

## Nr 264.

Av herrar **Ljungberg** och **Olson** i Göteborg, om revision i visst syfte av stadsplanelagstiftningen.

Det är ett känt förhållande att i åtskilliga av våra större och medelstora städer bebyggelsen i de centrala delarna är omodern och i behov av förnyelse. Utvecklingen har skett i periferien medan centrum i större eller mindre grad lämnats orört, och därigenom ha allvarliga trafikproblem inställt sig, vilka tränga till en lösning. Ofta hava stadens inre delar därigenom icke heller kunnat behålla och vidare utveckla de viktiga uppgifter, för vilka de genom sitt läge äro så väl skapade, nämligen bl. a. att utgöra centrum för affärs-livet.

Orsaken till nu nämnda omständigheter är givetvis i främsta rummet att det stöter på stora ekonomiska och tekniska svårigheter, då det gäller att genom ombyggnad eller nybyggnad i samband med s. k. kvarterssaneringar med eller utan gatureglering och dylikt anpassa en gammal stadsdel efter den moderna tidens krav. Ofta kunna goda ekonomiska resultat vinnas endast genom rivning av hela den gamla bebyggelsen och uppförande i stället av helt nya fastigheter. I synnerhet det moderna affärs- och kontorshuset, som blir förhärskande i de stadsdelar, varom nu är fråga, avviker också till sitt utseende så väsentligt från det äldre huset, att en tillfredsställande planlösning icke kan ernås annorledes än genom synnerligen kostsamma nybyggnadsåtgärder. Vad som emellertid framför allt försvårar genomgripande kvarterssaneringar är nu gällande tomtindelning. Det är mycket vanligt, att tomterna äro för små och genom sin oregelbundenhet och sitt utseende förhindra ett rationellt utnyttjande. Det moderna huset kräver för att bliva ekonomiskt lönande en tomt av viss minimistorlek. Anläggningar för värme- och varmvatten för hushålls- och industriändamål ävensom husets skötsel bliva billigare per kvm golvyta, om våningsytan göres större än som förut i regel var vanligt. Den övre gräns, vid vilken en sådan ökning av husets storlek icke längre medför tekniska eller ekonomiska fördelar, ligger ganska högt. Slutligen må i detta sammanhang nämnas, att i de stadsdelar, varom det här är fråga, det slutna byggnadssystemet är det lämpligaste. Planlösningen härav fordrar relativt stor tomt, som medger inre gårdar av sådan storlek, att de fylla nödiga krav med hänsyn till belysning och hygien.

Nu är det emellertid så, att äganderättsförhållandena i våra stadscentra sällan gynna uppförandet av moderna fastigheter. Det genomsnittliga tomt-innehavet är litet och omfattar ofta endast en tomt om ett par hundra kvadratmeter. Med de små och på många händer fördelade ägofigurerna är det i regel förenat med mycket stora svårigheter att åstadkomma ett tomtkomplex av sådan storlek, att en rationell nybyggnad blir möjlig. Försök av en

tomtinnehavare att genom köp förvärva angränsande fastigheter gäckas i regel av de ofta mycket högt uppdrivna tomtpriserna. Stundom kan en enda ägare genom att begära en oskäligen köpesumma helt förhindra ett välbehöfligt nybyggnads- och saneringsföretag. Uppenbart är, att nu nämnda omständigheter på många håll i hög grad försenat en ur kommunal synpunkt eftersträfvansvärd nydaning i våra centrala stadsdelar och t. o. m. bidragit till en ofta iakttagen deklassering av välbelägna centrala byggnadskvarter.

I detta sammanhang kan erinras om, att Kungl. Maj:t på senare tid många gånger vägrat fastställa stadsplaner eller stadsplaneändringar beträffande bostadskvarter med sluten bebyggelse, därest icke kvarteret försetts med s. k. kvartersöppningar, avsedda att släppa in ljus i kvarterets inre delar. En sådan kvartersöppning anbringas i allmänhet över en eller två tomter och kan i övrigt vara av sådan storlek och beskaffenhet, att vederbörande tomtägare kunna nyttja därav berörda tomter endast på sätt, som står i uppenbart missförhållande till dessas värde. Det oaktat torde tomtägarna icke kunna påfordra, att staden eller någon annan löser tomterna. Föreskriften i 28 § stadsplanelagen anses i varje fall icke vara tillämplig på ett dylikt fall. Följden härav kan under sådana förhållanden bliva, att t. o. m. en enda tomtägare ensam får bära olägenheterna — däribland värdeminskningen å hans tomt — av en åtgärd, som för övriga ägare av tomter i kvarteret är till fördel och ökar värdet av deras fastigheter. Självfallet kan en sådan situation — som dock med hänsyn till den fortgående kvarterssaneringen i våra städer icke sällan kan förväntas uppkomma — icke anses vara förenlig med rättvisa och billighet. Och givet är, att en tomtägare, som på nu angivet sätt endast har att vänta skada av en kvarterssanering, icke känner sig manad att medverka till dennas snabba genomförande.

Man frågar sig inför dessa förhållanden, om icke åtgärder borde i lagstiftningsväg vidtagas för att underlätta för tomtägare att förvärva angränsande tomter inom ett kvarter, så att därigenom förutsättningar skapades för sanering av bebyggelsen i äldre stadsdelar. Det är uppenbart, att man härvid måste gå fram med största försiktighet, så att icke den enskildes rätt kränkes. Full ersättning bör givetvis lämnas för inlösen, och denna måste helt naturligt vara beroende av offentlig myndighets medgivande. Vidare måste ett oeftergivligt villkor i det särskilda fallet vara, att det planerade byggnadsföretaget är önskvärt ur stadsbyggnadssynpunkt.

Syftet skulle måhända kunna nås genom ett förfarande i analogi med vad som enligt vattenlagen gäller i fråga om tillgodogörande av vattenkraften i strömfall med flera ägare. Således skulle man kunna tänka sig, att en tomtägare under vissa förutsättningar skulle kunna åläggas att deltaga i ett av annan tomtägare inom samma kvarter planerat nybyggnadsföretag, vilket ur ekonomiska och andra synpunkter uppenbarligen skulle komma att vara till fördel för dem båda.

Mot vad som här anförts kan givetvis anföras, bland annat att enligt 24 § stadsplanelagen möjlighet beretts staden att verkställa s. k. zonexpropriation för genomförande av kvarterssanering och liknande regleringar av äldre stadsplaner. Sådana åtgärder hava emellertid visat sig medföra så stora risker, att stadgandet endast i undantagsfall och då huvudsakligen i våra allra största städer fått någon praktisk betydelse. För lösandet av det här ovan antydda problemet torde det icke vara till fyllest.

Med vad som nu anförts har det endast varit meningen att peka på det trängande behov som föreligger av en lösning av nu behandlade problem. Avsikten har icke varit att lämna något utarbetat förslag till åtgärder på området utan endast att giva en antydning om de utvägar som kunna vara tänkbara. Frågan synes emellertid vara av en så stor betydelse att den borde ägnas uppmärksamhet i samband med den nu pågående utredningen angående revision av stadsplanelagstiftningen.

På grund av vad sålunda anförts hemställas,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller, att de härövan berörda frågorna måtte hänskjutas till övervägande av de särskilda sakkunniga för revision av stadsplanelagstiftningen.

Stockholm den 23 januari 1943.

*Martin Ljungberg.*

*Erik Olson.*