



Trädgårdsstäder

*Istället för villamattor och miljonprogram
Förslag till en ny egnahemsrörelse*

Istället för ett nytt miljonprogram:

Egna hem till rimligt pris i levande stadsmiljö

Det talas ibland om att det behövs ett nytt miljonprogram, eller i alla fall dubbelt så många bostäder som byggs löpande idag. En del politiker och byggföretag förespråkar ibland enkla serieproducerade lägenhetshus som byggs upp likadant, på många olika platser. Vi tror inte att detta är den enda vägen att gå, helt enkelt för att människor är olika och har olika önskemål. Bostadsbristen kan lösas på många olika sätt.

Denna rapport redovisar ett alternativ till dagens begränsade syn på bostadsutbudet, som lite förenklat står mellan dyr innerstad (tyvärr sällan kvartersstad och sällan del av en sammanhållen helhet), ekologiskt tveksam villamatta och nya miljonprogramsområden. Vi menar att den som önskar en lägenhet i en tät stadsmiljö med gångavstånd till Centralstation bör ges den möjligheten. Den familj som vill ha ett eget ägt hus med liten tomt och närhet till mycket ska också ges den möjligheten.

Vi föreslår därför att stadsbyggandet bör återknyta till historien, till sekelskiftets egnahemsrörelse och den blandade trädgårdsstaden. Målet är att visa hur hushåll som inte har en hög inkomst eller stor förmögenhet kan ges en möjlighet att skapa sig en bostad som består av mera än identiska och rationella hus, staplade intill varandra, utan något övrigt att erbjuda, vad gäller typisk stadsmiljö och mötesplatser.



Småhus med eget ägande

Boverket undersökte 2014 hur människor vill bo och tillgången på mark för småhusbebyggelse i de tre storstadsregionerna samt Uppsala. Drygt 5 000 personer i åldrarna 20 till 79 år svarade på Boverkets enkät. Hälften ville bo i någon form av småhus, oavsett var i landet de bodde. Bland de som önskade leva i Stockholmsområdet ville närmare 6 av 10 bo i småhus.

Frågor / Svarsalternativ	Stockholm med omnejd	Göteborg med omnejd	Malmö med omnejd	Övrigt	Vet ej, tveksam	Inget svar
(1) Vilken region i landet skulle du helst vilja bo i?	0,24	0,14	0,08	0,40	0,06	0,08
(2) Hur skulle du helst vilja bo?						
Småhus	0,43	0,52	0,52	0,54	0,51	0,55
Radhus	0,08	0,07	0,10	0,07	0,07	0,08
Lägenhet i flerbostadshus	0,38	0,24	0,24	0,15	0,16	0,13
Gård, jordbruksfastighet eller liknande	0,06	0,09	0,10	0,18	0,16	0,12
Annat, vad?	0,03	0,04	0,03	0,04	0,02	0,04
Tveksam vet ej	0,03	0,03	0,01	0,02	0,09	0,08
(3) Vilken typ av bostadskontrakt skulle du vilja ha?						
Ägande	0,54	0,66	0,67	0,76	0,69	0,70
Bostadsrätt	0,28	0,20	0,19	0,12	0,13	0,13
Hyra	0,16	0,12	0,12	0,10	0,12	0,09
Arrendera, jordbruk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
Annat, vad?	0,00	0,01	0,01	0,01	0,05	0,01
Tveksam, vet ej	0,01	0,02	0,01	0,01	0,05	0,06

I Göteborg och Malmö var siffran 7 av 10 och i övriga regioner 8 av 10. Mer än hälften av de tillfrågade ville dessutom äga sin bostad. Men dagens planering är inte inriktad på vare sig trädgårdsstäder eller villabebyggelse. En viktig orsak till det är målet om att bygga tätare för att uppnå vad som uppfattas som en hållbar stad. Detta bygger dels på premissen att småhus bara kan byggas som "villamattor" på några mils avstånd från närmaste affär och dels att det skulle krävas en 4-hjulsdriven bensindriven jeep för att ta sig fram och tillbaka till det egna hemmet. Så är det naturligtvis inte ens idag, och än mindre ser framtiden ut på det viset. Fossildrivna transporter är snart ett minne blott. Med rätt visioner och konkret stadsplanering går det att bygga stadsdelar med småhus som är både hållbara, efterlängtrade och kompletta, med blandat innehåll och fungerande närservice.

Ur Boverkets intervjuer med planerare:

"En ung familj som ska ha ett eget småhus kanske är hänvisad till att bo då två-tre mil utanför stan. Jag tror att den här generationen som är nu har ett större intresse för att bo nära centrum än vad de tidigare generationerna har haft."

"En viktig förklaring till varför det byggs så få småhus, det är det här att man ska bygga ekologiskt hållbart och nära kommunikationer, det ska vara nära bussen, man ska inte bygga för ett ökat bilberoende."

← Resultat från SIFO-enkät om boendepreferenser till personer i åldrarna 20 till 79 år. För fråga "1" anger siffrorna andelen svarande för respektive svarsalternativ. För fråga "2" och "3" anger siffrorna andelens svarande betingad av vilket svarsalternativ som valts på fråga "1".

Det verkliga byggandet:

Allt lägre andel småhus

Bostadsbyggande i Storstockholm 1975-2013 i förhållande till befolkningsutvecklingen

Antal lägenheter / befolkningsförändring



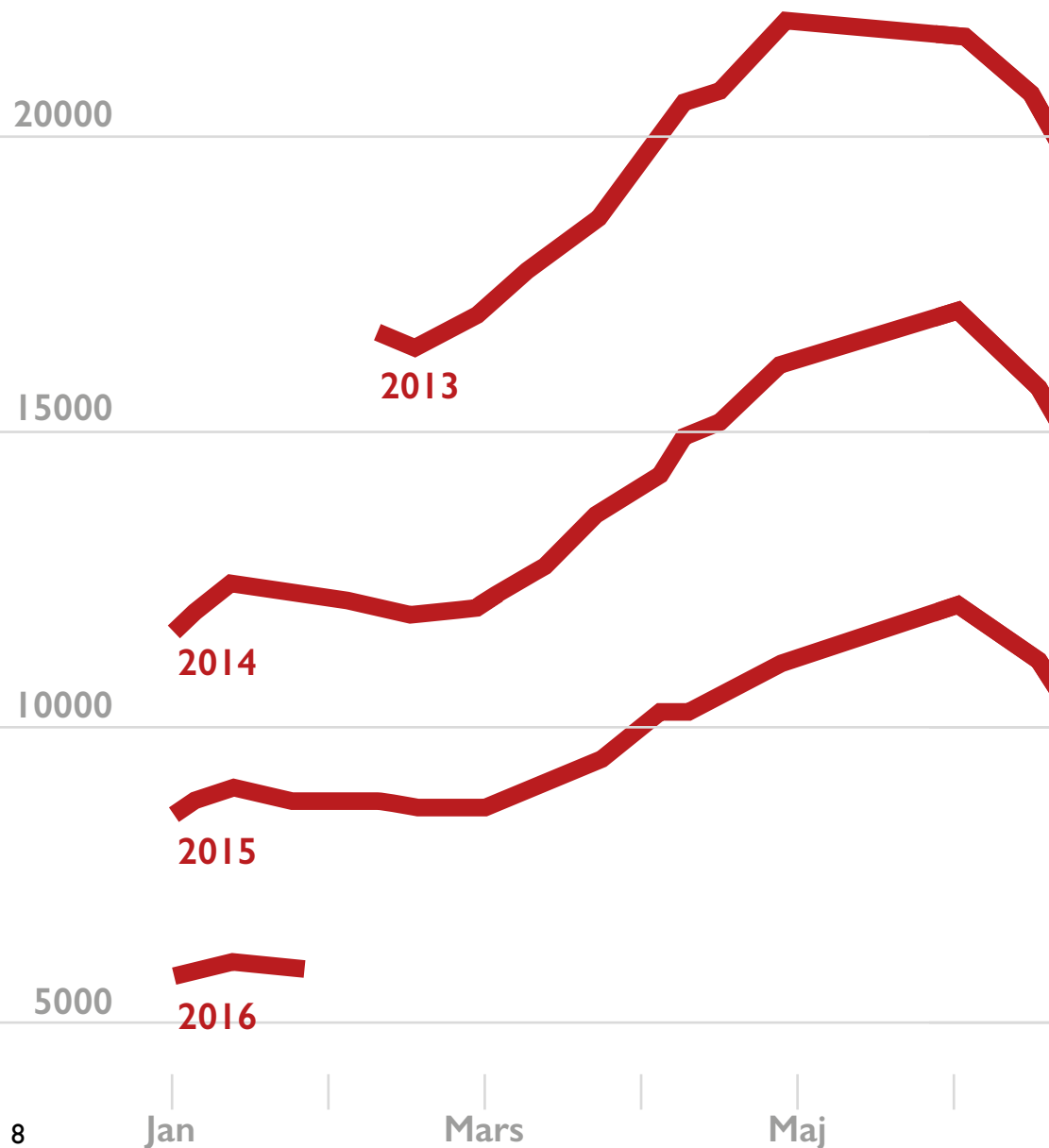
Boverkets analys visar att andelen ny mark för bebyggelse som inriktas mot småhusbyggande är låg. Planeringen går alltså inte ut på att bygga den sorts bostäder som mer än hälften av befolkningen efterfrågar. Andelen småhus av det totala byggandet har tvärtom sjunkit i hela landet. I Boverkets intervjuer framkom att det fåtal tomter som togs fram ofta låg på fel plats. Hushållen ville helst ha sjönära tomter i närheten av kollektivtrafik och service. Det fåtal tomter som erbjöds låg ofta för långt bort från staden och i fel lägen.

Ur Boverkets intervjuer med planerare:

”Ja, vi har ganska lång tomtkö, och vi har inte jättemånga tomter som vi släpper. Just nu har jag inte kollat upp det, men säg att det är mellan 15-20 tomter om året kanske ungefär och väldigt, vi får gå väldigt, väldigt långt ner i kön om man säger så.

De som slutligen förvärvar, de har inte stått i kön speciellt länge för det är väldigt, väldigt många som tackar nej. Väldigt många står där och hoppas få den här riktiga, riktiga godbiten i ett attraktivt läge. Så att väldigt, väldigt många tackar nej.”

Ont om lämplig mark



Boverket intervjuade även småhusleverantörer, byggföretag och mäklare. Dessa menade att det stora småhusbyggandet fram till mitten av 1980-talet byggde på andra ekonomiska förutsättningar än idag. Ett ungt par utan förmögenhet eller sparkapital kunde då köpa en småhustomt via den kommunala tomtkön genom lån med statliga räntesubventioner. Hög ränta, hög inflation, hög marginalskatt och avdragsmöjligheter gjorde att nästan alla kunde bli småhusägare. I dag är det främst välbeställda par i 35-årsaldern med fast jobb och hög inkomst som har råd. Därför bor många andra som drömmer om ett "eget hem" kvar i lägenhet även när barnen fötts. Villadrommen blir just en ouppnåelig dröm.

Enligt regionplanekontorets utvecklingsplan för stockholmsregionen (RUF) fanns det planer för 157 667 nya bostäder för perioden 2013-2022. Bara 26 800 - dvs 2 680 per år - utgjordes av småhus. Situationen är likartad i Göteborgs- och Skåne-regionen, med en andel småhus på ca 10-15 procent av det totala byggandet.

Boverkets slutsatser är:

- Det finns en "mismatch" mellan den tomtmark kommunerna erbjuder och marknadens efterfrågan.
- Politiker vågar inte ta fram detaljplaner på idag obebyggd mark.
- Strandskyddsbestämmelserna förhindrar attraktiva lägen.
- Det som skulle behövas är citynära byggbar mark med bra kollektivtrafik, gärna på mindre tomter än "standardstorleken" 800 kvm. Det skulle ge bättre ekonomi och underlag för kollektivtrafik och närservice.

Ungdomars drömboende:

Egen bostad som går att utforma själv



75%

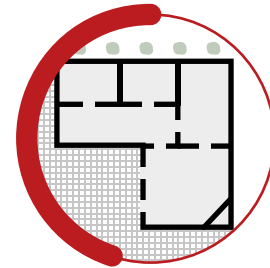
vill påverka bostadens utseende

2014 presenterade Fastighetsägarna Stockholm, NCC och Swedbank en undersökning om unga stockholmarnas preferenser för boende. De tillfrågade, mellan 18 och 35 år, prioriterade restid till skola/arbete och bra kollektivtrafik framför bostadens storlek. 31 procent ville äga bil, 27 procent ville ha tillgång till bil. En övervägande majoritet av de drygt 1 000 personer som intervjuades av konsultbolaget United Minds ville själva påverka bostadens utformning och utseende på ett sätt som endast det egna ägda boendet tillåter.



68%

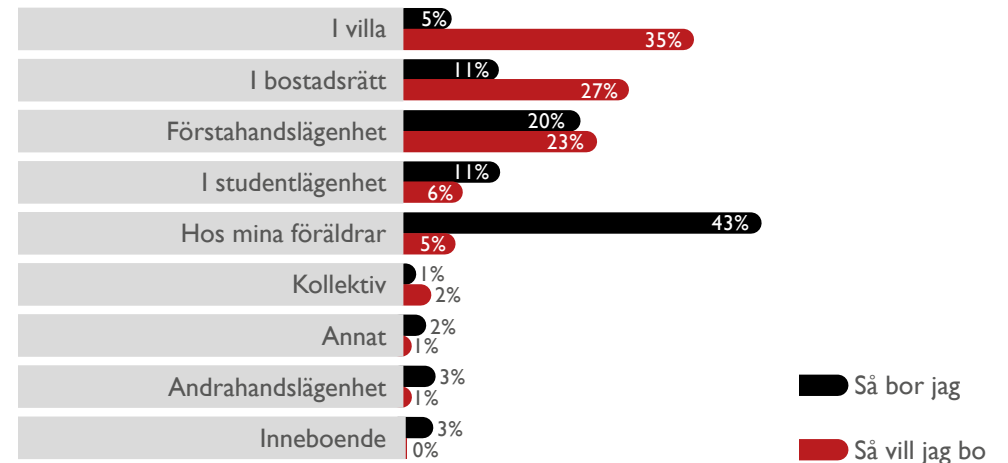
vill påverka bostadens utformning



45%

vill påverka fastighetens utformning t. ex. gemensamma ytor

Så bor jag och så vill jag bo, 18-26 åringar



En liknande undersökning genomfördes 2014 av konsultbolaget Cint, på uppdrag av SBAB Bank. Av drygt 1 000 intervjuade i åldern 18-26 i hela Sverige ville 35 procent helst bo i villa och 27 procent i bostadsrätt. De viktigaste var låg kostnad, eget ägande och bra kommunikationer.

En jämförelse:

Småhusbyggandet högre i EU

	Antal nya småhus	Antal nya lägenheter	Totalt antal nya bostäder	Andel småhus i procent	Befolkning	Nya småhus per 1 000 invånare	Nya lägenheter per 1000 invånare	Totalt antal nya bostäder per 1000 invånare
Österrike	16500	26300	42800	0,38	8508000	1,93	3,09	5,03
Belgien	20200	25500	45700	0,44	11151000	1,81	2,28	4,09
Danmark	7000	6600	13600	0,51	5627000	1,24	1,17	2,41
Finland	8000	20000	28000	0,28	5472000	1,46	3,6	5,11
Frankrike	179600	214000	393600	0,45	65933000	2,72	3,24	5,9
Tyskland	105000	110000	215000	0,48	82280000	1,27	1,33	2,61
Irland	7000	1800	8800	0,79	4610000	1,51	0,39	1,90
Italien	31400	72200	103600	0,30	60790000	0,51	1,18	1,70
Sverige	9900	26200	36100	0,27	9645000	1,02	2,71	3,74

Nätverket Euroconstruct sammanställer årligen forsknings- och kartläggningsresultat från 19 europeiska länder, inom områden som byggande, finans och företagande. Sammanställningen av bostadsbyggandet under 2014 visar att även betydligt mer tätbefolkade länder - som

Österrike, Belgien och Nederländerna - bygger en större andel småhus än det glest befolkade Sverige. En slutsats är att det inte är markbrist som förhindrar svenska kommuner att anvisa plats för egnahemsbyggande.

Sveriges dyraste villagator:

Bromma trädgårdsstad i topp

Ett sätt att diskutera hur och var vi bör bygga för framtiden, är att undersöka vilka bostäder som är mest populära, dvs dyrast. Bostadssajten Booli.se undersökte 2015 på vilka gator i Sverige försäljningarna med högst pris ägt rum.

För lägenheter låg Strandvägen i Stockholm överst på listan, vilken i övrigt helt dominerades av lägenheter på Östermalm i Stockholm. För småhusgator låg hälften av de dyraste kvadratmetrarna i Bromma, en stadsdel som uppfyller många av önskemålen i undersökningarna från både Boverket, United Minds och SBAB:

- Bra kommunikationer
- Vackra lägen
- Varierad miljö
- Eget ägande
- Möjlighet att själv påverka bostadens utformning.

Som framgår av sammanställningen var en del av de dyraste villorna relativt stora, över 200 kvm. Men villorna på exempelvis Vesslevägen och Bergviksvägen i Bromma är enkla fyrkantiga "lådor" med sadeltak på mindre än 150 kvm, hus som idag vare sig lever upp till normal fritidshusstandard för uppvärmning eller tillgänglighet. Det säger en hel del om vikten av hur ett område utformas och vikten av en mer övergripande stadsplanering. Det krävs en helhetssyn, kanske i stil med den tidigare



generalplanen i stadsplaneringen för att ånyo utforma den typ av miljöer som är mest efterfrågade idag och av stor betydelse för en bostads långsiktiga attraktivitet.

Topp dyraste 10 villagator under 2015 sorterat på försäljningspriser (enligt www-booli.se):

1. Seglarvägen, Baggensudden, Nacka, 19,8 miljoner kronor (boarea 195 kvm)
2. Stockholmsvägen, Djursholm/Stocksund, Danderyd, 17,5 (276 kvm)
3. Norra Villavägen, Bjärred, Lomma – 16,4 (238 kvm)
4. Grönviksvägen, Bromma, Stockholm – 16,0 (212 kvm)
5. Snäckvägen, Bromma, Stockholm – 15,6 (150 kvm)
6. Vesslevägen, Bromma, Stockholm – 15,1 (137 kvm)
7. Bergviksvägen, Bromma, Stockholm – 14,0 (140 kvm)
8. Brötvägen, Bromma, Stockholm – 13,9 (171 kvm)
9. Norevägen, Djursholm Danderyd – 13,7 (241 kvm)
10. Lokevägen, Djursholm, Danderyd – 13,6 (224 kvm)

Trädgårdsstaden som framtidsmodell:

Villor + lägenheter + kollektivtrafik

Bromma trädgårdsstad är något helt annat än en vanlig villamatta. Här finns spårvagn och buss, lokal service, välplanerade torg och parker, förskola och även grund- och gymnasieskola. Blandningen av villor, radhus och lägenheter gör att stadsmiljön blir mer händelserik och servicenivån högre än i renodlade villaområden. Studenter, barnfamiljer och ensamstående blandas i samma stadsdel. Skolor och daghem ligger mitt i stadsdelen. Det går att gå till skolan istället för att behöva åka buss eller bli skjutsad med bil. Den som vill flytta från sitt hus när det har blivit för stort och trädgården inte nyttjas, kan hitta en mindre bostad i närheten och fortfarande ha tillgång till gemensamma grönområden och den invanda butiken, fritidsaktiviteter och bekanta ansikten. Folk ska kunna känna sig och vara trygga.

Trädgårdsstadens trivsel bygger på tydliga regler om utformning och innehåll: Husen är oftast placerade nära gatorna, arkitekturen är väl sammanhållen och torgen utformade som i en mer tät stadsmiljö. Kollektivtrafiken ligger mitt inne i stadsdelen, inte som i många mer moderna områden med busshållplatser längs en trafikled i utkanten. I stadsdelar byggda i slutet av 1900-talet ligger ofta egnahem och lägenheter i separata områden. I trädgårdsstaden, som bygger på kvartersstrukturer om vart annat utspädda med gröna stråk och allmänningar, blandas villor, radhus och lägenheter i samma kvarter, vid samma gata, torg eller park. Gatorna är ofta smala, ibland bredare och utformade så att både buss, bil och cykel samsas med varandra och hastigheterna hålls nere.

Mycket förenklat finns det två sätt att planera städer:

- En **kvartersstad** bygger på att man först tar fram en stadsplan med kvarter och gatunät. Man börjar med andra ord med formen. Först därefter bestämmer man innehållet, dvs vilka sorters hus och funktioner som ska byggas. Resultatet blir en blandad stadsmiljö. Trafiken går inne i bebyggelsen på småskaliga gator med lägre hastigheter.
- Modellen med **funktionsområden** bygger på att någon först bestämmer vad som ska byggas, t ex lägenheter, villor eller handel. Man börjar med andra ord med innehållet. Därefter gör man en liten plan för varje funktion. Resultatet blir ofta en segregerad bebyggelse som består av isolerade områden med ont om mötesplatser. Det mesta av trafiken går utanför bebyggelsen på stora leder med höga hastigheter.

Valet mellan dessa två planeringsmodeller har stor betydelse för stadsbygdens hållbarhet. Ett exempel gavs under våren 2016 vid presentation av forskningsprojektet ”Resurseffektiva Affärsmodeller” som drivs av IVA (Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien) och stöds av Vinnova, Tillväxtverket, MISTRA, Naturvårdsverket och Teknikföretagen: ”I USA river man stora köpcentrum idag, medan man i Sverige fortfarande bygger nya på många platser. I USA är trenden att man vill åter till det småskaliga och en liten lokal delikatessbutik”.



Villamattornas problem:

Bullerstörd natur och barriärer



Viksjö i Järfälla kommun:

I funktionsområden blir det oftast bara en sorts bostäder längs varje gata, antingen lägenheter, villor eller radhus. Gatorna är ofta också återvändsgränder. Alla bilar och bussar måste därför åka ut på stora bullrande trafikleder som fungerar som barriärer. Det gör det svårt att gå eller cykla till affären och ofta måste barnen skjutas till skolan. Från ovan ser det ofta grönt och vackert ut, men i själva verket är den natur som finns kvar, ofta längs motorlederna, bara sönderhackade bullerbarriärer. Hållplatserna hamnar emellanåt på mycket ogästvänliga och otrygga platser ute vid trafiklederna.



Ålsten i Bromma:

I trädgårdsstäder kan trafiken ta sig fram längs många olika gator, med blandade sorters bostäder. Trafikrytmen blir betydligt lugnare med mindre buller och lägre hastigheter. Den natur som är kvar ligger ofta skyddad och invävd i bebyggelsen. Hållplatserna ligger alltid på trevliga platser, som torg med butiker och skolor.

Småhusbyggande på villovägar:

Identiska småhus på löpande band

Idag byggs inte många villastäder och än färre verkliga trädgårdsstäder. Ofta köper bostadsföretag upp ett stycke mark och uppför identiska villor, radhus eller kedjehus som säljs nyckelfärdiga för höga priser. Det ger boendemiljöer där det kan vara svårt att hitta hem eftersom många hus har samma färg, arkitektur, material och kostar lika mycket. Valfriheten blir också låg i och med att allt är färdigbyggt från början. Det gör det svårt att sätta sitt eget avtryck på det egna hemmet – vilket var ett starkt önskemål från de ungdomar som intervjuades i undersökningen från Fastighetsägarna, NCC och Swedbank.

Dessutom blir priset ofta högt, eftersom såväl köksinredning som tvättstuga ingår färdigt i köpet. Den som vill ha ett lika bra men billigare hus med en oinredd vindsvåning eller ett enklare kök har ingen chans. Mindre byggföretag har sällan råd att chansa och köpa mark och hoppas att kommunen säger ja till en plan för ny bebyggelse. Det är oftast bara de största bostadsbolagen som har råd att vänta på ett beslut om en detaljplan. Det är, som framgick av Boverkets undersökning, ännu svårare för enskilda hushåll att komma in på marknaden om man vill uppföra ett hus i egen regi eller köpa bygga ett färdigt småhus anpassat till den egna plånboken och eget tycke och smak.



Sandudden, Ekerö

Trädgårdsstaden – ett alternativ till villamattor:

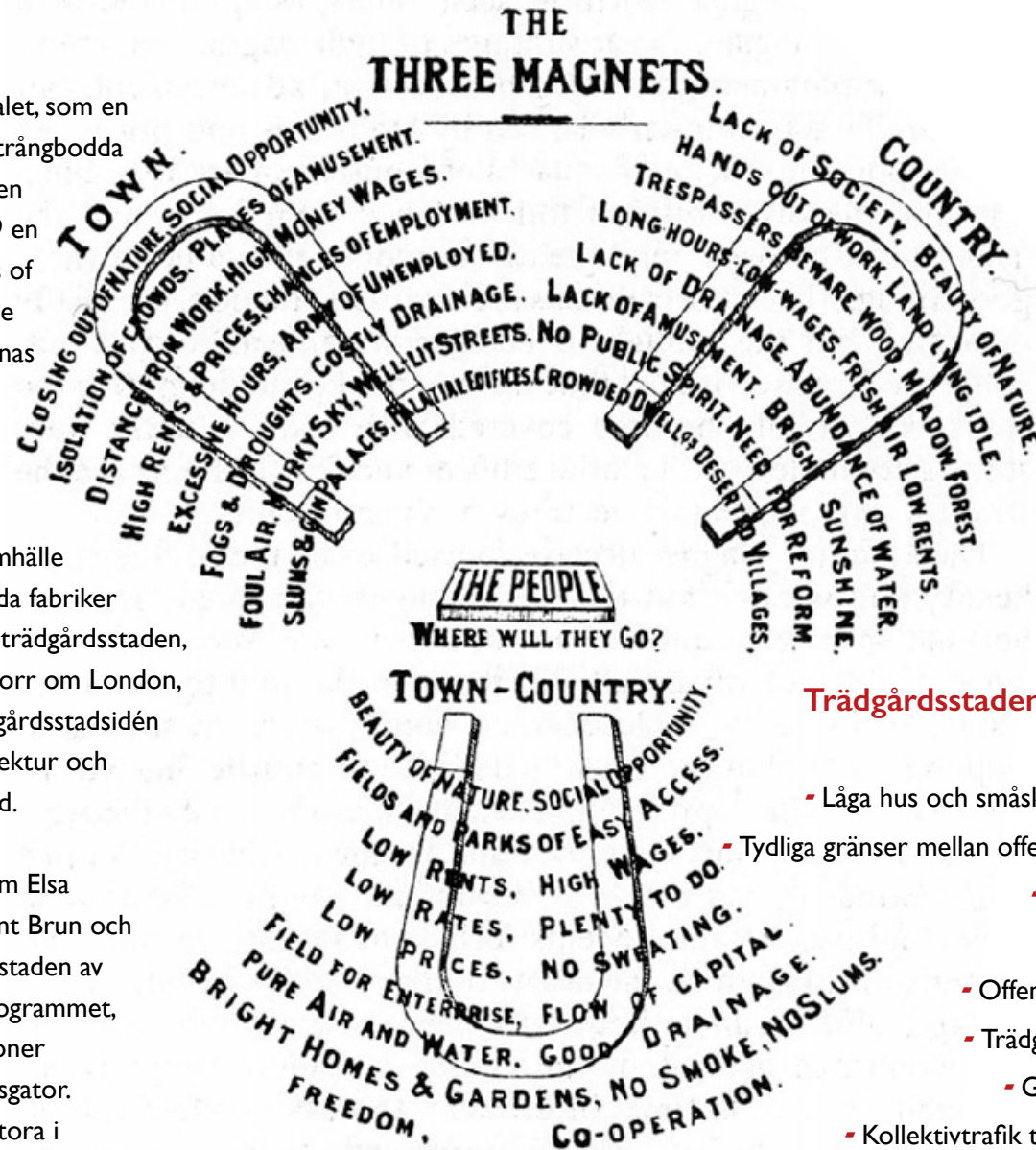
Både stad och land

Trädgårdsstadsrörelsen föddes i England i slutet av 1800-talet, som en reaktion på miserabla levnadsförhållanden i de sotiga och trångbodda städer som vuxit fram vid industrialismens genombrott. Den självärde uppfinnaren Ebenezer Howard publicerade 1889 en pamflett som kom att bli känd under titeln "Garden Cities of Tomorrow". Howard illustrerade sin idé med en bild av "de tre magneterna". Trädgårdsstaden skulle kombinera städernas utbud av nöje, kultur och arbete med landsbygdens sunda natur – men utan städernas trängsel och höga hyror och utan landsbygdens avsaknad av mötesplatser och folkli.

Howards vision om ett praktiskt taget självförsörjande samhälle med 30 000 invånare, komplett med jordbruk och nyanlagda fabriker förverkligades dock inte. Arkitekttävlingen om den första trädgårdsstaden, Letchworth, som anlades av ett privat aktiebolag sex mil norr om London, vanns av arkitekten Raymond Unwin. Han utvecklade trädgårdsstadsidén till välplanerade bostadsområden med sammanhållen arkitektur och trädgårdar, med den traditionella engelska byn som förebild.

I Sverige användes den förindustriella byn som förebild, som Elsa Beskows samhälle "Lillköping" i barnboken "Tant Grön, Tant Brun och Tant Gredelin". Efter andra världskriget ersattes trädgårdsstaden av de modernistiska ideal som förverkligades under miljonprogrammet, med storskaliga och högre hus, tydlig uppdelning av funktioner till olika markområden och transportleder istället för stadsgator. Eftersom avstånden mellan hus och gator ofta är mycket stora i

miljonprogramsområden, är tätheten bara marginellt högre i storskaliga lägenhetsområden, jämfört med trädgårdsstäder. (Källa: Johan Rådberg, Den svenska trädgårdsstaden, Byggförlaget, 1994).



Trädgårdsstadens huvudpunkter:

- Måttlig täthet
- Låga hus och småskalig kvartersstruktur
- Tydliga gränser mellan offentlig och privat mark
- Blandade funktioner
- Attraktiv arkitektur
- Offentliga parker och torg
- Trädgårdar till alla boende
- Genomgående gatunät
- Kollektivtrafik till städernas centrum

En möjlig lösning även idag:

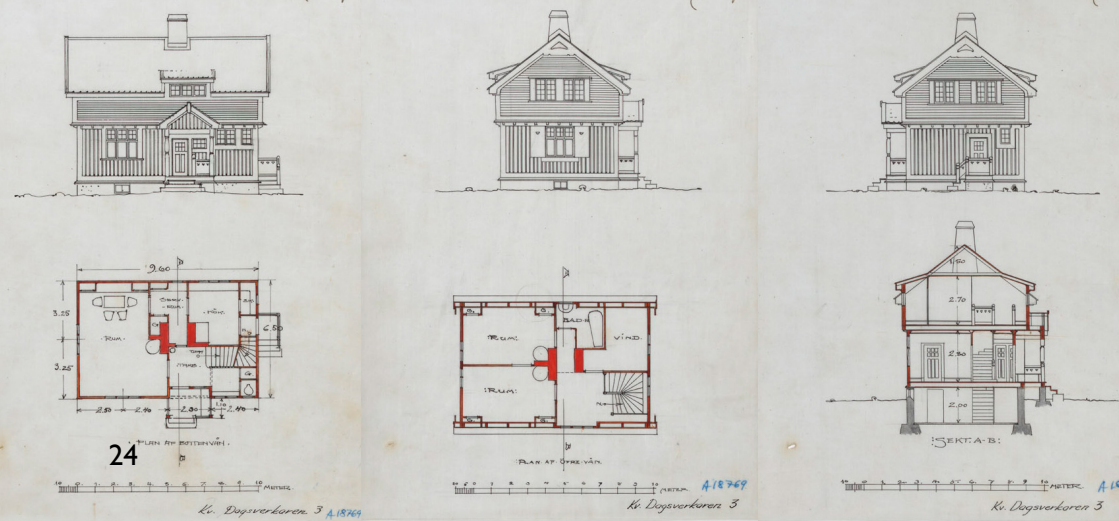
Egna hem för folket



Den svenska egnahemsrörelsen i början av 1900-talet gjorde det möjligt för både bättre bemedlade och arbetare att få ett eget hem utanför de då trångbudda och ohälsosamma städerna. Privata eller kommunala egnahemsbolag köpte upp mark utanför stadskärnorna och styckade av tomter som bebyggdes med allt från stora grosshandlarvillor till små färdigritade egnahemshus. Statens egnahemslånefond gav lån till arbetare som kunde bygga sig sitt eget hus. Villastäder som Duvbo, Enskede och Älvsjö växte fram utanför Stockholms tullar. Under statsminister Per Albin Hanssons tid sågs de egnahemmen som en symbol för folkhemmet och en frigörelse från svåra sociala förhållanden och ett dyrt boende. Kostnaderna för kommun och stat var begränsade. Att priserna var måttliga berodde delvis på att kommunerna släppte fram många stadsplaner samtidigt. Eftersom det inte var brist på byggbar mark räckte marken till för många.

I till exempel Norra Ängby och Enskede kunde en vanlig familj bygga sig sitt egna hem. Det blev möjligt tack vare att Stockholms stad 1926 beslöt att starta ett organiserat självbyggeri. Tio procent av insatsen betalades med husägarens eget arbete och staden lånade ut resten. Olika typhus fick stå modell och husen var ofta inte större än 2-3 rum och kök. Egnahemsområdena riktade sig till människor med knapp men regelbunden inkomst. 1928 stod 200 stugor klara i Olovslund i Bromma och i Pungpinan i Enskede. Fram till 1975 hade ca 8 000 självbyggda småstugor byggts i Stockholm och blev med tiden en internationellt känd företeelse.

Idag är det kanske inte lika naturligt att själv gräva grund eller spika väggar och lägga tak. Men det finns många varianter på hur ett "eget hem" kan skapas, allt ifrån att köpa ett nyckelfärdigt hus till att köpa en tät "stomme" och inreda själv. Det viktiga här är inte hur husen ska se ut, utan möjligheten att själv förädla och ta egna beslut.



Ett exempel från 40-talet:

Ett enkelt hus för en vanlig familj

Det här huset byggdes 1947, strax efter andra världskriget. En helt vanlig familj köpte en bit planlagd mark av det lokala egnahemsbolaget som bildats redan 1907, AB Saltsjö-Duvnäs Villatomter. Priset var omkring 20 000 kronor. Familjen anlät en byggfirma, köpte en typritning som anpassades till tomten och byggde i egen regi. För att dryga ut intäkterna ordnade de en liten uthyrningslägenhet i bottenvåningen. Huset på Rådjursvägen blev på allvar familjens "egna hem", eftersom friheten att bestämma över utformningen var stor. Mannen i familjen var anställd på Nackas parkförvaltning och extraknäckte med att tillverka möbler. Hustrun arbetade hemma, odlade grönsaker och hade hönsgård på tomten. 1998 sålde de två sönerna huset till en ny familj för ca 1 500 000 kronor. I dag värderas samma hus till närmare 10 miljoner kronor. Finns det en vilja så går det att skapa liknande förutsättningar för småhusbyggande även idag!



Krav 1:



Stadsplaner för egna initiativ

Det viktigaste kravet för att återigen kunna bygga egna hem till rimliga priser är planlagd mark. Det är fullt möjligt för en eller flera kommuner att, i samverkan med markägare, ta fram enkla stadsplaner där enskilda hushåll kan agera som sina egna byggherrar.

Men egna hembyggnad handlar inte om att släppa allting "helt fritt". Villastädernas stadsplaner var starkt styrande, för att ge plats åt både småhus och lägenheter. Ibland erbjöd kommunerna möjlighet till enskilda hushåll att köpa marken. Ibland uppläts marken med tomträtt, d.v.s. att husägaren hyrde marken från kommunen. I dagens situation kan möjligen någon form av "hyrköp" vara en lämplig lösning. Ofta var husen inte helt "färdiga" vid inflyttning. Det gick att komplettera med snickarglädje och utbyggnader när familjen växte och plånboken tillät. Stadsplanerna var flexibla. Allt var inte bestämt i förväg.

Det första kravet för att kunna bygga en ny trädgårdsstad är därför: ta fram enkla stadsplaner med regler som ger plats för både egna hem och lägenheter – och möjlighet att komplettera vid senare tillfälle.

Krav 2: Goda >>>>>>>>>>>> kommunikationer

Många trädgårdsstäder byggde på den tidens nya teknik. Spårvagnar och lokala järnvägslinjer gjorde det möjligt att resa enkelt från arbetsplatserna som även då låg mer centralt. I Stockholm anlades den första trädgårdsstaden 1904 när stadsfullmäktige beslöt att köpa en stor egendom i Enskede på drygt 600 hektar. Initiativet togs av politikern och borgmästaren Carl Lindhagen, stadsingenjören Herman Ygberg och planarkitekten Per Olof Hallman. Motivet för markköpet var den rådande bostadsbristen och den låga bostadsstandarden för arbetarfamiljer. Målet var att skapa billiga och sunda bostäder för arbetarklassen. "Mindre bemedlade" kunde låna 80 procent av byggkostnaderna ur den 1908 bildade Stockholms tomträttskassa. Tomterna uppläts med tomträtt.

I juni 1906 såldes de första 29 egnahemstomterna i Enskede trädgårdsstad med en stadsplan som beräknades kunna rymma bostäder för 7 000 personer på 60 hektar. Huvudgreppet var en sammanhängande "ringmur" av hyreshus i tre våningar omkring en lägre bebyggelse med radhus, parhus och fristående "stugor". 1909 invigdes spårvagnslinjen Enskedebanan som gick från Slussen och senare ända fram till Skarpnäck. 1914 fanns det 3 867 invånare och nära 500 hus i Enskede. Eftersom småhusen var mer populära än de planerade lägenheterna, kom en större del av stadsdelen att bestå av egnahem.

Med samma motiv och orsak behöver liknande initiativ tas idag, utan att helt underställa planeringen privata vinstintressen. Dagens bostadsbrist ser delvis annorlunda ut än i början av 1900-talet. Lite drastiskt kan sägas att nybyggandets bostadsstandard och därmed kostnaderna idag är "för höga" sett i förhållande till hushållens betalningsförmåga.

Ett exempel:

Trädgårdsstad i Botkyrka kommun

Här följer ett exempel på en modern trädgårdsstad med villatomter för självbyggare, individuella typhus och tomter för radhus och lägenheter – allt blandat huller om buller, så som det ska vara i en levande stadsmiljö. Botkyrka kommun har närmare 89 000 invånare och siktar på att nå 100 000-strecket år 2021. Befolkningen är yngre än genomsnittet i Sverige och drygt 56 procent är antingen själva födda i ett annat land eller har båda sina föräldrar födda utomlands. Det talas cirka 100 olika språk inom kommunen. Här finns 33 000 bostäder varav 21 000 i flerbostadshus och 12 000 i småhus, dvs 36 procent.

Området söder om Norsborg-Hallunda, kring sjön Aspen, består idag mest av jordbruks- och skogsmark. Här är markpriserna låga, eftersom det inte finns några aktuella planer att bebygga marken. Situationen är således ganska lik den som rådde när Stockholms stad köpte upp marken kring Enskede. Öster om sjön planeras Hågelby gård att utvecklas till ett besöksmål. I början av 2016 avgjordes en idéävling för området. Det vinnande förslaget, Ekotopia, består av en naturvetenskaplig upplevelsepark där huvudattraktionen utgörs av en urtidspark där besökare året runt kan uppleva och lära sig om evolutionen genom utställningar, utomhusaktiviteter och levande miljöer. Bakom konceptet står Scandinavian Edutainment och Skanska Sverige AB. I det tänkta exemplet skulle upplevelseparken således få ett stort antal bostäder vägg i vägg.



En jämförelse:

Bromma som förebild

Den del av stadsdelen Bromma som är markerad på kartan är 6,8 kvadratkilometer stor. Området består av stadsdelarna Nockeby, Olovslund, Åkeslund, Abrahamsberg, Stora Mossen, Alvik, Aléparken,

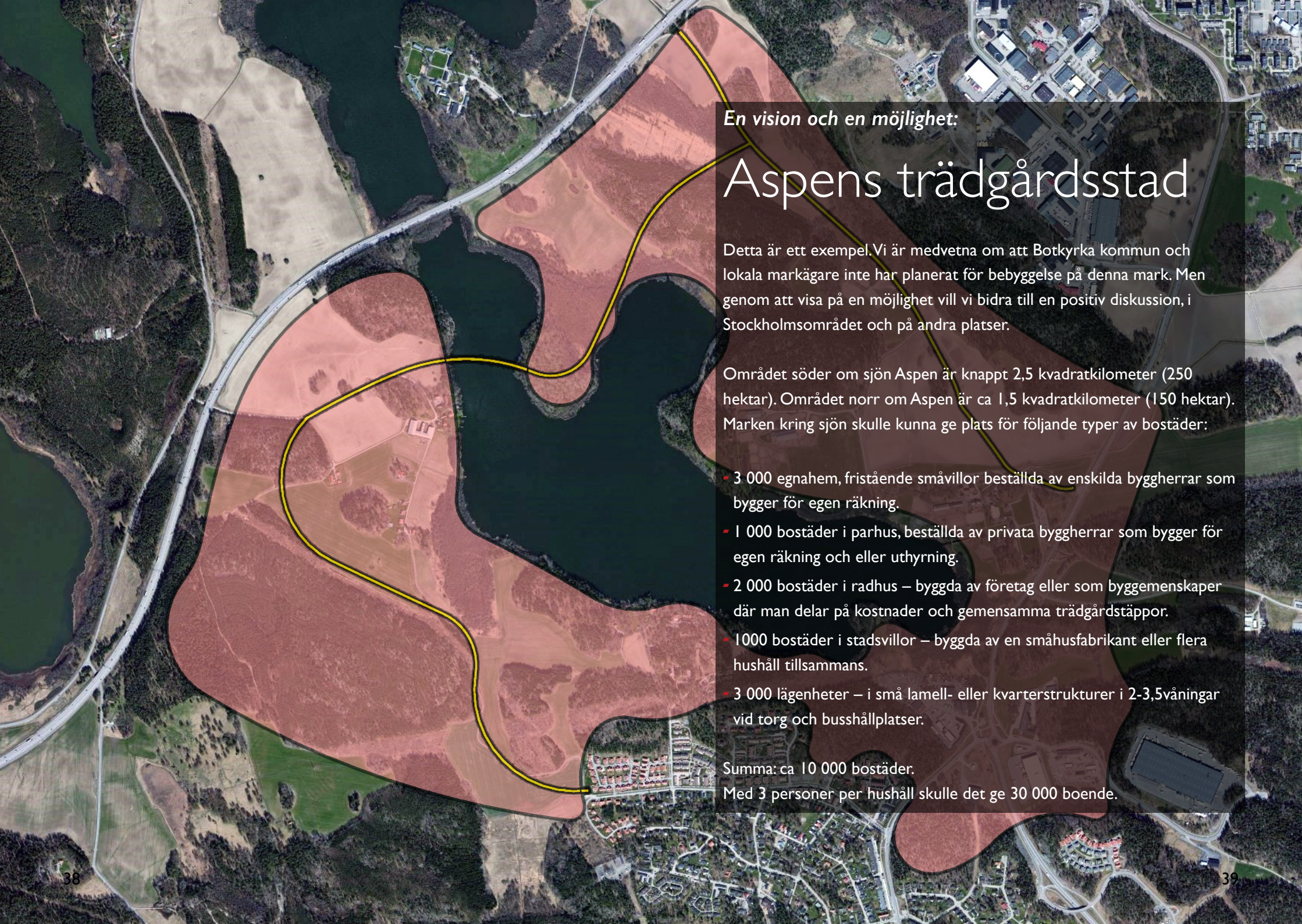
Äppelviken, Smedslätten, Ålsten/Ålstensgård och Höglandet. Enligt "Statistik om Stockholm" (Stockholms stads webbsida) bodde 22 745 personer här år 2014. Antalet bostäder (både villor, radhus och lägenheter) var 10 356. Det ger en hushållsstorlek på ca 2,2 personer per bostad, vilket motsvarar genomsnittet i Sverige. Om bostäderna är på cirka 100 kvadratmeter i genomsnitt ger det en täthet, dvs ett exploateringsstal, på cirka 0,14.



Marken i förslaget till Aspens trädgårdsstad är ca 4 kvadratkilometer stort. Med en något högre täthet än i Bromma kan området kring Aspen ge plats för lika många bostäder som i Bromma. Det ger en täthet på ca 0,25. Med klok planering kan gemensamma park- och naturytor bli trevliga

gemensamma mötesplatser. Ekvationen går ihop genom att göra mindre villa- och radhustomter än i Bromma och bygga fler lägenheter vid torg och hållplatser.





En vision och en möjlighet:

Aspens trädgårdsstad

Detta är ett exempel. Vi är medvetna om att Botkyrka kommun och lokala markägare inte har planerat för bebyggelse på denna mark. Men genom att visa på en möjlighet vill vi bidra till en positiv diskussion, i Stockholmsområdet och på andra platser.

Området söder om sjön Aspen är knappt 2,5 kvadratkilometer (250 hektar). Området norr om Aspen är ca 1,5 kvadratkilometer (150 hektar). Marken kring sjön skulle kunna ge plats för följande typer av bostäder:

- 3 000 egnahem, fristående småvillor beställda av enskilda byggherrar som bygger för egen räkning.
- 1 000 bostäder i parhus, beställda av privata byggherrar som bygger för egen räkning och eller uthyrning.
- 2 000 bostäder i radhus – byggda av företag eller som byggemskaper där man delar på kostnader och gemensamma trädgårdstäckor.
- 1000 bostäder i stadsvillor – byggda av en småhusfabrikant eller flera hushåll tillsammans.
- 3 000 lägenheter – i små lamell- eller kvarterstrukturer i 2-3,5 våningar vid torg och busshållplatser.

Summa: ca 10 000 bostäder.

Med 3 personer per hushåll skulle det ge 30 000 boende.



Prisvärd kollektivtrafik:

Buss planerad

som spårvagn



För att kunna slå ner sina bopålar på en plats behövs bra kommunikationer. Till en överkomlig kostnad går det att dra gator för cyklar, bilar och bussar mellan Tumbas pendeltågsstation och Hallundas T-banestation. Bussen skulle ibland kunna gå inne i stadsdelarna, ibland på en egen körbana för att inte störa och ge högre framkomlighet.

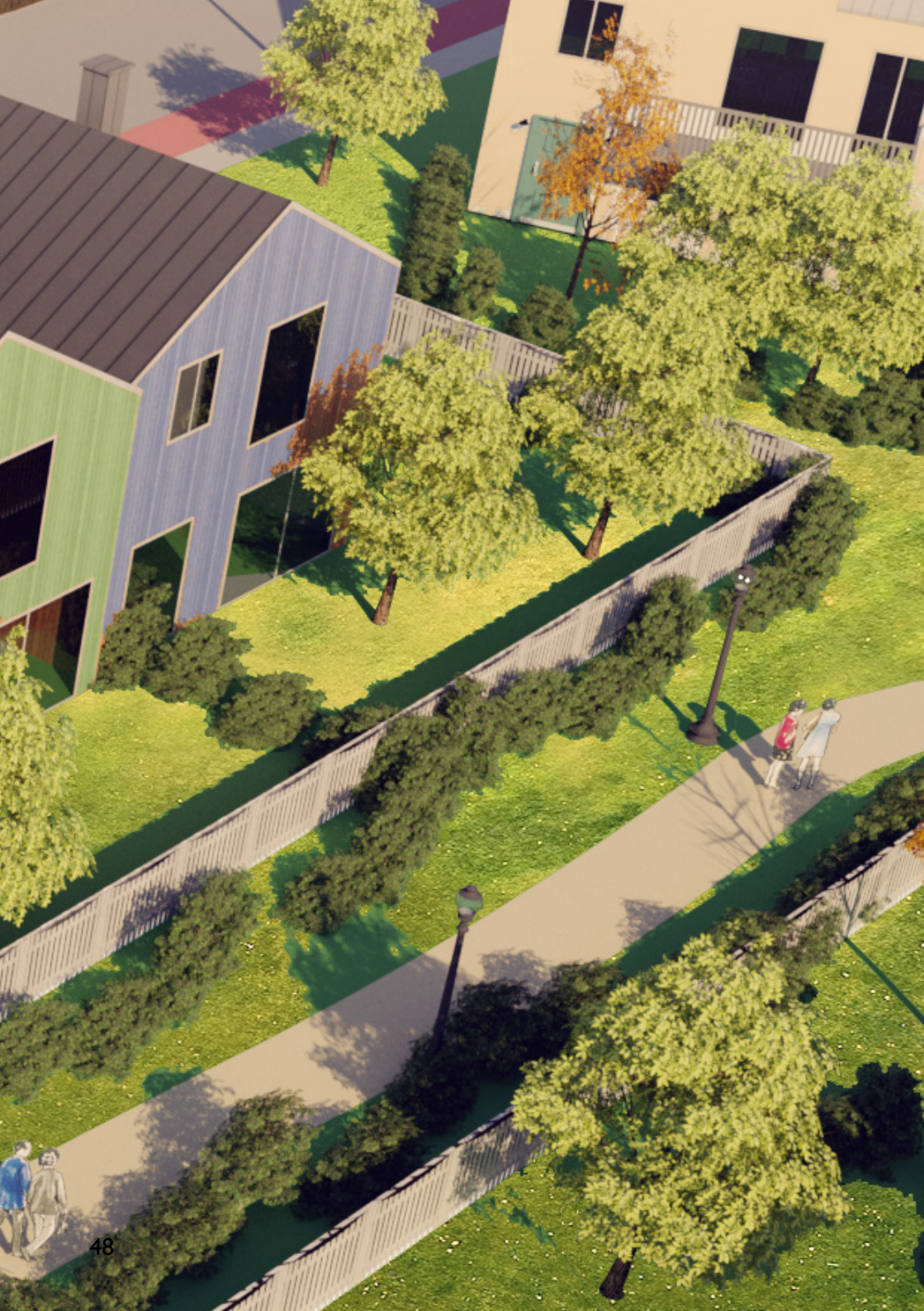
Genom att bygga lite tätare, med lägenheter vid busshållplatsernas torg, skulle busstrafiken kunna bli ekonomiskt motiverad. Det ger goda förutsättningar för skolskjuts och arbetsresor med pendel och tunnelbana. Den som vill bo utan bil kan göra det. Samtidigt har bilen som transportmedel inte tjänat ut. Elbilar och bilpooler minskar bilarnas miljöpåverkan, samtidigt som det går att behålla bilens möjlighet till den frihet som de flesta vill ha, främst på helger och fritiden. Med smala och slingrande gator inne i bebyggelsen kan hastigheterna hållas nere, vilket ökar säkerhet och trivsel. Skolskjutsen kan gå längs större bussgator.

Bussar på egen körbana, så kallad BRT (Buss Rapid Transit) har lanserats som ett prisvärt alternativ till spårvagnar. Traditionella spårvagnar kräver en relativt stor investering i spår och stationer och är därför mer lämpliga i täta stadsmiljöer. En rapport från Sveriges Bussföretag och Bil Sweden, "BRT i Stockholmsregionen" har räknat på fördelarna med busstrafik på separata bussgator. Den vanliga busslinje som idag går från Skarpnäck i östra Stockholm till Kungens Kurva i väster tar idag ca 53 minuter att åka. En BRT-lösning, med färre stopp, korta tunnlar och separat bussfil, skulle kunna förkorta restiden på denna sträcka till närmare hälften, 28 minuter. För Aspens trädgårdsstad är det lämpligt att skapa två stycken BRT-linjer, på vardera sidan om sjön. Busslinjerna skulle bli ca 8 km långa, mellan Tumba och Norsborg.



Gemensamt ansvar





En modern trädgårdsstad är mer stad och mindre villaområde än sekelskiftets trädgårdsstäder. En avgörande skillnad är tomtstorlekarna för villor, parhus och flerfamiljsvillor. Den gamla modellen med ca 800 kvadratmeter tomt och 80 -120 kvm byggnadsarea kan uppgraderas till större hus på mindre tomter. I mitten av ett kvarter kan 30-40 bostäder få en gemensam inre gård där hushållen kan dela på en gemensam liten pool, studsmatta, grillplats med festlokal, odling, växthus och kanske även en liten hönsgård?

Att dela på gemensam utrustning som trädgårdsverktyg och en lokal bil- och cykelpool, är både billigare och mer hållbart. Det skapar också förutsättningar för gemenskap, ansvarstagande och delaktighet. De gemensamma platserna och funktionerna delas mellan både villor, radhus och lägenheter i två till tre våningar - eller varför inte ett äldreboende som ligger vägg i vägg med en förskola?

Denna typ av social blandning uppkommer inte av sig självt. Om planeringen består av att dela ut olika markområden till olika husbyggare, blir resultatet ofta separata små "öar" av bebyggelse, utan närmare kontakt. Det är därför som det redan från början behövs en detaljerad plan för hela stadsdelen, som säkrar en blandning av olika hustyper, offentliga parker och torg. Busshållplatserna bör placeras på de mest offentliga platserna, för att öka känslan av säkerhet och trivsel.

I egnahemsområden från bland annat sekelskiftets USA fanns ofta ett system med "back alleys" på baksidan av villatomterna. De var avsedda för bland annat transporter och sophämtning och stall för hästar. I vårt förslag finns ett system med separata promenadvägar som kan göra det säkrare för barn att själva ta sig till och från skola och idrottsplatser. Trafiksepareringen från slutet av 1900-talet hade, trots att man ofta premierade biltrafiken, vissa goda tankar. Här finns utrymme för nya lösningar och experiment.



Trafiksäkerhet och promenadvänlighet gynnas främst genom att gaturummen görs småskaliga och med ett slingrande gatunät. Det gör det svårt att köra fort och att strunta i att ta hänsyn till gående och cyklister. Det ska vara tryggt att gå hem även på kvällen.

Fråga 1: Går det att klara ekonomin?

Botkyrkas egnahemsbolag

Det finns ett problem med nybyggda stadsdelar när det råder brist på bostäder. Priset på mark ökar snabbt efter att detaljplanering skett. Den som köper en byggklar villatomt kan till och med strunta i att bygga någonting. Det är bara att "vänta ut" prisökningen och sedan sälja tomten med vinst utan att göra någonting. En modern trädgårdsstad behöver, liksom man resonerade under 1900-talets början, hitta en modell som förhindrar spekulation. Målet bör vara att hålla nere priset på den byggbara marken och samtidigt se till att marken verkligen säljs till enskilda hushåll, inte till stora företag. Några förslag att diskutera vidare:

1) Kommunalt bolag. I exemplet kring sjön Aspen kan Botkyrka kommun bilda ett egnahemsbolag som köper upp så mycket mark man kan i området. Samverkan med privata markägare är viktigt.

2) Färdig stadsplan. Därefter kan kommunen ta fram en stadsplan för hur hela den nya stadsdelen ska utformas, med gator, tomter, parker, torg och platser för skolor, service och busslinje. En färdig bild av helheten gör att den nya trädgårdsstaden inte kommer att bestå av ett antal separata områden, isolerade från varandra. Detta skiljer sig radikalt från den sorts "frimärksplanering" som bedrivs, då små detaljplaner för ett fåtal bostäder tas fram, utan tanke på helhet, attraktiv kollektivtrafik och tillgänglighet till natur.

3) Anbud för infrastruktur. I nästa steg kan kommunen anlita företag som etappvis drar fram el, vatten, avlopp och bygger vägar. Dessa bolag tar betalt av de blivande markägarna/husbyggarna i form av en anslutningsavgift när en tomt går till försäljning.

4) Kommunal tomtkö. Den som är intresserad av att bosätta sig här, får anmäla sig till tomtkön för egnahem. Enbart enskilda hushåll (eller en grupp privatpersoner som vill bygga gemensamt radhus eller flerfamiljsvilla) kan ställa sig i tomtkön. Den som anvisas en tomt har inte rätt att sälja tomten vidare till en annan privatperson eller ett byggföretag. Detta kan bidra till att motverka spekulation.

5) Byggrätter till mindre byggföretag. Lämpliga byggbolag erbjuds dessutom att köpa mark på platser för definierade, planerade lägenhetshus vid torg och busshållplatser. Det ger en blandning av byggande i egen regi och av mindre byggföretag.

6) Tomter till lågt pris. Marken kan upplåtas med tomträtt eller äganderätt. I det första fallet kan tomträttsavgälden (hyran av mark) vara noll kronor från tecknande av kontrakt och till exempel två år framåt. Den som inte byggt klart inom två år måste lämna tillbaka tomten till kommunen. Detta kan också bidra till att förhindra spekulation. Marken kan även upplåtas med äganderätt. I detta fall betalar den enskilde exempelvis en mindre handpenning vid tillträde och fullt pris först efter två år. Det gör det möjligt även för normalinkomsttagare att få råd att bygga sitt egna hem. Kommunen ger i detta exempel inga övriga subventioner eller ekonomiska stöd.

7) Flexibla planer. Detaljplanerna är förberedda för stegvis utbyggnad och tillbyggnad. Det första huset kan vara litet och enkelt. I takt med att familjen växer och plånboken tillåter, har egnahemsägaren redan från början rätt att bygga ut sitt hus, inreda vind och källare, uppföra fristående bodar eller Attefallshus för uthyrning. Detta sparar tid och pengar.

Fråga 2: Är det tillåtet?

Invändningar och svar

Det finns många invändningar mot denna typ av projekt. Syftet med denna rapport är dock inte att lösa alla problem. Med ett exempel vill vi peka på en möjlighet att lösa en del av bostadsbristen med egna initiativ. Nya planer för trädgårdsstäder skulle göra det möjligt för vanliga hushåll att förverkliga sitt drömboende. Stadsplaneringens syfte bör vara att underlätta byggandet av det folk vill ha. Vi menar inte att "alla" ska bo i egnahem. Många vill bo centralt och tätt inne en stadsmiljö, nära service, arbetsplatser och nöjen. Lösningar bör anpassas till omständigheter och plats. Några svar på några invändningar:

Invändning: I ert förslag finns bebyggelse som är närmare vattnet än hundra meter. Det är inte tillåtet enligt strandskyddsbestämmelserna.

Svar: Om människor vill bo nära vatten ska de ges möjlighet till det. Strandskyddet bör inriktas på sitt syfte - att säkra att stränder är offentligt tillgängliga och att värna den biologiska mångfalden. En bebyggelse med ett offentligt torg och ett café kan göra en strand mer tillgänglig. Djur- och växtlivet kan ges förbättrade livsmöjligheter med klok vatten- och markvård. Kanske räcker det ibland med ett strandskyddsavstånd på 50 eller 25 meter? Sjön Aspen är idag relativt grund och skulle kunna förbättras genom muddring och förstärkta tillflöden. En möjlighet är att de boende i viss utsträckning engagerar sig med egen tid i delningsekonomins tidevarv, det som förr ofta kallades föreningsliv. Istället för att sjön går en säker död till mötes får den genom detta projekt ett nytt liv.

Invändning: Ni har inte frågat Botkyrka kommun eller markägarna om lov.

Svar: Det stämmer. Detta är inte ett konkret planförslag, det är en illustrerad idé. Det finns många andra platser där samma tanke kan och bör prövas. Exemplet är till för att inbjuda till en fortsatt diskussion.

Invändning: Det är fel att bygga glest och utspritt på jordbruksmark. Det ger ett högt bilberoende och är ekologiskt förkastligt.

Svar: En trädgårdsstad är dubbelt så tät som ett normalt villaområde. Tomterna är mindre och kollektivtrafiken bättre. Bilarna blir allt mer miljövänliga och det går att skapa en bilpool i området.

Invändning: Det är billigare, mer praktiskt, logiskt och hållbart att komplettera och förtäta de städer och tätorter som redan finns. Nya bostäder bör byggas så att de förbättrar de områden som redan är bebyggda.

Svar: Det är helt sant. Men världen styrs inte enbart av vad som är logiskt och önskvärt. Det är snarare en regel än undantag att förslag till förtätningar och kompletteringar möts av kritik och protester av de som redan bor i ett område. Det ger långa planprocesser. Att bygga nya trädgårdsstäder kan vara ett sätt att snabbt få igång byggandet.

Ett sådant här projekt skulle också ge fördelar till en kommun i kanten av en storstadsregion – vad gäller befolkningsutveckling, skatteintäkter, attraktivitet, företagsetableringar etc. Nackdelar och fördelar bör vägas mot varandra.

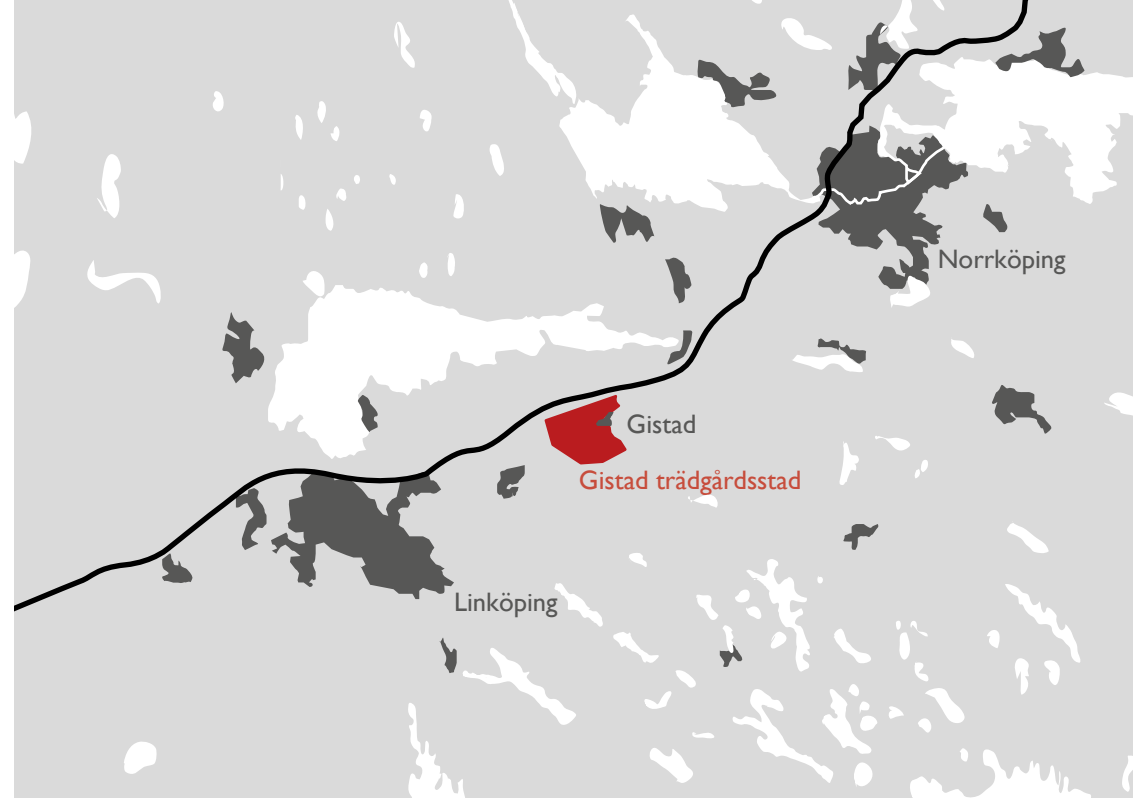
Andra möjliga platser:

Norrköping-Linköping Uppsala-Stockholm

Många städer har att vinna på att ta fram planer för nya trädgårdsstäder. Några förutsättningar:

- Marken bör ligga på en tillräckligt vacker plats – gärna med utsikt mot en sjö eller i ett vackert landskap.
- Området bör vara tillräckligt stort för att ge underlag för skolor, daghem, handel, service och äldreboende.
- Det bör vara ekonomiskt realistiskt att skapa en bra buss- eller tågförbindelse redan från början.
- Restiden med kollektivtrafik till intilliggande stad bör inte vara alltför lång, ca 30 – 60 minuter.

Den lilla orten Gistad mellan Norrköping och Linköping och stationssamhället Knivsta mellan Stockholm och Uppsala är två exempel på lämpliga platser. De markerade områdena på kartan är lika stora som det tidigare diskuterade området i Bromma, dvs drygt 6 kvadratkilometer. Båda platserna har koppling till järnvägslinje och motorväg för bil och buss.



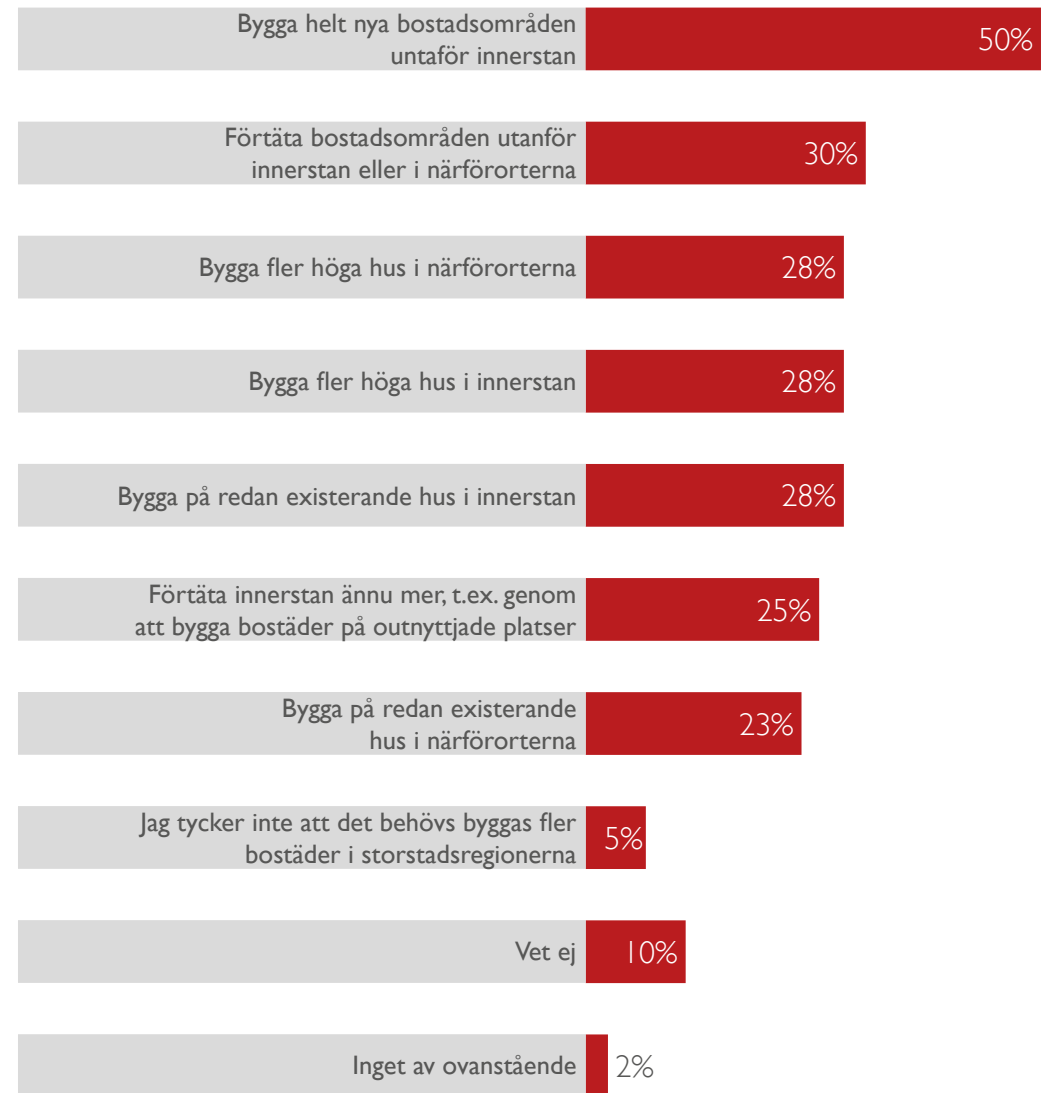
Snabbare och trevligare

Att bygga helt nya stadsdelar utanför dagens städer och tätorter kan uppfattas som dyrt och besvärligt. I verkligheten kan det vara den enklaste och mest praktiska modellen. I nya områden går det att planera en trevlig boendemiljö redan från början, med både kollektivtrafik, service och bostäder av olika sorter. Eftersom det finns få närboende som störs av det nya byggandet, kan också planprocessen drivas snabbare – utan de överklaganden och konflikter som ofta uppstår i mer centrala lägen. I en undersökning för byggbolaget NCC, utförd av United Minds 2014, menade drygt 1000 boende i Stockholm, Göteborg och Malmö att det bästa sättet att lösa bostadsbristen var att bygga nytt utanför städerna.

Sammanfattning:

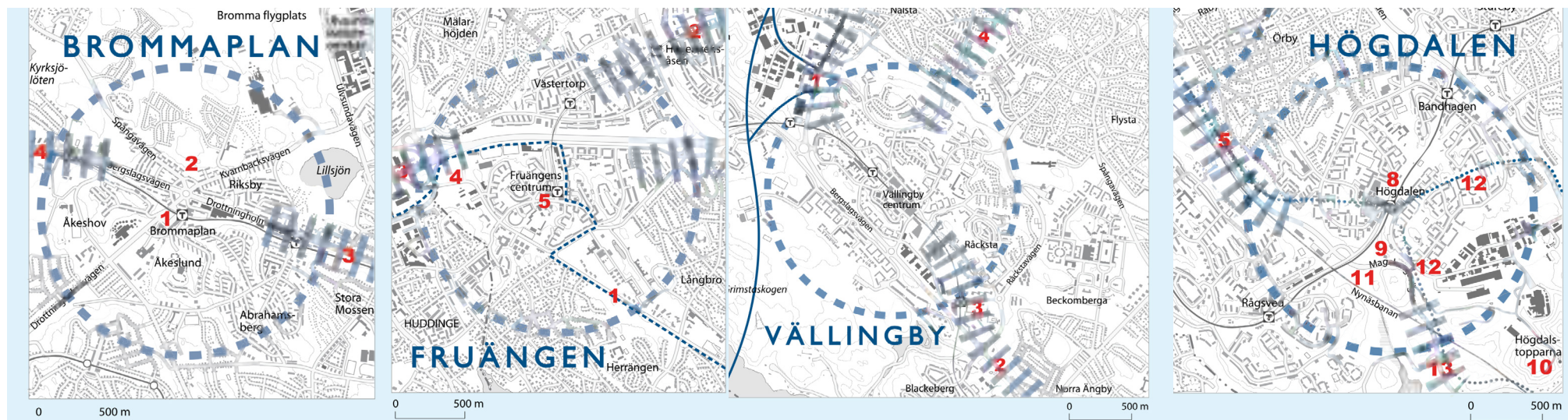
- Nya egnahemsområden är trevligare än nya miljonprogramsområden.
- Dagens egnahemsområden är för få och för dyra.
- Platser för byggande i egen regi gynnar småhustillverkare och vanliga hushåll.
- Det finns gott om mark som inte är planlagd för nytt byggande.
- Trädgårdsstäder kan ge högre täthet och bättre service än villaområden.
- Helt nya stadsdelar kan ge många nya bostäder snabbt.
- Barn känner sig tryggare i villaområden än barn i flerbostadshus (Källa: Byggindex 10 - 2015).

Nybyggandet ska främst ske genom att bygga nya områden



För att bekämpa bostadsbristen genom att bygga fler bostäder, hur och var tycker du att det ska byggas i storstadsregionerna? Bas: I020. United Minds

Exploateringstal, inom område markerat med cirkel



Brommaplan

0,15

Fruängen

0,20

Vällingby

0,20

Högdalen

0,22

En utmaning:

Bygg tätt utan höga hus

En verklig trädgårdsstad, som kombinerar egnahem, radhus och lägenheter, behöver inte ha lägre täthet än ett bostadsområde med övervägande andel lägenheter. Orsaken är att mer storskaliga bostadsområden ofta har stora ytor utan bebyggelse, som samtidigt är svåra att använda. Det kan röra sig om bullerstörda ytor längs trafikleder, stora oanvända gräsytor mellan höga bostadshus eller skogspartier i utkanten av bostadsområdet som används av få boende.

Trädgårdsstadens gröna ytor är mer finfördelade, med små parker och trädgårdar till de flesta bostäder. I en trädgårdsstad är en större del av marken bebyggd, i jämförelse med ett bostadsområde med ett fåtal höga hus och stora öppna ytor. Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, ger exempel på tätheten i ett antal stadsdelar. De markområden som ligger inom markerade cirklar på kartorna visar exploateringstalen. Det visar sig att det markerade området kring Brommaplan inte har avsevärt lägre exploateringstal än exempelvis Fruängen.

Dagens utmaning:

Våga planera nya gröna stadsdelar!

För tiden var det självklart att planera för helt nya stadsdelar utanför de gamla stadskärnorna. Bromma Socken bestod i början av 1800-talet av skogs- och ängsmark. Genom trädgårdsstadens natur- och terränganpassade bebyggelse är Bromma fortfarande grönt och vackert och samtidigt en bra plats att bo på. Om bostadskrisen ska lösas kan nya trädgårdsstäder vara en del av lösningen. Vilken stad blir först att våga tänka nytt, eller kanske nygammalt...?

Karta: Lantmäteriets karta över Bromma Socken 1829





För fortsatt diskussion:

Tre olika ekonomiska modeller

Det är lätt att säga att en ny trädgårdsstad ska byggas utan inslag av "spekulation". Det är betydligt svårare att skapa förutsättningar för ett byggande som inte ger övervinster eller gratis intäkter till den som lyckats komma över en byggbar tomt utan att betala fullt marknadspris. Vår utgångspunkt har varit att nya egnahemsbyggare ska kunna ha råd att bygga (eller låta bygga) ett enkelt hus utan betydande kapitalinsats redan från början. Om möjligt är det även önskvärt att en värdestegring inte ska göra det omöjligt för andra generationens husköpare att komma över ett boende till en rimlig kostnad. Här följer några ekonomiska modeller, för fortsatt diskussion.

Tomträtt med hembud

Denna modell bygger på att marken för en ny trädgårdsstad inför planeringen köps upp av ett kommunalt bolag. När helheten är fastlagd i en övergripande detaljplan, med tillhörande program för utformning etc, inbjuds i första hand den egna kommunens medborgare att ställa sig i tomtkö. En modell är att platsen i tomtkön fastställs genom ett lotteri. Marken för tomter avsedda för individuella egnahem kan därefter upplåtas med tomträtt kombinerat med en låg första insats. Efter exempelvis 2 år, då tomträttsägaren rimligtvis har uppfört sin bostad, tillkommer en markhyra som är fastställd redan från början. Denna markhyra kan vara direkt kopplad till bostadens storlek, dvs x kronor per kvadratmeter per år. I tomträttsavtalet ingår att en framtida försäljning skall göras via det kommunala bolaget. Priset för bostaden uppgår då till samtliga redovisade kostnader för byggandet, med uppräknig i förhållande till inflationen. Det hushåll som står längst fram i tomtkön erbjuds att köpa huset till detta fastställda pris. Säljaren får tillbaka alla sina kostnader, men ingen egentlig vinst.

Äganderätt med återbetalningsskyldighet

Denna modell innebär att marken för ett egna hem säljs av ett kommunalt eller privat markbolag, till ett från början fastställt pris per kvadratmeter. Priset ligger även i detta exempel under det som normalt kallas marknadspris. Som motprestation för det lägre priset ingår köparen ett avtal med säljaren av marken: vid försäljning erhåller det privata eller kommunala markbolaget en viss andel av försäljningspriset eller av vinsten. Det kan handla om 10 eller 20 procent av försäljningspriset eller vinsten.

Exempel: ett hushåll köper en tomt för 0,5 miljoner kronor och lägger 2,5 miljoner på att bygga ett hus. Om huset vid ett senare tillfälle säljs för 4 miljoner erhåller markbolaget en viss ersättning. Om ersättningen bygger på försäljningspriset blir "återbetalningen" i detta exempel 10 procent av 4 miljoner = 400 000. Om ersättningen istället bygger på vinsten blir denna 20 procent av 1 miljon (dvs vinsten) = 200 000. Detta är bara två exempel som kan utredas vidare.



Kooperativ markupplåtelse

Denna modell bygger på att den nya trädgårdsstaden förvaltas av ett gemensamt bolag för drift och underhåll och skötsel av gemensamma platser. Tomter för egnahem, parhus och radhus erbjuds till potentiella köpare till marknadspris. Dock utgår en gemensam förvaltningsavgift till driftbolaget, baserat på markpriset. Denna avgift kan sättas till exempelvis 2 procent av köpesumman per år, uppräknat med konsumentprisindex (inflation). Denna konstruktion innebär att marknadspriset kommer att bli lägre än om marken enbart såldes till marknadspris.

Förvaltningsbolaget, som har en styrelse med representanter för de boende, använder dessa intäkter till gemensamma kostnader. Om intäkterna genererar ett överskott, kan detta tillfalla de enskilda hushållen. Detta avgörs av förvaltningsbolagets styrelse. Vid försäljning av en bostad tillfaller också 2 procent av köpesumman det gemensamma förvaltningsbolaget.

Exempel: ett hushåll köper en byggbar tomt till marknadspris 2 miljoner. Förvaltningsbolaget erhåller då årligen en intäkt på 40 000, vilket kan sägas motsvara den tidigare fastighetsskatten. Om en tomt köps för 1 miljon, blir den årliga avgiften 20 000 kronor.

När en bostad går ut till försäljning, återigen till marknadspris, erhåller förvaltningsbolaget en intäkt. I det första exemplet, med ett markpris på 2 miljoner och ett försäljningspris på hus + tomt, erhåller förvaltningsbolaget 2 procent av försäljningspriset, till exempel 2 procent av 4 miljoner = 80 000. I ett mindre "billigt" fall (markpris 1 miljon och ett marknadspris



för hus + tomt på 3 miljoner) ger detta en intäkt till förvaltningsbolaget på 60 000 kronor.

Denna modell kombinerar marknadspris med en viss årlig "hyra", vilket gör att instegskostnaden blir något lägre jämfört med en normal marknadsekonomisk modell.

Detta är några olika förslag till lösningar, som inte på något sätt är färdiga. Invändningarna är självfallet många. Vi har kontaktat professor Hans Lind på KTH, för att testa av dessa första funderingar.

Hans Linds kommentarer lyder:

”Det kan finnas skäl att begränsa denna typ av regler i tiden, kanske till de första tio åren och därefter övergå till ett normaltillstånd för bostadsägande med fri prissättning. Motivet till detta är, att om det blir ett alltför stort gap mellan “reglerat pris” och “marknadspris” och om detta gap varar under en länge tid, så vet vi erfarenhetsmässigt att kreativa människor i regel hittar olika sätt att kringgå ekonomiska regler. Förhoppningsvis har man under tio år kunnat bygga så pass mycket att priserna, dvs marknadspriserna, ändå blir rimliga...

Sedan gäller att man i allmänhet bör akta sig för tomträttsmodeller som innebär att marken ska omvärderas med jämna mellanrum, Motivet är att detta skapar stor osäkerhet och risk för kostsamma processer. I andra länder finns exempel på modeller där markhyran indexeras till KPI eller något observerbart index av annat slag. Jag menar således att man bör aktia sig för dagens svenska variant av tomträtt.

Man får även försöka hitta andra sätt att kringgå bolånetaket eller förslå att det ändras om priset ligger under en viss nivå och att det är nybyggt. Sammanfattningsvis bör dessa resonemang och modeller utvecklas vidare innan de eventuellt tillämpas.”

Det går även att experimentera med andra ekonomiska modeller, särskilt för bostäder som uppförs i form av bygg-gemenskaper. Det viktiga här är inte de exakta ekonomiska konstruktionerna, utan att inspirera till nya lösningar för byggande av prisvärda bostäder. Vi ser gärna fler inlägg och förslag i denna riktning!



Denna rapport redovisar ett alternativ till dagens begränsade syn på bostadsutbudet, som lite förenklat står mellan dyr innerstad, ekologiskt tveksam villamatta och nya miljonprogramsområden.

Projektledare: **Gustaf Edgren, TMF, Trä- och möbelföretagen**

Innehåll och text: **Jerker Söderlind, Stadsliv AB**

Illustration och layout: **Gio Olla, Joakim Stuesson, Stadsliv AB**

