

Nr 173.

Av herr Nylander m. fl., om ändring i stadsplanelagens bestämmelser rörande fördelning mellan tomtägare av gatukostnadsbidrag.

1931 års stadsplanelag, som trädde i kraft den 1 januari 1932, torde för flertalet av Sveriges städer ha emotsetts med stort intresse, då man nämligen därigenom kunde påräkna att få på tillfredsställande sätt tillgodosett önskemål, som från städernas sida sedan decennier tillbaka oavslåligt hävdats. Härvid åsyftas då i första hand, att den nya lagen kunde förväntas bereda möjlighet för städerna att få kostnaderna för städernas utbyggnad vad beträffar gatornas anläggande och förseende med avloppsledningar på skäligt sätt fördelade mellan det allmänna å ena sidan och tomtägarna å den andra.

Enligt 1931 års stadsplanelag tilldelades städerna nämligen rätt att enligt särskilda av dem upprättade och i vissa fall Konungen underställde gatukostnadsbestämmelser få för stad reglerat, huru ovannämnda kostnader för gatornas anläggande och förseende med ledningar skulle mellan stad och tomtägare fördelas.

Trots det starka intresse, som från städernas sida otvivelaktigt föreligger, att få hithörande förhållanden reglerade, ha emellertid under den tid av 3 år, under vilken lagen varit gällande, oss veterligt endast ett fåtal, 3 st., städer sökt utnyttja de möjligheter i berörda hänseende, som stadsplanelagen medgiver. Att så är förhållandet, är enligt vår mening beroende av, att lagen — naturligt nog med hänsyn till den nyhet, som bestämmelserna i denna del representera — ej erhållit en sådan utformning, att av städerna i enlighet med lagen upprättade gatukostnadsbestämmelser kunna tomtägarna emellan fördela på dem belöpande kostnader efter rimliga, skäliga och rättvisa grunder. Denna uppfattning vinner stöd bl. a. av de utredningar och de erinringar mot gällande lagbestämmelser, som framförts av Svenska Kommunal-Tekniska Föreningen och Svenska Stadsförbundet, vilka utredningar föreligga i tryck (Kommittébetänkande, Svenska Kommunal-Tekniska Föreningens handlingar nr 7/1933 och Protokoll, fört vid Svenska Stadsförbundets konferens om gatukostnadsbestämmelser den 3 februari 1934), och vilka vi äro beredda att ställa till vederbörande utskotts förfogande. Vid Svenska Stadsförbundets ovannämnda konferens framfördes från städernas representanter med styrka önskemål om ändring av stadsplanelagen, och har Stadsförbundet med anledning härav avgivit framställning i ärendet till justitiedepartementet, vilken framställning emellertid ej föranlett någon åtgärd.

Vad som enligt dessa utredningar framförallt försvårar ett genomförande av den fördelning av anläggningskostnaderna mellan stad och markägare, som lagen

väl närmast åsyftar, är att den anpart av totalkostnaderna, som skulle falla på markägarna, kommer att drabba de enskilda tomtägarna på ett sätt, som för dem *inbördes* i många fall bleve synnerligen orättvis. Det är oss angeläget att till undvikande av missförstånd framhålla, att de nuvarande lagbestämmelserna ej enligt vår mening representera en orättvis fördelning mellan staden å ena sidan och tomtägarna å andra sidan, men däremot en orättvis fördelning tomtägarna emellan.

Lagen medgiver, som ovan sagts, rätt för städerna att genom antagande av gatukostnadsbestämmelser fördela kostnaderna för gators anläggande mellan staden och markägarna, men innebär ej skyldighet för städerna att sålunda förfara. Då vi i det följande något närmare skola beröra de olägenheter, som enligt vårt förmenande äro förenade med nuvarande lagstiftning, kommer detta sålunda endast att gälla de fall, där stad finner skäligt och rättvist att utnyttja den möjlighet i berörda hänseende, som lagen ger.

Att en belastning tomtägarna emellan på sätt ovan antytts efter nuvarande lagbestämmelser blir orättvist synes härröra av, att lagen beträffande kostnaderna för anläggning av gata föreskriver, att de kostnader, som må påföras tomtägarna, skola avse kostnaderna för gatas anläggning just framför vederbörlig tomt. Denna bestämmelse återfinnes i 50 §:s 3:dje attsats, och har denna enligt vår erfarenhet och enligt vad framhållits i de utredningar, som ovan nämnts, på många håll visat sig i ytterligt hög grad försvåra för att ej säga omöjliggöra en rimlig belastning tomtägarna *inbördes*.

För att i någon mån klargöra till vilka orimligheter denna bestämmelse kan lända, må åberopas ett i berörda utredningar omnämnt exempel från Stockholm. Detta avser ett kvarter för uteslutande öppet byggnadssätt, där tomterna ha en medelareal av 700 kvm., varvid den största tomten omfattar 980 och den minsta 500 kvm. Ifråga om den utsträckning, i vilken tomterna kunna beräknas bli bebyggda, torde de vara praktiskt sett likvärdiga. Icke desto mindre bli tomternas belastning sinsemellan så olika, att en tomt får en belastning på 3,400 kr., under det att en annan blott blir belastad med 645 kr. Kostnaderna per kvm. tomtyta uppgå i ett fall till kr. 5: 52 och i ett annat till endast kr. 0: 73. Bidragen avse uteslutande vederbörlig andel i kostnaderna för gatornas terrassering och beläggning och alltså ej på tomterna belöpande kostnader för avloppsledningars nedläggande.

Vi ha oss även bekant ett annat exempel, omfattande ett område, avsett för bebyggelse såväl med hyreshus som med byggnader i öppet byggnadssätt, där jämväl kostnadsfördelningen ställer sig påfallande orimlig och orättvis, och äro vi ävenledes beredda ställa detta material till vederbörande utskotts förfogande. Inom ifrågavarande område beräknas totalkostnaderna för gatornas anläggande och förseende med beläggning uppgå till 253,000 kr., av vilket belopp — enligt stadsplanelagen och på denna grundade gatukostnadsbestämmelser — på markägarna skulle ankomma ett bidrag av 154,000 kr., motsvarande c:a 61 %.

Fördelas nu detta belopp tomtägarna emellan ävenledes enligt gatukostnadsbestämmelserna, förmenas emellertid detta bli för tomtägarna så påfallande orimligt, att staden skulle nödgas utan ersättning nedskära kostnaderna för de mest extremt och oskäligt belastade tomterna med sammanlagt ej mindre än 48,000 kr., d. v. s. med c:a 31 %. Fördelas däremot gatukostnadsbidraget tomtägarna emellan efter tomternas utnyttjningsgrad, möjliggöres att tomtägarna belastas med det på markägarna totalt fallande beloppet, 154,000 kr., utan att därmed någon oskälig belastning av de enskilda tomterna förmenas uppstå.

Att en sådan ojämn och orättvis belastning av de olika tomterna inbördas kan uppstå, som förestående exempel uppvisa, är, som redan antytts, beroende av, att tomtägarnas bidrag hänföres till kostnaden för gatuanläggningen just framför tomten. Bidraget blir sålunda bl. a. beroende av gatans profil framför tomten. Föreligger framför tomten en betydande skärning eller fyllning komma härigenom på tomtägarna större kostnader, än om gatuplanet endast obetydligt avviker från naturliga markens nivå. Det förhållandet, att skärning eller fyllning föreligger, representerar emellertid i och för sig uppenbarligen intet värde för själva tomten. Som oftast torde ett sådant förhållande snarare innebära en nackdel. Ej heller inverkar det förhållande värdeökande på tomter i öppet byggnadssätt, att en hörntomt har fasad åt tvenne gator och därför stor gatuyta, för vilken dess bidrag beräknas.

Enligt vår mening torde tomternas möjlighet att bära på dem fallande del av anläggningskostnaderna i första hand vara beroende av tomternas utnyttjningsbarhet. En fastighet, exempelvis ett större hyreshus, med förhållandevis hög avkastning, bör sålunda lättare kunna bära ett förhållandevis stort bidragsbelopp än en fastighet, som endast är bebyggd med en mindre egnahemsvilla. Rimligt torde därför vara, att gatukostnaderna fördelas i proportion till den avkastning, som fastigheterna kunna ge, vilken enklast i detta sammanhang får sitt uttryck i det antal eldstäder, som med hänsyn till gällande stadsplan och stadsplanebestämmelser å tomten kan påräknas. En fördelning av gatukostnadsbidragen i proportion till för tomterna påräkneligt antal eldstäder, d. v. s. i proportion till tomternas utnyttjningsgrad, synes oss därför ange den väg, som bör anlitats för att erhålla en rimlig och rättvis fördelning.

Med hänsyn till de ofullkomligheter, som här berörts, vilka vidlåda den nuvarande stadsplanelagens utformning och med hänsyn till vikten för såväl det allmännas intressen som det enskildas, att dessa snarast undanröjas, ha vi, trots den korta tid, stadsplanelagen varit gällande, ansett oss böra hemställa,

att riksdagen måtte vidtaga åtgärder för åvägabringande av en sådan ändring av stadsplanelagen, att gatukostnadsbidrag, som enligt denna må påföras tomtägarna, måtte kunna tomt-

ägarna emellan fördelas efter grunder, som närmare ansluta sig till tomternas utnyttjningsgrad.

Stockholm den 18 januari 1935.

Åxel Nylander.

Edg. Sjödahl.

Karl Aug. Johanson.

Olof Carlsson.

C. P. Wahlmark.

Alb. Bergström.

Gustaf Velandér.

Arvid Thelin.

Em. Bjurström.

C. A. Carlsson.

John Björck.
