fritidshusområde. Byggforsk ningsrådet, Rapport R80:1985.
- Carlsson P., Smideman B. Rapport från seminarium om exploateringssamverkan. A/Stadsbyggnad, Tekniska hög-skolan, Stockholm. Rapport 1985:2.
- Kalbro, T. Fördelning av exploateringsvinst mellan fastighetsägare. Rättvisa och ekonomisk effektivitet. Lantmäteritidskrift, 1988:3 s14-19
- Konsultföretaget GF, Kommunerna och ESL råd inför val av ett nytt exploateringsalternativ, 1988. Beställes från Kommunförbundet
- Lantmäteriverket. Exploateringssamverkan (broschyr) LMV0010
- Lantmäteriverket. Exploateringssamverkan. Allmänna råd och information för tillämpning av lagen (1987:11) om exploateringssamverkan
- Regeringens proposition 1985/86:2. Lag om exploaterings-samverkan mm.













Denna rapport hänför sig till byggforskningsanslag 881067-7  
och delvis 890105-6 från Statens råd för byggnadsforskning  
till KTH, Stadsbyggnad, Arkitektursektionen, Stockholm.

Art. nr: 6801044

Abonnemangsgrupp:  
X. Samhällsplanering

Distribution:  
Svensk Byggtjänst  
171 88 Solna

Cirkapris: 66 kr exkl moms

R44: 1990

ISBN 91-540-5181-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm