

# **Allmänna områden vid nyexploatering för bostäder**

- juridiska lösningar, kostnad och nytta

**Angelica Oscarsson**  
**Jennie Sjöbeck**

---

Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden

Avdelningen för  
Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund  
Sverige



LUNDS TEKNISKA  
HÖGSKOLA  
Lunds universitet

Department of  
Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University  
P O Box 118  
SE-221 00 Lund  
Sweden

## **Allmänna områden vid nyexploatering för bostäder** - juridiska lösningar, kostnad och nytta

## **Common Areas in the Development of Residential Areas** - Legal Solutions, Cost and Benefit

---

### **Examensarbete utfört av / Master of Science Thesis by**

Angelica Oscarsson, Jennie Sjöbeck

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

### **Opponent**

Peter Olsson, Magnus Persson

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

### **Handledare / Supervisors**

Staffan Flycht, Skanska Nya Hem Öresund

Tommy Lilja, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Berndt-Owe Palm, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

### **Examinator / Examiner**

Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

---

**Sökord:** Allmän platsmark, Anläggningslag, Exploateringskostnader,  
Gemensamhetsanläggning, Nyexploaterade bostadsområden

**Keywords:** Public Spaces, Joint Facilities Act, Exploitation Costs, Joint Facilities, Recently  
Exploited Residential Areas

ISRN LUTVDG/TVLM 04/5104 SE

## Förord

Detta examensarbete är utfört efter en framarbetad idé av författarna i samarbete med Tommy Lilja, avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola och Andreas Lindelöf, Skanska Nya Hem Öresund, Malmö.

Uppsatsen omfattar 20 poäng och är det avslutande momentet på civil-ingenjörutbildningen på Lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola. Studien har utförts på Skanska Nya Hem Öresund i Malmö under hösten 2004, i samarbete med handledare på Skanska samt på avdelningen för Fastighetsvetenskap vid LTH.

Vi vill rikta ett stort tack speciellt till våra handledare Staffan Flycht, Skanska Nya Hem Öresund och Tommy Lilja samt Berndt-Owe Palm, avdelningen för Fastighetsvetenskap för goda råd under arbetets gång.

Ett stort tack riktas även till alla de personer som vi har intervjuat samt alla som har varit behjälpliga på andra sätt. Utan er hjälpsamhet och positiva bemötande hade detta examensarbete aldrig varit möjligt att genomföra.

Slutligen vill vi tacka Skanska Nya Hem Öresund för att vi har haft tillgång till rum och dator, något som underlättat vårt arbete avsevärt.

Lund i december 2004

Angelica Oscarsson

Jennie Sjöbeck

## Sammanfattning

Områden och anläggningar i anslutning till bostadsområden som skall vara tillgängliga för allmänheten, dvs. i vissa fall en begränsad och i andra fall en obestämd krets, kan vila under kommunalt eller enskilt ansvar. Huruvida huvudmannaskapet, dvs. ansvaret, för området skall vara kommunalt eller enskilt bestäms under exploateringsprocessen via detaljplanen, genom att området placeras på allmän platsmark respektive kvartersmark. För de områden som anläggs på kvartersmark bildas gemensamhetsanläggningar som gemensamt tillhör fastigheterna i området. Vid förvaltning av gemensamhetsanläggningar uppstår för ägare till fastigheter som är anslutna till anläggningarna ett dubbelt kostnadsuttag. Det dubbla kostnadsuttaget uppkommer genom att fastighetsägarna både betalar en avgift för drift och underhåll för den egna anläggningen, samtidigt som de betalar samma kommunalskatt som övriga kommuninvånare och därigenom finansierar kommunala anläggningar.

Denna uppsats syftar till att undersöka och analysera hur kommunen tänker vad gäller juridisk lösning för allmänna och gemensamma områden, vad det kostar att anlägga dessa områden och hur kostnaderna fördelas samt hur de boende uppfattar nyttan med anläggningarna. Även tänkbara lösningar till orättvisan med det dubbla kostnadsuttaget undersöks. Undersökningen inleddes med en litteraturstudie. Med denna studie som grund har därefter intervjuer med en exploatör och tre olika kommuner, en fallstudie av fyra nyligen exploaterade bostadsområden i kommunerna samt en enkätundersökning genomförts.

De tre kommuner som studerats är Malmö Stad, Helsingborgs Stad och Lomma kommun och exploateringsområdena; Fjärilsbyn I och II och Kristinebergs by i Malmö Stad, Ramlösagården I och II i Helsingborgs Stad samt Lerviks hage i Lomma kommun. Samtliga är bostadsområden som exploaterats av Skanska Nya Hem Öresund under de senaste två åren. Syftet med fallstudien var att undersöka hur kommunerna hanterar allmänna och gemensamma områden i praktiken samt att utröna hur stora anläggningskostnaderna för dessa områden var i respektive bostadsområde per byggrätt.

Enkäten skickades ut till 92 hushåll i Fjärilsbyn I och Ramlösagården I och II, av dessa svarade 46 familjer. Avsikten med enkäten var att utreda hur stora gemensamma områden de boende önskar i förhållande till egen tomt, vilka typer av anläggningar de kan tänka sig att vara med och betala för samt för- och nackdelar med dessa.

Det visade sig att kommunerna inte har några direkta riktlinjer för huruvida områdena skall anläggas på allmän platsmark eller som gemensamhetsanläggning, bedömning görs från fall till fall. Som regel läggs dock anläggningar/områden som är genomgående i områdena eller som kommer fler till nytta än ett specifikt bostadsområde som allmän platsmark. Fallstudien visar att anläggningskostnaderna per byggrätt inte skiljer sig nämnvärt om de allmänna områdena anläggs på kvartersmark eller på allmän platsmark. De omdebatterade generalplanekostnaderna, en klumpsumma som kommunerna ofta tar ut i samband med exploateringar för att finansiera infrastrukturella förändringar, är något som kommunerna måste ha rätt att ta ut för att ha möjlighet att expandera.

Av enkätundersökningen framgick att majoriteten vill ha små gemensamma områden eller inga alls, och att de boende kan tänka sig att vara med och betala för att få lite gröna inslag inom bostadsområdet. Den största fördelen med gemensamhetsanläggningar är enligt studien att de förhöjer gemenskapen i kvarteret och den största nackdelen med anläggningarna är det

dubbla kostnadsuttaget. Den totala nyttan med gemensamma områden värderas dock högst individuellt.

Problemet med det orättvisa dubbla kostnadsuttaget skulle kunna lösas genom olika skattesatser inom kommunen eller sänkt taxeringsvärde och därigenom sänkt fastighetskatt. Den mest rimliga och enklaste lösningen vore dock att göra marknaden uppmärksam på att orättvisan existerar och låta den justera marknadsvärdet själv.

## **Abstract**

Common areas, right next to residential areas, are spaces and facilities that are available to the public or to a limited circle. If the area is available for the public, the responsibility is municipal and the area is called a public space. The municipal council decides this by the detailed development plan. If the area is only for a limited circle, the responsibility is private and a joint facility is formed. The joint facility is owned and managed by the participating property units. There arises an unfair economic disadvantage for the private management, because the owners of the participating property units have to pay the same local income taxes as other municipal residents, who enjoy public streets and other areas, as well as fees for the management of the joint facility.

The aim of this thesis is to examine and analyze how the municipality handles common areas when designing a detailed development plan; second how much it costs to produce this kind of facilities; thirdly how the costs are divided and finally how the residents value the benefits of them. Different solutions for the problem with economic disadvantage are also presented. Our study was performed through studies of literature, three interviews with municipalities in southern part of Sweden, a questionnaire and a study of recently developed residential areas by Skanska Nya Hem Öresund.

As a conclusion of our thesis we have found that the municipalities in this study do not have any certain guidelines when to make the areas public spaces or when to form joint facilities. Usually when the facilities benefit a larger circle, the municipal council chooses to make the area a public space. The costs for production of the facilities do not differ if they are made public spaces or formed as joint facilities.

According to the questionnaire we found that residents in these study areas want none or small common areas. The greatest advantage with joint facilities seems to be that they improve the community spirit within the residential area and the greatest disadvantage is the unfair economic disadvantage. The total benefit with the common areas is valued very individually.

The problem with the unfair economic disadvantage can only be solved by informing the property market that the unfairness exists, and it will solve itself through adjusted market values.

# Innehållsförteckning

## FÖRORD

## SAMMANFATTNING

## ABSTRACT

## FÖRKORTNINGAR

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b> .....	<b>13</b>
1.1	BAKGRUND .....	13
1.2	SYFTE MED PROBLEMFÖRMULERING .....	13
1.3	METOD .....	13
1.4	AVGRÄNSNINGAR.....	14
1.5	MÅLGRUPP .....	14
1.6	KÄLLKRITIK .....	14
1.7	DISPOSITION.....	15
<b>2</b>	<b>JURIDISKA LÖSNINGAR FÖR ALLMÄNNA OMRÅDEN INOM DETALJPLAN</b> .....	<b>16</b>
2.1	HUVUDALTERNATIV .....	16
2.1.1	<i>Allmän platsmark</i> .....	16
2.1.2	<i>Kvartersmark</i> .....	17
2.1.3	<i>Scenario I</i> .....	18
2.1.4	<i>Scenario II</i> .....	19
2.1.5	<i>Scenario III</i> .....	19
2.1.6	<i>Scenario IV</i> .....	20
2.1.7	<i>Scenario V</i> .....	20
2.2	EXPLOATERING .....	21
2.2.1	<i>Reglering av markanvändningen</i> .....	21
2.3	GENOMFÖRANDEAVTAL .....	23
2.3.1	<i>Exploateringsavtal</i> .....	24
2.3.2	<i>Markanvisningsavtal</i> .....	24
2.3.3	<i>Föravtal</i> .....	25
2.3.4	<i>Kostnadsfördelning</i> .....	25
2.4	HUVUDMANNASKAP .....	28
2.4.1	<i>Kommunalt huvudmannaskap</i> .....	28
2.4.2	<i>Enskilt huvudmannaskap</i> .....	29
2.5	SAMFÄLLIGHETER .....	30
2.5.1	<i>Fastighetsbildningslag (1970:988)</i> .....	31
2.5.2	<i>Anläggningslag (1973:1149)</i> .....	31
2.5.3	<i>För- och nackdelar</i> .....	34
2.6	STORKVARTER .....	36
2.6.1	<i>Begränsning av markens användande</i> .....	37
2.6.2	<i>För- och nackdelar</i> .....	37
2.6.3	<i>Ersättningsmöjligheter</i> .....	38
2.7	GATED COMMUNITIES .....	39
2.7.1	<i>Grindsamhällen i Sverige</i> .....	39

<b>3</b>	<b>FALLSTUDIER .....</b>	<b>41</b>
3.1	MALMÖ STAD .....	41
3.2	FJÄRILSBY, BUNKEFLOSTRAND.....	43
3.2.1	<i>Beskrivning av området.....</i>	43
3.2.2	<i>Allmänna områden .....</i>	45
3.2.3	<i>Kostnader för allmänna områden .....</i>	46
3.3	KRISTINEBERGS BY, MALMÖ STAD.....	47
3.3.1	<i>Beskrivning av området.....</i>	48
3.3.2	<i>Allmänna områden .....</i>	49
3.3.3	<i>Kostnader för allmänna områden .....</i>	49
3.4	HELSINGBORGS STAD.....	50
3.5	RAMLÖSAGÅRDEN, HELSINGBORGS STAD.....	51
3.5.1	<i>Beskrivning av området.....</i>	51
3.5.2	<i>Allmänna områden .....</i>	53
3.5.3	<i>Kostnader för allmänna områden .....</i>	54
3.6	LOMMA KOMMUN.....	54
3.7	LERVIKS HAGE, LOMMA KOMMUN.....	57
3.7.1	<i>Beskrivning av området.....</i>	57
3.7.2	<i>Allmänna områden .....</i>	58
3.7.3	<i>Kostnader för allmänna områden .....</i>	59
3.8	UPPFYLLENDET AV VILLKOR I AL OCH FBL .....	59
3.8.1	<i>Gator .....</i>	60
3.8.2	<i>Grönytor/Parker.....</i>	60
3.8.3	<i>Lekplatser.....</i>	61
3.8.4	<i>Övrigt .....</i>	61
<b>4</b>	<b>ENKÄT.....</b>	<b>62</b>
4.1	FRÅGA 1 .....	62
4.2	FRÅGA 2 .....	63
4.3	FRÅGA 3 .....	66
4.4	FRÅGA 4 .....	67
4.5	ÖVRIGA SYNPUNKTER .....	68
<b>5</b>	<b>DISKUSSION .....</b>	<b>70</b>
<b>6</b>	<b>SLUTSATS .....</b>	<b>74</b>
	<b>REFERENSER.....</b>	<b>76</b>
	<b>BILAGA 1 .....</b>	<b>79</b>
	<b>BILAGA 2 .....</b>	<b>83</b>
	<b>BILAGA 3 .....</b>	<b>84</b>
	<b>BILAGA 4.....</b>	<b>87</b>



## Förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
EVL	Lag (1939:608) om enskilda vägar
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
KomL	Kommunallag (1991:900)
LGA	Lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
PBL	Plan- och bygglag (1987:10)
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
VAL	Lag (1970:244) om allmänna vatten- och avlopps- anläggningar

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Exploatering för bostäder är en komplicerad och komplex process. Samspelet mellan kommunen och exploitören är inte alltid friktionsfritt. Ansvaret kan, för områden som skall vara gemensamma för fastigheterna i bostadsområdet eller allmänt tillgängliga, ligga på kommunen eller enskilda fastighetsägare. Detta beroende på vilken juridisk lösning som väljs i detaljplanen för t.ex. gator och parker.

Kostnadsfördelningen för dessa områden är inte helt och hållet reglerad i lag och därför inte självklar. Detta har skapat debatt och vi avser att i denna uppsats fördjupa oss i en liten del av den stora diskussionen. Närmare bestämt hur kostnadsfördelningen mellan kommun och enskild sker för gemensamma områden i nyexploaterade bostadsområden. Detta är givetvis beroende av vilken juridisk lösning som valts, beroende på om marken är kommunalt eller enskilt ägd och avsedd att vara i kommunal eller enskild förvaltning. Vid enskild förvaltning uppstår en orättvisa för medlemsfastigheterna i gemensamhetsanläggningarna jämfört med om anläggningen är kommunalt förvaltd. Detta eftersom fastighetsägarna till fastigheter i gemensamhetsanläggningen betalar en avgift för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen samtidigt som de betalar samma kommunalskatt som andra kommun invånare.

I moderna bostadsexploateringar är det populärt med sammanhängande grönstråk genom bostadsområdet. Dessa skall finansieras och underhållas av någon. Frågan är om fastighetsägarna anser att det finns någon egentlig nytta med dessa områden.

## 1.2 Syfte med problemformulering

Syftet med detta examensarbete är att undersöka och analysera hur allmänna områden hanteras vid nyexploatering av bostäder. Utgångspunkten för problemet ligger i olika juridiska lösningar, vad som skiljer dem åt, vilka som föredras och varför, samt kostnadsfördelningen. Hur ser kommunen, exploitören och slutligen de boende på dessa områden? Vidare är intentionen att undersöka hur slutkonsumenten ser på nyttan med dessa gemensamma områden. Avsikten är även att beröra olika tänkbara lösningar för problemet med det orättvisa dubbla kostnadsuttaget.

## 1.3 Metod

### *Litteraturstudie*

Genom litteraturstudier skapades initialt en fördjupad kunskap inom ämnet. Olika tryckta källor studerades såsom böcker, rapporter, uppsatser och tidningsartiklar samt lagtext. Även en rad olika sökningar gjordes på Internet. Resultatet av denna studie återfinns i kapitel 2.

### *Intervjuer*

För att få en verklighetsförankring inom ämnet utfördes intervjuer med aktuella intressenter. Intervjuerna genomfördes med anställda hos exploitören (Skanska Nya Hem Öresund) och tjänstemän i Malmö Stad, Helsingborgs Stad och i Lomma kommun i vilka områdena för fallstudierna är belägna.

### ***Fallstudie***

Genom fallstudier i fyra nybyggda bostadsområden som Skanska Nya Hem Öresund exploaterat, skapades förståelse för hur teorin tillämpas i praktiken. De fyra fallstudieområdena är belägna i tre kommuner i västra Skåne; Malmö Stad, Helsingborgs Stad och Lomma kommun.

### ***Enkätundersökning***

En enkätundersökning utfördes för att se hur konsumenten upplever nyttan med gemensamma och allmänna områden. Utskick gjordes till 92 hushåll i två av fallstudieområdena i Malmö och Helsingborgs Stad. Hälften av de tillfrågade svarade på enkäten.

### **1.4 Avgränsningar**

Avgränsningarna för denna uppsats är allmänna och gemensamma områden, ovan mark, som utgörs av gator, gång- och cykelvägar, parker, grönytor och lekplatser i bostadsområden. Dessa områden ligger i bostadsområden som nyligen exploaterats av Skanska Nya Hem Öresund och upplåtits med äganderätt. Geografiskt avgränsas fallstudierna till Skanska Nya Hem Öresunds verksamhetsområde i västra Skåne, Malmö Stad, Helsingborgs Stad samt Lomma kommun.

Lagstudien begränsas till de lagar som har direkt koppling till upprättandet och hanteringen av gemensamma områden och dess förvaltning. Avsikten är inte att undersöka hur själva upphandlingen har skett utan endast resultatet av densamma.

### **1.5 Målgrupp**

Denna uppsats riktar sig till intressenter i exploateringsprocessen för bostäder, såsom byggbolag och kommuner. Den torde också vara av intresse för studenter i högre årskurser på utbildningar inom det fastighetsvetenskapliga området samt övriga med intresse för fastighetsvetenskap.

### **1.6 Källkritik**

Uppsatsen bygger på information hämtad från ett stort antal olika källor, bl.a. har litteraturstudier, intervjuer och en enkätundersökning genomförts.

Litteraturen består främst av böcker och tidningsartiklar. Slutsatser av litteraturstudien bygger på författarnas egna tolkningar av densamma.

Intervjuer har genomförts med fackmän som är väl insatta i ämnet. Svaren bygger på deras ämneskunskap och erfarenhet inom området. Även om de skall representera sin arbetsgivare och dess åsikter, finns det en risk att den intervjuad i viss mån återgivit egna åsikter och värderingar.

De områden som studerats i fallstudien är alla exploaterade av en och samma exploatör, Skanska Nya Hem Öresund. Därmed kan endast begränsade slutsatser dras av denna studie.

De slutsatser som dragits av enkätundersökningen får anses vara statistiskt säkerställda, då slutsatser endast dragits av de svar som visat en tydlig majoritet.

### **1.7 Disposition**

Uppsatsen är indelad i sex kapitel, varav kapitel 1 är en inledning med bakgrund, syfte, metod och avgränsningar. Vidare följer kapitel 2 med en genomgång av teorin bakom hur allmänna områden kan hanteras och vilken lagstiftning som gäller för dessa. Kapitel 3 beskriver de fyra nyligen exploaterade områden som ingår i vår fallstudie. Fallstudien redogör för hur de allmänna områdena hanteras, vilken juridisk lösning som har valts i de specifika områdena, samt vem som finansierat och ungefär hur mycket de gemensamma områdena kostat. Därefter följer den genomförda enkätundersökningen i kapitel 4, som belyser hur konsumenterna uppfattar nyttan med de gemensamma områdena. Slutligen diskuteras resultaten av samtliga kapitel i kapitel 5 och en slutsats redovisas i kapitel 6.

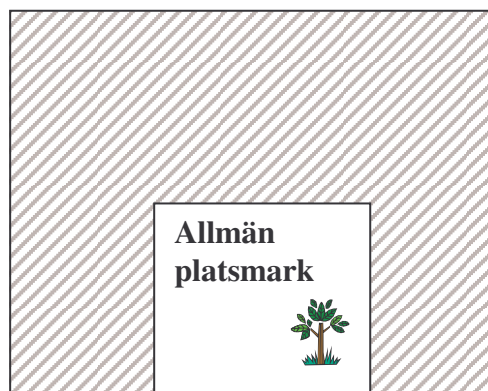
I bilaga 1 anges vilken detaljplan som gäller för de olika områdena i fallstudierna, bilaga 2 redovisar vilka siffror som används i fallstudierna för att räkna ut den ungefärliga kostnaden för de gemensamma områdena. Bilaga 3 visar den enkät som skickades ut till boende i områdena som ingår i fallstudierna. Slutligen i bilaga 4 återfinns en sammanställning av svaren på enkäten.

## 2 Juridiska lösningar för allmänna områden inom detaljplan

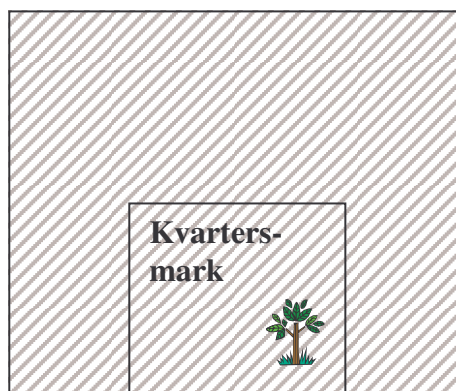
### 2.1 Huvudalternativ

Med uttrycket ”Allmänna områden” menas i detta arbete mark eller anläggningar som skall vara tillgängliga för allmänheten, dvs. såväl en stor obestämd krets utan direkt intresse i anläggningen, som en mindre bestämd krets t.ex. för de boende i ett kvarter. Traditionellt utgör allmänna områden som skall vara tillgängliga för en stor obestämd krets *allmän platsmark*. Anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter och därmed allmänna för en begränsad krets, utgör oftast *kvartersmark*. Allmän platsmark och kvartersmark definieras i PBL 5 kap. 3 § 1p respektive 2p. Vilken mark som skall utgöra vad regleras i detaljplanen.

Med utgångspunkt i dessa två begrepp finns olika möjligheter att juridiskt göra områdena allmänt tillgängliga. Det finns även olika tänkbara scenarier som leder fram till dessa två huvudalternativ. Dessa är behandlade i avsnitt 2.1.3-2.1.7. De två alternativa juridiska lösningarna för allmänna områden redovisas nedan, bild 1-2. Sist i avsnitt 2.1 finns även en schematisk figur över hur allmänna områden kan hanteras vid exploatering för bostäder



**Bild 1** Alternativ 1: Allmän platsmark enligt 1 p.



**Bild 2** Alternativ 2: Kvartersmark enligt PBL 5kap. 3 § PBL 5 kap. 3 § 2 p.

#### 2.1.1 Allmän platsmark

Allmän platsmark avser enligt definitionen i PBL gator, vägar, parker och torg, dvs. områden avsedda för gemensamt bruk inom planområdet. I förarbetena till PBL görs skillnad på gata och väg enligt följande. Begreppet gata avser enligt dessa ett område för fordons- och gångtrafik, för vilket kommunen är huvudman. Området benämns väg om det har annan huvudman än kommun.<sup>1</sup> Dessa beteckningar används numera sällan i praktiken. Begreppet gata används oavsett om kommunen eller någon annan är huvudman. Skillnaden uttrycks istället genom förtydligande såsom ”kommunal gata” respektive ”gata på kvartersmark” eller liknande.

Att allmän platsmark skall vara allmänt disponibel framgår av namnet. Är kommunen markägare och huvudman finansieras denna mark genom skattemedel. En annan möjlighet är

---

<sup>1</sup> Prop 1985/86:1 s. 561

att den allmänna platsmarken enligt detaljplanen skall ha en enskild huvudman och då ägas av denna. Området benämns då samfällighet. Platsen skall även i det senare fallet vara tillgänglig för allmänheten.

Samfällighet kan bildas på två olika sätt, antingen genom FBL 6 kap. eller AL.

Samfälligheter bildade med hjälp av FBL kan tillhöra flera fastigheter, s.k. marksamfällighet, eller utgöra en enskild fastighet som ägs av juridiska eller fysiska personer. Samfälligheter skapade genom AL utgör s.k. gemensamhetsanläggningar. Gemensamt för alla tre ovanstående typer, är att de förvaltas genom delägarförvaltningen eller samfällighetsföreningar enligt SFL.

För mark som skall utgöra allmän platsmark, som kommunen skall vara huvudman för enligt detaljplanen, finns några specialregler i PBL angående kommunens rätt att tvinga till sig den och deras skyldigheter och möjligheter att lösa in den.

Dessa regler lyder enligt följande:

- att kommunen får lösa marken för att säkerställa en ändamålsenlig användning (PBL 6 kap. 17 §).
- att exploatören är skyldig att avstå marken utan ersättning om detta beslutas av länsstyrelsen (PBL 6 kap. 19 §).
- att om kommunen är huvudman för allmän platsmark har denne rätt att lösa mark som inte bebyggs ”i huvudsaklig överensstämmelse” med planen eller som saknar giltigt bygglov när genomförandetiden gått ut (PBL 6 kap. 24 §). Denna regel är i huvudsak till för att ge kommunen ett verktyg att utöva påtryckningar för att få exploateringar enligt planen genomförda.<sup>2</sup>
- att kommunen är skyldig att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär detta (PBL 14 kap. 1 §). Ovanstående gäller även kvartersmark som skall användas till allmänt ändamål t.ex. skoltomter.<sup>3</sup>

### 2.1.2 Kvartersmark

Kvartersmark åsyftar enligt definitionen i PBL mark för allmänna och enskilda byggnader och anläggningar, samt andra specialområden t.ex. områden för trafik, vatten och avlopp m.fl.

Med andra ord avser kvartersmark all mark inom ett område som inte skall utgöra allmän platsmark eller eventuellt vattenområde. Uppräkningen i PBL på platser som ingår i begreppet kvartersmark är inte fullständig.<sup>4</sup>

Kvartersmark är i sig inte allmänt tillgänglig. Det krävs att den del av området som skall vara allmänt är speciellt utmärkt i detaljplanen (PBL 5 kap. 7 § 10p.). Denna märkning kan utgöras av t.ex. ”t”, ”x”, ”y”, ”z”, som alla gör marken allmänt tillgänglig för olika slags trafik lösningar, eller ”l” och ”u” som innebär att området skall vara åtkomligt för luftledning respektive underjordisk ledning. Dessa typer av områden är till för att tjäna allmänna behov, och ansvaret för utbyggnad och underhåll åvilar huvudmannen för allmänna områden.<sup>5</sup> Dock är en utmärkning av dessa områden i planen inte tillräckligt för att ta marken i anspråk för det

---

<sup>2</sup> Prop 1985/86:1 s.219

<sup>3</sup> Prop 1985/86:1 s.830

<sup>4</sup> Prop 1985/86:1 s. 561

<sup>5</sup> Sjödin, *Översyn av anläggningslagen*, s.43

avsedda ändamålet. För att få åtkomst till det allmänna området krävs ytterligare prestationer i form av t.ex. avtal såsom servitut.<sup>6</sup>

Vissa kommuner har börjat tillämpa kombinationer av ovanstående märkningar genom att t.ex. ”x-” och ”z”-områden markeras så att de ingår i områden som skall utgöra gemensamhetsanläggningar, såkallade ”gx-” respektive ”gz”-områden.<sup>7</sup> Anledningen till detta är en önskan att hålla områden som skall förvaltas av de boende tillgängliga för allmänheten.<sup>8</sup> Problemet med denna kombination är enkelt uttryckt att den innebär att området både skall vara enskilt och allmänt. Vid plangenomförandet löses detta genom att någon närliggande kommunägd fastighet har anslutits till gemensamhetsanläggningen, vilket inte är helt korrekt eftersom behovet och nyttan inte är knuten till en bestämd fastighet utan till allmänheten.<sup>9</sup> För att en fastighet skall vara med i en gemensamhetsanläggning krävs att anläggningen har direkt betydelse för den enskilda fastigheten ( AL 5 §).

Ytterligare en beteckning som används i detaljplaner är ”g”, som anger att marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar för enskilda behov.<sup>10,11</sup> På dessa områden får samfälligheter enligt FBL 6 kap och gemensamhetsanläggningar enligt AL bildas på samma sätt som för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, se avsnitt 2.4. Ansvaret för drift och underhåll ligger i detta fall på delägarna eller samfällighetsföreningen<sup>12</sup>.

Gemensamt för alla ovannämnda beteckningar är att de innebär begränsningar av markens bebyggande. Olika kombinationer av dem förekommer i detaljplanerna.

### 2.1.3 Scenario I

Initialt ägs all mark som skall exploateras av kommunen. Kommunen säljer den del av exploateringsområdet som skall bli bostadsområde till en exploatör, men behåller den del av marken som kommunen vill använda till annat ändamål. Om allmänheten skall ha tillträde till området och kommunen fortsätter vara huvudman för marken benämns denna mark allmän platsmark.



**Bild 3** Scenario I Kommunen överlåter området  till exploatör.

<sup>6</sup> Boverket, *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*, s. 97

<sup>7</sup> Hagander, *Det offentliga rummet och allmän plats i detaljplan*, s. 2

<sup>8</sup> Sjödin, *Översyn av anläggningslagen*, s.43

<sup>9</sup> Sjödin, *Översyn av anläggningslagen*, s.43

<sup>10</sup> Boverket, *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*, s. 97

<sup>11</sup> Sjödin, *Översyn av anläggningslagen*, s.43

<sup>12</sup> Sjödin, *Översyn av anläggningslagen*, s.43

### 2.1.4 Scenario II

Kommunen äger från början all mark som skall exploateras. Om kommunen, till skillnad från Scenario I, säljer hela exploateringsområdet till exploitören kommer marken att bli antingen helt och hållet kvartersmark eller kvartersmark där enskild bebyggelse finns och de allmänna områdena allmän platsmark.

De allmänna platserna kan ha kommunalt eller enskild huvudmannaskap. Enligt PBL 5 kap. 4 § skall annat huvudmannaskap än kommunalt redovisas i detaljplanen.



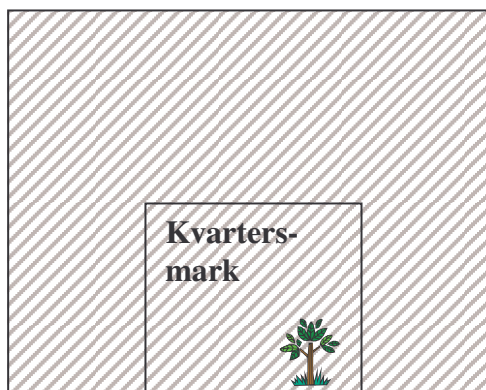
**Bild 4 Scenario II** Kommunen säljer hela exploateringsområdet till exploitör.

### 2.1.5 Scenario III

I detta fall äger exploitören initialt all mark som skall exploateras.

Exploitören fortsätter att äga hela exploateringsområdet, inklusive de områden som skall vara allmänna enligt detaljplan. Hela exploateringsområdet blir därmed kvartersmark.

Om exploitören äger hela exploateringsområdet och någon annan än de kommande fastighetsägarna behöver tillgång till marken kan detta lösas genom en nyttjanderätt, såsom ett servitut. Ett exempel är närbelägna fastigheter som behöver nyttja vägen genom det nya bostadsområdet för att nå en större väg.



**Bild 5 Scenario III** Exploitör äger hela exploateringsområdet.



### 2.1.6 Scenario IV

Även i detta fall äger exploatören från början hela exploateringsområdet. Den som skall vara huvudman för de allmänna platserna har, enligt PBL 6 kap. 19 §, rätt att tvinga exploatören att lämna över den mark som skall utgöra allmänna platser utan ersättning. Denna möjlighet finns alltså även om huvudmannskapet skall vara enskilt. Exploatören fortsätter att äga kvarteretsmarken.




**Bild 6** Scenario IV Exploatör avstår området  utan ersättning, enligt PBL 6 kap. 19 §.

### 2.1.7 Scenario V

I detta scenario äger exploatören initialt hela markområdet som skall exploateras och kommunen skall enligt detaljplanen vara huvudman för de allmänna områdena. Enligt PBL 6 kap. 17 § har kommunen då rätt att lösa marken som skall användas för allmänna platser.



**Bild 7** Scenario V Kommunen löser området  enligt PBL 6 kap. 17 §.

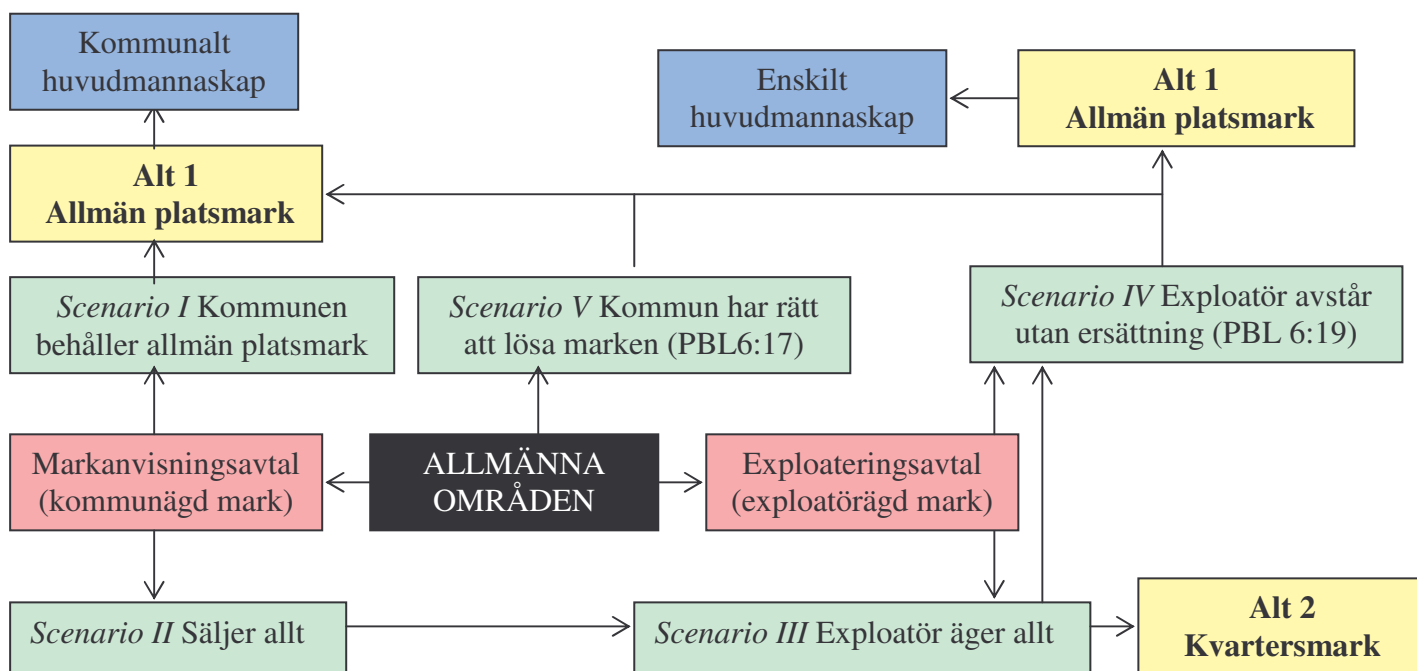


Bild 8 Schematisk figur över hur allmänna områden kan hanteras vid exploatering för bostäder.

## 2.2 Exploatering

### 2.2.1 Reglering av markanvändningen

#### Detaljplan (PBL 5 kap.)

Enligt PBL 5 kap finns det vissa tillfällen då detaljplan skall upprättas för att styra markanvändningen. Exempel på sådana tillfällen är när ny sammanhållen bebyggelse skall uppföras eller när bebyggelse skall förändras eller bevaras (PBL 5 kap. 1 § 1 p. respektive 3 p.). Vid nyexploatering av bostadsområden skall följaktligen en detaljplan upprättas.

Kommunen har ansvaret att planlägga markanvändningen genom det s.k. planmonopolet (PBL 1 kap. 2 §). Detaljplanen upprättas av kommunen, ofta i samarbete med exploatören/fastighetsägarna. I PBL 5 kap regleras även vad en detaljplan måste innehålla (3 §) och vad som är frivilligt att ta med (7-8 §§). Styrningar utöver de obligatoriska och frivilliga som nämns i PBL får inte tas med. En detaljplan får inte göras onödigt detaljerad (7 § 3st.). Bland det som ovillkorligen skall vara med är gränserna för områden som utgör kvartersmark respektive allmän platsmark (4 §) samt genomförandetidens längd som skall vara 5-15 år (5 §). Så länge genomförandetiden varar gäller planen. Den får endast ändras om de berörda fastighetsägarna medger detta eller om det uppstår förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses när detaljplanen skapades.<sup>13</sup> Genomförandetidens viktigaste funktion är dess betydelse för fastighetsägarnas rätt att få ersättning för åtgärder som strider mot planen och kommunens möjligheter att göra inlösen av mark.<sup>14</sup> Dessa möjligheter försvinner i stort sett i och med att genomförandetiden går ut.

<sup>13</sup> Boverket, *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*, s. 9

<sup>14</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s.67

Detaljplanen är ett bindande dokument för både kommunen och fastighetsägarna. Detta regleras i lag bl.a. genom stadgandet i PBL 8 kap. 11 § 1p., av vilket det framgår att bygglov som söks i överensstämmelse med detaljplanen skall bifallas. Under genomförandetiden är kommunen således skyldig att ge lov för de åtgärder som medges enligt plan. Fastighetsägaren är å sin sida skyldig att följa det som planen föreskriver vid åtgärder på sin fastighet. Planen fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs (PBL 5 kap. 5 § 4 st.). Dock har den efter genomförandetidens utgång en svagare rättsställning.

I detaljplanen skall anges om kvartersmark av någon anledning skall vara allmänt tillgänglig. Detta visas i planen med hjälp av olika beteckningar som innebär att fastighetsägaren är hindrad från att fritt nyttja marken. Detta redogörs ytterligare för i avsnitt 2.1.2 om Kvartersmark i kapitel 2 Juridiska lösningar för allmänna områden inom detaljplan.

### **Övriga styrmedel**

Förutom detaljplan finns det ytterligare en rad olika planläggningsinstrument som kommunen kan använda sig av vid styrning av markanvändningen. Dessa behandlas kort nedan.

#### ***Regionplan (PBL 7 kap.)***

Regionplanen används när koordinering av långsiktig planläggning mellan flera kommuner anses behövlig (PBL 1kap. 3 § 5 st.). Denna plan kan innehålla huvuddragen i kommunernas framtida strategier för användandet av bebyggelse och anläggningar, samt ligga till grund för respektive kommuns fortsatta planläggning i form av översikts- och detaljplaner m.m. Regionalplanen är endast ett vägledande dokument för kommunerna och inget de är tvingade att följa.<sup>15</sup>

#### ***Översiktsplan (PBL 4 kap.)***

Översiktsplan är obligatorisk för alla kommuner att upprätta (PBL 1 kap.3 §). I denna skall det redogöras för grunddragen i kommunens avsedda framtida markanvändning och bebyggelseutveckling, allmänna intressen samt riksintressen och miljö- och riskfaktorer (PBL 4 kap. 1 §). Hela kommunen skall omfattas av översiktsplanen. Planen är inte bindande för varken kommunen eller enskilda (PBL 1 kap. 3 §). Översiktsplanen skall ligga till grund för detaljplaneringen i kommunen.

En fördjupning av översiktsplanen kan upprättas för mindre områden, där det krävs en något högre detaljering än vad som anges i översiktsplanen. Denna kallas fördjupad översiktsplan och är inget fristående planinstitut, utan en del av översiktsplanen. Därmed har den samma rättsverkan som översiktsplanen. I och med upprättandet av en fördjupad översiktsplan anses översiktsplanen vara ändrad över det aktuella området.<sup>16</sup>

#### ***Områdesbestämmelser (PBL 5 kap. 16-17 §§)***

Områdesbestämmelser får upprättas över begränsade områden som inte omfattas av detaljplan för att t.ex. säkerställa översiktsplanen och där det inte krävs en så detaljerad plan som detaljplanen (PBL 1 kap. 3 § 3 st.). Områdesbestämmelserna är, precis som detaljplanen, bindande för kommunen och enskilda. Detta gör sig bl.a. gällande genom PBL 8 kap. 12 § 3p.

---

<sup>15</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s.85

<sup>16</sup> Didón m.fl. *Plan- och bygglagens grunder*, s. 35

Rättsverkningarna skiljer sig dock åt mellan de båda plantyperna. Områdesbestämmelser ger, till skillnad från detaljplaner, i sig inte någon rätt att förvärva mark eller rätt att nyttja marken på ett visst sätt.<sup>17</sup> Detaljplanen är dessutom en betydligt mer omfattande handling. Områdesbestämmelser kan t.ex. endast reglera byggnads- och tomtstorlekar för fritidsbebyggelse (PBL 5 kap. 16 § 3 p.). Dock kan utformningen och användningen av allmänna platser regleras med hjälp av områdesbestämmelser (PBL 5 kap. 16 § 5 p.).

### ***Fastighetsplan (PBL 6 kap. 3-16 §§)***

Fastighetsplanen syftar till att underlätta genomförandet av detaljplanen (PBL 1 kap. 3 § 4 st.). Framförallt avseende bildandet av fastigheter och rättigheter knutna till dem och gemensamhetsanläggningar underlättas genom fastighetsplanen (PBL 6 kap. 3 § 1 st.). Planen är en bindande handling för kommunen och enskilda, då bygglov sökta för ingrepp som inte strider mot fastighetsplanen skall beviljas (PBL 8 kap. 11 § 1 p.).

Upprättas en fastighetsplan med fastighetsindelningen för ett visst område, innebär det att indelningen är fastlagd. Lantmäterimyndigheten får därmed inte ta beslut som strider mot denna plan (PBL 3 kap. 2 §). På samma sätt kan bildandet av gemensamhetsanläggningar som är av stor betydelse för att ett exploateringsområdets funktion säkras genom fastighetsplan. Vid upprättandet av en fastighetsplan skall det anges vilka anläggningar eller områden som skall ingå i gemensamhetsanläggningen samt vilka fastigheter som skall delta.<sup>18</sup>

### **2.3 Genomförandeavtal**

Genomförandeavtal är det gemensamma namn för de olika avtal som kan ingås mellan kommun och byggherre i samband med markexploatering. Dessa avtal skall fastställa gemensamma mål och reglera parternas rättigheter och skyldigheter i samband med en markexploatering. Exempel på frågor som kan regleras i ett genomförandeavtal är vad som skall byggas, vem skall bygga, när det skall byggas och vem som skall betala för vad.<sup>19</sup> Syftet med genomförandeavtalet är oftast att komplettera bestämmelser om plangenomförande som finns i detaljplan och författning.

Det finns två former av genomförandeavtal som används för att fördela kostnader mellan kommun och en enskild:

- *Exploateringsavtal*, exploatören äger huvuddelen av exploateringsområdet
- *Markanvisningsavtal*, kommunen äger huvuddelen av exploateringsområdet

Dessutom arbetar en del kommunen med ett s.k. *föravtal* som är ett avtal om att avtala i framtiden.

### **Avtalsparterna**

Det finns olika aktörer som agerar i exploateringsprocessen. Kommunen kan förekomma som offentlig myndighet, som markägare eller som beställare. Byggherren kallas den som är beställare av bygg- eller exploateringsarbetet, vanligtvis fastighetsägaren. Entreprenören är den som åtar sig att utföra ett visst arbete på anvisad plats enligt avtal.<sup>20</sup>

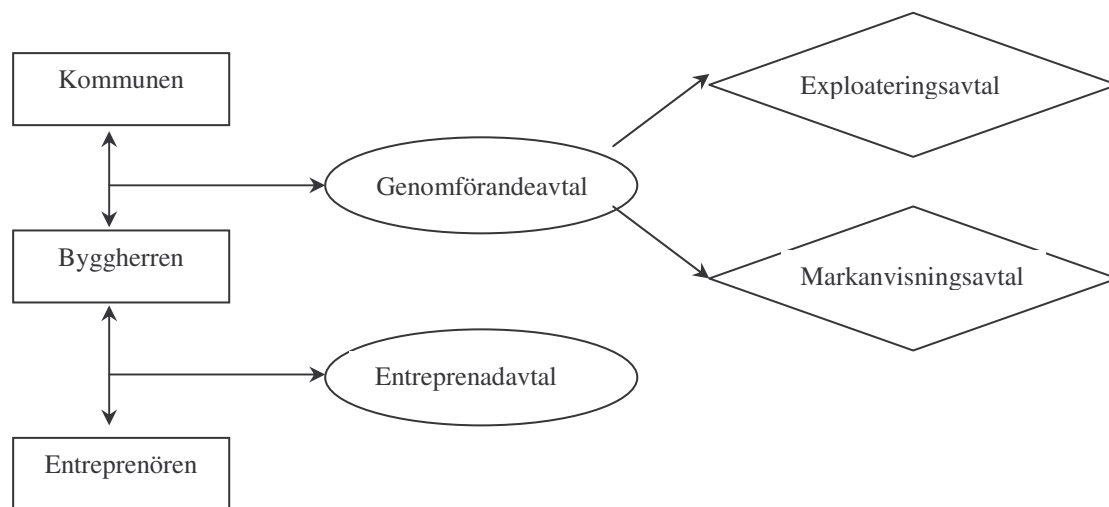
---

<sup>17</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 84

<sup>18</sup> Didón m.fl., *Plan- och bygglagens grunder*, s. 50

<sup>19</sup> Miller, *Genomförandeavtal i exploateringsprocessen*, s. 7

<sup>20</sup> Miller, *Genomförandeavtal i exploateringsprocessen*, s. 23



**Figur 1** Parter och avtal i exploateringsprocessen (Kalbro, *Markexploatering* s. 163)

### 2.3.1 Exploateringsavtal

Det vanligaste genomförandeavtalet är exploateringsavtalet. Avtalet kännetecknas av att byggherren äger huvuddelen av marken som skall bebyggas när avtalet ingås.<sup>21</sup> Avtalet sluts mellan kommun och byggherre, oftast fastighetsägaren, angående de villkor som skall gälla för genomförandet av de planförslag som i huvudsak omfattar fastighetsägarens mark.<sup>22</sup> Exploateringsavtalet är ett civilrättsligt avtal vilket medför att de allmänna avtalsreglerna i AvtL gäller.<sup>23</sup>

För kommunen är exploateringsavtalet ett medel att påverka genomförandet av en detaljplan. Genom avtalet erhåller kommunen en garanti för att ett i anspråkstagande av marken sker enligt kommunens önskemål. Exploateringsavtalet blir giltigt först efter att kommunfullmäktige godkänt avtalet, vilket oftast sker i samband med att tillhörande detaljplan antas.

### 2.3.2 Markanvisningsavtal

Till viss del är markanvisningsavtalet likt exploateringsavtalet. Avtalet kännetecknas av att kommunen äger huvuddelen av marken när exploateringen initieras och att det sluts mellan kommun och byggherren. Mark-anvisningsavtalet kombineras ofta med ett köpeavtal och är en bekräftelse på kommunens beslut samt att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen.<sup>24</sup>

Såväl exploateringsavtalet som markanvisningsavtalet ger exploitören ensamrätt till att förhandla med kommunen om genomförande av ny bebyggelse i det avsedda området. Detta medför att exploitören blir mer villig att satsa resurser för den projektering som behövs inom området i samband med detaljplanearbete och avtalsförhandlingar.

---

<sup>21</sup> Sohtell, Sundell, *Genomförandeavtal*, s. 13

<sup>22</sup> Studentkraft, *Kommunalt myndighetsberoende byggkostnader*, s. 6

<sup>23</sup> Hellström, Thimberg, *Exploateringsavtal - kostnadsfördelning mellan kommun och exploitör*, s. 18

<sup>24</sup> Sohtell, Sundell, *Genomförandeavtal*, s. 13

### 2.3.3 Föravtal

Föravtalet är ett beslut om att avtala i framtiden. Detta avtal är i princip bindande om avtalet uppfyller de krav som i allmänhet ställs på avtal, dvs. formkraven. Föravtal reglerar kommande förhandlingar, mellan kommun och exploatör, inför ett exploateringsavtal vari det beskrivs mer detalj vad som skall gälla för exploateringen. Ett föravtal innehåller oftast en förpliktelse om ett ytterligare slutligt avtal och träffas i regel innan byggrätten fastslås i detaljplan.<sup>25</sup>

Anledningen till att ett föravtal upprättas är att exploatören vill ha en försäkran på att exploateringen skall genomföras på ett visst sätt samt att denne kan förutse intäkter och kostnader. Föravtal är även till fördel för kommunen eftersom de kan försäkra sig om att bebyggelseexploateringen kommer att utföras på ett tillfredställande sätt.<sup>26</sup> Det finns olika former av föravtal, t.ex. ramavtal, planeringsavtal och optionsavtal.<sup>27</sup>

### 2.3.4 Kostnadsfördelning

Att fördela kostnaderna för olika anläggningar, såsom lekplatser och gator, på allmän platsmark och på kvartermark är komplicerat. Beroende på planutformning kan anläggningar med liknande ändamål få olika huvudmannaskap i olika områden. I områden med traditionell planläggning är kommunen huvudman för allmän platsmark. I en detaljplan med storkvarter förläggs anläggningarna på kvartersmark och en gemensamhetsanläggning inrättas.<sup>28</sup>

Vare sig det är traditionell eller storkvartersplanläggning är det vanligtvis exploatören som bekostar utförandet av anläggningen vid nyexploatering. Efter färdigställandet överlämnar exploatören anläggningen till kommunen eller till den samfällighetsförening som skall förvalta gemensamhetsanläggningen. För att fördela kostnaderna som uppstår i samband med anläggandet tillämpas de regler som finns i AL om gatukostnader och kostnadsfördelning.

Kostnaderna för framtida underhåll, för allmän platsmark, är dock svårare att fördela eftersom kommunen inte får ta ut framtida underhållskostnader av fastighetsägarna. Vad gäller de löpande underhållskostnaderna svarar samfällighetsföreningen för dessa. Detta leder till orättvisa för de som bor vid en gemensamhetsanläggning, jämfört med de som bor vid kommunala områden. Det sker ett dubbelt kostnadsuttag genom<sup>29</sup>

### Anläggningar

Exploateringsavtal reglerar bl.a. vilka anläggningar som skall inrättas i samband med exploateringen. I avtalen regleras även vilka avgifter som skall tas ut.<sup>30</sup>

I områden med traditionell planläggning är kommunen huvudman för de allmänna platserna och ansvarar för byggandet av anläggningar utanför de enskilda tomterna. I områden med storkvarter finns det oftast en anläggning eller flera som endast skall vara tillgängliga för de boende inom kvartersgränsen. Vanligtvis är det exploatören som bekostar utförandet av anläggningen vid nyexploatering. Efter färdigställandet överlämnar exploatören anläggningen

---

<sup>25</sup> Miller, *Genomförandeavtal i exploateringsprocessen*, s. 27

<sup>26</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s. 2

<sup>27</sup> Miller, *Genomförandeavtal i exploateringsprocessen*, s. 27

<sup>28</sup> Lantmäteriverket, *Boken om genomförande enligt PBL*, s. 59

<sup>29</sup> Lantmäteriverket, *Boken om genomförande enligt PBL*, s. 59

<sup>30</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s. 84



till kommunen eller till den samfällighetsförening som skall förvalta denna som en gemensamhetsanläggningen eller som en marksamfällighet enligt SFL.<sup>31</sup>

Dessa anläggningar kan utgöra:<sup>32</sup>

- Områdesanläggningar, även kallade exploateringsanläggningar
- Generalplaneanläggningar.

### **Områdesanläggningar**

Områdesanläggningar, även kallade exploateringsanläggningar, är de anläggningar som tillhör exploateringsområdet. Dessa anläggningar är de som skall betjäna ett begränsat bostadsområde eller betjäna några få områden som ligger intill varandra. Exempel på områdesanläggningar kan vara bostadsgator, en lokal matargata som betjänar ett fåtal områden, lekplatser och grönområden eller en skola som betjänar enbart området i fråga.<sup>33</sup>

Kostnaderna för områdesanläggningar får kommunen ta ut av fastighetsägarna i området.<sup>34</sup>

### **Generalplaneanläggningar**

Med generalplaneanläggningar menas anläggningar som betjänar ett större område, hela stadsdelar eller hela staden. Detta kan t.ex. vara en huvudtrafikled, samlingsledningar för avlopp, huvudledningar för vatten samt större idrottsplatser eller större grönområden.<sup>35</sup>

Dessa anläggningar skall finansieras via kommunalskatten eller statsbidrag, vilket betyder att kommunen måste anlägga och ansvara för dessa.<sup>36</sup>

### **Exploateringsbidrag**

Ett alternativ till att exploatören uppför anläggningar är att kommunen istället utför dessa mot ett s.k. exploateringsbidrag (PBL 6 kap. 31 §). Alla exploateringsbidrag måste vara specificerade och får endast användas till gator, parker och andra anläggningar inom och i vissa fall även utanför exploateringsområdet, VA-kostnader samt administrationskostnader. Kommunen får dock inte finansiera anordningar som de enligt lag är tvungna att tillhandahålla.<sup>37</sup>

För generalplaneanläggningar, som kommunen måste anlägga, kan exploatören få erlægga ett exploateringsbidrag för anläggningarna. Detta under förutsättning att anläggningarna är till nytta för exploateringsområdet.

### **Avgifter**

Kommunen har rätt att ta ut vissa avgifter, såsom gatukostnadsavgifter, planavgifter och vatten- och avloppsavgifter från fastighetsägarna. Gatukostnaderna och planavgifter regleras i PBL och VA-avgifterna regleras i VAL.<sup>38</sup>

Om kommunen väljer att ta ut en avgift måste de följa de bestämmelser som finns och strikt följa den kommunala likställighetsprincipen. Likställighetsprincipen finns angiven i KomL 2

---

<sup>31</sup> Johansson, Ohlsson, *Anläggningslagens tillämpning*, s. 62

<sup>32</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s. 85

<sup>33</sup> Bissmarck, *Kostnadsfördelning och exploateringsavtal*, s. 49

<sup>34</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s. 85

<sup>35</sup> Bissmarck, *Kostnadsfördelning och exploateringsavtal*, s. 49

<sup>36</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s. 85

<sup>37</sup> Miller, *Genomförandeavtal i exploateringsprocessen*, s. 37

<sup>38</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s. 79

kap. 2 § och innebär att alla kommunmedlemmar skall behandlas lika. Alla ägare till fastigheter inom kommunen anses vara kommunmedlem.<sup>39</sup> Kommunen får alltså inte i två lika situationer inte behandla kommunmedlemmar olika. Kommunen måste även följa självkostnadsprincipen som innebär att kommunen inte får ta ut sådana stora avgifter att de tillförs en vinst<sup>40</sup>. Självkostnadsprincipen regleras i KomL 8 kap. 3c §.

### **Gatukostnader**

Gatukostnadsuttag ger kommunen möjlighet att finansiera lokala vägnät inkl. grönområden, gång- och cykelvägar m.m. Detta medför att kommunen kan täcka sina kostnader för anläggande av gator och andra allmänna platser inom områden med detaljplan och med kommunalt huvudmannaskap.<sup>41</sup>

Om kommunen enligt detaljplanen är huvudman för gator och allmänna platser i ett område, ansvarar de för anläggandet och underhållet. En kommun kan dock besluta att fastighetsägarna inom området skall finansiera anläggningen eller standardförbättringen av gator eller andra allmänna platser inom detaljplan (PBL 6 kap. 31 §). Det finns vissa begränsningar beroende på områdets behov. Kostnaderna för anläggandet eller standardförbättringen skall grundas på utförande till den standardnivå som gäller för andra gator i kommunen.

En svårighet vid kostnadsbestämning ligger i vilka åtgärder som skall hänföras till förbättring respektive underhåll. Kostnaderna för underhåll kan ej tas ut av fastighetsägarna utan måste finansieras av kommunen på annat sätt t.ex. med skattemedel.<sup>42</sup> Kostnadsuttaget för gatukostnader regleras i PBL 6 kap. 31-38 §§. Även när kommunen anlägger en allmän plats görs en bedömning av om anläggningen behövs för bostadsområdet eller om den allmänna platsen kommer att utnyttjas även av andra fastigheter som inte ligger lika nära. Om en anläggning kommer att användas av mer än de närliggande fastigheterna skall fördelning av kostnaden ske.<sup>43</sup>

Gatukostnaderna kan tas ut genom områdesvis fördelning eller genom regeln om ersättning för kostnader framför respektive fastighet. Vid områdesvis fördelning skall kommunen enligt reglerna i PBL ange ett fördelningsområde. I fördelningsområdet skall kostnaderna fördelas efter en skälig och rättvis grund mellan fastighetsägarna. Det är viktigt att det bara är kostnader för de anläggningar som fordras för områdets funktion som räknas in i kostnadsunderlaget. Regeln om ersättning för kostnader framför respektive fastighet uttrycker att fastighetsägaren skall betala hälften av kostnaden framför fastigheten. Denna avgift betalas först när anläggningen kan användas för dess avsedda ändamål.<sup>44</sup>

### **VA-avgifter**

Det finns två former av avgifter för vatten och avlopp; dels de kostnader som avser enskilt nyttjande av VA-anläggningen, dels de kostnader som avser avledande av vatten från gator och andra allmänna platser. Den som driver VA-anläggningen är huvudman för anläggningen. I första hand ligger vattenförsörjning och avlopp inom det kommunala ansvarsområdet. Det kommunala ledningsnätet sträcker sig i vanliga fall fram till fastighetsgränsen där

---

<sup>39</sup> Hellström, Thimberg, *Exploateringsavtal - Kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör*, s. 18

<sup>40</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s. 84

<sup>41</sup> Lantmäteriverket, *Boken om genomförande enligt, PBL* s. 51

<sup>42</sup> Lantmäteriverket, *Boken om genomförande enligt, PBL* s. 56-57

<sup>43</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s. 88

<sup>44</sup> Lantmäteriverket, *Boken om genomförande enligt, PBL* s. 56



förbindelsepunkten finns. För den sträckningen har kommunen rätt att ta ut avgift för att täcka nödvändiga kostnader för ledningen.<sup>45</sup> Avgiften skall utgå enligt taxa (VAL 16 §) och utformas och bestäms av huvudmannen (VAL 14-15 §§). Avgiften kan bestå av en anläggningsavgift som är en engångsavgift och/eller en bruksavgift som betalas periodiskt.<sup>46</sup> Anläggningsavgiften får överstiga kostnaderna för anläggningens utförande. Bruksavgiften skall täcka anläggningens drift och underhåll.<sup>47</sup>

Kostnaderna skall fördelas mellan alla fastighetsägarna som brukar ledningen efter skälig och rättvis grund. Fastighetsägaren är tvungen att betala denna avgift om inte vattenförsörjning och avlopp kan anordnas på bättre sätt.<sup>48</sup> Från förbindelsepunkten upp till huset svarar fastighetsägaren för ledningskostnader samt drift och underhåll.

### **Planavgift**

Planavgiften är en avgift som kommunen (byggnadsnämnden) har rätt att ta ut enligt regler i PBL 11 kap. 5 §. Avgiften skall baseras på kostnader som kommunen har för administration, personal- och kontorskostnader, grundundersökningar, mätning, kartframställning, annan projektering, samråd och utställning av planen.<sup>49</sup>

Uttag för dessa kostnader är kopplade till ärenden om lov, förhandsbesked eller bygganmälan och betalas i anslutning till när ärendet ankommer till kommunen. Planavgifter får endast tas ut om fastighetsägaren har nytta av planen och om kommunen själv har burit kostnaden för planen. I vissa fall kan avgiften betalas i anslutning till planarbetet då kommunen träffar ett avtal med fastighetsägaren, ett s.k. planavtal eller ett plankostnadsavtal.<sup>50</sup>

## **2.4 Huvudmannaskap**

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för gemensamma, kollektiva anordningar av olika slag. Ansvaret kan läggas ut på olika parter genom detaljplanen, antingen kommunalt eller enskilt huvudmannaskap.<sup>51</sup> Detta innebär att beroende på planutformning kan anläggningar med likartad funktion få olika huvudmannaskap. Huvudmannaskapet kan dock inte delas mellan kommunen och en enskild inom samma detaljplan.

### **2.4.1 Kommunalt huvudmannaskap**

Om inte annat anges i detaljplan blir kommunen automatiskt huvudman. I de fall då kommunen är huvudman för den allmänna platsen skall alltid användningen och utformningen anges i detaljplanen. Orsaken är att allmänheten har rätt att få veta vilken miljö planen garanterar.<sup>52</sup> När kommunen är huvudman skall den enligt PBL ansvara för att anlägga och driva allmänna platser såsom gator, grönområden, torg och lekplatser. När kommunen är huvudman är den skyldig att ställa i ordning gator och andra allmänna platser, så att de kan användas till avsett ändamål allteftersom bebyggelsen i området färdigställs (PBL 6 kap. 26 §). Kommunen skall även ansvara för att anlägga och driva allmänna VA-

---

<sup>45</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s. 89

<sup>46</sup> Bissmarck, *Kostnadsfördelning och exploateringsavtal*, s. 51

<sup>47</sup> Lantmäteriverket, *Boken om genomförande enligt PBL*, s. 51-52

<sup>48</sup> Lantmäteriverket, *Boken om genomförande enligt PBL*, s. 58

<sup>49</sup> Ulfvarson Östlund, *Avtal för markexploatering*, s.91-93

<sup>50</sup> Didón m.fl., *Plan- och bygglagens grunder*, s. 75

<sup>51</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s. 24

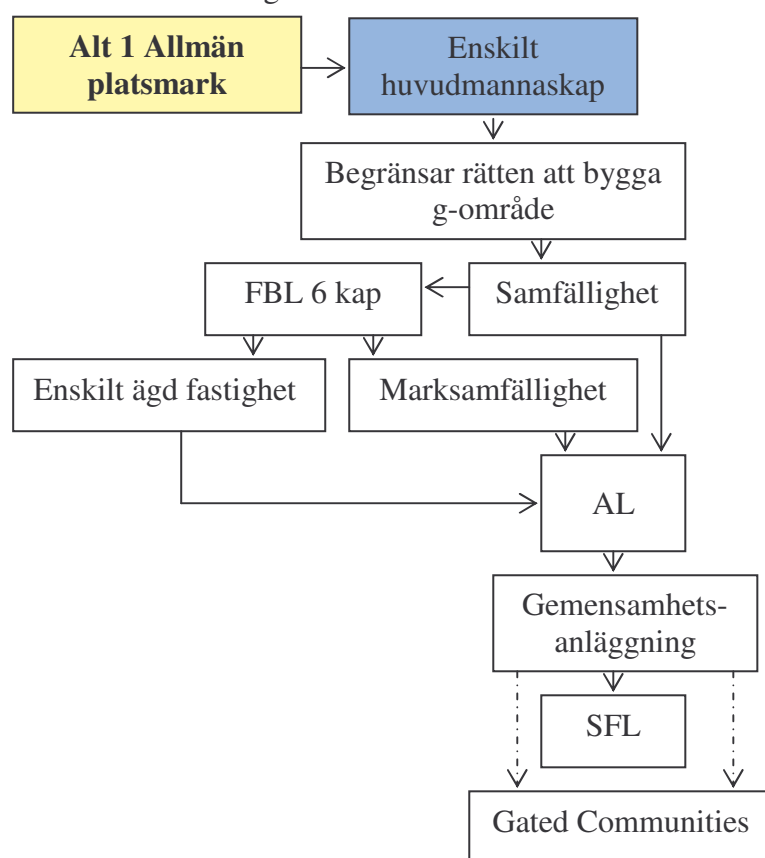
<sup>52</sup> [www.boverket.se/novo/filelib/arkiv01/remissalmmpl/konsekvensbeskrivningremiss.pdf](http://www.boverket.se/novo/filelib/arkiv01/remissalmmpl/konsekvensbeskrivningremiss.pdf)  
2004-09-28

anläggningar.<sup>53</sup> Ansvaret kan dock skjutas över på någon annan om detta anges i detaljplan (PBL 5 kap. 4 §). Andra gemensamma anordningar kan skötas av fastighetsägarna i form av gemensamhetsanläggningar.<sup>54</sup>

Ansvaret medför dock inte att kommunen måste stå för anläggningskostnaderna för anordningarna. Kostnaderna kan tas ut av fastighetsägarna inom planområdet. I PBL 6 kap. 31-38 §§ anges hur denna kostnadsfördelning av gatukostnader mellan fastighetsägarna får göras av kommunen. Fördelningen skall ske efter skälig och rättvis grund.<sup>55</sup> Dock måste kommunen stå för underhållkostnaderna och skötseln av anordningarna, såsom plogning av gatorna vintertid.<sup>56</sup> I bostadsområden med permanentbostäder är det i regel kommunen som är huvudman. Dock vad gäller områden med fritidsbostäder är det vanligare med enskilt huvudmannaskap.<sup>57</sup>

## 2.4.2 Enskilt huvudmannaskap

Om huvudmannaskapet istället för kommunalt är enskilt, ansvarar fastigheterna i området för de allmänna områdena. Anläggningen ligger då på allmän platsmark, se bild 9, eller på kvartermark, se bild 10, och finansieras av de fastigheter som den betjänar. Fastigheterna skall verka gemensamt för iordningställandet och skötseln av dessa områden.<sup>58</sup>



**Bild 9** Schematisk figur över hur allmän platsmark kan hanteras vid enskilt huvudmannaskap vid exploatering för bostäder.

<sup>53</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 76

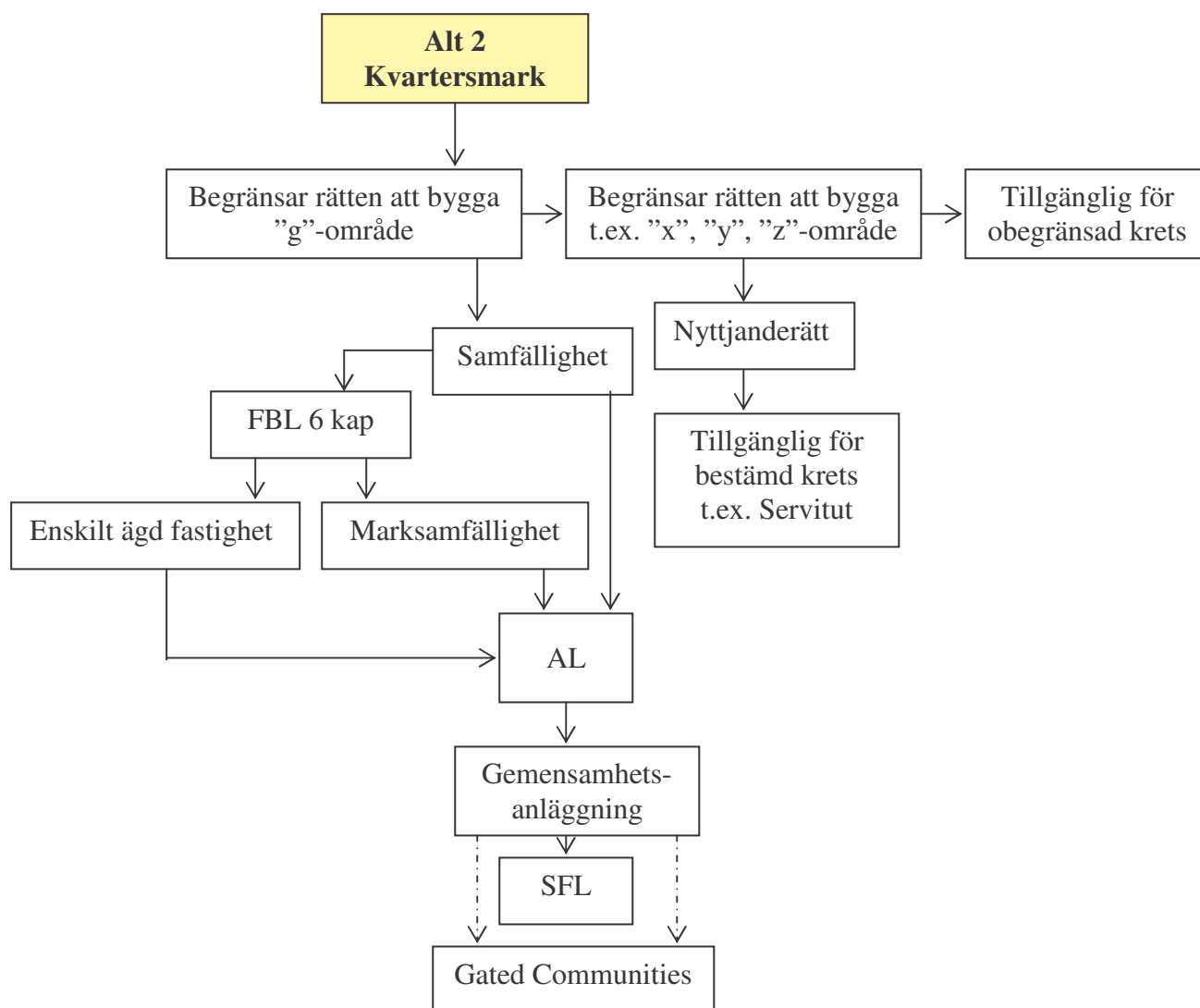
<sup>54</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s. 24

<sup>55</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 76

<sup>56</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 76

<sup>57</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 76

<sup>58</sup> Lantmäteriverket, *Boken om genomförande enligt PBL* s. 59



**Bild 10** Schematisk figur över hur allmän platsmark kan hanteras vid enskilt huvudmannaskap vid exploatering för bostäder.

För anläggningen bildas en gemensamhetsanläggning enligt AL eller en marksamfällighet enligt FBL.<sup>59</sup> Gemensamhetsanläggningen och marksamfälligheter förvaltas genom delägarförvaltning eller av en samfällighetsförening som då är huvudman (SFL 4 §).<sup>60</sup> Kostnaden för utförandet fördelas mellan de olika fastigheterna med hänsyn till varje fastighets nytta av anläggningen (AL 15 §).

## 2.5 Samfälligheter

Mark som tillhör flera fastigheter gemensamt kan utgöra marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning. Marksamfälligheter bildas genom FBL 6 kap. Denna typ av samfällighet kan endast omfatta markområden i sig, ej anläggningar. Är det någon form av anläggning som skall vara gemensam bildas lämpligen en gemensamhetsanläggning enligt AL istället.

<sup>59</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 76-77

<sup>60</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 141-142

### 2.5.1 Fastighetsbildningslag (1970:988)

I FBL definieras samfällighet som mark som tillhör flera fastigheter. (FBL 1 kap. 3 §) En samfällighet utgör alltså ingen enskild fastighet. Samfälligheter bildade enligt FBL 6 kap. benämns marksamfälligheter, för att inte blandas ihop med andra typer av samfälligheter. Marksamfälligheter kan utgöras av ett mark- eller vattenområde. Dock inkluderas ej eventuella anläggningar som är belägna på det område som bildar samfälligheten. Om den gemensamma marken är förenad med någon form av förvaltningsinsats bör istället gemensamhetsanläggning enligt AL upprättas.<sup>61</sup> Exempel på marksamfällighet är gemensamhetsskog etc. Det existerar även relativt många vägar som utgör samfälligheter, dessa härstammar dock ofta från en äldre utformning av fastighetsindelningen.<sup>62</sup>

För att få till stånd en marksamfällighet krävs att vissa kriterier är uppfyllda, dessa framgår ur FBL 6 kap., vilket också reglerar ändring av nämnda samfälligheter. Alla fastigheter som ingår i samfälligheten innehar en bestämd andel av denna, oavsett vem som äger fastigheten.<sup>63</sup>

Nedan finns en kort genomgång av två av de mest fundamentala reglerna i FBL 6 kap.

#### *Stadigvarande och väsentlig betydelse (1 §)*

Anger att en samfällighet får bildas om den kan anses vara av stadigvarande och väsentlig betydelse för fastigheterna. I denna paragraf anges även att en fastighet ska ha ett andelstal i samfälligheten som är ändamålsenlig och skälig i det enskilda fallet.

#### *Väsentlighetsvillkorets dispositivitet (3 §)*

Väsentlighetsvillkoret är dispositivt, d.v.s. om samtliga ägare till de fastigheter som skall ingå i marksamfälligheten är överens, behöver inte kravet i 1 § 2st. vara uppfyllt.

### 2.5.2 Anläggningslag (1973:1149)

#### *Tidigare lagstiftning*

Innan AL inrättades tillkom det som idag kallas gemensamhetsanläggningar genom olika speciallagar. Anläggningar som omfattade vägar bildades genom EVL, vars syfte var att reglera vägar som var gemensamma för flera fastigheter (EVL 1 §).

Kapitel två i EVL om ”enskilda vägar i allmänhet”, d.v.s. vägar inom tätbebyggt område, och kapitel fyra om ”skogsvägar”, d.v.s. vägar utanför tätbebyggt område, upphävdes i och med att AL infördes. Detta innebar att förrättningar enligt dessa lagrum inte längre fick inledas.<sup>64</sup> Förrättningar för dessa ändamål genomfördes istället i enlighet med AL. Övriga kapitel i EVL fortsatte gälla fram tills hela EVL upphävdes vid utgången av 1997. Numera ingår bestämmelserna från EVL i AL.<sup>65</sup>

Andra gemensamhetsanläggningar såsom för parkering, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, ledning, vattenförsörjning eller avlopp, värme och tvättstuga m.fl., bildades med hjälp av LGA 1 §. LGA upphävdes i samband med att AL trädde i kraft 1 juli 1974. Under de drygt sju år LGA existerade bildades med hjälp av denna

---

<sup>61</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s. 136

<sup>62</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s. 136

<sup>63</sup> Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 30

<sup>64</sup> Prop 1973:160

<sup>65</sup> Sjödin, *Översyn av anläggningslagen*, s.3

totalt ca 1000 anläggningar. Detta skall jämföras med att det under AL:s första sju år bildades ca 9000 gemensamhetsanläggningar. Enligt en rapport från 1984 inrättades då ca 1500 anläggningar per år.<sup>66</sup> År 1990-2002 varierade motsvarande siffra mellan 3500 och knappt 4500 förrättningar årligen.<sup>67</sup> Medianantalet för medverkande fastigheter var 1984 åtta<sup>68</sup> i varje anläggning, men har fram till år 2003 sjunkit till fem<sup>69</sup>. Detta faktum kommer sig troligtvis av att det idag allt oftare bildas gemensamhetsanläggningar där det tidigare istället upprättades servitut.

### ***Krav enligt AL***

Samfälligheter inrättade genom AL benämns gemensamhetsanläggningar. AL är tillämpbar på ett stort antal typer av anläggningar och gemensamhetsanläggningar kan därmed bildas för allt från grönområden till el- och teleledningar.<sup>70</sup> Allmänna plaster för vilka kommunen inte skall vara huvudman enligt detaljplan, bör inrättas som gemensamhetsanläggningar.<sup>71</sup>

Förutom fastigheter kan även hus på ofri grund, tomträtt, gruva och naturreservat anknytas till en gemensamhetsanläggning (AL 2 §).

### ***Antalet bildade gemensamhetsanläggningar***

Den kraftiga uppgången av antalet inrättade anläggningar direkt efter att AL trätt i kraft jämfört med under EVL:s och LGA:s tid, förklaras till viss del av omfattande information om AL, som utgjorde ett nytt verktyg att bilda gemensamhetsanläggningar.<sup>72</sup> Troligtvis har det även en viss betydelse att även anläggningar för vägar, som tidigare inrättats enligt EVL är medräknade. Denna teori stärks av det faktum att den vanligaste nyttigheten som gemensamhetsanläggningar innehåller, är just väg (62%).<sup>73</sup> Andra exempel på nyttigheter är parkmark, grönområde, lekplats, parkering, garage, brygga, förråd, tvättstuga, kvarterslokal, VA-system, värmeanläggning, el- och teleledningar.

### ***Villkor och viktiga bestämmelser i AL***

Precis som i tidigare lagstiftning och för samfälligheter bildade med FBL anges villkor som måste vara uppfyllda för att inrättandet av gemensamhetsanläggningar skall få ske. Dessa samt några andra viktiga regler redogörs kort för nedan:

#### ***Stadigvarande betydelse, förrättning (AL 1 §)***

Anläggningen ska vara av stadigvarande bruk för deltagande fastigheter och det krävs att den inrättas genom en förrättning för att den skall vara giltig.

#### ***Väsentlighetsvillkoret (AL 5 §)***

Enligt detta villkor ska anläggningen vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Detta villkor är skapat till skydd för de enskildas intressen och ger möjlighet att tvinga sig med om det kan visas att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten. Den innebär också en skyldighet att delta om bedömningen görs att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten.

---

<sup>66</sup> Almqvist m.fl., *Anläggningslagen Tillämpning och erfarenheter*, s. 23

<sup>67</sup> Björklund, Wedman, *Gemensamhetsanläggningar Basfakta 1990-2003*, s.31

<sup>68</sup> Almqvist m.fl., *Anläggningslagen Tillämpning och erfarenheter*, s. 23

<sup>69</sup> Björklund, Wedman, *Gemensamhetsanläggningar Basfakta 1990-2003*, s. 5

<sup>70</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s.77

<sup>71</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s. 77

<sup>72</sup> Törngård, *Förrättningslantmätare Lantmäteriet Malmö*, 2004-11-19

<sup>73</sup> Björklund, Wedman, *Gemensamhetsanläggningar Basfakta 1990-2003*, s. 36

### ***Båtnadsvillkoret (AL 6 §)***

Även detta är ett villkor som har tillkommit för att skydda enskilda intressen. Gemensamhetsanläggningar får endast upprättas om den värdeökning som fastigheterna får i och med att de får del i anläggningen, överstiger kostnaderna för själva upprättandet, dvs. anläggningen måste totalt sett vara lukrativ.

### ***Opinionsvillkoret (AL 7 §)***

Förutsatt att inrättningen inte är synnerligen angelägen, kan den stoppas om fastighetsägarna motsätter sig det och har godtagbara motiv för att göra så (AL 7 § 2st.). Att driva och förvalta en anläggning som övervägande delen av medlemmarna är emot innebär med största sannolikhet bara problem.

### ***Lokaliseringvillkoret (AL 8 §)***

Om det finns fler än ett alternativ för gemensamhetsanläggningens placering skall det alternativ väljas som innebär minst skada och är billigast. Detta är också ett skydd för den enskilde, men även för det allmänna.<sup>74</sup>

### ***I enighet med plan (AL 9 §)***

Anläggningar måste skapas så att de överensstämmer med detaljplaner, fastighetsplaner och bestämmelser. Denna paragraf tillsammans med AL 10-11 §§ utgör lagens skydd för allmänna intressen.<sup>75</sup>

### ***Rätt till anläggningen (AL 14 §)***

De fastigheter som deltar i anläggningen har alla lika rätt att använda den. Fastigheterna utgör samtidigt en särskild samfällighet, s.k. anläggningssamfällighet<sup>76</sup>, som ansvarar för dess drift och underhåll.

### ***Fördelning av kostnader (AL 15 §)***

Det skiljs på kostnader som uppstår vid anläggandet av anläggningen och kostnader för drift och underhåll. Kostnaderna för drift och underhåll fördelas via andelstal, vilka bestäms med beaktande av fastighetens nytta respektive beräknade använda av gemensamhetsanläggningen.

### ***Dispositiva villkor (AL 16 §)***

Villkoren i 5 §, 7 §, 8 § och 15 § är i vissa fall dispositiva, dvs. kraven i dessa paragrafer kan avtalas bort om fastighetsägarna är överens och övriga tvingande villkor är uppfyllda. 8 § kan endast avtalas bort så långt det gäller enskilda intressen, alltså inte vad avser allmänna intressen. 15 § är endast dispositiv om fastighetsägaren som får den större bidragsskyldigheten samtycker. Övriga villkor är inte dispositiva, även om fastighetsägarna är överens.

Slutligen redogörs kort för en paragraf som ger andra fastigheter, som inte deltar i gemensamhetsanläggningen, rätt att använda den mot ersättning.

---

<sup>74</sup> Prop 1973:160 s. 194

<sup>75</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s. 79

<sup>76</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s. 82



### ***Slitageersättning (AL 50 §)***

Förutsatt att det kan anses vara av väsentlig betydelse för en fastighet att använda sig av en väg som utgör samfällighet, i vilken fastigheten inte deltar, kan denna få nyttja vägen tillfällig. Kostnaden för detta utnyttjande skall i huvudsak beräknas efter hur mycket slitage det uppstår på vägen. I vissa fall kan ersättning för byggandet av den också krävas.<sup>77</sup>

### **Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter**

Anläggningar bildade enligt FBL eller AL skall förvaltas enligt SFL (SFL 1 §). Det finns två olika möjligheter att förvalta en samfällighet, delägar- respektive föreningsförvaltning (SFL 4 §).

#### **Delägarförvaltning**

Förvaltningen för gemensamhetsanläggningar blir vid bildandet automatiskt av typen delägarförvaltning. Om ingen begär att det skall vara föreningsförvaltning, fortsätter det att vara delägarförvaltning (SFL 7 §).<sup>78</sup>

Denna typ av förvaltning av samfälligheter används lämpligen när antalet deltagande fastigheter är mycket litet (4-5 fastigheter), eller om det inte finns något större behov av förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Anledningen till att det är mest lämpligt för små anläggningar är att det krävs konsensus för alla beslut då denna variant av förvaltning tillämpas.<sup>79</sup>

#### **Föreningsförvaltning**

Föreningsförvaltning innebär att det ges i uppdrag åt en särskild juridisk person, en samfällighetsförening, att förvalta samfälligheten. Föreningen ska ha en styrelse som står för det löpande arbetet, och en stämma som tar de större besluten. I SFL finns regler för hur röstningen vid stämman skall gå till. Varje fastighet har som huvudregel en röst, men det finns vissa tillfällen då undantag tillämpas (SFL 49 §).

Denna alternativa förvaltning är lämplig då det finns ett relativt stort antal deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen, eller då det av olika anledningar är troligt att delägarna kommer att ha svårt att enas.

### **2.5.3 För- och nackdelar**

Det finns en rad olika motiv för att bilda marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar för grönytor, lekplatser och gator i bostadsområden och för att inte göra detta.

#### **Fördelar**

Fördelar med samfälligheter:

- Att delägarna har större inflytande över dess skötsel m.m., jämfört med de kommunala anläggningarna, nämns som den största fördelen med att inrätta samfälligheter. Detta

---

<sup>77</sup> Prop 1973:160 s.282

<sup>78</sup> Lundén, *Samfälligheter: praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*, s.18

<sup>79</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s.83

leder till att nyttjarna känner större ansvar och samfälligheter tenderar till att bli mer välskötta.<sup>80</sup>

- De som verkligen nyttjar anläggningarna är de som betalar för dem.
- Anläggningarna anses öka gemenskapen i kvarteret. Hur mycket anläggningarna ökar gemenskapen beror på anläggningens storlek, omfattning och utformning samt av tiden. Tiden spelar in på det sätt att anläggningens gemensamhetskapande funktion är starkare i början av området existens, eftersom inflyttning sker för alla fastigheter samtidigt.

Vidare nämns i litteraturen möjliga fördelar som inte utnyttjas.

- Möjligheten att påverka den ursprungliga utformningen av anläggningen är en av de fördelar som nämns. Dock är denna i verkligheten i stort sett obefintlig, eftersom de blivande ägarna kommer in i ett för sent skede då anläggandet i praktiken redan är avslutat.
- Möjligheten att låta de boende själva göra en del av arbetet för att anläggandet ska bli billigare nämns som en tänkbar fördel.<sup>81</sup> Dock är det inte praktiskt genomförbart.

### Nackdelar

Nackdelar med samfälligheter:

- Det dubbla kostnadsuttaget från fastighetsägarna till de fastigheter som ingår i anläggningarna anses vara den största nackdelen. Orättvisan ligger i att de som äger fastigheter som ingår i en samfällighet, förutom avgift för anläggningens underhåll, också betalar skatt precis som övriga kommuninvånare. Med andra ord överförs kostnader som kommunen normalt har på enskilda fastighetsägare. En stor debatt om detta pågår, noterbart är dock att detta redan uppmärksammats för minst 25 år sedan<sup>82</sup>, utan att någon förändring skett. Noterbart är att debatten som pågår endast handlar om äganderätter, medan orättvisan redan existerar för bostadsrätter och hyresrätter.<sup>83</sup>
- Risk för är att gatu- och VA-nät får lägre standard om de utgör gemensamhetsanläggning jämfört med om de är under kommunalt ansvar. Risken ökar i och med det inte är de som skall förvalta dem som står för anläggandet.
- Ur kommunens synvinkel kan även ses som en nackdel att ansvaret för gatornas och VA:s underhåll åligger enskilda. Detta eftersom enskilda fastighetsägare ofta saknar erfarenhet och utrustning för att sköta denna typ av anläggning. Detta medför att underhållet ej blir effektivt och ej fullkomligt.<sup>84</sup>
- Andra än de som är medlemmar i samfällighetsföreningen använder anläggningarna utan att betala.
- Risken att de kan skapa osämja snarare än gemenskap i bostadsområdet om någon t.ex. underlåter att ta sitt ansvar i föreningen.

---

<sup>80</sup> Klasson, Skanska Nya Hem Öresund Helsingborg, 2004-09-27

<sup>81</sup> Breitholtz m.fl., *Gemensamhetsanläggningars totalkostnad och kostnadsfördelning i småhusbebyggelse*, s. 14-

<sup>82</sup> Breitholtz m.fl., *Gemensamhetsanläggningars totalkostnad och kostnadsfördelning i småhusbebyggelse* s. 16

<sup>83</sup> Johansson, Helsingborgs kommun, 2004-10-12

<sup>84</sup> Breitholtz, m.fl., *Gemensamhetsanläggningars totalkostnad och kostnadsfördelning i småhusbebyggelse* s. 16



### 2.6 Storkvarter

I en detaljplan kan det finnas olika planprinciper för hur marken som inte skall bebyggas skall utnyttjas och skötas samt vem som skall ansvara för marken. Vid traditionell planläggning ligger den största delen av de gemensamma ytorna på allmän platsmark. I detaljplaner där storkvarter bildas omfattas kvarteret däremot inte bara av den mark som skall bebyggas utan även av den mark som är tillgänglig för gemensamma anläggningar, se bild 11 nedan.<sup>85</sup> Många områden med flerbostadshus är utformade som storkvarter, byggda i stora enheter, även om de inte kallas storkvarter. Inom området ligger utrymmen för lekplats och kommunikation på kvartersmark. De boende betalar då underhållskostnader genom högre hyra.<sup>86</sup>

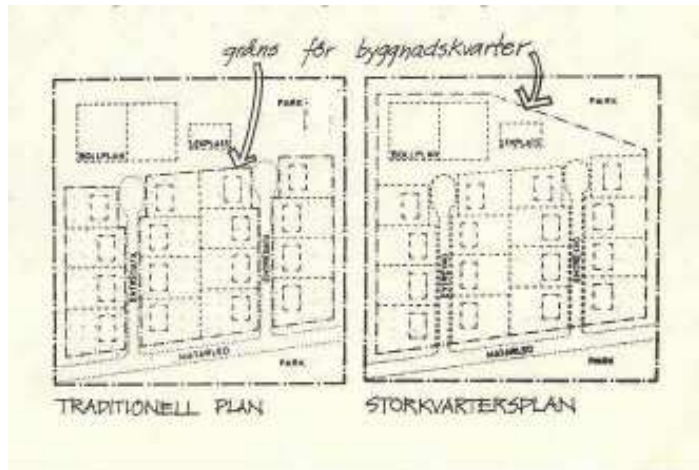


Bild 11 Två olika planprinciper. (Johansson, Olsson *Anläggningslagens tillämpning* s. 66)

När planläggning enligt storkvartersprincipen tillämpas får exploitören själv utforma bebyggelsen och gatustrukturen inom området, under förutsättning att detaljplanen med tillhörande planbestämmelserna tillåter förfarandet och det fysiska utseendet. Kommunen reglerar genom detaljplanen endast områden som ligger i anslutning till kvarteret, således inte det område som ligger inom storkvarterets gränser.

Fastigheterna inom ett storkvarter, oavsett typ av bebyggelse, samverkar och sköter de gemensamma anläggningar på kvartersmarken. Anläggningarna kan dels vara sådana anläggningar som inom andra villaområden hänförs till varje enskild fastighet såsom garage eller parkeringsutrymme, dels sådana områden som i de flesta fall brukar undantas kvartersmarken, s.k. allmän plats. Den allmänna gatan går i detta fall endast fram till kvartergränsen och vidare in i kvarteret följer en kvartersgata som förvaltas av fastighetsägarna.<sup>87</sup>

För att exploateringen och byggandet skall bli så effektivt som möjligt behövs en planutformning som gör att exploitören kan arbeta självständigt, utan att någon annan part är inblandad, med alla olika typer av anläggningar som skall utföras inom exploateringsområdet. Detta tillåts i planer som utformats i form av storkvarter. Det blir dessutom smidigare om en huvudentreprenör arbetar med alla element inom en flexibel plan än om flera företag skall samverka.<sup>88</sup>

<sup>85</sup> Johansson, Ohlsson, *Anläggningslagens tillämpning*, s. 13

<sup>86</sup> Johansson, Ohlsson, *Anläggningslagens tillämpning*, s. 62-68

<sup>87</sup> Johansson, *Storkvarter*, s. 1

<sup>88</sup> Johansson, Olsson, *Anläggningslagens tillämpning*, s. 66

Inom storkvarter har fastigheterna i regel inte utfart direkt till allmän gata utan måste för att ta sig till allmän gata passera över gemensam kvartersmark, s.k. kommunikationstomter eller kommunikationsytor. Ägarna till fastigheter i storkvarter får själva svara för anläggning och underhåll av dessa kommunikationsytor.<sup>89</sup>

### ***Traditionell planläggning***

När ett kvarter har en traditionell planläggning<sup>90</sup>, dvs. ett kvarter där kommunen ansvarar för anläggning och förvaltning av anläggningar utanför de enskilda fastigheterna, bestämmer exploatören endast över den mark som skall bli tomtmark. Kommunen anlägger lokalgatan utanför fastigheterna och bestämmer genom planläggningen utformningen av kvarteret, dvs. gatans sträckning i kvarteret, se bild 11.

Vid traditionell planläggning har varje fastighet sin egen utfart till allmän gata. Kvartersmarken utgörs endast av själva tomten och de gemensamma anläggningarna byggs på kommunens mark som kommer att utgöra allmän platsmark. Enligt bestämmelser i PBL om gatukostnader eller enligt exploateringsavtal har kommunen då rätt att ta ut gatemarksersättning och ersättning för gatubyggnadskostnader. Dock har kommunen ingen rätt att ta ut underhållskostnader från fastighetsägarna i området för allmänna gator. Drift och underhåll för dessa områden skall finansieras genom kommunalskatten.

### **2.6.1 Begränsning av markens användande**

Genom att begränsa exploateringen och ange byggnaders placering är det möjligt att genom olika markeringar i detaljplan visa var exploatören inte får bygga. För att få ta enskild mark i anspråk för ledningar eller trafik krävs inte bara att detta markerats i planen utan också ett avtal eller servitut.<sup>91</sup>

I detaljplan kan ett område inom kvartersmark, som är av gemensamt behov för flera fastigheter, ges beteckningen ”g” vilket innebär att det för detta område skall bildas en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av delägarna eller av en samfällighetsförening där alla berörda fastighetsägare som ingår i området har ansvar. Denna mark är inte allmän platsmark och skall därför fortfarande anses som kvartersmark.<sup>92</sup>

I detaljplan kan det också förekomma bestämmelser som anger att ett område inom kvartersmark ska vara tillgängligt för allmän gång-, cykel- eller körtrafik, vilket brukar betecknas med ”x” eller ”z”. All mark som är märkt med dessa tillgänglighetsbestämmelser skall oftast bedömas och hanteras som kvartersmark.<sup>93</sup>

### **2.6.2 För- och nackdelar**

Fördelar med storkvarter är att:

- Lägre produktionskostnad jämfört med om motsvarande anläggning byggs i ett traditionellt kvarter. För exploatören betyder storkvarter att de måste producera till en låg kostnad som uppfyller alla krav och normer som ställs på den typen av anläggningar.

---

<sup>89</sup> Johansson, *Storkvarter*, s. 1

<sup>90</sup> Johansson, Olsson, *Anläggningslagens tillämpning*, s. 5

<sup>91</sup> Boverket, *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*, s. 97

<sup>92</sup> [www.boverket.se](http://www.boverket.se) 2004-11-01

<sup>93</sup> [www.boverket.se](http://www.boverket.se) 2004-11-01

- Entreprenören kan utnyttja hela planområdet under hela byggtiden och arbeta ”ostört” med alla byggnader och markarbeten som skall utföras inom exploateringsområdet.
- Gatorna kan göras enklare med hänsyn till kraven på bärighet vilket gör det billigare för entreprenören att producera.

Nackdelar med storkvarter är att:

- Eftersom gatorna görs enklare med hänsyn till kraven på bärighet etc. kommer underhållet och driften att bli en större kostnad för de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen.
- Kostnadsfördelningen mellan kommun och enskild upplevs orättvis av de boende, eftersom kommunen i en del områden bekostar gator etc. medan kommunen i en del områden låter fastighetsägarna bekosta gatorna själva.
- Underhållet av kvartersmarken kan vara för komplicerat för de enskilda så de tvingas hyra in kommunen och andra fackmän för att kunna sköta samfälligheten.
- Risken finns att styrelsens sammansättning blir mer eller mindre permanent, eftersom styrelsearbetet blir för invecklat för gemene man eller att det inte finns några intresserade till styrelsearbetet.

### 2.6.3 Ersättningsmöjligheter

Som en följd av att kostnadsfördelningen kan upplevas orättvis tillämpas inom vissa kommuner en kompensationsmöjlighet för de som bor i storkvarter jämfört med boende i traditionella småhusområden. Detta regleras vanligtvis genom tomtpriset. I priset för en tomt i traditionellt kvarter ingår kommunens exploateringskostnader utifrån självkostnadsprincipen.<sup>94</sup>

Det som ingår är normalt kostnader för

- Mark
- Fastighetsbildning och förrättning enligt AL
- Gator
- Parker, grönområden

Kompensationen till storkvartersboende skall avse sådant som normalt anläggs av kommunen.

Problematiken kring det dubbla kostnadsuttaget som drabbar de som bor i områden som exploaterats som storkvarter, både avgifter och skatt, är svår. Någon riktigt bra lösning verkar inte finnas inom räckhåll och frågan är om det verkligen kan bli rättvist någon gång.

Två lösningar värda att fundera över har dock framkommit i studien för denna uppsats:

- Förslag på att delägarfastigheterna i samfälligheter skall få en *lägre skattesats* än de som bor i anslutning till kommunala anläggningar.
- Förslag på att de fastigheter som deltar i olika gemensamhetsanläggningar skall åsättas ett *lägre taxeringsvärde* och på så sätt få lägre fastighetsskatt som en kompensation för de ökade kostnaderna.<sup>95</sup>

Det första alternativet kräver en stor administrativ apparat för att skapa rättvisa. Fastigheter som tillhör gemensamhetsanläggningar är på intet sätt lika, och kan tillhöra olika många, stora och kostsamma anläggningar.

---

<sup>94</sup> Johansson, Ohlsson, *Anläggningslagens tillämpning*, s. 72-78

<sup>95</sup> Jepsen, Lavesson, Tekniska kontoret, Lomma kommun, 2004-11-03

Alternativ nummer två verkar till en början vara en enkel och bra lösning. Förslaget går ut på att fastighetsägare skulle kunna kryssa i en extra ruta på fastighetstaxeringsblanketten. Detta skulle automatiskt medföra ett minskat taxeringsvärde.<sup>96</sup>

Problemet är att lösningen ger något av ett ”moment 22”. För att fastigheten på detta sätt skall åsättas ett lägre taxeringsvärde krävs att det föreligger ett s.k. säreget förhållande. Det säregna förhållandet måste sänka marknadsvärdet med 3 % eller mer, dock minst 33 000 kr, d.v.s. 25 000 kr på taxeringsvärdesnivå.<sup>97</sup> Dessutom är det så att vid fastighetstaxering delas fastigheter in i olika riktvärdeområden. Är huvuddelen av fastigheterna i riktvärdeområde medlemmar i anläggningen, föreligger det för det första inget säreget förhållande, och för det andra tas hänsyn till att fastigheterna tillhör en gemensamhetsanläggning när området åsätts sitt riktvärde.<sup>98</sup> För att riktvärdeområdet skall få ett lägre riktvärde än omgivande områden krävs dock att anläggningen är av sådan omfattning att kostnaderna för drift och underhåll väsentligt påverkar marknadsvärdet på fastigheterna.

### 2.7 Gated Communities

I USA finns idag en stark trend att bygga skydd runt sin bostad mot potentiella yttre hot, med s.k. gated communities.<sup>99</sup> Gated communities, eller som de även kallas community associations, är ett sätt att markera gränsen mellan det privata rummet och det allmänna.<sup>100</sup> Innanför portarna till det avgränsade området är de plaster som annars är offentliga, såsom vägar, grönområden, lekplatser mer privatiserade eftersom de är så svårtillgängliga. Det är nästintill omöjligt för utomstående att ta sig innanför murarna och porten bevakas dygnet runt.<sup>101</sup>

Det finns tre olika huvudtyper av gated communities:<sup>102</sup>

- *Lifestyle Community* - Syftet är att locka till sig boende med liknande livsstil. På detta kan anläggningar inrättas som alla de boende i området är intresserade av.
- *Prestige Community* - Snabbast växande formen av gated communities. Genom denna form vill invånarna säkerställa den sociala status de uppnått genom att köpa fastigheten. Genom denna form av gated communities säkras markvärdet.
- *Security zone Community* - Genom denna form av gated communities skyddar invånarna sig från kriminalitet, trafik m.m. Denna form uppträder främst i centrala delar av städer.

#### 2.7.1 Grindsamhällen i Sverige

Även i Sverige finns tendenser till att skapa slutna rum för att skydda sig från bl.a. den ökande brottsligheten. Myndigheterna förespråkar ett öppet samhälle medan det faktiska förfarandet går åt motsatt riktning i de flesta fall. Människan har ett ökat krav på trygghet och säkerhet vilket leder till ett alltmer slutet samhälle. Bildandet av gemensamhetsanläggningar

---

<sup>96</sup> Jepson, Lavesson, Tekniska kontoret, Lomma kommun, 2004-11-03

<sup>97</sup> Wieslander, SVEFA Malmö, 2004-11-11

<sup>98</sup> Samuelsson, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, 2004-11-11

<sup>99</sup> [http://miljoforskning.formas.se/java/public/Public?app\\_name=WebDocument&idocument=132](http://miljoforskning.formas.se/java/public/Public?app_name=WebDocument&idocument=132)  
2004-11-16

<sup>100</sup> <http://www.hgo.se/kulturgeografi/Gated.html> 2004-11-16

<sup>101</sup> Nählstedt, Uhr, *Gated Communities*, s. 44

<sup>102</sup> Nählstedt, Uhr, *Gated Communities*, s. 45-46

har ökat markant de senaste 15 åren, se kapitel om samfälligheter. Om detta dras till sin spets bildas små grindsamhällen, gated communities.<sup>103</sup>

Grundprincipen i PBL är att mark får användas för bebyggelse om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (PBL 2 kap. 3 §). För att kunna sätta upp murar eller plank runt ett område krävs bygglov (PBL 8 kap. 2 § 7 p.) Muren eller planket påverkar i sin tur rätten att nyttja allmän mark, vilket strider mot allemansrätten. Allemansrätten som innebär att ingen kan förbjuda någon att beträda allmän plats. Med andra ord berättigar den oss att vistas på någon annans mark, dock ej tomtmark. Dock måste hemfridszonen, vilken är inom synhåll från huset, respekteras och att ens uppehåll inte medför skaderisker.<sup>104</sup>

Vad gäller andra övervakningssystem som ökar tryggheten, såsom övervakningskameror, regleras användningen av dessa i Lagen om användning av övervakningskameror och rätten att nyttja dessa prövas i länsstyrelsen. Länsstyrelsen skall främst företräda och samordna statens intressen i den fysiska planeringen.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Klarqvist, B., *Inga enkla grejer - Trygghet och mänsklighet som brottsförebyggande projekt*, s. 26

<sup>104</sup> Nählstedt, Uhr, *Gated Communities*, s. 46

<sup>105</sup> Nählstedt, Uhr, *Gated Communities*, s. 47

### 3 Fallstudier

Fallstudien har genomförts i fyra bostadsområden i tre kommuner som Skanska Nya Hem Öresund, nedan kallat exploatören eller Skanska, exploaterat och varit beställare för. Kommunerna valdes utifrån storlek, geografiskt läge samt attraktivitet för exploatörer. Samtliga kommuner är i dagsläget mycket attraktiva att bosätta sig i och ligger alla utmed Öresunds kustlinje. Det som skiljer dem åt är framförallt storleken och befolkningmängden.

Områdena som valdes är Fjärilsbyn I, II och Kristinebergs by i Malmö Stad, Ramlösagården I, II i Helsingborgs Stad samt Lerviks hage i Lomma kommun. Områdena har valts utifrån läge, storlek och tidpunkt för exploatering. Fjärilsbyn I och II samt Ramlösagården I och II har bebyggts under de senaste två åren, Kristinebergs by och Lerviks hage håller på att byggas. Plankartorna för respektive område återfinns i bilaga 1 och en fullständig kalkyl över kostnaderna för anläggandet av allmänna områden i respektive fallstudieområde i bilaga 2.

Skanska Nya Hem Öresund har en god relation med samtliga av de kommuner som studerats.<sup>106</sup> Processen att exploatera för ny bostadsbebyggelse sker genom ett nära samarbete mellan exploatör och kommun. Detaljplaner har i samtliga fall tagits fram genom en samverkan mellan kommun och exploatör. Därmed har exploatören ett relativt stort inflytande över planens utformning.

#### 3.1 Malmö Stad

Malmö Stad är Sveriges tredje största stad och har ett invånarantal på 270 000. Malmö ligger i en expansiv region och byggs ständigt ut. Malmö har två större utbyggnadsområden, dels Västra hamnen med Universitetholmen, dels området i södra Malmö i anslutning till Öresundsförbindelsen, med Bunkeflostrand, Hyllie och Svågertorp, och yttre ringvägen. Målet i bostadsförsörjningsprogrammet, som kommunen tagit fram, är att färdigställa 1050 bostäder år 2004 och ytterligare 1000 bostäder år 2005. Av dessa bostäder är majoriteten i flerbostadshus.<sup>107</sup>

#### Exploatering i kommunen<sup>108</sup>

I Malmö sker huvuddelen av exploateringen idag på kommunal mark. Detta i enlighet med bostadsförsörjningsprogrammet som kommunen tagit fram, vilket anger att den största andelen av exploatering för ny bostadsbebyggelse skall ske på kommunal mark.

Paragraferna PBL 6 kap. 17, 19, 24 §§ och PBL 14 kap. 1 §, om kommunens rätt och skyldighet att ta mark som skall utgöra allmän platsmark i anspråk, tillämpas inte direkt. Dock är både hos kommunen och övriga avtalsparter medvetna om att lagarna finns.

Genom en försiktig marknadsbedömning beräknas markpriserna i Malmö. Markpriset är det samma oavsett om det är professionella exploatörer eller om det är privatpersoner som köper marken. Dock blir markpriset något högre om marken säljs som stycketomter, eftersom kommunen då gör all markberedning och bekostar anläggningar som skall finnas i anslutning till eller inom kvarteret, t.ex. gata, miljöstation och lekplats. Om istället exploatören själv

---

<sup>106</sup> Enligt uppgift från samtliga parter i intervjuer.

<sup>107</sup> [www.malmo.se/see/servlet/SeeController?cmd\\_type=document&nid=71](http://www.malmo.se/see/servlet/SeeController?cmd_type=document&nid=71) 2004-10-25

<sup>108</sup> Framställningen bygger på intervju med Jan Holmberg och Anita Wallin, Fastighetskontoret, Malmö Stad 2004-10-25



---

skall anlägga sådana anläggningar kan avtal om ansvarsfördelningen av anläggandet av olika anläggningar ge avdrag. Eftersom bristen på hyresrätter i kommunen är överhängande, ges även avdrag på markpriserna till de som vill bygga hyresrätter.

När kommunen skriver avtal med exploatörer använder de sig av markanvisningsavtal eller exploateringsavtal. Dessa avtal måste vara godkända innan detaljplanen antas eftersom det är detaljplanen som ger bygglov. Föravtal förekommer sällan men tecknas vid behov, t.ex. vid lite större exploateringar i kommunen. Generalplanekostnader förekommer sällan i exploateringsavtalen. Kommunen anser att den enskilda fastigheten inte skall belastas mer än vad den har nytta av, vilket är i enlighet med PBL 6 kap. Generalplanekostnader förekommer inte alls i markanvisningsavtalen, då kommunen står för alla exploateringskostnaderna. Ett exempel är i Hyllie där kommunen säljer marken inom exploateringsområdet till ett marknadsvärde, men står för alla exploateringskostnader för den allmänna platsmarken. Kommunen menar att det annars hade varit ett alldeles för komplicerat och i stort sett omöjligt projekt att genomföra.

### ***Allmänna områden***

Vad gäller anläggningskostnaderna för allmän platsmark åläggs dessa i regel de nyexploaterade fastigheterna. Om det finns angränsande befintlig bebyggelse skall anläggningskostnaderna av allmän platsmark egentligen fördelas genom en gatukostnadsutredning. Detta anser dock Malmö Stad vara en omöjlighet, eftersom det skulle vara svårt att motivera de boende i befintlig bebyggelse till att betala om de är nöjda som det är.

Malmö jobbar med olika nivåer av parker och för varje nivå är det definierat vilka som ska betala:

- *Gröning mellan bostadsområden* - Fastigheterna i de nyexploaterade områdena betalar anläggningskostnaderna.
- *Stadsdelspark* - En del av parken finansieras via skattemedel, en del betalar fastigheterna i de nyexploaterade områden för.

Kommunen gör i varje fall en skälighetsbedömning för hur anläggningskostnaderna skall fördelas. Om det är en större anläggning i form av större lekplatser eller grönytor som skall anläggas förläggs dessa oftast på allmän platsmark. Kommunen anser att gemensamhetsanläggningar är lämpligare om det handlar om mindre anläggningar. De anser sig ha ett ansvar för att se till att de anläggningar för vilka gemensamhetsanläggningar bildas, i dessa sammanhang, är möjliga att driva på ett enkelt sätt och att de är lagom stora. Annars är det lämpligare att de får utgöra allmänna anläggningar. Kommunen undviker att låta mer komplicerade anläggningar, såsom VA-anläggningar, utgöra gemensamhetsanläggningar eftersom de är tuffa att sköta för lekmän i en samfällighetsförening. Kommunen anlägger alla gator med samma standard, oavsett om de ska förvaltas som samfällighet eller av kommunen.

Kommunen har svårt att ange några generella riktlinjer för när de använder sig av gemensamhetsanläggningar och när de använder sig av allmän platsmark. En tumregel är att om området ligger inom exploateringsområdet/kvarteret blir det gemensamhetsanläggning. Varje plan måste bedömas för sig och det är det som totalt sett är bäst som väljs.

Kommunen anser att den största fördelen med allmän platsmark är att det är en ”ren” lösning, utan konstigheter juridiskt sett. En av fördelarna med gemensamhetsanläggningar å sin sida att det i vissa fall är enklare att en och samma exploatör projekterar och bygger allt.

Samordningen kan annars bli för komplicerad. En annan fördel med gemensamhetsanläggningar är att underhållet sköts, till det pris och den nivå de boende önskar. De sköts också ofta bättre än de kommunala anläggningarna då enskilt intresse finns.

### 3.2 Fjärilsbyn, Bunkeflostrand

Limhamn-Bunkeflo är en av Malmö Stads tio stadsdelar och ligger i sydvästra delen av Malmö. Stadsdelen har ett invånarantal på 31 000 och är till ytan den största. Bunkeflostrand fungerar idag som ett eget litet samhälle. I samhället finns daghem, skola från sexårsverksamhet till nionde klass och ett begränsat affärsutbud.



Bild 12 Bunkeflostrands lokalisering i förhållande till centrala Malmö.

#### 3.2.1 Beskrivning av området

##### Läge

Fjärilsbyn är belägen i Bunkeflostrands östra del. Bunkeflostrand ligger söder om Malmö precis vid kusten nära Öresund och Öresundsbron. Från Bunkeflostrand kan boende på orten lätt ta sig in till Malmö med antingen cykel, buss eller bil.



Bild 13 Fjärilsbyns läge i Bunkeflostrand.

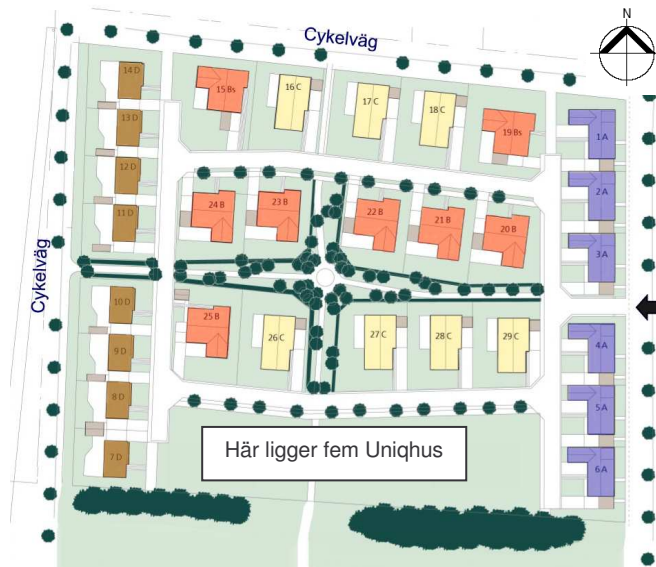
Fjärilsbyn begränsas av Per Josephssons väg i öster, bostadsområdet kring Bettina Olssons väg i väster, ytterligare exploateringsområde i söder, som Skanska skall exploatera, och Gottorpsvägen i norr.



## Bebyggelse

Skanska exploaterade Fjärilsbyn i två etapper. Bebyggelsen varierar från stora villor (Uniqhus) till effektivt planerade småhus, samtliga med tillhörande trädgård i varierande storlek. Uniqhus är en villa med öppen planlösning i dansk arkitektur. Alla ytter- och innerväggar är av tegel och behandlade med en tunn puts. Samtliga hus har upplåtits som äganderätter.

Den första etappen omfattade 29 hus. Inom första etappen uppförde Skanska även fem Uniqhus. Inflyttning skedde under våren och sommaren år 2003.



**Bild 14** Situationsskiss över Fjärilsbyn I

Andra etappen ligger precis norr om Fjärilsbyn I och omfattar 33 hus. Vidare pågår exploatering för ytterligare sju Uniqhus i andra etappen. Inflyttning skedde under våren år 2004 och inflyttning i Uniqhusen under hösten 2004



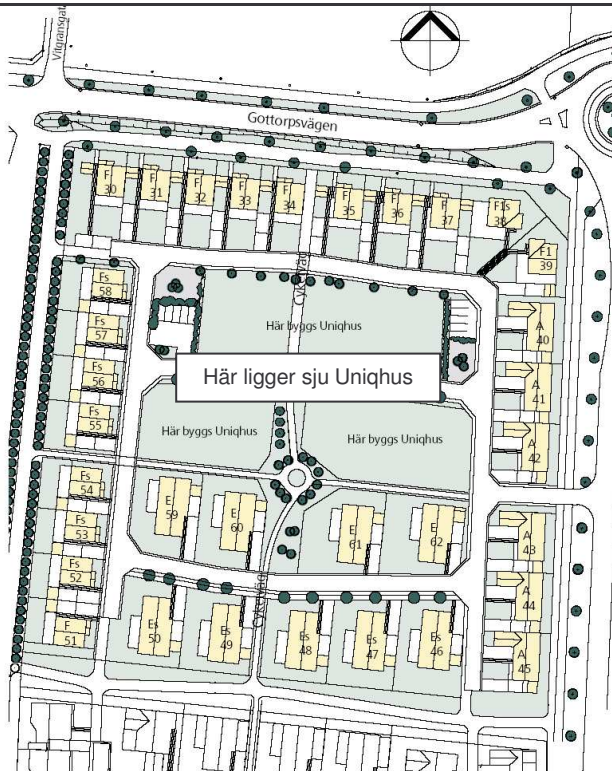


Bild 15 Situationsskiss över Fjärilsbyn II

### 3.2.2 Allmänna områden

#### Allmän platsmark

De två bostadskvarteren, Fjärilsbyn I och II, nås med bil i öster ifrån Per Josephsons väg. Denna gata, s.k. huvudgatan i detaljplanen, den genomgående gång- och cykelvägen mellan de två bostadskvarteren samt parken i anslutning till kvarteren utgörs av allmän platsmark, enligt detaljplanen.

Huvudgatan har anlagts av kommunen på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Skanska har ersatt kommunen för en del av dessa gatukostnader, enligt exploateringsavtalet s.k. gatukostnadsbidrag. Vidare har en park om området anlagts av kommunen söder på allmän platsmark, alltså även den med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har även fått viss ersättning för anläggandet av denna park från Skanska. I och med huvudmannaskapet ansvarar kommunen för underhållet och driften av anläggningarna.

Vidare har Skanska på allmän platsmark anlagt en genomgående gång- och cykelväg, mellan Fjärilsbyn I och II, och väster om området en park, med bl.a. gång- och cykelväg. Efter färdigställandet har Skanska lämnat över dessa anläggningar till kommunen för kommunal förvaltning.

#### Kvartersmark

Inom området är fastigheterna anslutna till kvartersgata som exploitören anlagt i samband med exploateringen av fastigheterna. Kvartersgatan utgör en gemensamhetsanläggning som fastighetsägarna tillsammans förvaltar och ansvarar för.

På ett mindre område i norra delen av detaljplaneområdet har en samfällighet, Bunkeflostrand s:17, bildats med bl.a. gång- och cykelväg. Även denna skall förvaltas av fastighetsägarna i Fjärilsbyn.

### **3.2.3 Kostnader för allmänna områden**

Fastighetsägarna i området finansierade i förlängningen anläggandet av alla typer av allmänna områden i Fjärilsbyn I och II. Delar av kostnaderna för anläggandet av huvudgatan och parken, som skall ligga på allmän platsmark, betalar exploitören ett exploateringsbidrag på 4 150 000 kr. Resterande del av anläggningskostnaderna står övriga exploitörers kunder och skattekollektivet för. Till skötseln av dessa anläggningar bidrar fastighetsägarna sedan endast genom skattsedeln, precis som övriga kommuninvånare.

Gatorna och gång- och cykelvägarna inom kvarteret som Skanska anlade överlämnades senare de till medlemmarna, fastighetsägarna, i samfälligheten. Det är därmed deras ansvar att sköta snöskottning, gräsklippning och liknande nödvändiga åtgärder.

Kostnaden för drift och underhåll täcks upp av medlemsavgifter. Anläggningskostnaderna för de områden som kommer att utgöra gemensamhetsanläggningar och bidraget till kommunens anläggningskostnader av allmän platsmark ingår i underlaget för beräkning av huspriserna.

Kostnaden för anläggandet av allmänna områden per byggrätt i Fjärilsbyn I och II finns redovisade i tabellerna nedan.<sup>109</sup>

Kostnadspost	(kr/byggrätt)	Kostnadspost	(kr/byggrätt)
Anläggandet av gemensamhetsanläggning	161 000	Anläggandet av gemensamhetsanläggning	151 000
Anläggandet av allmän platsmark	61 000	Anläggandet av allmän platsmark	52 000
<b>Totalt för anläggandet av allmänna områden</b>	<b>222 000</b>	<b>Totalt för anläggandet av allmänna områden</b>	<b>203 000</b>

**Tabell 1** Kostnader för allmänna områden, inklusive anläggning av och anslutningsavgift för VA, i Fjärilsbyn I respektive Fjärilsbyn II.

Kostnaderna för allmänna områden för de olika etapperna i Fjärilsbyn är likvärdiga. Främsta anledningen till att kostnaderna är något lägre per byggrätt i Fjärilsbyn II än i första etappen är att det i andra etappen ingår fler hus. Utformningarna av områdena är förutom detta faktum mycket lika. Den enda större skillnaden, förutom antalet hus, är att kvartersgatan är något längre i Fjärilsbyn II.

### 3.3 Kristinebergs By, Malmö Stad

Kristinebergs by ligger i en av Malmös tio stadsdelar, Oxie. Oxie är beläget i Malmös sydöstra utkant. I stadsdelen bor drygt 10 000 personer, och där finns en välutbyggd för- och grundskola.<sup>110</sup> I Oxie planeras en rad olika exploateringsprojekt att genomföras de närmaste åren. Fram till och med år 2006 är avsikten att uppföra knappt 400 bostäder i stadsdelen. Majoriteten av den befintliga bebyggelsen är uppförd efter år 1971.<sup>111</sup>



**Bild 16** Oxie och Kristinebergs bys lokalisering i förhållande till centrala Malmö.

<sup>109</sup> Siffrorna i kalkylen är ungefärliga och bygger på uppgifter lämnade av Skanska Nya Hem Öresund.

<sup>110</sup> [www.malmo.se/see/servlet/SeeController?cmd\\_type=document&nid=374](http://www.malmo.se/see/servlet/SeeController?cmd_type=document&nid=374) 2004-11-09

<sup>111</sup> [www.malmo.se/see/servlet/SeeMedia?id=30737](http://www.malmo.se/see/servlet/SeeMedia?id=30737) 2004-11-09

### 3.3.1 Beskrivning av området

#### Läge

Kristinebergs by är belägen i sydöstra utkanten av Malmö, och ingår i ett större exploateringsområde, i detaljplan kallat Kristineberg Syd. Mer precis lokalisering är öster om Käglingevägen och norr om Galgebacksvägen. Området har goda kommunikationsmöjligheter med centrala Malmö men även med andra delar av södra Skåne och Danmark. Avståndet till Malmö är ca tio minuter med bil, och bussförbindelserna med centrala delarna är goda. Dessutom finns pågatågstationer till Malmö-Ystad förbindelsen i närheten.

I Kristineberg Syd kommer Skanska, Dérome och Myresjöhus anlägga ett kvarter var som tillsammans kommer att utgöra ett nytt bostadsområde. Öster om det nya bostadsområdet kommer en stor park, s.k. stadsdelspark, anläggas av kommunen.

Norr om Kristinebergs by ligger Kristinebergs gård, som är ett exploateringsområde som HSB är byggherre för. Enligt planförslaget kommer villor och flerbostadshus att uppföras där.

#### Bebyggelse

Exploateringsområdet är planerat så att respektive exploitörs område utgör ett eget storkvarter. I hela området kommer ca 150 småhus i enhetlig stil att uppföras<sup>112</sup>.

Skanska bygger i sitt exploateringsområde; Kristinebergs by, 47 friliggande villor varav 37 en och en halvplans hus och tio enplans hus, med upplåtelseformen äganderätt. Skanskas område planeras vara inflyttnings klart från och med våren 2005.



Bild 17 Situationskiss över Kristinebergs by.

<sup>112</sup> [www.malmo.se/see/servlet/SeeMedia?id=30737](http://www.malmo.se/see/servlet/SeeMedia?id=30737) 2004-10-13



### 3.3.2 Allmänna områden

Uppdelningen av de allmänna områdena i kvartersmark och allmän platsmark görs genom detaljplanen. Kostnader för anläggandet av allmän platsmark regleras i exploateringsavtalet. I detta fall framgår utav avtalet att exploatören skall erlægga ett exploateringsbidrag om 2 700 000 kr för ”gatukostnader”. I denna summa ingår anläggningar som kommunen ansvarar för anläggandet av och framtida drift och underhåll.

#### Allmän platsmark

Parken öster om områdena, samt lokalgatan som leder fram till kvartersgatan anläggs och förvaltas av kommunen. Dessa områden kommer att utgöra s.k. allmän platsmark, för vilken kommunen står för underhålls- och driftskostnaderna.

#### Kvartersmark

Centralt i kvarteret kommer en grönyta för lek och andra aktiviteter att anläggas på kvartersmark. Dessutom kommer en lekplats att inrättas i anslutning till ovan nämnda grönyta. Även gator anläggs inom kvarteret på kvartersmark. För ovanstående anläggningar kommer gemensamhetsanläggningar att upprättas. Dessa kommer att underhållas och skötas av fastighetsägarna i området genom en samfällighetsförening.

### 3.3.3 Kostnader för allmänna områden

Husköparna i området finansierar i förlängningen anläggandet av alla typer av allmänna områden. För stadsdelsparkens anläggande betalar de endast ett bidrag till kommunen för de totala kostnaderna, resterande står övriga exploatörers kunder och skattekollektivet för. Till skötseln av den bidrar de sedan endast genom skattesedeln, precis som övriga kommuninvånare. I detta fall bidrar Skanska, i förlängningen deras husköpare, med 2 700 000 kr. Gatorna och grönytona inom kvarteret anlägger Skanska och därefter överlämnas de till medlemmarna i samfälligheten. Det är därmed deras ansvar att sköta snöskottning, gräsklippning och liknande nödvändiga åtgärder. Kostnaden för drift och underhåll täcks upp av medlemsavgifter. Anläggningskostnaderna för de områden som kommer att utgöra gemensamhetsanläggningar och bidraget till kommunens anläggningskostnader av allmän platsmark ingår i underlaget för beräkning av huspriserna.

Kostnaden för anläggandet av allmänna områden per byggrätt i Kristinebergs By finns redovisade i tabell 2 nedan.<sup>113</sup>

Kostnadspost	(kr/byggrätt)
Anläggandet av gemensamhetsanläggning	105 000
Anläggandet av allmän platsmark	59 000
<b>Totalt för anläggandet av allmänna områden</b>	<b>164 000</b>

**Tabell 2** Kostnader för allmänna områden, inklusive anläggning av och anslutningsavgift för VA, i Kristinebergs by.

<sup>113</sup> Siffrorna i kalkylen är ungefärliga och bygger på uppgifter lämnade av Skanska Nya Hem Öresund.

### **3.4 Helsingborgs Stad**

Helsingborgs kommun är beläget i nordvästra Skåne och ligger 60 mil sydväst om Stockholm och 6 mil norr om Malmö. Till Helsingör, på andra sidan Öresund, är det 4 km. Kommunen har drygt 130 000 invånare och förutom staden Helsingborg, där det bor 85 000 personer, består kommunen av ytterligare 13 samhällen. Staden ligger vid västkustbanan och just där Europavägarna E4 till Stockholm och E6 till Oslo korsar varandra.

#### **Exploatering i kommunen<sup>114</sup>**

Helsingborgs kommun är en stor markägare i kommunen och det vanligaste är att exploatören köper mark av kommunen för att exploatera. Mark som säljs till exploatörer åsätts marknadspris, som minskas med de kostnader som exploatören har för att anlägga kvartersgata. Radhustomter, dvs. mindre tomter, har ett marknadsvärde som motsvarar ca 75-80 % av villatomters pris. Kommunen gör ingen skillnad på priset om tomten ligger vid en kommunal gata eller om den ligger vid en gata som är inrättad som gemensamhetsanläggning.

Beräkningar för hur mycket varje fastighet/exploatörområde skall bidra med till allmän platsmark sker genom förhandling med exploatören. Kommunerna prissätter stycketomter på kostnadsbasis. Priserna skall ligga relativt lågt och inte vara marknadsledande.

Då Helsingborgs Stad hade sålt tomtmark till underpris i Norra Hamnen, dömdes de i Göteborgs Kammarrätt för att ha riktat stöd till enskilda näringsidkare, vilket strider mot KomL 2 kap 8 § 2st. Kammarrätten hävdade att det inte fanns några särskilda omständigheter som motiverade en försäljning till underpris.<sup>115</sup> Stycketomter kan säljas billigare, utan att det strider mot detta lagrum, om de fördelas enligt ett kösystem. Detta är dock ej möjligt om försäljning sker till en exploatör, eftersom då skulle det även behövas ett kösystem för exploateringsområden.

Kommunen använder sig inte av föravtal eftersom de anser att det inte finns nåt värde för kommunen, då de har en väldigt god relation till de flesta exploatörer. I Helsingborgs Stad används inte markanvisningsavtal utan alla avtal benämns exploateringsavtal, oavsett om exploateringen sker på kommunal eller privat mark. Helsingborgs Stad anser sig alltid kunna precisera de generalplanekostnader som finns i exploateringsavtalet. Dock går de ofta till framtida anläggningar, men kommunen menar att det annars inte skulle finnas ekonomiska möjligheter för kommunen att växa. I Skanskas exploateringsområde, Ramlösagården I och II omfattade generalplanekostnaderna en trafikplats som skall byggas i anslutning till bostadsområdet. Dock kan inte kommunen säga när utbygganden skall ske.

#### **Allmänna områden**

Detaljplanen för ett exploateringsområde tar kommunen fram i tillsammans med exploatören. I Helsingborgs kommun antas exploateringsavtalet och detaljplanen vid samma fullmäktigemöte. Det viktiga är att exploateringsavtalet klubbas före detaljplanen, eftersom det är den senare som ger byggrätten. Kommunen styr markanvändningen genom detaljplanen. Dock styr kommunen inte alltid själva utformningen av ett exploateringsområde, förutom det som regleras i detaljplanen, såsom placering av hus och gator etc. Denna typ av planläggning kallas storkvarter. I dessa fall anlägger kommunen lokalgatan där kvartersgatan

---

<sup>114</sup> Framställningen bygger på intervju med Dick Johansson, Mark- och exploateringsenheten, Helsingborgs Kommun 2004-10-12

<sup>115</sup> Kammarrätten i Göteborg, dom 1999-06-23 i mål 8038-1997.



skall anslutas, vilket medför att de kan styra placeringen av gatorna inom kvarteret till viss del. Ett exempel på detta finns i Skanskas exploateringsområde Ramlösagården, där kommunen på detta sätt reglerade var infarten till området skall vara.

Paragraferna PBL 6 kap. 17, 19, 24 §§ och PBL 14 kap. 1 §, om kommunens rätt och skyldighet att ta mark som skall utgöra allmän platsmark i anspråk, tillämpas inte direkt. Dock är både hos kommunen och övriga avtalsparter medvetna om att lagarna finns. All marköverlåtelse mellan kommun och exploatör regleras i exploateringsavtal. Det finns inget tvång att ingå ett exploateringsavtal för någon part, därför använder kommunen sig inte av lagtvång utan allt sköts genom förhandlingar.

I Helsingborgs Stad exploateras marken efter principen att allt som är genomgående, oavsett om det är gata, gång- och cykelväg eller park, skall denna vara allmän platsmark. Kommunen anlägger endast större lekparker som skall betjäna flera bostadsområden utanför kvarteren på allmän platsmark. På den allmänna platsmarken i anslutning till nyexploaterade bostadsområden tillämpas alltid kommunalt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap förekommer inte i kommunens nyexploaterade bostadsområden. Möjligtvis kan det finnas någon allmän platsmark kvar med enskilt huvudmannaskap där byggnadsplaner, innan PBL:s tillkomst, tillämpades dvs. utanför stan. Kommunen ändrade de flesta byggnadsplaner år 1994 då ansvaret lades över till kommunalt huvudmannaskap. Idag använder kommunen sig av gemensamhetsanläggningar istället för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Största fördelen med gemensamhetsanläggningar som kommunen ser det är att det då blir rätt underhållsnivå. Det blir den nivå som fastighetsägarna vill ha och är villiga att betala för.

### **3.5 Ramlösagården, Helsingborgs Stad**

Ramlösagården ligger i stadsdelens Ramlösa i Helsingborgs tätort. Stadsdelen har ett invånarantal på drygt 4600.



**Bild 18** Ramlösagårdens lokalisering i förhållande till Helsingborgs tätort.

#### **3.5.1 Beskrivning av området**

##### **Läge**

Området Ramlösagården ligger sydost om centrala Helsingborg med ett cykelavstånd från centrum på ca 20 min.



**Bild 19** Ramlösagårdens läge i förhållande till befintlig bebyggelse.

Ramlösagården omfattar en areal om ca 20 500 kvm och området begränsas av Österleden i öster, bostadsområdet kring Birkagatan i väster, Clausgatan i söder och Gustavsvägen i norr.

### Bebyggelse

Detaljplanen för ramlösagården ger möjlighet att uppföra 112 lägenheter fördelat på friliggande villor, gruppbyggda villor och radhus. Inom området finns även ett kvarter som omfattar 16 700 kvm avsett för skol- och idrottsbebyggelse och bredvid särskilt boende. I östra delen finns även fyra kvarter avsett för verksamhet som omfattar 28 800 kvm.

Den del av Ramlösagården som Skanska exploaterat är byggd i två etapper. Första etappen innefattar 15 enplansvillor i två olika storlekar, 118 kvm och 129 kvm med olika planlösningar.



**Bild 20** Situationsplan över Skankas projekt, Ramlösagården I

Andra etappen exploaterades väster om Ramlösagården I. I anslutning till de båda exploateringsområdena, mittemellan etapperna, har kommunen sålt fribyggartomter. Andra etappen innefattade 37 tvåplansvillor i tre olika storlekar, 120 kvm, 140 kvm samt 160 kvm med olika planlösningar.



**Bild 21** Situationsplan över Skanskas projekt, Ramlösagården II, väster om Ramlösagården I

Husen upplåts som äganderätt och en gemensamhetsanläggning har bildats för områdets gemensamma ytor. Denna gemensamhetsanläggning omfattar kvartersgata och två miljöstationer som ligger i anslutning till området. Vidare har Skanska byggt 7 Uniqhus sydöst om Ramlösagården I.

### 3.5.2 Allmänna områden

#### Allmän platsmark

Det övergripande, genomgående gatunätet och grönstrukturen utgörs av allmän platsmark. Lokalgatorna är i sin tur anslutna till kvarteren och kvartersgatorna. Lokalgatorna är kommunalt anlagda och har kommunalt huvudmannaskap. Lokalgatorna är 6,0 m breda och bebyggelsen ligger 7,5 m från lokalgatans mitt.

I området finns även genomgående grönområde som även dessa är kommunala. Inom dessa områden ansvarar kommunen för underhållet och driften av anläggningarna.

I områdets östra del har en fördröjningsdamm anlagts som skall ta hand om dagvattnet lokalt. Mellan kvarteren finns även skåldiken som skall fördröja dagvattnets vattenflöde till Lussebäcken som ingår i Rååns avrinningsområde. Dessa anläggningar ligger på allmän platsmark och drivs och underhålls av kommunen.

#### Kvartersmark

Inom kvartersområdet är fastigheterna anslutna till kvartersgata som exploitören anlagt i samband med exploateringen av fastigheterna. I Ramlösagården är endast själva kvartersgatan som är gemensamhetsanläggning, medan VA-anläggningarna i kvartersgatan inom kvarteret är kommunalt. Även de ytor som är avsedda för kvarterspark har exploitören anlagt. Dessa anläggningar utgör tillsammans en gemensamhetsanläggning som fastighetsägarna tillsammans förvaltar och ansvarar för.

### 3.5.3 Kostnader för allmänna områden

Fastighetsägarna i området finansierade i förlängningen anläggandet av alla typer av allmänna områden i Ramlösagården I och II. Det genomgående gatunätet och grönstrukturen utgörs av allmän platsmark. Delar av kostnaderna för anläggandet av gatunätet och grönstrukturen är exploatören med och betalar för genom ett exploateringsbidrag på 7 000 000 kr. Resterande del av anläggningskostnaderna står övriga exploatörers kunder och skattekollektivet för. Exploateringsbidraget skall även täcka en del av anläggningskostnaderna för en trafikplats som skall ligga i direkt anslutning till Ramlösagården I och II. Till skötseln av dessa anläggningar bidrar fastighetsägarna sedan endast genom skattsedeln, precis som övriga kommuninvånare.

Gatorna och gång- och cykelvägarna inom kvarteret som Skanska anlade överlämnades efter anläggandet till medlemmarna, fastighetsägarna, i samfälligheten. Det är därmed deras ansvar att sköta snöskottning, gräsklippning och liknande nödvändiga åtgärder.

Kostnaden för drift och underhåll täcks upp av medlemsavgifter. Anläggningskostnaderna för de områden som kommer att utgöra gemensamhetsanläggningar och bidraget till kommunens anläggningskostnader av allmän platsmark ingår i underlaget för beräkning av huspriserna.

Kostnaden för anläggandet av allmänna områden per byggrätt i Ramlösagården I och II finns redovisade i tabell 3 nedan.<sup>116</sup>

Kostnadspost	(kr/byggrätt)
Anläggandet av gemensamhetsanläggning	158 000
Anläggandet av allmän platsmark	119 000
<b>Totalt för anläggandet av allmänna områden</b>	<b>277 000</b>

Tabell 3 Kostnader för allmänna områden, inklusive anläggning av och anslutningsavgift för VA, i Ramlösagården I och II.

### 3.6 Lomma kommun

Lomma kommun är en liten kommun belägen på Skånes västkust, utmed Öresund. Norr om Lomma kommun finns Kävlinge kommun, Burlövs kommun i söder och i väster ligger Lunds och Staffanstorps kommuner. Kommunen har ca 18000 invånare.<sup>117</sup> Kommunen omfattar två större samhällen Lomma och Bjärred. Efter en tioårsperiod med relativt låg bostadsproduktion i kommunen, har det nu tagit fart igen.

I Lomma kommun pågår idag många exploateringsprojekt för bostäder bl.a. i hamnen, kallat Lomma Hamnprojekt, Öster Borgeby i Bjärred och i västra utkanten av Lomma tätort, Lerviks hage. Kommunen avser att fram till och med år 2009 bygga 1254 bostäder.<sup>118</sup> I norra delen av kommunen ligger Bjärred. Tidigare fanns en klyfta i kommunen mellan

<sup>116</sup> Siffrorna i kalkylen är ungefärliga och bygger på uppgifter lämnade av Skanska Nya Hem Öresund.

<sup>117</sup> [www.lomma.se](http://www.lomma.se) 2004-11-04

<sup>118</sup> Bostads- och markförsörjningsprogram, Lomma kommun s. 1-2

---

tjänstemännens Bjärred och arbetarnas Lomma. Denna har med tiden minskat och försvunnit helt. Numera är det lika eftertraktat att bo i Lomma som i Bjärred.<sup>119</sup>

I Lomma kommun sker den största delen av nyexploateringen på mark som ägs av exploatören. Skanska exploaterar uteslutande på egen mark i Lomma kommun. I vissa fall genomförs små byten av mark inom exploateringsområdet.<sup>120</sup>

### Exploatering i kommunen<sup>121</sup>

I Lomma kommun är många olika exploateringsprojekt på gång. Det fanns en tid då kommunen bad exploatörer att bygga just i Lomma. Numera är det tvärtom och kommunen får säga nej till vissa exploatörer då det inte finns tillräckliga resurser för att t.ex. bygga ut infrastrukturen, handlägga planärenden och begränsad tillgång på mark. Majoriteten av projekten sker på privatägd mark. Det förekommer även projekt på kommunalägd mark, samt vissa sker på mark som delvis är kommunalägd och delvis exploatörägd.

Oavsett om exploateringen sker på kommunens eller någon annans mark, benämns genomförandeavtalet exploateringsavtal. Detta görs även om det i grund och botten handlat om en markanvisningstävling, och är ett rent markanvisningsavtal. Exploateringsavtalet och detaljplanen vinner laga kraft vid samma kommunfullmäktigesammanträde. Dock antas oftast detaljplanen innan exploateringsavtalet antas av respektive nämnd. Arbetsgången är på detta sätt eftersom exploateringsavtalet till stor del bygger på detaljplanen. Lomma kommun reglerar tre typer av kostnader i exploateringsavtalet:

- *Granskningskostnader*, tas ut för granskning av exploatörernas ritningar. Detta görs framförallt för att se till att de följer de normer som kommunen har satt upp för vilken standard gatorna skall hålla m.m.
- *Anslutningsavgifter* för vatten och avlopp.
- *Allmänna lednings- och gatukostnader*, kostnader som är jämförbara med generalplanekostnader. Dessa är nödvändiga för kommunen att ta ut för att kunna växa, då det inte finns någon möjlighet att finansiera expansion med övriga medel och resurser som kommunen har till sitt förfogande.

Lomma kommun har upprättat normer för hur gator m.m., som skall utgöra gemensamhetsanläggningar, skall utformas. Allt från schaktning till hur återfyllandet skall ske finns reglerat i dessa föreskrifter. Detta är ett medel för att motverka risken att kvaliteten blir sämre på anläggningar för vilka kommunen inte skall vara huvudman. Det är även ett sätt att skydda de enskilda som skall stå för framtida drift- och underhållskostnader, så att kostnaderna inte blir alltför höga. Normerna läggs som bilaga till samtliga exploateringsavtal som skrivs i kommunen.

I vissa projekt jobbar kommunen med föravtal. Dock kallar de dessa för ramavtal och ser det som en viljeförklaring från respektive part. Alltså inget avtal i dess rätta bemärkelse, då det är tveksamt hur långt det skulle hålla juridiskt.

---

<sup>119</sup> Persson, Skanska Nya Hem Öresund Lund, 2004-10-07

<sup>120</sup> Persson, Skanska Nya Hem Öresund Lund, 2004-10-07

<sup>121</sup> Framställningen bygger på intervju med Mats Jepsson och Bengt Lavesson, Tekniska kontoret Lomma kommun, 2004-11-03



---

Lomma kommun prissätter sin mark till ett försiktigt marknadspris, de ska inte vara marknadsledande. Kommunen ser detta som ett sätt att få tillbaka ekonomiska resurser till skattekollektivet. Slutpriset för en fastighet som byggs på mark som exploatörer köpt av kommunen påverkas inte direkt av råmarkspriset, då exploatören använder sig av marknadspriser. Markpriset för stycketomter ligger något lägre än markpriset till professionella exploatörer eftersom kommunen anser att de ska ha någon premie för att de stått i tomkön. För att förhindra att dessa köps på spekulation har kommunen konstruerat ett system där vite utgår, med 35 % av köpeskillingen, om de inte bygger inom två år. Kommunen kräver vid försäljningstillfället att köparen kan visa att den har medel att bebygga fastigheten inom två år genom intyg från banken. Dessutom blir inte kvarteret en stor byggarbetsplats i många år om alla måste bygga inom snar framtid. Vidare gäller att de inte får sälja fastigheten vidare innan de haft fastigheten som sin permanenta adress i två år.

### ***Allmänna områden***

Vad gäller huruvida anläggningar skall läggas på kvartersmark, och utgöra gemensamhetsanläggning, eller på allmän platsmark har Lomma kommun inga generella riktlinjer. Varje detaljplan är unik och bedömningen sker från fall till fall. Dock bildas oftast gemensamhetsläggningar för de anläggningar som endast är till nytta för de som skall bo i det nya bostadsområdet t.ex. vägar som endast betjänar bostadsområdet. Typfallet är då en exploatör äger all mark som skall exploateras, och det inte finns något intresse eller behov för allmänheten att ha tillgång till anläggningarna inom området. Anläggningar som är till nytta för en större krets, t.ex. genomgående vägar och parker, läggs företrädesvis som allmän platsmark. Även exploatören föredrar att så många anläggningar som möjligt placeras utanför kvartersmark. Genom detta minskas risken för osämja om vem som får använda anläggningen och vem som ska betala för det.<sup>122</sup>

Lomma använder sig inte av kombinationen av beteckningar på detaljplanen som innebär att marken skall förvaltas privat, men ändå vara allmänt tillgänglig, s.k. ”gx”-områden. Dock finns det planer och områden där detta kanske hade varit lämpligt.

Lomma kommun anser att den största nackdelen med gemensamhetsanläggningar är när de innefattar komplicerade och svårförvaltade anläggningar, såsom VA-system. VA som gemensamhetsanläggningar är extra känsligt för undermåligt underhåll. Samfällighetsföreningen måste inse sitt ansvar och börja avsätta medel för framtida större reparationer från början. Problemet är att fastighetsägare i samfällighetsföreningen ofta ser alltför kortsiktigt och inser inte behovet förrän det är för sent. Om avsättningen av pengar inte görs från början och systemen rasar innebär det stora utgifter för medlemmarna i samfällighetsföreningen. VA-system som utgör gemensamhetsanläggningar och som är 35-40 år gamla blir på detta sätt ”tickande bomber”. Vem som har ansvaret när dessa går sönder är idag oklart. Kommunen har trots allt ett övergripande ansvar för kommuninvånarnas välbefinnande. För kommunen skulle det på detta sätt endast vara ett sätt att skjuta en kostnad på framtiden.

---

<sup>122</sup> Persson, Skanska Nya Hem Öresund Lund, 2004-10-07

### 3.7 Lerviks Hage, Lomma kommun



Bild 22 Lerviks hages lokalisering i förhållande till Lomma tätort.

#### 3.7.1 Beskrivning av området

##### Läge

Lomma är en gammal kommun, som fortfarande har ett väl fungerande centrum med god service, trots sin närhet till större städer som Lund och Malmö. Lerviks hage ingår i en stor projektering för bostäder i Lomma. Lerviks hage är belägen i östra Lomma, väster om Malmövägen, ca två kilometer från Öresund och centrala Lomma. Mellan befintlig bebyggelse och exploateringsområdet kommer parkområden med bl.a. en damm att anläggas. Inte långt ifrån området passerar E6/E20 och väg 103 till Lund.

##### Bebyggelse

Lerviks hage ingår i ett större exploateringsområde kallat Lervik-Östervång-Studentvången. Studentvången är den sydligaste delen av området och tillhör en tidigare detaljplan, antagen hösten 2002.<sup>123</sup> Där har Skanska uppfört 24 bostäder. Totalt omfattar hela Lervik-Östervång-Studentvången 210 bostäder.<sup>124</sup> Lerviks hage är den andra etappen av fyra och ligger i norra delen av exploateringsområdet. Detaljplanen för Lerviks hage och mellersta delen av projekteringsområdet, Östervång, antogs hösten 2003. Lerviks hage är planlagt enligt traditionell planläggning. Detta innebär att kvartersgatorna finns utlagda i detaljplanen, till skillnad från storkvartersplanläggning där exploitören själv får fastlägga gatornas placering. Skanska bygger 34 villor i Lerviks Hage, varav 20 tvåplansvillor och 14 i ett plan. Samtliga kommer att upplåtas med äganderätt. Första tillträde är planerat till sommaren 2005. Förutom dessa har kommunen tio fribyggartomter inom planen som kommer att fördelas enligt deras tomtkö.

<sup>123</sup> Bostads- och markförsörjningsprogram, Lomma kommun s. 5

<sup>124</sup> Bostads- och markförsörjningsprogram, Lomma kommun s. 2





Bild 23 Situationsplan över Lerviks Hage. Fribyggartomterna ses i periferin i norr, väst och öster om området.

### 3.7.2 Allmänna områden

#### Allmän platsmark

Samtliga gator kommer att anläggas på allmän platsmark, även gatorna inom kvarteret. Huvudman för den allmänna platsmarken är kommunen. I direkt anslutning till kvarteret kommer kvarterslekplatser att anläggas, även dessa kommer kommunen att anlägga och sköta. Grönstrukturen på båda sidor om exploateringsområdet kommer att utgöra allmän platsmark. Eftersom även den befintliga bebyggelsen kommer att ha nytta av vad parkområdet har att erbjuda och att dagvattendammarna kommer att ta emot vatten från ett större dikessystem, ansåg kommunen att det var lämpligt att förlägga dessa på allmän platsmark. Dock finns funderingar kring att liknande anläggningar, som dagvattenhanteringen i den nya parken, bör utgöra gemensamhetsanläggningar, eftersom dagvattnet i huvudsak kommer från den nya bebyggelsen. Det skulle dock medföra stora problem för kommunen om ledningarna fram till dammarna inte sköttes av samfälligheten.

Kombinationen av enskild förvaltning och allmänt nyttjande, s.k. ”gx”-område, hade varit en möjlig lösning för dagvattnet i Lervik. Ännu lämpligare hade det varit om kommunen kunde delta i gemensamhetsanläggningen och få ett andelstal som alla andra deltagare. Risken är dock stor att intressekonflikter skulle uppstå. Speciellt i detta fall, då det finns för många skilda intressenter; enskilda fastighetsägare, kommun och ett dikningsföretag.

#### Kvartersmark

Två miljöstationer samt kabel-tv kommer vara de enda gemensamma anläggningarna som placeras på kvartersmark. För dessa kommer gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening att inrättas.

### 3.7.3 Kostnader för allmänna områden

Alla kostnader för allmänna områden i Lerviks hage fördelas mellan Lomma kommun och Skanska Nya Hem efter framförhandlade procentsatser.

Kostnaderna för anläggandet av allmän platsmark, bl.a. parken och dagvattenhanteringen mellan den nya och befintliga bebyggelsen, kommer att fördelas på hela exploateringsområdet. Kommunen och exploatören bidrar till den allmänna platsmarken efter hur stor andel byggrätter de har inom området.

Kostnaden för anläggandet av allmänna områden per byggrätt i Lerviks hage finns redovisade i tabell 4 nedan.<sup>125</sup>

Kostnadspost	(kr/byggrätt)
Anläggandet av gemensamhetsanläggning	11 000
Anläggandet av allmän platsmark	201 000
<b>Totalt för anläggandet av allmänna områden</b>	<b>212 000</b>

Tabell 4 Kostnader för allmänna områden, inklusive anläggning av och anslutningsavgift för VA, i Lerviks hage.

### 3.8 Uppfyllandet av villkor i AL och FBL

De samfälligheter som bildats i fallstudieområdena omfattar alla anläggningar som kräver någon form av förvaltningsåtgärd, och därför har gemensamhetsanläggningar för dem inrättas. De måste uppfylla kraven AL för att inrättas. Bedömningen huruvida de gör detta sker vid en förrättning för upprättandet av dem. Förrättningen genomförs av någon lantmäterimyndighet.

Det visar sig, vid samtal med en förrättningslantmätare på Stadsbyggnadskontoret, Malmö Stad, att prövningen av dessa villkor vid nyexploatering är relativt enkel. Detta eftersom det endast är en part inblandad, exploatören. Dock måste prövningen ske så att framtida problem i största möjliga utsträckning undviks. Det viktigaste men också det enklaste villkoret att kontrollera är kravet på att anläggningen inte strider mot detaljplanen eller andra planer (AL 9 §). I och med att detta är uppfyllt är också väsentlighetsvillkoret i AL 5 § och villkoret i AL 11 §, om olägenhet av allmänt intresse, att anse som fullgjorda. Det svåraste villkoret att pröva är båtnadsvillkoret (AL 6 §). Det är svårt att värdera för- och nackdelarna med anläggningens inrättande i pengar, därför är detta ofta dåligt redovisat i anläggningsbesluten. Det viktigaste är att fastigheterna får ut någon nytta av anläggning, i förhållande till kostnaden för den. Detta är ofta fallet, då det handlar om anläggningar som fastigheterna är i behov av och som inte är så dyra att anlägga. Anläggningarna placeras i exploateringsområdet efter vad exploatören och lantmätaren anser vara bäst med hänsyn till framtida användning av området.<sup>126</sup> Eftersom exploatören i fallstudierna äger alla fastigheter som ingår i exploateringsområdet faller opinionsvillkoret automatiskt.<sup>127</sup>

<sup>125</sup> Siffrorna i kalkylen är ungefärliga och bygger på uppgifter lämnade av Skanska Nya Hem Öresund.

<sup>126</sup> Randén, Stadsbyggnadskontoret, Malmö Stad, 2004-11-16

<sup>127</sup> Norrlin, Lantmäterimyndigheten i Jönköpings län 2004-11-11

---

Eftersom Skanska Nya Hem är delaktiga i detaljplanearbetet och utformar kvarteren själva, stämmer givetvis anläggningens utformning överens med planen. Detta gör att villkoret i AL 9 §, om överensstämmelse med detaljplanen, är infriat. Därmed är även väsentlighetsvillkoret i AL 5 § uppfyllt. Detta är gemensamt för samtliga gemensamhetsanläggningar i fallstudierna. Dessutom får samtliga fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning samma andelstal i enlighet med AL 14-15 §§.

### 3.8.1 Gator

I Fjärilsbyn, Kristinebergs by och Ramlösagården utgör gatorna inom kvarteret gemensamhetsanläggningar. Att dessa är av stadigvarande och väsentlig betydelse för de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen råder det inget tvivel om, då alla fastighetsägare behöver en gata som leder fram till sin fastighet. Därmed är kraven i AL 1 och 5 §§ uppfyllda. Att fastigheterna tillgodogör sig en värdeökning i och med att de har fri tillgång till gatan är klart, dessutom är kostnaden för anläggandet mindre än den vinst anläggningen medför. I och med detta måste även båtnadsvillkoret i AL 6 § anses vara uppfyllt. Lokaliseringsvillkoret i AL 8 § anger att anläggningen skall placeras så att lösningen blir så bra som möjligt och inte innebär alltför stor skada eller stora kostnader för fastighetsägarna. Med tanke på att Skanska Nya Hem utför exploateringar för bostadsområden i vinstsyfte, antas att det inte finns några skäl att ifrågasätta lokaliseringen av gatorna.

Gatorna i Lerviks hage ligger på kommunal mark och utgör därmed allmän plastmark, och behöver därför inte prövas mot ovanstående regler.

### 3.8.2 Grönytor/Parker

I fallstudieområdena varierar utbudet av grönytor/parkmark. I Lerviks hage utgör alla grönytor/parker i anslutning till bostadsområdet allmän platsmark. I Kristinebergs by, Fjärilsbyn och Ramlösagården finns vissa områden inom kvarteret, på kvartersmark, och därmed utgör dessa gemensamhetsanläggningar. I de tre senast nämnda områdena finns även grönyta/park som är utlagd som allmän plastmark i direkt anslutning utanför områdena.

Även de grönområden som utgör gemensamhetsanläggningar, måste uppfylla de krav som AL anger. Det är inte lika självklart att grönytor/parker uppfyller dessa som gator. Grönytor/parker tillför områdets fastigheter värden i form av komfort, trivsel, sport och rekreativsmöjligheter. Hur mycket dessa värden motsvarar i pengar är omöjligt att mäta, och högst personligt. Därmed är det svårt att utvärdera båtnadsvillkoret, men generellt anses grönytor och grönska förhöja värdet tillräckligt för att detta villkor skall vara uppfyllt. Att dessa områden är av väsentlig och stadigvarande betydelse, för fastigheterna som deltar i anläggningen kanske inte är lika självklart som att gatorna är det. De får ändå anses vara det då den generella definitionen i AL 1 § lämnar utrymme för tillämpning på många olika typer av anläggningar däribland parkmark och grönområden.<sup>128</sup>

Precis som för ovanstående villkor är infriandet av lokaliseringsvillkoret i AL 8 § diskutabelt. Det är svårt att bedöma huruvida det alternativ som valts för lokaliseringen av grönytor är de bästa utifrån alla synvinklar. Skanska försöker dock skapa anläggningar som innebär största möjliga nytta till minsta möjliga kostnad och skada för samtliga parter.

---

<sup>128</sup> Kalbro, *Markexploatering*, s. 77

---

### 3.8.3 Lekplatser

Återigen har Fjärilsbyn, Kristinebergs by och Ramlösagården (etapp 1) något gemensamt, i form av lekplats på kvarteretsmark. I dessa tre exploateringar finns mindre lekplatser planlagda inom kvarteret och tillhör en gemensamhetsanläggning. Återigen skiljer sig Lerviks Hage från övriga tre områden med en större lekplats i direkt anslutning till kvarteret på allmän platsmark.

I den lagstiftning som föregick AL, LGA, anges lekplatser som en anläggning som anses uppfylla kravet på stadigvarande betydelse. I förarbetena till AL sågs inte en liknande uppräkningslista av anläggningar lämplig, då det kan komplicera tolkningen av lagrummet.<sup>129</sup> Dock bör exemplifieringen i LGA vara fortsatt vägledande, och därmed måste lekplatser anses uppfylla kravet i AL 1 §.

Lekplatser i direkt anslutning till bostadsområdet har otvivelaktigt ett värde för barnfamiljer. De skapar även liv och rörelse åt ett bostadskvarter, och därmed tillför de många gånger även övriga fastigheter ett värde. Självklart är även detta från person till person, men överlag finns ett behov av lekplatser. Värdeökningen på de fastigheter som har tillgång till lekplats överstiger sannolikt den kostnad som uppstår vid anläggandet av lekplatsen. Därmed är båtadsvillkoret i AL 6 § uppfyllt.

Lokaliseringvillkoret i AL 8 § är att anse som uppfyllt i samtliga fall. Eftersom lekplatser oftast inte tillhör de större och kostsammare anläggningarna vid exploatering för bostäder, finns det alternativa placeringar av dem. I de aktuella områdena har lekplatserna lokaliserats till areor som skulle vara mindre lämpliga för bostadsbebyggelse och som är tänkta att utgöra rekreationsytor.

### 3.8.4 Övrigt

I områdena förekommer andra typer av gemensamhetsanläggningar än gator, parker/grönytor och lekplatser. I Lerviks hage är s.k. miljöhus, d.v.s. sopsorteringshus, utformade som gemensamhetsanläggningar.

Att ett miljöhus är avsett för stadigvarande bruk och av väsentlig betydelse för ett bostadsområde som inte har några andra möjligheter för avfallshantering är helt klart. I och med att deras existens är reglerad i plan är villkoren i AL 5 och 9 §§ uppfyllda. Lokaliseringvillkoret känns inte aktuellt att fördjupa prövningen i för en så liten anläggning som ett miljöhus. Miljöhuset placeras givetvis så att det fyller sin funktion men ändå inte medför någon större kostnad eller skada på fastigheterna i området.

---

<sup>129</sup> Prop 1973:160 s.178

## 4 Enkät

Syftet med enkätutskicket var att undersöka hur nyttan med gemensamma områden uppfattas av de boende. Vi skickade totalt ut 92 enkäter till boende i Ramlösagården I och II i Helsingborgs Stad och i Fjärilsbyn I i Malmö Stad. I Ramlösagården I flyttade de första in under våren 2003, och i den andra etappen hösten 2003. Fjärilsbyn I har varit bebodd sedan våren 2003. Av dessa 92 utskick fick vi tillbaka 50 % d.v.s. 46 hushåll svarade. Av dessa 46 var två oanvändbara i analysen, eftersom de inte hade fyllt i enkäten.

Utformningen av den enkät vi skickade ut återfinns i bilaga 3 samt en sammanställning av enkätsvaren i bilaga 4.

### 4.1 Fråga 1

I vårt hushåll är vi \_\_\_\_\_ personer och vi är \_\_\_\_\_ som är under 12 år.  
\_\_\_\_\_ som är 12-18 år.  
\_\_\_\_\_ som är 18-35 år.  
\_\_\_\_\_ som är 35-50 år.  
\_\_\_\_\_ som är 50-65 år.  
\_\_\_\_\_ som är över 65 år.

Den första frågan var endast ett önskemål om att ange åldersfördelningen i hushållet. Avsikten med denna fråga var att få möjlighet att ytterligare analysera svaren och se om åldersstrukturen hade någon betydelse för hur hushållets svar såg ut.

Vid indelningen av olika åldersgrupper följde vi inte direkt den indelning som gjorts i enkäten. Istället för att följa denna gjorde vi en indelning enligt följande; hushåll med barn i åldern 0-18 år, hushåll under 50 år utan barn som är 0-18 år och hushåll där de flesta är personer över 50 år. Syftet med denna indelning var att urskilja främst barnfamiljer och personer 50 år och uppåt, med utflugna barn. Anledningen till att vi delade in hushållen i dessa tre grupper var att analysera hur behoven och önskemålen skiljde dem åt. Hypotesen är att barnfamiljer värderar en del gemensamhetsanläggningar på ett annat sätt och har andra behov än de utan barn och medelålders utan hemmavarande barn har.

Åldersfördelningen på svaren visar att knappt hälften av de svarande är barnfamiljer, med minst ett hemmavarande barn i åldern 0-18 år. Detta är inget överraskande då majoriteten av de som köpt fastigheter av Skanska Nya Hem i dessa områden är barnfamiljer eller par som är på väg att bilda familj. Det är också denna målgrupp som Skanska Nya Hem riktade sig till vid exploateringen av dessa områden.

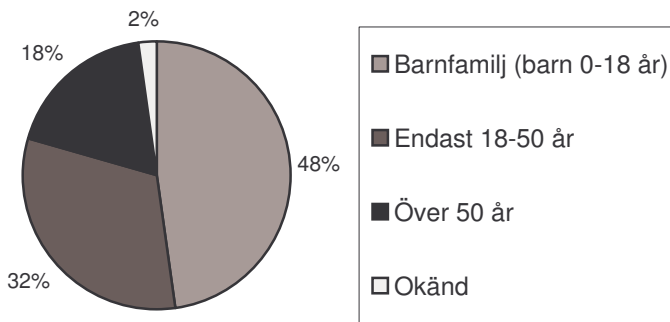


Diagram 1 Åldersstruktur på de som svarade på enkätutskicket.

## 4.2 Fråga 2

*Vad är Ni som husköpare och boende i området villig att vara med och betala anläggandet och drift och underhåll för i samband med Ert husköp?*

För att ta reda på vilka typer av anläggningar hushållen anser är värt att betala lite extra för formulerade vi denna fråga. Hushållen fick själva kryssa i vilken/vilka anläggningar de skulle kunna tänka sig att betala för.

Det framgår av de enkätsvar vi fått att majoriteten av de svarande kan tänka sig att betala för park/grönyta, lekplats, förutsatt att de ligger inom kvarteret samt kvarteretsgata. Vad gäller område för sport och andra aktiviteter tycks det inte spela någon roll om placeringen är inom eller utanför kvarteret, betalningsviljan är hursomhelst relativt låg för denna typ av anläggning. Noterbart är att endast 52 % av de tillfrågade kan tänka sig att bekosta en så nödvändig anläggning som gatan precis utanför sin fastighet.

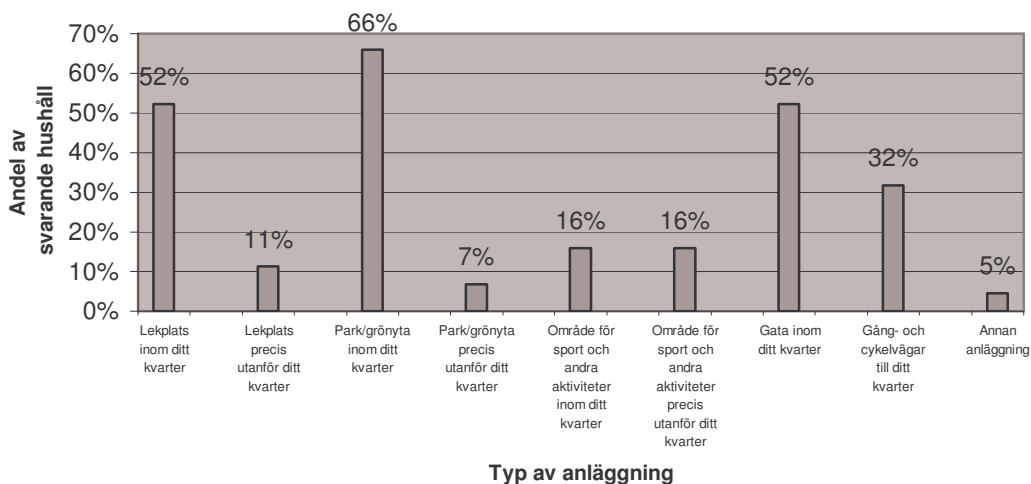


Diagram 2 Anläggningar som hushållen är villiga att vara med och betala för.

Slutsatsen som kan dras av ovanstående är att det finns en önskan att ha lekplatser och lite grönstruktur inom sitt bostadsområde. Önskan är så stark att de kan tänka sig att vara med och

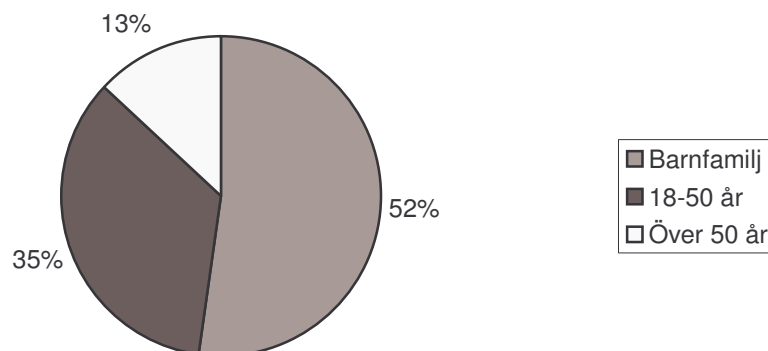


finansiera dessa gemensamma anläggningar. Möjligtvis finns en önskan att ha tillgång till dessa anläggningar utanför området också, men då anser de boende att kommunen skall bekosta dessa. Alla är i behov av att en gata leder fram till sin fastighet, men endast drygt hälften har svarat att de är villiga att vara med och betala denna. Detta tolkas som att gata är något som betraktas som något som kommunen skall anlägga och förvalta.

### Lekplats

Vem är det då som kan tänka sig att vara med och betala för en viss typ av anläggning? En närmare studie av ovanstående resultat visar att övervägande delen av de 23 (52 %) hushåll som är villiga att betala för lekplatser är barnfamiljer se diagram 3 nedan. Det måste dock poängteras att övriga två ålderskategorier också finns representerade i den grupp som kan tänka sig att betala för lekplatser.

De som har barn kan alltså tänka sig att betala för att lekplatser skall placeras i deras kvarter. Även delar av åldersgruppen 18-50 år kan tänka sig att betala för lekplatser beror troligtvis att det inom denna grupp finns par som är på väg att skaffa barn eller människor som snart kan komma få barnbarn. Det sist nämnda alternativet stämmer troligtvis in på den äldsta ålderskategorin, 50 år och uppåt. Inom denna grupp finns sannolikt även familjer som tycker att det är trevligt att ha barn omkring sin bostad, då det skapar liv och rörelse åt vardagen.

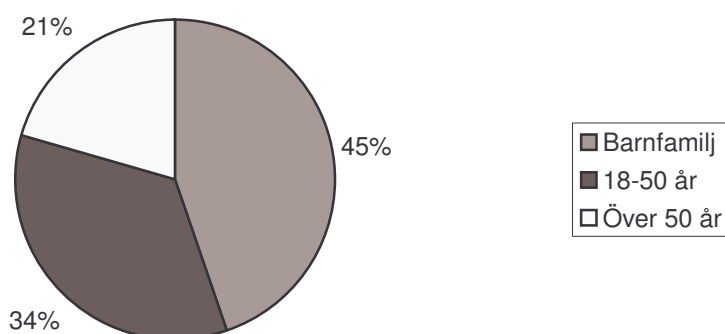


**Diagram 3** Åldersfördelningen för de som kan tänka sig att betala för att få en lekplats inom kvarteret.

### Park/Grönyta

Hela 2/3 av de svarande kan tänka sig att vara med och finansiera park/grönyta inom sitt kvarter. Detta är den anläggning som flest kan tänka sig att vara med och betala för. Andelen barnfamiljer minskar, jämfört med hur det såg ut för lekplatser. Dock utgör fortfarande denna kategori den största andelen.

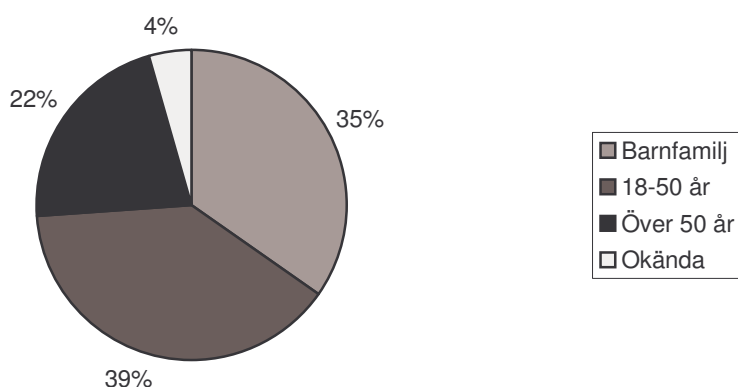




**Diagram 4** Åldersfördelningen för de som kan tänka sig att betala för att få park/grönyta inom kvarteret.

### Gata

Den sista typen av anläggningar som över hälften av de svarande kan tänka sig att betala för är gatan inom kvarteret. Villigheten att betala för denna anläggning verkar inte vara åldersbunden. Fördelningen mellan de olika ålderskategorierna är relativt jämn, jämfört med hur det ser ut för andra typer av anläggningar.



**Diagram 5** Åldersfördelningen för de som kan tänka sig att betala för att få park/grönyta inom kvarteret.

### Övrigt

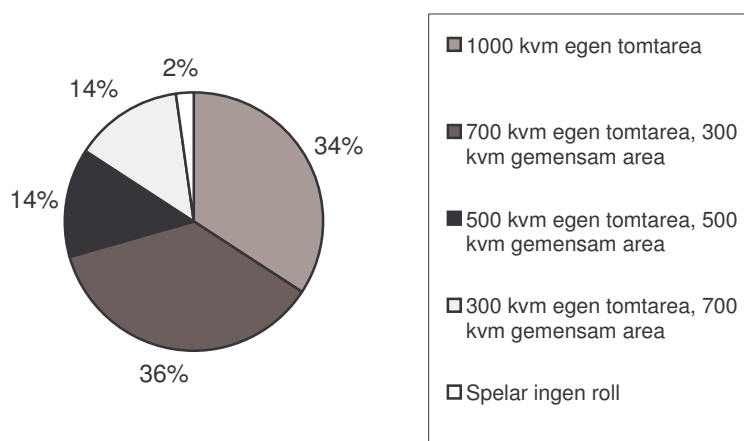
I denna fråga fanns också möjlighet för de svarande att ge egna förslag på vad de skulle kunna tänka sig att vara med och betala för. Endast två hushåll utnyttjade denna möjlighet och föreslog sopstation respektive utomhuspool. Anmärkningsvärt är att det hushåll som svarade utomhuspool inte var villig att betala för någon annan typ av anläggning.

### 4.3 Fråga 3

Om Ni hade 1000 kvm och Ni fick välja hur stor er tomt skulle vara och hur mycket som skulle vara gemensamma områden, vilket alternativ skulle Ni då välja?

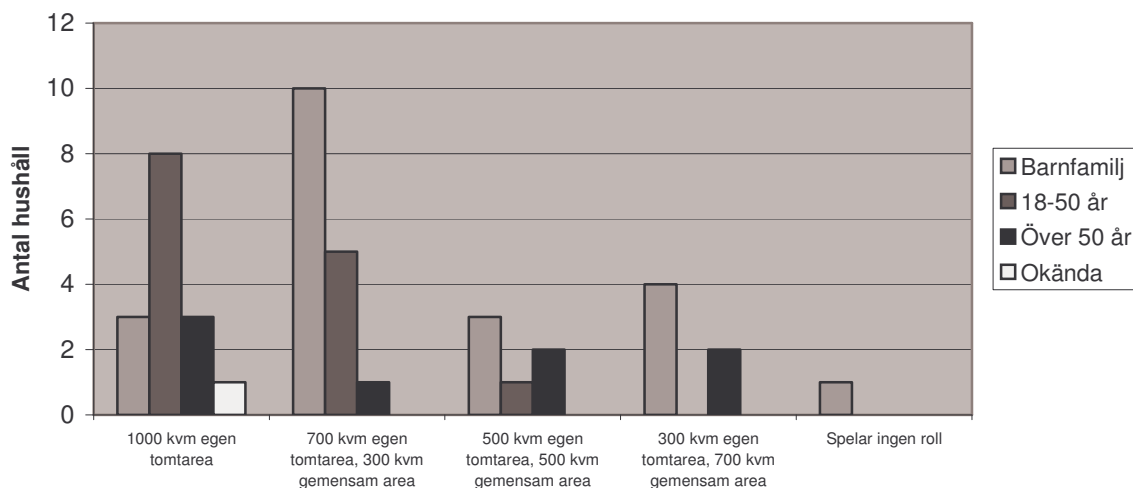
Fråga tre syftade till att varje hushåll skulle välja hur de skulle fördela 1000 kvm mark mellan egen tomt och gemensamma områden. Avsikten med denna fråga var att utvärdera om folk helst vill ha stor tomt och små gemensamma utrymmen, eller mindre tomt och större gemensamma områden.

Övervägande delen av de som svarat, 70 %, vill ha små eller inga gemensamma områden. Bland dessa finns också en liten övervikt för de som vill ha en relativt stor egen tomt, men också gemensamma områden. Dock bör tilläggas att undersökningen visar att det finns fastighetsägare som föredrar små tomter och stora gemensamma områden.



**Diagram 6** Andel av de svarande som föredrar olika andelar gemensamma områden i sitt bostadskvarter.

Av de som inte vill ha några gemensamma områden i sitt bostadsområde är drygt hälften i åldern 18-50 år. Över hälften av de svarande inom denna ålderskategori vill inte ha några gemensamma områden. Barnfamiljer tycks i allmänhet vilja ha en liten del gemensamma områden. 63 % av de barnfamiljer som svarat har valt alternativet ”700 kvm egen tomt, 300 kvm gemensamma områden”.



**Diagram 7** Fördelning av ålder inom varje alternativ för hur stor andel gemensamma områden som önskas i bostadsområdet.

Anledningen till att många barnfamiljer önskar en liten del gemensamma områden beror troligtvis på att de vill ha områden för lek och andra aktiviteter för sina barn nära hemmet.

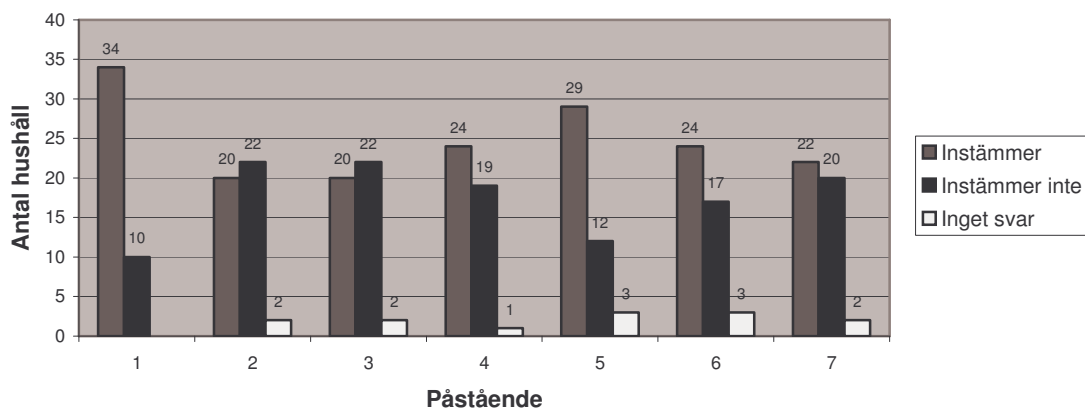
#### 4.4 Fråga 4

Vilka av nedanstående påståenden instämmer Ni med angående gemensamma områden **inom** Ert kvarter, t.ex. gata, park, sportområde och lekplats?

Sista frågan bestod av en kryssfråga med en rad olika påståenden, negativa och positiva, angående gemensamma områden. Hushållen skulle ange om de instämde eller ej i angivna påståenden. Avsikten med denna fråga var att försöka få fram hur de boende värderar gemensamma anläggningar och vad som anses som för- respektive nackdelar med dem.

Påståendena angående gemensamma områden löd enligt följande:

1. De förhöjer gemenskapen i bostadsområdet
2. Det är rättvist att vi får betala för de gemensamma områdena själva då det är vi som använder dem mest.
3. De ökar risken för osämja.
4. Det är bra att vi boende själva får bestämma över skötseln.
5. Det är orättvist att vi betalar lika hög skatt som de som bor vid gemensamma områden som kommunalskatten bekostat och kommunen sköter.
6. Andra som inte är med och betalar använder våra gemensamma områden.
7. Det är bra med gemensamhetsanläggningar eftersom vi då själva ansvarar för och betalar för underhållet. Därmed blir underhållet på den nivå vi själva önskar.



**Diagram 8** Resultat fråga 4.

Den största fördelen med gemensamhetsanläggningar tycks vara att de förhöjer gemenskapen. Över 3/4 av de svarande anser nämligen så. Huruvida det är rätt att de boende själva betalar för de anläggningar som de brukar mest är oklart. Det är i stort sett lika många som anser att det är orättvist, som anser att det faktiskt finns en rättvisa i det. Det går att tolka fram ur svaren att det faktiskt är en liten fördel att ha gemensamhetsanläggningar, då de boende då har möjlighet att bestämma nivån på skötsel och underhåll själva.

Negativa aspekter som nämnts i litteraturen, såsom att gemensamhetsanläggningar ökar risken för osämja och att andra än de som betalar för drift och underhåll använder anläggningarna, verkar inte vara starkt etablerade bland de boende. Dock finns det en hel del av de boende som instämmer med de synpunkterna. Den största negativa sidan med gemensamhetsanläggningar, enligt enkätsvaren, är orättvisan att de som äger fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningar betalar samma skatt som de som bor vid anläggningar som är under kommunal förvaltning.

Utfallet har i majoriteten av påståendena i denna fråga blivit mycket jämnt. Detta beror förmodligen på att påståendena är beroende av person och hur dennes erfarenheter och allmänna uppfattning om gemensamma områden.

#### 4.5 Övriga synpunkter

Slutligen gavs de svarande en möjlighet att fritt komma med olika synpunkter rörande gemensamma områden. Allt som har med pengar att göra väcker känslor. Det visar också de synpunkter som inkommit. De flesta svaren på denna fråga visar en vilja att framhäva åsikter som redan framkommit genom enkäten. De flesta svaren tyder på ett missnöje med denna typ av anläggningar. Någon anser dock att gemensamhetsanläggningar fungerar bra om alla accepterar varandra och strävar mot samma mål.

Flera understryker sin åsikt om att det är ett orättvist system att de som deltar i gemensamhetsanläggningar också betalar för andras kvartersgator genom kommunalskatten. Många anser att anläggningarna inte har samma kvalitet som liknande inrättningar i andra områden som exploitören exploaterat. Detta gör att det blir dyrare för de boende, eftersom drift och underhållskostnaderna blir högre när det tummas på kvaliteten vid anläggandet.

Gemensamhetsanläggningar anses endast som en övervältring av kostnader på enskilda. De ger ingen ökad demokrati, bara ökade kostnader för de boende.

Orättvisan finns, enligt enkäterna, också inbyggd i att alla har olika förutsättningar och behov. Alla vill som exempel inte ha en lekplats i närheten. Synpunkten att detta är anläggningar som kommunen borde ansvara för drift och underhåll för är återkommande. Flera anser att färre, större anläggningar är att föredra till förmån för större tomter.

Någon berörde en nackdel med gemensamhetsanläggningar, som inte tidigare beaktats: Säkerhetskraven på lekplatser och dylikt är höga, därför borde dessa anläggas och skötas av kommunen. Annars får samfällighetsföreningen ta ett stort ansvar för andras barn.

## 5 Diskussion

### *Juridiska lösningar för allmänna områden*

Trots att det finns en rad olika scenarier för hur exploatering för bostäder kan ske, verkar det endast vara ett par som verkligen används. Det är dessutom allt som oftast en kombination av dessa som används. Ofta äger exploatören en del av den mark som skall exploateras och kommunen en del, dem emellan sker sedan markbyten för att båda skall kunna utnyttja exploateringsområdet maximalt.

Reglerna i PBL 6 kap. 17, 19, 24 §§ och PBL 14 kap. 1 §, om kommunens rätt och skyldighet att ta mark som skall utgöra allmän platsmark i anspråk utnyttjas dock inte i Malmö, Helsingborg eller Lomma kommun. Det finns inget tvång att ingå ett exploateringsavtal för någon part, därför används inte lagtvång utan det sköts genom förhandlingar. Istället regleras dessa frågor i exploateringsavtalet.

Skall kommunen vara huvudman för allmän platsmark i anslutning till eller inom exploateringsområdet är det vanligt att exploatören anlägger den allmänna platsmarken och sedan överlämnar till kommunen för att förvalta. Genom att exploatören anlägger de allmänna områdena inom och i anslutning till exploateringsområdet är det exploatören som betalar delar eller hela anläggningskostnaden. Dessa kostnader drabbar i förlängningen de köpare som köper fastigheter i området. Nämnvärt är dock att exploatören inte använder sig av påläggskalkyler i form av en extra avgift för eventuella gemensamhetsanläggningar som tillhör fastigheten, utan tar ut ett marknadspris för de nyexploaterade fastigheterna. Om fastigheterna åsätts ett för högt pris kommer konsumenterna inte att köpa fastigheterna, dvs. priset på fastigheten sätts av marknaden och inte av exploatörens anläggningskostnader. Detta medför att kostnaderna för gemensamhetsanläggningar inte direkt drabbar konsumenterna, utan i första hand minskar exploatörens vinst.

### *Huvudmannaskap*

Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark används numera inte av kommunerna som ingår i fallstudien. Istället läggs områden som kanske hade varit aktuella för enskilt huvudmannaskap som gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Genom kommunernas alltmer ansträngda ekonomi har inrättandet av gemensamhetsanläggningar ökat. Om den kostnadsmässiga orättvisan inte funnits hade inrättandet av gemensamhetsanläggningar varit en smart lösning.

En tumregel som de kommuner som i studien arbetar efter är att alla genomgående anläggningar, såsom sammanhängande grönstråk, anläggs på allmän platsmark, dvs. kommunen ansvarar och förvaltar anläggningen. Dessa genomgående anläggningar anses vara lättillgängliga och till nytta för samtliga boende i närheten av anläggningen och inte bara för de som bor i det nybyggda området, och därför lämpliga att lägga under kommunal förvaltning.

### *Generalplanekostnader*

Generalplanekostnadernas vara eller icke vara är omtvistat. Kommunerna kan precisera vad som ingår, dock ingår ofta framtida anläggningar vilka det är tveksamt om det är tillåtet att ta ut ersättning för. Att ta ut ersättning för utveckling och förstärkning av infrastrukturen i

kommunen, i allmänhet och i direkt anslutning till där exploateringen för bostäder äger rum, är dock ett måste för att kommunerna idag skall ha råd och möjligheter att växa.

### ***Gemensamhetsanläggningar***

Parallellt med att det blivit allt vanligare med gemensamhetsanläggningar har vissa kommuner försökt att skapa sig kontroll över dessa områden. Detta genom s.k. ”gx”-områden, d.v.s. fastigheterna som är anslutna till gemensamhetsanläggningen skall stå för underhållet, men området skall vara allmänt tillgängligt. Dock jobbar ingen av de kommuner vi varit i kontakt med på detta sätt. Kommunerna bör bestämma sig om det skall vara till för allmänheten, med det menat en stor obestämd krets, eller för de boende i kvarteret, dvs. en mindre bestämd krets, och utifrån detta besluta om det skall läggas på allmän platsmark eller kvartersmark.

Prövningen av anläggningarnas lämplighet enligt AL, är förhållandevis enkel vid exploatering av nya bostadsområden. Faktumet är att det oftast endast är en fastighetsägare vid prövningstillfället, vilket underlättar. Dock måste prövningen göras noggrant för att i största möjliga utsträckning undvika framtida problem. Båtnadsvillkoret är det villkor som är svårast att bevisa att anläggningen uppfyller. Eftersom den faktiska värdehöjningen är svår att värdera i pengar och därmed svår att jämföra med anläggningskostnaderna. De typer av anläggningar som är aktuella i denna uppsats innehåller nyttigheter som i allmänhet anses höja fastigheternas värde, och som i stort sett alla kategorier av fastighetsägare kan ha nytta av.

Det finns en risk att det ökade antalet gemensamhetsanläggningar i förlängningen leder till en svensk form av gated communities, grindsamhällen Kommunerna förespråkar ett öppet samhälle, och förhindrar idag denna utveckling genom byggregrektioner i detaljplanen och stram bygglovsgivning. Dock kan tänkas att de som betalar drift och underhåll för gemensamhetsanläggningar önskar och har rätt att stänga ute allmänheten från dessa områden, speciellt om orättvisan med det dubbla kostnadsuttaget på dessa fastigheter inte korrigeras. Just denna orättvisa är det som, enligt vår enkätundersökning, upplevs som den största nackdelen med gemensamhetsanläggningar.

### ***Kostnader för allmänna områden***

Jämförbara kostnader för de allmänna områdena i de exploateringsområden som fallstudien genomförts i visade sig vara svåra att få fram urskilja i exploatörens kalkyler. Därför besluta vi att räkna med kostnader för anläggandet av VA och tillhörande anslutningsavgifter. Anledningen till detta vara att dessa kostnader fanns inkluderade i vissa siffror som behövdes och omöjliga att bryta ut därifrån. Först efter att detta gjorts kunde en jämförelse utföras, se tabell 5 nedan.



Kostnadspost (kr/byggrätt)	Fjärilsbyn I	Fjärilsbyn II	Kristinebergs by	Ramlösagården I och II	Lerviks hage
Anläggandet av gemensamhetsanläggning	161 000	151 000	105 000	158 000	11 000
Anläggandet av allmän platsmark	61 000	52 000	59 000	119 000	201 000
<b>Totalt för anläggandet av allmänna områden</b>	<b>222 000</b>	<b>203 000</b>	<b>164 000</b>	<b>277 000</b>	<b>212 000</b>

**Tabell 5** Sammanställning av kostnader för allmänna områden inklusive VA-kostnader i respektive fallstudieområde.

Sett till kostnaderna för anläggandet av gemensamhetsanläggningarna i fallstudieområdena avviker Kristinebergs by och Lerviks hage. Att Lerviks hage skulle avvika var väntat, eftersom det endast är miljöhusen som utgör gemensamhetsanläggning där. Mer överraskande är att Kristinebergs by avviker. Detta beror troligtvis på att det i Kristinebergs by är relativt lite antal meter gata per fastighet. Vid närmare analys av dessa siffror visar det sig att kostnaden per meter gata inklusive VA i Kristineberg och Fjärilsbyn II är nästintill identiska. Dessutom är övriga områden som utgör gemensamhetsanläggningar i Kristinebergs by, såsom lekplats och grönyta, relativt enkelt utförda anläggningar och inte av det dyrare slaget.

Vad gäller kostnaderna för anläggandet av allmän platsmark avviker återigen Lerviks hage men också Ramlösagården I och II. Att anläggandet av allmän platsmark i Lerviks hage är kostsammare än i övriga områden hänger samman med att alla gator, lekplatser och grönytor/parker inom och i anslutning till området utgör just allmän platsmark. Kostnaden för allmänna platsmark i Ramlösagården ligger avsevärt högre än i Fjärilsbyn I och II samt Kristinebergs by. Detta beror på att exploatören för Ramlösagården I och II fick erlägga ett stort exploateringsbidrag till kommunen. Detta bidrag är avsett att finansiera delar av en omfattande ombyggnad av en trafikplats i anslutning till exploateringsområdet.

Den totala kostnaden för anläggandet av allmänna områden är jämförbar i de olika områdena. Kostnaderna i Ramlösagården I och II avviker uppåt p.g.a. det stora exploateringsbidraget och Kristinebergs by nedåt p.g.a. de låga gatukostnaderna. Om exploateringsbidraget i Ramlösagården I och II hade legat i nivå med övriga områden, d.v.s. mellan två och fyra miljoner, så hade den totala kostnaden för allmänna områden i Ramlösagården varit i stort sett samma som för övriga områdens allmänna områden. Noterbart är att anläggningskostnaderna i Lerviks hage inte är dyrare trots att det är kommunen som står för anläggandet av alla anläggningar inom området, förutom miljöhusen, även fast kommunen kommer att förvalta dessa områden.

### *Enkät*

Enkätundersökningen visar att det är omöjligt att tillfredsställa alla boende samtidigt. Deras önskemål varierar med ålder, civilstånd och andra personliga egenskaper. Många familjer med barn vill ha områden för lek och andra aktiviteter, andra vill inte ha några gemensamma områden alls och någon vill ha en utomhuspool. Nämnvärt är också att de anläggningar som de svarande är villiga att vara med och betala för är de inom kvarteret. I enkätundersökningen

kan en majoritet urskiljas på några frågor och påstående och det är endast från de frågorna som en slutsats har dragits.

Genom enkätundersökningen kan en framträdande fördel och en stor nackdel med gemensamhetsanläggningar konstateras. Fördelen är att de gemensamma områdena skapar gemenskap i bostadsområdena. Den största nackdelen med gemensamhetsanläggningar är enligt undersökningen det dubbla kostnadsuttaget. Andra påståenden som enligt litteraturen skall vara för- och nackdelar med gemensamhetsanläggningar kan inte påvisas genom enkätundersökningen.

Gatan vill endast drygt hälften betala för, trots att den är en nödvändighet. Antagligen beror denna låga siffra på att gatan är något som många anser att kommunen skall betala för. Att de flesta vill ha en stor egen tomt och inga eller små gemensamma områden är inte något kontroversiellt, snarare tvärt om ”typiskt svenskt”. Det har med största sannolikhet att göra med den personliga integriteten och vår kultur där det privata rummet är mycket viktigt.

### *Orättvisan*

Att komma tillrätta med problemet med orättvisan i och med det dubbla kostnadsuttaget verkar inte helt enkelt. Olika skattesatser är ett alternativ till lösning som diskuterats, men som det ser ut idag är det långt dit. Att komma fram till en lämplig och rättvis skattesats vore näst intill omöjligt, eftersom gemensamhetsanläggningar har olika utformning och omfattning, och kostnaderna för drift och underhåll varierar. Hur som helst skulle det kräva en omfattande administrativ apparat. Det faktum att fastigheten är ansluten till gemensamhetsanläggningar påverkar i dagsläget inte marknadsvärdet vilket medför att lösningen med minskad taxeringsvärde och därmed minskad fastighetsskatt faller. I detta sammanhang bör nämnas att fastighetsskatten är en statlig skatt och kommer inte kommunerna tillgodo, därmed skulle de inte drabbas direkt av en sänkning utav denna. Däremot skulle en minskad kommunalskatt innebära minskade skatteintäkter för kommunerna. Med andra ord skulle en sänkt fastighetsskatt inte innebära någon ökad rättvisa gentemot andra kommuninvånare, eftersom de fortsatt betalar lika mycket till kommunen.

Den bästa och kanske enklaste lösningen på problemet om orättvisan skulle vara att göra marknaden uppmärksam och medveten om orättvisan. Om marknaden blev medveten om det dubbla kostnadsuttaget och anser att orättvisan är betydande skulle fastigheterna anslutna till en gemensamhetsanläggning erhålla ett lägre marknadsvärde. På så sätt skulle orättvisan minimeras.

### 6 Slutsats

Av undersökningar som gjorts för denna uppsats framgår att exploateringsprocessen i studerade kommuner sker på liknande sätt. Även om det finns en rad olika tänkbara scenarier för hur processen fortgår, är det endast ett fåtal som används. Avtalet som upprättas under exploateringsarbetet benämns oftast exploateringsavtal, även om det egentligen är ett markanvisningsavtal. Vanligtvis upprättas inget renodlat markanvisnings- eller exploateringsavtal utan en kombination av dem båda, med markbyten mellan exploatör och kommun. Föravtal upprättas som regel endast i specialfall, när det är frågan om mer komplicerade exploateringar.

Ansvaret för allmänna områden åvilar kommunen om området utgör allmän platsmark, och då det handlar om kvartersmark ligger det på enskilda fastighetsägare, via gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsföreningar. Med andra ord används i dag inte enskilt för allmän platsmark huvudmannaskap i de kommuner som ingår i studien. Enligt fallstudien väljer kommunerna att placera anläggningar på allmän platsmark om det är genomgående anläggningar som kommer fler till nytta än ett begränsat antal fastigheter i ett bostadsområde.

Samtliga kommuner är överens om att VA-anläggningar, och andra mer komplicerade anläggningar, är direkt olämpliga att inrätta som gemensamhetsanläggningar. Detta eftersom de förr eller senare kräver omfattande renoveringar och kräver fackkunskaper för att förvaltas på rätt sätt.

Slutsatsen av enkätundersökningen, angående nyttan med gemensamma områden, är att dessa områden värderas högst individuellt. Detta eftersom fastighetsägare har många olika behov, beroende på ålder, civilstånd, bakgrund m.m. De flesta vill dock ha grönt omkring sig. Fördelen med gemensamma områden är att de förhöjer gemenskapen och nackdelen är att de medför ett orättvist dubbelt kostnadsuttag. Exploatörer har ett svårt jobb med utformningen för att tillgodose så många behov som möjligt. Det bästa en exploatör kan göra är identifiera olika gruppers gemensamma behov i målgrupper, och utforma området efter behoven för respektive målgrupp.

Ofta anlägger exploatören samtliga allmänna områden i anslutning till ett nyexploaterat bostadsområde, oavsett om de återfinns på allmän platsmark eller kvartersmark. Därefter överlämnas den allmänna platsmarken till kommunen för förvaltning. Om kommunen skall stå för anläggandet av anläggningar på allmän platsmark betalar exploatören istället en ersättning, s.k. exploateringsbidrag, till kommunen. Detta medför att boende i nyexploaterade områden oftast betalar en del eller hela anläggningskostnaden för den allmänna platsmarken som ligger i anslutning till bostadsområdet. Dessutom finansierar de anläggandet av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark i bostadsområdet.

Hur mycket anläggandet av allmänna områden kostar per byggrätt varierar givetvis från område till område. Sett till resultaten av de undersökningar som genomförts i och med denna uppsats verkar kostnaderna vara i stort sett oberoende av i vilken kommun exploateringen sker. Den totala kostnaden per byggrätt är troligtvis jämförbar i fler exploateringsområden, förutsatt att någon speciell förutsättning såsom trafikplatsen vid Ramlösagården I och II inte föreligger. Det tycks inte heller finnas några större skillnader i total kostnad om anläggningarna utgör allmän platsmark eller kvartersmark. Av detta kommer att områden med många anläggningar på allmän platsmark, såsom Lerviks hage, totalt sett är billigare jämfört

med områden med mycket på kvartersmark. Säkra slutsatser är svårt att dra på en så liten och begränsad fallstudie som genomförts för detta examensarbete. Dock kan vissa tendenser enligt ovan urskiljas.

I och med att exploatören säljer fastigheterna till marknadsvärde drabbas dock inte konsumenterna direkt av anläggningskostnadernas storlek. Det är i första hand exploatörens vinst som minskar vid högre anläggningskostnader för allmänna områden.

De omdiskuterade generalplanekostnaderna är något som kommunerna enligt studien anser sig kunna specificera. Dock går dessa bidrag oftast till framtida utbyggnad av infrastrukturella anläggningar, som exploatören inte alltid upplever kommer till stånd enligt vad som var överenskommet. Slutsatsen är dock att generalplanekostnader är något som kommunerna i dagsläget måste ha rätt ta ut för att ha råd att överhuvudtaget expandera.

I och med en ökande överföring av områden som tidigare anlagts på allmän platsmark till kvartersmark, och den privatisering av mark som detta innebär, ökar risken för att grindsamhällen uppstår. Behovet av gated communities växer i takt med att otryggheten i samhället ökar. Dock förespråkar kommunerna ett öppet samhälle och kan reglera detta genom planmonopolet och återhållsam bygglovsgivning för t.ex. ringmurar kring bostadsområden.

Den enda lösningen till problemet med det dubbla kostnadsuttaget, som kan ses som rimlig, är att marknaden görs uppmärksam på att orättvisan existerar. Om marknaden är medveten om orättvisan kommer marknaden själv att justera marknadsvärdet på de fastigheter som tillhör en gemensamhetsanläggning.

Avslutningsvis kan poängteras att exploatering för nya bostäder och av allmänna områden är en komplicerad process, utan detaljerade regler och lagar och med kommunen som en mycket stark part.

## Referenser

### **Böcker**

Bissmarck, C-F. (1969) *Kostnadsfördelning och exploateringsavtal*, Svensk Lantmäteritidskrift 1969:1. Stockholm: Sveriges Lantmätareförening

Didón, L. U. m.fl. (1997) *Plan- och bygglagens grunder - Med naturresurslagen*, upplaga 1:1. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Jensen, U., Rylander, S. (1995) *Att skriva juridik*, upplaga 2  
Uppsala: Iustus Förlag.

Julstad, B. (2000) *Fastighetsindelning och markanvändning*, upplaga 2  
Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Kalbro, T. (2002) *Markexploatering - Juridik, ekonomi, teknik och organisation*, upplaga 2  
Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Lundén, B. (2002) *Samfälligheter: praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*, Näsvisken: Björn Lundén information, cop.

Miller, T. (1993) *Genomförandeavtal i exploateringsprocessen*, upplaga 1:1. Karlskrona: Boverket och Svenska kommunförbundet.

### **Propositioner och rättsfall**

Kammarrätten i Göteborg, dom 1999-06-23 i mål nr 8038-1997

Prop. 1973:160

Prop. 1985/86:1

### **Allmänna råd, rapporter och meddelande**

Almqvist, P-O. m.fl. (1984) *Anläggningslagen - Tillämpning och erfarenheter*, Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning. R83:1984.

Breitholtz, C. m.fl. (1980) *Gemensamhetsanläggningar, småhusbebyggelse med och utan gemensamhetsanläggning: totalkostnad och kostnadsfördelning*, Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning. R1980:180.

Boverket. (2002) *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*, Upplaga 4:1. Karlskrona: Boverket. Allmänna råd 1996:1 ändrad genom 2002:1.

Hagander, C-G., (2004) *Det offentliga rummet och allmän plats i detaljplan*, PM 2004-04-13  
Stockholm: Länsstyrelsen i Stockholm Län

Johansson, H., Ohlsson, S O. (1981) *Anläggningslagens tillämpning. Gemensamhetsanläggningar – problem och erfarenheter*. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning. R107:1981.

Johansson, O. (2002) *Storkvarter*, CD-Fastighetsbildning 2002:4  
Gävle: Lantmäteriverket, Fastighetsbildningsenheten, Norstedts juridik

Klarqvist, B., (2004) *Inga enkla grejer - Trygghet och mänsklighet som brottsförebyggande projekt*, Göteborgs kommun och Chalmers tekniska högskola Uddevalla: MediaPrint Uddevalla AB,  
([www.tryggaremanskligare.goteborg.se/pdf/Inga\\_enkla\\_grejer.pdf](http://www.tryggaremanskligare.goteborg.se/pdf/Inga_enkla_grejer.pdf), 2004-11-16)

LMV-meddelande 1988:3 Lantmäteriet (1988) *Boken om genomförande enligt PBL*, Gävle: Lantmäteriverket.

LMV-meddelande 1998:4 Bostadsstyrelsen (1988) *Markpolitiska medel för kommunerna*, Gävle: Lantmäteriverket.

LMV-meddelande 1998:5 Bostadsstyrelsen (1988) *Markpolitiska medel för kommunerna*, Gävle: Lantmäteriverket.

LMV-rapport 1993:13 Sohtell, B. Sundell, U. (1993) *Genomförandeavtal - Inriktning mot ekonomiska regleringar*, Gävle: Lantmäteriverket.

LMV-rapport 2002:9 Sjödin, E. (2002) *Översyn av anläggningslagen*, Gävle: Lantmäteriverket.

Studentkraft (2004) *Kommunalt myndighetsberoende byggkostnader*

### **Avhandling och examensarbete**

Björklund, M., Wedman, A. *Gemensamhetsanläggningar - Basfakta 1990-2003*, Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, avd. Fastighetsvetenskap, inst. Infrastruktur

Hellström, A., Thimberg, G. (2001) *Exploateringsavtal – Kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör*, Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, avd. Fastighetsvetenskap, inst. Fastigheter och byggande.

Nählstedt, J., Uhr, C. (2002) *Gated Communities*, Lund: Lunds Tekniska Högskola, avd. Fastighetsvetenskap

Ulfvarson Östlund, M. (2002) *Avtal för markexploatering, en strukturanalys av åtaganden*, Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, avd. Fastighetsteknik, inst. Infrastruktur.

### **Muntliga källor**

Holmberg, J. Exploateringsingenjör, Malmö Stad, tel. 040-341752, Intervju 2004-10-25

Jepson, M. Biträdande teknisk chef, Lomma kommun, tel. 040-6411165, Intervju 2004-11-03

Johansson, D. 1:a Markingenjör, Helsingborgs Stad, tel. 042-105366, Intervju 2004-10-12

Klasson, A. Skanska Nya Hem Öresund, Helsingborg, tel. 042-199025, Intervju 2004-09-27

Kulstad, K. Skanska Nya Hem Öresund, Lund, tel. 040-144197, Intervju 2004-10-07

## Referenser

---

Lavesson, B. Teknisk chef, Lomma kommun, tel. 040-6411171, Intervju 2004-11-03

Lindelöf, A. Skanska Nya Hem Öresund, Malmö, tel. 040-144711, Intervju 2004-09-24

Norlin, S. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Jönköpings Län, tel. 0383-59666, 2004-11-11

Persson, S. Skanska Nya Hem Öresund, Lund, tel. 040-144291, Intervju 2004-10-07

Randén, E. Förrättningslantmätare, Stadsbyggnadskontoret, Malmö Stad, tel. 040-342430, Intervju 2004-11-16

Samuelsson, P. Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, Malmö, tel. 040-170949, 2004-11-11

Wallin, A. Civ.ing. - Utvecklingsfrågor, Malmö Stad, tel. 040-341781, Intervju 2004-10-25

Wieslander P. SVEFA, Malmö, tel. 040-6608140, 2004-11-11

## **Internet**

<http://www.boverket.se>

<http://www.helsingborg.se>

<http://www.hgo.se/kulturgeografi/Gated.html>

<http://www.lomma.se>

<http://www.lomma.se/planeringutredning/bostadsochmarkforsorjningsprogram.4.db23f1fc603520677fff6440.html>

[http://www.malmo.se/see/servlet/SeeController?cmd\\_type=document&nid=71](http://www.malmo.se/see/servlet/SeeController?cmd_type=document&nid=71)

[http://www.malmo.se/see/servlet/SeeController?cmd\\_type=document&nid=374](http://www.malmo.se/see/servlet/SeeController?cmd_type=document&nid=374)

<http://www.malmo.se/see/servlet/SeeMedia?id=30737>

[http://miljoforskning.formas.se/java/public/Public?app\\_name=WebDocument&idocument=13](http://miljoforskning.formas.se/java/public/Public?app_name=WebDocument&idocument=13)

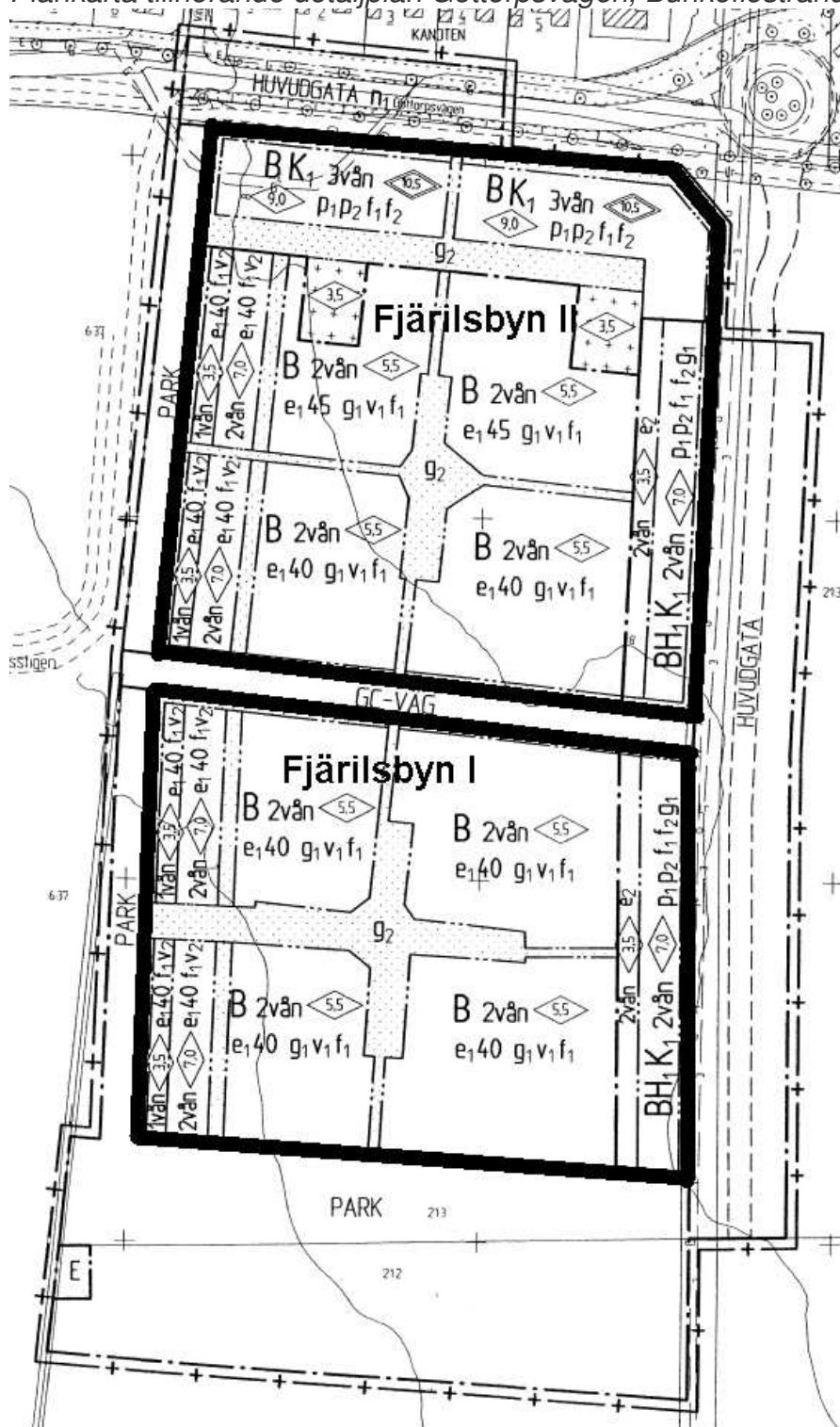
2



# Bilaga 1

## Detaljplan för Fjärilsbyn I och II

Plankarta tillhörande detaljplan Gottorpsvägen, Bunkeflostrand, Malmö Stad



# Detaljplan för Kristinebergs by

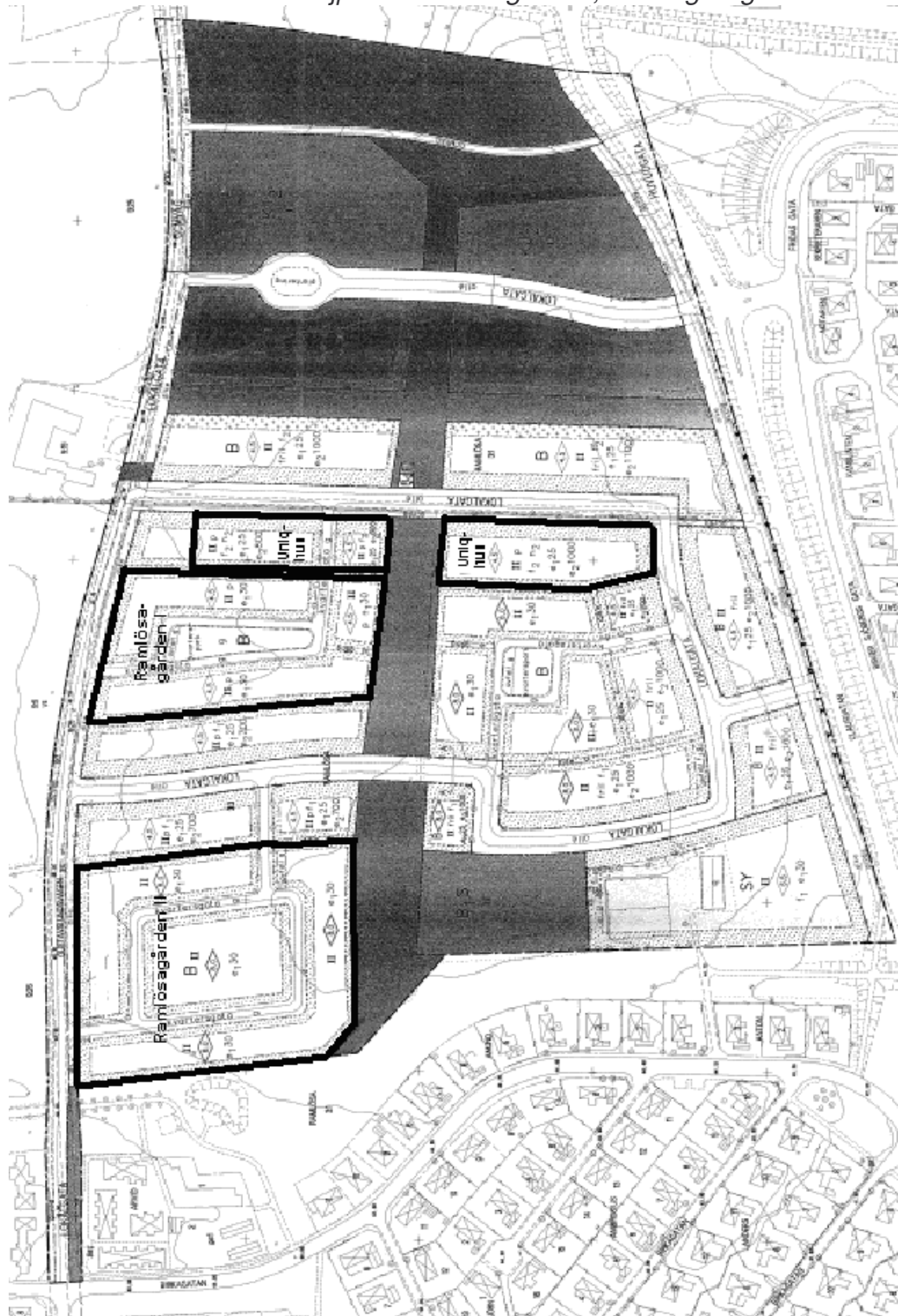
Plankarta tillhörande detaljplan Kristineberg Syd, Oxie, Malmö Stad





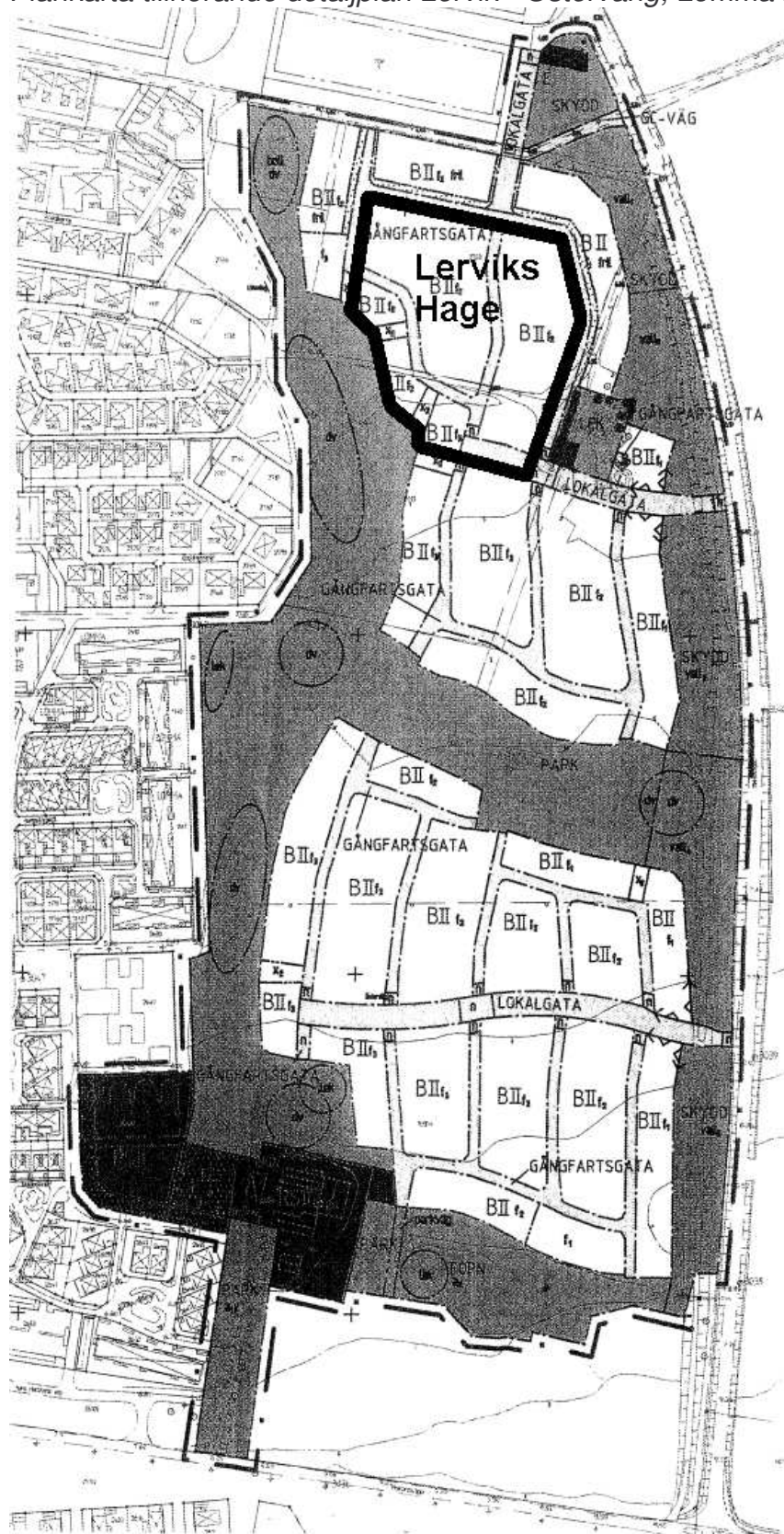
# Detaljplan för Ramlösagården I och II

Plankarta tillhörande detaljplan Ramlösagården, Helsingborgs Stad



## Detaljplan för Lerviks hage

Plankarta tillhörande detaljplan Lervik - Östervång, Lomma kommun



## Bilaga 2

### Anläggningskostnader för allmänna områden

Område:	Fjärilsbyn I	Fjärilsbyn II	Kristinebergs by	Ramlösagården I & II	Lerviks hage	Anmärkning
<b>Antal byggrätter:</b>	34	40	47	59	34	
<b>Gemensamhets- anläggningar</b>						
Grönytor			13 149			Inkluderas i gatukostnaden i alla utom Kristineberg
Gata	125 059	113 000	27 340	150 000		Inklusive VA-arbeten i Ramlösa.
Lekplatser						Ingår i gatukostnad
VA	35 529	38 000	64 100	8 000	8 824	Endast anslutningsavgift i Lervik.
G/C-väg/Park						
Övrigt: (miljöhus)					11 176	
<b>Summa gemensamhets- anläggning per byggrätt:</b>	<b>160 588</b>	<b>151 000</b>	<b>104 589</b>	<b>158 000</b>	<b>20 000</b>	
Totalt för hela området:	5 460 000	6 040 000	4 915 700	9 322 000		
<b>Allmän platsmark</b>						
Exploateringsbidrag till park och infrastruktur	61 029	51 875	59 362	118 644		
Park					55 000	
Gata					136 765	
<b>Summa allmän platsmark per byggrätt:</b>	<b>61 029</b>	<b>51 875</b>	<b>59 362</b>	<b>118 644</b>	<b>191 765</b>	
<b>Total kostnad för allmänna områden + VA per byggrätt:</b>	<b>221 618</b>	<b>202 875</b>	<b>163 951</b>	<b>276 644</b>	<b>211 765</b>	
Antal meter gata (ca):	450	550	450			
Kostnad per meter gata inkl. VA	12 133	10 982	10 924			





## Bilaga 3

### Enkät

Hejsan!

Vi heter Angelica Oscarsson och Jennie Sjöbeck. Vi skriver just nu vårt examensarbete för att till jul ta examen som Civilingenjörer inom Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Vårt examensarbete handlar om sådana *gemensamma områden* som ”är till för alla” i direkt anslutning till ett bostadsområde; t ex gata, park, grönområde och lekplats.

Anläggningskostnaderna för de *gemensamma områdena* var Ni, i enlighet med lagen, med och betalade för i och med Ert husköp. För en del av dessa områden betalar Ni även drift och underhåll medan kommunalskatten bekostar dessa områden i andra kvarter.

Vi behöver nu Er hjälp för att utvärdera dessa *gemensamma områden* och öka förståelsen för de boendes värdering av själva nyttan med dem. Därför har vi utarbetat bifogad enkät.

Vi skriver vår uppsats i samarbete med Skanska Nya Hem och det är också från dem vi har fått Er adress. Givetvis är Ni anonym.

Vänligen skicka enkäten till oss i bifogat svarskuvert, senast **2004-11-05**.

Tack så mycket för Er värdefulla medverkan och för att Ni tagit er tid!

### Vänliga Hälsningar

*Angelica Oscarsson och Jennie Sjöbeck*

Vid frågor är Ni välkomna att kontakta oss dagtid på telefon 040-14 43 77 eller 040-14 45 03.

---

Nedan finner Ni ett exempel på en skiss över ett kvarter som visar vilken typ av område vi menar i de olika frågorna.





1. I vårt hushåll är vi \_\_\_ personer och vi är \_\_\_ som är under 12 år.  
\_\_\_ som är 12-18 år.  
\_\_\_ som är 18-35 år.  
\_\_\_ som är 35-50 år.  
\_\_\_ som är 50-65 år.  
\_\_\_ som är över 65 år.
2. Vad är Ni som husköpare och boende i området villig att vara med och betala anläggandet och drift och underhåll för i samband med Ert husköp? (Kryssa för ett eller flera alternativ som Ni kan tänka Er att vara med att betala för)
- Lekplats **inom** ditt kvarter
  - Lekplats precis **utanför** ditt kvarter
  - Park/grönyta **inom** ditt kvarter
  - Park/grönyta precis **utanför** ditt kvarter
  - Område för sport och andra aktiviteter **inom** ditt kvarter
  - Område för sport och andra aktiviteter precis **utanför** ditt kvarter
  - Gata **inom** ditt kvarter
  - Gång- och cykelvägar till ditt kvarter
  - Annat: t.ex. \_\_\_\_\_
3. Om Ni hade 1000 kvm och Ni fick välja hur stor er tomt skulle vara och hur mycket som skulle vara gemensamma områden, vilket alternativ skulle Ni då välja? (Kryssa för ett alternativ.)
- 1000 kvm egen tomtarea
  - 700 kvm egen tomtarea, 300 kvm gemensam area
  - 500 kvm egen tomtarea, 500 kvm gemensam area
  - 300 kvm egen tomtarea, 700 kvm gemensam area
  - Spelar ingen roll

4. Vilka av nedanstående påståenden instämmer Ni med angående *gemensamma områden inom* Ert kvarter, t.ex. gata, park, sportområde och lekplats?

	INSTÄMMER	INSTÄMMER INTE
De förhöjer gemenskapen i bostadsområdet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det är rättvist att vi får betala för de <i>gemensamma områdena</i> själva då det är vi som använder dem mest.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De ökar risken för osämja.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det är bra att vi boende själva får bestämma över skötseln.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det är orättvist att vi betalar lika hög skatt som de som bor vid <i>gemensamma områden</i> som kommunalskatten bekostat och kommunen sköter.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andra som inte är med och betalar använder våra <i>gemensamma områden</i> .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det är bra med gemensamhetsanläggningar eftersom vi då själva ansvarar för och betalar för underhållet. Därmed blir underhållet på den nivå vi själva önskar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Övriga synpunkter om *gemensamma områden*:

---

---

---

---

## Bilaga 4

### Sammanställning av enkätsvar

Fråga 1	
Barnfamilj (barn 0-18 år)	21
Endast 18-50 år	14
Över 50 år	8
Okänd	1
	44

Fråga 2							
	Antal	Barnfamilj	18-50 år	> 50 år	Okända	Totalt	% av totalt svarande
Lekplats <b>inom</b> ditt kvarter	23	12	8	3	0	23	52%
Lekplats precis <b>utanför</b> ditt kvarter	5	3	1		1	5	11%
Park/grönyta <b>inom</b> ditt kvarter	29	13	10	6	0	29	66%
Park/grönyta precis <b>utanför</b> ditt kvarter	3	1	1		1	3	7%
Område för sport och andra aktiviteter <b>inom</b> ditt kvarter	7	5	2			7	16%
Område för sport och andra aktiviteter precis <b>utanför</b> ditt kvarter	7	2	3	1	1	7	16%
Gata <b>inom</b> ditt kvarter	23	8	9	5	1	23	52%
Gång- och cykelvägar till ditt kvarter	14	6	4	3	1	14	32%
Annan anläggning						2	5%
Sopstation:		1					
Utomhuspool:		1					

<b>Fråga 3</b>										
	Barnfamilj Antal	%	18-50 år Antal	%	> 50 år Antal	%	Okända Antal	%	Totalt	Totalt %
1000 kvm egen tomtarea	3	20%	8	53%	3	20%	1	7%	15	100%
700 kvm egen tomtarea, 300 kvm gemensam area	10	63%	5	31%	1	6%		0%	16	100%
500 kvm egen tomtarea, 500 kvm gemensam area	3	50%	1	17%	2	33%		0%	6	100%
300 kvm egen tomtarea, 700 kvm gemensam area	4	67%		0%	2	33%		0%	6	100%
Spelar ingen roll	1	100%		0%		0%		0%	1	100%
	21		14		8		1		44	

<b>Fråga 4</b>				
Påstående	Instämmer	Instämmer inte	Inget svar	Totalt
1. De förhöjer gemenskapen i bostadsområdet	34	10		44
2. Det är rättvist att vi får betala för de gemensamma områdena själva då det är vi som använder dem mest.	20	22	2	44
3. De ökar risken för osämja.	20	22	2	44
4. Det är bra att vi boende själva får bestämma över skötseln.	24	19	1	44
5. Det är orättvist att vi betalar lika hög skatt som de som bor vid gemensamma områden som kommunalskatten bekostat och kommunen sköter.	29	12	3	44
6. Andra som inte är med och betalar använder våra gemensamma områden.	24	17	3	44
7. Det är bra med gemensamhetsanläggningar eftersom vi då själva ansvarar för och betalar för underhållet. Därmed blir underhållet på den nivå vi själva önskar.	22	20	2	44