



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2013

1973: 27

SOU

REKONSTRUKTION



Betänkande avgivet av
saneringsutredningen

Stockholm 1973

REF.



Statens offentliga utredningar

1973: 27

Inrikesdepartementet

Sanering III

Kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse

Betänkande avgivet av saneringsutredningen
Stockholm 1973

ISBN 91-38-013 592
Omslag: Johan Hillbom

Till Statsrådet och chefen för inrikesdepartementet

Genom beslut den 19 december 1968 be- myndigade Kungl. Maj:t chefen för inrikes- departementet att tillkalla sakkunniga med uppdrag att utreda frågan om åtgärder för sanering av det äldre bostadsbeståndet. De sakkunniga antog namnet saneringsutred- ningen.

Utredningen överlämnade i augusti 1971 sitt huvudbetänkande Sanering I med bi- lagedelen Sanering II.

Utredningens huvuduppgift var därmed slutförd. Men kvar stod två tilläggsuppdrag, som utredningen erhållit under arbetets gång och som avsåg frågor rörande sane- ring av kulturhistorisk bostadsbebyggelse. Sålunda hade Kungl. Maj:t genom beslut den 23 maj 1969 föreskrivit, att motionen 1969: II: 616 skulle, i vad den avser frågan om vidgning av bestämmelserna om bo- stadslån för kulturhistoriskt märklig bygg- nad till att omfatta även närliggande bygg- nader, överlämnas till saneringsutredningen för att övervägas vid fullgörandet av utred- ningsuppdraget.

Vidare hade Kungl. Maj:t den 5 de- cember 1969 beslutat att till saneringsutred- ningen överlämna riksdagsskrivelse av den 11 november 1969 nr 318, jämte motioner- na I: 799 och II: 919 samt I: 816 och II: 918 om åtgärder till skydd för den medeltida miljön i Visby och tredje lagutskottets ut- låtande nr 45 med anledning av motionerna att övervägas vid fullgörandet av utred- ningens uppdrag.

För att delta i den del av utrednings- arbetet, varom här är fråga, förordnade chefen för inrikesdepartementet ytterligare två experter, nämligen den 15 november 1971 arkitekt Fredrik von Platen och den

15 februari 1972 professor Göran Lindahl. Experterna Åke Malmberg och Gunnar Vingedal, som förordnades i samband med utarbetandet av betänkandet Sanering I och II, har deltagit även vid utarbetandet av föreliggande betänkande.

I nyssnämnda av 1969 års riksdag god- kända utlåtande av tredje lagutskottet fram- hålles bl. a. att de problem som möter i Visby har sin motsvarighet i många äldre stadspartier i vårt land. De förslag, som utredningen kan komma att framlägga, bör därför inte begränsas till att gälla enbart Visby utan bör ha generell giltighet.

Utredningen har vid fullgörandet av sitt uppdrag låtit detta uttalande vara vägledan- de. Särskilt har också beaktats utskottets uttalande att i detta ärende finansierings- frågorna träder i förgrunden och att här- vid ekonomiskt stöd genom exempelvis lån på förmånliga villkor är av den största be- tydelse.

Den i motion 1969: II: 616 väckta frågan om vidgning av bestämmelserna om bo- stadslån för kulturhistoriskt märklig bygg- nad behandlas i kapitel 6.

Av betänkandet har experten Lindahl ut- arbetat kapitel 1. Redogörelsen för beva- ringsåtgärder i England i kapitel 3 har läm- nats av arkitekt Birgitta von Haslingen, medan arkitekt Arthur Löwe och fil. lic. Bengt Åkerlund har medverkat i de av- snitt som behandlar bevaringsfrågorna i Frankrike och Nederländerna.

En projektstudie avseende ekonomiska, tekniska och antikvariska förutsättningar för modernisering av den kulturhistoriska trähusbebyggelsen i Gamla Norr i Väster- vik har utförts under ledning av experten

von Platen. Den redovisas som bilaga 2.

Utredningen har yttrat sig över 1965 års musei- och utställningsakkunnigas betänkande Kulturminnesvård (SOU 1972: 45).

Under sitt arbete med frågan om sanering av kulturhistorisk bostadsbebyggelse har utredningen hållit tio sammanträden. Därutöver har utredningen i samband med studiebesök haft överläggningar med kommunala myndigheter i Kalmar, Stockholm,

Trelleborg, Visby, Västervik och Ystad. I flera av dessa överläggningar har också representanter för statliga länsorgan deltagit.

Utredningen får härmed vördsamt överlämna sitt slutbetänkande Sanering III. Uppdraget är därmed slutfört.

Reservation av herr Erik Svensson bifogas.

Stockholm i maj 1973

Bertil Sännås

Alvar Andersson

Sven Ekström

Sten Källenius

Erik Svensson

Claës Breitholtz

Erik Johannesson

Bertil Petersson

/Erland Svensson

Harry Sundberg

Innehåll

Sammanfattning	9	3.2 Frankrike	43
Kapitel 1 <i>Urvalsproblemet</i>	22	3.2.1 Byggnadskulturvård	43
1.1 Bevaringsmotiv	22	3.2.2 Skyddsområden på grundval av Lex Malraux	44
1.2 Värderingsproblemet	23	3.2.3 Tillämpningen av Lex Mal- raux	46
1.2.1 Tidigare värderingsgrunder	25	3.3 Nederländerna	49
1.2.2 Kommunernas roll	26	3.3.1 Lagstiftning	50
1.2.3 En objektiv urvalsmetod	27	3.3.2 Organisation	51
1.3 Den gamla staden	27	3.3.3 Registrering och planering	51
1.4 Den nya staden	28	3.3.4 Ekonomiskt stöd	52
1.5 Sammanfattning	29	3.3.5 Erfarenheter	52
Kapitel 2 <i>Lagstiftning och finansiellt stöd för bevarandet av kulturhisto- riska byggnader</i>	31	3.3.6 Nederländerna ett föredöme	53
2.1 Lagstiftning	31	3.4 Danmark	53
2.2 Brister i lagstiftningen	33	3.4.1 Byggnadsskyddslagen	53
2.3 Finansieringsmöjligheter	34	3.4.2 Bevaringsplaner	54
2.3.1 Statliga bostadslån	34	3.4.3 Stadsplaner och dispositions- planer	54
2.3.2 Statsanslag och fonder	34	3.4.4 Saneringslagen	55
2.4 Beredskapsarbeten	34	3.4.5 Naturskyddslagen	55
2.4.1 Kostnaderna för beredskaps- arbeten inom forn- och kul- turminnesvård	36	3.5 Finland	55
2.5 Stöd vid tomträtt	37	3.6 Norge	57
Kapitel 3 <i>Restaurering av kulturhisto- riskt värdefull bebyggelse i några andra länder</i>	39	3.6.1 Byggnadsskyddslagen (byg- ningsfredningsloven)	57
3.1 England	39	3.6.2 Byggnadslagstiftningen	57
3.1.1 Ansvarsfördelning	39	3.6.3 Situationen inom byggnads- kulturvården	58
3.1.2 Lagstiftning	40	3.6.4 Byggningsfredningskomitéens förslag	58
3.1.3 Finansiering	41	3.7 Polen, Tjeckoslovakien och Ungern	59
3.1.4 Förslag till utbyggnad av stödformerna	42	Kapitel 4 <i>Äldre bebyggelse i några svenska kommuner</i>	61
3.2 Frankrike	43	4.1 Gamla stan i Stockholm	61
3.2.1 Byggnadskulturvård	43	4.1.1 Kort historik	61
3.2.2 Skyddsområden på grundval av Lex Malraux	44	4.1.2 Bebyggelsens användning och standard	64
3.2.3 Tillämpningen av Lex Mal- raux	46	4.1.3 De första stödåtgärderna	64
3.3 Nederländerna	49		
3.3.1 Lagstiftning	50		
3.3.2 Organisation	51		
3.3.3 Registrering och planering	51		
3.3.4 Ekonomiskt stöd	52		
3.3.5 Erfarenheter	52		
3.3.6 Nederländerna ett föredöme	53		
3.4 Danmark	53		
3.4.1 Byggnadsskyddslagen	53		
3.4.2 Bevaringsplaner	54		
3.4.3 Stadsplaner och dispositions- planer	54		
3.4.4 Saneringslagen	55		
3.4.5 Naturskyddslagen	55		
3.5 Finland	55		
3.6 Norge	57		
3.6.1 Byggnadsskyddslagen (byg- ningsfredningsloven)	57		
3.6.2 Byggnadslagstiftningen	57		
3.6.3 Situationen inom byggnads- kulturvården	58		
3.6.4 Byggningsfredningskomitéens förslag	58		
3.7 Polen, Tjeckoslovakien och Ungern	59		

4.1.4	1960 års kommitté för Gamla stan	65	Kapitel 6 <i>Ekonomiskt stöd</i>	102
4.1.5	Expertutskottet för Gamla stan	66	6.1 Gällande låneregler	102
4.1.6	Kostnaderna för en fullständig restaurering	66	6.2 Framställningar och beslut om höjt låneunderlag	104
4.2	Visby	68	6.2.1 Orsaker till extra kostnader vid restaurering	105
4.2.1	Kort historik	68	6.3 Utredningens synpunkter och förslag	105
4.2.2	Bebyggelsens användning	68	6.3.1 Bruksvärdeshyran som utgångspunkt vid långivning	105
4.2.3	Totalmiljön	70	6.3.2 Lån med höjt låneunderlag som grundläggande stöd	106
4.2.4	Kvaliteter	70	6.3.2.1 Hus av betydelse för miljöbilden	107
4.2.5	Betingelserna för restaurering	71	6.3.2.2 Höjning av lu med beaktande av förräntningen	107
4.2.6	Skattade kostnader för kommande restaurering	72	6.3.2.3 Förenklad långivning	107
4.3	Kalmar	72	6.3.2.4 Automatisk fördjupning av låneunderlaget	108
4.3.1	Kort historik	72	6.3.2.5 Ingångsvärde, låneunderlag	108
4.3.2	Bebyggelsens användning	73	6.3.2.6 Återbetalningsformen	109
4.3.3	Totalmiljön	73	6.3.2.7 Amorteringstiden för ombyggnadslånen	109
4.3.4	Kvaliteter	75	6.3.2.8 Lokaler	109
4.3.5	Betingelserna för restaurering	75	6.3.2.9 Ombyggnad av hus för permanent boende	109
4.4	Västervik	76	6.3.3 En ny låneform	109
4.4.1	Kort historik	76	6.3.3.1 Bidrag eller lån	110
4.4.2	Bebyggelsens användning	76	6.3.3.2 Lånets konstruktion och lånevillkor	110
4.4.3	Totalmiljön	78	6.3.4 Småhus med hyrda lägenheter	112
4.4.4	Kvaliteter	78	6.3.5 Småhus som bebos av ägaren	112
4.4.5	Betingelserna för restaurering	78	6.3.6 Kulturhistoriska kriterier för ekonomiskt stöd	112
4.5	Ystad	79	6.3.7 Förfarandet vid långivningen	113
4.6	Kapitelbilaga. Exempel på inventeringsmetodik	83	6.3.8 Kostnader	114
4.6.1	Stockholm (Gamla stan, Östra Mariaberget och Kata- rinaberget)	83	6.3.9 Låneramar	114
4.6.2	Västervik	86	6.3.10 Bidrag till konserveringsarbeten	115
4.6.3	Kalmar	88	6.3.11 Kostnader för antikvarisk kontroll	115
Kapitel 5	<i>Planerings- och inventeringsfrågor</i>	89	6.3.12 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	115
5.1	Inledning	89	6.4 Kapitelbilaga 1. Orsaker till överkostnader vid restaurering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader	116
5.2	Inventeringsfrågor	90		
5.3	Användningsplanering	91		
5.4	Fysisk planering	92		
5.5	Handlingsprogram — bevaringsprogram	93		
5.5.1	Övergångsfrågor	95		
5.6	Rivningsreglering	95		
5.7	Kapitelbilaga 1. Exempel på stadsplaneringsarbete för ett bevaringsområde	97		
5.8	Kapitelbilaga 2. Kommunal projektadministration	99		

6.4.1	Stenbyggnader	116
6.4.2	Träbyggnader	117
6.5	Kapitelbilaga 2. Förslag till ändringar i bostadslånekungörelsen	117
	Kapitel 7 <i>Sysselsättningsaspekter</i>	121
7.1	Synpunkter i Sanering I	121
7.2	Styrningen av sysselsättningen genom medelsramar.	121
7.3	Beredskapsarbeten för upprustning av bostadshus	122
7.3.1	Statsbidragsbestämmelser och prioritering	122
7.3.2	Utredningens synpunkter och förslag angående beredskapsarbeten	123
7.4	Projekteringsbidrag	124
7.4.1	Syftet	124
7.4.2	Bidragsgivningen	125
7.4.3	Utredningens synpunkter och förslag angående projekteringsbidrag	125
7.5	Sammanfattning av förslag	126
	Reservation	127
	Bilaga 1 Kulturhistorisk bebyggelse som riksdagsfråga	128
	Bilaga 2 Projektstudie i Västervik.	137

Sammanfattning

Inledning

Saneringsutredningen har inriktat sitt arbete på att framlägga förslag av generell giltighet om stöd från statens sida för upprustning av kulturhistoriska byggnader och miljöer. Detta har skett i enlighet med Kungl Maj:ts uppdrag åt utredningen med anledning av beslutet vid 1969 års riksdag att godkänna tredje lagutskottets utlåtande över motioner om åtgärder till skydd för den medeltida miljön i Visby. Utredningen har särskilt beaktat utskottets uttalande, att finansieringsfrågorna träder i förgrunden och att härvid ekonomiskt stöd genom exempelvis lån på förmånliga villkor är av den största betydelse. Vidare har utredningen behandlat den i motion 1969:II:616 väckta frågan om vidgning av bestämmelserna om bostadslån för kulturhistoriskt märklig byggnad till att omfatta även omgivande byggnader, som påverkar miljöbilden.

Vid den slutliga avgränsningen av sitt arbete har utredningen också tagit hänsyn till att Kungl. Maj:t den 7 april 1972 genom tilläggsdirektiv givit bygglagutredningen i uppdrag att beakta de synpunkter på skydd för kulturhistoriskt värdefulla bebyggelser och miljöer, som riksdagen anfört.

Bevaringsmotiv och urvalsproblem

I saneringsutredningens huvudbetänkande behandlades den bostadspolitiska målsättningen vid sanering. Upprustning av bostadsbebyggelse m. m. i kulturhistorisk miljö berör fler målområden än sanering av vanlig bostadsbebyggelse.

I kapitel 1 av det här betänkandet (Sanering III) diskuteras de motiv, som ligger bakom samhällets agerande för att rusta upp den bebyggelse, varom här är fråga. Ett sådant motiv är omsorgen om den historiska kontinuiteten. Därvid ligger tonvikten på byggnader eller miljöer av sådan art, att de utsäger något om tidigare samhälleliga eller estetiska ideal eller ger en bild av de sociala villkoren för olika grupper i äldre tid.

Utredningens målsättning kan uttryckas på följande sätt: *Stödja bevarandet av de miljöer och enskilda bostadshus, som efter värdering bedöms värdefulla och/eller fredningsbara även om fastigheterna från ekonomisk synpunkt inte är lönsamma.*

Vid sidan av de kulturhistoriska argumenten kan andra framföras, som konsekvent hävdade skulle medföra följder för en stor del av den äldre bebyggelsen överhuvud. Ett handlingsmotiv av det slaget är hänsynen till bostadskonsumenternas valmöjligheter.

De äldre bostäderna kan ge utbudet på marknaden en större variationsrikedom än som annars skulle kunna uppnås. Därigenom får begreppet valfrihet i bostadssökandet en djupare innebörd. Saneringsutredningen finner det därför angeläget, att bostadsmarknaden kan erbjuda bostadsfunktionellt fullgoda bostäder även i äldre miljöer.

Även andra sociala argument kan anföras för upprustning av de äldre bostäderna. Framförallt för äldre människor tycks ett uppbrott från en invand bostadsmiljö vara en smärtsam process. Detta förhållande bör sätta spår i samhällets sätt att behandla det

äldre bostadsbeståndet. Det bör vara möjligt att genomföra förbättringar i bostadsmiljön utan att alla berörda behöver bryta upp från en invand miljö.

I diskussionen har ibland framhållits att de bostäder, som av kulturhistoriska skäl skulle bevaras, utgör en så obetydlig del av det totala bostadsbeståndet, att man därför borde kunna överlåta denna del till den grupp bostadskonsumenter som av eget intresse önskar bo i sådan miljö och är beredda att betala den högre hyran.

Socialt sett bör emellertid principen om bostadsområdenas tillgänglighet för alla medborgargrupper slås fast även för denna typ av sanering.

Som framgår av kapitel 1 är det vanskligt att ge en begränsad och exakt definition av begreppet kulturhistoriskt värde.

Det är i och för sig fullt möjligt att göra ett urval av objekt med utgångspunkt från ett sådant värde. Men man bör om möjligt undvika att ställa värderingsproblemet på sin spets. Den fråga, som skall besvaras, bör sålunda inte formuleras: Vilka former av bebyggelse skall tillmätas kulturhistoriskt värde och hur skall de valda exemplen graderas i förhållande till varandra? Den bör hellre lyda på följande sätt: Hur skall begreppet kulturhistoriskt värde definieras, så att ingen rimlig variant utesluts? En möjlig formulering är denna: Med kulturhistoriskt värde menas de värden, uppfattbara för ett samhälles medborgare, som kan tillmätas en byggnad utöver dess nyttovärde.

Det kan givetvis vara nödvändigt att till sist nå fram till ett mer restriktivt urval. I så fall finns en rad medel att tillgripa, som antingen är av praktiskt-administrativt slag eller som innebär att något generellt urvalskriterium introduceras om vilket enighet kunnat uppnås.

Utredningen behandlar närmare denna fråga i samband med sina överväganden och förslag till ekonomiskt stöd från statens sida för upprustning av den bebyggelse, varom här är fråga.

De erfarenheter, som vunnits de allra senaste åren vid upprustning och ombyggnad, har visserligen ännu inte utvärderats

på något systematiskt sätt. Mycket tyder emellertid på att verksamheten varit mer lyckosam än väntat. Bland mängden av äldre byggnader finns givetvis också ett antal fall av mer problematiskt slag. Det kan vara byggnader med tekniska brister eller sådana, som bjuder på speciella svårigheter vid upprustning eller ombyggnad. I brist på översiktliga inventeringar är det svårt att uttala sig om antalet sådana mer krävande objekt.

Viktigt är att hela miljöer lämnas företräde framför isolerade objekt. För ett sådant tillvägagångssätt talar flera skäl. Ett är den rent praktiskt-ekonomiska nödvändigheten att prioritera mellan ett stort antal objekt. Ett annat är det hot, som svävar över de relativt få hela miljöer av högt kulturhistoriskt värde som återstår; de utplånas kanske inte men håller på att splittras genom rivningar och förlorar därmed starkt i värde. Det hör till de angelägnaste kulturhistoriska önskemålen att bevara vad som återstår av sådana helheter antingen det nu rör sig om äldre stadspartier med den gamla svenska trästadens prägel eller bruksmiljöer, som ännu har både industribyggnader och bostäder i behåll.

Också andra kriterier låter sig formuleras. Urvalet bör helst vara sådant att det speglar väsentliga avsnitt i det berörda områdets historia och samhällsliv. I bägge dessa fallen rör det sig således om generella urvalsmetoder, som det torde vara lätt att nå enighet om.

Det är kommunerna som bör göra urvalet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Utgångspunkten bör vara de lokala preferenserna. De kommunalt uppgjorda bevaringsprogram, som redan föreligger för ett antal kommuner, visar att sådana förteckningar går att göra och att resultatet kan bli både väl genomtänkt och rikt på nyanser. Vad som hittills saknats har dock varit en säker verklighetsförankring när det gäller att förvandla önskelistan till ett handlingsprogram. En ny möjlighet föreligger nu. Arbetet med det kulturhistoriska urvalet bör uppfattas som en del av den större uppgiften att utforma ett bostadssanerings-

program. Därmed tillförs också detta program en ny dimension: Den väsentligen subjektiva egenskapen kulturhistoriskt värde knyts till ett visst antal byggnader och miljöer.

Som inslag i ett bostadssaneringsprogram kan de kulturhistoriska synpunkterna vägas in på ett mer realistiskt sätt. Möjlighet finns att lokalisera och koncentrera krafterna till de besvärliga fallen, dvs. byggnader och miljöer som kombinerar högt kulturhistoriskt värde med tekniska och ekonomiska problem.

Självklart bör kommunerna i programarbetet utnyttja tillgänglig antikvarisk expertis, dvs. i första hand landsantikvarierna. Speciellt viktigt är att samråd sker på ett tidigt stadium i inventerings- och planeringsarbetet. Därmed förbättras möjligheterna att samordna de lokala insatserna med kulturminnesvärden i stort.

Den här förda diskussionen om urvalsproblemet leder till följande slutsatser: Vid urvalet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse spelar den subjektiva värderingen en avgörande roll. Det är därför rimligare att låta valet framgå ur lokal diskussion än att styra det centralt. Urvalet bör träffas av kommunerna och ingå som ett led i bostadssaneringsprogrammen. Om det är nödvändigt att begränsa antalet objekt, finns flera medel att tillgå. Vissa urvalskriterier kan ställas upp. Dit hör i första hand ett önskemål om hela miljöer. Urvalet bör också på ett allsidigt sätt spegla viktiga historiska skeden och levnadsbetingelserna för olika samhällsgrupper i det förflutna. De för urvalet ansvariga kan också åläggas att rådgöra med statlig expertis i första hand på länsplanet liksom också att själva prioritera. Det bör vara möjligt att till sist nå fram till ett urval där lokala synpunkter är väl företrädda och där samtidigt antalet objekt svarar mot de resurser som står till förfogande.

Planerings- och inventeringsfrågor

I huvudbetänkandet, kapitel 5, har utredningen behandlat frågan om planering av

saneringsverksamheten. Därvid föreslogs bl. a. följande:

Kommunen bör upprätta bostadssaneringsprogram (BSP), vilket avses utgöra en integrerad del av kommunens bostadsbyggnadsprogram (KBP). BSP skall innehålla dels en redovisning av behovet av förändringar i bostadsbeståndet under viss period, dels en inventering av de fastigheter som bör åtgärdas under programperioden och dels en genomförandeplan för saneringen.

Inventeringen av de fastigheter som bör åtgärdas skall vara en projektredovisning och innehålla kommunens intentioner beträffande saneringsverksamheten.

Genomförandeplanen för saneringen skall innehålla en förteckning av projekt samt uppgift om stadsplaneförhållanden, tidpunkt för sanering, typ av åtgärd m. m.

Kapitel 6 i huvudbetänkandet behandlar administration och projektledning. Där redovisas ett flertal samhälleliga hjälp- och styrningsmedel av betydelse för bostadssaneringsprogrammets förverkligande. Det uttalas att kommunen skall ha möjlighet att turordna saneringsprojekten och styra rivningsverksamheten.

Vid planering för sanering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finner utredningen det lämpligt att i tillämpliga delar anknyta till den arbetsgång, som rekommenderats i de här båda nämnda kapitlen i utredningens huvudbetänkande.

Inventeringsfrågor

Inventeringen av kulturhistoriska byggnader och miljöer bör innefatta en beskrivning av objektens kulturhistoriska egenskaper.

Denna inventering bör utföras dels med avseende på vetenskapliga (allmänt historiska, kulturhistoriska, konsthistoriska, socialhistoriska) synpunkter och dels med avseende på totalmiljön. Denna är en produkt av de enskilda delarna, vilka kan stödja upp en miljö som inte är helgjuten. Det råder därför en växelverkan mellan de enskilda husen och totalmiljön. Det är av sär-

skilt värde att få dessa förhållanden belysta genom inventeringen.

Användningsplanering

På basis av inventeringen görs en *användningsplanering*, vilken bör få en central uppgift. Användningsplaneringen avser att utreda och ge vägledning för en möjlig och lämplig användning av befintlig och kompletterande bebyggelse för bostäder, handel och övriga verksamheter.

Därvid tas hänsyn till nuvarande användningsätt, ekonomiska förhållanden samt administrativa och institutionella former men också till möjliga framtida förändringar i dessa avseenden. Det blir här fråga om ett samspel mellan den existerande bebyggelsen och de aktiviteter som skall bedrivas i denna.

Användningsplaneringen ger ett slags kapacitetsbeskrivning av ett bebyggelseområde med dess nyttjare och olika huvudmän (stat, kommun, fastighetsägare och hyresgäster). Vid planeringen söker man värdera den befintliga bebyggelsens användningsmöjligheter. Med dessa värderingar som utgångspunkt bedömer man var, när och hur förändringar kan ske.

Användningsplaneringen ger inte som sitt viktigaste resultat en färdig plan eller synes, utan resultatet blir en bedömningsgrund för alternativa handlingsmönster inom kommunens sociala och ekonomiska ramar. Denna grund består av utgångsvärderingar, målinriktade inventeringar och analyser.

Bevaringsområde och fysisk planering

Finner man i användningsplaneringen, att ett område skall bevaras, avgränsas detta (bevaringsområde). Ett sådant område kan definieras som ett sammanhängande bebyggelseområde med dominerande inslag av kulturhistoriska byggnader, för vilkas utseendemässiga, byggnadstekniska och därmed ibland även funktionella förändring restriktioner införts av antikvariska skäl. För ett sådant område bör, där så erfordras, ändrad stadsplan upprättas, som kon-

firmerar rådande bebyggelsestruktur. Bevaringsområdena har nämligen i sig inga rättsverkningar.

Saneringsutredningen är medveten om att bygglagutredningen kan komma att föreslå nya former av fysisk planering. I avvaktan härpå har saneringsutredningen vid sina överväganden haft att utgå från de stadsplaneformer, som medges inom ramen för nuvarande byggnadslagstiftning.

Då befintlig bebyggelse strider mot fastställd stadsplan, gäller för närvarande i princip förbud mot till nybyggnad hänförliga ombyggnader. Om det är angeläget att ifrågasvara bebyggelse bevaras och detta förutsätter ombyggnad, måste därför någon form av planändring ske.

Utredningen rekommenderar därvid en stadsplaneändring som anger bebyggelseutformningen under överblickbar tid och som i lämplig omfattning konfirmerar befintlig bebyggelsestruktur och reglerar nybebyggelse.

Handlingsprogram — bevaringsprogram

Det är väsentligt att kommunen på ett tidigt stadium tar ställning i princip till den på basis av inventeringen utarbetade användningsplanen. Den kan ligga som underlag för en målformulering och ett *handlingsprogram*. Detta bör innehålla tids- och resursplaner, som främst uttrycks genom kommunalekonomisk flerårsplanering, bostadsbyggnadsprogram (KBP) och bostads-saneringsprogram (BSP).

Mot bakgrund av uppställda mål bör prövas möjliga *genomförandealternativ*. Genomförandet kan ofta ske med olika former av kommunalt och enskilt engagemang. Olika huvudmän (staten, kommunen, markägarna) har skilda ansvarsområden vid genomförandet och investeringarna i samband därmed. Kommunens engagemang påverkar ansvarsfördelningen mellan dessa huvudmän. Vid genomförandeplaneringen bör särskilt studeras vilka åtgärder som det ankommer på fastighetsägaren att finansiera inom ramen för dennes ordinarie fastighetsförvaltning och vilka åtgärder som är

särskilt betingade av kulturhistoriska hänsyn och som kan motivera prövning i särskild ordning. Dessa studier bör ske i samråd med fastighetsägaren.

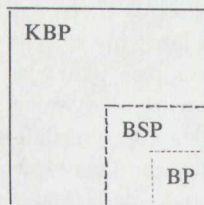
Genomförandet kan också ske med olika grader av uteslutande kommunalt engagemang. Motiv härför kan vara: behov att samordna investeringar inom olika fastigheter samt på allmän mark, behov att styra användningen av husen genom att verka för viss uthyrning till exempelvis hantverkslokaler, småbutiker samt lokaler för kommunal service, behov av att säkerställa bevarandet av vissa hus, behov att intentionerna med vissa stödåtgärder vidmakthålles osv.

Vid studiet av genomförandealternativ bör prövas möjligheterna att utnyttja olika markpolitiska hjälpmedel, såsom kommunal förköpsrätt, expropriation, markförvärvslån samt tomträttsupplåtelse.

Sedan den ekonomiska bedömningen har skett, bör underlag föreligga för *politiska* ställningstaganden till dels bebyggelsens användning, dels antagande och fastställande av ny stadsplan och dels kommunala bostadsbyggnads- och bostadssaneringsprogram.

För den kulturhistoriskt betingade upp- rustningsverksamheten föreslår utredningen en särskild redovisning inom KBP-BSP av ett *bevaringsprogram* (BP) i vilket resultaten av tidigare diskuterade inventeringar och studier sammanfattas och där *bevaringsområdena* redovisas. Detta gäller även fristående byggnader (solitärer), som bör bevaras av kulturhistoriska skäl.

Sambandet mellan dessa program illustreras av följande skiss, vilken avser att påvisa den integration som skall råda mellan programtyperna inom bostadsbyggnadsprogrammets totalram. Det är alltså fråga om ett totalt program som inom sig struktueras på skilda typprogram. Inom ramen för bevaringsprogrammet för kulturhistorisk bebyggelse (BP) skall anges de särskilda åtgärder som en upp- rustning av denna bebyggelse- setyp kräver. Bevaringsprogrammet skall även uttrycka kommunens mål för denna typ av sanering.



KBP Kommunala bostadsbyggnadsprogram

BSP Bostadssaneringsprogram

BP Bevaringsprogram

Bevaringsprogrammet bör vara förankrat i den fysiska planeringen. Mycket av bakgrundsmaterialet för bevaringsprogrammet och den fysiska planeringen är gemensamt.

Programmet bör innehålla en beskrivning för bedömning av det kulturhistoriska värdet hos byggnader och områden. Till redovisningen bör bifogas utlåtande härom av den antikvariska expertis som anlitas. Kommunen bör givetvis vid sin värdering beakta fastigheternas byggnadstekniska kondition.

För att förbereda och underlätta en framtida låneprövning bör kommunen uttala sin vilja att bevara den redovisade bebyggelsen på grund av dennas kulturhistoriska eller miljömässiga värde. Detta sker genom att kommunfullmäktige antar bevaringsprogrammet och i princip uttalar sig för samhällelig medverkan till restaurering av den bebyggelse, varom här är fråga.

I kapitel 6, där låneformerna för restaureringsåtgärder behandlas, föreslås en differentiering av det statliga kreditstödet. Förslaget avser dels att möjliggöra en ökning av belåningen i normalfallet (höjning av låneunderlaget) och dels att göra det möjligt att därutöver i speciella fall bevilja särskilda lån. En särredovisning bör därför göras *dels* av de byggnader som anses böra bevaras och där detta kan ske inom ramen för en måttlig ökning av belåningen (högst 40 %), *dels* av de byggnader som bedöms mycket angelägna att bevara och där bevaringsåtgärderna är så kostnadskrävande att de antas inte kunna genomföras inom den förutnämnda utökade belåningen. För vart och ett av dessa objekt bör göras en beräkning av de kulturhistoriskt betingade merkostnaderna. Av bevaringsprogrammet skall sålunda framgå dels vilka projekt som kan genomföras inom en

relativt måttligt förhöjd kostnadsram och dels vilka projekt som bedöms bli särskilt kostnadskrävande samt anspråken på medel i de båda fallen. Kommunens redovisning kan därmed utgöra underlag för framställning till länsbostadsnämnden/bostadsstyrelsen om särskilt stöd till redovisade åtgärder.

Rivningsreglering

Utredningen finner de i Kungl Maj:ts prop 1973:22 föreslagna åtgärderna för att hindra rivning av bostadshus otillräckliga. Den vidhåller därför sitt i huvudbetänkandet framförda förslag om rivningsreglering. Kommunerna kan i dag i avvaktan på planrevidering eller för att hindra tillkomst av icke önskvärd nybyggnad hos länsstyrelsen framställa om förordnanden om förbud mot nybyggnad inom berörda områden för en tid av ett år jämlikt 15 och 35 §§. Utredningen finner det naturligt att man med ett förordnande om nybyggnadsförbud även skall kunna hindra rivning för att förbättra förutsättningarna för planering, som syftar till att bevara bebyggelse. De nämnda paragraferna i BL bör därför snarast ändras i detta syfte.

Samordningsfrågor

De *kommunala samordningsfrågorna* i stadsbyggnadsprocessen bör särskilt uppmärksammas med hänsyn till den komplicerade bild som kännetecknar kulturhistoriskt betingad upprustningsverksamhet.

Där så erfordras kan det mellan förvaltningarna inrättas en särskild projektorganisation, som i samråd med icke-kommunala myndigheter (antikvariska) bereder hithörande frågor. Det bör särskilt betonas, att en sådan samordning, som kan vara nödvändig ur teknisk arbetsynpunkt, inte får inkräkta på den kommunala beslutsgången i övrigt.

Ansvarsfördelningen mellan statliga och kommunala organ bör också uppmärksammas. Då saneringsverksamheten är en primärkommunal uppgift, bör det i första rummet ankomma på kommunen att sam-

ordna aktiviteterna inom olika berörda kommunala organ och samråda med den statliga länsförvaltningen samt antikvariska myndigheter under arbetet med bevaringsområden och bevaringsprogram.

Utredningen föreslår, att de som f. n. svarar för uppgifter rörande kulturminnesvården i länen (landsantikvarierna) samt i Stockholm och Göteborg (stadsmuseerna) får företräda de antikvariska synpunkterna vid planering av restaureringsåtgärder och beredning av låneärenden rörande kulturhistorisk bostadsbebyggelse i avvaktan på statsmakternas ställningstagande till förslag från MUS 65 (SOU 1972:45) om kulturminnesvårdens framtida organisation. Sedan sådant beslut fattats, får en anknytning ske till en eventuellt ny organisation.

Ekonomiskt stöd

Gällande låneregler m. m.

De extra kostnader, som antikvariska hänsyn medför vid ombyggnad av kulturhistoriska byggnader, kan endast mycket ofullständigt täckas genom bostadslånesystemet. Utredningen har därför övervägt olika alternativ för att förbättra det statliga stödet för restaurering av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse. Först skall beröras vilka förändringar som kan vidtas inom det nuvarande lånesystemets ram.

I det gällande systemet har låneunderlaget en central betydelse genom att det bildar underlaget för pantvärdet.

Sedan början av 1960-talet har Kungl. Maj:t haft möjlighet att medge höjning av låneunderlaget för statligt lån för att underlätta restaurering av kulturhistoriskt märklig byggnad.

Bestämmelserna härom har i huvudsak följande innebörd:

1) Låneunderlaget för ombyggnad i allmänhet utgörs — med vissa närmare angivna begränsningar — av den av länsbostadsnämnden godkända kostnaden. Om ytterligare låneunderlag inte erfordras för kulturhistoriskt märkligt byggnad, följer denna i alla avseenden de sedvanliga reglerna för lån till ombyggnad. Denna situa-

tion torde dock knappast förekomma i praktiken.

2) Om ytterligare låneunderlag är erforderligt, beslutar Kungl. Maj:t om storleken av det tillägg som får göras till det låneunderlag, varom länsbostadsnämnden kan besluta. Yttrande skall i sådant fall avges av nämnden och bostadsstyrelsen, varjämte även landsantikvarien och länsarkitekten skall höras. I lånefrågan i övrigt beslutar länsbostadsnämnden på vanligt sätt.

3) Lånereglerna är inte förenade med någon subvention.

Höjningen av låneunderlaget (lu) för kulturhistoriska byggnader, utöver det på vanligt sätt beräknade lu, har i regel uppgått till högst ca 70 % av detta underlag. En höjning av lu utöver 70 % skulle visserligen förbättra finansieringsmöjligheterna, men vid så höga produktionskostnader är det mycket svårt att få kapitalkostnaderna täckta utan exceptionellt höga hyror eller kommunala subventioner.

De kostnadskalkyler, som länsbostadsnämnderna upprättat på grundval av ansökningshandlingarna, visar mycket varierande effekter av beslutad höjning av lu. I de gynnsammaste fallen har kapitalkostnaderna i utgångsläget kunnat minskas med 46 kr per m² bostadslägenhetsyta; i vissa andra fall har reduceringen av dessa kostnader begränsat sig till belopp som understiger 10 kr per m² bostadslägenhetsyta. Höjt lu har i viss utsträckning kombinerats med annat finansieringssöd, såsom anslag från stiftelser, lotterimedelsfonden och kungafonden. Trots det höjda låneunderlaget och i vissa fall annat stöd har i så gott som samtliga fall, där restaureringen avsett hyreslägenheter, kommunala subventioner ansetts nödvändiga för att begränsa hyreskostnaderna. Utan dessa subventioner och den extra statliga belåningen skulle hyran per m² bostadslägenhetsyta i restaurerade lägenheter i Stockholm ha uppgått till mellan 160—180 kr. Såsom framgår av redogörelsen för restaureringen i Ystad har också i denna ort de kommunala subventionerna varit av betydande omfattning.

Lån med höjt låneunderlag som grundläggande stöd

Restaureringen av äldre bostadsbebyggelse synes normalt inte föranleda krav på ökad belåning. Även inom bevaringsområden torde åtskilliga fastigheter kunna byggas om inom ramen för den normala belåningen, vilket bör eftersträvas. I vissa fall kommer restaurering emellertid att medföra så stora kostnader för fastighetsägaren, att en betydande förbättring av lånemöjligheterna är nödvändig, om restaureringen skall kunna bedrivas i sådan takt, att inte de mest angelägna behoven eftersätts. Det grundläggande stödet bör som hittills ha formen av bostadslån för ombyggnad med möjligheter till höjt låneunderlag. Utredningen anser, att denna långivning i stort sett bör följa nuvarande låneregler men vill föreslå en del förändringar, som bör göra dessa lån mera användbara än f. n. vid restaurering av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse. Sålunda är det angeläget att tillämpningsområdet för denna långivning vidgas. Även om kriteriet kulturhistoriskt märklig byggnad inte har närmare preciserats i lånebestämmelserna, så har formuleringen i sig säkerligen uppfattats som restriktiv såväl av tänkbara lånesökande som av de myndigheter, som haft att pröva låneärendena från antikvariska synpunkter. Utredningen föreslår, att tillämpningsområdet för denna långivning vidgas såväl i detta avseende som i fråga om att avse inte bara enskilda byggnader utan även omgivande sådana, som har betydelse för *miljöbilden*. Dessa frågor behandlas närmare i avsnittet Kulturhistoriska kriterier för ekonomiskt stöd (s. 17).

En annan fråga som måste lösas är tillgodoseendet av erforderliga krediter under statslånet för låneobjekten. Det har nämligen i vissa fall varit förenat med avsevärda svårigheter att hos kreditgivarna erhålla sådan underliggande kredit i erforderlig omfattning för objekt med höjt låneunderlag. Enligt gällande bestämmelser får fördjupning av bostadslånet vid ombyggnad ske från 70 % av låneunderlaget, om un-

derliggande kredit inte kan erhållas i full utsträckning. En höjning av låneunderlaget skulle medföra att gränsen för fördjupning försköts uppåt och därigenom förutsätta ett större bottenlån. Detta kan antas ofta medföra svårigheter hos bottenlångivaren. Utredningen föreslår därför att bostadslånet, till den del det avser det höjda låneunderlaget, *fördjupas automatiskt* — dvs. utan prövning av möjligheterna att erhålla underliggande kredit — ned till 70 % av det enligt vanliga regler beräknade låneunderlaget.

Utredningen föreslår i och för sig inte någon gräns för höjningen av låneunderlaget. I praktiken kommer dock en sådan gräns att uppkomma genom svårigheterna att med rimliga hyror täcka kapitalkostnaderna.

Ingångsvärde och låneunderlag

Vid ombyggnadslån får inte såsom vid nybyggnad någon form av tomtkostnader ingå i låneunderlaget. Speciellt i tider med kreditrestriktioner kan det bli problem att vid ombyggnad få fastighetens ingångsvärde belånat till rimliga villkor, vilket påverkar de årliga kapitalkostnaderna i ogynnsam riktning. Utredningen föreslår därför att — utöver den godkända ombyggnadskostnaden — även fastighetens värde före ombyggnad (*ingångsvärde*) får ingå i låneunderlaget. Med anledning av att utredningens förslag i övrigt avser att medge en ökad belåning är det angeläget, att ingångsvärdet bedöms restriktivt för att inte medföra markvärdestegring. Bostadsstyrelsen bör utarbeta regler för detta. Låneunderlaget får sålunda omgärdas med den produktionskostnads-kontroll, som normalt sker vid den statliga långivningen.

Amorteringstiden för ombyggnadslån till kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör vara längsta tillåtna, dvs 40 år.

Utredningen föreslår också en förenklad administrativ handläggning av ärenden rörande bostadslån med höjt låneunderlag. Denna fråga behandlas i avsnittet Förfa-

randet s. 18. I övrigt föreslår utredningen ingen ändring i nu gällande bestämmelser för ifrågavarande långivning. Vad gäller innehållet i dessa hänvisas till den redogörelse som tidigare lämnats.

En ny låneform

Av det anförda framgår, att bostadslån med höjt låneunderlag ger ett viktigt stöd vid sanering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse men att det i många fall inte är tillräckligt för att kunna finansiera mera kostsamma restaureringar. Som exempel på detta kan framhållas att i byggnader med extremt låga utnyttjandetal, såsom fallet är med många byggnader i Gamla stan i Stockholm, blir effekten av ett sådant stöd mycket begränsat.

Den kulturhistoriskt värdefullaste bebyggelsen ställer vid restaurering oftast mycket stora krav på pietet och yrkesskicklighet. Kostnaderna för tidsödande hantverksinsatser och det omständliga förfarandet vid många andra arbetsmoment kan bli mycket betungande. I de fall bevarandet av sådan bebyggelse anses vara en riksangelägenhet är det enligt utredningen inte rimligt att fastighetsägarna, de boende eller vederbörande kommun skall bära hela bördan av de extra kostnader, som på grund av antikvariska hänsyn uppkommer vid istånd-sättning och modernisering av de kulturhistoriskt värdefullaste byggnaderna.

Utredningen föreslår därför särskilda stödåtgärder utöver bostadslån med höjt låneunderlag för sådan kulturhistorisk restaurering av bostadsbebyggelse, som är fredningsbar och där kostnaderna blir betydande.

Bidrag eller lån

Utredningen har övervägt frågan huruvida ett särskilt stöd för restaurering av sådan kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse, vars bevarande är en riksangelägenhet, skulle ges i form av direkta bidrag eller förmånliga lån. Direkta bidrag innebär enklare administration och kan vara motivera-

de i de fall restaureringen avser stuckarbeten, framtagandet av takmålningar eller andra åtgärder, som inte resulterar i ett ökat bruksvärde. Skiljelinjen härvidlag kan emellertid vara flytande, vilket kan medföra mycket besvärliga gränsdragningar. Vidare bör beaktas att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen oftast finns i stadskärnan. Byggnadernas centrala läge liksom de betydande trivselvärden, som restaureringen skapar, ökar utan tvekan bebyggelsens attraktivitet efter genomförd ombyggnad. Detta torde på sikt komma att förbättra ekonomiseringen av restaureringsåtgärderna. Vid sitt övervägande av olika alternativ för utbyggnad av det statliga stödet till restaureringsåtgärder har utredningen därför funnit, att generella bidrag till sådan verksamhet — som förekommer i vissa andra länder — ej bör införas i vårt land. I den mån extra stödåtgärder anses erforderliga bör dessa få formen av särskilda lån, som är ränte- och amorteringsfria under viss tid.

Lånets konstruktion och lånevillkor

Låneformen bör få namnet *tillägglån för fredningsbar bostadsbebyggelse*, i det följande benämnda *tillägglån*.

Lånet föreslås vara ränte- och amorteringsfritt under tio år. Statsmakterna bör i förväg ange de generella riktlinjerna för avskrivning eller uppsägning. Innebörden i dessa riktlinjer bör vara, att de sedermera föreliggande hyrespolitiska och boendekostnadsmässiga förutsättningarna avgör frågan om avskrivning eller uppsägning av lånet. Sedan den tioåriga perioden med ränte- och amorteringsfrihet löpt ut, bör följande prövas: förlängning under ytterligare fem eller tio år av ränte- och amorteringsfriheten *eller* en avskrivning, helt eller delvis, av beloppet *eller* en uppsägning, helt eller delvis, av beloppet till inbetalning.

Som förutsättning för tillägglån bör som regel gälla att bostadslån med höjt låneunderlag beviljats. I vissa fall kan dock de hyrespolitiska förutsättningarna vara sådana, att en höjning av låneunderlaget ut-

över det på vanligt sätt beräknade är utesluten. Det bör i sådana fall finnas möjlighet att bevilja tillägglån, fastän låneunderlaget inte höjts.

Säkerhet. För lånets placering i förmånsrättsordning föreslås särskilda regler.

Skyddsbestämmelser. Hus med tillägglån bör vara skyddade mot förändringar och vårdas på det sätt som anges i byggnadsminneslagen. Till lånebeslutet bör därför fogas en *skyddsföreskrift*, där bl. a. bör anges att byggnaden ej utan samtycke av antikvarisk myndighet får rivas, ombyggas eller på annat sätt förändras och att den skall ägnas erforderligt yttre och inre underhåll. I konsekvens härmed bör vissa tillägg göras i byggnadsminneslagen och i uppsägningsreglerna för bostadslån.

Småhus

Restaurering av kulturhistoriska byggnader är självfallet lika angelägen, vare sig husen innehåller hyreslägenheter eller är egna hem. Utredningen anser därför, att såväl småhus med förhyrda lägenheter som småhus, som bebos av ägaren, bör behandlas på samma sätt som flerfamiljshus. Såväl lån med höjt låneunderlag som tillägglån skall sålunda kunna ges även för restaurering av småhus.

Kulturhistoriska kriterier för ekonomiskt stöd

Frågan om det statliga restaureringsstödet inriktning på miljöer togs upp i de motioner och i tredje lagutskottets yttrande vid 1969 års riksdag, som ligger till grund för den del av utredningsuppdraget — som fullgörs genom detta betänkande. (Se bilaga 1 s. 128). Utredningen föreslår en sådan inriktning av det statliga kreditstödet, såväl i vad gäller höjt låneunderlag som tillägglån. Stödet bör också förknippas med villkoret att kommunen skall ha vidtagit åtgärder för att trygga ett bevarande av den miljö, i vilken byggnaden är belägen. F. n. har exempelvis åtgärder för begränsning av

byggnadsrätter viss effekt för bevarande av bebyggelse. Av betydelse härvidlag blir på sikt de bevaringsprogram, som kommunerna enligt utredningens förslag i kap. 5 skall upprätta, och kommunernas beslut om avgränsning av kulturhistorisk bebyggelse (*bevaringsområde*).

Tillkomsten av ett mera långtgående statligt stöd som komplement till bostadslån med höjt låneunderlag nödvändiggör fastställandet av vissa kriterier för urvalet av de områden, där statliga tilläggs lån skall kunna lämnas. Utredningen föreslår, att sådana lån ges för restaurering av *fredningsbar bostadsbebyggelse* medan det statliga stödet för restaurering av byggnader i *övrig kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse* bör begränsas till bostadslån med höjt låneunderlag.

Med *fredningsbar bostadsbebyggelse* avses här byggnader och miljöer, som är av sådant kulturhistoriskt värde, att de kan förklaras som byggnadsminnen.

Med *övrig kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse* avses här byggnader och miljöer, som har ett betydande kulturhistoriskt värde och vars bevarande därigenom är av stort allmänintresse.

I praktiken kommer detta kriterium att medföra en vidgning av tillämpningsområdet ifråga om bostadslån med höjt låneunderlag.

Även fristående byggnader (*solitärer*) utanför bevaringsområde, som bör bevaras av kulturhistoriska skäl, bör kunna komma ifråga vid lämnandet av lån med höjt låneunderlag eller — efter särskild prövning — tilläggs lån.

Förfarandet

Utredningen föreslår, att länsbostadsnämnderna blir beslutande organ, såvitt gäller höjning av låneunderlaget upp till 40 % av det normala låneunderlaget.

Om länsbostadsnämnden vid sin prövning av låneärendet finner, att en höjning till 40 % är otillräckligt, bör ärendet hänskjutas till bostadsstyrelsen. Lånsökande bör genom rätt att anföra besvär över

länsbostadsnämndens beslut, om detta gått honom emot, beredas samma möjlighet att gå till bostadsstyrelsen med ärendet.

I ärenden rörande tilläggs lån föreslår utredningen, att besluten fattas av bostadsstyrelsen, sedan samråd ägt rum med riksantikvarieämbetet i fråga om prioriteringen från antikvarisk synpunkt. Förfarandet motiveras av att tillgången på medel för sådana lån torde bli begränsad och att det därför erfordras en prioritering på riksplanet.

Ansökan om höjt låneunderlag och om tilläggs lån inges till förmedlingsorganet i kommunen. Förmedlingsorganet skall föranstalta om behövlig komplettering av ansökningen och om sådan teknisk granskning av byggnadsföretaget som betingas av den statliga långivningen. Därefter skall förmedlingsorganet med eget yttrande sända handlingarna i ärendet till länsbostadsnämnden.

Nämnden samråder med landsantikvarien (motsvarande) och verkställer behövlig kompletterande utredning såväl vad gäller ärenden, i vilka nämnden själv har att fatta beslut, som i fråga om ärenden, vilka enligt vad här ovan sagts skall bli föremål för beslut av bostadsstyrelsen. Nämnden skall med eget yttrande översända handlingarna i sistnämnda ärenden till bostadsstyrelsen.

Kostnader och låneramar

Restaureringsobjekt avseende kulturhistoriskt märkliga byggnader, som kan komma att påbörjas under budgetåret 1974/75, har anmälts av Stockholms, Ystads, Göteborgs och Härnösands kommuner. Ansökningar kan troligen väntas också från Visby och Eksjö.

I Stockholm har planer utarbetats för restaurering av bebyggelse i Gamla stan, på Mariaberget och Katarinaberget. Restaureringen beräknas i Gamla stan och på Mariaberget pågå under en tioårsperiod och på Katarinaberget under 15 år. De totala kostnaderna för kommande restaurering i dessa stadsdelar beräknas uppgå till ca 750 milj. kr. Restaureringskostnaden för bostäder kan emellertid väntas utgöra en

mindre del av denna summa.

I jämförelse med föreliggande planer för restaureringen i Stockholm är de anmälda projekten från landet i övrigt av blygsam omfattning. Dessa objekt beräknas bli färdigställda under 1974/75. Kostnaderna för deras genomförande väntas understiga 20 milj. kr. Någon planering liknande den som utförts i Stockholm föreligger inte i någon annan ort, varför jämförbara siffror för den långsiktiga restaureringsverksamheten i övriga delar av riket inte kan anges.

Behovet av lånemedel för *höjt låneunderlag* bör liksom hittills tillgodoses genom lånefonden för bostadsbyggande och beviljade belopp avräknas på medelsramen för bostadslån för ombyggnad och räntebärande förbättringslån. Utredningen beräknar, att höjning av låneunderlag under budgetåret 1974/75 kan ta i anspråk ca 10 milj. kr av statliga lånemedel.

För *tilläggslånen* bör medel avsättas i Fonden för låneunderstöd. Utredningen beräknar att ett anslag på 25 milj. kr. erfordras för tilläggsångivningen under budgetåret 1974/75 och 35 milj. kr under budgetåret 1975/76.

Bidrag till konserveringsarbeten

Utredningen anser, att den bidragsgivning avseende kulturhistoriskt värdefulla byggnader, som riksantikvarieämbetet bedriver i dess egenskap av central förvaltningsmyndighet för kulturminnesvården, bör fortsätta. Den behövs som ett komplement till de stödåtgärder, som föreslås av utredningen. Särskilt gäller detta den del av ifrågavarande bidragsgivning, som avser konservering av märkligare inrednings- och fasaddetaljer på byggnadsminnesförklarade byggnader. En allmänt vidgad restaureringsverksamhet aktualiserar frågan om ökade resurser för denna bidragsgivning.

Det av utredningen föreslagna ekonomiska stödet kommer inte att kunna utnyttjas för sådana fall, då konservering av märkligare inrednings- och fasaddetaljer utföres utan samband med låneberättigad om-

byggnad. Riksantikvarieämbetet uppskattar i dagens läge behovet av ökade statsmedel för ifrågavarande bidragsgivning till 400 000 kronor per år.

Kostnader för antikvarisk kontroll

Den kontroll, som utförs av antikvariska myndigheter vid restaurering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, har till syfte att bevaka de kulturhistoriska intressena i samband med ombyggnadsarbeten i sådana byggnader och söka hindra, att dessa arbeten bedrivs på sådant sätt att husen får framtida men. Kontrollen kan i vissa fall kräva en omfattande dokumentation. Kostnaderna debiteras fastighetsägaren.

Utredningen anser, att den antikvariska kontrollen vid restaurering av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse är en samhällelig angelägenhet. Kostnaderna bör därför bestridas av statsmedel.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Utredningen föreslår, att de ändrade bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 1974. Ett relativt stort antal ärenden är f. n. anhängiga hos länsbostadsnämnderna. Det är ett självklart önskemål, att den berörda bebyggelsen i möjlig mån kan komma i åtnjutande av det förbättrade stödet. Utredningen föreslår därför, att detta stöd skall kunna utgå även i ärende, vari beslut om lån (preliminärt eller slutligt) meddelats vid ikraftträdandet men lånet ännu inte utbetalats.

Syssestättningsaspekter

Utredningen konstaterar i kapitel 7 med anknytning till vad som framhållits i huvudbetänkandet, att iståndsättning av äldre byggnader utgör lämpliga syssestättningsobjekt för äldre arbetare, som inte längre kan eller önskar arbeta inom nyproduktionen. Av betydelse är också att dylika arbeten kan bedrivas utan säsonginskränkningar under den kalla årstiden. En vidgad verksamhet med ombyggnad och upprustning av

kulturhistorisk bostadsbebyggelse är därför angelägen även av sysselsätningsskäl.

Ett genomförande av utredningens förslag i kapitel 6 om statligt kreditstöd till sådan kulturhistorisk restaurering bör skapa möjligheter för en sålunda önskad aktivitet.

Bistånd till restaurering i form av gynnsamma lånemöjligheter bör vara huvudlinjen för statens stödjande verksamhet på detta område. Även i sådana arbetsmarknadslägen, då en forcerad upprustning av äldre bebyggelse bedöms nödvändig av sysselsätningsskäl, bör därför en utvidgning av de ordinarie medelsramarna för långivning i första hand komma i fråga. Men i vissa situationer på arbetsmarknaden kan även åtgärder därutöver behöva tillgripas på här ifrågavarande område. Om beredskapsarbeten då bedöms erforderliga för att trygga sysselsättningen åt viss arbetskraft, bör arbetsmarknadsverket vara oförhindrat att såsom beredskapsarbete restaurera av kommun eller allmännyttigt företag ägd bostadsfastighet.

Utredningen erinrar om att länsarbetsnämnderna årligen upprättar beredskapsprogram för beredskapsarbeten under nästkommande budgetår på basis av anmälningar av objekt från kommunerna. Länsarbetsnämnderna prioriterar objekten med hänsyn till sysselsättningsbehoven.

Beredskapsprogrammen liksom den investeringsreserv, som det ankommer på kommunerna att upprätta med hänsyn till den mera långsiktiga beredskapen mot arbetslöshet, berör inte bostadssektorn. Planeringen på detta område har egna rutiner men bedrivs även den i nära kontakt med länsarbetsnämnden. Inventeringen av lämpliga sysselsättningsobjekt inom kulturhistorisk bebyggelse bör därför baseras på uppgifter i de kommunala bostadssaneringsprogrammen, som enligt utredningens förslag i kapitel 5 skall innehålla ett särskilt avsnitt om sådan bebyggelse.

I avsikt att stärka beredskapen mot arbetslöshet har AMS bemyndigande att lämna *bidrag till projektering* av vissa kommunala anläggnings- och husbyggnadsarbe-

ten. Bidrag får inte lämnas för projektering av bostadshus.

Saneringsutredningen finner det angeläget, att kommunerna stimuleras att hålla en god planeringsberedskap inom det äldre bostadsbeståndet. I kommunal ägo finns nu ett betydande antal byggnader i äldre bebyggelse, där frågan om upprustning av kulturhistoriska, bostadssociala eller andra skäl måste prövas. Den ovisshet om de framtida betingelserna för nyproduktion, som f. n. råder i många orter, har påkallat en omvärdering även i områden, där totalsanering planerats. De snabba åtgärder, som krävs för att förhindra nedslitning och ytterligare förfall av byggnader och därigenom bevara samhällseliga värden, påkallar förberedelser av olika slag, inte minst i form av projektering. *Saneringsutredningen föreslår* därför, att de statsbidrag, som kan ges till kommuner för projektering av byggnads- och anläggningsarbeten (projekteringsbidrag), jämväl får utgå för projektering avseende upprustning av äldre bostadshus som ägs av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag. Möjligheten att erhålla sådant bidrag bör av flera skäl, inte minst administrativa, ej förbehållas enbart byggnader av kulturhistoriskt värde utan även avse bostadshus, som kommunen ämnar upprusta av andra skäl.

De helt beskrivande kapitlen 2, 3 och 4 har inte behandlats i denna sammanfattning.

Förslag

Utredningens förslag innebär i korthet följande.

att kommunerna avgränsar bostadsbebyggelse som bör bevaras av kulturhistoriska skäl (bevaringsområde)

att kommunerna upprättar bevaringsprogram för kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse

att den nuvarande möjligheten att öka det statliga lånet till kulturhistoriskt märklig byggnad genom att höja låneunderlaget för bostadslån bibehålls som ett grundlägg-

gande stöd men vidgas och förbättras genom att

- lån ges även för byggnad som har betydelse för miljöbilden
- bostadslånet automatiskt fördjupas, varigenom låntagaren ej behöver öka botenlånet i samband med höjningen av låneunderlaget
- fastighetens värde före ombyggnad (ingångsvärdet) får ingå i låneunderlaget
- längsta tillåtna amorteringstid medges för ombyggnad av kulturhistoriskt värdefull byggnad
- beslutanderätten ifråga om lån med höjt låneunderlag överflyttas från Kungl. Maj:t till länsbostadsnämnderna

att en särskild låneform med ränte- och amorteringsfrihet under viss tid (*tillägsslån*) införs och förbehålles bebyggelse, vars bevarande är en riksangelägenhet och där kostnaderna för restaureringen blir betydande

att riksantikvarieämbetets bidragsgivning avseende märkligare inrednings- och fasaddetaljer på byggnadsminnesförklarade byggnader bör fortsätta — en allmänt vidgad restaureringsverksamhet kräver ökade resurser för denna bidragsgivning

att kostnaderna för antikvarisk kontroll vid restaurering av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse bestrids av statsmedel

att statsbidrag, som kan ges till kommuner för projektering av byggnads- och anläggningsarbeten, även får utgå för projektering i samband med istandsättning och upprustning av äldre bostadshus, som ägs av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag.

Kriterier för långivningen

- *Tillägsslån* får lämnas för restaurering av byggnader och miljöer, som är av sådant kulturhistoriskt värde, att de kan förklaras som byggnadsminnen (*fredningsbar bostadsbebyggelse*). Lånet beviljas av bostadsstyrelsen, sedan samråd skett med riksantikvarieämbetet.
- Det statliga stödet för restaurering av

byggnader i övrig kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse begränsas till bostadslån med höjt låneunderlag. Sådant lån ges av länsbostadsnämnderna. I ärenden där höjningen överstiger 40 % skall dock bostadsstyrelsen fatta beslut.

Som *gemensamt villkor* för såväl bostadslån med höjt låneunderlag som tillägsslån skall gälla att kommunen vidtagit åtgärder för att trygga ett besvarande av den miljö, i vilken byggnaden är belägen.

1 Urvalsproblemet

1.1 Bevaringsmotiv

Även med en högt upptriven nybyggnads- och förnysetakt utgör nytillskotten av byggnader vid varje tillfälle bara en liten del av det totala beståndet. Det finns således starka skäl att ägna den befintliga bebyggelsen större uppmärksamhet än som hittills varit vanligt — sedan länge har ju nybyggnadsfrågorna dominerat, problem om underhåll och upprustning tillmätts ett mer underordnat intresse.

Huvuddelen av byggnadsbeståndet brukas kontinuerligt för olika ändamål. Det är självklart ett viktigt samhälleligt önskemål att denna byggnadsmassa befinner sig i gott skick och t. ex. motsvarar de rimliga bostadssociala krav, som kan ställas på den. För att nå detta syfte finns också redan, eller har föreslagits, lämpliga finansieringsformer och administrativa rutiner.

De erfarenheter, som vunnits de allra senaste åren vid upprustning och ombyggnad, har visserligen ännu inte utvärderats på något systematiskt sätt. Mycket tyder emellertid på att verksamheten varit mer lyckosam än väntat. Ibland har de tekniska svårigheterna överskattats, förfall kan vara skenbart och mest gälla tämligen lätt åtgärdade ytskikt som puts eller målning. Undan för undan byggs också yrkeskunskap och organisationsformer upp, lämpade för den tidigare så oprövade upprustnings- och ombyggnadsuppgiften. Också frågan

om återanvändning ger anledning till optimism. Det har visat sig möjligt att utforma goda och för många attraktiva bostäder i till synes svårhanterlig bebyggelse. Erfarenheterna pekar överhuvud på bostadsanvändning som det mest närliggande sättet att utnyttja gammal bebyggelse för nutida ändamål.

Bland mängden av äldre byggnader finns givetvis också ett antal fall av mer problematiskt slag. Det kan vara byggnader med tekniska brister eller sådana, som bjuder på speciella svårigheter vid upprustning eller ombyggnad. Situationen tillspetsas om husen ifråga dessutom tillskrivs ett särskilt värde, estetiskt, historiskt eller liknande, som har de egenskaperna att det dels är subjektivt, dels inte är ekonomiskt mätbart. I brist på översiktliga inventeringar är det svårt att uttala sig om antalet sådana mer krävande objekt.

Samhället har sedan lång tid ingripit i frågor av detta slag genom en speciell lagstiftning och genom att ställa medel till förfogande för överkostnader. Hittills har det dock gällt vissa, relativt snävt begränsade kategorier av byggnader eller särskilt angivna konsumenter. I detta sammanhang har bostadsbebyggelsen visserligen varit företrädd men inte i den utsträckning som beståndets omfattning och användningssätt borde berättiga till.

Innan denna fråga förs på tal på ett mera ingående sätt finns det anledning att

understryka att samhällets insatser inom byggnadsvården — vilken inriktning de än har — aktualiserar behovet av inventeringsarbeten och utvärdering av dessa. Det rör sig således om ett urvalsproblem, som måste lösas.

Inledningsvis skall i korthet några av de motiv antydvas, som i nutiden ligger bakom samhällets agerande på det byggnadsvårdande området.

Ett sådant motiv är omsorgen om den historiska kontinuiteten. Resonemanget utgår från det självklara konstaterandet att vårt samhälle har en mycket lång historia bakom sig, något som också är märkbart på en rad områden. Tänkesätt, politiska och kulturella institutioner, äganderättsförhållanden o. s. v. är trots alla förändringar ändå i viktiga avseenden präglade av historiska traditioner. Sedan länge är också en stor majoritet beredd att godta detta förhållande. Det är rimligt att spåren av det förflutna framträder också i materiellt avseende; de ger en överskådlig, för alla fattbar bild av att samhället på en gång är nytt och mycket gammalt. I detta fall ligger tonvikten således på byggnader eller miljöer av en sådan art att de utsäger något om tidigare samhällseliga eller estetiska ideal eller ger en bild av de sociala villkoren för olika grupper i äldre tid.

Vid sidan av de kulturhistoriska argumenten kan andra framföras, som konsekvent hävdade skulle medföra följder för en stor del av den äldre bebyggelsen överhuvud. Ett handlingsmotiv av det slaget är hänsynen till bostadskonsumenternas valmöjligheter. Huvudmassan av de bostäder, som producerats sedan 30- och 40-talen, skiljer sig visserligen i storlek från varandra men är ändå relativt ensartad. I jämförelse med den är det gamla bostadsbeståndet mycket heterogent i form, teknisk utrustning och dessutom i pris. Att vissa av dessa avvikande egenskaper har en negativ innebörd är uppenbart. En i många fall nödvändig upprustning kan bidra till att istället framhäva olikheter av mer positivt slag. De äldre bostäderna kan således ge utbudet på marknaden en större variations-

rikedom än som annars skulle kunna uppstå. Därigenom får också begreppet valfrihet i bostadssökandet en djupare innebörd.

Också andra typer av sociala argument framförs numera med växande styrka. Under senare år har kunskapen ökat om individen och hennes förhållande till den byggda miljön. Speciellt gäller detta den enskildes reaktionssätt inför förändringar, som rör bostaden och dess omgivningar, t. ex. i samband med saneringsföretag. En stark bundenhet har kunnat konstateras också i sådana fall, då den berörda bebyggelsen egentligen inte förefaller ha några tilltalande egenskaper att uppvisa. Framförallt för äldre människor tycks ett uppbrott från en invand bostadsmiljö vara en smärtsam process. Detta väldokumenterade förhållande borde, hävdas det, sätta spår i samhällets sätt att behandla det äldre bostadsbeståndet. Förbättringar i bostadsmiljön kan genomföras utan att alla berörda behöver bryta upp.

1.2 Värderingsproblemet

Att byggnader eller hela miljöer tillskrivs estetiska, historiska eller liknande värden har redan antytts. Som samlingsord torde det vara lämpligt att använda begreppet *kulturhistoriskt värde*.

De kulturhistoriska värderingarna kan sägas bestå av två olika delar, dels en kunskapsmässig komponent, dels den egentliga värderingen. Den förstnämnda har karaktären av en utsaga om något visst förhållande: Denna byggnad uppfördes i slutet av 1600-talet, dessa huslängor har sedan 80-talet bebotts av sågverksarbetare o. s. v. Det är således fråga om uttalanden som kan verifieras. Ibland finns det möjlighet att lägga till ytterligare en upplysning: 1600-talshus av detta slag förekommer bara i Kalmar, så tidigt uppförda arbetarbostäder vid ett sågverk är mycket sällsynta o. s. v. Bristen på verkligt översiktlig kunskap gör det emellertid ofta svårt att göra uttalanden i stil med de sistnämnda. Formuleringarna får vanligtvis en vagare ka-

raktär. Det är självklart inte omöjligt att skaffa fram bättre och mer omfattande kunskapsunderlag genom inventeringsarbeten. Med fullständiga inventeringar till förfogande kan frekvensen fastställas och univärdet anges objektivt.

Värderingen av det kulturhistoriska objektet influeras av kunskapen om det men är ändå till sin art av subjektivt slag. För en bedömare framstår det som väsentligast att uppmärksamma estetiskt eller arkitektoniskt betydelsefulla objekt, för en annan att stanna vid socialhistoriskt representativa miljöer. Person- och lokalhistoria har också sina förespråkare o. s. v. Valet beror på en rad personliga faktorer, kunskapsmängd, intresseinriktning, egna erfarenheter. Naturligtvis går det att uppnå enighet om vissa objekt, ett slags kärntrupp av byggnader eller hela miljöer, som alla som överhuvud har något intresse för saken är beredda att tillmäta ett högt kulturhistoriskt värde. I allmänhet rör det sig då om mer sällsynta företeelser — i sådana fall kan det sägas att univärdet — objektivet fastställbart — fått fälla avgörandet. Utanför denna grupp förblir ändå spridningen stor.

Av det sagda framgår att det i och för sig är fullt möjligt att göra ett urval med utgångspunkt från det kulturhistoriska värdet. Väsentligen är det då fråga om en subjektiv akt. Så har man också normalt gått tillväga, när urval gjorts eller olika objekt graderats i förhållande till varandra. Det torde inte vara några svårigheter att beskriva den värdeskala, som varit den vanliga: Förteckningarna över byggnadsminnen, byggnadsminnesmärken och andra bevarandeobjekt, redovisningarna i bok- och kartform av kulturhistoriska inventeringar eller innehållet i arkiv och samlingar ger en mycket tydlig bild av hur preferenserna fördelat sig. Att föreställningar om univärdet ofta spelat en roll vid valet är självklart. Sådana omdömen vilar ibland på solitt underlag, men det motsatta är också vanligt. Som redan sagts saknas i många fall inventeringar av tillräckligt omfattning för att möjliggöra säkra påståenden

om mängden av objekt av det ena eller andra slaget.

Det torde vara en bättre utväg att om möjligt undvika att ställa värderingsproblemet på sin spets. Den fråga, som skall besvaras, bör således inte formuleras: Vilka former av bebyggelse skall tillmätas kulturhistoriskt värde och hur skall de valda exemplen graderas i förhållande till varandra? Den bör hellre lyda på följande sätt: Hur skall begreppet kulturhistoriskt värde definieras så att ingen rimlig variant utesluts? En möjlig formulering är denna: Med kulturhistoriskt värde menas de värden, uppfattbara för ett samhälles medborgare, som kan tillmätas en byggnad utöver dess nyttovärde. Det är en mycket vid definition. Utanför den faller egentligen bara de rent personliga förknippningarna.

Det kan givetvis vara nödvändigt att till sist nå fram till ett mer restriktivt urval. I så fall finns en rad medel att tillgripa, som antingen är av praktiskt-administrativt slag eller som innebär att något generellt urvalskriterium introduceras om vilket enighet kunnat nås.

Vissa krav kan också uppställas. Ett väsentligt sådant är att hela miljöer lämnas företräde framför isolerade objekt. För ett sådant tillvägagångssätt talar flera skäl. Ett är den rent praktisk-ekonomiska nödvändigheten att prioritera mellan ett stort antal objekt. Ett annat är det hot, som svävar över de relativt få hela miljöer av högt kulturhistoriskt värde som återstår; de utplånas kanske inte men håller på att splittas genom rivningar och förlorar därmed starkt i värde. Det hör till de angelägnaste kulturhistoriska önskemålen att bevara vad som återstår av sådana helheter antingen det nu rör sig om äldre stadspartier med den gamla svenska trästadens prägel eller bruksmiljöer, som ännu har både industribyggnader och bostäder i behåll.

Också andra kriterier låter sig formuleras. Urvalet bör helst vara sådant att det speglar väsentliga avsnitt i det berörda områdets historia och samhällsliv. I bägge dessa fallen rör det sig således om generella urvalsmetoder, som det torde vara

lätt att nå enighet om.

Naturligtvis finns också en rad andra sätt att av praktiska skäl begränsa ett överstort urval. Den för urvalet ansvarige — vem denne bör vara behandlas nedan — måste rimligtvis själv prioritera bland de kulturhistoriskt värdefulla objekt som vederbörande för på tal. Staten förfogar vidare över expertis på området både centralt och regionalt. Genom mer systematiska inventeringar än som hittills i allmänhet förekommit borde man från detta håll kunna tillföra den ofta lokalt förda debatten säkrare uppgifter t. ex. om frekvens och unikvärde. Data av den typen är givetvis av betydelse både vid ett första urval och vid prioriteringar inom detta. Betydelsen av riksomfattande, enhetligt genomförda inventeringar understryks också av 1965 års musei- och utställningssakkunniga i betänkandet Kulturminnesvård (SOU 1972: 45).

1.2.1 Tidigare värderingsgrunder

Ovan har antytts, att det är många slag av objekt, som man varit beredd att tillmäta kulturhistoriskt värde. Temat skall här utvecklas ytterligare något. Det brukar ofta sägas att ett nytt intresse för äldre miljöer vaknat under 60-talets lopp och att den europeiska diskussionen bl. a. inom Europarådet, därvid spelat en viktig roll. Säkert förhåller det sig också så. Framförallt har detta meningsutbyte understrukt de enskilda ländernas ansvar inför en internationell opinion. Varje land måste ta ansvar för sina kulturvärden i byggnader och miljöer. De utgör var på sitt sätt unika insatser. Skulle de förstöras har inget annat land några motsvarigheter just till dem att uppvisa. Den mer inträngande debatten har dock helt naturligt förts inom landet. Den har pågått under lång tid och därmed också efter hand förändrat sina preferenser.

Välkända är de stora insatser som gjordes redan under slutet av förra seklet för att bevara miljöer representativa för det ålderdomliga bondesamhälle, som man visste gick mot sitt slut. De otaliga hembygdsgårdarna runt om i landet utgör det mest

påtagliga resultatet av dessa strävanden. Påfallande är också hur historisk kunskap här smältes samman med estetiska och moraliska värden till en idé — verklighetsfrämmande eller inte kan här lämnas därhän — inte bara om bevaringsfrågor utan också om hur levnadsskick och bebyggelse överhuvud borde formos.

Den kritik mot det sena 1800-talets och sekelskiftets hyreshusstad, som gjorde sig hörd efter 1900, innebar en stigande uppskattning av den förindustriella staden. Med allt större värme talades det om den gammaldags lågexploaterade staden med en- och tvåvåningshus och stora trädgårdar, avgränsade med plank mot gatan. Samtidigt formulerades också kravet på ett bevarande av miljön som helhet, inte bara av enstaka byggnader. Dessa strävanden tog sig knappast alls uttryck i några egentliga bevaringsprojekt. Tyngdpunkten låg på idéspidningens område och medförde uppenbart en ökad förståelse för vad som ännu återstod av samlad äldre stadsbebyggelse. Om både Gamla stan och Visby sades detsamma: Visst var de enstaka husen värdefulla men ännu mer stadsbilden som helhet. Samtidigt uppmärksammades en rad småstäder med ålderdomlig prägel t. ex. Arboga, Eksjö, Nora, Skänninge och Söderköping. Åtskilliga likheter föreligger således mellan nu aktuella strävanden och idéerna från seklets början. Skillnader finns dock: Den nutida attityden rymmer mer av socialt ansvars-kännande och har inte samma renodlat historiskt-estetiska inriktning.

En betydelsefull nyorientering var det intresse för industriminnesmärken, som vaknade under 10-talet. Bakgrunden var den omvandling framför allt av järnindustrin, som hotade att utplåna spåren av dess gamla driftsformer och bebyggelsestyper. Vissa resultat uppnåddes också i form av bevarande av ett antal värdefulla objekt; de agerande var här väsentligen industriföretag i privat ägo. Det aktuella, livliga intresset för industriminnen kan således stödja sig på tidigare erfarenheter.

Den omfattande saneringsverksamhet i städernas centra, som inleddes under 50-

talet, har på nytt väckt intresse för den äldre stadsbebyggelsens öde. Denna gång har en rad praktiska initiativ i bevarings-syfte tagits. Med hjälp av den kommunala planeringen och med ekonomiskt stöd från samma håll har ett antal reservat tillkommit. Med förkärlek har man då bevarat prov på den anspråkslösa träbebyggelse av småstadskaraktär, som omtalades med sådan uppskattning redan vid seklets början. Bevaringsdebatten under 50- och 60-talen har emellertid inte bara varit en upprepning av vad som sagts redan tidigare. Påfallande är en successiv förändring av synsättet. De historisk-estetiska argumenten har i många fall skjutits åt sidan till förmån för sociala och ekonomiska. På ett helt annat sätt än tidigare har de boendes situation observerats. Speciellt intresse har därvid ägnats evakueringsfrågan, både invånarnas möjligheter att bo kvar och deras villkor efter en eventuell avflyttning. Den mer ekonomiskt inriktade debatt, som samtidigt förts, har ägnats de enskilda fallen men också legat på en mer översiktlig nivå. Den gamla bebyggelsens karaktär av samhällelig resurs, möjlig att utnyttja, har betonats. Vidare har försök till cost-benefit-analyser gjorts, främst inriktade på att jämföra de totala kostnaderna, inklusive de mest svårvägbara mänskliga och sociala posterna, vid ombyggnads- respektive nybyggnadssanering.

Som framgår av ovanstående är bevaringsfrågan ingen nyhet i detta land. Debatten om den har förts under årtionden med skiftande inriktning och med olika typer av argument. Vissa praktiska resultat har också uppnåtts. Dessutom har ett utomordentligt omfattande material samlats om äldre bebyggelse bestående av uppmättningsritningar, foton och andra bilder men också av i tryck utgivna punktstudier eller översikter.

Trots de olika åsikter som framförts har en betydande enighet uppnåtts i ett avseende. Det gäller önskemålet om hela miljööer. Kravet är, som antytts ovan, av gammalt datum och har framförts om och om igen. Bedömare med i övrigt olika infalls-

vinklar har i detta avseende kommit till samma resultat. Framför allt när det gäller behandlingen av städernas bebyggelse förefaller det svårt att tänka sig något alternativ till dessa idéer om en samlad behandling av hela stadspartier. Därmed har givetvis ändå inte någon lösning givits på frågan hur avgränsningar skall göras, inte heller hur de enskilda och ofta mycket olikartade komponenterna i en miljö skall behandlas.

1.2.2 Kommunernas roll

Frågan om urval och avgränsning av arbetsobjekten förtjänar att diskuteras också ur en annan aspekt, som gäller målsättningen i stort. Man kan ställa frågan: Är det riksintresset, som skall främjas, eller är det lokalsamhällets önskemål (för att nu välja en term ur glesbyggsdebatten)? En verklig riksplan för bevarande av bebyggelse skulle med säkerhet aktualisera svårlösta prioriteringsproblem. Uppgiften blir då inte bara att prioritera mellan olika slag av byggnader utan också mellan likvärdiga representanter för samma slag av företeelser. Svårigheter av det slaget blir mindre uppenbara om målet formuleras som stöd åt lokalsamhällena i deras strävan att bevara miljööer, som i respektive orter upplevs som värdefulla. Detta stöd behöver i sin tur kompletteras med något slag av mer översiktligt kunskapsamlade, som utgör en slutlig garanti för att värdefulla men ändå obeaktade bebyggelseformer eller varianter därav inte glöms bort.

Ovanstående resonemang kan också formuleras på ett mera konkret och aktuellt sätt. Det är kommunerna som bör göra urvalet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Utgångspunkten bör vara de lokala preferenserna. De kommunalt uppgjorda bevaringsprogram, som redan föreligger för ett antal städer, visar att sådana förteckningar går att göra och att resultatet kan bli både väl genomtänkt och rikt på nyanser. Vad som hittills saknats har dock varit en säker verklighetsförankring, när det gällt att förvandla önskelistan till ett handlings-

program. En ny möjlighet föreligger nu. Arbetet med det kulturhistoriska urvalet bör uppfattas som en del av den större uppgiften att utforma ett bostadssaneringsprogram. Därmed tillförs också detta program en ny dimension: Den väsentligen subjektiva egenskapen kulturhistoriskt värde knyts till ett visst antal byggnader och miljöer.

Som inslag i ett bostadssaneringsprogram kan de kulturhistoriska synpunkterna vägas in på ett mer realistiskt sätt. Möjlighet finns att lokalisera och koncentrera krafterna till de besvärliga fallen, d. v. s. byggnader och miljöer, som kombinerar högt kulturhistoriskt värde med tekniska och ekonomiska problem.

Självklart bör kommunerna utnyttja tillgänglig antikvarisk expertis, d. v. s. i första hand landsantikvarierna. Speciellt viktigt är att samråd sker på ett tidigt stadium i inventerings- och planeringsarbetet. Därmed förbättras möjligheterna att samordna de lokala insatserna med kulturminnesvärden i stort.

1.2.3 En objektiv urvalsmetod

Av det hittills förda resonemanget framgår det vanskliga i att ge en begränsad och exakt definition av begreppet kulturhistoriskt värde. Samtidigt har dock anförts att fortsatta inventeringar kan ge en bättre uppfattning om vad i byggnadsbeståndet som är vanligt eller sällsynt, typiskt eller egenartat. Finns det i så fall möjlighet att helt och hållet bygga på en sådan metod? Man kunde tänka sig en noggrann katalogisering och uppdelning i olika typer. Nästa steg blir då en rekommendation att bevara någon eller några välvalda representanter för var och en av dessa bebyggelse typer. Som lämpligt slutresultat framstår en kollektion av "tidstypiska" byggnader och miljöer.

Tillvägagångssättet är givetvis inte orimligt. Det bör ändå understrykas att bebyggelsers karaktär talar emot en sådan metod, åtminstone i vad gäller städerna. Som allmänt omdöme kan sägas att de äldre

svenska stadsmiljöer, som bevarats till vår tid är varandra påfallande lika. Det finns undantag men satsen gäller i stort och har också sin historiska förklaring. Stadsväsendet var genom århundraden hårt reglerat av statsmakten, vilket effektivt motverkade uppkomsten av regionala och lokala avvikelser. De variationer, som präglade landsbygdens byggnadsskick och som i någon mån bevarats till vår tid, hade således inga motsvarigheter i städerna.

1.3 Den gamla staden

Den gamla d. v. s. förindustriella staden i Sverige var av blygsam storlek både i vad gällde omfång och befolkningssiffror. Invånarantalet förändrades inte heller särskilt mycket från reorganisationsskedet vid 1600-talets början och fram till mitten eller slutet av 1800-talet. Enkla rutnätsplaner utgjorde den helt dominerande stadsplanetyper. Att främja och i nödfall tvinga igenom rutnätsplaner blev en av de uppgifter staten tog på sig under 1620-talet, då en ny politik mot städerna fixerades. I nästan 300 år existerade inget egentligt alternativ till denna plantyp. För nygrundade städer ritades sålunda rutnätsplaner. Stadsbränderna gjorde det dessutom möjligt att undan för undan regularisera också äldre städer med mindre regelbundna planformer. Resultaten av denna flerhundraåriga verksamhet blev också omfattande: Är det något som utmärker den gamla svenska staden är det just rutnätsplanen. Den finns ju också i allmänhet kvar och sätter fortfarande sin prägel på de centrala delarna av en mängd städer.

Alla bevarade rutnätsplaner är givetvis inte varandra lika. Det finns ett antal varianter i vad gäller gatubredder och kvartersstorlekar. Ett utmärkande drag är dock enkelheten med ett ofta odifferentierat gatunät och ett torg, som bara är en utspärad kvartersruta. Trots dessa ambitioner från de stadsplanerande myndigheternas sida har ett antal städer bevarat oregelbundna planer. Väsentligen är det då fråga om orter av medeltida ursprung, som bara

i mindre grad berörts av bränder och där tillfalle således inte erbjudits att inskrida med mer omfattande regulariseringskrav. Gamla stan i Stockholm är ett sådant exempel, Visby ett annat.

Från överhetens sida gjordes vidare en-trägna försök att främja byggande i sten. I stort sett blev dessa ansträngningar resultatlösa. Ända till slutet av 1800-talet förblev Gamla stan det enda mer omfattande stadspartiet i landet, som uteslutande bestod av stenhus. Träbebyggelsen var således det normala. Vad som finns kvar i dag är ytterst sällan äldre än slutet av 1700-talet; det mesta tillhör snarare den senare hälften av 1800-talet. Det betyder också att detta bestånd, sin brokighet till trots, ändå är ganska enhetligt. Det består av tvåvåningshus på rymliga tomter, en gång byggda av stadens mer välmående borgare, och envånings stugor i utkantskvarteren, som varit de fattigare gruppernas hem.

En mängd städer har mer eller mindre omfattande rester av sådan bebyggelse i behåll. Goda exempel på större och mer sammanhängande stadsbilder av detta slag erbjuder bl. a. Arboga, Kalmar och Västerвик. Vidare framträder ett antal småstäder som också rent storleksmässigt behållit sin gamla skala. Bland dem må nämnas Gränna, Mariestad, Nora och Säter, alla med enkla rutnätsplaner, Eksjö, Skänninge, Söderköping och Vadstena, som bevarat mer oregelbundna, efter terrängförhållandena anpassade planformer.

1.4 Den nya staden

Omkring 1860 inleddes ett skede av stadstillväxt, som ännu inte nått sitt slut. Det var en utveckling, som inte berörda alla städer samtidigt och på samma sätt. För några började tillväxten omedelbart och har sedan dess inte avstannat. Andra orter drogs med betydligt senare, ytterligare ett antal har bara berörts i förhållandevis ringa grad och förblivit småstäder. Förloppet har lett till kolossala rent kvantitativa skillnader städerna emellan — de förindustriella

städerna liknade däremot varandra också i storlek.

Under de drygt hundra år som förflutit sedan detta tillväxt- och förändringsskede inleddes har städerna successivt fått en serie nytillägg. Också de minsta har sådana att uppvisa — där kan det f. ö. vara allra lättast att avläsa den typiska följderna av årsringar. Till de tidigaste inslagen hörde institutionsbyggnader som t. ex. skolor, sjukhus och fängelser, för vilka plats bereddes i den äldre stadens periferi. Där drogs också järnvägen fram. Vid ungefär samma tid började dessutom hyreshus att byggas, ofta i sten och av en storleksordning, som den gamla staden inte hade några motsvarigheter till. De mindre orterna fick bara några enstaka exemplar av dessa byggnader, medan de i städer som Stockholm, Göteborg och Malmö kom att bilda hela stadsdelar.

Hyreshusbyggnandet har fortsatt sedan dess om också med olika intensitet och med skiftande målsättningar. Ett betydelsefullt alternativ lanserades under åren efter sekelskiftet i form av den friliggande villan. De flesta städer, större som mindre, omgavs under 10- och 20-talen av ett bälte med enfamiljshus. Därvid övergavs de tidigare allena rådande rutnätsplanerna. Villastadsdelarna byggdes upp efter labyrintiska stadsplaner, som tidens tongivande arkitekter favoriserade.

För många föreföll det önskvärt att detta villabyggande skulle fortsätta mot horisonten. Så blev nu inte fallet. Den nya bostadspolitik, som utformades under 40-talet, kom i hög grad att främja hyreshusen. Resultatet blev ett massbyggande av hyreshus som tidvis också i mindre orter tycktes utesluta alternativa boendeformer. Relationen mellan olika hustyper har dock förblivit ett diskussionsobjekt. Fördelningen, som nu framträder, uppvisar också betydande lokala och regionala skillnader.

Den nya bostadspolitikens innehåll skall här bara beröras i ett avseende, uppfattningen om den äldre bebyggelsen. Ett viktigt inslag i den bostadssociala utredningens betänkande utgjorde ett program för total-

sanering av de delar av den äldre bebyggelsen, som inte motsvarade vissa högt ställda krav både på den enskilda bostaden och på stadsmiljön som helhet. Bostadsbristen omöjliggjorde programmets förverkligande; det avskrevs inte men sköts på framtiden. Tyngdpunkten kom i stället att läggas på nybyggande på tidigare obebyggd mark. Nyproduktionen har varit av enorm omfattning, kvantitativt sett utan varje tidigare motsvarighet. Denna stora satsning har hittills inte motsvarats av någon lika målmedveten behandling av den äldre bebyggelsen. Från bostadssocial synpunkt utgör den fortfarande till stora delar ett olöst problem.

Den svenska staden av i dag kan normalt uppvisa följande zoner. Innerst befinner sig den gamla stadskärnan, ofta med träbebyggelse, ordnad efter en rutnätsplan. Dit lokaliseras redan i slutet av förra seklet ett antal större stenhus med hyresvåningar. De följdes under 50- och 60-talen av varuhus och kontorsbyggnader. De avrivna områdena i centrum omfattar ibland större arealer än som hittills tagits i anspråk för nybyggande i stadskärnan. Omedelbart utanför den gamla staden ligger ett antal institutioner, varav de äldsta från omkring 1860. Till samma zon hör järnväg och stationsbyggnader. Ytterligare något längre ut brukar äldre villaområden breda ut sig. De avlöses i sin tur av ett bälte, huvudsakligen innehållande hyreshus som byggts under efterkrigstiden. Den yttersta zonen har en utspridd karaktär med utflyttade industrier, terminaler, anläggningar för bilservice samt nya villa- och radhusgrupper.

De kvantitativa skillnaderna mellan små och stora orter är givetvis betydande, likaså de olikheter, som betingas av de geografiska förutsättningarna. Bortsett härifrån ger det ovan skisserade schemat en uppfattning om den följd av zoner med olika användning och bebyggelse, som normalt uppträder i den svenska staden. Samma bebyggelsetyper återfinns således på en mängd platser. Det är i och för sig möjligt att ur detta material välja ett antal "tidstypiska" byggnader och miljöer. Valet skul-

le dock vara svårt: För varje skede finns en sådan mängd tänkbara representanter. Att göra ett urval av detta slag skulle också vara att missa den viktigaste poängen. Vad dessa byggnader så tydligt berättar är ju den enskilda ortens historia. Det är den som borde arbetas fram och inte någon riksomfattande exempelsamling.

Också detta synsätt leder således till sist fram till en önskan att se bevaringsfrågan från lokal synpunkt. Urvalet blir då en lokal angelägenhet som kan styras av ortens egen, ofta väl genomarbetade syn på sin historia. Betydelsen av nära samverkan med landsantikvarien (motsvarande) har förut framhållits.

1.5 Sammanfattning

Det kulturhistoriska värdebegreppet bör ges en mycket vid definition främst på grund av dess utpräglat subjektiva innebörd. Önskvärt är således att definitionsfrågorna behandlas på ett tolerant sätt. Värdebegreppet med nödvändighet svåravgränsade och ibland vaga karaktär bör inte hindra att den kulturhistoriska aspekten jämföras med andra synpunkter, som kan anläggas på bostadssanering, d. v. s. bostadspolitiska, sociala och arbetsmarknadspolitiska. De kulturhistoriska önskemålen bör således samordnas med en rad nyttosynpunkter, då det gäller att rusta upp och återanvända bebyggelsen. Undantag härifrån utgörs av det bevarande, som helt motiveras av museala motiv.

Målet innebär vidare att de kulturhistoriska aspekterna beaktas före de företagsekonomiska. Målsättningen kan lämpligen uttryckas på följande sätt: Stödja bevarandet av de miljöer och enskilda bostadshus som efter värdering bedöms värdefulla och/eller fredningsbara, även om fastigheterna från ekonomisk synpunkt inte är lönsamma.

Det grundläggande urvalet bör göras av kommunerna med utnyttjande av tillgänglig antikvarisk expertis. Därigenom tillgodoses önskemålen om lokal förankring och den samordning med övrig bostads-

sanering, som kan ge verksamheten stadga och effektivitet.

Det stora antalet kostnadskrävande objekt medför dock att en viss prioritering till sist måste genomföras på riksnivå. Därvid ställs ånyo krav på urval och lämpliga metoder härför. En möjlig väg är härvid att i första hand främja bevarandet av hela och sammanhållna miljöer. Totalmiljöaspekten kan alltså fungera som en begränsande faktor vid urval av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Urvalet bör också på ett så allsidigt sätt som möjligt spegla viktiga historiska skeden och levnadsbetingelserna för olika samhällsgrupper i det förflutna.

2.1 Lagstiftning

Till skydd för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer liksom för fasta fornlämningar finns bestämmelser dels i byggnadslagen och byggnadsstadgan, där föreskrifterna har givits en mera allmän karaktär, dels i vissa specialförfattningar. Fornminnen har ett generellt lagskydd genom fornminneslagen. För att byggnadsmiljöer skall kunna skyddas, måste i allmänhet olika åtgärder kombineras. Dessa kan ha form av byggnadsminnesförklaringar, särskilda bestämmelser i stadsplan eller speciella överenskommelser mellan de kulturminnesvårdande myndigheterna och vederbörande fastighetsägare. En kort översikt av gällande lagar och författningar som reglerar skyddet lämnas i det följande.

Byggnadslagen. Med stöd av 86 § i denna lag kan Kungl. Maj:t förordna att nybyggnad utan länsstyrelsens tillstånd inte får ske inom *område, som inte ingår i stadsplan eller byggnadsplan* och som har betydelse bl a med hänsyn till befintlig från historisk eller konstnärlig synpunkt värdefull bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att förebygga att område med sådan bebyggelse vandaliseras genom olämpliga byggnadsföretag. I den 122 § BL finns en liknande bestämmelse som ger möjlighet att skydda partier av kulturlandskap på landsbygden.

Även bestämmelserna om *stadsplan* ger

vissa möjligheter att skydda historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Enligt 25 § *byggnadslagen* skall stadsplan utmärka och till gränserna ange de för olika ändamål avsedda områden som ingår i planen. Detaljerade bestämmelser om områdets bebyggande i fråga om största hushöjd, bebyggelsens placering och användning kan fastställas under förutsättning att tillbörlig hänsyn tas till markägarnas berättigade intressen. Med stöd av samma paragraf kan föreskrivas att område skall utgöra reservat för befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader, s. k. K-märkning. Bestämmelsen försätter tidigare nybyggnadsrätt ur kraft men kan å andra sidan inte hindra att ifrågavarande byggnader rivs eller vanvårdas. För K-märkning fordras markägarnas medgivande. Sådan märkning torde även kunna medföra skyldighet för kommunen att lösa fastigheter. Den prövning som förekommer vid byggnadsnämnds behandling av ansökan om byggnadslov för rivning är enbart begränsad till vidtagna säkerhetsanordningar för utförandet av rivningen. En fastighetsägare som river ett hus kan av byggnadsnämnden vägras byggnadslov för ersättningsbyggnad men kan inte tvingas att uppföra ett nytt hus på tomt. Detta innebär att han kan riva för att kunna iordningställa området för exempelvis parkeringsändamål.

Byggnadsstadgan. I 9 § byggnadsstadgan

anges generellt att syftet med all bebyggelseplanering är att främja en från allmän synpunkt ändamålsenlig utveckling inom det område som planeringen avser. Vid uppgörandet av planer för bebyggelse skall tillses att sådan bebyggelse som har särskilt värde från historisk eller kulturhistorisk synpunkt "såvitt möjligt" bevaras.

Enligt 38 § får byggnad av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet. Byggnadsnämnd kan förelägga ägare vid vite att undanröja förändring som skett utan nämndens godkännande (70 §) och att underhålla byggnad så att vanprydnad inte uppkommer (50 §).

Byggnadsminneslagen. Enligt bestämmelserna i byggnadsminneslagen¹ kan byggnad, som bevarar egenarten hos gången tids byggnadsskick eller minnet av historisk betydelsefull händelse och som med hänsyn härtill är att anses som *synnerligen märklig*, av riksantikvarien förklaras för byggnadsminne. Sådan förklaring kan ges även mot ägarens bestridande. Beslut om byggnadsminnesförklaring kan överklagas hos Kungl. Maj:t. I de *skyddsföreskrifter* som utfärdas i samband med sådan förklaring anges i vilka delar byggnader inte får ändras och i vilka hänseenden och på vad sätt byggnadens ägare skall sörja för vården av byggnaden. Föreskrifterna kan också innehålla bestämmelse om att området kring byggnaden skall hållas i sådant skick att byggnadens utseende och karaktär inte förvanskas. Försummar ägaren vården av byggnadsminnet kan han föreläggas att vidta erforderliga åtgärder. Antalet anläggningar som erhållit skydd enligt byggnadsminneslagen eller tidigare lag om skydd för kulturhistoriskt märkliga byggnader uppgår f. n. till drygt 200. Byggnadsminneslagen är endast tillämplig på individuella, synnerligen märkliga byggnader men inte på miljöer, vilkas kulturhistoriska värde huvudsakligen ligger i miljöbilden. Då ett större antal byggnader av framträdande kulturhistoriskt värde finns

inom samma område, har dock i några fall också miljöer kunnat skyddas, såsom Rademachersmedjorna i Eskilstuna och Medevi brunn.

Enligt byggnadsminneslagens bestämmelser har ägare av byggnad, som förklarats som byggnadsminne, rätt att begära ersättning av kronan för skada och intrång som kan åsamkas honom. Rätt till ersättning föreligger om skyddsföreskrifterna medför sådan inskränkning i rätten att nyttja byggnad eller område att ägaren kan förfoga däröver endast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde.

Bestämmelser rörande det offentliga byggnadsväsendet. Om en byggnad i statlig ägo har framträdande kulturhistoriskt värde, kan den genom beslut av Kungl. Maj:t upptas i den förteckning över *byggnadsminnesmärken*,² som förs av riksantikvarieämbetet (RAÄ). En sådan registrering medför bl. a. att alla förslag till byggnadens renovering eller ombyggnad skall granskas och godkännas av riksantikvarien.

Expropriationslagen. Enligt 1 § i expropriationslagen, punkt 12, får fastighet som tillhör annan än kronan exproprieras för bevarande av kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller märklig fast fornlämning, som inte kan tryggas på annat sätt eller för att bereda erforderligt utrymme däromkring. Den nuvarande lydelsen av punkt 12 gäller sedan den 1 januari 1972. Enligt tidigare lydelse fick på nämnda grunder endast kulturhistoriskt *synnerligen* märklig bebyggelse eller *synnerligen* märklig fast fornlämning exproprieras. Samtidigt som denna lagändring trädde i kraft upphörde 44 a § i byggnadslagen ("Lex Gamla stan") att gälla.

I *expropriationsutredningens* betänkande "Expropriationsändamål och expropriationsersättning m.m." (SOU 1969:50) uttalades att det tidigare stadgandet i 1 §, punkt 12, i

¹ Lag den 9 december 1960 om byggnadsminnen (SFS 1960:690).

² KK den 26 november 1920 med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet.

expropriationslagen fått en särskilt restriktiv utformning som syntes "ägnad att onödigtvis tynga och komplicera utredningen i expropriationsärendena". Frågan om expropriationstillstånd vore motiverad i det enskilda fallet borde kunna prövas utan alltför tyngande jämförelse med de rekvisit som uppställts i byggnadsminneslagen, ansåg expropriationsutredningen.

I remissyttrandet över expropriationsutredningens betänkande uttalade *riksantikvarieämbetet* bl. a. följande.

De nya bestämmelserna i 1 § första stycket 12 expropriationslagen är avsedda att ge minst lika goda möjligheter till ingripande som de nu gällande. Dessa möjligheter är emellertid inte tillfredsställande i vad avser äldre bebyggelsemiljöer. I begreppet äldre bebyggelsemiljö måste numera läggas en vidare syftning än som tidigare skett. I miljöerna ingår enskilda objekt av starkt varierande värde. Till miljöerna måste i förekommande fall också kunna räknas obebyggd mark. Det kan visserligen antas att borttagandet av ordet "synnerligen" i fråga om märklig bebyggelse vidgar området för expropriation i de angivna fallen, men det är ändå osäkert vilka möjligheter som ges att bevara en bebyggelsemiljö i dess helhet.

Betydligt vidare expropriationsmöjligheter i kulturhistorisk bebyggelse förordades av *stadsantikvarien i Stockholm* och av *stadsmiljögruppen*.

2.2 Brister i lagstiftningen

I remissyttrandena över motion nr 45 till 1969 års riksdag om åtgärder till skydd för den medeltida miljön i Visby påtalade flera myndigheter bristerna i lagstiftningen om skydd för historisk och kulturhistorisk bebyggelse. Dessa uttalanden har sammanfattats i följande punkter.

- För städer av Visbys storlek och med dess miljömässiga kvaliteter erbjuder byggnadslagen inget planinstitut som är direkt tillämpligt (statens planverk).

- 38 § *byggnadsstadgan* är en alltför svag grund för byggnadsnämnden, då det gäller att hävda kulturmiljöns intressen. I Visby saknar innerstaden till sin större del helt

stadsplan utöver den av ålder bestående (länsstyrelsen i Gotlands län).

- Påkallad återhållsamhet rörande takhöjd liksom den speciella *fördyringen* som hänsynen till miljön i övrigt medför har återverkningar på tomtpriser och byggnadskostnader och därmed på hyresläget i det nya huset. Dessa faktorer bör undersökas (länsstyrelsen i Gotlands län).

- Att något egentligt hinder inte föreligger för *rivning* av byggnad har påtalats i olika sammanhang. En ändring härvidlag aktualiserar emellertid frågan om ersättning till den fastighetsägare som tillfogas ekonomisk skada genom avslag på rivningsansökan (länsstyrelsen i Gotlands län).

- Då *byggnadsminneslagen* endast är tillämplig på enstaka hus, inte sammanhängande miljöer, kan bebyggelse där det kulturhistoriska värdet främst ligger i miljöbilderna inte beredas fullgott skydd (riksantikvarieämbetet).

- Lagstiftningen innehåller sådana begränsningar att ett från allmän synpunkt önskvärt skydd för bebyggelse och miljöer kan uppnås endast i undantagsfall. De ekonomiska konsekvenserna av ett tillämpande av *byggnadsminneslagen*, bestämmelserna om *expropriation* och s.k. *K-märkning i stadsplan* inskränker också dessa skyddsinstansers användning (riksantikvarieämbetet).

- *Expropriation* är en orimligt dyrbar och hårdhänt metod när det gäller att behandla hela, samlade stadsmiljöer (statens planverk).

Musei- och utställnings-sakkunniga (MUS 65) har i sitt betänkande Kulturminnesvård (SOU 1972: 45) framhållit att de olika specialförfattningarna till skydd för kulturminnesvården är av olika karaktär och att det finns luckor mellan dem och den allmänna lagstiftningen för planering och byggande. Särskilt är detta fallet på byggnadsminnesvårdens område, där den modernare europeiska lagstiftningen inte har någon motsvarighet i Sverige.

Direktiven för musei- och utställnings-sakkunniga har inte bedömts innefatta uppdrag att företa en mera genomgripande re-

vision i sakligt avseende av den gällande lagstiftningen för kulturminnesvården. Den viktigaste uppgiften för de sakkunniga har i stället bestått i att anpassa lagstiftningen till den nya organisation för kulturminnesvården som MUS 65 föreslår och som främst innebär en decentralisering av beslutsfunktionerna. Tyngdpunkten i beslutsförfarandet vill man lägga hos länsstyrelsen.

Första stycket i byggnadsminneslagens 1 § föreslås av de sakkunniga få följande lydelse: "Byggnad som är märklig genom sitt kulturhistoriska värde må förklaras för byggnadsminne". Jämfört med nuvarande lydelse (se s. 32, tredje stycket) innebär detta att kriterierna för byggnadsminne blivit mindre specificerade varigenom möjligheterna till en smidigare handläggning av ärendena förbättras. Ej heller i fortsättningen kommer byggnadsminneslagen att vara tillämplig på byggnadsmiljöer. Ifrågasättande lag föreslås dock få en kompletterande anordning, genom vilken myndigheterna får rätt att på en inventeringslista uppföra även sådan byggnad som inte kan anses uppfylla kriterierna för byggnadsminnesförklaring men som ändå klart äger ett betydande kulturhistoriskt värde. Så kan vara förhållandet om byggnaden ingår i en kulturhistoriskt mycket värdefull bebyggelsemiljö.

2.3 Finansieringsmöjligheter

2.3.1 Statliga bostadslån

Såsom framgått av betänkandet Sanning I (SOU 1971: 64) beräknas storleken av bostadslån för ombyggnad i relation till ett låneunderlag enligt samma principer som för nybyggnad av flerfamiljshus eller småhus. Det finns dock större möjligheter att fördjupa bostadslån för ombyggnad, om lån i öppna marknaden inte kan erhållas i tillräcklig omfattning. Den av länsbostadsnämnden godkända ombyggnadskostnaden utgör låneunderlag. Enligt gällande bestämmelser får denna kostnad inte överstiga det beräknade värdet av hela

huset i ombyggt skick. Inte heller får låneunderlaget för ombyggnad vara större än låneunderlaget för en motsvarande nybyggnad. I fråga om kulturhistoriskt märklig byggnad kan låneunderlaget höjas efter medgivande av Kungl. Maj:t (se s. 104).

2.3.2 Statsanslag och fonder

Anslaget i statsbudgeten för vård och underhåll av fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla byggnader utgjorde för budgetåret 1971/72 680 000 kr (reservationsanslag). Därav avsåg 358 000 kr medel för vård och underhåll av byggnader. Av den sistnämnda summan förbrukades 22 000 kr för upprustning av bostadshus. För budgetåret 1972/73 anslogs 701 000 kr. Vid 1973 års riksdag höjdes anslaget med 27 000 kr.

Stöd till kulturminnesvården utgår också av särskilda *lotterimedel*. Under budgetåret 1971/72 beviljade sålunda Kungl. Maj:t 150 000 kr av sådana medel för restaurering av korsvirkeshus i Ystad. Medlen får i princip inte användas för arbeten i byggnader i enskild ägo.

Lars Lawskis fond. Avkastningen på den av major Lars Lawski till antikvarieakademien donerade summan för byggnadsminnesvård uppgick budgetåret 1971/72 till 260 000 kr. Endast en mindre del därav togs i anspråk för restaurering av bostadshus. Fonden får inte utnyttjas för arbeten på kyrkobyggnader.

2.4 Beredskapsarbeten

Beredskapsarbetena inom fornvård och kulturminnesvård har ökat betydligt i omfattning sedan mitten av 1960-talet. Statsbidragen till sådana arbeten är numera av sådan storleksordning att de ordinarie anslagen till riksantikvarieämbetet för kulturminnesvård i jämförelse därmed utgör blygsamma belopp.

För utförande av kulturminnesvård som beredskapsarbete gäller en särskild överenskommelse mellan RAÄ och AMS. Avtalet omfattar följande verksamhetsgrenar:

- iståndsättande och vård av fasta fornlämningar
- arkeologiska undersökningar
- iståndsättande och vård av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Med hänsyn till beredskapsarbetenas betydelse för kulturminnesvården lämnas här en kort redogörelse för riktlinjerna för sådana arbeten.

Allmänt. Verksamheten har till syfte att bereda sysselsättning åt arbetslösa, som på grund av ålder eller andra skäl inte kan placeras i öppna marknaden. Beredskapsobjekten skall ha hög angelägenhetsgrad. Val av objekt skall ske med beaktande av arbetets lämplighet som beredskapsarbete. Arbetena bör om arbetsmarknadsläget så kräver utan större olägenhet kunna avbrytas och återupptas. Objekt vartill investeringsmedel i ordinarie ordning anvisas bör inte förekomma. Inte heller objekt, vars angelägenhet prövats av Kungl. Maj:t men för vilka medel till utförande inte anvisats, får aktualiseras som beredskapsarbete.

Arbetskraft. Vid beredskapsarbeten skall sysselsättas av den offentliga arbetsförmedlingen anvisade arbetslösa, som inte kan beredas arbete på öppna marknaden.

RAÄ svarar tillsammans med vederbörande länsarbetsnämnd (LAN) för detaljplanering av statliga objekt och skall därvid samråda med nämnden beträffande omfattning, lokalisering och art av sysselsättningsobjekt etc.

Utförande och regi. Arbeten rörande statliga objekt, dvs. av staten ägda eller sådana objekt i annans ägo som det åligger RAÄ att vårda och underhålla, utförs i detta ämbetsverks eller i AMS' regi. RAÄ kan efter överenskommelse med AMS låta utföra arbetet genom annan myndighets försorg. Kommunala objekt utförs av sökandekommun eller i statlig regi genom RAÄ eller av AMS. Arbeten rörande enskilda objekt (enskild ägare, förening, stiftelse och annan juridisk person) bör — enligt över-

enskommelse mellan AMS och RAÄ — lämpligen utföras i kommunal eller statlig regi.

Statlig myndighet och kommun kan låta utföra arbeten på entreprenad. Upphandlingsformen kan bestämmas under hänsynstagande till de speciella förhållanden som kan råda i varje enskilt fall.

Beslut. Efter samråd med RAÄ beslutar AMS om kostnadsramar (statsbidragsramar) för kommande budgetår omfattande godkända fornvårdsobjekt ur länsplanen och för vilka RAÄ upprättat objektplan. LAN meddelar tid för igångsättning och bedrivande av beviljade beredskapsarbeten.

Bidrag och kostnader. AMS (LAN) beslutar om statsbidragets storlek i varje särskilt fall. Statsbidraget skall fastställas på den för företaget godkända kostnaden. Med godkänd kostnad avses totala kostnaden för åtgärden inklusive kostnader för detaljplanering (projektering), arbetsgivareavgifter och i förekommande fall kostnader för kontroll, arbetares resor inom arbetsplatsen, rastvagnar, tillsyn m. m.

Beredskapsarbeten för iståndsättande och vård av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer omfattar följande objekt.

- byggnadsminnesmärken
- byggnadsminnen
- övriga äldre byggnader
- byggnadsmiljöer

Byggnadsminnesmärken omfattar åtskilliga slags byggnader i statens ägo, förvaldade av olika myndigheter, bl. a. byggnadsstyrelsen, fortifikationsförvaltningen, domänstyrelsen och RAÄ.

Byggnadsminnen och byggnader som avses bli förklarade för byggnadsminne representerar alla slags byggnader från alla epoker i såväl offentlig som enskild ägo. Bland dessa finns borgar, slott, herrgårdar, bondgårdar, industrianläggningar m. fl. Ofta kan restaureringen av sådana byggnader uppdelas i en antikvarisk del, för vilken statsbidrag kan utgå, och en moderniseringsdel, vilken det är skäligt att ägaren sva-

Tabell 2.1 Kostnader för beredskapsarbeten inom RAÄ:s område budgetåren 1964/65—1971/72

Budgetår	Hela kostnaden Kronor	Därav för hus Kronor	Statsbidrag Totalt Kronor	Därav för hus Kronor
1964/65	415 000	—	415 000	—
1965/66	1 289 000	1 065 000	1 276 000	1 052 000
1966/67	2 099 000	2 033 000	1 963 000	1 897 000
1967/68	3 785 000	3 389 000	3 576 000	3 180 000
1968/69	4 694 000	4 059 000	3 922 000	3 300 000
1969/70	6 869 000	1 475 000	6 259 000	1 225 000
1970/71	8 862 000	1 415 000	8 065 000	970 000
1971/72	11 511 000	565 000	11 284 000	449 000

rar för. Den antikvariska delen kan exempelvis avse att bevara en byggnads yttre karaktär samt stommen, moderniseringsdelen en normal kostnad för att ge byggnaden en modern inredning.

Till flera byggnadsminnen hör vidsträckt parkanläggningar.

Ägaren svarar, i enlighet med de skydds-föreskrifter som utfärdas i samband med byggnadsminnesförklaring, för det löpande underhållet av sina byggnader men kan inte åläggas att utföra mera omfattande restaureringsåtgärder.

För *övriga äldre byggnader* gäller vad som ovan har sagts om byggnadsminnen, dock endast i enlighet med de särskilda avtal eller andra skyddsåtgärder som gäller för resp. objekt.

Skyddsvärda *byggnadsmiljöer* kan bestå av t. ex. ett välbevarat och enhetligt stadsparti, en bondby eller fäbodvall, ett järnbruk, en hälsobrunn eller ett fiskeläge.

2.4.1 Kostnaderna för beredskapsarbeten inom forn- och kulturminnesvård

Såsom tidigare framhållits bedrivs beredskapsarbeten för forn- och kulturminnesvård inte bara av riksantikvarieämbetet utan också av arbetsmarknadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen och domänverket m. fl. ämbetsverk samt av kommuner, organisationer och enskilda. I ovanstående tabell 2.1 redovisas kostnaderna för arbeten, där RAÄ varit huvudman.

Kostnaderna för beredskapsarbetena i RAÄ:s regi uppgick under budgetåret 1964/65 till ett tämligen begränsat belopp men har sedan ökat successivt och synes inte i högre grad ha påverkats av konjunkturförändringarna. Detta torde bero på att kulturminnesvården och särskilt vården av fornminnen visat sig kunna erbjuda många lämpliga arbetsuppgifter för svårplacerad, lokalt bunden arbetskraft, som även under goda konjunkturer inte kan finna lämplig sysselsättning på grund av hög ålder eller andra arbetshinder. Av tablan framgår vidare att endast en mindre del — under 1971/72 endast en ringa del — av kostnaderna är att hänföra till hus. De dominerande utgiftsposterna för restaurering av hus nämnda budgetår avsåg Vilhelmina kyrkby (400 000 kr) och Mälsäckers slott (110 000 kr).

Kostnaderna för beredskapsarbeten för forn- och kulturminnesvård hos *övriga huvudmän* uppgick under budgetåren 1967/68—1971/72 till följande belopp.

Budgetår	Hela kostnaden	Därav statsbidrag
1967/68	1 720 356	1 720 356
1968/69	1 616 151	1 608 151
1969/70	3 588 000	2 532 000
1970/71	7 005 000	5 752 000
1971/72	41 504 000	33 368 000

Omfattningen av beredskapsarbetena hos övriga huvudmän har under de senaste

budgetåren ökat avsevärt, särskilt markant var ökningen under 1971/72, vilket får anses bero på arbetsmarknadssituationen. En särredovisning av kostnaderna för restaurering av hus har här inte varit möjlig.

(Frågan om beredskapsarbeten i bostadshus behandlas i kap 7).

2.5 Stöd vid tomträtt

Förvärv av fastighet med byggnad för upplåtelse med *tomträtt* i syfte att trygga en bevakning av samhällets kulturhistoriska och ekonomiska intressen i äldre bebyggelse har tillämpats i enstaka fall, bland annat i Gamla stan i Stockholm. Från kommunens sida har tomträttskontraktet utnyttjats som ett medel att hindra rivning och för att få till stånd en restaurering, där såväl tekniska, ekonomiska som antikvariska önskemål kunnat tillgodoses. På basis av tomträttskontraktet har vidare kommunen kunnat få garantier för byggnaders framtida vård. Av betydelse är därvid att villkoren för sådana åtgärder genom tomträttskontraktet eller till detsamma knutna avtal kunnat bindas till fastigheten och därigenom blivit gällande oavsett vem som tar fastigheten i anspråk.

Metoden att förvärva fastighet i restaureringssyfte och sedan upplåta marken med *tomträtt* innebär, att fastigheten inköps till ett pris som kan anses godtagbart med hänsyn till tomtvärdet vid nybyggnad. De i förvärvet ingående byggnaderna återköps av *tomträttshavaren* i realiteten till en formell köpeskilling.

Inom den del av Gamla stan, där denna metod hittills tillämpats i två fall, är grundförhållandena mycket dåliga. I de aktuella fallen var byggnaderna skadade i sådan utsträckning, att särskilda förstärkningsåtgärder måste vidtas. Utöver kostnader för upprustning av byggnaderna erfordrades grundförstärkningsåtgärder i ena fallet till en kostnad av ca 900 000 kr. Ombyggnads- och grundförstärkningsåtgärderna skulle där komma att medföra en beräknad totalhyra av ca 180 kr/m² bly. Förhandlingar mellan fastighetsägaren och Stockholms

stad togs därför upp. Avsikten var att finna vägar varigenom fastighetsägarens kostnader för vidtagna grundförstärkningsåtgärder endast i begränsad utsträckning skulle komma att verka höjande på hyrorna, främst då bostadshyrorna.

Staden förvärvade i detta fall fastigheterna (inklusive byggnader) för en köpeskilling av 1 200 005 kr, varav 5 kr utgjorde en symbolisk ersättning för byggnaderna och övrig del ersättning för marken. Samtidigt förband sig staden att upplåta fastigheterna med *tomträtt* till förutvarande ägare. Under tiden från stadens tillträdesdag till tomträttsupplåtelsen var byggnaderna utarrenderade till säljaren.

Första avgäldsperiodens längd är 10 år. I en sidolöpare till tomträttskontraktet intogs en bestämmelse, varigenom staden under denna tid endast tar ut en symbolisk tomträttsavgäld på 100 kr/år i stället för 66 000/år. Som förutsättning härför skulle dock gälla följande

- a) att pågående ombyggnadsarbeten avslutades vid ett senast angivet datum och att bebyggelsen därefter bibehölls i väl underhållet skick.
- b) att blivande *tomträttshavaren* förband sig att utta hyror för bostadslägenheter som var ca 55 kr/m² bly lägre än vad hel tomträttsavgäld skulle medge (vilket innebar en minskning från beräknade 180 kr/m² till ca 125 kr/m² bly).
- c) att staden erhöll anvisningsrätten till 75 % av bostadslägenheterna.

Beträffande beräkning av hyra intogs följande bestämmelse i sidolöpare till tomträttskontraktet.

Hyran för bostäderna skall sättas till belopp, som motsvarar bolagets självkostnad och grundas på en efter byggnadsarbetenas färdigställande upprättad kalkyl, vilken skall godkännas av staden. Hyran för bostäderna får under 10-årsperioden efter anmälan till staden anpassas till faktiska förändringar i drift- och förräntningskostnader, som i övrigt icke ändras utan stadens medgivande.

Vidare skulle staden — sedan blivande *tomträttshavaren* företett bevis om att

grundförstärkningsarbetena godkänts av byggnadsnämnden — teckna borgen för ett 30-årigt amorteringslån intill ett belopp av högst 900 000 kr till tomträttshavaren.

Genom minskningen av tomträtsavgälden hade staden lämnat sitt bidrag till täckande av de merkostnader, som föranletts bl. a. av de höga grundförstärkningskostnaderna.

Det allmänna har ett starkt intresse av att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Gamla stan upprustas och blir bevarad för framtiden samtidigt som bostadshyran hålls på en rimlig nivå. Eftersom åtgärder i det här aktuella fallet måste vidtas omgående och fastighetsägaren hade vilja och förmåga att genomföra ombyggnaden, ansåg Stockholms stad att det ovan beskrivna förfarandet var en lämplig och godtagbar lösning.

Genom det redovisade förfaringssättet har kommunen fått äganderätten till marken utan kapitalutlägg för befintliga byggnader. Vidare har kommunen preciserat genomförandet av ombyggnaden i tiden och även träffat avtal om hyressättningen. Fastighetsägaren — tomträttshavaren — har å sin sida fått hjälp med finansieringen av ombyggnaden genom *dels* viss kontanterättning för marken, *dels* avgäldsbefrielse under de första tio åren, *dels* kommunens borgen för ett amorteringslån om högst 900 000 kr med en löptid av 30 år.

Ersättningen medför i regel ett väsentligt kapitaltillskott för tomträttshavaren, vilket sammanräknat med det inteckningslån, som övertas av kommunen, medför en räntevinst genom befrielse praktiskt taget från hela avgäldsräntan under den första tioårsperioden.

Metoden är emellertid användbar endast om fastighetsägaren är villig att sälja marken till kommunen för att sedan återfå den mot tomträtt samt om fastighetsägaren har vilja och förmåga att genomföra saneringen.

Fördelarna för kommunen med detta tillvägagångssätt är att man *dels* kan få saneringen genomförd på ett visst sätt och efter en bestämd tidplan, *dels* lättare kan åstad-

komma samverkan mellan fastigheterna inom ett kvarter för ordnandet av gemensam gård, parkering m. m., *dels* även kan påverka bostadskostnaderna. Fördelarna för fastighetsägaren är att han *dels* får visst kapital frigjort, *dels* kan göra viss räntevinst.

Allmänt kan sägas att tillvägagångssättet är användbart vid restaurering av fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (där bevarandekravet är oavvisligt) eller vid sådan annan ombyggnad, där byggnaden bedöms kunna bestå en avsevärd tid (60 år). Förfarandet kan tillämpas med eller utan subvention från kommunens sida.

I Kungl. Maj:ts proposition 1973: 21 föreslås i enlighet med saneringsutredningens förslag i betänkandet Sanering I en vidgning av tomträtslångivningen till fastigheter med byggnader som skall bevaras. Detta innebär att kommun skall kunna få tomträtslån även för tomträtsupplåtelse som avser fastighet med äldre byggnad, om byggnaden är avsedd för bostadsändamål och har överlåtits till tomträttshavaren under villkor om modernisering. Vidare sätts som villkor att ombyggnaden är av genomgripande art och inte ligger långt fram i tiden.

Restaurering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i några andra länder

3.1 England

3.1.1 Ansvarsfördelning

I England är det i första hand kommunerna som har ansvaret för och tillsynen av landets kulturhistoriskt och arkitektoniskt intressanta byggnader. Stiftelser tillkomna på enskilt initiativ har emellertid ålagt sig betydande uppgifter inom byggnadsminnesvården. Härtill kommer ett flertal andra sammanslutningar som också ägnar stort intresse åt och ekonomiskt understöder sådan verksamhet. Inom den frivilliga byggnadsminnesvården bör främst nämnas *National Trust* och *Civic Trust*.

Statens ansvar för bevarande av gamla byggnader delades tidigare mellan Ministry of Public Buildings and Works och Ministry of Housing and Local Government, vilka numera ingår i Department of Environment. Staten äger och förvaltar gamla byggnader som står oanvända och sålunda i huvudsak ruiner. I det sistnämnda ministeriet handläggs bl.a. stadsbevaringsfrågor och där registreras byggnadsminnen.

National Trust började sin verksamhet i slutet av 1800-talet. Stiftelsen, som 1968 hade 160 000 medlemmar, förvärvar eller erhåller som gåva gods, gårdar och andra markområden som är så betydelsefulla att de bör bevaras för framtiden. Eftersom stiftelsen är en erkänd välgörenhetsinstitution är den befriad från skatt. En ägare till en

kulturhistoriskt värdefull byggnad, som inte anser sig kunna behålla denna på grund av arvsskatten, kan överlämna byggnaden till staten tillsammans med erforderliga markområden, varefter staten överför den till National Trust. Egendomar som inte är ekonomiskt självbärande övertas dock inte av stiftelsen. Donatorn och hans familj bor ofta kvar på godset, men stiftelsen ställer kravet att byggnaderna skall hållas öppna för allmänheten. Stiftelsen strävar efter att använda byggnaderna för sina ursprungliga ändamål, varför jordbruk m. fl. näringar drivs i stiftelsens regi.

År 1967 ägde National Trust ungefär 160 000 ha mark i England och ca 30 000 ha i Skottland. I dessa markområden ingår bl. a. stora delar av Lake District, gamla herresäten som Haddon Hall och flera märkliga naturpartier. Av de byggnader som stiftelsen förfogar över är ett par hundra av verkligt stort kulturhistoriskt intresse. Stiftelsens årliga underhållskostnader uppgår till 1 500 000 pund (ca 19 milj. kr.). För ett 50-tal byggnader har stiftelsen begärt medel av staten för att kunna hålla dessa värdefulla byggnader i stånd. National Trust kan endast ägna sig åt fastigheter, som är i dess ägo.

Civic Trust, som funnits i ca 10 år, har ägnat sin verksamhet åt den översiktliga miljöplaneringen. Stiftelsen leds av en styrelse bestående av officiella personer bl. a. flera framstående parlamentsledamöter.

Stiftelsen har som huvuduppgift att verka för ett ökat intresse för miljöfrågor hos allmänheten. Genom sitt samarbete med hembygdsföreningar (local amenities societies) har man haft möjlighet att väcka den lokala opinionens intresse för den egna miljön. Under 60-talet har Civic Trust studerat särskilda problem såsom industriarkeologi, förbättringar av gatumiljön, men framför allt har man framhållit behovet av att bevara gamla stadscentra. Ordföranden i Civic Trust var intiativtagare till Civic Amenities Act som beskrivs senare. Civic Trust har dessutom anordnat flera konferenser i miljöfrågor bl. a. en konferens i York där ekonomiska, trafiktekniska och administrativa problem i bevaringsområden diskuteras. Verksamheten finansieras till största delen genom donationer från privatpersoner eller från industrin. Den årliga inkomsten uppgår till ca 50 000 pund.

3.1.2 Lagstiftning

Först i mitten på 1940-talet tillkom den lag som gör det möjligt att skydda bebodda eller på annat sätt i bruk varande byggnader. Genom *Town and Country Planning Act* åvilar det Department of Environment att föra förteckning över byggnader av särskilt historiskt eller arkitektoniskt intresse samt att upprätta listor över dessa till ledning för kommunerna. Huvudförteckningen innehåller ca 125 000 byggnader i England och Wales och ca 40 000 i Skottland, medan supplementet omfattar ca 100 000 byggnader. Förteckningen är under bearbetning och den förstnämnda listan väntas så småningom komma att omfatta ca 250 000 byggnader. Alla dessa byggnader anses inte vara av sådant värde att de absolut måste bevaras, men vid varje förslag till mer omfattande ändring bör man allvarligt överväga möjligheterna för ett bevarande.

De krav som ställs på en byggnad för att den skall komma med i förteckningen är kvaliteter av följande slag: byggnader som är arkitektoniska mästerverk, karakteristiska representanter för en speciell skola eller en speciell tid, exempel på teknisk eller

konstruktiv nyskapelse, företrädare för planerade bebyggelsegrupper osv. Undantagna är byggnader uppförda efter 1914 och kyrkliga byggnader i bruk. De sistnämnda kan vara upptagna i förteckningen, men de lyder inte under de för denna gällande bestämmelserna utan sköts helt av de kyrkliga myndigheterna.

Införandet i förteckningen medför inte någon direkt inskränkning i en byggnads användning. Först då ägaren önskar renovera, sälja eller riva byggnaden träder bestämmelserna i *Town and Country Planning Act* i kraft. Ansökan om tillstånd för de önskade åtgärderna skall tillställas de lokala myndigheterna. Dessa har skyldighet att utställa förslaget samt att annonsera det i pressen för att allmänheten skall kunna lämna synpunkter på detsamma. Myndigheternas prövningstid för sådana förslag är 6 månader.

Genom *Civic Amenities Act 1967* och revideringen av *Town and Country Planning Act 1968* har möjligheterna till ingripande mot vanvård av förtecknade byggnader skärpts. För olovlig rivning eller ändring av förtecknad byggnad kan dryga böter eller fängelsestraff utmätas. Även för byggnad, som inte är upptagen i förteckningen men som kommunen vill ha registrerad, kan skyddsbestämmelser som omedelbart träder ikraft utfärdas för en tidrymd av sex månader, dvs den tid för utredningar som myndigheterna har till sitt förfogande, innan beslut måste fattas om åtgärd. Kommunerna kan även expropriera förtecknade byggnader som vanvårdas. Vidare kan kommunen ålägga ägare till förtecknad byggnad att reparera huset och — om detta inte sker — med en veckas varsel utföra erforderliga reparationer. Genom denna skärpning av lagarna har förlusten av förtecknade byggnader minskat med ca 30 % per år.

Civic Amenities Act behandlar, förutom ovanstående, skyddet av områden med arkitektoniskt eller historiskt intressanta byggnader. Kommunerna har genom lagen fått möjlighet välja ut de områden som de anser vara värda att bevara och med stöd

av lagen utmärka dem som "conservation areas", bevaringsområden. Även departementet kan, i samråd med kommunerna, väcka förslag till bevaringsområden. När ett område har blivit förklarat för "conservation area", åligger det framför allt kommunerna men även vederbörande minister att ägna områdets karaktär och utseende särskild uppmärksamhet i samband med handläggning av ärenden inom området. Beteckningen "conservation area" innebär dock inte, att förändringar i området är helt uteslutna. Varken avgränsandet av ett bevaringsområde eller införandet av en byggnad i förteckningen innebär något absolut skydd för området eller byggnaden. Dessa åtgärder innebär emellertid, att myndigheternas målsättning för områdets eller byggnadens bevarande klarläggs. Registrering av ett bevaringsområde skall annonseras bl. a. i lokalpressen. Dessutom skall vederbörande minister och de lokala kulturvårdande föreningarna underrättas. Kommunen kan vägra nybyggnad inom ett bevaringsområde på grund av estetiska skäl. Den kan även hindra icke önskvärda ingrepp i bebyggelse i områdets närhet. Avgränsandet av ett bevaringsområde kommer därigenom även att påverka målsättningen för planeringen för omkringliggande områden.

Såsom inledningsvis framhållits åvilar ansvaret för vården av den äldre bebyggelsen i första hand kommunerna. Med stöd av statens experter skall byggnader och områden av nationellt intresse väljas ut, och kommunerna skall tillse att byggnaderna sköts på ett tillfredsställande sätt.

Om en kommun är ointresserad av sina kulturhistoriska byggnader, är det inte lätt att bevara en hotad stadsdel. Vill kommunen å andra sidan bevara en historisk bebyggelse kan mycket genomföras med stöd av gällande bestämmelser och de övriga medel som står till buds. Sålunda har minst 1 600 områden med byggnader av kulturhistoriskt intresse förklarats som bevaringsområden, sedan dessa bestämmelser trädde i kraft. Registreringen av ett bevaringsområde innebär dock inte, att kom-

munerna förpliktar sig att föra en aktiv stadsvårdspolitik, eftersom åtgärden inte medför några direkta skyldigheter.

Ägare till byggnader, som inte är av stort kulturhistoriskt eller arkitektoniskt intresse men som är betydelsefulla inslag i ett stadsparti eller en gatubild, har genom tillkomsten av lagen inte fått någon utfästelse om ekonomiskt stöd för att bevara sina fastigheter. Man anser dock att enbart vetskapen om kommunens bevaringsplan för området får betydelse. Kommunen å sin sida kan såsom ovan nämnts inför hotet av rivning eller större ombyggnad av sådan fastighet utfärda skyddsbestämmelser som gäller under sex månader, varunder ministeriet tar ställning till om byggnaden har sådana kvaliteter att den kan införas i förteckningen. Till denna typ av byggnad kan kommunen lämna medel för upprustning. De kommuner som använder sig av denna möjlighet är emellertid få. Debatten i bevaringsfrågan i pressen samt hembygdsföreningarnas intresse för de kulturhistoriska byggnaderna bidrar till en opinionsbildning, som är av stor betydelse för en bättre stadsvård.

Vid sidan om dessa åtgärder kan kommunerna i planeringen införa andra, för större områden gällande bestämmelser. För bebyggelse som standardmässigt är undermålig kan bestämmelserna i Housing Act tillämpas. Till sådana upprustningsområden (General Improvement Areas) utgår bidrag för modernisering. Kommunerna kan även få bidrag till förbättring av miljön. Genom tillämpning av bestämmelserna om Environmental Areas kan all ovidkommande trafik utestängas från ett sådant område. Det är möjligt för kommunerna att utvälja områden, där önskvärda åtgärder kan vidtas och tidplaner för dessa upprättas.

3.1.3 Finansiering

För byggnader av utomordentligt kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värde kan Department of Environment på förslag av Historic Buildings Council lämna medel till reparationer och underhåll. Statsanslaget budgetåret 1969/70 utgjorde 575 000 pund

(ca 6,4 milj. kr). Beloppet höjdes till 700 000 pund budgetåret 1970/71 och för 1971/72 till 1 miljon pund (ca 11,2 milj. kr). En mindre del av anslagen har avsatts för fortgående reparationer i vissa stadsdelar eller för vissa grupper av byggnader. För sådana åtgärder betalar staten och kommunen var sin fjärdedel av kostnaden och ägaren hälften. Bidragen kan dock endast utgå för arbeten på byggnadens yttre och stomme.

Såsom framgår av betänkandet Sanering II (SOU 1971:65) kan genom Housing Act bidrag ges för upprustning, s. k. prövat bidrag, varigenom halva kostnaden för ombyggnaden till ett högsta belopp av 1 000 pund (ca 11 200 kr) kan bestridas av staten. För ombyggnad av hus är maximibidraget 1 200 pund (ca 13 400 kr). Dessa bidrag ges för upprustning av byggnadens inre. Vid renovering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan även bidrag lämnas för upprustning av byggnadens yttre, till överkostnader och även till rent underhåll. Av särskilt intresse är begreppet upprustningsområden (General Improvement Areas), inom vilka kommunerna inte endast kan förbättra enskilda hus utan även omgivningen. Kommunerna kan ansöka om statligt bidrag för halva kostnaden för förbättring av miljön upp till 1000 pund per bostad inom området (ca 1 120 kr).

Kommunerna kan även (genom Local Authorities Act 1962) ge bidrag till eller lån för reparationer och underhåll av äldre bebyggelse som från kulturhistorisk synpunkt är av underordnad betydelse. Dessa bidrag har dock hitintills varit förhållandevis blygsamma. Trots att summan ökat sedan 1962, utbetalades under budgetåret 1968/69 endast ca 200 000 pund (ca 2,3 milj. kr). Många kommuner avstår helt från att ge sådana bidrag. I några län har man skapat egna stiftelser (Preservation Trust) för kapitalanskaffning. Dessa stiftelser kan även ge bidrag till äldre byggnader som inte kan skyddas såsom byggnadsminnen men som är av betydelse för stadsbilden.

Staten har genom Historic Buildings and Ancient Monuments Act 1953 fått befogenhet att inköpa och hålla i stånd byggnader

av utomordentligt historiskt eller arkitektoniskt intresse. Staten kan också anslå medel till kommunerna för inköp av förtecknade byggnader samt till National Trust för inköp av egendomar.

3.1.4 Förslag till utbyggnad av stödformerna

Vården och bevarandet av kulturhistoriskt märkliga byggnader och miljöer i England är framför allt av intresse på grund av den fortlöpande försöksverksamhet som förekommit under de senaste åren. I mitten av 1960-talet tillsattes en utredning, Preservation Policy Group, som fick i uppdrag att undersöka hur bevarandet av äldre stadspartier skulle kunna genomföras och vilka förbättringar som borde vidtas i gällande lagstiftning samt i det ekonomiska stödet och i administrationen. Denna utredning föreslog en förbättring av finansieringsformerna.

Det första problem en eventuell köpare av en kulturhistoriskt värdefull byggnad stöter på är svårigheten att få byggnaden intecknad, eftersom äldre byggnader har låga pantvärden. Utredningen ansåg därför det önskvärt, att staten trädde in och stod som garant för ett högre värde, varigenom staten även skulle få inflytande över fastighetens framtida vård.

För att stimulera bevarandet av kulturhistoriska byggnader har en form av skattelättnad övervägts. Eftersom det visade sig att förslaget härom var förknippat med särskilda problem, beslöt utredningen låta frågan vila. I stället föreslogs en höjning av anslagen till Historic Building Council och även ökade anslag för statliga förvärv av kulturhistoriska byggnader samt höjda bidrag till kommunerna.

Utredningen ansåg dock, att stora möjligheter fanns att med hjälp av redan existerande bidrag reparera och modernisera byggnader. Initialkostnaderna blir dock ofta stora, vilket medför en förlust under de första åren av ett bevaringsprogram förverkligande. Detta kan hindra kommuner och enskilda från att genomföra ett

sådant projekt. För totalsanering i centrala områden utgår finansieringsbidrag för att möta nämnda typ av förluster. Utredningen ansåg att motsvarande stöd borde utgå till kommuner vid bevarande av förtecknade byggnader. Förslaget innebär, att man beräknar underskottet under en bestämd tid, exempelvis 20 år. Det statliga stödet till kommunerna skulle uppgå till ca hälften av den genomsnittliga årsförlusten. Genom sin stödverksamhet skulle staten även kunna utöva en viss kontroll över de restaureringsarbeten som staten lämnat sitt bistånd till.

Utredningen föreslog därutöver att s.k. General Conservation Schemes införs. Detta innebär att kommunen kan utnyttja såväl ekonomiskt stöd som reglerande åtgärder — från upprustning till befogenhet att avstänga gator eller inskridande mot estetiskt störande skyltning etc. — för att uppnå mål i stadsvårdspolitiken. Om ett General Conservation Schemesprojekt skulle gå med förlust, skall — enligt förslaget — finansdepartementet träda in och täcka 50 % av förlusten. Projekt av denna typ skulle enligt utredningen omedelbart bli påbörjade i fyra städer för att praktiska erfarenheter av att bevara historiska städer skulle kunna erhållas, innan lagförslag framlades. Under 1973 har medel beviljats härför och verksamheten påbörjats.

Intresset för kulturminnesvård och naturskydd har stigit betydligt i England under de senaste åren. Ökad aktivitet torde därför på något längre sikt vara att vänta från det allmännas sida. Som ett tecken härpå får man tolka den omorganisation som nyligen skett i den statliga administrationen, varigenom alla ärenden rörande planering, transporter och byggnadsverksamhet samt kulturminnesvård och naturskyddsvård sammanförts i Department of Environment.

Nyligen har framlagts förslag om att kommunerna medges rätt att i sina förteckningar över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, belägen i bevaringsområde, införa byggnader som man anser bör ägnas särskild uppmärksamhet. Detta kan inne-

bära att i princip all bebyggelse inom ett bevaringsområde vid ändring, ombyggnad eller rivning prövas ingående. Med hänsyn till att bevaringsområden kan omfatta hela stadskärnor, kan ett genomförande av förslaget bli betydelsefullt för möjligheterna att bevara äldre miljöer.

3.2 Frankrike

3.2.1 Byggnadskulturvård

Frankrike är ett av föregångsländerna i vad gäller lagstiftning om byggnadskulturvård. År 1962, då denna lagstiftning på betydelsefulla avsnitt utbyggdes, fanns omkring ett tusen historiskt och konstnärligt värdefulla stadspartier som registrerats av myndigheterna. Skyddet av dessa områden grundas på en lag från 1913 om bevarandet av historiska byggnadsverk och en lag från 1930, vars syfte är att bevara historiska och konstnärligt värdefulla stadsmiljöers yttre utseende, dvs. byggnadernas fasader och tak. Med 1930 års lag blev det möjligt att inte bara skydda enstaka byggnader utan också grupper av byggnader, byggnaders omgivning och hela stads- och landskapsbilder samt miljöer av konstnärligt, historiskt, vetenskapligt, traditionsbundet eller måleriskt värde i offentlig eller enskild ägo. Förutsättningar gavs dock inte för upprustning av byggnadernas inre. En ändring härvidlag kom efter hand att framstå som alltmer angelägen med hänsyn till behovet av att skapa drägligare bostadsförhållanden i de berörda områdena. Genom 1962 års lag ("Lex Malraux") kompletterades tidigare lagstiftning med bestämmelser som hade det dubbla syftet att såväl rädda de gamla stadsdelarna som att återuppliva dem genom modernisering av bostäder och lokaler. Därmed ville man tillgodose både estetiska och sociala krav som kommit att ställas på restaureringsverksamheten. Riktningen för restaureringen skulle dock vara att bevara kvartets eller stadsdelens egentliga stil och traditionella atmosfär. Dessa äldre bebyggel-

seområden var i många fall så starkt nedslitna, att en upprustning inte skulle vara möjlig utan ekonomiskt stöd från det allmänna. Ett ytterligare syfte med 1962 års lag var att större vikt skulle läggas vid det finansiella stödet till sådana restaureringar.

Inom varje län förvaras en förteckning över byggnadsverk ("monument") och miljöer, vars restaurering eller bevarande anses angeläget med hänsyn till tidigare nämnda värden. Utöver registrering ger lagen möjligheter till en högre grad av skydd ("classement") för särskilt utvalda objekt, vilka inte får rivras eller ändras utan tillstånd av kulturministern. Om en ägare motsätter sig detta strängare skydd, kan detta stadfästas genom tvång. Ägaren kan emellertid i vissa fall få rätt till skadestånd. För de båda formerna av skydd gäller skilda låne- och bidragsmöjligheter. Ca 15 000 objekt skyddas genom "classement".

Lagstiftningen innehåller möjlighet att i en tilläggsförteckning i kulturministeriet omedelbart uppta offentliga eller privata byggnader eller partier av dessa, som är av sådant historiskt eller konstnärligt intresse att deras bevarande är önskvärt utan att de omedelbart behöver skyddas genom "classement". Även tilläggsförteckningen upptar ca 15 000 objekt.

Bidrag. Till enskilda, kommunala, statliga eller allmännyttiga ägare av sådana byggnadsverk, som är upptagna i kulturministeriets tilläggsförteckning, får prefekten bevilja bidrag upp till 40 % av kostnaderna för utförandet av de för konserveringen av byggnadsverk nödvändiga reparations- och underhållsarbetena. Statsanslaget år 1972 för sådana bidrag uppgick till 7,5 milj. frc. och till byggnader som skyddas genom "classement" 115 milj. frc. För arbeten på byggnader i skyddsområden anslogs 18 milj. frc.

Lån. Utan vinstsyfte verkande enskilda personer, bolag eller organisationer som äger historiska byggnadsverk, vilka erhållit särskilt skydd i form av "classement" eller som upptagits i kulturministeriets tilläggs-

förteckning, kan få lån till högst 50 % av kostnaderna för restaurerings- och underhållsarbeten.

Räntesubvention, varigenom räntesatsen kan minskas med två procentenheter, kan beviljas. För tiden oktober 1969—oktober 1970 reserverades 3 milj. frc för denna låneverksamhet.

De statliga anslagen för restaureringsarbeten har under de senaste åren varierat mellan 7 och 12,6 milj. frc. Det sistnämnda beloppet avser år 1970 och möjliggjorde restaurering av tre "ilots". Varje "ilot" (kvarter med restaurering) omfattar ett område på 10 000—30 000 m².

3.2.2 Skyddsområden på grundval av Lex Malraux

Genom 1962 års lag — efter initiativtagaren dåvarande kulturministern André Malraux benämnd "Lex Malraux" — kan i områden, som äger en historisk, estetisk eller märklig karaktär, restaurering och iståndsättning ske av hela eller delar av skyddsområden (secteurs sauvegardés). För sådana skyddsområden skall permanent plan för bevarande och iståndsättning fastställas (plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur). Beslut om skyddsområde fattas gemensamt av ministrarna för kultur- resp. byggnadsfrågor efter godkännande eller på förslag av berörda kommuner. Om en kommun skulle ställa sig avvisande, sker beslutet genom dekret i Conseil d'Etat, en författningsdomstol.

Skyddsområdesförklaringar har under de nio år, som förflutit sedan lagens tillkomst, skett i 41 städer. Storleken växlar betydligt, från 5 till 370 hektar. Den genomsnittliga storleken på skyddsområdena är drygt 50 hektar och på arbetsområdena ca 2,5 hektar. Det behövs flera skyddsområden, och man beräknar att inom den kommande tioårsperioden ytterligare ett hundratal skyddsförklaringar skall tillkomma.

Efter skyddsområdesförklaringen får inga åtgärder, som ändrar fastigheternas tillstånd, vidtas under en tid av högst

två år, då skyddsplanen skall vara utarbetad. Arbeten, som är helt i överensstämmelse med intentionerna i planen, kan dock få utföras under denna tid efter särskilt bemyndigande och efter givna föreskrifter.

En viktig förutsättning för att kunna bedriva arbetena på ett lämpligt och rationellt sätt är möjligheten att, om så erfordras, kunna disponera fastigheterna i det aktuella avsnittet i rätt tid. Därför skall fastigheter och lägenheter temporärt kunna frigöras från tidigare innehavare och hyresgäster. Om frivillig uppgörelse ej kan nås, måste tvångsåtgärder kunna tillgripas.

Lagen upptar föreskrifter i sådana hänseenden, dvs. skyldighet att avflytta, rättighet till andra lokaler eller ersättning för sådana som avstås, tidsfrister för erbjudande och accepterande, skyldighet att vid återinflyttning i upprustade lägenheter samverka med bostadsbytesförmedlingen (la bourse d'échanges de logements), skyldighet att anpassa verksamheten i lokaler efter deras lämplighet, ersättningsregler för förluster samt för flyttningskostnader i samband med omflyttning och besittningsberövande etc. Varje fastighetsägare och hyresgäst har nämligen rätt att återgå till besittning av sin fastighet eller lägenhet, om han så önskar. De som inte vill eller kan utnyttja denna rätt eller om stadsplaneskäl eller liknande gör det omöjligt för dem att återkomma skall hållas skadeslösa.

Myndigheterna har rätt att besiktiga byggnader och lägenheter samt beivra följderna av överträdelser av lagens bestämmelser.

Anledningen till de kraftfulla statliga åtgärderna till skydd för kulturhistorisk bebyggelse anges vara, att det gäller förhållanden, för vilka den enskilde fastighetsägaren inte kan göras ansvarig. Av samhälleliga skäl bedöms åtgärderna vara av sådan vikt, att den enskildes intresse bör stå tillbaka för allmännyttan.

Den årliga prövningen av finansieringsvillkoren för de i lagen berörda arbetena regleras enligt en särskild lag om finansie-

ring (la loi de finances), som är tillämplig på företag som godtagits av myndigheterna för utförande av upprustningsarbetena.

Lagen kompletteras med två dekret. Det ena av dessa ger föreskrifter för statligt ekonomiskt stöd till vissa restaureringsarbeten inom fastigheter. Det andra dekretet innehåller allmänna administrativa bestämmelser för lagens tillämpning, komplettering av lagen om skydd för Frankrikes historiska och estetiska arv samt åtgärder för att underlätta restaureringsåtgärder.

Administration. Förslag till skyddsområden framläggs av en skyddsområdeskommitté (la commission nationale des secteurs sauvegardés), som lyder under kulturministern. Den beslutar efter bemyndigande av kultur- eller byggnadsministern i alla frågor, som hänför sig till lagens tillämpning. Kommittén består av nio ledamöter, nämligen presidenten, två ombud för kulturministern, två ombud för byggnadsministern, ett ombud för inrikesministern, ett ombud för finans- och ekonomiministern, ett ombud, som representerar organet för den ekonomiska territoriella indelningen (l'aménagement du territoire) och slutligen ett ombud för chefen för turistväsendet. Presidenten och sex av medlemmarna utses av kultur- och byggnadsministrarna gemensamt för en treårsperiod, som dock kan förlängas.

Kommittén skall rådfråga berörda kommuner, innan ett förslag om skyddsområde avges, såvida inte kommunerna själva har avgivit förslaget. Remisstiden för kommunen är två månader med undantag för Paris, som skall svara inom fyra månader. En förordning om skyddsområde skall publiceras i Journal officiel de la République française och kungöras vid rådhuset i den berörda kommunen.

Skyddsåtgärderna skall tillämpas omedelbart efter kungörande och gälla interimistiskt till dess skyddsplan fastställts. Alla byggnadsfrågor inom skyddsområdet under denna tid underställs en arkitekt från

Bâtiments de France, som utsetts av departementsdirektören för byggnadsfrågor. Till denne skall arkitekten inom en månad avge utlåtande över eventuella ansökningar om rivnings- eller byggnadstillstånd, om så erfordras med angivande av villkor för tillståndet. Om arkitekten inte lämnar utlåtande inom två månader, anses ansökningen beviljad. Om åtgärd avser risk för byggnadsras eller liknande fara, skall svar avges omedelbart eller inom åtta dagar. En ansökan om tillstånd som ovan nämnts kan inte avstyrkas av det skälet, att skyddsplan inte har hunnit godkännas inom den föreskrivna tidsfristen av två år, såvida inte ett positivt utlåtande om planen avgivits av skyddsområdeskommittén, vilket uttryckligen skulle förhindra det planerade projektet. Arkitektens medgivande erfordras även i stadsplaneåtgärder.

Kulturministern fastställer de arkitektoniska och kulturhistoriska grunderna och ramarna för miljön samt restaureringen av de enskilda byggnaderna. På förslag av borgmästaren i den berörda kommunen eller av prefekten utser kultur- och byggnadsministrarna gemensamt den arkitekt, som skall utarbeta skyddsplanen. Denna ersätter alla andra planer inom skyddsområdet och skall innehålla föreskrifter om åtgärder för befintliga eller planerade byggnader, som inte får rivas, flyttas eller ändras etc. Sådana föreskrifter kan gälla hela områden.

En skyddsplan fastställs administrativt i stora drag på samma sätt som en stadsplan. I följande avseenden skall yttrande dock inhämtas av speciella organ:

I stadsplane- och byggnadsfrågor skall skyddsområdeskommittén höras. I fråga om byggnadsminnen skall monumentkommissionen eller dess ständiga utskott tillfrågas. Kommissionens yttrande skall avges inom en månad. Beträffande byggnader eller områden, som skyddas enligt natur- och kulturminneslagen av den 2 mars 1930, skall de departementala kommissionerna för natur- och kulturminnesvården uttala sig.

Borgmästaren i kommun, som berörs av

skyddsplan, kallas till skyddsområdeskommitténs överläggningar och har där en rådgivande funktion. Skyddsplanen och dess tillämpningsföreskrifter skall utställas för allmänheten i likhet med vad som sker i fråga om stadsplaneåtgärder.

Efter det att skyddsplanen fastställts skall begäran om byggnadstillstånd underställas arkitekten vid Bâtiments de France, som också har överinseendet över arbetena i skyddsområdet. Han skall inom 14 dagar till departementsdirektören för byggnadsfrågor avge sitt utlåtande över inkommen ansökan. Om utlåtandet är avstyrkande eller villkorligt, föreslår direktören den kompetenta myndigheten att avslå eller på vissa villkor medge ansökningen. För ärenden, som gäller offentliga byggnader, erfordras inte ansökan om byggnadstillstånd. Bestämmelser rörande restaureringen av byggnadsminne, som skyddas av 1913 års lag, gäller även om byggnadsminnet är beläget i ett skyddsområde. Ändringar i skyddsplanen kan genomföras endast genom ett gemensamt förordnande av kultur-, byggnads- och inrikesministrarna efter enhälligt beslut i skyddsområdeskommittén.

Ett ombud för kulturministern skall kallas att delta i de överläggningar, som äger rum inom olika organ eller utskott angående ekonomiska frågor, som gäller utrustning inom skyddsområdena.

I *påföljderna för överträdelser* av skyddslagarnas bestämmelser har Frankrike sedan länge haft förhållandevis stränga korrektiv. Tillämpningen av straffsätserna har emellertid varit mild.

3.2.3 Tillämpningen av Lex Malraux

Lagen präglas av sin upphovsmans humanitära och sociala syn och har utformats med en betydande anpassningsbarhet. Stor hänsyn kan tas till den enskildes situation vid företagandet av restaureringsåtgärder. Lagen syftar också till att fastighetsägare i största möjliga omfattning skall få behålla sin egendom och att hyresgäster skall få återkomma till sina lägenheter eller till området efter upprustningen. En allmän

princip vid lagens tillämpning är, att de som berörs av det tvång, som följer med en skyddslagstiftning, inte skall känna så mycket av den erforderliga centrala styrningen från myndigheternas sida. Restaureringen skall inte begränsas till det rent historiska eller arkitektoniska utan även syfta till en modernisering invändigt, så att byggnaderna på ett naturligt sätt infogas i den fortgående utvecklingen av staden.

För att garantera att en så komplicerad upprustning genomförs på ett från olika synpunkter riktigt sätt erfordras ett totalt grepp över uppgiften med insatser och ekonomiskt stöd från det allmänna. Formerna för dessa insatser skall i korthet beröras i det följande.

Skyddsförfarandet inleds som nämnts med att man utväljer och avgränsar det område, som skall bevaras och upprustas. Skyddsområdesförklaringen torde vid jämförelse med svenska förhållanden närmast motsvara en fridlysning av bebyggelsen inom området under en tid av två år, då i princip inga åtgärder får vidtas. Inom den fastställda tvåårsperioden skall planläggningen av området ha genomförts.

Klassificering av byggnader. Skyddsområdesförklaringen föregås av en preliminär antikvarisk undersökning och en stadsplanemässig inventering. När förklaringen utfärdats, utvidgas undersökningarna, fördjupas och detaljeras. Under ledning av en särskilt utbildad chefsarkitekt utarbetas skyddsområdesplanen, som när den fastställts ersätter all tidigare planläggning inom området. I planen graderas byggnaderna efter sitt kulturhistoriska eller miljömässiga värde. Högst graderas historiska monumentalbyggnader och byggnader, som helt eller delvis skyddas enligt byggnadsminneslagen och som bör bevaras och restaureras med största omsorg. Lågst graderas de byggnader, som bör rivras därför att de är störande för miljön eller för värdet i den övriga bebyggelsen. Där emellan ryms flera kategorier; byggnader som äger alla kvalifikationer för att vara byggnadsminnen, men som inte har blivit

klassificerade, byggnader som är välgörande för miljön, utan att vara särskilt värdefulla, och sådana som betraktas som ointressanta i och för sig men som inte är störande för miljön och i fråga om vilkas upprustning ägarna lämnas något friare händer. Justering av gatubredderna, ordnande av gårdsrummen, av garage och bilupställningsplatser, grönområden, ledningsförsörjning m. m. ingår i planarbetet. På platser där så är önskvärt inordnas även naturvårdssynpunkterna i planeringen.

Försöksområden. Innan huvudplanen genomförs, avsätts en del av skyddsområdet till försöksområde (secteur opérationnel), där en ännu noggrannare detaljplanering utförs. Försöksområdets planering skall nämligen utgöra förebild för restaureringsarbetena inom hela skyddsområdet. Ofta utväljes ett från antikvarisk synpunkt särskilt känsligt parti som försöksområde. I detta skede aktualiseras också de praktiska förutsättningarna för att genomföra upprustningen, i främsta rummet evakuering av hyresgäster och finansieringen. Antalet försöksområden uppgår till ett 20-tal.

Finansiellt stöd. Formerna för det finansiella stödet kan variera i fråga om detaljerna. I huvudsak gäller dock följande. Finansieringsplanen är i princip lika för alla typer av företag. Staten lämnar ett *bidrag*, som uppgår till 30 % av kostnaderna för upprustningen. För kostnaderna i övrigt kan *lån* erhållas av två slag. Det ena motsvarar 20 % av produktionskostnaderna och löper på 30 år. Det andra motsvarar 30 % och löper på tjugo år. Finansieringsvillkoren omprövas årligen. Räntan för lånen utgör 4,75 % för hyresbostäder och 5,5 % om den boende äger lägenheten.

Lånen kan uppgå till högst $\frac{2}{3}$ av de normala produktionskostnaderna för en nybyggnad. År 1971 varierade dessa mellan 750—800 kr per m² lägenhetsyta. Resten av kostnaderna blir ägarens egen insats. Det statliga stödet är så beräknat, att om upp-

rustningskostnaden verkligen i ett gynnsamt fall skulle begränsa sig till normal nyproduktionskostnad, så erfordras ingen egen insats. Det är också möjligt att få uppskov med amorteringen i högst fem år, i varje fall vid det senare lånealternativet.

Belåningen sker vanligen genom kreditorganisationer med statlig anknytning, främst "Crédit Foncier", men även genom den nybildade nationalfonden för förbättring av bebyggelsen, "Fond national pour l'amélioration de l'habitat". Den senare är avsedd för moderniseringsarbeten. Kompletterande lån för att begränsa den egna insatsen kan lämnas till *enskilda företagare* av privata banker, men räntan för dessa lån är högre (lägst 6 %). Dessutom kan man erhålla ett särskilt lån genom kulturministeriet för att täcka speciella kostnader för den kulturhistoriska dekoren. Dessa medel är emellertid begränsade och bestämmes i viss mån takten i upprustningen.

Det statliga stödet till restaureringsverksamheten märks föga eftersom det lämnas indirekt, ofta via blandekonomiska företag eller till enskild lägenhetsinnehavare i form av borgen för ett förmånligt banklån.

Stöd till de boende. Privata företag, som utför restaurering med ekonomiskt stöd av det allmänna, får underkasta sig en *maximering av bostadshyran*. Den utgjorde 1970 8,72 % av ett normalvärde för den totala produktionskostnaden, vilken i Parisdistriktet beräknats till 1 300 francs och i övriga departement till 1 000 francs per m² lägenhetsyta.

Bostadsbidrag kan utgå för lägenheter i fastigheter, vilka huvudsakligen inrymmer bostäder som upprustas enligt Lex Malraux. Bidraget, som utgår per m² lägenhetsyta och år under en 10- eller 20-årsperiod, är begränsat till bostadslägenheter med mindre än 150 m² lägenhetsyta. För att få bidrag krävs att lägenheten inte uthyrs i andra hand, inte är tjänstebostad och att förbättringslån inte utgår med stöd av den med statlig anknytning nybildade

nationalfonden för bostadsförbättringsarbeten (fond national pour l'amélioration de l'habitat). En fastighetsägare förlorar all rätt till detta ekonomiska stöd, om han ändrar bostäder till lokaler för rörelse eller dylikt, *lämnar* ut bostäder i andra hand eller möblerade, såvida sådana förhållanden varar längre tid än tillsammans tre år och eljest under den tid de pågår. Samma bestämmelse gäller, om lokaler sammanslås eller om skadad lägenhet ej repareras.

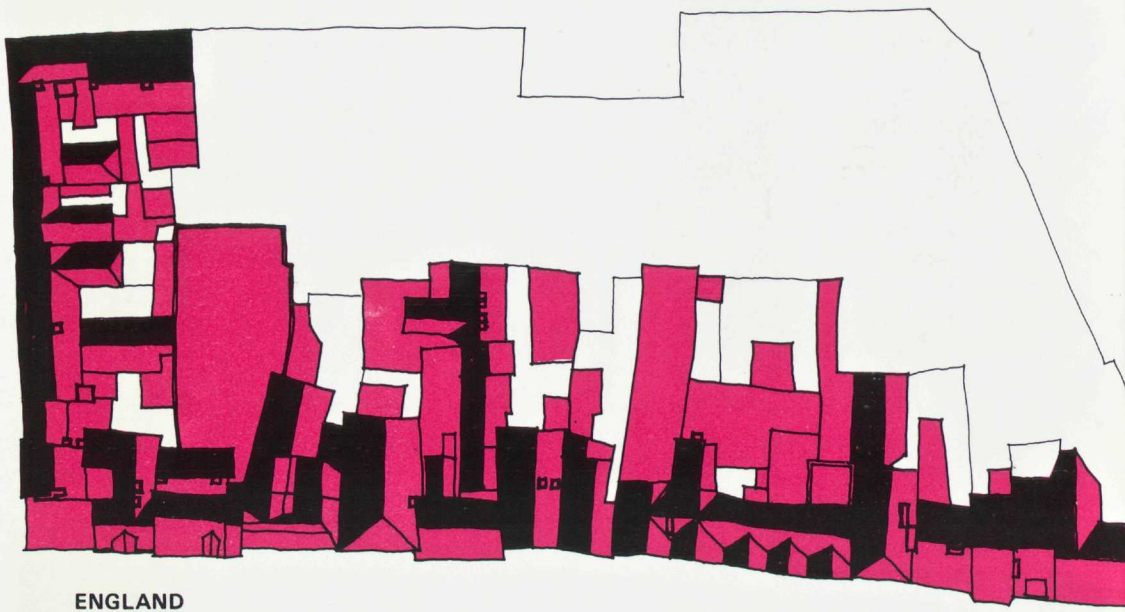
För att hjälpa *kommunerna* med de komplicerade problem, som uppstår när skyddslagen skall verkställas, har Caisse Nationale des Marchés de l'Etat, en kassa för statliga entreprenader, grundat ett riksomfattande företag SARPI (Société Auxiliaire de Restauration de Patrimoine immobilier d'intérêt national). SARPI är en ekonomisk förening för restaurering, som åtar sig att ombesörja såväl den preliminära som definitiva planläggningen av skyddsområdena enligt kontrakt med byggnadsministeriet och som härför anlitar lämpliga, speciellt utbildade arkitekter. SARPI arbetar för staten och under finansiell kontroll av bostads- och kulturdepartementen. I SARPI:s styrelse finns representanter för stat och kommun, för banker, handelskammare, fastighetsägare och entreprenörer. SARPI fungerar som ett huvudorgan för och har en rådgivande funktion i förhållande till på olika orter grundade privata, s. k. blandekonomiska företag av allmännyttig karaktär (Sociétés d'économie mixte), som genomför restaureringsarbetena på respektive orter. Dessa företag deltar oftast också i detaljplanläggningen.

Fastighetsägare inom ett försöksområde sluter i det övervägande antalet fall kontrakt med det lokala bolaget om att detta under ombyggnadstiden skall disponera över fastigheten och handha alla frågor i samband med arbetenas genomförande, såsom evakuering, finansiering etc. Först när hela upprustningsprogrammet fullföljts och arbetena färdigställt, återgår besittningen till fastighetsägaren. Arbetena inom de olika branscherna utförs som regel av privata



RIBE BEVARINGSPLAN DANMARK

- Specielt enhetsmiljøer
- Klasse A
- Klasse B
- Klasse C



ENGLAND
Chester
Fasadstudier

FRANKRIKE
Paris – Le Marais 1965



byggnader, bebyggelse eller platser av stort egenvärde



byggnader, bebyggelse eller platser av stort miljövärde



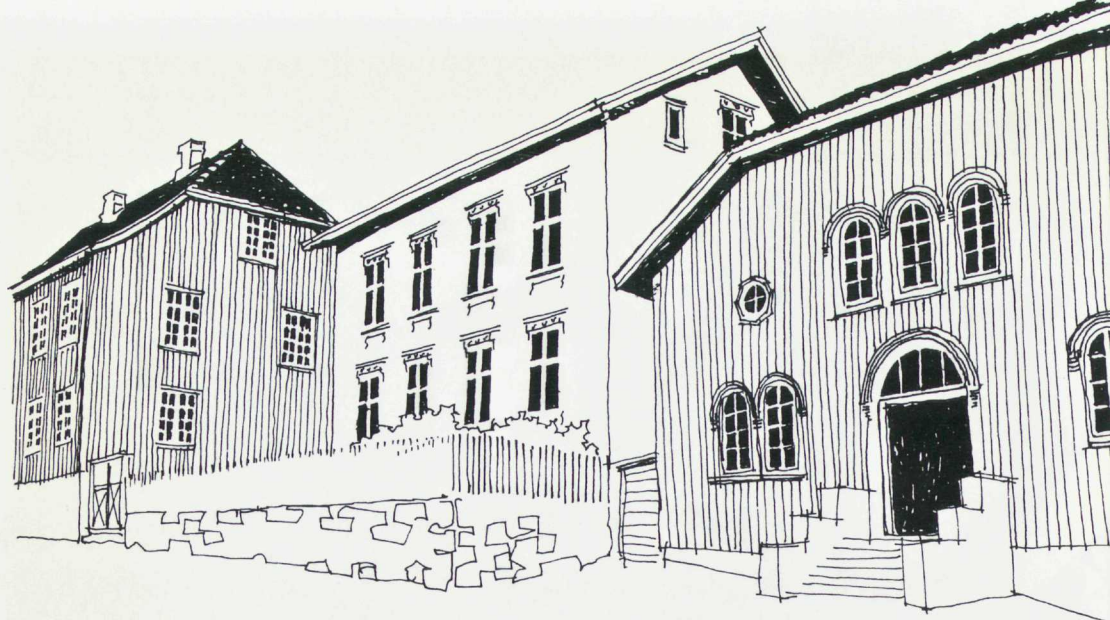
medelmåttig arkitektur



byggnader eller bebyggelse utan intresse



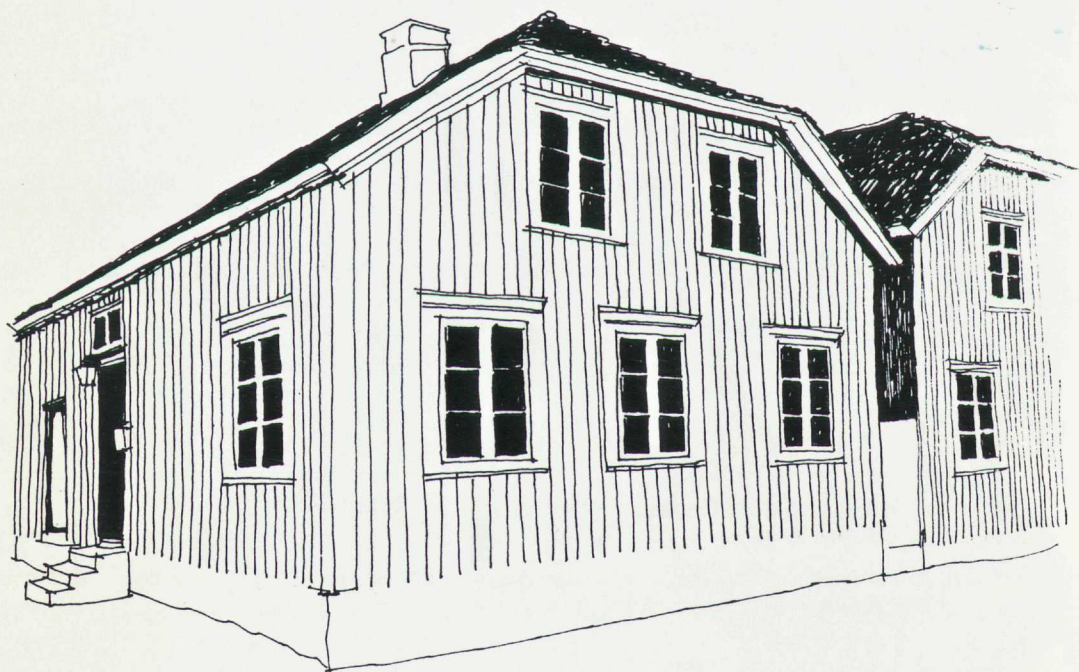
byggnader eller bebyggelse lämpade för rivning eller ombyggnad



1796

1899

Prestegata: "Tre generasjoner"



Kirkegata Bevarade hus från 1870—80 talet

NORGE

Risør

Inventering 1970—71

företag, vilka godkänts av kulturministeriet för sådana arbetsuppgifter. Antalet sådana företag är begränsat.

Eventuella *expropriationsfrågor* tas upp i anslutning till planläggningen. Vissa delar av skyddsområdet kan exempelvis behövas för allmänna ändamål (*utilité publique*). Fastigheter och hyresrätter måste då kunna tvångsförvärvas. Samma kan bli förhållandet om fastighetsägare vägrar skriva avtal om upprustning eller om hyresgäst vägrar att flytta och detta är nödvändigt för att restaureringsarbetena skall kunna ske och frivillig uppgörelse ej kan nås. Expropriation sker genom SARPI men endast om den ansvarige arkitekten ger sitt godkännande därtill. Expropriation förekommer mycket sällan. Det övervägande antalet uppgörelser har skett genom frivilliga köp eller genom restaureringsuppdrag till det lokala saneringsbolaget.

Erfarenheter. Lagens tillämpning har under de första åren inneburit konfrontation med en mängd nya problem. Det är förståeligt, om det har förekommit en del mindre lyckade lösningar av social, antikvarisk eller stadsplaneteknisk art under sökandet efter riktiga principer och metoder. Myndigheterna är väl medvetna därom. I fråga om lagens syfte och utformning synes dock en ganska allmän tillfredsställelse råda.

Emellanåt framförs önskemål om en snabbare genomförandetakt. Av olika skäl anses det ännu varken möjligt eller lämpligt att påtagligt öka den. De begränsade resurserna spelar givetvis en stor roll, men det anses viktigt att alla för bostäder och lokaler nödvändiga tillbehör och anläggningar, exempelvis i fråga om skolor, trafik, grönområden etc. också hinner anordnas i takt med upprustningen. Ett tredje betydelsefullt skäl är att tillgången på lämplig arbetskraft både för projektering och genomförande ännu är starkt begränsad. Utbildning pågår för att förbättra arbetskraftstillgången. Man menar dessutom att ett alltför snabbt genomförande skulle försvåra omställningen både för dem som

måste avflytta från området och för dem som stannar kvar, vilket skulle kunna skapa onödigt stora sociala problem. Man väntar sig dock att inom de närmaste åren successivt kunna utvidga verksamheten.

Det har visat sig, att sedan upprustningsarbeten påbörjats inom ett försöksområde, så har intresset för restaurering av byggnader i gränsområdena ofta stegrats både hos kommunen och privata fastighetsägare. Den ökade attraktiviteten för ofta med sig tendenser till en icke önskvärd markvärdestegring, som man försöker hålla tillbaka genom reglering av det ekonomiska stödet, exempelvis genom att ändra lånens amorteringstid eller räntesatser.

3.3 Nederländerna

Bevaringsfrågornas behandling i Nederländerna är av flera skäl av särskilt intresse. Där finns en föredömlig lagstiftning inom byggnadskulturvården, som länge förbättrats av en vaken och bred opinion. Nederländerna har vidare lyckats bevara ett betydande byggnadsbestånd från landets storhetstid under 1600-talet, en epok som kännetecknades av stort uppsving, inte bara inom dess näringsliv utan också inom kulturliv, byggnadskonst och stadsplanering. Den förstörelse som landets städer utsattes för under andra världskriget väckte där — liksom i andra krigshärjade länder — en stark känsla för äldre byggnadsverk och för ett bibehållande av miljöer från tidigare epoker. Som bakgrund till dagens bevaringsproblem i Nederländerna lämnas här i korthet en del data om utvecklingen inom bebyggelse och byggnadskulturvård.

1700-talet och början av 1800-talet fram till industrialismens genombrott var en relativt inaktiv period. Ett nytt utvecklingskede inleddes med Ruhr-områdets industrialisering. De stora tyska flodernas utlopp vid den nederländska kusten och kanalbyggena under 1800-talets senare hälft skapade gynnsamma betingelser för Nederländernas sjöfart. En glansperiod för landets sjöstäder, främst Rotterdam, uppstod

under detta skede. De mera betydelsefulla städernas befolkning ökade starkt under perioden, många av dem tre à fyra gånger. En mycket kraftig befolkningskoncentration skedde till det s. k. randstadsområdet, en hästskoformad, 175 km lång kedja av städer som löper från Dortrecht via Rotterdam—Haag—Amsterdam till Utrecht. Genom den snabba befolkningsökningen i området ställdes bebyggelseplaneringen inför svåra uppgifter. Den bebyggelse, som uppfördes under det starka expansionsskedet i slutet av 1800-talet, utgjordes i stor utsträckning av ganska monotona bostadshus. En stor del av denna bebyggelse finns i dag kvar men har i hög grad förslumats.

Den kraftiga utbyggnaden under 1800-talets senare del krävde en reglering av stadsbyggandet genom en riksomfattande lagstiftning. År 1901 stiftades en bostadslag. Den kom att betyda mycket för stadsplaneringen i de nyexploaterade områdena inom västra landsdelens expansiva städer. En annan viktig uppgift blev bevarandet av de gamla stadskärnorna.

Skyddet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Nederländerna har sitt ursprung i bestämmelser som tillkom i början av 1800-talet, då landet utgjorde en del av det franska kejsardömet. Monumentskyddet fick redan från början i huvudsak karaktär av privat intresse, en följd av den liberala grundprincip som i Nederländerna ständigt återopas i olika sammanhang.

År 1901 framfördes i en skrift, "Skydd av monument" av J. C. Overvoorde, nödvändigheten av en rikslagstiftning för monumentskydd. Den tillkom emellertid först 60 år senare. En stor aktivitet förekom dock. Sålunda bör nämnas den rikskommission som tillsattes år 1903, vars första arbetsuppgift blev att inventera och beskriva de i landet befintliga monumenten. De förtecknade monumenten blev 1940 provisoriskt byggnadsminnesförklarade. Ända fram till 1961 var det dock de privata organisationerna som satte sin prägel på byggnadsminnesvården. Det finns ett 20-tal föreningar och stiftelser, de flesta ortsin-

riktade men någon av dem landsomfattande. Av dessa är Oudheidkundige Bond och Bond Heemschut de viktigaste. Den sistnämnda har främst fungerat som påtryckningsgrupp och samarbetsorgan för de monumentvårdande sammanslutningarna.

3.3.1 Lagstiftning

Den lag med bestämmelser för bevarande av historiska och konstnärliga monument, benämnd *monumentlagen*, som antogs 1961, utgör tillsammans med *byggnadslagen* och *lagen om regionplanering* av år 1965 den rättsliga grundvalen för skydd av kulturminnesmärken eller "monument". Till sådana förs i Nederländerna även befästningar och detaljer i byggnader, t. ex. kyrkorglar. De i landet registrerade 40 000 monumenten är dock till största delen byggnader. De lokala bestämmelser i form av provins- och kommunalförordningar, som fanns innan monumentlagen tillkom, upphävdes i och med att denna lag trädde i kraft.

Som monument avses föremål äldre än 50 år som är av "allmän betydelse genom sin skönhet, sitt vetenskapliga eller etnologiska värde". Lagen ger också skydd åt "alla objekt och platser vilka är knutna till dem". Dessa definitioner tillämpas på alla monument, även dem som ännu inte är registrerade enligt lagens föreskrifter.

Monumentlagen kan också tillämpas på stads- och bymiljöer. Till dessa anses höra grupper av fasta föremål — inbegripet träd — samt vägar, gator, torg och broar, kanaler, vattenleder, diken och andra vattendrag, som i samband med ett eller flera till gruppen hörande monument bildar en miljö, "vilken är av allmänt intresse på grund av sin skönhet eller helhetens karaktär".

Monumentskyddet. Det är förbjudet att skada eller förstöra ett skyddat monument. Det är vidare förbjudet att utan tillstånd av undervisningsministern eller i strid med i sådant tillstånd angivna villkor riva, flytta eller på något sätt ändra ett monument el-

ler att reparera, använda eller låta använda ett sådant monument på sådant sätt att det skadas eller utsättes för skada. Vid tillämpningen av lagen skall hänsyn tas till monumentets användning och att en förändring av en byggnads användning inte skall få ske utan att starka skäl föreligger.

Undervisningsministern kan, om nödvändigt, i kraft av lagen förebygga varje åtgärd som strider mot ett förbud eller villkor i lagens skyddsbestämmelser. Han kan på överträdarens bekostnad ålägga denne att återställa monumentet till dess ursprungliga tillstånd. Ägaren av ett monument får inte utöver rent underhåll företa några som helst om- eller tillbyggnader utan tillstånd av ministern. Om ägaren uraktlåter att enligt myndigheternas föreskrifter återställa ett monument till dess ursprungliga skick, kan detta ske genom åtgärder från myndigheternas sida på ägarens bekostnad. Detta kan åstadkommas genom skatteutmätning.

Under de år lagen varit i kraft har flera fall, där straff kunnat utdömas, varit uppe inför domstol. Men endast i tio fall har straff utdömts och då efter en mycket låg straffsats. I stället försöker man tillämpa lagen så, att den som orsakat skadegörelse på egen bekostnad får återställa monumentet i det skick det var innan skadan tillfogades.

3.3.2 Organisation

För monumentvården har tillsatts ett råd. Detta består av mellan 20 och 40 ledamöter, vilka utses av regeringen. Rådet har till uppgift att till undervisningsministern på uppdrag eller genom eget initiativ informera om monument eller stads- och bymiljöer och att utforma den verksamhet som för rådet uttrycks i lagen. Monumentrådets funktioner överensstämmer i viss mån med de uppgifter som åvilar riksantikvarieämbetet i Sverige, men rådet har betydligt större befogenheter och ekonomiska möjligheter att genomdriva sina intentioner än sin svenska motsvarighet.

3.3.3 Registrering och planering

För varje kommun skall en lista upprättas, på vilken de *monument* som skall skyddas skall vara upptagna. Vem som helst har dessutom rätt att begära att en byggnad skall förklaras för monument. Rådet fastställer denna lista och motiverar i varje enskilt fall, varför en byggnad har upptagits på den. Därefter skall undervisningsministern till varje ägare av en på listan upptagen byggnad meddela detta. Sedan går listan till regeringen. Den går också till respektive stadsfullmäktige, som inom två månader skall yttra sig om eventuellt tillägg eller strykningar i listan. Om yttrande inte har inkommit inom högst fyra månader, fastställer ministern listan. Denna tillkännages för allmänheten på rådhuset i respektive stad. För varje kommun finns hos monumentrådet ett register över alla skyddade monument. Detta register finns i fyra exemplar, varav ett hos ifrågasvarande kommun. Ministern har befogenhet att på eget initiativ eller på uppmaning av intressenterna genomföra ändringar i registret, dock under den kontroll om vilken det stadgas i lagen.

Liksom i fråga om enskilda monument förs *miljöerna* in på en lista, vilken därefter genomgår en likartad procedur för fastställande. Skillnaden i stort är att två ministrar i detta fall samverkar vid beslut, nämligen undervisnings- och bostadsministrarna.

Det fanns 1971 omkring 40 000 monument som var skyddade enligt monumentlagen. Alla dessa är uppförda på den s. k. monumentlistan. Antalet utförda restaureringar är omkring 400 per år. Skyddsområden, som förs på en särskild lista, och s. k. stads- och bymiljöer, uppgick 1970 till 158. Utöver dessa finns omkring 200 som kommer att föreslås som skyddade miljöer. Proceduren när ett område skrivs in som skyddad *miljö* är ungefär följande.

- 1) Förslag om skydd av ett område väcks av någon (i princip vem som helst), därefter diskuteras frågan i de kommunala organen.

- 2) Frågan behandlas på regeringsnivå.
- 3) Beslut fattas av de två ministrarna (därmed bildas ett skyddsområde enligt lagen).
- 4) Området genomgår proceduren att införas på listan över skyddade monument.

Då detta förfarande har genomgåts, åligger det kommunen att utföra en genomförandeplan för området ifråga. År 1970 hade man 31 områden under behandling enligt punkt 1), 27 enligt punkt 2), 11 enligt punkt 3) samt 89 enligt punkt 4), dvs. områden som är skyddade och inskrivna i listan. Det är att märka att det i Nederländerna ofta är relativt stora områden som skyddas. Effekten av att en stads- eller bymiljö har registrerats som monument är att den stad eller kommun miljön ligger i måste upprätta en stadsplan, som tar hänsyn till monumentet och dess historiska läge. Detta finns bl.a. reglerat i regionplanelagen av år 1965, som föreskriver att det måste utföras planering av stadsplanetyp i varje kommun.

De senaste åren har ett mycket stort antal *bestämningsplaner* upprättats för olika städer. Dessa planer, som uttrycker kommunala intentioner beträffande framtiden, är juridiskt bindande och kan i viss mån jämföras med våra stadsplaner. Man har i de flesta fall tagit stor hänsyn till byggnadsminnesmärken. Det sker dock en dold sanering av sådana minnesmärken.

3.3.4 Ekonomiskt stöd

Att en byggnad förklaras för monument ger inte ägaren rätt till bidrag för restaurering. Omvänt behöver inte den enskilda byggnaden vara monument för att bidrag till restaurering skall utgå.

Den nederländska staten har sedan 1946 varje år utbetalat subventioner i en allt större omfattning. År 1946 anslogs 3,5 miljoner gulden, år 1956 8,1 miljoner gulden, 1966 28,15 miljoner gulden och för år 1971 46,85 miljoner gulden (1 gulden cirka 1,50 sv. kr. 1973), men med den stora

mängd monument man har i Nederländerna är det årliga beloppet inte alls tillräckligt. Bl. a. från Bond Hemmschutz har man länge påpekat detta. Mot de 46,8 miljonerna ställer Heemschuts siffran 100 miljoner gulden, som man menar vore mer realistiskt om man skall kunna bevara all värdefull bebyggelse.

De subventioner för restaurering som staten betalar ut är i regel omkring 30 % för privata hus. Dessa kan vara monument eller ligga inom skyddad stads- eller bymiljö. Till kyrkor uppgår bidragsandelen i allmänhet till 50 %. Utöver dessa statliga subventioner kan ägaren få liknande stöd från provins och kommun. På de rena restaureringskostnaderna kan på så sätt en ägare få upp till 70 % i subventioner. Provinsen står då i allmänhet för 10 %, kommunen för 30 % och staten för 30 %. De totala subventionerna för restaureringar i Nederländerna uppgår till omkring 100 miljoner gulden per år.

3.3.5 Erfarenheter

Skyddande av stads- och bymiljöer får en alltmer framträdande roll i nederländsk byggnadsminnesvård. En betydande mängd stiftelser har grundats för att åstadkomma ekonomiska betingelser för restaureringar av sådana områden.

I restaureringsområden är ett stort antal firmor sysselsatta med arbetena. Det är ett förhållande som är typiskt för Nederländerna, där det finns en stor kår av småfirmor, specialinriktade på sådant arbete. Metoderna är olika. I en del fall sker restaureringen med målsättningen att behålla det som finns både i fasaden och i husens inre, i andra fall rekonstrueras fasaden till ett tidigare utseende, och interiören moderniseras helt. Eftersom restaureringar i huvudsak sker på enkla bostadshus från 1600- och 1700-talet — hus som invändigt sällan har kvar något av den ursprungliga inredningen, vinnlägger man sig i de flesta fall om att så pietetsfullt som möjligt bevara gatubilden.

I bostadsområden, där restaureringarna

till stor del sker på privat initiativ, söker man få den ursprungliga befolkningen kvar. Liksom i de flesta andra länder med bevaringsproblem har man dock ej heller i Nederländerna lyckats hindra segregation på bostadsområdet. De hus som restaureras av kommunerna har sålunda långa köer av hyresgäster, som är villiga att betala hyror som vida överstiger dem som tidigare hyresgäster betalat, varför sådana bostadsområden riskerar att bli förbehållna privilegierade grupper. I relativt små städer blir detta dock ej så markant som i t. ex. Amsterdam, där de flesta restaurerade byggnaderna längs kanalerna bebos av förmögna privatpersoner, i de fall husen ej blivit kontor av olika slag.

3.3.6 Nederländerna ett föredöme

Bevaringsfrågorna i Nederländerna har under de senaste åren fått förnyad aktualitet, och intresset hos allmänheten är mycket stort. Inför den ökande industrialiseringen och bilismen har det uppstått en intensiv vilja att rädda inte bara enstaka monument utan också hela stadskärnor. Den historiska medvetenhet, som uppstod under det senaste kriget, har ånyo förmärkts under den oro som saneringsvågen i icke krigsskadade städer vållat.

Med hänsyn till det stora intresse för bevaringsfrågorna, som är utmärkande för Nederländerna, och det fasta grepp om dessa frågor, som en väl genomtänkt lagstiftning skapat, kan landet betecknas som ett av de mera framsynta länderna i vad gäller behandling av äldre bebyggelseområden.

3.4 Danmark

3.4.1 Byggnadsskyddslagen

Lagstiftning till skydd för kulturhistoriska byggnader infördes i Danmark redan 1918, då "lov om bygningsfredning" tillkom efter förebild från fransk lagstiftning. Lagen som sedan upprepade gånger reviderats, se-

nast år 1966, är tillämplig på byggnader eller delar av byggnader, vilkas bevarande på grund av deras synnerliga arkitektoniska eller kulturhistoriska värde är av väsentlig betydelse. I regel skyddas endast sådana byggnader eller delar av byggnader, som har en ålder av mer än 100 år. Även andra arkitektoniska arbeten, monument och befästningsverk kan skyddas under samma förutsättningar. Statskyrkybyggnader är undantagna från lagen. Byggnader vars arkitektoniska eller kulturhistoriska värde är särskilt stort förs till skyddsklass A, andra byggnader som bör bevaras förs till skyddsklass B. I A-skyddade hus får varken byggnadens inre eller yttre rivras eller ändras utan tillstånd av "det särskilda bygningssyn", där riksantikvarien är ordförande. För B-skyddade hus gäller skyddet enbart i fråga om byggnaders fasader — inklusive tak — mot gata, väg eller allmän plats i bebyggelse av stadskaraktär, när arbetena omfattar mer än vanligt underhåll. Även utvändigt skyltning berörs av denna bestämmelse.

Om en byggnad i skyddsklass A eller en B-skyddad byggnads fasader vanvårdas, kan det särskilda bygningssyn efter medgivande av vederbörande minister ålägga ägaren eller den som nyttjar byggnaden att upprusta denna inom rimlig tid. I fall den ålagda åtgärden inte vidtagits inom angiven tid, kan det särskilda bygningssyn låta utföra arbetena på ägarens eller brukarens bekostnad.

Ägare till skyddad fastighet har möjlighet att för upprustning av byggnad få stöd från det särskilda bygningssyn. Stödet får dock högst täcka 20 % av byggnadskostnaden. Det årliga anslaget till detta stöd uppgår till 1,4 milj. danska kr. Dessutom förfogas det särskilda bygningssyn över ett årligt belopp på 800 000 kr., som utgår från bygningsfredningsfonden. Medlen får utnyttjas för förvärv av skyddade fastigheter, som exempelvis hotas av rivning. För byggnadsarkeologiska och byggnadshistoriska undersökningar ges ett årligt anslag på 120 000 danska kr. Undantagsvis kan det särskilda bygningssyn få högre anslag från kultur-

ministeriet för att utföra betydelsefulla restaureringsarbeten, där kostnaderna inte kan täckas av ordinarie anslag.

Totalt finns nära 2 800 skyddade fastigheter i Danmark. Av dessa har 570 förts till klass A.

På grund av de obetydliga anslagsbelopen för restaureringar och förvärv av skyddade fastigheter och det ringa antalet befattningshavare i sekretariatet är det förvaltande organets möjligheter att uppnå resultat tämligen begränsade. Beträffande lagstiftningen kan konstateras att den i likhet med norsk och svensk skyddslagstiftning inte innehåller några bestämmelser till skydd för hela grupper av byggnader och miljöer.

3.4.2 Bevaringsplaner

Bevaringsplanerna i Danmark har tillkommit genom det bemyndigande kommunerna erhållit i landsbyggeloven från 1960. Lagen ger kommunerna rätt att företa "tinglysningar", dvs. inskrivning hos inskrivningsmyndighet av beslut som berör fastighet. Framtida byggnadslov till ny- eller ombyggnad kan därmed göras beroende av huruvida bebyggelsen i väsentlig grad får en sådan utformning att god helhetsverkan uppnås tillsammans med övrig bebyggelse i området. Initiativ till tinglysning skall tas av kommunen som också skall svara för att denna inskrivning blir verkställd. ("Kommunal fredning").

"Det særlige bygningssyn", år 1967 sammanfört med nationalmuseet, har åtagit sig att utarbeta bevaringsplaner för en rad städer. Hittills har ett tiotal planer offentliggjorts. Avsikten är att utarbeta planer för ytterligare ett 30-tal städer. Bevaringsplanerna har dels till syfte att fästa kommunernas uppmärksamhet på de värden i bebyggelsen som finns i många städer, dels att ge bistånd åt kommuner, som påtagit sig uppgiften enligt landsbyggelovens tinglysningsbestämmelser.

Bevaringsplanerna handlar alltid om hela bebyggelseområden, dvs. både goda och

dåliga byggnader berörs av planen. Härigenom kommer hela miljöer under kontroll. Skyddsbestämmelser utfärdade på grundval av byggnadsskyddslagen är, som tidigare berörts, enbart tillämpliga på byggnader.

När bevaringsplanen offentliggjorts och kommunen har verkställt tinglysningen av planen på de begärda fastigheterna biträder ofta nationalmuseum kommunerna med byggnadshistorisk expertis. De tio städer för vilka bevaringsplaner upprättats är följande: Christiansfeld, Haderslev, Sønderborg, Ribe, Mariager, Ebeltoft, Säby, Christianshavn, Rønne och Svaneke. För Helsingör, Fåborg och Åbenrå pågår planarbetet. Ett register över kulturhistoriskt betydelsefull bebyggelse i Köpenhamn har publicerats. Slutligen bör nämnas att i några kommuner har organisationer för byggnadsminnesvård åtagit sig att utarbeta bevaringsplaner.

Det finns i dag över 3 000 fastigheter i Danmark som fått det skydd som tinglysningen innebär. Ett betydande antal städer förbereder att vidta omfattande tinglysning.

Nationalmuseets bevaringsplankontor har ett anslag på 75 000 danska kronor samt medel till en befattningshavare. Härtill kommer en grupp studenter som sysselsätts med byggnadshistoriska undersökningar. Städer som får bevaringsplaner utförda betalar utgifterna för tryckning av plan.

3.4.3 Stadsplaner och dispositionsplaner

Enligt 1938 års lag om stadsplaner skall alla städer i Danmark med mer än 1 000 invånare utarbeta stadsplaner. Planerna skall fastställas av bostadsministeriet, men innan fastställelse sker får nationalmuseum planerna för yttrande. Härigenom blir museet inte bara orienterat om den stadsplanemässiga utvecklingen utan får också inflytande på behandlingen av antikvariskt värdefull bebyggelse i stadsplanearbetet.

3.4.4 Saneringslagen

Genom den saneringslag, som tillkom i Danmark 1969 och för vilken redogjorts i Sanering II, s. 26—31, ålades kommunerna att utarbeta översiktsplaner för saneringsverksamheten. I städer med bebyggelse som skall bevaras kommer saneringen att även få karaktär av bevaringssanering. Detta innebär att saneringsplanerna för dessa städer tillika blir bevaringsöversikter. I en för bevaringsfrågan så betydelsefull stad som Helsingör bedrivs saneringsarbetet och bevaringsplanarbetet jämsides.

3.4.5 Naturskyddslagen

I sällsynta fall kan 1969 års naturskyddslag utnyttjas för bevarande av byggnad. Vidare kan riksantikvarien med stöd av denna lag hindra nybyggnad eller rivning av fastighet upp till ett år, om man finner bärande skäl för att företa arkeologiska och i samband därmed också byggnadsarkeologiska undersökningar.

3.5 Finland

Skyddet av historiskt och arkitektoniskt värdefulla stadsmiljöer och enskilda byggnader i städerna regleras av lagar och förordningar om byggnader, byggnadsplanering och -kontroll samt av normer som rör bevarandet av byggnadsminnesmärken. Av betydelse för bevaringsfrågorna är också lagstiftningen om beskattning av fastigheter.

I *byggnadslagen* föreskrivs att vid upprättande av stadsplan bör kulturminnesmärken samt landskapsbilder och andra skönhetsvärden i mån av möjlighet skyddas och bevaras. Tillbörlig hänsyn bör tas till att enskild markägare inte påläggs "oskäliga inskränkningar". Åtgärder av denna art har varit så sällsynta, att bestämmelsen i praktiken ansetts värdelös. Vissa beslut av delvis rekommenderande karaktär har dock förekommit. Sålunda har stadsstrukturen i Brahestads centrum

skyddats enligt byggnadslagen. Likaså har Fredrikshamns unika centrala stadsplan skyddats på ett liknande sätt. I Fredrikshamn liksom i Brahestad har bevarandet av stadsplanen och stadsstrukturen setts som en angelägnare uppgift än skyddandet av själva byggnaderna. En förändrad syn på bevaringsfrågorna, som tagit sig uttryck i en strävan att åstadkomma successiv förnyelse av stadsstrukturen genom upprustning av äldre bebyggelse i stället för totalsanering, har kunnat konstateras i samband med de skyddsåtgärder som planerats eller vidtagits i de gamla städerna Gamla Karleby, Borgå, Nådendal, Kristinestad, Villmanstrand, Raumo och Lovisa.

Enligt byggnadslagen får också i stadsplan områden avsättas till naturskydds- och fornminnesområden. Om något område bl. a. med hänsyn till historiskt eller konstnärligt värdefulla minnesmärken, föremål eller byggnader, på särskilt sätt bör skyddas, får nödiga bestämmelser härom meddelas i stadsplanen. Statsrådet kan ge kommun tillstånd att expropriera området, om sådan bestämmelse inte kan utfärdas i stadsplanen "emedan den är för markägaren oskälig". Expropriationsåtgärder enligt detta stadgande har emellertid inte förekommit.

Byggnadsförordningen stadgar bl. a., att vid uppgörandet av stadsplan skall särskild uppmärksamhet ägnas åt att historiskt, kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader liksom också stadsbilden "i mån av möjlighet skyddas och bevaras och icke utan tvingande skäl förstöras". Vidare stadgas att magistraten vid beviljandet av byggnadslov bör tillse, att inte sådana byggnader förstörs eller stadsbilden försvakas. Magistraten kan däremot inte hindra rivning av hus. Förslag om åtgärder för att hindra för tidig avgång av bostäder genom rivning utarbetas emellertid f. n. (maj 1973) inom inrikesdepartementet. Bestämmelserna om de statliga bostadslånen har under 1973 ändrats så att dylika lån numera kan lämnas för upprustning och förbättring av hus, vilkas rivning inte är

önskvärd av ekonomiska, sociala, arkitektoniska eller kulturhistoriska skäl.

Lagen om skydd av kulturhistoriskt märkliga byggnader (byggnadsminneslagen) från år 1964 är tillämplig på byggnader ägda av enskilda personer och sammanslutningar eller av kommuner och andra offentlighetsliga subjekt än staten och församlingarna. — I kyrkolagen finns bestämmelser om kulturhistoriskt värdefull kyrka och klockstapel.

Byggnadsminneslagen stadgar att byggnad, som "byggnadshistoriskt eller på grund av sin användning eller genom användning eller anknytning till historisk händelse är kulturhistoriskt särskilt märklig", kan förklaras skyddad. Till skillnad från motsvarande lag i Sverige är byggnadsminneslagen i Finland tillämplig också på grupper av byggnader med kringliggande områden, även om inte alla hus i bebyggelsen skulle uppfylla kriterierna för byggnadskydd. Utöver byggnadsminnen i vedertagen mening skall lagen skydda kulturhistoriskt värdefulla gamla hus i allmänhet samt byggnader med anknytning till historiska händelser. Uttrycket historiskt värdefulla byggnader tolkas i praktiken oftast så, att byggnad för att den skall kunna betraktas som historisk, bör vara minst hundra år gammal. Arkitektoniskt värdefulla nyare byggnader (och miljöer) har sålunda inte kunnat skyddas med stöd av denna lagstiftning. Även härvidlag synes en förändring i lagens tillämpning ha skett på sistone.

Byggnadsminneslagens syfte är att endast särskilt märklig byggnad bör skyddsförklaras. Lagen är därför möjlig att tillämpa enbart i ett begränsat antal fall. Skyddet kan upphävas eller indras bl. a. då det är ägnat att hindra eller avsevärt försvåra företag av stor allmän eller enskild betydelse eller om dess bibehållande medför oskäliga kostnader. Av detta stadgande har ansetts indirekt framgå att byggnad inte bör förklaras skyddad, om kostnaderna för skyddsförklaringen blir oskäliga i förhållandet till skyddets betydelse.

Hänsynstagande till ägarintressena begränsar sålunda möjligheterna att verkställa skyddsförklaring. Fram till 1971 har lagen tillämpats blott i ett fåtal fall för att skydda stadsbebyggelse.

Anslaget för ersättningar föranledda av lagens tillämpning uppgår under 1973 till 80 000 mark. Det anses inte vara tillräckligt för att tillgodose de anmälda behoven.

År 1965 tillkom *förordningen om skydd för staten tillhöriga kulturhistoriskt märkliga byggnader och deras miljöer*. Man har påbörjat en förteckning över sådana byggnader.

Förmögenhetsbeskattningen av historiska byggnader. Har byggnadsrätten för en tomt begränsats av att där finns en byggnad som skyddsförklarats jämlikt byggnadsminneslagen bör detta enligt gällande skatteregler beaktas vid beskattningen. Då värdet skall bestämmas för marken, skall detta följa gängse värde men med beaktande av bruksändamålet och byggnadsrätten. Även en tomt med ursprungligen högt värde bör således efter vidtagen skyddsförklaring av därpå uppförd byggnad värderas enligt sitt faktiska värde, dvs. värdet bör fastställas så mycket lägre att det motsvarar det faktiska bruksändamålet och byggnadsrätten jämlikt skyddsföreskrifterna.

Saknas skyddsförklaring blir markvärdet beroende av en uppskattning av gängse värde med beaktande av hela byggnadsrätten. Har byggnadsrätten sålunda inskränkts genom stadsplanebestämmelse i avsikt att skydda historisk bebyggelse anses det självklart, att värdesättningen av marken bör ske enligt den faktiska byggnadsrätten. Men om byggnadsrätten inte inskränkts, kommer ägaren till fastighet med historisk byggnad, som bara fyller en del av byggnadsrätten på tomten, att beskattas för den outnyttjade byggnadsrätten. Detta betyder att om tomten är centralt belägen och byggnadsrätten är betydande, kan förmögenhetsskatten för fastigheten som helhet stiga till avsevärda belopp.

Regeringen uppdrog i december 1972 åt

en kommitté att med hänsyn till den pågående allmänna översynen av byggnadslagstiftningen utreda principerna för den organisation, som krävs för skyddet av arkitektoniskt, historiskt och miljömässigt värdefulla byggnader och husgrupper, liksom principerna för hur lagstiftningen bör utvecklas. Vidare skall kommittén behandla frågan om fördelningen av kostnaderna mellan staten, kommunerna och de enskilda fastighetsägarna för skyddsobjektens underhåll och upprustning. Kommitténs betänkande skall framläggas före 1973 års utgång.

3.6 Norge

3.6.1 Byggnadsskyddslagen (byggningsfredningsloven)

Den norska lagstiftningen om skydd för kulturhistoriska byggnader tillkom år 1920 och sålunda endast två år efter införandet av motsvarande lagstiftning i Danmark med vilken den har stora likheter. Lagen är tillämplig på byggnader och delar av byggnader, vilka är av synnerligt historiskt eller antikvariskt värde. Som villkor gäller att byggnaden är mer än 100 år. Om synnerliga skäl föreligger, kan lagen tillämpas också på yngre byggnader och byggnader som har lokalhistorisk betydelse. Kyrkobyggnader och statliga byggnader är undantagna från byggnadsskyddslagen. Registrering av skyddad byggnad sker i kyrko- och undervisningsdepartementet. Skyddsåtgärden skall därjämte anmälas för inskrivning hos inskrivningsmyndighet ("tinglysning"). Detta är emellertid endast att uppfatta som en ordningsföreskrift, som inte berör skyddets giltighet eller rättsliga grund.

Tillsynsmyndighet för byggnadskulturvården är den antikvariska byggnadsnämnden, där riksantikvarien är självskriven ledamot. Denna nämnd förbereder också ärenden om byggnadsskydd och lägger fram förslag till skydd av byggnad som är av kulturhistoriskt värde. På närmare

angivna villkor kan nämnden, när underhåll av skyddad byggnad är särskilt betydande, ge statsbidrag för upprustning och underhåll av sådan byggnad. Innan bidrag utgår, skall ägaren avfordras en skriftlig förpliktelse att åtygda de antikvariska myndigheternas föreskrifter rörande byggnaden. Detta innebär ett bättre skydd än eljest därigenom att ägaren fränhänder sig rätten att framdeles söka rivningstillstånd.

Om byggnaden inte underhålls och till följd därav förfaller, skall nämnden efter departementets medgivande ålägga ägaren att upprusta byggnaden inom rimlig tid. Sker inte detta sätts byggnaden i stånd på ägarens bekostnad. Om ägaren inte kan betala upprustningen, kan det allmänna träda emellan.

Ägare som inte undertecknat särskild skyddsklausul kan till antikvariska byggnadsnämnden anmäla att han ämnar riva byggnaden. Sådan anmälan skall vara nämnden tillhanda minst tre månader, innan rivningen avses bli påbörjad. Nämnden skall ta ställning till sådan anmälan inom tre månader. Om den inte kan bevilja rivningstillstånd eller finna en annan lösning, kan den överlämna ärendet till departementet som då har möjlighet att inom sex veckor besluta om expropriation.

I Norge finns ca 1 750 byggnader som skyddas enligt 1920 års byggnadsskyddslag. Omkring 120 av dessa tillhör större anläggningar där hela anläggningen är skyddad. Ca hälften av de 1 750 byggnaderna är bostadshus. Omkring 300 av de skyddade byggnaderna ligger inom stadsbebyggelse och ca 250 är i kommunal ägo eller stiftelsehus. Till de sistnämnda hör bl a. Bryggen i Bergen som omfattar 88 hus.

3.6.2 Byggnadslagstiftningen

I nu gällande byggnadslag, som tillkom år 1965, har skyddet för kulturellt värdefulla byggnadsmiljöer tagits upp som en särskild bestämmelse i regleringen av bebyggelse. I regionplanerna skall sålunda avsättas specialområden och bland dessa också områden med anläggningar som på grund av

historiskt, antikvariskt eller annat kulturellt värde bör bevaras. Antikvariska myndigheter skall på förhand konsulteras, när antikvariska angelägenheter berörs av myndigheternas beslut om bebyggelsens reglering.

Beträffande förhållandet mellan de olika lagarna bör framhållas att byggnadsskyddslagen och fornminneslagen har karaktär av speciallagar med övergripande verkan i förhållande till bestämmelser om bebyggelsens reglering och beslut av lokal myndighet som fattats på grundval av byggnadslagen.

3.6.3 Situationen inom byggnadskulturvården

I det betänkande med förslag till "lov om kulturminnen" som 1971 framlades av "Byggningsfredningskommittéen 1967" konstateras att tillståndet i skyddade hus och anläggningar i Norge är oroande ("bekymringsfull"). Man framhåller att detta anses gälla såväl det byggnadstekniska tillståndet som de miljömässiga förhållandena och anger en rad orsaker till den situation som råder. Bristande underhåll under kriget och åren närmast därefter satte givetvis sina spår i bebyggelsen, anför man. I ett senare skede försvårade den stora prisstegringen och bristen på yrkeskunnig arbetskraft ett återupptagande av underhållet. En av de viktigaste anledningarna till förfallet finner man dock vara ägarens passivitet. Ofta fattas vilja och/eller ekonomisk förmåga att hålla husen i det skick som lagen kräver. Man anser också det varit en utbredd uppfattning att ett byggnadsskydd innebär att ägarna inte får göra någon som helst förändring eller förbättring, såsom isolering, installation av modern teknisk utrustning osv. Följaktligen har man låtit hus förfalla ända till dess att man ansett sig kunna begära rivningstillstånd eller också har man uppfört en ny byggnad vid sidan av den gamla. En bidragande orsak till tillståndet har också varit, anser man, att det tidigare bara varit möjligt att få lån till nya hus hos de statliga kreditinstituten. Efter framställning av riksantik-

variern har emellertid nya låneregler utformats.

Det missförstånd med byggnadsskyddslagens syfte som konstaterats anser man bero på de ytterst begränsade möjligheterna till bidrag åt ägarna och bristen på fackkun- ning tillsyn, upplysning och bistånd från de antikvariska myndigheternas sida.

3.6.4 Byggningsfredningskommittéens förslag

Kommittén föreslår att nuvarande byggnadsskyddslag — byggningsfredningsloven av 1920 — ersätts med en ny lag; Lov om kulturminnen. Denna skall till skillnad från nuvarande lag även vara tillämplig på grupper av hus och byggnadsmiljöer. Kommittén anser att värnet om den del av landets samlade kulturkapital som primärt kommer hela nationen tillgodo bäst åstadkommes genom en enhetlig statlig administration och finansiering. Man finner det vara en uppgift för staten att göra urvalet av de för hela nationen gemensamma kulturminnen som bör skyddas och att vidta de nödvändiga åtgärderna vid skyddets utformning samt svara för de utgifter som detta ansvar medför. Fylken och kommuner bör administrativt och finansiellt lösa kulturuppgifter som främst är av lokalt intresse.

Bidrag till skydd för kulturminnen skall enligt kommitténs förslag endast ges till enskilda och stiftelser. Fylken och kommuner skall åläggas underhållsplikt för de skyddade byggnader som är i deras ägo.

Kommittén uttalar att kulturminnesvården ständigt ställs inför oförutsedda krav, som det är svårt att lösa inom den ekonomiska ram som statsanslagen medger. I vissa fall kan det bli nödvändigt att förskotta medel för att klara ett temporärt förvärv av byggnad i avsikt att säkra dess bevarande. Man föreslår därför, att en *kulturminnesfond* skapas för att lösa angelägna skydds- och bevaringsfrågor, som inte kan få en tillfredsställande behandling genom anlitan- de av de årliga statsanslagen. Vidare förordas att alla ägare av skyddade byggnader *befrias från förmö-*

genhets- och fastighetsskatt för sådana byggnader och att *underhållskostnaderna får dras av på inkomsten vid taxering*.

Kommittén föreslår också att staten bör få *förköpsrätt* för att kunna förvärva skyddad byggnad, som hotas av rivning i samband med försäljning.

Expropriation bör enligt kommittén få tillgripas, när fastighet missköts eller när ägaren avser att riva men inte får tillstånd härtill eller när särskilda orsaker föreligger, såsom att fastigheten är av sådant antikvariskt intresse att det kan anses naturligt att stat eller kommun blir ägare.

Byggningsfredningskommitténs förslag har ännu inte föränlett något ställningstagande från regeringens sida.

3.7 Polen, Tjeckoslovakien och Ungern

Bland östeuropeiska länder, där byggnadsminnesvården ägnats särskilt stort intresse bör nämnas Polen, Tjeckoslovakien och Ungern. I Polen har framförallt de omfattande rekonstruktionsarbetena i svårt krigsskadade äldre stadskärnor i huvudstaden samt Gdańsk, Lublin, Poznań, Szczin och Wrocław uppmärksammats. Särskilt svårt drabbades de historiska byggnaderna i Warszawa. Stadens äldsta bebyggelse — Gamla staden — hade fått sin karaktär av klassisk arkitektur, sen renässans, barock och rokoko. Tack vare tillgång till fullständig förkrigsdokumentation, som frambringats genom fotografier och ett krävande arkitektarbete, blev det möjligt att återuppföra denna bebyggelse, som nästan helt utplånades under striderna sensommaren 1944. Rekonstruktionen fullbordades 1953—54. Man har eftersträvat en levande stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet. Det är dock främst intellektuella och konstnärer som bosatt sig i stadsdelen efter återuppbyggnaden. För de boendes behov har öppnats daghem, skolor, bespisningslokaler, utställningshallar etc. Kulturinstitutioner, Warszawas stadsarkiv, stadsmuseet, konstmuseet och gallerier har

förlagts till Gamla staden. Med tanke på turismen har antikvitetsaffärer, souvenirbutiker och restauranger lokaliserats dit.

Lagstiftning och administration inom byggnadsminnesvården i Polen har fått sin speciella utformning genom att en stark allmän opinion krävt ett återställande av vad som ansetts vara ett kulturarv. Detta har bl. a. betytt ett snabbt genomförande av skyddsregistreringar. Dessa hade i stort sett fullbordats år 1963 och omfattade då 36 178 byggnader med konstnärligt eller historiskt värde. Registreringen fastställdes av kulturministeriet. Byggnaderna är indelade i fem klasser. De fyra första klasserna upptar byggnader (ca 23 500) som ej får rivas, förändras eller repareras utan tillstånd av antikvarisk myndighet.

För skyddet av de 13 700 byggnaderna i femte klassen svarar kommunala myndigheter och organisationer. De två högsta klasserna som omfattar ca 1 700 byggnader underhålls av staten. Underhållet av de 20 700 byggnaderna i klass 3 och 4 bestrids av kommunala förvaltningar eller länsorgan. Motsvarigheten till den svenska byggnadsminneslagen är tillämplig på såväl solitärer som husgrupper och stadsdelar. Som exempel på fredad stadsdel kan nämnas Gamla staden i Krakow.

Byggnadsminnesvårdens inordnande i stadsplaneringen har också i Tjeckoslovakien och Ungern ansetts vara en angelägen uppgift. Båda dessa länder kan uppvisa mycket goda resultat när det gäller behandlingen av gamla stadskärnor med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

I Tjeckoslovakien skiljer man inom kulturminnesvården mellan "*nationella kulturminnesmärken*" och "*minnesmärken*". De "*nationella kulturminnesmärkena*", som åtnjuter ett särskilt skydd, fastställs av regeringen. Av sådana finns ett 30-tal. Som "*nationellt kulturminnesmärke*" kan förklarats föremål, byggnad eller stadsdel som är av synnerlig betydelse för landets kulturarv genom sitt historiska, vetenskapliga eller allmänskulturella värde. Till de nationella kulturminnesmärkena hör bl. a. den historiska stadskärnan i Tábor.

Som "minnesmärke" kan registreras egendom som kan ge historisk kunskap om samhällsutvecklingen, tekniken, vetenskapen, arbets- och levnadsförhållanden eller som har värde som historisk miljö eller som har anknytning till berömda personer, historiska händelser eller som utgör kulturhistoriska minnen. Av minnesmärken finns drygt 30 000 registrerade hos de regionala organen för kulturminnesvården.

Staten svarar för vården av alla minnesmärken som är registrerade i de statliga förteckningarna. Dessa förteckningar upprättas av de regionala organen. För de betydelsefullaste minnesmärkena kan ett miljöskydd anordnas i form av speciella skyddszoner, vilkas omfattning anpassas till de lokala förhållandena. Inom dessa zoner regleras nybyggnader och andra förändringar genom en detaljerad planering, som övervakas av de centrala kulturminnesvårdsorganen. Åtgärderna har inte form av saneringsplaner i Malrauxlagens mening utan är mera att anse som en utbyggnad av stadsplaneringen.

Ett högre skydd för en värdefull miljö av arkitektoniskt eller historiskt intresse garanteras genom fastställande av minnesmärkesområden, för vilka speciella byggnadsvillkor fastställts. Hittills har sammanlagt 21 minnesmärkesområden avgränsats. Till dessa områden hör den gamla stadskärnan i Prag.

Underhåll och renovering av minnesmärken bekostas av staten. För reparation av fasta byggnadsminnesmärken i enskilda medborgares ägo lämnas bidrag upp till 90 % av kostnaderna. Dessutom kan kulturdepartementet bevilja andra former av bidrag till reparation av minnesmärken, som förvaltas av de ansvariga organen inom kulturminnesvården och till dem knutna sammanslutningar, eller till sanering av historiskt betydelsefulla städer.

År 1972 utbetalades för skyddsåtgärder sammanlagt 300 miljoner Kčs. (220 milj. sv. kr). Dessutom ställde kulturdepartementet ytterligare 193 miljoner Kčs. (141 milj. sv. kr) till kulturminnesvårdens förfogande för sanering av historiska städer.

I *Ungern* har registrerats ca 9 000 bygg-

nader, som bör bevaras av kulturhistoriska skäl. Omkring 1 800 av dessa är fredade på grund av högt historiskt värde. Lokala expertkommittéer har tilldelats rådgivande funktioner ifråga om de historiska miljöernas behandling.

Åtgärder för bevarandet av stadskärnor har i *Ungern* vidtagits i tretton städer, däribland Budapest och Eger, och i två byar (en ungersk by kan ha ända upp till 20 000 inv.). Enligt cityplanen för *Budapest* skall stadskärnans inre, främst kvarter med historiskt eller arkitektoniskt värde, bevaras. Till bevaringsområdena hör exempelvis den gamla kungaborgen på Budasidan med intilliggande bebyggelse, där man avser att bevara hela miljön. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Budapest, som omfattar ca 700 objekt, delas in i tre klasser:

1. Fredade byggnader (rivning får ej ske)
2. Kulturhistoriskt intressanta byggnader som får rivras om stadsplanskäl gör detta nödvändigt
3. Byggnader som bör bevaras med hänsyn till stadsmiljön

Klass 3 omfattar endast ett tiotal objekt, medan övriga objekt fördelar sig tämligen jämt på klasserna 1 och 2.

Till upprustning och mera genomgripande reparationer i Budapest anslås årligen 700 milj. forint (=ca 124 milj. sv. kr), därav avsätts 50 milj. forint (=ca 8 milj. sv. kr) för restaurering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

I *Eger*, som intar en viktig plats i Ungerns historia, finns 157 fredade byggnader. Bevaringsåtgärderna har accentuerats på barockstilen, som anses typisk för den äldre bebyggelsen i staden. Hela stadskärnan utgör bevaringsområde. Den kommer att avstängas successivt från motortrafik. Till de fredade objekten hör byggnader uppförda i gotisk, klassisk eller romantisk stil som ej förändrats genom störande ingrepp i fasader och tak, och några minnesmärken — bl. a. en minaret — från den tid då större delen av landet tillhörde det turkiska väldet.

Detta kapitel avser att deskriptivt belysa kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i några svenska kommuner. Material har insamlats och bearbetats inom utredningen. Uppgiftslämnare är myndigheter m. fl. i de olika kommunerna.

4.1 *Gamla stan i Stockholm*

4.1.1 Kort historik

Stockholm omnämns i hävderna första gången år 1252. Följande år anses Birger Jarl ha grundlagt staden. Bebyggelsen uppfördes på krönet av Stadsholmen och omgavs med en stadsmur.

Stockholm hade ett från strategiska och merkantila synpunkter betydelsefullt läge vid inloppet till Mälaren med dess rika handelsstäder. Staden växte hastigt i storlek och betydelse. Området innanför den äldsta stadsmuren torde ha varit relativt fullbyggt redan vid 1300-talets början. Behovet av ny byggnadsmark föranledde utbyggnad utanför stadsmuren. När stränderna inte längre räckte till för utbyggnaden, fyllde man i sjön med sand, grus, brandrester, spån, skräp och avfall och utvann på så sätt ny byggnadsmark.

Den första bebyggelsen i staden utgjordes praktiskt taget helt av trähus. Undantag utgjorde de offentliga byggnaderna, slottet, kyrkorna och klostren. Ett flertal bränder gick härjande fram över staden under medeltiden. Trots påbud och ekonomisk uppmuntran för den som uppförde stenhus gick förändringen långsamt.

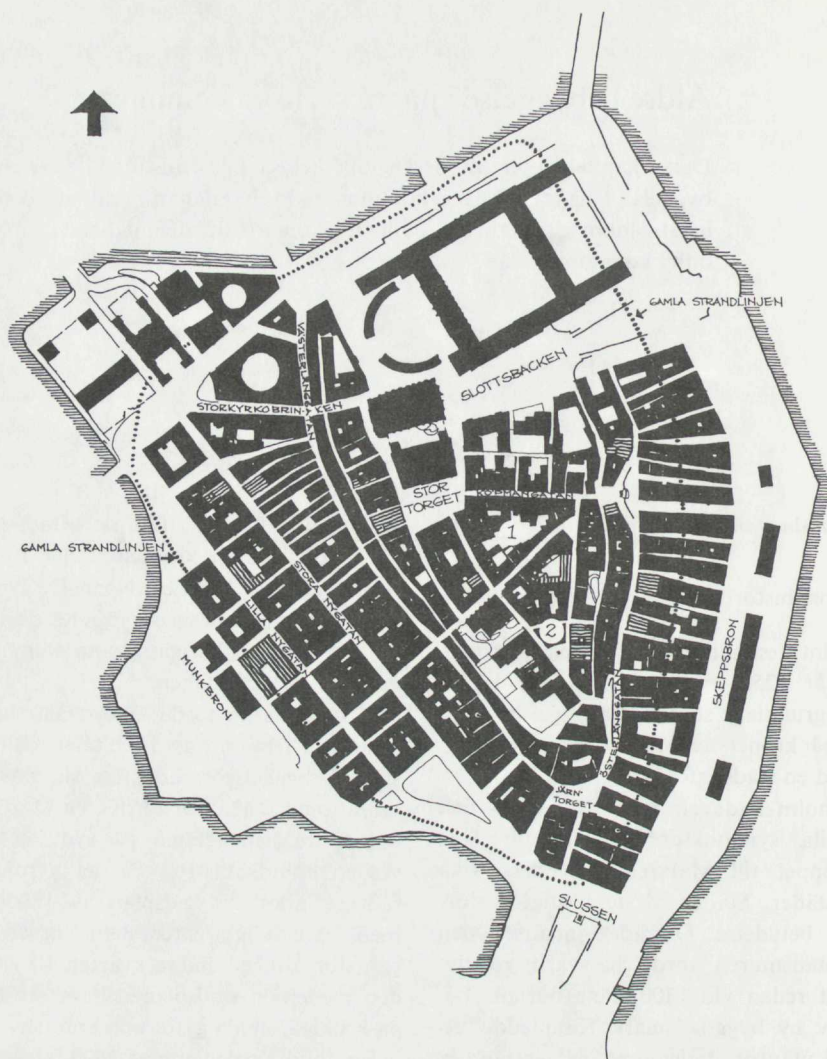
Vid bebyggelse på de utfyllda områdena utanför den gamla strandlinjen blev det nödvändigt att grundförstärka med pålning. Så tycks också ha skett, när det var fråga

om stenhus. I många fall påträffades därvid äldre förstärkningskonstruktioner i marken från bryggor och befästningar. De kunde inte undanskaffas utan utnyttjades då i stället om de befanns bäriga genom kombinerad med den nya pålningen.

Utfyllnaderna torde i stort sett ha varit avslutade i början av 1600-talet, då Gamla stans bebyggelseområde fått sin nuvarande omfattning. 1625 förstördes en stor del av den äldre bebyggelsen på sydvästra sidan vid en brandkatastrof. På det avröjda området utlades en stadsplan av 1600-talstyp med rätvinkligt gatusystem, breda gator och större regelbundna kvarter. I övrigt har den medeltida stadsplanen bevarats med sina krokiga, smala gator och gränder.

En följd av den under 1600-talets början införda centraliseringen av rikets styrelse blev, att de som deltog i administrationen nödgades skaffa sig bostäder i huvudstaden. Genom att de kommit i kontakt med stadsbyggandet i Centraleuropa byggde de förnämliga stenhus av helt annan karaktär än den medeltida stadens oansenliga byggnader. Vid denna tid anlades Skeppsbron, Riddarhustorget och Storkyrkobrinken. Det är 1600-talets bebyggelse som trots senare förändringar ger Gamla stan dess karaktär.

Man hade länge uppfattningen att 1600-talets livaktiga byggnadsepok praktiskt taget raderade ut medeltidens byggnader. Så är inte fallet. I stor utsträckning sparades murverk, därför att det blev för dyrt att riva,



Gamla Stan i Stockholm

Karta i skala 1: 6 000. Skrafferade byggnader har restaurerats av kommunen.

1. kv. Cepheus
2. kv. Cygnus

och dessa infogades, där så var möjligt, i de nya byggnaderna. Man återfinner sådana medeltida rester vid ombyggnad av husen.

Byggnadsintensiteten avtog mot slutet av 1600-talet, och 1700-talet inleddes med en för byggnadsverksamheten föga aktiv period. Undantaget utgjorde det nya slottsbygget, som dominerade den första delen av århundradet. Först fram emot mitten av seklet blev konjunkturerna på nytt gynnsamma och det privata byggandet tog fart. De gamla 1600-talsbyggnaderna hade blivit slitna och behövde moderniseras. I samband därmed skedde ofta en påbyggnad, varvid taket ersattes med ett brutet, s. k. mansardtak. Inne på gårdarna uppfördes i stor utsträckning, där så var möjligt, stall- och ekonomibyggnader.

Ur stadsbyggnadssynpunkt medförde inte 1700-talet så stora förändringar, om man bortser från platserna kring det nya slottet. Vid brand eller rivning av enstaka byggnader utlades emellertid en del torgliknande vändplatser för brandfordon.

Under slutet av 1700-talet och under 1800-talets första hälft förekom ringa byggnadsverksamhet. Först vid 1800-talets mitt började byggnadsverksamheten på nytt bli livaktig.

Under inflytande av den begynnande industrialismen sökte sig många människor till Stockholm för att få arbete. Staden upplevde en expansion, som tredubblade dess befolkning mellan 1850 och 1900. De inflyttade människorna fick tränga ihop sig i de befintliga bostäderna, som delades upp i ofullständiga bostäder. Överbefolkning och slum förorsakade en katastrofalt dålig situation ur hälsovårdssynpunkt.

År 1862 framlades ett förslag att sanera Gamla stan genom rivning av praktiskt taget all bebyggelse utom de västra kvarteren och en del av de offentliga byggnaderna. Att Gamla stans bebyggelse inte kom att rivas berodde på att man inte kunde anskaffa ersättningsbostäder för de där boende i avvaktan på att malmarna utbyggdes.

Omkring sekelskiftet började en ökad förståelse för bebyggelsens historiska utveckling sprida sig även i vårt land. Det

dröjde dock fram till första världskriget, innan frågan om rivning av Gamla stans bebyggelse definitivt avfördes från dagordningen. Samtidigt utkom den på Samfundet S:t Eriks¹ initiativ av Ragnar Josephson utarbetade historiska redogörelsen för borganhusen i Gamla stan.

Under tiden hade den tekniska utvecklingen medfört krav på större produktionsenheter i byggnadsverksamheten. Samtidigt krävdes rymligare gator för den tilltagande motoriserade trafiken. De små och hårt ner slitna fastigheterna i Gamla stan hade förlorat intresset som ekonomiska objekt. Därtill kom att landhöjningen förorsakat en relativt sett sänkt grundvattennivå, vilket bringat grundförstärkningarna i kontakt med luften. Rustbäddar och pålskallar förmultnade långsamt. Husen började sjunka och i vissa fall glida. Verkningarna av grundvattensänkningen blev mera allmänt märkbara omkring sekelskiftet 1900. Svåra sättningsskador uppstod i byggnadsstommarna på utfylld mark särskilt utmed den gamla strandlinjen. Fastighetsägarna visste inte i början, vilka åtgärder som borde vidtas. Under alla förhållanden blev åtgärderna synnerligen kostsamma, vilket bidrog till att upprustningen av byggnaderna i stor utsträckning uppsköts till en oviss framtid.

År 1923 utlystes en stadsplanetävling för Stadsholmens ordnande. Syftet var att den medeltida stadsplanen och den äldre kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen utmed gatorna skulle bevaras. Det prisbelönta förslaget innebar, att ingreppen i bebyggelsen skulle begränsas till anordnandet av lekplatser och rivning av gårdsbebyggelse, som tillkommit under senare tid. Denna skulle ersättas med gemensamma gårdar. Dessa riktlinjer följdes vid saneringen av kv Cepheus under 1930-talet.

Viss nybebyggelse hade under tidigare skeden tillkommit men det hade skett punktvis i mindre omfattning. De från miljön mest avvikande byggnaderna uppfördes under tiden omkring sekelskiftet, då som en

¹ Idéell förening för Gamla stans bevarande, bildad 1906.

följd av den nya byggnadslagstiftningen byggnader uppfördes till högre höjd än vad som tidigare skett i Gamla stan.

4.1.2 Bebyggelsens användning och standard

Nedan lämnas några data angående folkmängd och bebyggelse i Gamla stan. Kommunen äger för närvarande endast ett 40-tal fastigheter av de ca 350 fastigheterna i denna stadsdel. I stor utsträckning har Gamla stans befolkning utglesats delvis genom kontorisering men även genom att trångboddheten och inneboendesystemet minskats, vilket kan illustreras av följande folkmängdssiffror från 1900-talet.

Folkmängd per 31/12 under perioden 1910—1971, exkl. SIDA-anställda och personal (med fam.) vid svenska beskickningar

År	Folkmängd
1910	10 972
1920	11 392
1930	11 962
1940	8 557
1950	7 144
1960	4 858
1970	3 298
1971	3 074

Enligt folk- och bostadsräkningen fanns 1970 2 160 bostadslägenheter i Gamla stan. Tre fjärdedelar av dessa var lägenheter på högst 2 rum och kök.

Bostadslägenheternas procentuella fördelning efter rumsantal år 1965 och 1970

	1965	1970
1 rum eller 1 kök eller		
1 rum med kokskåp	10.4	} 38.4
2 rum och flera utan kök	1.8	
1 rum med kokvrå	16.0	
2 rum med kokvrå	15.5	
1 rum med kök	13.6	12.7
2 rum med kök	22.5	24.8
3 rum med kök	12.4	14.0
4 rum med kök	3.9	5.6
5 rum med kök	2.0	} 4.5
6 rum och flera med kök	1.4	
Uppgift saknas	0.5	
Summa	100.0	100.0

Bostadslägenheterna fördelade sig efter byggnadsår på följande sätt år 1965

Byggnadsår	%
före 1901	92.4
1901—1940	7.4
1941—1965	0.2

Utrustningsstandarden i lägenheterna i Gamla stan är i jämförelse med tätorter med minst 2 000 invånare mycket låg. Förbättringen av denna standard under perioden 1965—1970 har gått betydligt långsammare än i riket i övrigt och i tätorterna.

Bostadslägenheternas procentuella fördelning efter utrustning år 1965 och 1970

	1965	1970
Centralvärme	53.9	65.2
Bad- el. duschrum:		
eget	29.7	37.5
gemensamt	5.1	..
WC: eget	62.5	65.9
gemensamt	24.5	..
Elspis	12.8	..
Gasspis	53.5	..
Kylskåp	48.3	..

4.1.3 De första stödåtgärderna

Under 1930-talet inleddes en ny era i fråga om sanering av bebyggelsen i Gamla stan. Samfundet S:t Erik, som hade förvärvat en stor del av byggnaderna i kvarteret Cepheus, genomförde under 1930-talets senare del en kvarterssanering, genom vilken gatubyggnaderna upprustades och moderniserades, medan gårdshusen revs och den gemensamma gården anlades som park. Detta var den första saneringen enligt de moderna restaureringsprinciper, som börjat bryta igenom efter första världskriget. Såväl kommunen som så småningom även staten bidrog med ekonomiskt stöd till samfundets restaureringar genom subventionslån för att täcka överkostnader. Ett speciellt stöd från det allmännas sida har vid skilda tillfällen lämnats för saneringar inom Gamla stan och

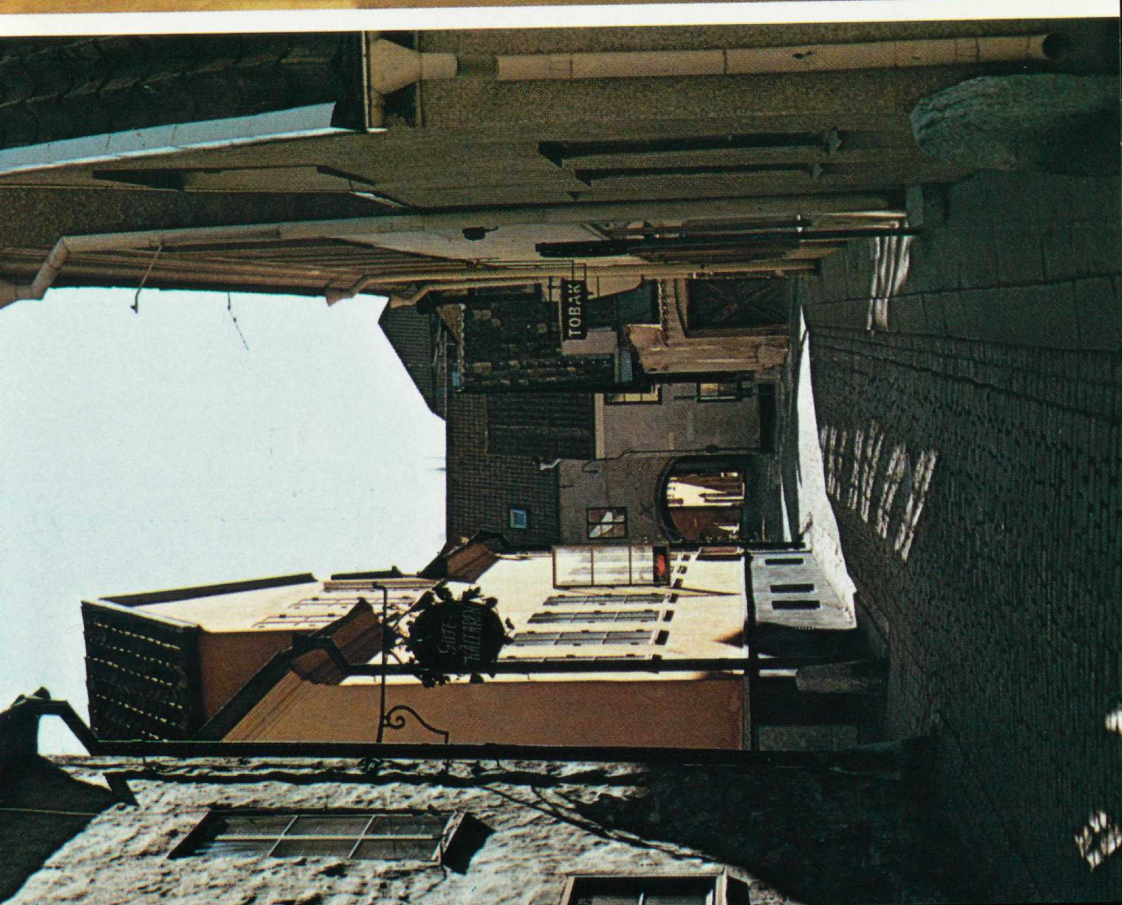
STOCKHOLM

Mariaberget

Gamla stan









KALMAR - Kvarnholmen - Landshövdingegatan och Norra Långgatan



då främst för den verksamhet i detta syfte, som på initiativ av Samfundet S:t Erik kom att bedrivas av det år 1936 bildade Aktiebolaget Stadsholmen (sedan mitten av 1960-talet ett helkommunalt bolag).

Dessa stödåtgärder fick sin huvudsakliga utformning redan år 1935, då saneringen inom kvarteret Cepheus aktualiserades. Staden beslöt då att ställa till förfogande lån i två särskilda former. Det ena lånet utgjorde ett 30-årigt amorteringslån, löpande med stadens självkostnadsränta och mot säkerhet av inteckningar mellan 75 och 100 % av fastigheternas efter saneringen åsatta taxeringsvärde. Det andra lånet utgjordes av ett subventionslån, vilket under 30 år skulle vara amorteringsfritt mot säkerhet av inteckningar över taxeringsvärdet men under bolagets egen insats, vilken icke förräntas. Lånet skulle löpa med den ränta, som bolaget med hänsyn till inkomsten av fastigheterna hade möjlighet att erlagga. Det förutsattes vidare, att subventionslånet skulle nedflyttas i takt med amorteringen av det inom taxeringsvärdet liggande lånet och efter 30 år börja amorteras. Samma regler gällde för ett stadens lån för saneringar inom kv. Cygnus.

Efter framställning från Samfundet S:t Erik om statligt anslag för aktieteckning i AB Stadsholmen utformades 1946 efter beslut av stadsfullmäktige och statsmakterna riktlinjer för kommunala och statliga ekonomiska insatser för den fortsatta saneringen. Härigenom skedde ej några principiella ändringar i den utformning av lånestödet som staden tidigare tillämpat. Det förutsattes sålunda att lån skulle utgå i två former, dels som ett amorteringslån inom taxeringsvärdet, dels som ett subventionslån med säkerhet av inteckningar ovanför taxeringsvärdet. Genom detta beslut gjordes en fördelning mellan stat och kommun av de finansiella och ekonomiska åtagandena, innebärande att det skulle ankomma på staden att svara för amorteringslånet samt 9/14 av subventionslånet samt på statsverket att svara för 5/14 av sistnämnda lån. Vidare bestämdes en högsta ram för långivningen till bolagets saneringsverksamhet, nämligen

för kommunens del av 4 miljoner kronor och för statens av 500 000 kronor.

4.1.4 1960 års kommitté för Gamla stan

Saneringsarbetet i Gamla stan som helhet kom dock inte igång i större omfattning, varför kommunen ansåg, att man för att få en effektivare upprustning till stånd måste sätta in ökade samhälleliga åtgärder. På byggnadsnämndens initiativ tillsattes år 1960 en särskild kommitté för utredning av förutsättningarna för Gamla stans upprustning. Kommittén framlade ett principförslag 1962 och sitt slutbetänkande 1965.

I det nämnda betänkandet framhöll kommittén, att Gamla stan är Stockholms ursprung. De smala gatorna och trånga gränderna erinrar ännu i dag om detta första Stockholm. Stadens olika utvecklingsfaser kan avläsas i bebyggelsens struktur.

Gamla stan är väl bevarad. Den har förskonats från strider under mer än 400 år. Den berördes endast av enstaka rivningar under 1800-talets våldsamma omdaningsprocess, även om många hus då blev ombyggda. 1900-talets byggnadsverksamhet har blott på vissa punkter ersatt gammal bebyggelse med ny. Indelningen i tomter återgår i stor utsträckning till tiden för stadens utbyggnad.

Gamla stan ger därför Stockholm en särställning. Få andra huvudstäder är i sin ursprungliga del lika orörda. Denna relativa orördhet har emellertid en baksida. Husen är nu i stor utsträckning bristfälliga och vilar i betydande omfattning på dålig grund. Gatunätet kan inte nyttjas för modern fordonstrafik. Allvarliga brister föreligger ifråga om sanitära och hygieniska anordningar i många av husen. Alltjämt brukas dock dessa i stor utsträckning som bostäder, framför allt inom den centrala delen, d. v. s. området innanför den första stadsmuren. Möjligheten att bevara miljön och bebyggelsen sammanhänger med att kontoreringen hejdas och bostadsbeståndet upprustas. I princip har denna uppfattning godtagits av Stockholms stadsfullmäktige den 17 juni 1963.

Kommittén uttalade enhälligt, att praktiskt taget all bebyggelse i Gamla stan borde bevaras. Undantag kunde göras endast ifråga om sådan bebyggelse, som av tekniska och ekonomiska skäl inte rimligen kunde upprustas. I sådana fall kunde man tänka sig rivning och nybyggnad.

Man gjorde tekniska och ekonomiska utredningar för bebyggelse, som borde bli föremål för modernisering och upprustning. Detta program omfattade totalt 178 fastigheter med en sammanlagd lägenhetsyta av ca 84 677 m². Den sammanlagda kostnaden för upprustningen uppskattades till ca 155 miljoner kronor, varav ca 23 miljoner utgjorde uppskattad kostnad för stom- och grundförstärkningar.

Kommittén uppgjorde även ett schematiskt tidsprogram för upprustningen. Man beräknade en sammanlagd tid för restaureringens genomförande av 16 år. I utredningen ingick dock inte Stadsholmens västra del. Byggnaderna inom detta område var till stor del utnyttjade för kontor, varför man bedömde det vara möjligt att upprusta byggnaderna utan stöd från det allmänna. Kommittén förutsatte, att ekonomiskt stöd skulle lämnas såväl av kommunen som staten och gjorde alternativa bedömningar av den överkostnad, som inte kunde tänkas bli förräntad av skäligen hyror. Kapitalvärdet av subventionen angavs till mellan 50 och 95 miljoner kronor.

4.1.5 Expertutskottet för Gamla stan

Stadsfullmäktige antog riktlinjer för Gamla stans upprustning den 20 mars 1967 och uppdrog åt stadskollegiet att tillsätta ett *expertutskott* för samordning och ledning av saneringsuppgifterna. Efter utskottets tillkomst har upprustning av fastigheter i Gamla stan skett i ungefär den omfattning som förutsattes i tidsplanen.

Under de första 5 åren av utskottets verksamhet har sålunda ett 60-tal fastigheter färdigställts, medan arbeten ännu inte avslutats i drygt ett 15-tal byggnader. Enligt preliminära kalkyler återstår i runt tal 90 omoderna fastigheter att upprusta, vartill i

en andra omgång tillkommer ett 70-tal halvmoderna.

Kommunen har medverkat i saneringsverksamheten genom förvärv av fastigheter, genom undersöknings- och utredningsverksamhet samt forskning och genom rådgivning till fastighetsägare. Kommunen har därjämte utgivit grundförstärkningsbidrag samt beviljat ränte- och amorteringsfria lån för bevarande och konservering av kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdetaljer. Vidare har kommunen upprustat flera fastigheter och därvid lämnat ekonomiskt stöd genom uttagande av en lägre hyra (ca 120 kr/m² bostadslägenhetsyta) än vad som täcker de faktiska ränte- och amorteringskostnaderna. Kommunen har också projekterat för igångsättning av upprustning av kommunens eget fastighetsbestånd. Kommunen har vidare lämnat viss ekonomisk garanti för byggnads- och hyreskostnader vid ombyggnad av fyra fastigheter till pensionärshem och lämnat hyresstöd till hantverkslokaler vid Österlånggatan. Värdet av kommunens hittillsvarande insatser belöper sig till ca 30 miljoner kronor.

Kommunen har underhand fört förhandlingar med staten om ekonomiskt stöd till upprustningen, vilka dock ej resulterat i något beslut om sådant stöd från statens sida.

Vid statlig belåning av fastigheter, som upprustats, har dock en förhöjning av pantvärden och låneunderlag beviljats.

4.1.6 Kostnaderna för en fullständig restaurering

Tidigare har anförts att Gamla stan som stadsmiljö är väl bevarad men att dess bostadsbebyggelse har många tekniska brister. Främst gäller detta byggnader som ligger på utfylld mark längs Stadsholmens stränder och som genom landhöjningens oförmånliga inverkan fått sin undergrund försämrad. De tekniska bristerna sammanhänger också med att bebyggelsen i stadsdelen utsattes för ett hårt slitage och förvanskades i stor utsträckning genom provisoriska lägenhetsuppdelningar under förra

århundradets överbefolkningsperiod. De komplicerade förutsättningarna och de höga kostnaderna för en systematisk iståndsättning och modernisering har fördröjt en sådan verksamhet. När den så småningom kom till stånd, fick den oftast en improviserad och kortfristig karaktär. Sedan länge har det därför stått klart, att bevarandet av bebyggelsen förutsätter samordning och ett betydande ekonomiskt stöd från det allmänna.

Tidigare utförda kostnadsberäkningar har aktualiserats under 1973 av *Kansliet för sanneringsfrågor inom Staden mellan broarna*. Vid dessa beräkningar har vissa schematiseringar måst tillgripas ifråga om grundförstärknings- och modernitetsgrad. Byggnadernas tekniska tillstånd är så varierande, att någon enkel fördelningsgrund i detta avseende inte har kunnat tillämpas. Sålunda har grundförstärkningsbehovet angivits antingen som akut eller på sikt nödvändigt. Till den förra kategorin har förts byggnader, som delvis är grundlagda på fast botten och delvis på fyllnadsmassor. Sådana byggnader utsätts för ojämna sättningar, vilka orsakar svåra skador i byggnadsstommarna. Till den sistnämnda kategorin har räknats byggnader, som helt vilar på fyllnadsmassor. Även dessa byggnader bör enligt kansliet grundförstärkas så snart lämplig förstärkningsmetodik utarbetats. En samordning av åtgärderna kvartersvis framstår som önskvärd.

Till denna senare kategori har bl. a. också räknats byggnader, som uppförts och grundförstärkts under 1800-talets senare och 1900-talets förra hälft. Behovet av grundförstärkning i dessa hus är mycket varierande, uppger kansliet, och bör fastställas genom un-

dersökningar i varje särskilt fall. I en del av dessa fastigheter torde åtgärder inte bli nödvändiga förrän efter sekelskiftet. Slutligen bör framhållas att moderniseringar många gånger skett utan att erforderlig grundförstärkning först kommit till stånd. Den får nu utföras i efterhand.

Modernitetsgraden kan variera avsevärt till och med i en och samma fastighet. En byggnad, som totalt sett inte ens kan rubriceras som halvmodern, kan innehålla en eller flera fullt moderna bostadslägenheter osv.

Kostnaderna enligt följande tablå har beräknats enligt prisläget i januari 1973. Exceptionella kostnader för framtagande och konservering av kulturhistoriskt eller konstnärligt värdefulla detaljer har ej medräknats, eftersom de ej kan bedömas förrän upprustningsarbetena påbörjats.

För kansliets bedömning av det erforderliga ekonomiska stödet från det allmänna har utgångspunkten varit en bostadshyra i utgångsläget av genomsnittligt 120 kronor per m² lägenhetsyta, exklusive bränslekostnad. Det förutsätts tillika att lokalerna kan bära sin andel av upprustningskostnaderna. Den överkostnad, som inte kan förräntas av hyrorna, förutsätts bli täckt genom särskilda stödåtgärder. Om relationen mellan hyra och omkostnader i framtiden förbättras, kan en del av låneskulden tänkas bli återbetald. Det nu beräknade ekonomiska stödet från det allmänna kan sålunda sägas utgöra ett högsta belopp. En upprustning, där man ger avkall på vissa standardkrav, kan verka sänkande på behovet av ekonomiskt bidrag under förutsättning att bruksvärdeshyran inte därigenom bedöms relativt sett oförmånligare.

Kostnader för upprustning av bebyggelse i Gamla stan

Lägenhetsyta			Byggnads- kostnad	Därav grundförstärk- ningskostnad i tidigare moderniserade bostäder	Kostnadssumma som ej kan täckas vid hyres- nivå på 120 kr/m ²
Lokaler	bostäder	totalt			
m ²	m ²	m ²	milj. kr	milj. kr	milj. kr
55 000	155 000	1110 000	307	23	125

¹ Exkl. ny bostadsyta.

Vid beräkningen av kostnaderna har hänsyn tagits dels till viss återvinning av bostadsyta genom ianspråkstagande av tidigare bostadsyta som omvandlats till kontor, dels till utvinning av ny bostadsyta genom inredning av vindar eller liknande.

Den totala kostnaden för upprustning, modernisering och grundförstärkning skulle sålunda uppgå till 307 milj. kr. Med angivna förutsättningar skulle därav 125 milj. kr behöva täckas genom ränte- och amorteringsfria lån, för att en bostadshyra på 120 kr m² i utgångsläget ej skall behöva överskridas. Efter justering för sådana grundförstärkningsarbeten, som troligen får ses på lång sikt, kan beloppen avrundas till 300 respektive 120 milj. kronor.

Kostnaderna för restaurering och grundförstärkning enligt 1973 års uppgifter kan inte jämföras med de siffror, som redovisades år 1965 i expertkommitténs slutbetänkande, eftersom redovisningen år 1973 även omfattar det utfyllda området utanför den ursprungliga västra strandlinjen, dvs området kring Stora och Lilla Nygatan (se kartan på s. 62).

4.2 Visby

4.2.1 Kort historik

Fram till slutet av förra seklet var Visby en sluten stad; praktiskt taget all bosättning skedde inom den nuvarande innerstaden. Vid 1890-talets mitt bodde närmare 90 % av Visbys då ca 7 000 invånare innanför stadsmuren. Sekelskiftet markerar inbrottet av en ny epok, då utvecklingen sprängde de gränser som muren en gång satte. Nu bor endast ca 2 600 personer, något mer än 10 % av Visbys befolkning, innanför muren.

Muren uppfördes under den epok — 1200-talet och det begynnande 1300-talet — som var Visbys storhetstid. Även samtida enskilda byggnader markerade genom sitt format och sin stilart stadens betydelse men också byggherrarnas ursprung eller förebilder. Visby var under denna tid till stora delar en stenstad av tysk typ med de höga

husgavlarna vända mot gatan. Denna stenstad var närmast en utbyggnad av en äldre trähusstad av nordisk-gotländsk typ, av vilken den kan ha upptagit vissa stildrag.

Vid 1300-talets mitt började en nedgångsperiod för Visby, som under de följande århundradena förvandlades från en politiskt självständig, kontinentalt betydande handelsstad till en dansk provinsstad utan större inflytande. Nedgången hade sin orsak i östersjöhandels tillbakagång, men till den bidrog också krigshändelser, bränder och farsoter. Vid mitten av 1600-talet, då staden övergick i svensk besittning, var bebyggelsen delvis i förfall. Vid utgången av 1600-talet torde befolkningen ha uppgått till ca 2 000 personer och antalet bostadshus till drygt 400. Av de ca åttio bebodda stenhusen härstammade flertalet från medeltiden.

Under 17- och 1800-talen skedde ett uppsving av näringslivet inom Visby, främst handeln och sjöfarten. I de centrala delarna uppfördes ett flertal köpmanshus och andra större byggnader, bl. a. skolor och andra institutioner, till sin utformning influerade av tidens arkitektur på fastlandet eller kontinenten. Ödegårdar rustades upp eller ersattes med nya hus. Genomgripande ombyggnader räddade många äldre hus kvar men innebar ofta att ursprungliga stildrag gick förlorade. Under denna tid blev det vanligt att uppföra s. k. bulhus, avsedda som bostäder främst åt arbetarfamiljer. Dessa små trähus har gett karaktär särskilt åt områden intill muren, där de ännu bildar idylliska gatupartier. Många av trähusen har efter hand reveterats, vilket förstärker intrycket av innerstaden som en stenstad.

4.2.2 Bebyggelsens användning

Den befolkningsminskning i innerstaden som skett sedan sekelskiftet har haft en förbättrad bostadsstandard som positiv effekt. Många bostadslägenheter har slagits ut eller lagts samman till större enheter. Andra har bytt användning och blivit butiker eller kontor. Bostadsbebyggelsen har till en del fått lämna plats för offentliga institu-



Visby innanför murarna

Karta i skala 1: 6 000. Skrafferade byggnader har restaurerats av kommunen.

tioner, banker, biograf, varuhus o. s. v.

Den gamla stadskärnans funktionsmässiga anpassning till nya uppgifter i stadsbygden har inte skett kontinuerligt eller friktionsfritt. Många anpassningsproblem är ännu olösta. De yttre betingelserna har också förändrats. Innerstadens roll som kommersiellt centrum för ett stort omland är inte längre självklar. En förskjutning av tyngdpunkten har skett till området utanför muren. Verkningarna härav har för innerstadens del accentuerats av handelns strukturförändringar. Antalet närbutiker har under de två sista årtiondena drastiskt minskat. Det förändrade läget har negativt påverkat värdena på affärsfastigheter och aktualiserat frågan om hur friställda lokaler skall kunna återanvändas som bostäder.

Trafikens utveckling har ytterligare komplicerat förhållandena. Visby innerstad med sitt medeltida gatusystem har inte kunnat möta den ökade biltrafiken utan drastiska regleringar. Dessa har i sin tur skapat problem för många av näringsidkarna.

Spridda inom innerstaden ligger bortåt ett hundratal fritidshus, som ursprungligen varit permanentbostäder. Många av dem är av god klass. Åtskilliga representerar kulturhistoriska värden. Marknadsvärdet för husen i deras nuvarande användning gör det i allmänhet orealistiskt att räkna med dessa hus som potentiella tillskott till bostadsmarknaden. Det är snarare att förmoda att ytterligare permanentbostäder finner användning som fritidshus, främst då små enfamiljshus med bostads- eller byggnadstekniska brister.

Sociala konsekvenser av utvecklingen är framförallt en tendens till ensidig skiktning av befolkningen i inkomst- och åldershänseenden. Andelen hushåll i högre inkomstlägen är i innerstaden större än i tätorten i övrigt. En förskjutning av befolkningen har skett mot allt högre åldrar.

4.2.3 Totalmiljön

Sedan högmedeltiden har olika epoker lämnat bidrag till det egenartade fasetterade stadslandskap som möter inom Visby ring-

mur. Trots skiftande stilarter och hustyper ger stadsbilden intryck av helhet och sammanhållning. Stadens terrassformiga uppbyggnad ger en verkan av ljus, rymd och omväxling, som förstärks av de monumentala kyrkobyggnaderna. Ringmuren liksom det medeltida gatunätet har jämte byggnormerna hållit bebyggelsen samman. En låg uppbyggnadstakt har underlättat assimileringen av nya element i stadsbyggandet och bidragit till att miljökollisioner i det stora hela undgått.

Samtidigt som stadsbilden förmedlar en god helhetsverkan, innesluter den från varandra mjukt avgränsade miljöområden, vart och ett präglade av sin egenart. En del av dessa stadspartier bär vittne om förnåmiga hantverkstraditioner och om ett fortlevande intresse för formgivning vad gäller exteriöra detaljer som fönsteromfattningar, portiker, entréer, trappor, hägnader etc. Typiska för Visby är också de många träd- och rosenplanteringarna — välbekanta inslag i sommarstadens miljöbild.

Innerstaden har inte helt undgått de störningar i miljöbilden som följer med oegentänkta fasadändringar och tveksamma eller överambitiösa detaljusteringar av exteriörer. Även en viss eftersläpning i fråga om det yttre underhållet kan ibland störa miljöbilden.

4.2.4 Kvaliteter

Visby är ett av de svenska samhällen som erbjuder det största intresset ur antikvarisk synpunkt. Fornlämningar som stadsmuren och kyrkoruinerna, byggnadsminnen och byggnadsmärken från olika epoker i stadens historia representerar en kulturskatt som är unik. Av utomordentligt antikvariskt värde är också det medeltida gatusystemet, som i stora delar bevarats intakt in i våra dagar.

Vid den inventering av Visby innerstads bebyggelse, som slutfördes åren 1968—1969, klassificerades bebyggelsen i två grupper:

K 1: Omistliga byggnader, vilkas nedrivande, förvanskning eller vanvård skulle innebära en oersättlig förlust av kultur- och

skönhetsvärden såväl för staden som för riket i dess helhet. Denna grupp omfattar 55 byggnader utöver de 8 för vilka skyddsföreskrifter meddelats i särskild ordning.

K 2: Byggnader av sådant kulturhistoriskt och estetiskt värde att de icke utan mycket tvingande skäl bör rivras eller väsentligen förändras. Till grupp K 2 har hänförs ca 415 hus; några av dessa har sedermera totalsanerats.

De till gruppen K 1 hörande byggnaderna utnyttjas i allmänhet för institutionella eller liknande ändamål men mera sällan till bostäder. I gruppen K 2 är däremot andelen bostäder stor, företrädesvis i form av enfamiljshus. I övrigt finns inom gruppen fritidshus, magasin, verkstäder etc. Inslaget av institutioner är även här stort.

Vid den kulturhistoriska inventeringen be-tecknades hela området inom muren som ett M (miljö)-område, inom vilket avvikelser från tidigare utformning icke bör ske på ett sådant sätt att stadsbilden i väsentlig mån ändras. I samband med riksdagsbehandling av vissa miljövårdsfrågor har framhållits att det i Visby innerstad delvis förhåller sig så, att varje enskild byggnad inte har ett särskilt kulturvärde utan värdet ligger i helheten, i miljön. I den lokala debatten har framhållits angelägenheten av att uppmärksamhet ägnas miljöhusen, byggnader som är värdefulla för stadsbilden utan att därför kunna hänföras till omistliga eller kulturhistoriskt värdefulla hus.

Mot bakgrunden av dylika synpunkter på miljöns helhetsvärde är det av intresse att notera, att innerstadens bostadsbestånd som helhet betraktat starkt förbättrats under senare år. Under åren 1961—1970 beräknas antalet omoderna lägenheter ha minskat från 500 till 200 medan de moderna ökat från 750 till 900. De halvmoderna bostäderna uppvisar en minskning från 300 till 250 lägenheter. Totalt har antalet bostäder minskat med 200. Bland de bostäder som fortfarande har tekniska brister ingår drygt ett hundratal lägenheter (varav omkring 80 i småhus) som registrerats såsom omistliga eller kulturhistoriskt värdefulla.

4.2.5 Betingelserna för restaurering

De flesta av de för totalmiljön betydelsefulla solitärbyggnaderna i innerstaden är i statens eller kommunens ägo. De utnyttjas företrädesvis för institutionella ändamål. Vissa andra ur kulturhistorisk och miljösynpunkt viktiga byggnader ägs och vårdas av kommunen eller någon ideell organisation. Av de kulturhistoriskt intressanta bostadshusen är endast ett fåtal i allmän ägo.

Kommunen har inköpt och upprustat fyra sådana bostadsfastigheter med i tillbyggt skick tillhoppa 35 lägenheter. Bevarandet av kulturhistoriska värden i samband med ombyggnad har för två av fastigheterna medfört icke räntabla överkostnader. Det hyresmässiga underskottet skall täckas av kommunen.

Av de kulturhistoriskt intressanta bostadshus som är i enskild ägo har närmare femtio upprustats med stöd av statliga bostads- eller förbättringslån. I några av ombyggnadsfallen har möjligheten till förhöjt låneunderlag utnyttjats.

Totalt har sedan år 1950 ett hundratal lägenheter i innerstaden ombyggt och drygt 60 förbättrats med statligt stöd. Antalet sådana fall är väsentligt mindre än antalet bostadssaneringar, som framgår av bostadsräkningarna. Bland de egenfinansierade företagen finns även några som gäller kulturhistoriskt värdefulla hus. Förutsättningarna för en spontan, egenfinansierad sanering även framgent av innerstadshusen är svårbedömbara. Det torde dock förhålla sig så, att det urval av saneringar som hittills skett lämnat kvar en rad projekt, som är svåra att genomföra inom en ram, som medger normala boendekostnader. Detta gäller flera kulturhistoriskt värdefulla men samtidigt bostads- och byggnadstekniskt bristfälliga byggnader.

Möjligheten till förbättringslån torde som förhållandena utvecklats sig knappast bli aktualiserad i någon nämnvärd omfattning. En undersökning år 1971 tyder på att det endast är ett fåtal hushåll i innerstaden, som med hänsyn till hushållsmedlemmarnas ålder och ekonomi kan komma i fråga

för sådant lån.

Arbetsmarknadsverkets befattning med kulturhistoriska restaureringar har hittills företrädesvis gällt ringmuren och landskyrkorna på ön. Bortsett från en del punktsatser i samband med fältundersökningar har egentliga bostadshus ej berörts av verksamheten. Ett undantag är en om- och tillbyggnad av en kulturhistoriskt märklig byggnad i Visby innerstad, som — utom av arbetsmarknadsverket — understöts av viterhetsakademien, som förvaltar fastigheten.

4.2.6 Skattade kostnader för kommande restaurering

Saneringen av innerstadens bostäder sker i allmänhet under relativt svåra arbetsbetingelser, orsakade av bl. a. trånga arbetsplatser och svag trafikkapacitet. Kraven på omsorgsfull anpassning till den befintliga miljön fördyrar projekten. I vissa fall medför också kraven på skydd av fornyfynd och fornlämningar extra kostnader.

För de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna innebär restaureringen tillkommande kostnader, betingade av byggnadernas struktur och yttre utformning, planlösning, material, detaljarbeten av olika slag o. s. v.

Till grund för en bedömning av antalet restaureringsfall i Visby innerstad kan läggas den ovannämnda klassificeringen av kulturhistoriskt värdefulla byggnader jämte preliminära uppgifter från kommunens inventering av innerstadens bebyggelse¹. Med ledning härav kan det antas att ett tiotal kulturhistoriskt värdefulla (eller omistliga) flerfamiljshus med tillhopa ca 50 lägenheter kan komma i fråga för ombyggnadssanering under den närmaste tioårsperioden. Den kulturhistoriskt betingade merkostnaden i samband med saneringen kan överslagsvis beräknas till 1,5 milj. kronor.

Härtill kommer ett 80-tal småhus, vilkas sanering medför en del kulturhistoriskt eller av miljöskäl betingade merkostnader. Om dessa kostnader uppskattas till i genomsnitt 7 000 kronor per hus blir totalmerkostnaden drygt en halv miljon kronor.

Ett restaureringsarbete som det här diskuterade får ses i ett långsiktigt — tioårigt eller längre — perspektiv.

4.3 Kalmar

4.3.1 Kort historik

Kalmars äldsta bevarade delar och dess nuvarande centrum är belägna på ön Kvarnholmen, dit det flyttades av fortifikativa skäl i mitten av 1600-talet efter att tidigare ha legat omkring slottet.

Stadsplanen som upprättades under Tesins d.ä. ledning, anses vara en typisk renässansplan med rätvinkliga gatunät och torgbildningar enligt tidens stadsplanemässiga krav. Kvarteren blev rektangulära utom på de ställen där öns fortifikationsanläggning i form av bastioner och mellanliggande sträckmurar stympade det rätvinkliga systemet.

Tomtindelningen med långsmala lotter framvingade ett byggnadssätt med gavlarna mot gatan, vilket ger en del av Kvarnholmens karaktär av kompakt stad. Man ville rymma så mycket som möjligt innanför de med möda uppförda befästningarna.

Kvarnholmen har hemsökts av tre större bränder. 1679 avbrändes den sydvästra kvadranten av ön. Endast några stenhus på Kaggensgatan och Storgatan klarade sig från att bli nedbrända. Dessa borgarhus utgör därför den äldsta bebyggelsen på Kvarnholmen.

År 1765 brann det ånyo i ungefär samma område samt i ytterligare några kvarter norr därom. Trähusen brann ned till grunden, men stenhusen klarade sig relativt väl även denna gång.

År 1800 brann hela östra delen av Kvarnholmen från den så kallade Kattrumpan längst ut på öster och ända fram till Stortorget.

¹ Inventeringen bedrivs i regi av Kommittén för planering av Visby innerstad. För ändamålet utgår anslag av statsmedel. Arbetet avses bli redovisat under hösten 1973 i form av bl. a. ett handlingsprogram.

Återuppbyggnaden gick snabbt. Efter några år var området fullbyggt men med mindre hus än tidigare. Mycket tyder på att en stor del av dessa hus — varav en hel del finns kvar idag — är från den omkringliggande landsbygden inflyttade stugor.

De med den tidens värderingar "förfäma" delarna av Kvarnholmen utgjordes av bebyggelsen mot hamnen och runt Stortorget. Handelsmän slog sig ned kring södra delen av Kaggensgatan, som i norr hade porten mot den omgivande landsbygden och i söder den viktigaste porten mot hamnen. Småfolket bodde i stadens norra och östra delar.

Vid mitten av 1800-talet genomgick de norra delarna av Kvarnholmen en radikal förändring, då befästningarna revs. Av rivningsmassorna utvanns ny byggnadsmark i Malmfjärden. Här kom ingen bebyggelse av högre kvalitet, då grundläggningsförhållandena var dåliga. Samtidigt fick staden en ny tillfart via Larmtorget, sedan bastionen där genombrutits. Denna del av Kvarnholmen kom att utgöra centrum för stadens handel, vilket ytterligare befästes sedan järnvägen färdigställdes 1874. Från Larmtorget expanderade handeln utmed Storgatan fram till Stortorget och sedan utmed parallellgatorna. Vid järnvägsstationen och Larmtorget uppfördes omkring år 1900 en del stora byggnader såsom riksbanken, teatern, frimurarlogen m. fl.

År 1906 fastställdes en stadsplan för Kalmar, varvid byggandet mot väst och nordväst på den s. k. Malmen tog fart. En hel del av den äldre trähusbebyggelsen försvann, men en del av den bättre finns kvar ännu idag. Den hotas dock f. n. av planerna på ett landstatshus m. m.

Stadsplanen från 1906 har ingen betydelse för planeringen på Kvarnholmen idag. Planerna är redan ändrade kvarter för kvarter. Genom K-märkning har hänsyn tagits till den bebyggelse, som man på 1940- och 1950-talet bedömde som historiskt mest intressant.

På östra Kvarnholmen har man upprättat en form av stadsplan i vilken intresset för bevarandet av den nuvarande bebyggel-

sen markerats genom att den befintliga bebyggelsestrukturen konfirmerats i stadsplanen med avseende på läge, höjd, omfattning och ändamål.

4.3.2 Bebyggelsens användning

Kvarnholmens bebyggelse kan med avseende på användning zonindelas enligt följande: i nordost bostäder, i sydost arbetsområde, i centrum kring domkyrkan ett förvaltningsområde och i väster detaljhandel och kontor.

Idag bor det knappt 700 människor på Kvarnholmen. 1960 var motsvarande siffra 1 850 boende och på 1860-talet bortåt 5 000.

Kvarnholmen har f. n. en dagbefolkning på omkring 3 700 personer.

Liksom i de flesta gamla bostadsområden bor på Kvarnholmen många pensionärer och ungdomar, medan de medelålders hushållen förekommer sparsamt. En tredjedel av hushållen är pensionärshushåll.

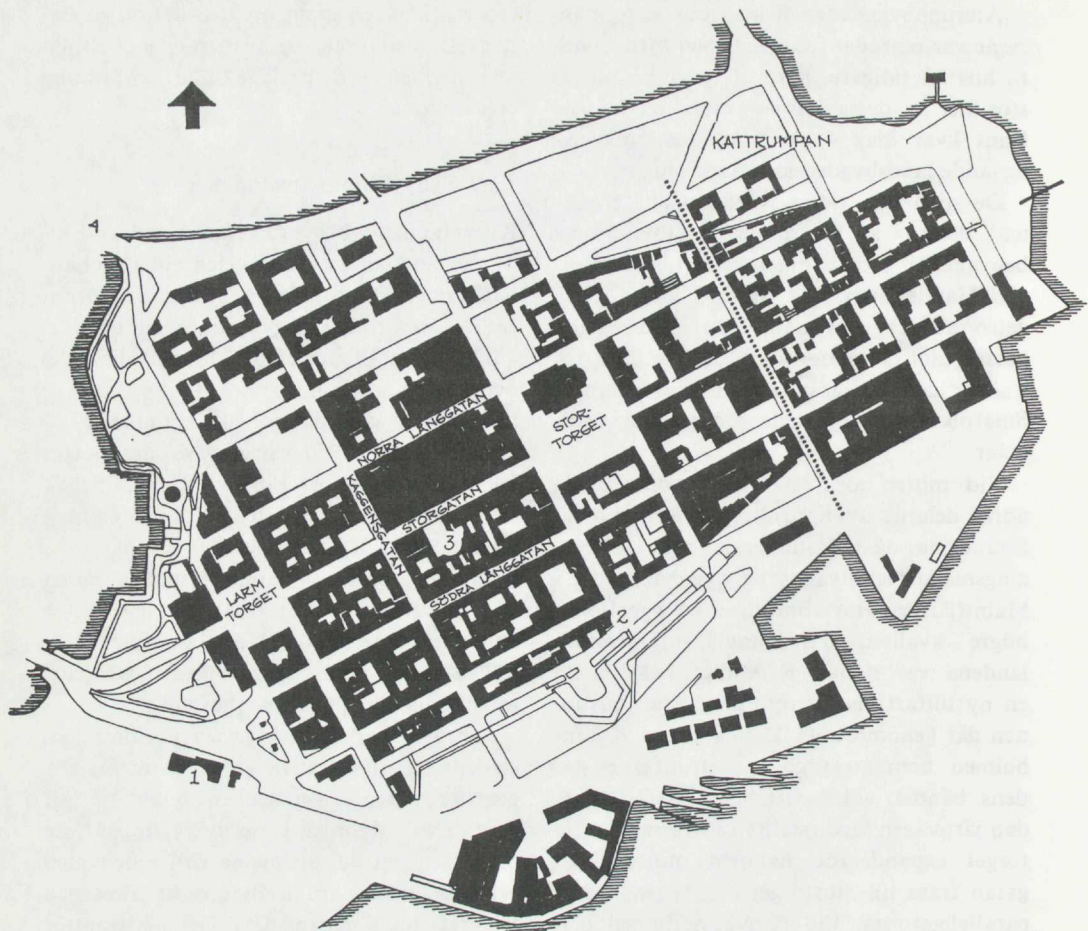
Området har hållit kvar sin position som stadens administrativa och kommersiella centrum, men vissa tecken tyder på att stadsdelen Malmen i nordväst är på väg att överta en del av denna roll i och med att länsstyrelsen m. fl. flyttar dit. Post och telegraf finns redan där. Det är framför allt detta förhållande som medfört att de nya detaljhandelsetableringarna sker i riktning nordväst på Kvarnholmen. De södra delarna uttunnas kommersiellt, en tendens som förstärks genom Ölandsbrons tillkomst.

4.3.3 Totalmiljön

Kvarnholmen har bättre än de flesta städer lyckats behålla sin skala från 1700-talet och ger ännu intryck av en välutnyttjad stad innanför höga befästningsvallar.

Den funktionella uppdelningen i zoner avspeglar sig fortfarande i bebyggelsen. Rangordningen i äldre tider mellan olika områden kommer alltjämt till uttryck i byggnadernas utformning.

Bostadsbebyggelsen i de östra delarna på den s. k. Katrumpan bildar en enhet med sina mycket låga träbyggnader och



Kvarnholmen i Kalmar

Karta i skala 1: 6 000. Skrafferade byggnader har restaurerats av kommunen

1. Järnvägsstationen
2. Residenset
3. kv. Apotekaren
4. Malmen

små, intima och välvårdade gårdar.

Den äldsta bebyggelsen återfinns omkring residenset samt längs Kaggensgatans södra del och inrymmer en del av karolinska borgarhus av sten. Tillsammans med bebyggelsen i kvarteret Apotekaren m. fl. bildar den ett område med handels- och köpmångårdar, som har anor åtminstone från 1700-talet.

Miljön kring Stortorget och domkyrkan utgör en sammanhållen enhet av officiella byggnader, som är enastående i sitt slag.

Gatubeläggningarna på Kvarnholmen består i stor utsträckning fortfarande av storgatsten och på sina håll t. o. m. av kullersten, vilket bidrar till att understryka stadens ålderdomliga prägel.

Totalsaneringar som kommit till stånd — främst under 1960-talet — har gällt kommersiell bebyggelse vid Storgatan och Norra Långgatan. Det har vid tillkomsten av detta nya inslag funnits en strävan att underordna sig totalmiljön med mer eller mindre lyckat resultat.

Fula sår i stadsbilden utgör de rivningsområden som utbreder sig i de nordvästra delarna av Kvarnholmen, för vilka inga preciserade planer föreligger.

4.3.4 Kvaliteter

De byggnader, som varit föremål för störst uppmärksamhet, är utan tvekan de äldsta borgarhusen av sten, som kan betecknas som en specialitet för Kalmar. De karolinska arkitekturmiljöer, som de ingår i, utgör tillsammans med befästningsarkitekturen självklara bevaringsobjekt.

Mindre uppskattade från antikvariska synpunkter har de välinpassade tillskotten från 1800-talet varit. Utan deras existens skulle emellertid helhetsmiljön inte vara så sammanhållen som den nu är.

Risken med att överbetona de antikvariska kvaliteterna hos enstaka hus är, att de för helhetsintrycket nödvändiga kompletterande byggnaderna ofta rivs vid en exploatering. Nyligen har dock ett stort antal sådana byggnader över hela Kvarnhol-

men tagits upp till prövning för byggnadsminnesförklaring.

En byggnadstyp som förekommer i stor omfattning — speciellt på östra Kvarnholmen — är de små panelade timmerstugorna i en eller två våningar. Husen är försedda med sadeltak, och på grund av de smala tomterna vetter de oftast med gavlarna mot gatan. Planlösningarna är enkla men speciella och anses ha en regional prägel. Den låga takhöjden i dessa stugor (omkring två meter) har inneburit att s. k. nybyggnadsstandard i detta avseende varit svår att åstadkomma. De intima och välansade gårdarna är ett utmärkt komplement till de små utrymmen som erbjuds inomhus. Tillsammans med Björkholmen i Karlskrona och Gamla Öster i Västervik utgör "Kattrumpan" på Kvarnholmen ett av de få sammanhållna områden med småborgare- och sjöfolksbostäder från 1700- och 1800-talet, som finns i landet.

4.3.5 Betingelserna för restaurering

Någon systematisk upprustning av byggnader på Kvarnholmen har hittills inte förekommit, utan det har varit fråga om enstaka fall i privat regi utan statliga bostadslån. Kommunen har företagit upprustningar i samband med flyttningar av trähus.

Några erfarenhetsvärden föreligger inte, då ambitionsnivåerna — antikvariskt och utrustningsmässigt — har varit mycket skiftande.

En ovanlig form av fastighetstransaktion i syfte att upprusta intressanta byggnader har gjorts av Kalmar kommun. Man upplåter en fastighet — inklusive befintligt gammalt hus — med tomträtt, där byggnaden efterskänks mot att den upprustas enligt vissa riktlinjer.

Upprustningen av kulturhistoriska bostadshus har i Kalmar hittills inte skett i någon större omfattning.

Här som på andra orter kommer stora äldre hus i ett ofördelaktigt ekonomiskt läge på grund av de låga utnyttjandetalen. De små husen är i detta avseende i ett betydligt bättre läge.

Grundläggningarna i gamla hus på Kvarnholmen har hittills klarat sig från allvarligare skador orsakade av grundvattensänkningar o. dyl. Angrepp av skadeinsekter har förekommit, men är inte särskilt vanliga. Däremot har en del fall av källarsvamp i obebodda hus noterats, varför man där får räkna med extrakostnader för bekämpning och sanering.

Något som ur ekonomisk synpunkt kan bli en svårighet i en nära framtid är att finna avsättning för omoderna butikslokaler i de gamla borgarhusen i södra delarna av Kvarnholmen, när detaljhandeln ändrar karaktär och läge.

Det som eljest — vid en översiktlig bedömning — ser ut att kunna dra höga kostnader är de antikvariska hänsynstagandena vid interiörernas behandling. Fasaderna på de äldsta husen är relativt enkla att bearbeta med moderna metoder.

4.4 Västervik

4.4.1 Kort historik

Västerviks stad flyttades omkring 1430 till sitt nuvarande läge på slutningen mot Gamlebyviken, väl skyddat av Stegeholms fästning vid inloppet. Det enda säkra spåret av denna medeltida stad utgör S:ta Gertruds kyrka.

Västervik utsattes för ett flertal härjningar av främst danskarna. Vid ett sådant tillfälle 1677 försvann troligtvis de sista resterna av den medeltida stadsstrukturen i en häftig stadsbrand. Efter detta år har inte staden utsatts för någon mer omfattande eldsvåda — ett unikt förhållande i svensk trästadshistoria.

År 1678 godkändes en ny stadsplan — den som än idag gäller i Västervik. Planen skilde sig sannolikt från den tidigare på många väsentliga punkter. Den är en renässansplan men avviker i vissa avseenden från liknande samtida svenska planer. Framför allt återfinns inte den breda strandgatan i den norra och äldsta delen av staden, som skilde staden från vattnet. Detta är troligen

en reminiscens från den medeltida stadsstrukturen i Västervik med handelsgårdar mot vattnet.

Västervik i äldre tider betecknas som en typisk handels- och hantverksstad med en handelskoncentration mot vattnet och Fiskartorget. Hantverksgårdarna låg mera perifert i den gamla staden med en dragning till områden omedelbart norr och söder om S:ta Gertruds kyrka.

Västervik har aldrig varit någon rik stad i stil med residensstaden Kalmar utan fick ständigt lita till den tidens statliga stödåtgärder i form av anläggande av skeppsvarv och utläggning av örlogsbeställningar.

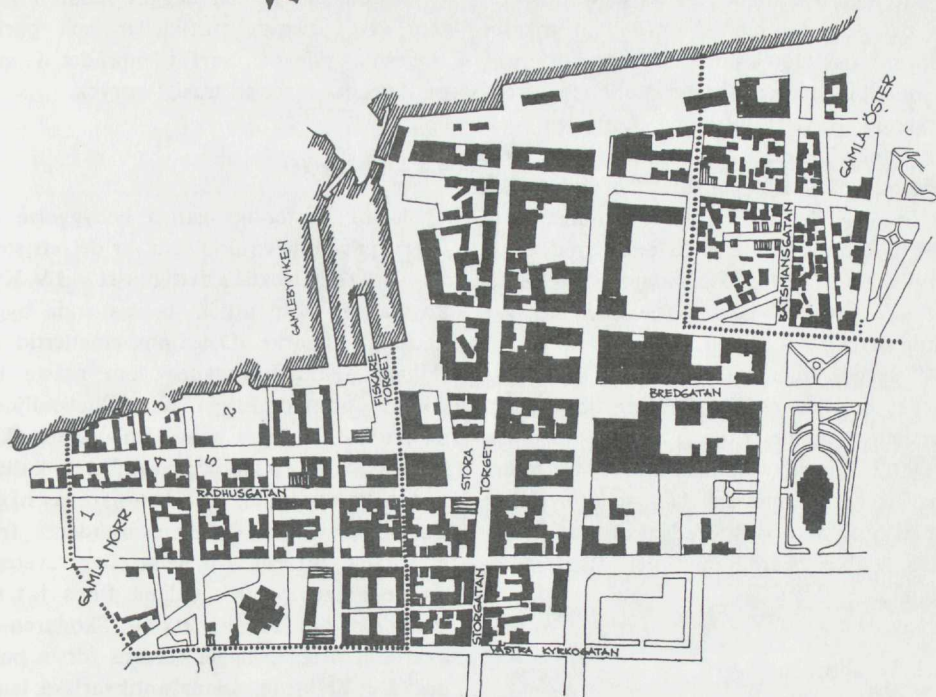
Mot mitten av 1800-talet fick staden ett uppsving beroende på sjöfarten. När ångfartygen så småningom trängde ut segelfarkosterna, hade industrin börjat blomstra på orten. Idag är industrin Västerviks huvudnäring.

År 1927 fick staden en ny genomgripande stadsplan. För den gamla staden innebar det, att den befintliga kvartersindelningen behölls, men den tillåtna exploateringen höjdes väsentligt, så att det överlag tilläts 3-våningshus mot gatorna och överbyggda gårdar. Den förhöjda byggnadsrätten har endast utnyttjats i Västerviks innerstads centralaste delar. I de kulturhistoriskt intressantaste avsnitten av staden — Gamla Norr och Gamla Öster — har hittills inte de nya byggnadsrätterna utnyttjats, trots att en exploateringshöjning 2—3 ggr kunnat bli aktuell. Man kan däremot iaktta tendenser till att förväntningsvärdet på fastigheter i detta område har påverkats av denna stadsplan. Kommunen betraktar planen som inaktuell och har den inte som rättesnöre numera.

Kommunfullmäktige antog 1971 en trafikledsplan, som i sitt mest omfattande alternativ utgör ett hot mot den gamla träbebyggelsen. Rivningar för parkeringshus enligt planen har föreslagits.

4.4.2 Bebyggelsens användning

De delar av Västervik som är av största intresse ur kulturhistoriska synpunkter —



Västervik centrala delen

Karta i skala 1: 6 000. Skrafferade byggnader har restaurerats av kommunen.

1. kv. Sjömannen
2. kv. Gäddan
3. kv. Torsken
4. kv. Skonaren
5. kv. Briggen

Gamla Norr och Gamla Öster — används så gott som uteslutande för bostadsändamål. En del bostäder men framför allt lokaler står tomma. Det sistnämnda kan förklaras av detaljhandelns koncentration och effektivisering. Antalet boende i dessa områden har sjunkit dramatiskt de senaste åren, dels beroende på ökad rymlighet i boendet, dels till följd av det stora antalet rivningar särskilt i kommunal regi. Sålunda bodde på Gamla Norr 1971 335 personer. 1960 fanns här 600. Vid 1900-talets början var motsvarande siffra 1 800.

Västerviks centrum har under senare år hävdats och stärkt sin ställning som kommersiellt centrum i en kommun med ca 42 000 invånare, varav 21 000 i centralorten. Cityverksamheterna har sin utbredning utmed Storgatan och Bredgatan med 1960-talets etableringar utmed den sistnämnda gatan.

4.4.3 Totalmiljön

Västervik har några av de äldsta och finaste trähusmiljöerna i landet.

I förarbetet till riksplanen framhåller riksantikvarieämbetet speciellt Gamla Norr.

Anblicken från vattnet av bebyggelsen, som tornar upp sig mot S:ta Gertruds kyrka, hör till de mest anslående stadsvyerna i Sverige.

När man rör sig i dessa gaturum, begränsade omväxlande med byggnader, plank och vegetation, erfar man fortfarande mycket av gammal småstadskultur. Trots ovissheten om Gamla Norrs framtida öde förekommer i privat regi omfattande upprustningar vilka bidrar till att ge ett positivt helhetsintryck.

Kommunens rivningsverksamhet har koncentrerats till kvarteret Sjömannen, som f. n. står helt tomt. Inga planer finns ännu för dess återuppbyggnad.

På Gamla Öster är det speciellt miljöerna kring de små välbevarade båtsmansstugorna som blivit mest kända. Detta stadsparti är ett bra exempel på den täta småfolkstråden där varje fastighet har en liten långsmal tomtlott vilket medfört att hus-

gavlarna merendels vetter mot gatorna. Detta område hotas och naggas redan i kanten, av planerade trafikleder och parkeringsanläggningar, varför området i sina perifera delar ger ett trasigt intryck.

4.4.4 Kvaliteter

Trots att Västerviks gamla bebyggelse till övervägande delen är av trä, är det ett stenhus — Cederflycktska fattighuset vid V Kyrkogatan — som utgör stadens enda byggnadsminnesmärke. Det finns emellertid åtskilliga andra byggnader som måste bedömas såsom omistliga, om helhetsmiljöerna på Gamla Norr och Gamla Öster skall bevaras. Från riksantikvarieämbetets kulturhistoriska värdering 1970 kan nämnas några trevåningars handelsmansbostäder från 1700-talet, utförda i panelat eller reveterat timmer. Exempel på sådana finns i t. ex. kvarteren Gäddan, Torsken, Skonaren. I kvarteret Briggen ligger stadens första posthus. Det är kring sådana antikvariska landmärken som helhetsmiljöerna byggs upp. I de flesta fall är det inte främst den enskilda byggnaden som i och för sig är ovärderlig utan den stadsplanestruktur den bildar med sin planering, storlek och utformning. Denna struktur är i Västervik något som inte bara kan avläsas från en kartbild. Den kan också upplevas i den fysiska verkligheten.

Vid upprustning av de mindre husen har ofta — helt överraskande — byggnadsdetaljer och t. o. m. takmålningar från 1700-talet påträffats. Vid tidigare ombyggnader byggdes troligen en mängd sådant in i det nya.

I de äldre delarna av Västervik är det inte bara bostadshusen som är självklara bevaringsobjekt, utan även magasinsbyggnader och uthus.

4.4.5 Betingelserna för restaurering

Praktiskt taget all upprustning av gamla bostadshus i de kulturhistoriska delarna i Västervik har skett i privat regi. Finansieringen har gått via privatbanker, och arbetet har inte sällan skett i fastighetsägar-

ens egen regi. Det rör sig för det mesta om enfamiljshus. I ett fall har det statliga förbättringslånet använts med gott resultat. Många upprustningar får anses vara mer än vanligt påkostade. Vidare föreligger brister i kostnadsredovisningen. Det är därför svårt att få några allmängiltiga erfarenhetsvärden för upprustnings- och ombyggnadsåtgärder-na i Västerviks träbebyggelse.

De ekonomiskt sett osäkraste ombyggnadsobjekten i Västervik är utan tvekan de stora handelsmansgårdarna i 2—3 våningar. De är för stora som enfamiljshus och de är med tillgodoseende av antikvariska krav byggnadstekniskt svåra att göra om till flerfamiljshus. Underhållet är ofta eftersatt därför att ingen vågat sig på att rusta upp dem. Allvarliga skador på virket har på sina håll noterats. De tunga hjärtväggarna med sina kakelugnar har överlag sjunkit 10—15 cm. Kakelugnar, paneler och taklister av stort antikvariskt intresse finns fortfarande kvar, vilket gör att man inte utan svårighet kan dela upp rummen.

Några kalkyler har visat att — om man vill göra godtagbara flerfamiljshus av dessa byggnader — oräntabla överkostnader på ca 200 kr/m² uppstår. Orsakerna till detta är dels att finna i det eftersatta underhållet, dels i de höga ingångsvärdena med anledning av höga markvärden.

De små hus, ofta enfamiljshus, som utgör den stora träbyggnadsmassan i Västerviks äldsta delar är — med gott ekonomiskt utbyte — möjliga att bygga om i de fall den byggnadstekniska konditionen är acceptabel.

4.5 Ystad

Från kulturhistorisk synpunkt hör Ystad till vårt lands märkligaste städer. Dess stadskärna har ett väl bevarat medeltida gatunät och ett rikt bestånd av äldre byggnader med exempel från olika epokers byggnadskultur och stilarter. Av särskilt intresse är bebyggelsens korsvirkesarkitektur.

Värdet hos stadskärnans gamla bebyggelse

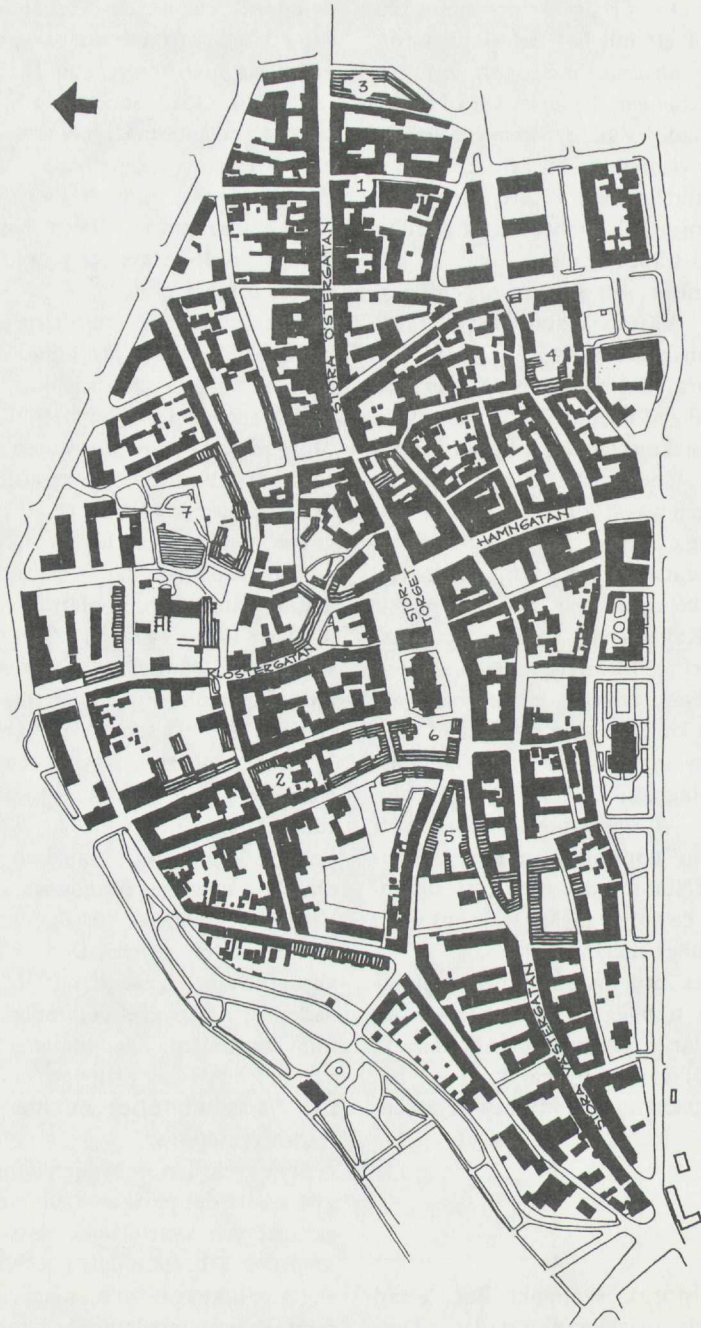
se uppmärksammades förhållandevis tidigt. Ett konkret uttryck härför var den kulturhistoriska *inventering*, som utfördes av professor Nils Gösta Sandblad i början av 1930-talet. I inventeringen angavs vilka gårdar och byggnader som hade kulturhistoriskt värde och vilka som var betydelsefulla från stadsmiljösynpunkt. Inventeringen fullföljdes av Nordiska museet genom uppmätningar och fotografering.

Som följd av inventeringen påbörjades ett planarbete i syfte att ändra stadsplanebestämmelserna i stadskärnan, så att dessa bättre anpassades efter befintlig bebyggelse. Man eftersträvade därvid en byggnadsrätt som begränsades så starkt att det skulle bli ekonomiskt fördelaktigare att rusta upp den gamla bebyggelsen i stället för att bygga nytt. Stadsplanen, där bevarandet av de medeltida gatumiljöerna klart hävdades, antogs i början av 1940-talet. Såväl stadsplanen som den nämnda byggnadsinventeringen blev värdefulla instrument för den restaureringsverksamhet som sedan påbörjades.

I generalplan för Ystads centrum, upprättad 1966—1969 och antagen av Ystads stadsfullmäktige sistnämnda år, kompletterades Sandblads inventering med en ny undersökning av samtliga byggnader i Gamla staden med undantag för de nya kvarteren i den sydöstra delen. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har indelats i byggnader och bebyggelseområden. Även fornminnesområden har angivits. Bebyggelsen har indelats i två grupper, omistlig respektive värdefull, efter mönster från andra stadsinventeringar.

Som omistligt bebyggelseområde har angivits hela det parti av stadskärnan som har gatunät och kvartersindelning av medeltida ursprung. Det framhålls i generalplanen som angeläget, att gatusträckningar- och bredder samt kvartersindelning bevaras inom detta område.

Den omistliga bebyggelsen upptar bl. a. de bevarade medeltida tegelhusen, ett antal konst- och stadshistoriskt särskilt intressanta korsvirkesgårdar från 1500—1800 samt vissa betydelsefulla 1800-talsbyggnader i empir och senare stilar. Som värdefulla



Ystad — Gamla staden

Karta i skala 1: 6 000. Skrafferade byggnader har restaurerats av kommunen.

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1. Pilgrändshusen | 5. kv. Pernilla |
| 2. Änglhuset | 6. kv. Disa |
| 3. Per Hälsas gård | 7. Klosterområdet |
| 4. kv. Njorder | |



YSTAD - kvarteret Ubbe och kvarteret Yngve





HÄLLEVIKSSTRAND - Bohuslän

ÖSTERBYBRUK, Uppland





VÄSTERVIK - Gamla Norr



VÄSTERVIK - Gamla Norr

NORA



byggnader har bl. a. förtecknats flertalet stora gårdsbildningar från 1700- och 1800-talen med hus i synligt korsvirke eller med putsade fasader, tegelbyggnader från 1800-talets mitt, bl. a. vissa magasinsbyggnader, samt stilhistoriskt intressanta offentliga byggnadsverk, banker och hyreshus från 1800-talets senare del och sekelskiftet.

Sammanlagt 13 avgränsande torg- och gatumiljöer samt vissa större områden med enhetlig karaktär har angivits som värdefulla bebyggelseområden, inom vilka såväl stadsplanarbetet som omsorgen om de enskilda byggnaderna måste ägnas särskilt intresse. Av dessa områden ligger ett utanför stadskärnan.

Restaureringsåtgärder. Redan år 1944 måste staden ta ställning till frågan om att bevara, riva eller flytta stadens äldsta korsvirkeshus, Pilgrändshuset, varav det äldsta var ett magasin från början av 1500-talet. Staden ansåg sig inte ensam kunna bära kostnaderna för bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader utan ansökte om statliga bidrag från lotterimedelsfonden. Riksantikvarien tillstyrkte och år 1946 erhöi staden 145 000 kronor för yttre restaurering av *Pilgrändshuset*, *Änglahuset* i kvarteret Lovisa och *Per Hälsas gård* i kvarteret Birger Västra. Bidraget lämnades under förutsättningen att husen skulle bibehållas på sina ursprungliga platser och förses med moderna inredningar. Den totala kostnaden för restaureringen av nämnda byggnader översteg 400 000 kronor, varför stadens ekonomiska åtaganden i samband därmed uppgår till minst 260 000 kronor.

Pilgrändshuset är i enskild ägo, medan Änglahuset och Per Hälsas gård är kommunal egendom.

År 1953 inköpte staden en fastighet i kvarteret *Niorder*, där en utbyggnad av lokaler för karosseriverkstad planerades. De kommunala myndigheterna ansåg lokaliseringen av verkstaden olämplig. Byggnaderna hade i och för sig inte något kulturhistoriskt värde, men med tanke på deras läge i den ålderdomliga bebyggelsen ansåg man det viktigt att bevara byggnadernas yttre och att i dem inreda moderna bostä-

der. Ägaren erbjöds i stället en industri-tomt i utbyte, vilket accepterades. — För att restaurera fastigheten och i den inrym- ma ytterligare fyra lägenheter (i radhus) om vardera fyra rum och kök erhöi staden dels statligt lån med 141 400 kronor, dels bidrag med sammanlagt 100 000 kronor från kungafonden och lotterimedelsfonden. Detta bidrag var tillräckligt för att täcka överkostnaderna.

År 1958 förvärvades fastigheterna 7 och 8 i kvarteret *Pernilla*, som ansågs vara av största värde för gatubildens bibehållande. Av samma skäl inköptes en fastighet i kvarteret *Disa*. I kvarteret *Pernilla* inreddes en pensionärlägenhet, två lägenheter för handikappade och en frisersalong; i kvarteret *Disa* omfattade ombyggnaden fem lägenheter varav två pensionärlägenheter. Till fastigheten i kvarteret *Disa* hörde några mycket förfallna korsvirkesmagasin. Det ena revs för att ge plats åt en kyrkolund, medan det andra ombyggdes till bostäder. För ombyggnaderna i de nämnda kvarteren beviljades år 1961 tertiärlån. Från kunga- och lotterimedelsfonderna erhöi bidrag med sammanlagt 160 000 kronor. För handikapputrustningen erhöi invalidbostadsbidrag. Med hänsyn till de extra kostnaderna för restaurering av kulturhistoriskt märkliga byggnader höjdes låneunderlag och pantvärde i kvarteret *Disa* med 55 000 kronor och i kvarteret *Pernilla* med 27 000 kronor. Höjningen medförde att bostadshyran kunde reduceras med ca 5 kr per kvadratmeter bostadslägenhetsyta (bly).

Sedan år 1963 har sammanlagt 16 fastigheter i Gamla staden blivit kommunal egendom — i ett fall genom donation — och restaurerats av kulturhistoriska skäl. Fastigheterna omfattar 190 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på ca 12 500 m². Statliga lån har lämnats i samtliga fall. I några sådana har dessutom bidrag erhållits från lotterimedelsfonden.

För åtta fastigheter omfattande 94 lägenheter föreligger *slutliga* beslut om statliga lån. Produktionskostnader och lämnat statligt stöd för upprustningen av dessa fastigheter redovisas i följande sammanställning.

Sammanlagd bostadslägenhetsyta m ²	Produktionskostnader		Täckning av överkostnaderna		
	Hela kostnaden kr	Därav överkostnad kr	Förhöjt låneunderlag kr	Statliga bidrag kr	Komunal medelsanskaffning kr
6 077	6 377 000	1 588 000	947 000	260 000	381 000

Av överkostnaderna på 1 588 000 kronor har sålunda 1 207 000 kronor kunnat täckas med extra lånemedel efter särskild prövning eller med direkta bidrag. Resten har måst anskaffas av kommunen. Härtill kommer de kommunala subventioner som lämnas de boende för att hålla hyreskostnaderna nere på en nivå, som kan anses skäligen med hänsyn till hyrorna i nyproducerade bostäder.

För restaureringen av fem fastigheter förelåg i mars 1973 endast *preliminära* lånebeslut. Frågan om förhöjt låneunderlag i dessa fall var därför då inte avgjord. I fyra av dessa låneärenden föreligger dock uppgifter om de slutliga kostnaderna, medan i ett ärende endast kostnaderna enligt preliminär ansökan kunnat anges. De sammanlagda produktionskostnaderna och de statliga bidragen till restaureringen redovisas här nedan.

Antal lgh	Sammanlagd bly m ²	Produktionskostnader		Statliga bidrag kr	Därav bidrag från AMS kr
		Hela kostn kr	Därav överkostn kr		
62	4 876	10 363 000	5 146 000	1 400 000	1 000 000

Av de 62 lägenheterna är 8 nybyggda men uppförda i samma skala som kringliggande bebyggelse. I ett låneärende baseras uppgifterna om kostnaderna på handlingar för preliminärt lånebeslut. På grund av de kostnadsstegringar, som skett efter detta beslut, kan totalsumman för överkostnaderna väntas stiga ytterligare.

En mycket kraftig stegring av överkostnaderna kan konstateras i jämförelse med de ärenden för vilka slutliga beslut föreligger. Utöver prisstegringen och ökade räntekostnader har som orsaker till överkostnaderna angivits de tidsödande och arbetskrävande åtgärderna med framtagning av korsvirkeskonstruktion, varvid ofta utbyte av skadade partier — särskilt närmast grunden — måste göras, samt för konserveringen av konstnärligt utformade detaljer. De i regel smala huskropparna försvårar planlösningen. Även de svalgångar som ofta tillkommer fördyrar ombyggnaderna. Härtill

kommer de trånga arbetsplatserna, som orsakas av de smala gatorna och de ringa gårdsutrymmena. Standardkrav har framtvingat grund- och stomförstärkningar, uppriktning av skevheter i väggar och golv och diverse isoleringsarbeten. Restaurering av ytterdörrar och fönster eller specialbeställningar av dylika har även verkat fördyrande. Härtill kommer kostnaderna för byggnadshistoriska undersökningar och antikvarisk kontroll. De omfattande manuella arbetsmomenten vid restaurering får givetvis särskild betydelse under perioder med starka lönestegringar.

För upprustning av tre av de sexton statligt belånade fastigheterna har kreditstödet lämnats i form av *förbättringslån*. Dessa fastigheter omfattar 23 lägenheter. Kommunens kostnader för förvärv och restaurering har uppgått till ca 1 870 000 kronor. Statliga lån har utgått med 930 000 kronor, varav 250 000 kronor utgör räntefri stående

del. För upprustning av en av dessa tre fastigheter har bidrag erhållits med 150 000 kronor från lotterimedelsfonden.

Statliga bidrag och subventioner under tiden 1946—1972 för att underlätta restaureringen av bostadshus i Gamla staden i Ystad har uppgått till följande belopp.

Lotteri- och kungafondsmedel	955 000 kr
Statsbidrag till beredskapsarbeten	1 000 000 kr
Förbättringslån (räntefria och stående delar)	250 000 kr
Summa	2 205 000 kr

För restaurering av S:t Peterskyrkan har bidrag med 390 000 kronor erhållits från lotterimedelsfonden och 79 000 kronor från kungafonden. Genom förmedling av f rikskantikvarien Sven F B Jansson har restaureringen tillförts ytterligare 31 000 kronor från en enskild fond. Kommunens egen kostnad för denna restaurering har uppgått till samma belopp som erhållna fondmedel d. v. s. 500 000. Härtill kommer en kostnad på ca 250 000 kronor för restaureringen av övriga byggnader inom området kring kyrkan (Klosterområdet).

Kommunala hyressubventioner lämnas i så gott som samtliga fall där restaurering av bostadshus skett. En hyra på 70 kr/m² betraktades som en normal hyra i Ystad 1968—1970. I de restaurerade husen anses en merkostnad på 5—10 kr/m² vara rimlig med hänsyn till husens centrala läge. Överstigande belopp täcks av subvention. I de icke slutligt belånade projekten uppgår subventionerna i genomsnitt till 20—30 kr/m² bly.

Aterstående restaurering. Kommunen avser nu i första hand att restaurera fastigheter i ytterligare tre kvarter för en kostnad som beräknats till omkring tio milj. kronor.

De planerade arbetena berör kvarter i västra delen av stadskärnan, som innehåller ett flertal kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt gatu- och gårdsmiljöer av stort intresse. På grund av vissa rivningar, försummat byggnadsunderhåll och en del

industriella verksamheter har stadsbilden på senare år gett ett splittrat och slitet intryck. En restaurering och bostadssanering enligt kommunens planer anses komma att innebära en väsentlig rehabilitering av stadsdelen och en markering av områdets miljö-kvaliteter.

4.6 Kapitelbilaga Exempel på inventeringsmetodik

I denna bilaga redovisas stadsinventeringar som företagits i städerna Stockholm, Västerвик och Kalmar. Avsikten är att ge exempel från senare tid på vilken metodik som använts och vilken omfattning sådana studier haft i dessa städer.

4.6.1 Stockholm (Gamla stan, Östra Mariaberget och Katarinaberget)

Den enda mera utförliga kulturhistoriska undersökningen av byggnaderna i Gamla stan är den av professor Ragnar Josephson år 1916 publicerade boken "Borgarhus i gamla Stockholm", vilken tillkom på uppdrag av Samfundet S:t Erik. Josephsons bok är det första försöket att genomföra en detaljerad utredning rörande profan bebyggelse i Gamla stan. Undersökningsarbetet koncentrerades huvudsakligen till tiden efter 1713 då en mera systematisk byggnadsgranskning successivt infördes och efter vilken tid ritningar till ny- och ombyggnadsprojekt i icke obetydlig utsträckning har bevarats i byggnadsnämndens arkiv. Även vissa byggnadsbeskrivningar och -värderingar i samband med rådhusrättens handläggning av försäljningar, tvister eller liknande under 1600- och 1700-talen har tjänat som underlag för Josephsons arbete. Josephsons uppgifter från tiden före 1713 är mera sporadiska. Även det senare 1800-talets och 1900-talets förändringar behandlas ofullständigt. Från tiden före 1600-talet saknas praktiskt taget helt uppgifter. Med hänsyn dessutom till att ett halvt sekel förflutit, sedan undersökningarna genomfördes, har

det framstått som angeläget att komplettera den historiska bilden såväl bakåt i tiden som fram till våra dagar.

Expertutskottet för Gamla stans sanering började redan på ett tidigt stadium i samråd med stadsantikvarien utvidga de historiska undersökningarna ifråga om sådana byggnader för vilka restaurering var aktuell. Dessa undersökningar bidrog till att komplettera den antikvariska bedömningen i de aktuella fallen. Vid dessa studier framkom att medeltida byggnadsrester bevarats i betydligt större utsträckning än man tidigare trott.

Studierna inriktas nu i första hand på att, så långt tillbaka som möjligt, kartlägga den medeltida bebyggelsen samt att belysa 1800- och 1900-talens förändringar. Genom besiktningar i husen iakttas och dokumenteras, vad som bevarats från äldre tider. Därjämte sker avstämning av uppgifterna i Josephsons bok.

Som ett led i det antikvariska arbetet ingår dokumentering av den befintliga bebyggelsen före restaureringen vari också innefattas de iakttagelser som kan göras först under restaureringsarbetenas bedrivande, exempelvis av framtagna målningar, takdekorationer, tidigare dold, äldre fasadputs etc. En del av dessa detaljer rivs eller döljs ånyo vid arbetenas bedrivande.

Tidigare uppmätningar av byggnaderna har utförts uteslutande med tanke på sedvanlig fastighetsupprustning. De ur antikvarisk synpunkt särskilt viktiga delarna, källarna och fasaderna, har inte uppmätts. Expertutskottet har därför påbörjat en komplettering av uppmätningarna. Därjämte sker en dokumentering av portalerna genom fotografering, studium av skador, förändringar m. m. I detta sammanhang utreds också möjligheterna att på lämpligt sätt reparera eller ersätta skadade partier.

I det följande skall de målsättningar och principer samt den metodik för restaurering och sanering av kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden, som tillämpas i Stockholm, beskrivas. För kulturområdena Gamla stan, Östra Mariaberget och Katarinaberget har dessa principer tillämpats vid

upprustningar som genomförts eller som planeras av kommunen.¹

Det har i olika sammanhang framhållits, att vad som anses värdefullt i ett område också skall motivera dess bevarande. Sådana värdeegenskaper bör också läggas till grund för målsättningen vid ett upprustningsarbete och bli vägledande för restaureringsprinciperna. Allmänt sett kan följande aspekter framhållas:

- Historiska
- Estetiska
- Miljömässiga, varvid inräknas bl. a. förhållanden, som gett eller ger området dess sociala karaktär, exempelvis yrkes- och levnadsförhållanden m. m.
- Funktionella
- Tekniska (inklusive sanitära)
- Ekonomiska

Upprustningen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är beroende av samhällets ekonomiska stöd. På grund av begränsade ekonomiska resurser blir det därför vanligen fråga om ett urval av de mest värdefulla, särpräglade eller till sin art unika bebyggelseområdena.

En förutsättning för att kunna göra ett sådant urval är att bebyggelseområdena och byggnaderna inventeras och dokumenteras. Detta är givetvis ett önskemål även därför att all bebyggelse inte kan bevaras på grund av dess tekniskt undermåliga skick, gatu-regleringar eller liknande. Inventeringen skall också uppta en beskrivning av byggnadernas tekniska konstruktion, skick och utrustning.

Allmänt vedertagna regler för gradering av värdesättningen i enlighet med de olika nämnda aspekterna saknas liksom också en entydig metod för sammanvägning av totalvärdet. För att möjliggöra en samlad bedömning kan det visa sig bli nödvändigt att, sedan målsättningen klarlagts, så noggrant som möjligt framhålla och motivera det väsentliga beträffande varje värdebegrepp för sig.

¹ Se Stadskollegiets utlåtanden och memorial, bihang 1969 nr 93.

Vid upprustningsförslag för stora områden behöver förslagen inte nödvändigtvis omfatta byggnadernas samtliga detaljer. Karaktären hos helheten, sedd ur olika aspekter och den tänkta miljön bör emellertid åskådliggöras. Vid kostnadskalkyleringen bör däremot hänsyn tagas även till detaljerna, eftersom de i restaureringssammanhang många gånger spelar en väsentlig roll.

I stort sett kan arbetsgången illustreras med följande uppställning av etapper och arbetsuppgifter vid utredning och projektering för upprustning av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

1 Inventering av området och bebyggelsen

- a) Äldre översiktliga kartor
- b) Tomtkartor från äldre tider fram till nutid
- c) Stadsplaner, såväl gällande som förslag
- d) Ägouppgifter från äldre tider fram till nutid
- e) Mantalsuppgifter från äldre tid fram till nutid
- f) Byggnadsritningar och eventuellt andra handlingar rörande bebyggelser från äldre tider fram till nutid samt uppgift om arkitekter och byggmästare
- g) Byggnadsbeskrivningar och -värderingar från äldre tid fram till nutid
- h) Avbildningar av området från äldre tid fram till nutid
- i) Andra eventuella handlingar rörande bebyggelsen, litteratur etc.
- j) Uppmätningar av byggnaderna och byggnadsdetaljer av betydelse
- k) Kulturhistorisk besiktning med inventering
- l) Byggnadsteknisk besiktning
- m) Sociologisk studie av bl. a. befolknings-, boende-, arbets- och serviceförhållanden samt miljön även i äldre tider i tillämpliga delar
- n) Studier av gatubeläggningar, gatubelysning, skyltning för trafik och butiker från äldre tider i tillämpliga delar

2 Dokumentering av området och bebyggelsen

- a) Sammanställning av materialet enligt punkt 1 för varje fastighet för sig vid olika tidpunkter för att visa den historiska utvecklingen
- b) Sammanställning av materialet enligt punkt 1 i form av planer, fasader och perspektivbilder för hela respektive delar av området, gatusträckningar etc. för att illustrera områdets tillblivelse i olika skeden
- c) Beskrivning till den historiska utvecklingen enligt punkt 2 a—b

3 Klassificering och värdering av bebyggelsen ur kulturhistorisk synpunkt

- a) Klassificering och värdesättning av de olika husen och av epokenas inflytande, frekvensen, den konstnärliga halten och eventuell särart. Hänsyn tas till naturen i och omkring området
- b) Sammanställning av värderingsresultatet i form av en plan för en från kulturhistorisk synpunkt önskvärd restaurering av området jämte beskrivning av principer och metodik för restaureringen

4 Stadsplaneutredning

Utredning av betingelserna för att undersökningsområdet skall kunna integreras med stadens utveckling i övrigt utföres ifråga om byggnadernas nyttjande, lokalisering av bostäder, lokaler, serviceanläggningar, trafikfrågor, rekreatiomsområden etc.

5 Utarbetande av skissförslag

På grundval av en sammanfattning av undersökningarna under punkterna 1—4 utarbetas — eventuella alternativ — skissförslag för upprustningen av området

6 Ekonomisk utredning

Kostnader för upprustning av område och byggnader beräknas enligt uppgjorda förslag. Finansieringsfrågor och hyresfrågor utreds och kalkyler upprättas

7 Beslut

Förslaget förs fram till principbeslut. Erforderliga medel för genomförande be-
gärs

8 Stadsplane förslag

Stadsplaneförslag uppgörs i anknytning till beslutet enligt punkt 7

9 Detaljprojektering

Detaljprojektering för de olika byggnaderna och för områdets ordnande sker

10 Genomförande av restaurering

När ritningar och övriga handlingar godkänts, genomförs upprustningen. Därvid är att märka att den skall ske med uppmärksamhet och försiktighet, då inte sällan kulturhistoriskt värdefulla detaljer dolts vid tidigare ombyggnader. Om sådana detaljer upptäcks vid rivningar eller ändringar, kan delar i projekteringen behöva omprövas. När byggnad utrymms för upprustning, bör därför en särskilt noggrann förbesiktning göras även av dolda delar, om så är möjligt, dels för att undvika överraskningar, dels för att möjliggöra projekteringsändringar och kostnadsövertaganden i god tid, vilket är gynnsamt både från antikvarisk och teknisk synpunkt.

4.6.2 Västervik

Nordiska museet utförde 1931—1932 en generalinventering av Västerviks äldre bebyggelse under ledning av fil dr Erik Andrén. Detta var en första genomgång av bebyggelsen på en vetenskaplig grund. Staden

var för övrigt en av de första som blev föremål för en så ingående inventering av Nordiska museet, vilken gjordes delvis på stadens uppdrag i samband med dess 500-års jubileum. Det faktum att Västervik som trästad inte eldhärjats på 250 år var en vetenskaplig bevekelsegrund för Nordiska museet att utföra inventering.

Resultaten av inventeringen redovisades i bokform med en bilagd karta. Genomgången omfattade alla byggnader. Materialet strukturerades på följande sätt:

Stadsplanen
Publika byggnader
Boställsgårdar
Handelsgårdar
Hantverksgårdar
Sjömansgårdar
Båtsmansstugor och smågårdar
Boningshusens plantyper
Byggnadsmaterial och inredning

Ur det rikhaltiga inventerade materialet har bara typexempel och andra intressanta objekt medtagits till behandling i boken. Den innehåller emellertid en förteckning med en kort karakteristik av alla inventerade byggnader.

Nordiska museets undersökning ingick som den första bland flera liknande generalinventeringar av svenska städer. Inventeringarna har främst bebyggelsehistoriska men i viss mån etnologiska aspekter. Samtidigt som dessa stadsundersökningar har en direkt vetenskaplig karaktär ger de en bild av livet i äldre tider.

Inventeringen i Västervik innehåller inte några rekommendationer om att vissa byggnader bör bevaras till eftervärlden. Generellt kan man säga, att Nordiska museets inventeringar inte tar ställning i sådana frågor, utan materialet får vara underlag för vidare bedömningar.

En sådan uppföljning med förslag till åtgärder genomfördes 1960 av dåvarande stadsarkitekten Arne Essén. Inventeringen är gjord fastighet för fastighet med en kort beskrivning av husets historia, byggnadernas planlösning, byggnadssätt och skick. Ge-

nomgången av fastigheterna är gjorda med vetskap om kommunens planer för de centrala delarna av staden, varför vissa rekommendationer och kommentarer har en defaistisk prägel t.ex.: "Mycket intressant byggnad, varför rivning bör ske med försiktighet".

Inventeringens sammanfattande bedömning blir följande:

"I området söder om Storgatan, där stadens nuvarande affärscentrum är koncentrerat, kan möjligen något enstaka hus eller gård bevaras och leva kvar, men i övrigt torde utvecklingen här framtvunga så pass omfattande omdaningar, att t.ex. Storgatan knappast kan få behålla sin nuvarande ganska harmoniska karaktär.

I området norr om Storgatan, "Gamla stan", således tidigare Norra kvarteret och delar av västra, södra och östra kvarteren, finns mycket av den gamla bebyggelsen kvar. Det gör att det ännu är tid att genom stadsplanebestämmelser och andra åtgärder rädda själva karaktären på denna värdefulla stadsdel som är en mycket liten del av stadens hela område".

Inventeringen hade således karaktär av pseudoplan, då den i vissa avseenden rekommenderar planåtgärder för att bevara goda miljöer.

I samband med att stadsarkitektkontoret i Västervik arbetade med saneringsplaner för stadsdelen Gamla Norr, upprättade kontoret en inventeringskarta som delade in bebyggelsen i följande tre grupper.

1. Byggnad med kulturhistoriskt värde
2. Byggnader helt eller delvis från 1700-talet
3. Byggnader med beslag och andra detaljer från 1700-talet

1800-talet betraktas i denna värdering som gräns för kulturhistoriskt värde.

Den senaste översynen av den äldre bebyggelsen i Västervik utfördes 1970 i riksantikvarieämbetets regi och utgör en uppföljning av de båda tidigare inventeringarna. Ämbetets arbete får mera betecknas som en kulturhistorisk bedömning än som

en inventering. Det karakteristiska för denna översyn är, att för varje bebyggd fastighet i innerstaden samt för vissa grupper av bebyggelse har någon form av värdeomdöme tilldelats enligt följande:

Byggnaders egenvärde

I A Konst- eller kulturhistoriskt synnerligen märkliga byggnader som är skyddade eller i första hand bör skyddas genom speciallagstiftning.

I B Byggnader av stort konst- eller kulturhistoriskt värde, att de för framtiden bör bevaras och underhållas med hänsyn härtill.

Byggnaders gruppvärde

II A Byggnader som är omistliga för den befintliga stadsbilden och som för framtiden bör bevaras och underhållas med hänsyn härtill.

II B Byggnader med positiv betydelse för stadsbilden vilka dock i vissa fall kan ersättas av nya byggnader med samma volym och struktur.

III Byggnader som i befintligt skick är av negativ betydelse för stadsbilden som helhet.

Gatu- och gårdsrum

IV Väl sammanhållen konst- eller kulturhistoriskt värdefull gatu- eller gårdsmiljö.

Den bedömning som här gjorts har inte förankrats i kommunalt beslut. Den får betecknas som en bedömning ur riksintresssynpunkt av bebyggelsen i Västervik och som en kulturhistorisk sektorplan för innerstadsplaneringen.

Bebyggelsehistoriska inventeringar och bedömningar

Västerviks bebyggelsehistoria — en undersökning av bevarade äldre hus och gårdar.

Nordiska museets handlingar nr 2 1933.

Stadsarkitekt Arne Essén	1960
Stadsarkitektkontoret (Gamla Norr)	1969
Riksantikvarieämbetet	1970

Övriga byggnadsinventeringar

Bostadslägenheternas standard	Stadsarkitektkontoret 1963
Byggnadens skick (Gamla Norr)	KKH 1971
Byggnadens användning (Gamla Norr)	KKH 1971
Byggnadens höjd (Gamla Norr)	KKH 1971
Byggnadens material (Gamla Norr)	KKH 1971

4.6.3 Kalmar

En viss kategori av byggnader — de äldsta borgarhusen av sten — har varit föremål för ingående undersökningar. Trots att det varit allmänt bekant, att Kvarnholmen i Kalmar i övrigt innehåller en mängd intressanta byggnader, gjordes ingen bebyggelse- och kulturhistorisk generalinventering förrän 1962. Denna inventering utfördes av dåvarande landsantikvarien Manne Hofrén på uppdrag av Kalmar stad. Arbetet kom ut i bokform, utan kartografisk redovisning.

Genomgången gjordes kvarter för kvarter i bokstavsordning, varvid endast de hus som ansågs intressanta togs upp till behandling.

För att omnämnas i inventeringen borde en byggnad vara uppförd före — eller ej för långt in på 1800-talet.

Inventeringen innehåller inga värdeomdömen eller rekommendationer huruvida en viss byggnad skall bevaras eller inte. Det faktum att en byggnad tagits upp till behandling i skriften får dock ses som ett uttryck för att ett visst kulturhistoriskt värde föreligger.

Denna inventering var ej tillfyllest som grund för kommunala beslut. Till dispositionsplanarbetet i mitten av 1960-talet be-

hövdes en fastare handledning med rekommendationer och bedömningar. Landsantikvarie Dagmar Selling utarbetade ett förslag till en sådan med följande klassificering i fyra grupper:

- 1 Redan tidigare byggnadsminnesförklarade områden
- 2 Offentliga äldre byggnader av arkitekturhistorisk betydelse
- 3 Annan äldre bebyggelse av värde att bevaras på plats
- 4 Byggnader av miljövärde, bevarande på plats eller flyttning får bedömas från fall till fall

Denna klassificering förenklades något av Vattenbyggnadsbyrån, som stod för dispositionsplanarbetet, och fick följande utseende.

- 1 Bebyggelse av miljövärde
- 2 Byggnad eller miljö av särskilt värde

Förutom den bebyggelse, som fanns med i den tidigare inventeringen ansågs också flera 1800-tals hus vara av kulturhistoriskt värde, likaså miljön omkring befästningsanläggningarna.

Bebyggelsehistoriska inventeringar eller bedömningar

Kvarnholmen, Kalmar, Manne Hofrén	1962
	Dagmar Selling 1965
	VBB 1966

Kalmar-Karolinska borgarhus i sten, Manne Hofrén 1970

Övriga byggnadsinventeringar

Bostadslägenheternas standard på Kvarnholmen	Stadsarkitektkontoret 1967
Byggnadens yttre skick	KKH 1970
Bebyggelsens nuvarande användning	KKH 1970
Bebyggelsens höjd	KKH 1970
Bebyggelsens material	KKH 1970

5.1 Inledning

I sitt huvudbetänkande Sanering I (SOU 1972: 64) har saneringsutredningen i kapitel 5 behandlat frågan om planering av saneringsverksamheten. Därvid föreslogs bl. a. följande:

Kommunen bör upprätta bostadssaneringsprogram (BSP), vilket avses utgöra en integrerad del av kommunens bostadsbyggnadsprogram (KBP). BSP skall innehålla dels en redovisning av behovet av förändringar i bostadsbeståndet under viss period, dels en inventering av de fastigheter som bör åtgärdas under programperioden och dels en genomförandeplan för saneringen.

Inventeringen av de fastigheter som bör åtgärdas skall vara en projektredovisning och innehålla kommunens intentioner beträffande saneringsverksamheten.

Genomförandeplanen för saneringen skall innehålla en förteckning av projekt samt uppgifter om stadsplaneförhållanden, tidpunkt för sanering, typ av åtgärd m. m.

Kapitel 6 i huvudbetänkandet behandlar administration och projektledning. Där redovisas ett flertal samhällseliga hjälp- och styrningsmedel av betydelse för bostadssaneringsprogrammets förverkligande. Det uttalas att kommunen skall ha möjlighet att turordna saneringsprojekten och styra rivningsverksamheten.

Vid planering för sanering av kulturhisto-

riskt värdefull bebyggelse finner utredningen det lämpligt att i tillämpliga delar anknyta till den arbetsgång, som rekommenderats i de här båda nämnda kapitlen i utredningens huvudbetänkande.

Utredningen har vidare tagit del av 1965 års musei- och utställningssakkunnigas (MUS 65) förslag i betänkandet Kulturminnesvård (SOU 1972: 45). I detta betänkande föreslås en rad åtgärder för inventering och vård av äldre bebyggelsemiljöer. Saneringsutredningen har i huvudsak anslutit sig till de sakkunnigas allmänna synpunkter och tillstyrkt de förslag som framlagts.

Bygglagutredningen har genom tilläggsdirektiv den 7 april 1972 fått i uppdrag att i utredningsarbetet beakta de synpunkter på skydd för kulturhistoriskt värdefulla bebyggelser och miljöer som riksdagen efter bifall till kulturutskottets betänkande nr 26 1971 anfört. Utredningen skall vidare i sitt arbete beakta förslag som kan komma att läggas fram av saneringsutredningen.

Statligt kreditstöd till restaurering av kulturhistorisk bostadsbebyggelse enligt de förslag, som saneringsutredningen framlägger i detta betänkande (kapitel 6), förutsätter att kommunen vidtagit åtgärder för att trygga ett bevarande av den miljö, i vilken byggnaderna är belägna. Utredningen förutsätter i det följande bl a att *bevaringsområden* skall kunna avgränsas (se s. 92). Dessa bevaringsområden har i sig inga rättsverkningar. De förslag som saneringsutred-

ningen framlägger synes emellertid utan svårighet kunna inordnas i ett framtida planinstitut med rättsverkningar för dylika områden, som kan komma att föreslås av bygglagutredningen.

I detta sammanhang är det väsentligt att betona att det kulturhistoriska inventeringsarbetet grundas på det sakkunniga arbetet de kulturminnesvårdande myndigheterna bedriver. Det är angeläget att de kulturminnesvårdande myndigheterna får resurser att delta i det grundläggande inventeringsarbetet. Inte minst gäller detta vid bedömningar av äldre byggnadsteknik.

Det är vidare väsentligt att sambandet med kommunens *översiktliga planering* beaktas. Utredningen behandlar i det följande företrädesvis planering på *områdesnivå* men självfallet skall denna planering underordnas den översiktliga.

Den kulturhistoriska inventeringen bör på samma sätt som annan inventering ingå i arbetet med områdesplaner (se avsnitt 5.2.2 *Relation till fysisk planering* i huvudbetänkandet) som illustrerar förslag till fysisk plan för område. Även om sådana planer med nuvarande lagstiftning inte kan få egentliga rättsverkningar är de av betydelse i samband med detaljplanläggning, prövning av dispenser, liksom vid behandling av frågor som rör bevarandet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Betydelsen av en områdesplan som instrument i angivet syfte är i mycket beroende av styrkan i det kommunalpolitiska engagemang, som knyts till densamma. Det är därför angeläget, att planen antas av kommunfullmäktige.

Helt naturligt kan områdesplaner ange totalsanering, kombination av totalsanering och ombyggnad eller bibehållen bebyggelsestruktur. Sistnämnda fall innebär då ett förslag till ombyggnad av husen inom området. Förslagen i dylika områdesplaner utgör normalt en *illustration* av de åtgärder som bedömts ändamålsenliga med hänsyn till tekniska, ekonomiska och bostadssociala utredningar.

Härutöver finns områden där man vill inrikta sig på ombyggnad med anledning av att de är typiska för orten ur kulturhisto-

risk synpunkt. Kännetecknande för ett sådant område kan vara att området har en betydande frekvens av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och/eller som helhet utgör en bebyggelsestruktur som det ur kulturhistorisk synpunkt är angeläget att bevara.

Av vad som framkommit vid utredningens besök i städer som Stockholm, Visby, Västervik, Kalmar och Ystad anser sig utredningen kunna konstatera att det i normalfallet finns förhållanden som på ett naturligt sätt avgränsar dylika områden av kulturhistoriskt intresse. Man synes också på respektive orter vara väl förtrogen med de kulturhistoriska värdena vilket gör att en första avgränsning och redovisning av områden och byggnader av kulturhistoriskt värde är ganska väl förberedd.

Utvalda områden och fastigheter bör bli föremål för en användningsplanering varefter områdena avgränsas och redovisas för kommunfullmäktige för att antas som s. k. *bevaringsområden* på sätt som kommer att beskrivas i det följande. Arbetet bör bedrivas i samarbete med antikvarisk sakkunskap.

5.2 Inventeringsfrågor

I saneringsutredningens huvudbetänkande Sanering I, (avsnitt 5.3) föreslås en översiktlig inventeringsrutin, som framförallt utnyttjar tillgängliga registerdata avseende ägoförhållanden, byggnadsår m. m. Redan på ett tidigt stadium kan sannolikt de historiskt mest intressanta bebyggelseområdena inringas genom en byggnadshistorisk utredning, varvid *totalmiljöaspekten* (se kapitel 1) beaktas genom en områdesbedömning av de kulturhistoriska sammanhangen och värdena.

Härefter kan ett *projekteringsunderlag* som baseras på en detaljerad kulturhistorisk inventering upprättas. Detta skall innefatta utbyggnadsschemata och grundas på besiktningar och uppmättningsritningar av byggnadsdetaljer.

Underlaget bör frambringas i komplett form så snart som möjligt i saneringspro-

cessen. Erfarenheter visar, att väsentliga besparingar kan uppnås i byggskedet, om ett sådant material föreligger klart på ett tidigt stadium.

Inventeringsarbetet kan med fördel bedrivas på tre sätt *dels* på områdesnivå för översiktlig bedömning *dels* detaljinventering för projektering, *dels* en dokumentation av fastigheter som skall rivras. I detta sammanhang avses i första hand de två förstnämnda tillvägagångssätten.

I avsnittet 5.3.2 i huvudbetänkandet finns en checklista för detaljinventering av saneringsområden. För att utföra denna detaljinventering krävs förutom *registerdatastudier* även *fältstudier* (såväl interiört som exteriört). Bland de uppgifter som är av betydelse nämns allmänna data om befolkning och fastigheter, byggnads- och bostadstekniska egenskaper, planintentioner och ekonomiska egenskaper. Till detta kommer för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön behovet av byggnadshistorisk inventering och i vissa fall detaljerat underlag i form av uppmättningsritningar.

Planföresättningarna bör noga studeras. Härvid bör särskilt uppmärksammas sambandet mellan befintlig bebyggelsestruktur, gällande stadsplaner och fastighetsvärden. Ej sällan torde man finna, att gällande planer föreskriver ändrad markanvändning eller omstrukturering av bebyggelsen och att detta bl a utgör grunden för höga förväntningsvärden och/eller bristande intresse för underhåll av fastigheter. Ifall genomförandet av gällande planer ej är nära förestående, måste planföresättningarna för husens användning utredas, jfr avsnittet 5.2.2 i huvudbetänkandet. Se även nedan under användningsplanering och fysisk planering.

Utredningen avseende kulturhistoriska värden bör även innefatta en beskrivning av vissa kulturhistoriska *egenskaper*. Denna inventering bör utföras dels med avseende på vetenskapliga (allmänt historiska, kulturhistoriska, konsthistoriska, socialhistoriska) synpunkter och dels med avseende på totalmiljön. Denna är en produkt av de enskilda delarna, vilka kan stödja upp en miljö som inte är helgjuten. Det råder därför en

växelverkan mellan de enskilda husen och totalmiljön. Det är särskilt av värde att få dessa förhållanden belysta genom inventeringen.

Av intresse — förutom bebyggelsens ålder — kan vara t ex befintliga äldre stadsplanestrukturer, fastighetsmönster, grupperingar av hus och anläggningar på tomter och husens planlösning. Om dessa särdrag bevaras, kan det bidra till att skapa en medvetenhet om det sätt man levde på i området och hur byggnader utnyttjades i en gången tid. Av intresse är också förekomsten av vissa konsthistoriska och byggnadshistoriska detaljer och konstruktioner.

Vid inventering av *miljöförhållanden* bör byggnaders utseende och belägenhet samt angränsande byggnaders och anläggningars m. m. beskaffenhet noteras (t. ex. fasader, tak, gatu- och gårdsrum, vegetation).

Vid den kulturhistoriska inventeringen bör man studera förutvarande och nuvarande användning (bostäder, handel och övriga verksamheter).

Viktiga led i inventeringen är också studier av ägareförhållanden och utvecklingen av fastighetsvärdena inom området.

5.3 Användningsplanering

På basis av inventeringen görs en *användningsplanering* vilken bör få en central uppgift. Användningsplaneringen avser att utreda och ge vägledning för en möjlig och lämplig användning av befintlig och kompletterande bebyggelse för bostäder, handel och övriga verksamheter. Därvid tas hänsyn till nuvarande användningssätt, ekonomiska förhållanden samt administrativa och institutionella former men också till möjliga framtida förändringar i dessa avseenden. Planeringssituationen blir alltså att den föreliggande verkligheten (husen) och de olika aktiviteter, som skall bedrivas där, får ömsesidigt påverka varandra.

Användningsplaneringen ger ett slags kapacitetsbeskrivning av ett bebyggelseområde med nyttjare och olika huvudmän (stat, kommun, fastighetsägare och hyresgäster).

Vid planeringen söker man värdera den befintliga bebyggelsens användningsmöjligheter. Med dessa värderingar som utgångspunkt bedömer man var, när och hur förändringar kan ske.

Användningsplaneringen ger inte som sitt viktigaste resultat en färdig plan eller synes, utan resultatet blir en bedömningsgrund för alternativa handlingsmönster inom kommunens sociala och ekonomiska ramar. Denna grund består av utgångsvärderingar, mål- inriktade inventeringar och analyser. Utredningen får hänvisa till de användningsplaner som utarbetats av konsthögskolans arkitektskola för t. ex. Kvarnholmen i Kalmar och Gamla Norr i Västervik.

Finner man i användningsplaneringen, att ett område skall bevaras, avgränsas detta (*bevaringsområde*). Ett sådant område kan definieras som ett sammanhängande bebyggelseområde med dominerande inslag av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, för vilkas utseendemässiga, byggnadstekniska och därmed ibland även funktionella förändring restriktioner införts av antikvariska skäl. För ett sådant område bör, där så erfordras, ändrad stadsplan upprättas, som ansluter till rådande bebyggelsestruktur. För hus som bör bevaras kan byggnadsformen konfirmeras i stadsplanebestämmelserna. Byggnadsnämnden bör även söka hindra rivning, när starka miljöskäl föreligger.

5.4 Fysisk planering

Byggnadslagens planinstitut är främst inriktade på att ange markens användning vid nybyggnad. Detta förhållande i förening med 1930-talets och efterkrigstidens stadsplaneideologi har medfört en inriktning på sanering som syftat till total omstrukturering av vissa äldre stadsdelar. Då planer med sådan innebörd omfattat större områden än vad som kunnat saneras inom överskådlig tid, har förväntningar om framtida värdestegring samt hämmad moderniseringsvilja kunnat leda till förslumning.

Ett viktigt led i planeringsarbetet är att studera dessa förhållanden och därvid dels

framlägga förslag om åtgärder i hus, som p. g. a. nämnda planer avsetts att rivas, dels också ompröva dessa planer, därest det visar sig att det är önskvärt, möjligt och lämpligt att behålla befintliga hus och befintlig bebyggelsestruktur. Om utredningen leder till sistnämnda resultat och den gällande stadsplanen strider häremot, bör förutsättningar för planändring utredas. Även om byggnadslagen primärt är inriktad på nybebyggelse, synes inget hindra att en stadsplan konfirmerar befintlig bebyggelsestruktur då avsikten är att den befintliga bebyggelsen skall behållas.¹ Slutledet i arbetet med användningsplanen och den rättsliga regleringen av markanvändningen kan sålunda resultera i en ändrad stadsplan av nämnd innebörd. Därefter kommer tids- och resursplanering av genomförandet.

Saneringsutredningen är medveten om att bygglagutredningen kan komma att föreslå nya former av fysisk planering. (Bl. a. skall utredningen enligt sina direktiv överväga införande av tidsbegränsade stadsplaner.)

I avvaktan på resultatet av bygglagutredningens arbete har saneringsutredningen vid sina överväganden haft att utgå från de stadsplaneformer som medges inom ramen för nuvarande byggnadslagstiftning. Utöver vad som anföres i det följande får utredningen hänvisa till kapitel 16 i huvudbetänkandet, där vissa stadsplanefrågor behandlats.

Då befintlig bebyggelse strider mot fastställd stadsplan, gäller för närvarande i princip förbud mot ombyggnader, som kan hänföras till nybyggnad. Om det är angeläget att ifrågasvara bebyggelse bevaras och detta förutsätter ombyggnad, måste därför någon form av planändring ske.

Tre alternativa förfaranden har därvid tillämpats.

1. En stadsplaneändring som anger en horisontbild (d. v. s. den önskvärda bebyggelsestruktur som bör genomföras, om huset i framtiden måste rivas) med be-

¹ Jämför även vad som sagts om horisontbild och etappplaner under 5.2.2 i huvudbetänkandet (Sanering I, SOU 1971: 64).

stämmelser, som innebär att till nybyggnad hänförliga ombyggnader får medges i befintlig bebyggelse.

2. En stadsplaneändring som anger bebyggelseutformningen under överblickbar tid och som i lämplig omfattning avsluter till befintlig bebyggelsestruktur samt i övrigt anger lämplig nybebyggelse.
3. En stadsplaneändring innebärande K-märkning. Sådan plan utsläcker byggnadsrätt och är möjlig endast med ägarens medgivande. K-bestämmelser utgör ej hinder mot rivning.

Utredningen finner alternativ 2 vara det mest tilltalande, då befintlig bebyggelse av kulturhistoriska och andra skäl skall kvarligga. Fördelen är följande: Värden som konstitueras av en stadsplan med annat — kanske högre — utnyttjande, elimineras. Vidare behövs inte anvisningen att bebyggelsen på sikt ej är önskad, som en stadsplan enligt alternativ 1 innebär. Dessutom motverkas den ovilja att investera i ombyggnad, som en sådan stadsplan medför.

Ytterligare ett tänkbart alternativ skulle vara att införa positiva stadsplanebestämmelser, t. ex. föreskrifter om att vissa byggnader skall bevaras. Sådana bestämmelser kan emellertid för närvarande ej bli föremål för fastställelse.

Saneringsutredningen har här anvisat ett planeringsförfarande och en tillämpning av nuvarande byggnadslag, som medger att de kulturhistoriska aspekterna i större utsträckning än nu skall kunna tillgodoses. Genom ett sådant förfarande kan erfarenheter vinnas till ledning för det lagstiftningsarbete som utförs inom bygglagutredningen.

5.5 Handlingsprogram — bevaringsprogram

Det är väsentligt att kommunen på ett tidigt stadium tar ställning *i princip* till den på basis av inventeringen utarbetade användningsplanen. Den sistnämnda kan i sig ligga som underlag för en målformulering och ett *handlingsprogram*. Detta bör inne-

hålla tids- och resursplaner som främst uttrycks genom kommunalekonomisk flerårsplanering, bostadsbyggnadsprogram (KBP) och bostadssaneringsprogram (BSP).

Det är inte möjligt för utredningen att systematisera de olika planeringsuppgifterna i tid och rum. De är nämligen beroende av ömsesidig påverkan av planeringens olika delar och utgör sålunda en kontinuerlig process. Arbetet med de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen kommer emellertid att ange ekonomiska ramar och det tidsmässiga genomförandet. En fördel med anknytning till KBP och BSP är att planeringsprocessen blir "rullande" d. v. s. den omprövas årligen, varvid planeringsperioden framflyttas ett år.

Några praktiska synpunkter på utarbetandet av ett kommunalt handlingsprogram kan framföras i detta sammanhang.

Mot bakgrund av uppställda mål bör prövas olika *genomförandalternativ*. Genomförandet kan ofta ske med olika former av kommunalt och enskilt engagemang. Investeringar och ansvar kan fördelas på olika huvudmän (stat, kommun och markägare). Hyreseffekter och kommunala skatteeffekter bör därvid uppmärksammas. I detta sammanhang bör särskilt studeras vilka åtgärder som det ankommer på fastighetsägaren att finansiera inom ramen för dennes ordinarie fastighetsförvaltning och vilka åtgärder som är särskilt betingade av kulturhistoriska hänsyn och som kan motivera prövning i särskild ordning. Dessa studier bör ske i samråd med fastighetsägaren.

Genomförandet kan också ske med olika grader av uteslutande kommunalt engagemang. Motiv härför kan vara: behov att samordna investeringar inom olika fastigheter samt på allmän mark, behov att styra användningen av husen genom att verka för viss uthyrning av exempelvis hantverkslokaler, småbutiker samt lokaler för kommunal service, behov att säkerställa bevarandet av vissa hus, behov att intentionerna med vissa stödåtgärder vidmakthålles o. s. v.

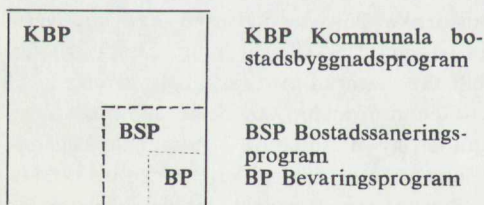
Vid studiet av genomförandalternativ bör prövas möjligheterna att utnyttja olika

markpolitiska hjälpmedel, såsom kommunal förköpsrätt, expropriation, markförvärvslån samt tomträttsupplåtelse.

Sedan den ekonomiska bedömningen har skett, bör underlag föreligga för *politiska* ställningstaganden till dels bebyggelsens användning, dels antagande och fastställande av ny stadsplan och dels kommunala bostadsbyggnads- och bostadssaneringsprogram.

För den kulturhistoriskt betingade upp- rustningsverksamheten föreslår utredning- en en särskild redovisning inom KBP-BSP av ett *bevaringsprogram* (BP), i vilket tidi- gare diskuterade inventeringar och studier sammanfattas och där bevaringsområden re- dovisas. Detta gäller även fristående bygg- nader (solitärer), som bör bevaras av kul- turhistoriska skäl.

Sambandet mellan dessa program illu- streras av följande skiss, vilken avser att visa den samordning som föreslås mellan programtyperna inom bostadsbyggnadspro- grammets totalram. Det är alltså fråga om ett totalt program som inom sig strukture- ras på skilda typprogram. Inom ramen för bevaringsprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (BP) skall anges de särskilda åtgärder som en upprustning av denna bebyggelse kräver. Bevaringsprogram- met skall även redovisa kommunens mål för denna typ av sanering.



Bevaringsprogrammet bör vara förankrat i den fysiska planeringen. Mycket av bak- grundsmaterialet för bevaringsprogrammet och den fysiska planeringen är gemensamt.

Programmet bör innehålla en beskrivning för bedömning av det kulturhistoriska vär- det hos byggnader och områden. Till redo- visningen bör bifogas utlåtande härom av den antikvariska expertis som anlåtats.

Kommunen bör givetvis vid sin utvärdering beakta fastigheternas byggnadstekiska kon- dition.

För att förbereda och underlätta en fram- tida låneprövning bör kommunen uttala sin vilja att bevara den redovisade bebyggel- sen på grund av dennas kulturhistoriska el- ler miljömässiga värde. Detta sker genom att kommunfullmäktige antar bevaringspro- grammet och i princip uttalar sig för sam- hällelig medverkan till restaurering av be- byggelse varom här är fråga.

I kap 6, där låneformerna för restaure- ringsåtgärder behandlas, föreslås en diffe- rentiering av det statliga kreditstödet. För- slaget avser dels att möjliggöra en ökning av belåningen i normalfallet (höjning av låneunderlaget) och dels att göra det möj- ligt att därutöver i speciella fall bevilja sär- skilda lån. En särredovisning bör därför göras *dels* av de byggnader som anses böra bevaras och där detta kan ske inom ramen för en måttlig ökning av belåningen (högst 40 %), *dels* av de byggnader som bedöms mycket angelägna att bevara och där be- varingsåtgärderna är så kostnadskrävande att de antas inte kunna genomföras inom den förutnämnda utökade belåningen. För objekten bör göras en uppskattning av de kulturhistoriskt betingade merkostnaderna. Av bevaringsprogrammet skall sålunda framgå dels vilka projekt som kan genom- föras inom en relativt måttlig förhöjd kost- nadsram och dels vilka projekt som bedöms bli särskilt kostnadskrävande samt ansprå- ken på medel i de båda fallen. Kommunens redovisning kan därmed utgöra underlag för framställning till länsbostadsnämnden/bo- stadsstyrelsen om särskilt stöd till redovisa- de åtgärder.

Samordningsfrågor

De *kommunala samordningsfrågorna* i stadsbyggnadsprocessen bör särskilt i större kommuner uppmärksammas med hänsyn till den komplicerade bild som känneteck- nar kulturhistoriskt betingad upprustnings- verksamhet.

I kommunallagen har *kommunens sty-*

relse tillagts samordnande uppgifter och ledning över hela den samlade kommunala förvaltningen. I *byggnadsnämndens* åligganden ingår att ansvara för den fysiska planeringen och tillämpningen av skilda planinstitut. Programarbete för bostadsförsörjning, evakuering och användning av befintlig bebyggelse är uppgifter som ej sköts av byggnadsnämnden utan ofta av en särskild *fastighetsnämnd*. Ytterligare kommunala organ är berörda av stadsbyggnadsprocessen (t. ex. *gatunämnd*, *socialnämnd* och *kulturnämnd* samt i tillämpliga fall lokala *antikvariska* och *museala organ*). Där så erfordras kan det mellan förvaltningarna inrättas en särskild *projektorganisation* som i samråd med icke-kommunala myndigheter (antikvariska) bereder hithörande frågor. Det bör särskilt betonas, att en sådan samordning, som kan vara nödvändig ur teknisk arbetssynpunkt inte får inkräkta på den kommunala beslutsgången i övrigt. Detta synsätt står i överensstämmelse med de tankegångar som redovisas i kommunförbundets skrift *Kommunal projektadministration*. Ett sammandrag av denna ingår som kapitelbilaga 2 till detta kapitel.

Ansvarsfördelningen mellan statliga och kommunala organ bör också uppmärksammas. Då saneringsverksamheten är en primärkommunal uppgift, bör det i första rummet ankomma på kommunen att samordna aktiviteterna inom olika berörda kommunala organ och samråda med den statliga länsförvaltningen samt antikvariska myndigheter under arbetet med bevaringsområden och bevaringsprogram. Utredningen föreslår, att de som f. n. svarar för uppgifter rörande kulturminnesvården i länen (landsantikvarierna) samt i Stockholm och Göteborg (stadsmuseerna) får företräda de antikvariska synpunkterna vid planering av restaureringsåtgärder och beredning av läneärenden angående kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse i avvaktan på statsmakternas ställningstagande till förslag från MUS 65 (SOU 1972: 45) om kulturminnesvårdens framtida organisation. Sedan sådant beslut fattats, får en anknytning ske till en eventuellt ny organisation.

Utredningen vill starkt understryka angelägenheten av att samråd på ett tidigt stadium i inventerings- och planeringsprocessen och sedan under arbetets gång sker mellan kommunen och landsantikvarien (motsvarande), så att den lokala verksamheten äger rum i nära anslutning till de kulturminnesvårdande aspekterna i stort.

5.5.1 Övergångsfrågor

Det utredningsarbete, närmast hos kommunerna, som ovan skisserats, kan i vissa fall bli tidsödande och ställa krav på administrativa insatser, för vilka kommunerna ännu inte alltid är rustade. Å andra sidan är det av flera skäl angeläget, att bevaringsverksamheten snarast kommer i gång. Utredningen anser, att det inom ramen för KBP går att vidta vissa preliminära åtgärder, som gör det möjligt att starta verksamheten inom relativt nära tid. I fråga om åtskilliga tätorter finns redan aktuella projekt, i andra kan en preliminär avgränsning ske redan innan resultatet av inventeringar etc. föreligger. Detsamma gäller klassificeringar av objekt och kostnadsuppskattningar för dessa.

5.6 Rivningsreglering

I direktiven för saneringsutredningen angavs i statsrådsprotokollet den 19 december 1968 bl. a. följande.

Den förut nämnda regleringen av rivningsverksamheten genom kravet på igångsättnings-tillstånd är tidsbegränsad. Bestämmelserna härom i lagen om igångsättnings-tillstånd för byggnadsarbete upphör att gälla vid 1969 års utgång. På grund härav och då nämnda lag, som f. n. är föremål för översyn av byggplaneringsutredningen främst avser byggnadsverksamheten i förhållande till ekonomiska konjunkturer och byggarbetskraftens sysselsättning bör de sakkunniga pröva i vad mån en rivningsreglering alltjämt behövs. Konstateras ett sådant behov, bör de sakkunniga förutslutningslöst undersöka hur regleringen bör ske och lämna förslag till lagstiftning i ämnet. De bör därvid samråda med byggplaneringsutredningen.

I betänkandet *Sanering I* redovisas en un-

dersökning av rivningsverksamheten under tiden 1966—1968 i kommuner med minst 30 000 invånare. Av undersökningen framgår att 19 600 lägenheter i flerfamiljshus avgått ur beståndet genom rivning under nämnda period. Rivningar, som inte kommit till stånd genom att igångsättningstillstånd för sådana åtgärder vägrats av länsarbetsnämnden, berörde endast 487 lägenheter varav 398 i Stockholms län. Under hänvisning till bristerna i nuvarande rivningsreglering föreslog utredningen, att bostadsförsörjningslagen kompletterades med bestämmelser, som dels klargjorde kommunens ansvar för saneringsverksamheten, dels gav kommunen befogenhet att genom tillståndsgivning reglera rivning av byggnad med hänsyn till bostadsförsörjningen.

I avvaktan på att frågan om rivning av bebyggelse kan regleras genom planbestämmelser eller på annat sätt föreslog utredningen att gällande provisoriska bestämmelser om rivningsreglering ersattes med en ny provisorisk lagstiftning, där beslutsfunktionen överflyttades från länsarbetsnämnderna till kommunerna. Förslag till rivningskungörelse m. m. framlades. I specialmotiveringen till kungörelsen uttalade utredningen bl. a. att vid tillståndsprövningen kunde även kulturhistoriska och miljömässiga synpunkter påverka bedömningen.

I *Kungl. Maj:ts proposition* nr 22 till 1973 års riksdag med förslag till bostadsaneringslag m. m. anför departementschefen, att han med hänsyn till de i proposition 1973:21 föreslagna lånereglerna i förening med den prövning, som redan nu sker av rivningsärenden, och att bygglagutredningen behandlar frågan om reglering av rivningsverksamheten i ett vidare perspektiv inte finner det vara nödvändigt att ”i detta sammanhang” ta upp utredningens förslag till rivningsreglering. I stället föreslås att garantierna mot rivning förstärks i de fall då kommunen för en upprustningsfråga till hyresnämnden. Detta bör enligt departementschefen lämpligen ske genom att en bestämmelse införs att tillstånd till rivning av flerfamiljshus inte får meddelas, om hyresnämnden har ålagt husets ägare att rusta

upp detta eller ansökan om sådant åläggande har givits in till nämnden. Vidare hänvisas till uttalandet i prop. 1973:21 att äldre byggnader av bl. a. kulturhistoriska och miljömässiga skäl bör bevaras och moderniseras i den omfattning det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Det är därför angeläget, framhåller departementschefen, att frågan om rivning av äldre byggnader med kulturhistoriska och miljömässiga värden bedöms med ökad restriktivitet. Förslag om kompletterande föreskrifter i 54 § 1 mom. byggnadsstadgan aviseras. Dessa kommer att innebära att lov till rivning inte får ges om hyresnämnden har ålagt ägare till byggnaden att rusta upp denna eller ansökan om sådant åläggande har ingivits till nämnden.

Saneringsutredningen vill med anledning av uttalandet i prop. 1973:22 anföra följande. I vissa orter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har under senare tid konstaterats att ansökningarna om byggnadslov för rivning ökat markant som följd av väntade bevaringsåtgärder. I det kritiska läge för planerandet och genomförandet av sådana åtgärder, som kommer att föreligga tills dess statsmakterna beslutat om en genomgripande förändring av byggnadslagstiftningen på grundval av bygglagutredningens förslag, hade en provisorisk lagstiftning, som lade ansvaret och befogenheterna i bevaringsfrågan hos kommunen, varit befogad. Utredningen finner de i prop. 1973:22 föreslagna åtgärderna för att hindra rivning av bostadshus otillräckliga och vidhåller därför sitt förslag om rivningsreglering i betänkandet *Sanering I*, men vill därutöver framhålla följande.

Kommunerna kan i dag — i avvaktan på planrevidering eller för att hindra tillkomst av icke önskvärd nybyggnad — hos länsstyrelsen framställa om förordnande om förbud mot nybyggnad inom berörda områden för en tid av ett år jämlikt 15 och 35 §§ byggnadslagen.

1947 års byggnadslag tillkom under en tid då en planeringsåtgärd initierades av önskemål om eller behov av nybyggnad. I dagens situation kan det ofta vara ange-

läget att av miljöskäl *undvika* en nybyggnad. Utredningen finner det naturligt att man med ett förordnande om nybyggnadsförbud även skall kunna hindra rivning för att förbättra förutsättningarna för planering, som avser att bevara bebyggelse. De nämnda paragraferna i BL bör därför snarast ändras i detta syfte. Ett nybyggnadsförbud hindrar givetvis inte att man dispensvägen kan genomföra önskvärda förändringar av typ ombyggnad eller komplettera avrivna tomter med miljöanpassade byggnader. Sådana dispensmöjligheter kan inskrivas i byggnadsförbudsförordnandet.

5.7 Kapitelbilaga 1. Exempel på stadsplane- arbete för ett bevaringsområde

I saneringsutredningens betänkande del 1 rekommenderas upprättande av områdesplan som ett mellanled mellan övergripande översiktlig planering och stadsplanearbete.

Genomgripande stadsombyggnad m. m.

Områdesplaner har hittills huvudsakligen tillämpats för områden, som skall undergå en genomgripande stadsombyggnad på grund av t. ex. trafikledsgenombrott, eller vid förnyelse av områden där avsikten har varit att radikalt ändra markanvändningen. Arbetsgången i dessa fall blir, att man mot bakgrund av den översiktliga planeringen gör upp ett program för stadsombyggnaden. Därefter utarbetas områdesplan som utgör en konkretisering av markanvändningen. När förhandlingen med berörda parter och förprojektering framskridit så långt, att underlag finns för att göra formella stadsplaner, fullföljs arbetet med att föra fram stadsplaner för antagande och fastställelse.

Planarbete för bevaringsområde

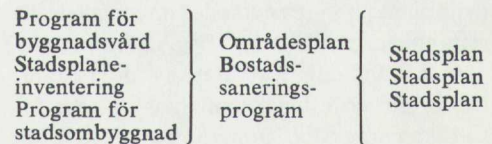
Det skisserade förfarandet med områdesplaner som ett centralt arbetsled är även mycket användbart för områden som helt eller delvis skall bevaras. Följande arbets-

sätt beträffande program och planarbete rekommenderas av den arbetsgrupp som svarat för utredning och bevarandeförslag för Katarinaberget i Stockholm. Området inrymmer stor andel kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som till stora delar är i enskild ägo.

Områdesplanen utgör en lämplig form för att illustrera en önskad inriktning av saneringsverksamheten. I områdesplanerna kan anges vilka åtgärder som från plansynpunkt kan godtas och vilka som bör utföras under den närmaste perioden med hänsyn till rådande förhållanden och genomförandemöjligheter. Genom att områdesplanen inte fastställs utan endast har rådgivande funktion, kan den till skillnad från en stadsplan innehålla positiva anvisningar. Områdesplanen är även lämplig för att ange åtgärder för gårdssanering samt samband mellan friytor inom området.

Särskilt i ett inledande skede måste man räkna med sanering av fastigheter som inte behandlats i områdesplanerna. Varje saneringsobjekt skall i de fall områdesplan inte föreligger, kunna relateras inte bara till äldre stadsplan utan också till aktuella översiktsplaner — gällande stadsdelar eller större områden — för trafiksanering, markanvändning, byggnadsvård etc.

Områdesplanen har liksom bostadssaneringsprogrammet en sammanfattande funktion i planprocessen. Dess relation till vad ovan redovisats kan illustreras i följande figur.



Vid arbetet med områdesplanerna kommer man ofta att finna, att gällande stadsplaner är i behov av översyn. Som underlag härför kan fastigheterna lämpligen indelas i följande grupper

- 1) Värdefull bebyggelse som bör skyddas
- 2) Övrig bebyggelse som bör bibehållas

av kulturhistoriska eller stadsbildsmässiga skäl

3) Bebyggelse för vilken frågan om ny- eller ombyggnad bedöms likvärdig ur kulturhistorisk eller stadsbildsmässig synvinkel

4) Område med fastigheter, där nybyggnad föreslås

Stadsplanearbetet

För att förverkliga förutnämnda intentioner i områdesplanen kan i nuvarande läge följande metoder utnyttjas.

1) *Värdefull bebyggelse som bör skyddas*

De former för skydd, som kan ges sådan bebyggelse, är med gällande lagstiftning och praxis följande:

a) Statlig byggnad med stort kulturhistoriskt värde kan registreras som byggnadsminnesmärke i enlighet med kungörelsen av 1920 om det offentliga byggnadsväsendet. Beslut fattas av Kungl. Maj:t. Område, på vilket sådan byggnad är belägen, utläggs som K-område i stadsplan. Stadsplanebestämmelsen lyder: Med K betecknat område skall vara reserverat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Kungörelsen av 1920 innehåller även stadganden om församlingskyrkor.

b) Byggnad med stort kulturhistoriskt värde i annan ägo än statlig görs till byggnadsminne i enlighet med 1960 års byggnadsminneslag. Beslutande myndighet är riksantikvarieämbetet. Byggnadsminneslagens användning försvåras av de bestämmelser om ersättning, som finns i lagens 5:e och 7:e paragrafer. Område, på vilket sådan byggnad är belägen, utläggs som K-område i stadsplan. I det nyligen utgivna betänkandet Kulturminnesvård (SOU 1972: 45) föreslås vissa ändringar i byggnadsminneslagen. Särskilt bör framhållas ett förslag till komplettering av lagen, som innebär att kulturminnesvårdande myndigheter får rätt att på en inventeringslista uppföra byggnad, som, ehuru den inte kan sägas uppfylla kravet på att bli byggnadsminne, lik-

väl klart äger ett betydande kulturhistoriskt värde. Härmed avses även byggnad, som ingår i en kulturhistoriskt mycket värdefull bebyggelsemiljö. För byggnad upptagen på inventeringslista får rivning eller ändring icke ske utan noggrann prövning. Någon ersättning till fastighetsägaren anses icke erforderlig för sådan listning. Beslut om byggnadsminnesförklaring och upptagande på inventeringslista skall enligt utredningsförslaget fattas av länsstyrelsen i det län byggnaden är belägen.

I dessa båda former för skydd är K-märkningen i stadsplan en dokumentation av ett beslut på statlig nivå. K-märkningen innebär, att nybyggnadsrätten enligt gällande stadsplan upphävs, vilket för enskilt ägda fastigheter betyder, att stadsplanen ej fastställs med mindre fastighetsägaren så medger.

c) Kommunalt ägda kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, som avses att bibehållas och restaureras, redovisas i stadsplan som K-område. Detta är ett uttryck för kommunens byggnadsvårdande ambitioner beträffande egna fastigheter.

2) *Övrig bebyggelse som bör bibehållas av kulturhistoriska eller stadsbildsmässiga skäl*

När byggnad eller byggnadsdel strider mot gällande stadsplan, är ombyggnadsåtgärder inte tillåtna enligt 34 § byggnadslagen. Detta gäller gatuvindningsfastigheter och i regel alla gårdshus och gårdsflyglar. För dessa kan dispens endast medges för "enkla" åtgärder. Till sådana hänförs enligt Stockholms nuvarande praxis installation av värme, vatten, avlopp och wc. Där så är lämpligt kan anordnande av duschrum medges, däremot inte badrum, hiss och andra mer genomgripande förändringar som avsevärt ökar byggnadens livslängd och värde.

Vill man ge förutsättningar för omfattande modernisering av bebyggelse, som strider mot gällande plan, måste stadsplaneändring göras. De stadsplanebestämmelser som kan komma ifråga är följande:

a) *Nybyggnadsrätt som helt överensstämmer med befintlig bebyggelse* och befintliga förhållanden. Exempel härpå finns i Gamla stan. Denna metod kräver ett omfattande förarbete med ingående kännedom om de enskilda fastigheterna.

b) *Nybyggnadsrätt vars huvuddrag anpassas till befintlig bebyggelse*. Metoden ger något vidare ramar att arbeta inom. Stadsplaner av denna typ har tillämpats i vissa fall inom t. ex. stadsdelen Aspudden.

c) *Övergångsbestämmelser, s. k. å-bestämmelser*. Dessa används för att möjliggöra bevarande och omfattande modernisering av byggnader, som på grund av sin volym eller placering avsevärt strider mot gällande stadsplan. Övergångsbestämmelser blir av speciellt intresse för bevarandet av byggnadshistoriskt intressant bebyggelse. Denna planläggningsmetod synes enligt arbetsgruppen ändamålsenlig för många kvarter i Katarinabergetsområdet.

Bestämmelserna innebär, att ägaren kan bygga om befintliga gårds- och gatuhus utan restriktioner, om volymen ej ökas och användningen inte ändras. Övergångsbestämmelse kan exempelvis formuleras: "Så länge någon byggnad kvarligger på mark betecknad med å, får nybyggnad inte uppföras på tomten, varemot till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad utan hinder härav får företas, såvida byggnadens volym inte ökas och byggnadens användning icke ändras." Detta innebär även, att gatuhus får nybebyggas endast om gårdshuset rivs.

Vid tillämpning av övergångsbestämmelser för gårdsbebyggelse bör komplettering ske med bestämmelser, som underlättar gårdssanering. Bestämmelserna kan inte göras positiva, d. v. s. påbjuda gårdssanering. Med hänsyn till det förslag till anläggningslag, som är under utarbetande, kan man emellertid förvänta avsevärt förbättrade möjligheter att genomföra gemensamhetsanläggningar som redovisas i stadsplan.

Erfarenheterna av övergångsbestämmelser är ännu alltför begränsade för att man skall kunna bedöma, om ett allmänt användande av övergångsbestämmelser är rätt

metod för "moderniseringsstadsplaner" i större skala. Bl. a. kan det synas olämpligt att detaljreglera gårdshusen i ett kvarter på detta sätt utan att ha utfört ingående tekniska undersökningar. I de fall där stadsplanen upprättas i anslutning till ett aktuellt projekt eller som ett led i upprättande av ett bostadssaneringsprogram, har man emellertid gjort sådana undersökningar. Från gårdssanerings synpunkt är det i många fall möjligt att ange, vilka gårdshus som i första hand bör rivas och vilka, som utan större olägenhet kan stå kvar. Med ledning av denna bedömning skulle övergångsbestämmelsen kunna tillämpas.

På grund av inlösenbestämmelserna i byggnadslagens 48 § måste övergångsbestämmelser för privatägda fastigheter kombineras med en nybyggnadsbestämmelse för fastigheten. Detta har hittills tillämpats för del av ett kvarter inom området.

3) *Bebyggelse för vilken frågan om ny- eller ombyggnad bedöms likvärdig ur kulturhistorisk eller stadsbildsmässig synvinkel.*

Metodiken vid genomförandet av sanering under denna punkt följer rutinen vid ett stort antal stadsplaneändringar. Planeringsgången följer vad som beskrivits under rubriken Planarbete för bevaringsområde.

4) *Område med fastigheter, där nybyggnad förordas*

Planarbetet för område som bör nybebyggas följer de etablerade rutinerna för stadsplanearbete.

5.8 Kapitelbilaga 2. Kommunal projektadministration¹

Med projekt avses i detta sammanhang sådant arbete — ofta av engångskaraktär — där flera intressenter inom och/eller utom

¹ Översikten är ett sammandrag av en redogörelse som återfinns i Svenska kommunförbundets skrift Kommunal projektadministration (1971).

kommunalförvaltningen skall samverka för att arbetet skall kunna fullgöras.

Projektorganisation är en temporär organisation som över existerande förvaltningsgränser planerar, styr och övervakar ett projekt.

Huvudsyftet med projektorganisation är att skapa förutsättningar för en effektiv samordning av de för ett visst projekt behövliga resurserna för att uppnå avsedda mål för projektet till lägsta möjliga totalkostnad vid önskad kvalitetsnivå inom avsedd tid.

Grundtanken med projektorganisation är att man för ett visst givet projekt samlar representanter för de olika intressenterna till en för ändamålet särskilt bildad organisation. Det bör understrykas att det inte är fråga om att bryta sönder den befintliga organisationen utan endast att skapa ett betydelsefullt komplement till denna.

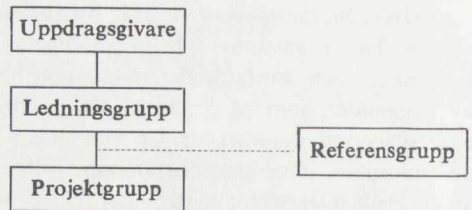
Tillämpning av projektorganisation innebär att tjänstemän och/eller förtroendemän inom projektorganisationens ram i ett visst projekt fullgör vissa av förvaltningens ordinarie uppgifter för detta projekt. Ansvaret för arbetsuppgifternas utförande ändras således inte genom att man tillämpar projektorganisation som ju tillkommit enbart för *samordning* av aktiviteterna.

Den princip som gäller inom kommunalrätten om det "odelade ansvaret", d. v. s. att verkställighet och förvaltning i ett och samma ärende inte kan delas mellan flera nämnder, rubbas således inte för att man skapar en projektorganisation. Respektive nämnd har att fatta beslut i alla frågor som tillkommer nämnden. En annan sak är att nämnden kan äga befogenhet att delegera sin beslutanderätt.

Det ankommer på respektive förtroendemannanorgan att fastlägga projektets mål och omfattning, medan projektorganisationen har till uppgift att administrera de resurser som ställs till förfogande för att verkställa de beslut som förtroendemannanorganet fattat. I de fall förtroendemän också ingår i en projektorganisation har man skapat särskilda förutsättningar för att resultatet blir

i enlighet med uppdragsgivarens intentioner.

Projektorganisationens uppbyggnad och sammansättning måste alltid anpassas efter projektets art och de mål som gäller för projektet. Nedanstående uppbyggnad av organisationen kan dock betraktas som allmängiltig. Som framgår av den följande framställningen erfordras referensgrupp framför allt för projekt med många intressenter.



Uppdragsgivare. Som uppdragsgivare fungerar normalt det förtroendemannanorgan, inom vars ansvarsområde projektet ligger. För sådana projekt som berör flera nämnders verksamhetsområden torde det ofta vara lämpligt att kommunstyrelsen är uppdragsgivare.

Uppdragsgivaren bör företa en föranalys av projektet eller uppdra åt lämplig person eller instans att göra detta. Föranalysen syftar till att klarlägga projektets omfattning, antalet intressenter, ungefärlig kostnadsram etc. Analysen bör sammanfattas i en projektbeskrivning.

Ledningsgruppens sammansättning grundas på den inventering som företagits beträffande i projektet ingående intressenter.

Uppdragsgivaren bör

- ange projektets mål och inriktning
- ange projektets resursramar
- ange erforderliga beslutsförbehåll
- rangordna projektet i förhållande till andra projekt
- svara för att erforderliga medel anvisas för projektet
- utse ledningsgruppen och dess ordförande samt eventuellt projektledare.

Ledningsgrupp. Ledningsgruppens huvuduppgift är att pröva och godkänna de detaljerade planer för projektets genomförande.

de som utarbetas av projektgruppen samt att vaka över att projektet genomförs på effektivast möjliga sätt, allt i enlighet med uppdragsgivarens intentioner. Ledningsgruppen har ett förstahandsansvar för projektets planering, kontroll och styrning såväl från teknisk och ekonomisk som från administrativ synpunkt.

Referensgrupp. Ledningsgruppen utgörs som tidigare sagts i regel av representanter för projektets huvudintressenter.

I projektet med ett stort antal intressenter — t. ex. bebyggelseplanering, exploatering — skulle ledningsgruppen emellertid med en sådan sammansättning bli alltför otymplig. Där bör man istället välja att låta den intressent som mest berörs av projektet fungera som ledningsgrupp. Till denna ledningsgrupp knyts sedan en referensgrupp bestående av representanter för övriga intressenter i projektet.

Referensgruppen skall kontinuerligt informeras om projektet och vid behov konsulteras av ledningsgruppen för att ge den facksynpunkter. Alla som berörs av projektet har därutöver självfallet möjlighet att med projektledaren och ledningsgruppens medlemmar diskutera och föreslå de åtgärder som anses påkallade.

Projektgrupp. Projektgruppen utför det egentliga projektarbetet och har till uppgift att bereda och verkställa de beslut som fattas i ledningsgruppen. I projektgruppen ingår förutom projektledaren som är gruppens ordförande, de tjänstemän som utsetts att praktiskt svara för projektets genomförande.

Projektledare. För att projektorganisationen skall fungera krävs att en projektledare kontinuerligt leder och övervakar projektet samt utgör en förbindelselänk mellan projektorganisationens olika enheter.

Projektledaren skall svara för att ledningsgruppens beslut verkställs. Han måste därför ständigt hålla sig à jour med projektet, fråga efter beslutsunderlag och ställningstaganden, påkalla sammanträden etc. Hans arbetsuppgifter överensstämmer i huvudsak med vad som ovan angivits för

projektgruppen.

Normalt bör projektledaren hämtas från huvudintressenten i projektet, eftersom han då kan förväntas ha särskilt intresse av att projektet fullföljs.

Till sin hjälp kan projektledaren ha en projektadministratör. Denne biträder projektledaren med projektets planering, utarbetande av uppföljningsrutiner m m samt svarar för vissa sekreterarfunktioner, såsom att upprätta och distribuera ärendeförteckning, kallelse och sammanträdesanteckningar. I de fall exempelvis nätplanering tillämpas svarar projektadministratören för det nättekniska arbetet inklusive upprättande och revidering av nätplaner m m.

6.1 Gällande låneregler

Bostadslån Det statliga stödet till restaureringsåtgärder är begränsat till en renodlad långivning. I den mån bidrag — direkta eller indirekta — lämnats till sådana åtgärder har bidragsgivare varit kommun, institution eller enskild person.

När storleken av bostadslånet skall beräknas, fastställer länsbostadsnämnden ett *låneunderlag* (lu). Vid nybyggnad är lu summan av vissa schablonbelopp, som avser att ungefär motsvara kostnaderna för marken och dess iordningställande samt byggnadskostnaderna och vissa andra kostnader. För kommuner och allmännyttiga bostadsföretag beviljas lån med 30 % av lu, för bostadsrättsföreningar med kommunal insyn med 28 %, för enskild person, som söker lån till småhus, som han själv skall bebo, med 20 % samt i övriga fall med 15 % eller undantagsvis 20 %. Vid ombyggnad utgör den av länsbostadsnämnden godkända ombyggnadskostnaden låneunderlag. Denna kostnad får dock inte överstiga lu för ett motsvarande nybyggt hus.

Lånet placeras från säkerhetssynpunkt i förhållande till ett beräknat *pantvärde* (pv). För de olika låntagarkategorierna skall lånet vara placerat inom respektive 100, 98, 90 och 85 % av pv. Vid *nybyggnad* är pantvärdet låneunderlaget för bostäder och vissa lokaler med tillägg för vissa åtgärder och förhållanden, som är av betydelse för fastig-

hetens värde men som inte kan ingå i lu. Vid *ombyggnad* får pv bestämmas till värdet av fastigheten (hus och mark) efter ombyggnaden. Pantvärdet får dock inte överstiga pv för en motsvarande nybyggnad.

Sedan början av 1960-talet har det funnits möjlighet för Kungl. Maj:t att medge höjning av låneunderlaget för statligt lån för att underlätta restaurering av *kulturhistoriskt märklig byggnad*. Ursprunget till denna speciella låneregel är följande uttalande i Kungl. Maj:ts proposition till 1960 års riksdag (nr 161) med förslag till lag om byggnadsminnen.

Propositionen innehåller i denna del följande (s. 41—42):

Vid övervägandet av olika åtgärder för stöd till byggnadsminnesvården har utredningen (=byggnadsminnesutredningen) även upptagit spørgsmålet om möjligheterna att vid den statliga långivningen för iståndsättning av äldre bostadsbyggnader beakta de kulturhistoriska synpunkterna. Såsom i ett yttrande framhållits kan mycket av positivt värde otvivelaktigt utträttas genom samarbete mellan de långivande och de kulturminnesvårdande samhällsorganen. Vid remissbehandlingen har också vitsordats att sådant samarbete på sina håll etablerats. Det är angeläget att detta samarbete utsträcker, så att det omfattar landet i dess helhet. I vad utredningen anför om önskvärdheten av att de lokala organen — länsbostadsnämnderna — får sin uppmärksamhet riktad på denna angelägenhet, så att i de särskilda fallen kontakt toges med dem som i länet har att bevaka byggnadsminnesvårdens intressen,

nämligen landsantikvarierna och länsarkitekterna, kan jag helt instämma. Samma synpunkter gör sig i viss mån gällande beträffande lantbruksnämnderna i deras verksamhet för förbättring av ekonomibyggnader m. m.

Under framhållande att de höga ombyggnadskostnaderna f. n. bereder större bekymmer än tidigare, särskilt sedan ett tak för egna-hemslån infördes 1956, har bostadsstyrelsen påpekat att den enklaste åtgärden för att underlätta ombyggnad av framför allt de ganska stora äldre mangårdsbyggnaderna torde vara medgivande för bostadsmyndigheten att i det begränsade antal fall, som kan komma i fråga, överskrida det eljest gällande belåningstaket: en förutsättning skulle vara att såväl länsarkitekt som landsantikvarie bedömde byggnaden som värdefull.

För egen del anser jag mig, efter samråd med chefen för socialdepartementet, ej kunna tillstyrka att styrelsen erhåller ett mera allmänt bemyndigande att bevilja lån utöver vad som följer av bestämmelserna om högsta belåningsvärde för bostadshus. Undantag från dessa bestämmelser kan f. n. över huvud taget icke medges. Emellertid bör det ej vara uteslutet att för det fall ombyggnad av en kulturhistoriskt synnerligen värdefull byggnad drar avsevärda kostnader och finansieringen av företaget icke kan ordnas på sedvanliga villkor staten tillskjuter ett extra lån. Av praktiska skäl torde denna ökade kredit böra ges i form av en höjning av det statliga bostadslån, som normalt kan beviljas. Det torde böra ankomma på Kungl. Maj:t att pröva eventuella framställningar om dylikt extra lån.

Riksdagen beslutade i enlighet med propositionen.

Beslutet föranledde inte då några särskilda föreskrifter av Kungl. Maj:t. Bostadsstyrelsen utfärdade dock den 3 maj 1962 vissa föreskrifter till länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan (Sfo nr 207). De hade följande lydelse:

Ansökan om sådant extra lån, som omnämnas i uttalandet, ställs till Konungen och ingives till länsbostadsnämnden. Nämnden har att efter samråd med landsantikvarien och länsarkitekten vidarebefordra ärendet till bostadsstyrelsen med eget yttrande, som skall innehålla en bedömning av skäligheten av uppgivna kostnader.

Sedan kungörelsen (1962:537) om bostadslån trätt i kraft den 1 januari 1963 utfärdade Kungl. Maj:t med brev den 3 maj 1963 tillämpningsföreskrifter till 14 § kungö-

relsen av betydelse för frågan om beräkning av låneunderlag. Tillämpningsföreskriften, som ursprungligen hade beteckningen 14:E, hade denna lydelse.

14:E Avser lånet ombyggnad av flerfamiljshus, skall låneunderlaget för bostäder fastställas till belopp motsvarande den av länsbostadsnämnden godkända ombyggnadskostnaden; dock må låneunderlaget ej överstiga det låneunderlag, som enligt bestämmelserna under 14:C skolat fastställas för en motsvarande nybyggnad, ej heller det beräknade värdet av huset i ombyggt skick. Utan hinder av vad nu sagts må låneunderlaget överstiga enligt 14:C beräknat belopp dels då lånet avser studentbostadshus, dels ock — efter Kungl. Maj:t för varje särskilt fall lämnade medgivande — då fråga är om kulturhistoriskt märklig byggnad.

Genom brev den 24 januari 1964 erhöll tillämpningsföreskriften beteckningen 14:C men hade i sak samma innehåll. Tillämpningsföreskriften gällde därefter oförändrad intill utgången av 1967, då kungörelsen upphävdes.

Bostadsstyrelsen utfärdade inga föreskrifter i frågan i anslutning till 1962 års bostadslånekungörelse. Den förut nämnda Sfo nr 207 torde ha ansetts gällande i tillämpliga delar.

Med bostadslånekungörelsen (1967:552), som trädde i kraft den 1 januari 1968, infördes bestämmelser om lån för kulturhistoriskt märklig byggnad genom Kungl. Maj:ts särskilda bestämmelse I B 2), som infördes under 19 § kungörelsen.

Nedan citeras för sammanhangets skull hela bestämmelsen I B:

I B Utrymmen för bostadsändamål, ombyggnad.

1) Låneunderlaget motsvarar den ombyggnadskostnad som länsbostadsnämnden godkänner. Det får dock ej överstiga det låneunderlag som enligt A skulle ha beräknats för en motsvarande nybyggnad eller det beräknade värdet av huset i ombyggt skick.

2) Avser lånet ombyggnad av kulturhistoriskt märklig byggnad, kan låneunderlaget efter medgivande av Kungl. Maj:t bestämmas till högre belopp än det som beräknas enligt 1).

I anslutning härtill har bostadsstyrelsen utfärdat följande tillämpningsföreskrift:

Då storleken av låneunderlaget för kulturhistoriskt märklig byggnad skall bedömas av

Kungl. Maj:t har länsbostadsnämnden att efter samråd med landsantikvarien och länsarkitekten vidarebefordra ärendet till bostadsstyrelsen med eget yttrande, som skall innehålla en bedömning av skäligheten av uppgivna kostnader.

Sistnämnda bestämmelser gäller fortfarande. Vidare har bostadsstyrelsen i maj 1972 utfärdat vissa föreskrifter till förenkling av förfarandet.

Med den ringa skillnad som består i att de särskilda lånereglerna till en början utgjordes av ett extra lån och sedermera bestått i en höjning av låneunderlaget — vilken skillnad närmast torde vara terminologisk — har bestämmelserna alltsedan deras tillkomst haft samma sakliga innehåll. De innebär sammanfattningsvis följande.

1) Låneunderlaget för ombyggnad i allmänhet utgörs — med vissa närmare angivna begränsningar — av den av länsbostadsnämnden godkända kostnaden. Om ytterligare låneunderlag inte erfordras för kulturhistoriskt märklig byggnad, följer denna i alla avseenden de sedvanliga reglerna för lån till ombyggnad. Denna situation torde dock knappast förekomma i praktiken.

2) Om ytterligare låneunderlag är erfordrerligt, beslutar Kungl. Maj:t om storleken av det tillägg, som får göras till det låneunderlag varom länsbostadsnämnden kan besluta. Yttrande skall i sådant fall avges av nämnden och bostadsstyrelsen, varjämte även landsantikvarien och länsarkitekten skall höras. I lånefrågan i övrigt beslutar länsbostadsnämnden på vanligt sätt.

3) Lånereglerna är inte förenade med någon subvention.

Förbättringslån Såsom framgått av kapitel 4, s. 82, har även förbättringslån i vissa fall haft betydelse för restaurering av kulturhistoriskt intressanta byggnader. Lånen har därvid haft det dubbla syftet att bereda bostäder åt pensionärer och bevara kulturhistoriska byggnader. Förbättringslånen är helt eller delvis ränte- och amorteringsfria. Den ränte- och amorteringsfria delen av lånet, som uppgår till 12 000 kr om kostnaderna motsvarar minst detta belopp, kan helt avskrivas efter tio år.

Att förbättringslånen inte utnyttjats i större utsträckning för restaurering av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse beror på att långivningen begränsats till vissa kategorier. Fr. o. m. 1966 har förbättringslånen helt förbehållits lägenheter som bebos av personer som fyllt 60 år *eller* som uppstår förtids- eller änkepension enligt lagen om allmän försäkring *eller* som är handikappade *eller* som tillhör befolkningsgrupp, som lever under särpräglade förhållanden. För lån till *enskild person*, som tillhör någon av här nämnda kategorier, är lånemöjligheten begränsad till den som bor i småhus och vars inkomst och förmögenhet inte överstiger belopp, angivna i förbättringslånekungörelsen eller i anvisningar till denna.

Kommuner och allmännyttiga bostadsföretag kan få förbättringslån för upprustning av bostäder även i flerfamiljshus åt ovan nämnda kategorier. Vid 1972 års riksdag beslöts att tillämpningsområdet för långivning till kommuner och allmännyttiga bostadsföretag skulle vidgas på så sätt att förbättringslån för upprustning av flerfamiljshus, oavsett vilka som bebos lägenheterna, skulle kunna beviljas när huset enligt plan, som antagits av kommunfullmäktige, är avsett att rivas inom 20 år.

6.2 Framställningar och beslut om höjt låneunderlag

Sedan möjligheten till höjning av låneunderlaget för statligt lån till restaurering av kulturhistoriskt märklig byggnad tillkännagavs år 1963 har, såsom framgår av följande tablå, fram till den 31 december 1972 till länsbostadsnämnderna inkommit sammanlagt 87 framställningar om ökad statlig belåning. Framställningarna har avsett restaurering av totalt 791 lägenheter. I 39 ärenden berörande 181 lägenheter har framställningen beviljats. Det stora antalet framställningar som inte slutbehandlats vid sistnämnda tidpunkt — 48 ärenden avseende 610 lägenheter — beror främst på att handlingar för slutligt beslut ännu inte kommit vederbörande länsbostadsnämnder tillhanda.

Ansökningar och beslut om höjt låneunderlag

Ort	Antal an-sökningar	Antal lä-genheter	Därav i småhus	Beviljade framställningar	Antal lä-genheter	Därav i småhus
Stockholm	56	585	9	17	61	9
Ystad	12	158	—	7	84	—
Visby	5	15	2	2	4	1
Eksjö	5	11	5	5	11	5
Västervik	1	7	—	1	7	—
Karlskrona	1	5	—	1	5	—
Övriga orter	7	10	7	6	9	6
Summa	87	791	23	39	181	21

Framställningarna om höjt låneunderlag har kommit från ett förhållandevis litet antal orter. En särställning i denna verksamhet intar Stockholm och Ystad. Framställningarna från Stockholm har främst avsett restaurering av byggnader i Gamla stan, i Vitabergsområdet, på östra Mariaberget samt träbebyggelse på Skinnarviksberget. Bland orter med trästadsbebyggelse, där lån med höjt låneunderlag beviljats, märks främst Eksjö. I övriga orter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har framställningar om sådant särskilt kreditstöd förekommit endast i enstaka fall. De orter som avses är Norrköping, Gränna, Arboga och Luleå samt två byar.

6.2.1 Orsaker till extra kostnader vid restaurering

Bostadslån med höjt låneunderlag har i så gott som samtliga fall beviljats för restaurering av byggnader från förindustriell tid. Iståndsättning av sådan bebyggelse vållar av flera orsaker extra kostnader. När betingelserna för restaureringen är särskilt ogynnsamma kan den bli mycket betungande för fastighetsägarna. I såväl Gamla stan som på Mariaberget i Stockholm liksom i Ystad har trånga arbetsplatser och husens svårtillgänglighet fördyrat restaureringen. I Gamla stan tillkommer omfattande och mycket komplicerade grundförstärkningsarbeten som orsakas av landhöjningen. I Ystad har bl. a. smala huskroppar och framtagandet av korsvirkeskonstruktioner

medfört extra kostnader. Vid restaurering av träbebyggelse tillkommer som fördyrande faktorer utbyte och förstärkning av bärande konstruktioner, som skadats genom förmultning eller av insektsangrepp. Vidare påkallas kostnadskrävande åtgärder för att trygga brandsäkerhet och god ljudisolering. Mera detaljerade uppgifter om orsakerna till överkostnader lämnas i kapitelbilaga 1. Uppgifterna i denna rörande stenbyggnader grundar sig främst på erfarenheter av restaureringar i Gamla stan och på Mariaberget. Ett gemensamt kostnadsproblem för restaureringsföretagen i skilda delar av landet är det manuella arbetets dominans och de omfattande hantverksinsatserna.

6.3 Utredningens synpunkter och förslag

De extra kostnader som antikvariska hänsyn medför vid ombyggnad av kulturhistoriska byggnader kan f. n. endast mycket ofullständigt täckas genom bostadslånesystemet. Utredningen har därför övervägt olika alternativ för att förbättra det statliga stödet för restaurering av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse. Först skall beröras vad som kan göras inom det nuvarande lånesystemets ram.

6.3.1 Bruksvärdeshyran som utgångspunkt vid långivning

Vid nybyggnad och ombyggnad utgör projektets pantvärde riktmärket för belåningen.

Utredningen har i betänkandet Sanering I föreslagit, att pantvärdet vid ombyggnad inte som nu fastställs med utgångspunkt i redovisade kostnader utan i bruksvärdet. Detta värde får dock inte sättas högre än som motsvarar pantvärdet för nybyggnad med likartat läge, utförande etc. Övre lånegräns för ombyggnad (upprustning) blir då — beroende av låntagarekategorien — 100, 98, 90 eller 85 % av detta pantvärde. Frågan om ändring av dessa gränser har inte behandlats av utredningen i samband med utarbetandet av föreliggande betänkande.

Utredningen har till en början övervägt lämpligheten och möjligheten av att såsom utgångspunkt använda dels bruksvärdeshyran och dels en metodik för bestämning av pantvärde på grundval av denna bruksvärdeshyra. Detta vore i och för sig från många synpunkter önskvärt. Därigenom skulle på ett naturligt sätt yppa sig möjligheter att dela upp de kostnadsökande åtgärderna på sådana som tillför fastigheten ett ökat bruksvärde och sådana som inte medför något ekonomiskt värde och därför inte är räntabla. Dessa senare kostnader skulle i sin tur kunna uppdelas i sådana som bör mötas med bostadspolitiska åtgärder och sådana som bör ankomma på t. ex. antikvariska myndigheter.

Förutsättningar för att genomföra ett sådant system synes dock inte föreligga för närvarande. Härtill bidrar flera omständigheter. I motiven till hyreslagstiftningen har bruksvärdet beskrivits mera allmänt såsom resultatet av i första hand husets läge och standard. De kulturhistoriska kvaliteterna är inte särskilt nämnda såsom sådana som kan påverka bruksvärdet. De hittills fällda avgörandena i hyresmål ger knappast någon ledning i frågan hur sådana kvaliteter bör bedömas. Utredningen har i sitt tidigare betänkande förutsatt att, där avgöranden i hyresmål inte gav tillräcklig grund för bedömningen av rätt bruksvärde, denna bedömning skulle t. v. kompletteras av en av kommunen angiven rikthyra. Detta är knappast rimligt eller möjligt, när det gäller kulturhistoriska byggnader med alla de svårvärderade och immateriella nyttigheter

som där kan finnas. Härtill kommer följande: Utredningens tidigare förslag till metod för bestämning av pantvärde förutsätter, för att fungera på rätt sätt, en utvecklad och stabiliserad form av bruksvärdeshyror. I Kungl. Maj:ts proposition 1973:21 angående sanering av det äldre bostadsbeståndet anförde departementschefen att föreliggande utredningsmaterial inte gav tillräckligt underlag för ett ställningstagande till den av utredningen föreslagna metoden. Departementschefen avsåg att senare föreslå Kungl. Maj:t att uppdra åt bostadsstyrelsen att med beaktande av utredningens förslag undersöka vilka ändringar i beräkningsmetoden som kan behöva göras och att komma in till Kungl. Maj:t med förslag i ämnet. I avvaktan på ytterligare material, som kunde presenteras som underlag för en fortsatt prövning av utredningens förslag, borde nuvarande beräkningsmetod användas, ansåg departementschefen. Med hänsyn härtill baserar utredningen — som vidhåller sin i betänkandet Sanering I redovisade ståndpunkt i denna fråga — sitt förslag i det följande på den hittillsvarande metodiken för beräkning av låneunderlag och pantvärde.

6.3.2 Lån med höjt låneunderlag som grundläggande stöd

I det gällande systemet har låneunderlaget en central betydelse genom att det bildar underlaget för pantvärdet. Den grundläggande skillnaden mot den förut nämnda metoden, som innebär att pantvärdet bestäms på grundval av bruksvärdeshyra, är att den nuvarande metoden är baserad på beräkning av kostnader. Detta hindrar inte att i konkreta ärenden samma eller liknande resultat kan komma att uppnås.

Höjningen av låneunderlaget (lu) för kulturhistoriskt märkliga byggnader utöver det på vanligt sätt beräknade lu har i regel uppgått till högst 70 % av detta underlag. En höjning av lu utöver 70 % torde inte i nämnvärd grad ha förbättrat finansieringsmöjligheterna, eftersom det i sådana kostnadslägen är mycket svårt att få kapital-

kostnaderna täckta utan exceptionellt höga hyror eller kommunala subventioner av sådan omfattning att de menligt skulle ha inverkat på möjligheterna att genomföra annan angelägen restaurering.

De kostnads kalkyler, som länsbostadsnämnderna upprättat på grundval av ansökningshandlingarna, visar mycket varierande effekter av beslutad förhöjning av lu. I de gynnsammaste fallen har kapitalkostnaderna i utgångsläget kunnat minskas med 46 kr per m² bly,¹ i vissa andra fall har reduceringen av dessa kostnader begränsat sig till belopp som understiger 10 kr per m² bly. Höjt lu har i viss utsträckning kombinerats med annat finansieringsstöd, såsom anslag från stiftelser, lotterimedelsfonder och kungafonden. Trots det höjda låneunderlaget och i vissa fall annat stöd har i så gott som samtliga fall, där restaureringen avsett hyreslägenheter, kommunala subventioner ansetts nödvändiga för att begränsa hyreskostnaderna. Utan dessa subventioner och den extra statliga belåningen skulle hyran per m² bly i restaurerade lägenheter i Stockholm ha uppgått till belopp, varierande mellan 160 och 200 kr. Såsom framgått av redogörelsen för restaureringen i Ystad har också i denna ort de kommunala subventionerna varit av betydande omfattning.

6.3.2.1 Hus av betydelse för miljöbilden

Restaureringen av äldre bostadsbebyggelse synes normalt inte föranleda krav på ökad belåning. Även inom bevaringsområden torde åtskilliga fastigheter kunna byggas om inom ramen för den normala belåningen, vilket bör eftersträvas. I vissa fall kommer restaurering emellertid att medföra så stora kostnader för fastighetsägaren, att en betydande förbättring av lånemöjligheterna är nödvändig, om restaureringen skall kunna bedrivas i sådan takt, att inte de mest angelägna behoven eftersätts. Det grundläggande stödet bör som hittills ha formen av bostadslån för ombyggnad med möjligheter till höjt låneunderlag. Utredningen anser, att denna långivning i stort sett bör följa

nuvarande låneregler men vill föreslå en del förändringar, som bör göra dessa lån mera användbara än f.n. vid restaurering av kulturhistoriskt märklig bostadsbebyggelse. Sålunda är det angeläget att vidga tillämpningsområdet. Även om kriteriet kulturhistoriskt märklig byggnad inte har närmare preciserats i lånebestämmelserna, så har formuleringen i sig säkerligen uppfattats som restriktiv såväl av tänkbara lånesökande som av de myndigheter, som haft att pröva låneärendena från antikvariska synpunkter. *Utredningen föreslår, att tillämpningsområdet för denna långivning vidgas såväl i detta avseende som i fråga om att avse inte bara enskilda byggnader utan även omgivande sådana, som har betydelse för miljöbilden.* Dessa frågor behandlas närmare i avsnittet Kulturhistoriska kriterier för ekonomiskt stöd.

6.3.2.2 Höjning av lu med beaktande av förräntningen

För att tillräckligt utrymme för belåning av merkostnader skall finnas, är det nödvändigt att en betydande höjning av låneunderlaget kan ske. Utredningen föreslår i och för sig inte någon gräns för denna höjning. I praktiken torde en gräns ändå uppkomma genom svårigheterna att täcka kapitalkostnaderna genom uttagande av hyror. Gränsen mellan höjt låneunderlag och ekonomiskt stöd i annan form bör få avgöras i det enskilda fallet, varvid för flerfamiljshus hänsyn bl. a. bör tas till vad som bedöms vara möjligt att förränta inom ramen för framtida hyror.

6.3.2.3 Förenklad långivning

För att förenkla långivningen bör *länsbostadsnämnden* ha vissa befogenheter att höja låneunderlaget. Enligt utredningens uppfattning bör detta ske inom ramen för en höjning med 40 % utöver det normala låneunderlaget. Denna fråga behandlas när-

¹ = bostadslägenhetsyta enligt mätreglerna för tillämpning av bostadslånekungörelsen.

mare under 6.3.7 Förfarandet vid långivningen.

6.3.2.4 Automatisk fördjupning av låneunderlaget

En annan fråga som måste lösas är tillgodoseendet av erforderliga krediter under statslånet för låneobjekten. Det har nämligen i vissa fall varit förenat med avsevärda svårigheter att hos kreditgivarna erhålla sådan underliggande kredit i erforderlig omfattning för objekt med höjt låneunderlag. Enligt gällande bestämmelser får fördjupning av bostadslånet vid ombyggnad ske från 70 % av låneunderlaget, om underliggande kredit inte kan erhållas i full utsträckning. En höjning av låneunderlaget skulle medföra att gränsen för fördjupning försköts uppåt och därigenom förutsätta ett större bottenlån. Detta kan antas ofta medföra svårigheter hos bottenlångivaren. Utredningen föreslår därför att bostadslånet, till den del det avser det höjda låneunderlaget, fördjupas automatiskt — dvs. utan prövning av möjligheterna att erhålla underliggande kredit — ned till 70 % av det

enligt vanliga regler beräknade låneunderlaget. Förslaget illustreras med nedanstående figur. (Hänsyn har enbart tagits till låneunderlaget och sålunda inte till pantvärdet.)

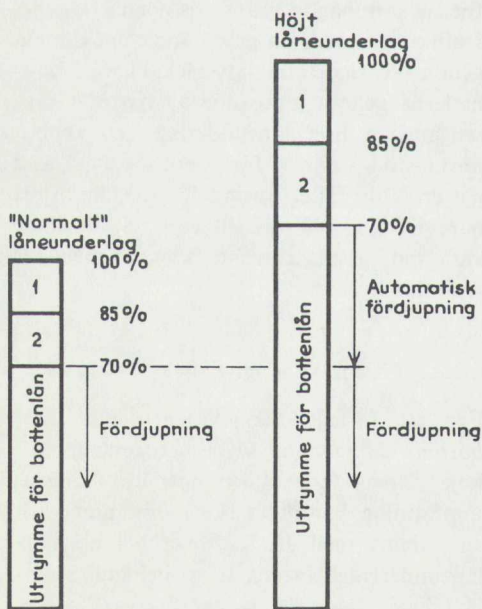
6.3.2.5 Ingångsvärde, låneunderlag

Vid ombyggnadslån får inte såsom vid nybyggnad någon form av tomtkostnader ingå i låneunderlaget. Speciellt i tider med kreditrestriktioner kan det bli problem att vid ombyggnad få fastighetens ingångsvärde belånat till rimliga villkor, vilket påverkar de årliga kapitalkostnaderna i ogynnsam riktning. Utredningen föreslår därför att — utöver den godkända ombyggnadskostnaden — även fastighetens värde före ombyggnad (*ingångsvärde*) får ingå i låneunderlaget. Med anledning av att utredningens förslag i övrigt avser att medge en ökad belåning är det angeläget, att ingångsvärdet bedöms restriktivt för att inte medföra markvärdestegring. Det bör uppdras åt bostadsstyrelsen att utforma regler för bedömningen.

Låneunderlaget får sålunda omgärdas med den produktionskostnads kontroll, som normalt sker vid den statliga långivningen. Därvid bör beaktas vad departementschefen anfört på s. 77 i prop. 1973:22 angående förslag till bostadssaneringslag m. m.

Kostnadskrävande ombyggnader av t. ex. kulturhistoriskt värdefulla hus kan medföra, att värdet av befintligt hus blir nära noll eller kanske i vissa fall negativt. I dylika fall anser utredningen att markvärdet kan utgöra skäligt ingångsvärde för belåning. I åtskilliga fall torde summan av detta ingångsvärde och den godkända ombyggnadskostnaden vara tillräckligt underlag för belåning. När överkostnader som är föranledda av kulturhistoriska hänsyn förekommer, bör frågan om höjning av låneunderlag respektive tilläggs lån övervägas. Överkostnader, som härrör från för hög köpeskilling för fastighet före åtgärd, får inte ingå i låneunderlag och inte heller i pantvärdet.

Bilaga 2 utgör en projektstudie för att visa effekten av olika låneformer. I denna



1 = Egen insats inom lu
2 = Bostadslån

studie har ingångsvärdet schablonmässigt antagits vara 1,2 gånger taxeringsvärdet. Antagandet har varit nödvändigt för studien men innebär inget ställningstagande från utredningens sida.

6.3.2.6 Återbetalningsformen

Kungl. Maj:t har i prop. 1973:21 till riksdagen föreslagit, att vid ombyggnad i allmänhet systemet med rak amortering skall utmönstras och att valfrihet skall föreligga mellan paritetsslån och annuitetslån. Annuiteten skall vara grundad bl. a. på en ränta av 6,5 %, varefter justeringar görs i efterhand med hänsyn till skillnader mot gällande statslåneränta.

Förslaget om annuitetslån och om den fulla valfriheten motsvarar väl önskemålen även för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Utredningen finner därför inte anledning att lämna härifrån avvikande förslag i denna del.

6.3.2.7 Amorteringstiden för ombyggnadslånen

Som framgår av bilaga 2 är det av hyspolitiska skäl angeläget, att amorteringstiden inte sätts för kort vid ombyggnadslån till kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse. Även om lån för dessa ändamål — med eller utan höjt låneunderlag — bör följa de för ombyggnadslån vanliga amorteringsreglerna, är det vissa speciella förhållanden, när det gäller ombyggnad av kulturhistoriskt värdefulla bostadshus, som måste uppmärksammas.

Amorteringstiden skall bestämmas med hänsyn till husets användningstid och övriga omständigheter till högst 30 år för ombyggnad av hus, som fyller ett varaktigt behov. I Kungl. Maj:ts proposition 1973:21 öppnas en möjlighet att förlänga denna tid till 40 år. Beträffande ombyggnad av kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör varaktig användning förutsättas och längsta tillåtna amorteringstid i regel medges. Amorteringstiden skall även bestämmas med hänsyn till kravet på tillfredsställande säkerhet.

I den mån sådan ombyggnad avser objekt i centralt belägna bevaringsområden, bör kreditriskerna kunna bedömas som måttliga. Det gäller ju här att rädda en bebyggelse åt kommande generationer, varvid man får förutsätta att den önskvärda användningstiden endast begränsas av de tekniska möjligheterna att vidmakthålla bebyggelsen. Vidare bör det — enligt utredningens rekommendationer — skapas kommunala garantier för byggnaders fortbestånd i bevaringsområde. Förekomsten av sådana garantier bör också beaktas vid prövningen av kreditriskerna och vid fastställandet av amorteringstidens längd i det konkreta låneärendet.

6.3.2.8 Lokaler

Den 1 juli 1973 träder bestämmelser i kraft som gör det möjligt att med statslån finansiera bl. a. ombyggnad av lokaler i äldre bostadsområden. Bostadsstyrelsen har vid avlämnandet av detta betänkande ännu inte utfärdat tillämpningsföreskrifter i ämnet. Utredningen anser, att långivningen till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skall kunna avse även de typer av lokaler som kommer att omfattas av de allmänna bestämmelserna för ombyggnad.

6.3.2.9 Ombyggnad av hus för permanent boende

Bortsett från det fall som anges under föregående punkt bör långivningen kunna avse endast hus, som innehåller bostäder för varaktigt boende. Fritidshus bör sålunda undantas från långivningen. För närvarande förekommer i enstaka fall att statligt lån söks och beviljas för ombyggnad till bostäder för permanent boende av hus, som tidigare utnyttjats för annat ändamål. Hinder bör ej heller i fortsättningen föreligga för sådan långivning.

6.3.3 En ny låneform

Av det anförda framgår att bostadslån med höjt låneunderlag ger ett viktigt stöd vid

sanering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse men att det i många fall inte är tillräckligt för att kunna finansiera mera kostsamma restaureringar. Som exempel på detta kan framhållas att i byggnader med extremt låga utnyttjandetal, såsom fallet är med många byggnader i Gamla stan i Stockholm, blir effekten av ett sådant stöd mycket begränsat.

Den kulturhistoriskt värdefullaste bebyggelsen ställer vid restaurering oftast mycket stora krav på pietet och yrkesskicklighet. Kostnaden för tidsödande hantverksinsatser och för det omständliga förfarandet vid många andra arbetsmoment kan bli mycket betungande. I de fall bevarandet av sådan bebyggelse anses vara en riksangelägenhet är det enligt utredningen inte rimligt, att fastighetsägarna, de boende eller vederbörande kommun skall bära hela bördan av de extra kostnader, som på grund av antikvariska hänsyn uppkommer vid iståndsättning och modernisering av de kulturhistoriskt värdefullaste byggnaderna.

Utredningen föreslår därför särskilda stödåtgärder utöver bostadslån med höjt låneunderlag för sådan kulturhistorisk restaurering av bostadsbebyggelse, som är en riksangelägenhet och där kostnaderna blir betydande.

6.3.3.1 Bidrag eller lån

Utredningen har övervägt frågan om ett särskilt stöd för restaurering av sådan kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse, vars bevarande är en riksangelägenhet, skulle ges i form av direkta bidrag eller förmånliga lån. Direkta bidrag innebär enklare administration och kan vara motiverade i de fall restaureringen avser stuckarbeten, framtagandet av takmålningar eller andra åtgärder, som inte resulterar i ett ökat bruksvärde. Att urskilja kostnaderna härför kan emellertid vara svårt och medföra mycket besvärliga gränsdragningar. Vidare bör beaktas att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen oftast finns i stadskärnan. Centrala lägen liksom de betydande trivselvärden, som restaureringen skapar ökar utan

tvekan bebyggelsens attraktivitet efter genomförd ombyggnad. Detta torde kunna ge underlag för ett bättre ekonomiskt utbyte av restaurerade fastigheter. Vid sitt övervägande av olika alternativ för utbyggnad av det statliga stödet till restaureringsåtgärder har utredningen därför funnit att generella bidrag till sådan verksamhet — som förekommer i vissa andra länder — ej bör införas i vårt land. *I den mån extra stödåtgärder anses erforderliga, bör dessa få formen av särskilda lån, som är ränte- och amorteringsfria under viss tid.*

6.3.3.2 Lånets konstruktion och lånevillkor

Låneformen bör få namnet *tillägglån för fredningsbar bostadsbebyggelse*, i det följande benämnd *tillägglån*.

Lånet föreslås vara ränte- och amorteringsfritt under tio år. Statsmakterna bör i förväg ange de generella riktlinjerna för avskrivning eller uppsägning. Innebörden i dessa riktlinjer bör vara, att de sedermera föreliggande hyrespolitiska och boendekostnadmässiga förutsättningarna avgör frågan om avskrivning eller uppsägning av lånet. Sedan den tioåriga perioden med ränte- och amorteringsfrihet löpt ut, bör följande prövas: förlängning under ytterligare fem eller tio år av ränte- och amorteringsfriheten eller en avskrivning, helt eller delvis, av beloppet eller en uppsägning, helt eller delvis, av beloppet till betalning.

Omfattar uppsägningen eller avskrivningen enbart en del av beloppet bör beträffande återstoden en förlängning av ränte- och amorteringsfriheten under angivna fem eller tio år medges. Sedan den ytterligare perioden utgått, bör frågan om avskrivning eller uppsägning slutligt avgöras. Utgångspunkten för *långgivarens* ställningstagande bör vara förutsättningarna med hänsyn till boendekostnaderna i det enskilda fallet. Är dessa oklara vid första tioårsperiodens utgång, bör därför ränte- och amorteringsfriheten förlängas.

Som förutsättning för tillägglån bör i regel gälla att bostadslån med höjt låneunderlag beviljats. I vissa fall är dock de

hyrespolitiska förutsättningarna sådana, att en höjning av låneunderlaget utöver det på vanligt sätt beräknade är utesluten. Det bör i sådana fall finnas möjlighet att bevilja tilläggs lån, fastän låneunderlaget inte höjts.

Även de allmänna villkoren för tilläggs lån som uppsagts till inbetalning bör i huvudsak bestämmas i förväg. Utredningen anser — såsom en huvudregel — att de villkor som gäller för bostadslånet i övrigt bör gälla även för det uppsagda tilläggs lånet. Detta innebär att låneformen — d. v. s. paritets- eller annuitetslån — samt ränta och amorteringstid bör vara desamma. Från denna regel bör emellertid undantag kunna göras. Det är inte möjligt att i utgångsläget bedöma om valfrihet kan komma att föreligga 20 år senare mellan paritetslån och annuitetslån eller ens om dessa låneformer då föreligger. Därför bör möjlighet finnas för låntagaren att vid uppsägningstillfället välja mellan då befintliga former för återbetalning. Likaså bör länsbostadsnämnden kunna bestämma kortare amorteringstid, om det uppsagda beloppet är ringa i förhållande till låneskulden.

Säkerhet Enligt 12 § bostadslånekungörelsen skall som säkerhet för lån ställas in-teckning/pantbrev (undantag utgör kommunala och allmännyttiga företag, som kan ställa säkerhet i form av kommunal borgen). In-teckningssäkerheten skall, enligt 29 §, placeras inom olika procenttal av pantvärdet, beroende av vilken kategori låntagaren tillhör (85, 90, 98, 100 %).

Det föreligger vissa inskrivna begränsningar av pantvärdet. Den viktigaste torde vara den som innebär att pantvärdet inte får sättas högre än som motsvarar fastighetens värde efter åtgärdernas genomförande. Begränsningen är egentligen självklar för den ordinära långivningen.

Problemet är dock inte löst med de begränsningsregler som finns. Det måste konstateras att den högsta gränsen för pantvärdet är mycket allmänt beskriven. Det är sålunda inte närmare angivet hur "värdet" av fastigheten skall beräknas. På goda grunder kan antas att pantvärdet vid om-

byggnad många gånger bestämts åtskilligt lägre än vad den faktiska kreditrisken motiverat.

Kreditinstitut som ger topplån kräver ofta förstärkt säkerhet i form av borgen utöver den sedvanliga in-teckningssäkerheten. För den statliga långivningen ter det sig emellertid främmande med en sådan förstärkning. I samband med lånebeviljandet skall nämligen i allmänhet prövas om huset motsvarar ett varaktigt behov. Häri ligger bl. a. en prövning av lokalisering, upplåtelseform m. m. Ett krav på borgen som extra säkerhet torde också ofta omöjliggöra långivning.

Det kan inte bestridas att säkerhetens placering inom pantvärdet kan välla bekymmer, när det gäller kulturhistorisk bebyggelse. Detta gäller särskilt när tilläggs lån utgår.

Säkerheten för tilläggs lån bör placeras omedelbart efter den panträtt som ställts som säkerhet för lånet i övrigt. Detta innebär, då paritetslån utgår, att säkerheten kommer att ligga efter säkerheten för skuldökningen. Med den motivering som tilläggs lånet har ligger det närmast i sakens natur, att säkerhetens verkliga värde i denna del är mycket osäkert. Detta är dock inget annorlunda förhållande än det som förelåg beträffande de tilläggs lån, som utgick enligt bl. a. 1957 års tertiärlånekungörelse.

Den omständigheten att — vid paritetslån — säkerheten placeras efter säkerheten för skuldökningen, innebär att visst utrymme regelmässigt finns till förfogande för att medelst topplån finansiera egen insats mot säkerhet av s. k. gluggin-teckning i utrymmet mellan bostadslånet och skuldökningen. För att ett motsvarande förhållande skall uppkomma då omfördelning inte sker bör säkerheten för tilläggs lånet placeras med nedre gränsen vid 100 procent av pantvärdet. I den mån det fria utrymmet ned till bostadslånets övre gräns inte tas i anspråk för belåning av fastigheten sjunker självfallet säkerheten ned till en lägre gräns.

Skyddsbestämmelser Hus med tilläggs lån bör vara skyddade mot förändringar och vårdas på det sätt som anges i byggnads-

minneslagen. Till lånebeslutet bör därför fogas en *skyddsföreskrift*, där bl. a. bör anges att byggnaden ej utan samtycke av antikvarisk myndighet får rivas, ombyggas eller på annat sätt förändras och att den skall ägnas erforderligt inre och yttre underhåll. I konsekvens härmed bör vissa tillägg göras i byggnadsminneslagen och i uppsägningsreglerna för bostadslån.

6.3.4 Småhus med hyrda lägenheter

När det gäller småhus med hyrda lägenheter, kan det vara rimligt att utgå från att stödet avvägs så, att hyresgästen — konsumenten — inte belastas med större andel av kostnaden för restaureringen än som svarar mot bruksvärdet. Delvis måste denna avvägning grunda sig på föreställningar om konsumenternas preferenser i fråga om ibland mycket immateriella tillgångar.

Den antagbara efterfrågan på bostäder i s. k. kulturhus skulle sannolikt vid fri prisbildning leda till att en större del av restaureringskostnaderna kunde förräntas genom hyresuttag än som nu av sociala skäl anses rimligt. I nuvarande läge kan bruksvärdeshyran inte tillåtas öka med mer än som motsvarar en mycket försiktig uppskattning av konsumenternas preferenser. Utredningen finner därför, att *hyrda småhus bör få ekonomiskt stöd efter samma grunder som föreslås gälla för flerfamiljshus*. Detta innebär att tilläggsloan skall kunna utgå i vissa fall.

6.3.5 Småhus som bebos av ägaren

I fråga om småhus, som bebos av ägaren, kan i och för sig det värde, som tillagts en fastighet genom subvention, i samband med försäljning helt eller delvis omsättas i pengar. Därför har övervägts om detta förhållande skall medföra, att dessa hus behandlas på annat sätt än övriga hus. Utredningen har emellertid funnit, att riskerna för missbruk får anses ringa med hänsyn till lånets begränsade löptid med möjlighet att efter viss tid ompröva frågan om amortering och förräntning. Även skyddsföre-

skrift, som lämnats i samband med långivningen, torde få en dämpande effekt på spekulativ ombyggnadsverksamhet. Härtill kommer att tilläggsloan avser att täcka merkostnader, som främst är betingade av antikvariska hänsyn. Det finns därför inte anledning att behandla dessa hus på något från övriga hus avvikande sätt. *Utredningen föreslår därför, att tilläggsloan får utgå även till småhus som bebos av ägaren.*

6.3.6 Kulturhistoriska kriterier för ekonomiskt stöd

Frågan om *det statliga restaureringsstödet* inriktning på miljöer togs upp i de motioner och i tredje lagutskottets yttrande vid 1969 års riksdag, som ligger till grund för den del av utredningsuppdraget som fullgörs genom detta betänkande. (Se bilaga 1 s. 128). *Utredningen föreslår en sådan inriktning av det statliga kreditstödet, såväl i vad gäller höjt låneunderlag som tilläggsloan. Stödet bör också förknippas med villkoret att kommunen skall ha vidtagit åtgärder för att trygga ett bevarande av den miljö, i vilken byggnaden är belägen. F. n. har exempelvis åtgärder för begränsning av byggnadsrätter viss effekt för bevarande av bebyggelse. Av betydelse härvidlag blir på sikt de bevaringsprogram, som kommunerna enligt utredningens förslag i kap 5 skall upprätta, och kommunernas beslut om avgränsning av kulturhistorisk bebyggelse (bevaringsområden).*

Tillkomsten av ett mera långtgående statligt stöd som komplement till bostadslån med höjt låneunderlag nödvändiggör fastställandet av vissa kriterier för urvalet av de områden, där statliga tilläggsloan skall kunna lämnas. Utredningen föreslår, att sådana lån ges för restaurering av *fredningsbar bostadsbebyggelse* medan det statliga stödet för restaurering av byggnader i *övrig kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse*, bör begränsas till bostadslån med höjt låneunderlag.

Med *fredningsbar bostadsbebyggelse* avses här byggnader och miljöer, som är av

sådant kulturhistoriskt värde, att de kan förklaras som byggnadsminnen.

Med övrig kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse avses här byggnader och miljöer, som har ett betydande kulturhistoriskt värde och vars bevarande därigenom är av stort allmänintresse.

I praktiken kommer detta kriterium att medföra en vidgning av tillämpningsområdet ifråga om bostadslån med höjt låneunderlag. Härigenom kan restaurering av bebyggelse, vars kulturhistoriska värde främst är en angelägenhet för den egna bygden, stimuleras i en helt annan utsträckning än f. n.

6.3.7 Förfarandet vid långivningen

I kapitel 5 har föreslagits en särskild redovisning inom bostadsaneringsprogrammen av inventeringar och studier av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse i form av bevaringsprogram. En kommunal planering av restaureringsåtgärder genom avgränsning av bevaringsområden är en viktig förutsättning för det statliga stödet för bevarande av sådan bebyggelse. Betingelserna för avgränsning av kulturhistorisk bebyggelse är emellertid växlande. Det bör därför inte vara ett ovillkorligt krav för långivning att huset ingår i bevaringsområde. Även solitärbyggnader utanför bevaringsområde bör kunna ifrågakomma för lån med höjt låneunderlag eller — efter särskild prövning — tillägglån.

Nuvarande ordning för prövning av låneärenden rörande kulturhistoriskt märklig byggnad anger inte någon form för förhandsprövning av tilltänkta projekt i ett större sammanhang. Reglerna för den ordinarie långivningen är så utformade att det — bortsett från följderna av eventuella förskjutningar i tiden — är möjligt att redan på programstadiet bedöma realismen hos ett bostadsbyggnadsprojekt, så långt detta är beroende av statligt finansstöd. I fråga om stöd till bevaringsåtgärder bör en vidare bedömning göras. Behovet av ett särskilt statligt stöd för nämnda ändamål kan inte på normalt sätt avvägas enbart

med hänsyn till kostnader och kreditrisker. Hänsyn måste — ofta på ett avgörande sätt — tas till det kulturhistoriska värde som byggnadsföretaget antingen självt besitter eller som utmärker dess miljö och till merkostnaderna i samband med genomförandet. Det ankommer självfallet inte på det statliga låneorganet att ingå i prövning av det kulturhistoriska värdet hos ett låneobjekt, utan den prövningen bör ankomma på den antikvariska myndigheten.

Avsikten med bevaringsprogrammen, som tidigare behandlats i kapitel 5, är att dels vara en form för planering, där berörda statliga och kommunala myndigheter och fastighetsägare kan samverka, dels vara underlag för framställning om erforderliga medel. Därmed blir det möjligt att på ett tidigt stadium ange låneförutsättningarna i fråga om enskilda byggnader och grupper av byggnader, som är av kulturhistoriskt intresse. Vidare erhåller myndigheterna ett underlag för fördelning av de medel, som ställts till förfogande för ändamålet.

Förfarandet vid behandlingen av enskilda låneärenden, som beskrivs i det följande, bör efter en övergångstid föregås av en samordnad planering inom ramen för bevaringsprogram, som här beskrivits.

Enligt gällande regler beslutar Kungl. Maj:t om höjning av låneunderlaget. Dessförinnan skall förmedlingsorganet, länsbostadsnämnden och bostadsstyrelsen yttra sig och synpunkter inhämtas från de regionala antikvariska myndigheterna och länsarkitekten. Med vissa enstaka undantag (markförvärvslån, pantvärdestillägg för integrerade skollokaler) är detta den enda situation, där Kungl. Maj:t utövar beslutanderätt i konkreta låneärenden.

Det omfattande remissförfarande, som nu är erforderligt, utgör en administrativ belastning och en onödigtvis fördröjande faktor. Härtill kommer att det på det lokala planet inte är möjligt att föra diskussioner med önskvärd effektivitet och bindande verkan. *Utredningen föreslår därför, att länsbostadsnämnderna blir beslutande organ, såvitt gäller höjning med högst 40 % utöver det låneunderlag, som beräknas för*

ombyggnad enligt vanliga grunder. Såsom framgår av det följande skall under ärendets beredning samråd äga rum med landsantikvarien.

Om länsbostadsnämnden vid sin prövning av låneärende finner, att en höjning till 40 % är otillräcklig, bör ärendet hänskjutas till bostadsstyrelsen för beslut. Lånsökande bör genom rätt att anföra besvär över länsbostadsnämndens beslut, om detta gått honom emot, beredas samma möjlighet att gå till bostadsstyrelsen med ärendet.

I ärenden rörande tilläggs lån föreslår utredningen, att besluten fattas av bostadsstyrelsen, sedan samråd ägt rum med riksantikvarieämbetet i fråga om prioriteringen från antikvarisk synpunkt. Förfarandet motiveras av att tillgången på medel för sådana lån torde bli begränsad och att det därför erfordras en prioritering på riksplanen.

I övrigt bör handläggningsrutinen bli följande. Ansökan om höjt låneunderlag och om tilläggs lån inges till förmedlingsorganet i kommunen. Förmedlingsorganet föranstaltar om behövlig komplettering av ansökan och om sådan teknisk granskning av byggnadsföretaget, som betingas av den statliga långivningen. Därefter sänder förmedlingsorganet med eget yttrande handlingarna i ärendet till länsbostadsnämnden. Denna samråder med landsantikvarien (motsvarande) och gör behövlig kompletterande utredning såväl vad gäller ärenden, i vilka nämnden själv har att fatta beslut, som i fråga om ärenden, vilka enligt vad här ovan sagts skall bli föremål för beslut av bostadsstyrelsen. Nämnden överlämnar med eget yttrande handlingarna i sistnämnda ärenden till bostadsstyrelsen.

Har de antikvariska myndigheterna funnit, att byggnader eller miljön är fredningsbar eller kan hänföras till övrig värdefull kulturhistorisk bostadsbebyggelse, skall länsmyndigheterna vara bundna av denna bedömning. Detta innebär självfallet inte, att länsmyndigheterna därmed skulle vara skyldiga att lämna lån till fastigheten, eftersom därvid också får göras en rad andra be-

dömningar enligt de allmänna reglerna för långivningen.

6.3.8 Kostnader

Restaureringsobjekt avseende kulturhistoriskt märkliga byggnader, som kan komma att påbörjas under budgetåret 1974/75, har anmälts av Stockholms, Ystads, Göteborgs och Härnösands kommuner. Ansökningar kan troligen väntas också från Visby och Eksjö.

I Stockholm har planer utarbetats för restaurering av bebyggelse i Gamla stan samt på Mariaberget och Katarinaberget. Restaureringen beräknas i Gamla stan och på Mariaberget pågå under en tioårsperiod och på Katarinaberget under 15 år. De totala kostnaderna för kommande restaurering i dessa stadsdelar beräknas uppgå till ca 750 milj. kr. Restaureringskostnaden för bostäder understiger två tredjedelar av denna summa.

I jämförelse med föreliggande planer för restaureringen i Stockholm är de anmälda projekten från landet i övrigt av blygsam omfattning. Dessa objekt beräknas bli färdigställda under 1974/75. Kostnaderna för deras genomförande väntas understiga 20 milj. kr. Någon planering liknande den som utförts i Stockholm föreligger inte i någon annan ort, varför jämförbara siffror för den långsiktiga restaureringsverksamheten i övriga delar av riket inte kan anges.

Kostnaderna för restaureringsverksamheten i Stockholm har beräknats enligt prisläget i januari 1973. Exceptionella kostnader för framtagande och konservering av kulturhistoriskt eller konstnärligt värdefulla detaljer har inte medräknats, eftersom de ej kan bedömas förrän upprustningsarbetena påbörjats.

6.3.9 Låneramar

Till ombyggnad av bostadshus utgår bostadslån. Lånen utbetalas från Lånefonden för bostadsbyggande. Inom denna har avdelats en särskild medelsram för beslut om bostadslån för ombyggnad och räntebäran-

de förbättringslån. Denna har under en följd av år utgjort 170 milj. kr. Kungl. Maj:t har årligen bemyndigats att vidga denna ram under vissa förutsättningar. Bostadsstyrelsen fördelar ramen på län.

I jämförelse med nyproduktionen har låneverksamheten avseende ombyggnad och förbättring av bostadshus varit av underordnad karaktär. Sedan länge har medelsramen medgivit en avsevärt större långivning än efterfrågan på lånemedel. Någon fördelning på kommuner av låneramarna eller annan prioritering har därför inte varit påkallad.

Behovet av lånemedel för *höjt låneunderlag* bör liksom hittills tillgodoses genom lånefonden för bostadsbyggande och beviljade belopp bör avräknas på medelsramen för bostadslån för ombyggnad och räntebärande förbättringslån. Utredningen beräknar, att höjning av låneunderlag under budgetåret 1974/75 kan ta i anspråk ca 10 milj. kr av statliga lånemedel. I jämförelse med budgetåret 1971/72 innebär detta en ökning med 8,7 milj. kr.

För *tilläggslånen* bör medel avsättas i Fonden för låneunderstöd. Under hänvisning till ovan skattade kostnader för restaureringsverksamheten under budgetåret 1974/75 beräknar utredningen, att ett anslag på 25 milj. kr erfordras för tilläggs långivningen under nämnda budgetår och 35 milj. kr under budgetåret 1975/76.

Bostadsstyrelsen bör även i försättningen fördela medelsramarna för lån till ombyggnad på län. Ramen för tilläggs lån bör i enlighet med utredningens förslag om förfarandet vid denna långivning handhas av bostadsstyrelsen.

6.3.10 Bidrag till konserveringsarbeten

Utredningen anser, att den bidragsgivning avseende kulturhistoriskt värdefulla byggnader, som riksantikvarieämbetet bedriver i sin egenskap av central förvaltningsmyndighet för kulturminnesvården, bör fortsätta. Den behövs som ett komplement till de stödåtgärder, som föreslås av utredningen.

Särskilt gäller detta den del av ifrågavarande bidragsgivning, som avser konservering av märkligare inrednings- och fasaddetaljer på byggnadsminnesförklarade byggnader. En allmänt vidgad restaureringsverksamhet aktualiserar frågan om ökade resurser för denna bidragsgivning.

Det av utredningen föreslagna ekonomiska stödet kommer inte att kunna utnyttjas för sådana fall, då konservering av märkligare inrednings- och fasaddetaljer utförs utan samband med låneberättigad ombyggnad.

Riksantikvarieämbetet uppskattar i dagens läge behovet av ökade statsmedel för ifrågavarande bidragsgivning till 400 000 kronor per år.

6.3.11 Kostnader för antikvarisk kontroll

Den kontroll, som utförs av antikvariska myndigheter vid restaurering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, har till syfte att bevaka de kulturhistoriska intressena i samband med ombyggnadsarbeten i sådana byggnader och söka hindra, att dessa arbeten bedrivs på sådant sätt att husen får framtida men. Kontrollen kan i vissa fall kräva en omfattande dokumentation. Kostnaderna debiteras fastighetsägaren.

Utredningen anser, att den antikvariska kontrollen vid restaurering av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse är en samhällelig angelägenhet. Kostnaderna bör därför bestridas av statsmedel.

6.3.12 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Utredningen föreslår, att de ändrade bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 1974.

Ett relativt stort antal ärenden är f. n. anhängiga hos länsbostadsnämnderna. Huvuddelen av dessa avser bebyggelse i Stockholm. Det är ett självklart önskemål, att dessa kan i möjlig mån komma att inrymmas i det förbättrade stödet. *Utredningen föreslår därför, att detta stöd skall kunna utgå även i ärende, vari beslut om lån (pre-*

liminärt eller slutligt) meddelats vid ikraftträdandet men lånet ännu inte utbetalats.

6.4 Kapitelbilaga 1. Orsaker till överkostnader vid restaurering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader

6.4.1 Stenbyggnader

Grund

1) Omfattande och komplicerade grundförstärkningsarbeten krävs på grund av att pålar, rustbäddar, balkar och bjälkar ruttat eller rötskadats. Skadorna, som i Gamla stan i Stockholm främst är en följd av landhöjningen, har i vissa fall orsakat svåra sättningar i husens stommar. De gamla pålarna och balkarna måste bytas ut. Grundmurarna får därvid brytas sönder för anordnande av förstärkningar med armerade betongbalkar och betongpålar. Pålarna nedpressas genom en speciell metod, som är tidsödande och mycket dyr bl. a. beroende på att den måste genomföras i små etapper.

2) Grundmurarna har anlagts med natursten — ibland med, ibland utan murbruk. De är numera inte täta mot vattentryck. Under tidernas lopp har gatunivån till följd av sättningar i marken, utfyllningar och beläggningsarbeten efter hand höjts. Marken har därigenom så småningom nått upp till tegelkonstruktionerna i husen. Isolerande mellanskikt mellan grundmur och tegel har inte funnits. Murbruket har efter hand lösts upp och vatten har genom kapillärkraften trängt in i teglet som vittrat. Lägre hus har i regel inte uppförts med källarplan. Källare har emellertid i många fall anlagts senare men inte erhållit ventilation, som varit nödvändig för att hindra vittring i tegelkonstruktionen och rötskador i bjälklagen. Vittrat tegel måste bytas ut liksom också rötskadade bjälkar och träkonstruktioner. Urschaktning måste dessförinnan ofta företas för att uppnå tillräcklig takhöjd i källarlokalerna. I hus där källare saknas måste golven brytas upp och rötskadade

bjälkar sulas eller helt ersättas med impregnerat virke eller betongbjälklag.

Stomme

1) Såsom tidigare berörts kan geologiska fenomen orsaka stomskador. Sådana skador kan också uppkomma genom den grundvattensänkning, som sker vid omfattande bergsprängningsarbeten eller dräneringsarbeten för nybebyggelse eller vid anläggandet av tunnlar. En meter grundvattensänkning innebär en ökad belastning av ett ton per m² på undergrunden och på eventuella grundförstärkningskonstruktioner.

2) Felaktigt dimensionerad stomme till följd av påbyggnad är inte ovanligt. Förstärkningskonstruktioner av olika slag måste då tillkomma. Extra pelare och nya bärande balkar för att minska spännvidden mellan bjälkarna kan bli erforderliga i sådana fall.

Ledningar

Ledningsarbeten för vatten och avlopp samt elström blir lika omfattande som vid nybyggnad. Träkonstruktioner i byggnaden komplicerar vvs-arbetena.

Inredning

1) Restaurering av dörrar, fönster, paneler, stuckarbeten och listverk blir mångdubbelt dyrare än när standardinredningsdetaljer kan användas. Arbeten av denna art kräver omfattande insatser av skickliga och specialutbildade hantverkare på vilka tillgången är mycket begränsad. Arbetskostnaderna blir som följd härav höga.

2) Köksinredning måste ofta och i varierande omfattning specialbeställas.

3) Bevarandet av vackra och efter restaurering användbara kakelugnar kräver nedtagning och återuppmurning samt kompletteringsarbeten i skorsten och rökkanaler.

4) Ibland påträffas värdefulla detaljer av hög konstnärlig kvalitet i form av målningar, skulpturer, stuckarbeten etc. För dessa fordras omfattande rengörings- och konserveringsarbeten. I en del fall måste dessa

arbeten göras på ateljé. Sådana arbeten är tidsödande och kan avsevärt förrycka arbetstempot på byggnadsplatsen.

Yttertak och fasader

1) Befintlig plåt har i regel lagts på gles takpanel och tegel på enbart läkt. Panel av spontat virke får då ofta inläggas, i varje fall om vinden skall inredas. Takkupor och lister orsakar ofta komplicerade plåtarbeten. Hanbjälkar och stödben i vindsplanet är ofta skadade av fukt eller insekter och måste därför bytas ut.

2) Stor omsorg måste läggas på utförandet av fasadarbeten på grund av fasadens betydelse för miljön och stadsbilden. Fasaderna är inte sällan försedda med skulpterad dekor. Ansträngningar måste göras för att återställa fasaderna i ursprungligt skick. Detta kräver omfattande och noggranna putsningsarbeten och ett speciellt materialval. Utbyte av fönster fordrar specialtillverkade karmar och bågar, eftersom fönstren måste anpassas till befintliga mått. Plåtbeslag måste utbytas.

3) Speciella metoder för behandling av stenornament och stenportaler är nödvändiga för att bevara denna konstnärliga utsmyckning på byggnaden. (Dessa metoder har ännu inte helt utforskats.) Luftföroreningar genom svavelutsläpp har särskilt under det senaste decenniet påskyndat stenförstörelsen.

Kommunikationsutrymmen

1) Ekonomiseringen av ombyggnadsföretag försvåras av att bostadslägenhetsytan endast upptar 60—65 % av våningsytan mot 80—85 % i nyuppförda hus; en följd av bl. a. att trapphusen upptar en betydligt större del av ytan i äldre hus.

2) Särskilda åtgärder krävs för att trygga evakueringen i händelse av brand.

Arbetsplatsbetingelser

1) Restaurering av stadsbebyggelse från särskilt den förindustriella tiden med trånga

gator och passager försvåras eller omintetgör användningen av vissa byggnadsmaskiner, lyftanordningar och transportvagnar. Arbetsuppgifterna försvåras också av de trånga arbetsplatser som är utmärkande för restaureringsföretagen.

2) Uppmätning och beskrivning för infordrande av anbud på restaureringsarbeten blir liksom byggnadskontrollen omständlig och tidskrävande på grund av att objekten är små och detaljutformningen mycket varierande.

3) Genom det manuella arbetets dominans vid genomgripande ombyggnad av kulturhus förlängs byggnadstiden kraftigt.

6.4.2 Träbyggnader

1) Gamla trähus som vanvårdats har ofta angripits av röta. Skadat virke i väggar måste därför bilas bort och bärande konstruktioner ersättas eller förstärkas.

2) Träbyggnader i södra och mellersta Sverige, särskilt i det östra kustområdet, uppvisar nästan alltid angrepp av husbock eller andra insekter, varför desinficering och/eller konstruktionsförstärkningar tillkommer.

3) Ålderdomliga virkesprofiler och träbearbetningsmetoder innebär att speciella verktyg och en särskild teknik får tillgripas.

4) Särskilda åtgärder krävs för att trygga brandsäkerhet och god ljudisolerung.

6.5 Kapitelbilaga 2. Förslag till ändringar i bostadslånekungörelsen

Utredningen anser i och för sig att långivningen borde regleras i särskild kungörelse. Med hänsyn till de stora ändringar som kan antas bli följden av bl. a. propositionen 1973:21 för ombyggnader i allmänhet har utredningen stannat för att här endast föreslå ändringar i bostadslånekungörelsen (1967:552).

Särskilda bestämmelser rörande ombyggnad av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse

54 §

Bestämmelserna för ombyggnad gäller även kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med de tillägg och undantag som anges i 55—70 §§.

55 §

Bostadslån kan utgå för ombyggnad av hus innehållande bostäder och som fyller ett varaktigt behov. Lån kan därutöver utgå för lokaler i samma ordning som gäller för ombyggnadslån i övrigt.

Bostadslånet kan avse antingen

a) enstaka hus med kulturhistoriskt värde, eller

b) hus ingående i grupp (miljö), under förutsättning att miljön såsom helhet är kulturhistoriskt värdefull.

Förutsättning för lån är att huset eller husgruppen ligger i bevaringsområde eller, såvitt gäller hus utanför sådant område, att kommunen vidtagit lämpliga åtgärder för att bevara den miljö vari huset är beläget.

Bevaringsområde är ett sammanhängande bebyggelseområde med dominerande inslag av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, för vilkas utseendemässiga, byggnadstekniska och därmed även funktionella förändring införts restriktioner av antikvariska skäl.

56 §

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse indelas i

a) fredningsbar bebyggelse, och

b) övrig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Med fredningsbar bebyggelse avses byggnad eller miljö, som har sådant kulturhistoriskt värde att byggnaden eller miljön kan förklaras som byggnadsminne enligt lagen (1960:690) om byggnadsminnen¹.

Med övrig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse avses byggnad eller miljö som har ett betydande kulturhistoriskt värde och vars

bevarande därigenom har stort allmänintresse.

57 §

Låneunderlaget bestäms med utgångspunkt i det belopp som skulle ha beräknats för en motsvarande nybyggnad. Underlaget får bestämmas till högre belopp i den utsträckning som är erforderlig för att täcka skäligen kostnader för att bevara eller återställa det kulturhistoriska värdet.

Härutöver får låneunderlaget omfatta skäligt belopp för fastighetens ingångsvärde.

58 §

Pantvärdet får bestämmas högst så att pantbrev med förmånsrätt däriinom kan antagas utgöra godtagbar säkerhet för lånet eller, om 33 § tillämpas på lånet, för det ursprungliga lånet.

59 §

Lån utgår med den andel av låneunderlaget som för respektive sökande anges i 20—24 §§ och härjämte med det belopp som i det särskilda fallet utgör skillnaden mellan 70 % av låneunderlaget, beräknat enligt 57 §, samt den enligt grunderna för 28 § första stycket beräknade nedre gränsen för lånet.

Kan sökanden ej få underliggande kredit som uppgår till 70 % av låneunderlaget, beräknat enligt grunderna för 19 §, gäller 25 och 26 §§.

60 §

Avser ansökningen fredningsbar bebyggelse kan, såsom komplettering till eller ersättning för låneunderlag beräknat enligt 57 §, utgå tilläggsloan av statsmedel om det bedöms erforderligt med hänsyn till de boendekostnadmässiga förhållandena. Sådant lån benämnes tilläggsloan för fredningsbar bebyggelse.

61 §

Tilläggsloan för fredningsbar bebyggelse jäm-

¹ Lagen är f. n. inte tillämplig på miljöer.

te låneunderlag får ej överstiga belopp enligt 57 §.

62 §

Säkerhet för tillägglån för fredningsbar bebyggelse skall ställas på sätt som anges i 12 § och ha förmånsrätt enligt följande. Säkerheten skall placeras med sin nedre gräns vid 100 procent av pantvärdet eller det lägre procenttal som betingas av att låntagaren icke för ändamål som avser fastigheten belånat det fria utrymmet ovanför bostadslånets övre gräns. Tillämpas 32 och 33 §§ på lånet skall säkerheten placeras omedelbart efter den in-teckning för skuldökning som anges i 28 § andra stycket.

63 §

Tillägglån för fredningsbar bebyggelse är ränte- och amorteringsfritt under 10 år efter utbetalningen av lånet.

Efter utgången av nämnda period prövar lånemyndigheten om tillägglånet skall avskrivas eller uppsägas till inbetalning.

Avskrivning och uppsägning får avse hela beloppet eller del därav. Beträffande belopp som ej avskrivs eller uppsägs skall förlängning medges av ränte- och amorteringsfriheten. Förlängningen får avse högst 10 år.

64 §

För belopp som uppsagts till inbetalning skall gälla de villkor beträffande låneform, ränta och amorteringstid som tillämpas på lånet i övrigt.

Om valfrihet föreligger mellan olika fastställda låneformer har låntagaren dock rätt att välja annan låneform än den som gäller för lånet i övrigt. Kortare amorteringstid bör bestämmas om det uppsagda beloppet är ringa i förhållande till den totala låneskulden.

65 §

Förutsättning för avskrivning är att de boendekostnadsmässiga förhållandena icke bedöms medge förräntning och amortering av beloppet.

Det ankommer på låntagaren att, om han

önskar avskrivning, lämna erforderlig utredning.

66 §

Har tillägglån för fredningsbar bebyggelse beviljats får byggnad, som omfattas av lånet, ej utan samtycke av antikvarisk myndighet rivas eller förändras på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet minskas.

67 §

För uppsägning av tillägglån för fredningsbar bebyggelse, helt eller delvis, till omedelbar betalning gäller, förutom bestämmelserna i 36 § första stycket, även det förhållandet att låntagaren inte följt bestämmelserna i 66 §.

Uppsägningsgrund är vidare den omständigheten att byggnadens yttre och inre underhåll eftersatts, oavsett att vanvård inte kan anses föreligga.

68 §

För prövning av fråga om lån gäller 59 §, dock med följande undantag.

Länsbostadsnämnden äger besluta om höjning av låneunderlag enligt 57 § tredje stycket med högst 40 % utöver vad som följer av 19 §.

Avser ansökningen höjning av låneunderlaget med större belopp eller tillägglån för fredningsbar bebyggelse skall ansökningen prövas av bostadsstyrelsen. I sådant fall skall länsbostadsnämnden med eget yttrande översända ansökningen till styrelsen.

69 §

Länsbostadsnämnden skall, för bedömning av frågan om och på vad sätt byggnaden eller miljön faller under 56 §, inhämta yttrande av landsantikvarien.

Bostadsstyrelsen äger för samma ändamål och oavsett om ärendet genom besvär faller under dess prövning eller avser tillägglån, inhämta yttrande av riksantikvarieämbetet.

70 §

De antikvariska myndigheternas slutliga ståndpunkt i fråga enligt 69 § är bindande för lånemyndighet.

Denna kungörelse träder i kraft den 1 juli 1974. De ändrade bestämmelserna får tillämpas även i ärende vari preliminärt eller slutligt beslut om lån redan meddelats.

7.1 Synpunkter i Sanering I

Saneringsutredningen har i betänkandet Sanering I framhållit, att åtgärder inom saneringsverksamheten i form av ombyggnad och förbättring av bostadshus kan få en betydande verkan för utjämning av säsongvariationer, särskilt inom reparationssektorn, där säsongväxlingarna är störst. Arbeten av denna art har dessutom stor betydelse för beredandet av lämpliga arbetsuppgifter för äldre byggnadsarbetare, som inte längre kan eller önskar arbeta inom nyproduktionen. Med hänsyn härtill samt till den ogynnsamma åldersfördelningen bland vissa byggnadsarbetarkategorier är en vidgad ombyggnads- och förbättringsverksamhet angelägen av sysselsättningskäl. Vidare uttalade utredningen, att i lägen där sysselsättningsbefrämjande åtgärder spelar särskilt stor roll på byggarbetsmarknaden, kan moderniseringsarbeten vara att föredra framför en ökad nyproduktion.

7.2 Styrningen av sysselsättningen genom medelsramar

Den av statsmakterna årligen fastställda bostadsbyggnadsplanen innehåller ett garanterat program för *nyproduktion* av bostäder och därutöver en projektreserv, vilken skall dimensioneras så, att det blir möjligt att öka bostadsbyggandet upp till en nivå, som enligt den aktuella konjunkturbedömningen

anses möjlig att uppnå men även därutöver, om konjunkturutvecklingen skulle bli svagare än förutsett. För beslut om bostadslån till ombyggnad och räntebärande förbättringslån finns en särskild medelsram. Denna har under en följd av år fastställts till 170 milj. kr, varjämte Kungl. Maj:t bemyndigats att vidga denna ram dels vid ändringar i fråga om de genomsnittliga lånebeloppen, som kan orsakas av ändringar i produktionsinriktning, låneunderlagsnivå m. m., dels för en sådan ökning av ombyggnads- och förbättringsverksamheten, som kan behövas för att stödja sysselsättningen.

Genom den statliga låneverksamhetens betydelse för bostadsproduktionen har statsmakterna under vissa betingelser goda möjligheter att anpassa produktionens omfattning med hänsyn till sysselsättningsförhållandena och den samhällsekonomiska balansen. Medelsramarnas funktion som styrningsinstrument för sysselsättningen påverkas givetvis av hur efterfrågan på bostäder och därmed också behoven av bostadslån utvecklas. Är efterfrågan vikande, kan enbart en ökning av medelsramarna bli mer eller mindre verkningslös. Beträffande bostadslån till ombyggnad och räntebärande förbättringslån har de ianspråktaga beloppen under de senaste fem åren avsevärt understigit de belopp som medelsramarna medgivit. Detta belyses av tablån på s. 122.

Av tablån framgår att den del av bostadslångivningen, som avser ombyggnad av

Medelsramar och ianspråkta belopp åren 1968—1972 för bostadslån till ombyggnad och räntebärande förbättringslån

Kalenderår	Medelsram milj. kr	Ianspråktaget belopp		
		Totalt milj. kr	Därav bostadslån	
			Totalt milj. kr	Därav för bostadslån i flerfamiljshus milj. kr
1968	180	120	62	16
1969	170	115	63	12
1970	170	108	62	13
1971	170	108	57	19
1972	170	92	55	11

flerfamiljshus och som är av särskilt intresse för restaurering av äldre stadsbebyggelse, utgör en tämligen ringa del av de förbrukade lånemedlen. Förbättringslångivningen, vars främsta syfte är att förbättra bostadsstandarden för äldre och handikappade som bor i småhus, har däremot tagit i anspråk omkring hälften av den medelsumma som årligen beviljats.

Utredningens förslag i kapitel 6 om tilläggsån för att underlätta restaurering av fredningsbara bostadshus och husgrupper kan väntas få effekt framförallt inom den sektor av låneverksamheten som hittills inte i nämnvärd grad påverkats av låneramarnas storlek.

7.3 Beredskapsarbeten för upprustning av bostadshus

Såsom framgått av kapitel 2 har beredskapsarbetena inom forn- och kulturminnesvård utgjort den alldeles avgörande delen av det statliga stödet inom denna verksamhetsgren. Endast undantagsvis har upprustning av bostadshus tidigare bedrivits som beredskapsarbeten. Praxis har i stället varit att bostadshus undantagits från sådana arbeten. Under vintern 1971/72 bedrevs emellertid begränsad upprustning i äldre bebyggelse såsom beredskapsarbete i ett par större orter, där arbetslösheten bland byggnadsarbetarna var mycket svår-
bemästrad. Erfarenheterna av dessa beredskapsarbeten har med hänsyn till såväl sys-

selsättningseffekt som bostadssociala önskemål varit goda. Detta har föranlett en ökad användning av sådana beredskapsarbeten under vintern 1972/73.

7.3.1 Statsbidragsbestämmelser och prioritering

Bestämmelserna om arbetslöshetshjälp i form av beredskapsarbeten meddelas i arbetsmarknadskungörelsen den 3 juni 1966 (SFS 368/1966 med ändringar den 2 juni 1972, SFS 300/1972). Beredskapsarbete kan utföras för statens räkning (statligt beredskapsarbete), för kommuns eller landstingskommuns räkning (kommunalt beredskapsarbete) eller enskild räkning (enskilt beredskapsarbete). De sistnämnda arbetena har fram till hösten 1972 huvudsakligen utförts med ekonomiska och ideella föreningar samt stiftelser som huvudmän.

Statsbidrag till kommunalt beredskapsarbete utgår normalt med 33 % av de godkända kostnaderna för arbetet. Inom vissa geografiska områden samt under vissa tider av budgetåren 1971/72 och 1972/73 har dock annan procentsats tillämpats. För enskilt beredskapsarbete ges normalt bidrag med belopp som i allmänhet inte understiger $\frac{1}{3}$ av de godkända kostnaderna. I fråga om de särskilda formerna för vissa slag av enskilda beredskapsarbeten se nästa avsnitt. AMS äger i vissa fall minska statsbidraget. Föreligger synnerliga skäl i visst fall, får styrelsen höja statsbidraget till beredskapsarbete, som anordnas i område med

hög och långvarig arbetslöshet samt sjunkande befolkningstal. Under vintern 1971/72, då arbetslösheten fick en omfattning utan motsvarighet under de senaste årtiondena, bemyndigades AMS att lämna statsbidrag till kommunala beredskapsarbeten med ända upp till 75 % av den godkända kostnaden. Under vinterhalvåret 1972/73 begränsades denna procentsats till 50 %.

Statsbidrag för vissa slag av enskilda beredskapsarbeten. I Kungl. brev den 13 oktober 1972 bemyndigades AMS att till vissa arbeten, som bedrivs som enskilt beredskapsarbete, bevilja statsbidrag med belopp som motsvarar 40 % av redovisade och av AMS godkända lönekostnader för arbeten utförda under tiden den 1 oktober 1972—30 juni 1973. Följande arbeten angavs som statsbidragsberättigade.

1. Ombyggnad och upprustning av sådan bostads- eller annan fastighet i äldre bostadsområde, som icke finansieras med statligt förbättringslån.

2. Fasadrenoveringar, grundförstärkningsarbeten och andra liknande arbeten i äldre bostadsområden.

3. Gårdssaneringar, anordnande av lekplatser och andra liknande arbeten i äldre bostadsområden.

4. Byggnadsarbeten av betydelse för att bevara kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse eller bostadsmiljö.

5. Projektering av arbeten angivna under punkterna 1—4.

Med enskilt beredskapsarbete avses, enligt AMS' anvisningar den 30 oktober 1972, åtgärder på fastigheter i enskild ägo samt på fastigheter ägda av kommunala eller allmännyttiga företag (stiftelser och bolag).

Genom att bidragsprocenten beräknas på lönekostnaderna, kommer dessa statsbidrag till enskilda beredskapsarbeten att utgöra en väsentligt lägre del av totalkostnaden än vid kommunala beredskapsarbeten, där byggnadskostnaden ligger till grund för bidragsgivningen.

Prioritering. Länsarbetsnämnderna upprättar årligen beredskapsprogram upptagande arbeten lämpliga att under nästkommande budgetår utföras som beredskapsarbeten.

Underlag för programmet inhämtas från kommuner m. fl. I underlaget ingår uppgifter om arbetenas art, sysselsättningsplaner, beräknade totala kostnader och antal dagsverken. Länsarbetsnämnden prioriterar objekten med hänsyn till sysselsättningsbehoven. Arbeten lämpade för äldre, lokalt bunden arbetskraft och handikappade samt arbeten som är oberoende av konjunkturutvecklingen förs till *grupp 1*. Till sådana arbeten hör framförallt vissa kommunala arbeten, såsom vatten- och avloppsarbeten, gatu- och vägarbeten, husbyggnadsarbeten samt skogs- och landskapsvårdande arbeten. Till *grupp 2* förs arbeten som inte kan rymmas inom äskade medelsramar. *Grupp 3* omfattar arbetsobjekt avsedda att vid behov ingå i *grupp 2*.

Vid val mellan lika angelägna arbeten skall företräde lämnas åt sådant arbete som utan större olägenhet kan upptas, läggas ned, ökas eller inskränkas med hänsyn till växlingar i arbetslösheten och åt sådant arbete som kan bedrivas oberoende av årstid.

7.3.2 Utredningens synpunkter och förslag angående beredskapsarbeten

Enligt *anvisningarna till arbetsmarknads-kungörelsen* skall sådana arbetsobjekt utväljas för beredskapsarbete att ytterligare arbetstillfällen skapas eller att verksamheten tidigareläggs. Beredskapsarbetena bör vara planerade så, att de från teknisk synpunkt utan olägenhet kan nedläggas under viss tid. Ett dylikt avbrott vid mera omfattande restaurering av bostadshus kan orsaka kraftiga kostnadsstegringar, vilket begränsar möjligheterna att bedriva restaurering av bostadshus som beredskapsarbete.

För vård och restaurering av kulturhistorisk bebyggelse är anlitaandet av äldre arbetskraft ingen olägenhet, eftersom denna av naturliga skäl lättast kan förena kunnighet med pietet vid utförandet av restaureringsarbeten. Å andra sidan kan de hän-synstaganden till sysselsättningsläget som måste göras vid valet av objekt för beredskapsarbeten medföra att från kulturhisto-

risk synpunkt angelägna arbeten i landsdelar eller orter med tämligen måttliga störningar i sysselsättningen kan få anstå med tanke på arbetsmarknadssituationen. Vidare kan de starka växlingar i arbetsstyrkans sammansättning och storlek och den ryckighet i planeringen, som kan uppkomma vid snabba förändringar på arbetsmarknaden, fördyra och försvåra restaureringsarbetena. Kostnadsberäkningarna kan till följd härav bli mycket osäkra. Mot denna olägenhet — som givetvis kan uppkomma även inom annan investeringsverksamhet, vilken måste anpassas efter utvecklingen på arbetsmarknaden — får vägas andra samhällsekonomiska skäl och sociala hänsyn.

Av flera anledningar bör i situationer, då en forcerad upprustning av äldre bebyggelse bedöms nödvändig av sysselsättnings-skäl, en vidgning av medelsramarna vara den första åtgärden. Kungl. Maj:ts bemyndigande att öka långivningen bör självfallet även gälla ramen för tilläggsån. Om beredskapsarbeten i speciella fall anses erforderliga för att vid restaurering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse garantera sysselsättning åt viss arbetskraft, bör emellertid arbetsmarknadsverket vara oförhindrat att genom beredskapsarbete utföra restaurering av bostadsfastighet ägd av kommun eller allmännyttigt företag. En begränsning av beredskapsarbetena inom den kulturhistoriska sektorn till vård av ruiner eller byggnader, som är så svårt förfallna att restaureringen endast har musealt syfte, kan inte anses rimlig.

Utvecklingen inom nyproduktionen av bostadshus har under de senaste åren varit sådan, att den påkallat en rad sysselsättningsfrämjande åtgärder. Ombyggnads-, upprustnings- och reparationsarbeten har därigenom fått ökad betydelse som sysselsättningsobjekt. En snabb ökning av restaureringsarbetena försvåras emellertid av den begränsade tillgången på vissa högt kvalificerade yrkesarbetare och nyckelmän, såsom inredningssnickare med erfarenhet från restaureringsarbeten eller elektriker och plåtslagare. Trots de sysselsättningssvårigheter, som förelegat under de senaste åren,

har tillgången på nämnda yrkesmän varit begränsad. Under vintermånaderna 1971/72, då arbetslösheten drabbade de flesta yrkeskategorierna inom byggnadsindustrin, utgjorde sålunda antalet arbetssökande arbetslösa elektriker och plåtslagare i Stockholms län högst 2 % av samtliga medlemmar inom respektive fackföreningar. Detta förhållande begränsar också möjligheterna att utföra restaurering i större skala såsom beredskapsarbete. Sådana arbeten inom kulturhistorisk bostadsbebyggelse torde därför främst få karaktär av punktinsatser. Bidragen från AMS kan därmed komplettera ordinarie stödåtgärder för restaureringen.

Beredskapsprogrammen liksom den investeringsreserv, som det ankommer på kommunerna att upprätta med hänsyn till den mera långsiktiga beredskapen mot arbetslöshet, berör inte bostadssektorn. Planeringen på detta område har egna rutiner men bedrivs även den i nära kontakt med länsarbetsnämnden. Inventeringen av lämpliga sysselsättningsobjekt inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör därför baseras på uppgifter i de kommunala bostadsaneringsprogrammen, som enligt utredningens förslag i kapitel 5 skall innehålla ett särskilt avsnitt om sådana områden (bevaringsprogram).

7.4 Projekteringsbidrag

7.4.1 Syftet

I avsikt att stärka beredskapen mot arbetslöshet har AMS under en följd av år bemyndigats att lämna bidrag till projektering av vissa kommunala anläggnings- och husbyggnadsarbeten. Motivet för denna bidragsgivning är kommunernas svårigheter att förtidsplanera sådana arbeten, om inte kompensation erhålles för de extra kostnader som uppkommer i samband med förtidsplaneringen. Genom bidragsgivningen vill man stödja projekteringen av objekt, som är så aktuella att de avses bli påbörjade under de närmaste åren men för vilka

planer på en nära förestående igångsättning inte föreligger.

7.4.2 Bidragsgivningen

Projekteringsbidragen bekostas från anslagsposten Detaljplaneringsbidrag, som är upptagen i staten för Sysselsättningsskapande åtgärder för arbetslösa. Från denna anslagspost bekostas vidare statlig projektering av skogsvägar och skogsvårdsarbeten samt inventering av naturvårdsobjekt, lämpliga att utföras som beredskapsarbeten, och utredningar som behövs för att naturvårdsobjekten snabbt skall kunna påbörjas.

Under budgetåret 1970/71 inkom till AMS 134 ansökningar om bidrag till projektering av kommunala anläggnings- och husbyggnadsarbeten med en beräknad anläggningskostnad på sammanlagt 189 milj. kr. Under nämnda budgetår beviljades bidrag till ett sammanlagt belopp av 3,9 milj. kr för 102 arbetsobjekt, representerande en sammanlagd beräknad anläggningskostnad av 144 milj. kr.

Enligt regleringsbrevet till AMS för budgetåret 1972/73 får projekteringsbidrag utgå till kommuner, vilka på grund av sin ekonomiska ställning, det avsedda företags storlek eller andra särskilda skäl bedöms behöva bidrag för att motverka arbetslöshet. Bidrag får dock inte lämnas för projektering av bostadshus eller av arbeten som inte utan medgivande från Kungl. Maj:t får ifrågakomma såsom beredskapsarbeten. Enligt de allmänna villkoren för projekteringsbidragen får i de statsbidragsberättigande utredningskostnaderna endast inräknas kostnader för erforderlig teknisk utredning, såsom förslag, ritningar, kostnadsberäkningar m.m. Statsbidrag får exempelvis inte utgå för kommuns kostnader för administration, syne- eller lantmåteriförrättning eller handläggning hos domstol.

I betänkandet *Arbetsmarknadspolitik* (SOU 1965: 9) framhöll arbetsmarknadsutredningen, att obenägenheten att i god tid förbereda statligt stödda kommunala och enskilda projekt beror på att man inte anser sig kunna ligga ute med pengar för

projektering av objekt, om vilka man inte vet när de kan påbörjas. Utredningen fann det skäligt, att planeringsstimulanser styrdes över från vatten- och avlopps företag, som tagit i anspråk det mesta av bidragen, till andra typer av byggnadsarbeten, först och främst kommunala husbyggnader av skilda slag. Utredningen fann också, om än med viss tvekan, att skäl talade för att projekteringsbidrag borde lämnas till alla slag av byggherrekategorier inom bostadsbyggandet. I *Kungl. Maj:ts proposition nr 52 till 1966 års riksdag* om riktlinjer för arbetsmarknadspolitik uttalade departementschefen emellertid att han inte kunde biträda förslaget. Han hänvisade därvid till att planeringsbetingelserna för bostadsproduktionen förbättrats bl. a. genom förtida besked om statliga bostadslån, som tillkom 1966, Riksdagsbehandlingen av propositionen innebar ingen ändring på denna punkt.

7.4.3 Utredningens synpunkter och förslag angående projekteringsbidrag

När statsmakterna år 1966 tog ställning till arbetsmarknadsutredningens förslag rörande projekteringsbidragen, hade frågan om upprustning av det äldre bostadsbeståndet i hela dess vidd ännu inte aktualiserats. Ombyggnad och upprustning av flerfamiljshus var av obetydlig omfattning. Möjligheten att erhålla förhandsbesked om statliga bostadslån hade enbart till syfte att underlätta planeringen av mycket stora projekt inom nyproduktionen av bostäder. Sysselsättningsmöjligheterna för den äldre arbetskraften inom ombyggnads-, reparations- och underhållssektorn inom byggnadsverksamheten berördes inte.

Såsom saneringsutredningen tidigare anfört, utgör iståndsättningen av äldre byggnader lämpliga arbetsobjekt för äldre arbetskraft. Sådana arbeten kan också bedrivas utan säsonginskränkningar under den kalla årstiden, Med hänsyn härtill får det av sysselsättnings skäl anses angeläget, att kommunerna stimuleras att hålla en god projekteringsberedskap inom det äldre bostadsbeståndet. I kommunal ägo finns nu

ett betydande antal byggnader i äldre bebyggelse, där frågan om upprustning av kulturhistoriska, bostadssociala eller andra skäl måste prövas. Den ovisshet om de framtida betingelserna för nyproduktion, som f. n. råder i många orter, har påkallat en omvärdering även i områden, där totalsanering planerats. De snabba åtgärder, som krävs för att förhindra nedslitning och ytterligare förfall av byggnader och därigenom bevara samhällsliga värden, påkallar förberedelser av olika slag, inte minst i form av projektering.

Saneringsutredningen föreslår därför, att de statsbidrag, som kan ges till kommuner för projektering av byggnads- och anläggningsarbeten (projekteringsbidrag), jämväl får utgå för projektering i samband med istandsättning och upprustning av äldre bostadshus, som ägs av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag.

Genom denna bidragsgivning bör det bli möjligt att få till stånd en projektreserv inom kommunernas bevaringsprogram under medverkan av antikvariska myndigheter. Möjligheter att erhålla projekteringsbidrag bör av flera skäl, inte minst administrativa, dock inte förbehållas enbart byggnader med kulturhistoriskt värde utan även avse bostadshus, som kommunen ämnar upprusta av andra skäl.

7.5 Sammanfattning av förslag

Då en forcerad upprustning av äldre bebyggelse bedöms nödvändig av sysselsättnings-skäl, bör en utvidgning av medelsramarna för långivning i första hand prövas.

- Om beredskapsarbeten bedöms erforderliga för att trygga sysselsättningen åt viss arbetskraft, bör arbetsmarknadsverket vara oförhindrat att såsom beredskapsarbete restaurera av kommun eller allmännyttigt företag ägd bostadsfastighet.
- Inventeringen av lämpliga sysselsättningsobjekt inom äldre bebyggelse bör baseras på kommunens bostadssaneringsprogram.
- Statsbidrag till kommuner för projekte-

ring av byggnads- och anläggningsarbeten (projekteringsbidrag) bör utgå även för projektering av äldre bostadshus, som ägs av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag. För kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse bör inom ramen för kommunens bevaringsprogram finnas en särskild projektreserv.

Reservation

Av Erik Svensson

I likhet med majoriteten anser jag att i vissa fall tilläggslån utan lånemässig limit kan bli erforderliga för att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Däremot delar jag inte majoritetens uppfattning att sådana lån skall utgå i fråga om småhus som bebos av ägaren.

Skälen härtill är flera.

Så länge den orättvisa består som innebär att innehavare av ett egenägt småhus på grund av skattelagstiftningens konstruktion åtnjuter högst betydande subventioner vid jämförelse med bostadsrättshavare och hyresgäster, måste det framstå som direkt utmanande om denna subventionseffekt ytterligare förstärkes i det sammanhang varom nu är fråga.

Det värde som genom subvention — beräknad på samma sätt som vid hyreshus — tilläggs fastigheten, kan i samband med försäljning helt eller delvis omsättas i pengar.

En eventuell återbetalningsskyldighet kan bli mer eller mindre illusorisk, då det är svårt att avgöra om en värdeökning hänförs till restaurering, till penningvärdeförsämring eller annat. Den administrativa bevakningen måste i sammanhanget bli besvärande.

Själva restaureringskostnaden, d.v.s. det som motsvarar den kulturhistoriskt betingade delen av en upprustningskostnad, kan variera betydligt beroende bl. a. på omfattningen av rötskador och insektsangrepp. Även vid relativt kostsamma ombyggnader synes dock de av kulturhistoriska hänsyn betingade extra kostnaderna inte bli av sådan storlek att tilläggslån kan anses motiverade.

Det framstår som en betydande risk att solitära byggnader på landsbygden, exempelvis ryttar- och båtmanstorp, med hjälp av tilläggslån kan upprustas till sommarbostäder. Kontrollen över att sådana bostäder användes för permanent boende måste bli betydande.

Jag är medveten om att redan nu statlig långivning medges vid upprustning av fritidsbostäder för permanent bruk men är icke övertygad om att de bostadspolitiska resurserna bör utnyttjas för sådana ändamål.

Jag reserverar mig sålunda mot majoritetens förslag att tilläggslånegivning skall omfatta även småhus som bebos av ägarna.

Bilaga 1 Kulturhistorisk bebyggelse som riksdagsfråga

1969 års riksdag.

Lånebestämmelser m. m.

I motion II 1969: 616 av herrar Gustafsson i Stenkyrka och Franzén i Träkumla föreslogs en skyndsam översyn av bostadslånebestämmelserna rörande ombyggnad av kulturhistoriskt märklig byggnad. Syftet med översynen skulle vara dels att överflytta beslutanderätten från Kungl. Maj:t till länsbostadsnämnden, dels att låneunderlagshöjningen vid sådan ombyggnad skulle ersättas av en direkt subvention i avskrivningslånets form, dels att bestämmelserna skulle avse inte bara den aktuella kulturhistoriskt märkliga byggnaden utan även omgivande byggnader som påverkar miljöbilden.

Statsutskottet anförde följande i sitt utlåtande över motionen:

I fråga om beslutanderätten har utskottet förutsatt att departementsutredningen kommer att pröva även denna art av Kungl. Maj:ts beslut,

Utskottet har inte funnit skäl att frångå de överväganden som godtogs i samband med införandet av lagen om byggnadsminnen enligt vilka det inte skulle förutsättas någon nämnvärd ökning av det allmännas engagemang. I de flesta aktuella fall torde vidare de inom skäligen anspråk ökade miljövärdena motsvaras av ökad hyresbetalningsvillighet. De särskilda insatser som på vissa håll kan bedömas erforderliga bör behandlas utanför bostadslångivningens ram.

Vad slutligen angår en utvidgning av nu gällande regler även till närliggande byggnader kan utskottet i och för sig dela uppfattningen att ökade krav i många fall kan ställas på stadsbilden i en äldre miljö. Utskottet förordar att motionen i denna del överlämnas till saneringsutredningen, vilket bör ges Kungl. Maj:t till känna.

Utskottets förslag bifölls av riksdagen.

Kungl. Maj:t föreskrev genom beslut den 23 maj 1969, att motionen II 1969: 616, i vad den avser frågan om vidgning av bestämmelserna om bostadslån för kulturhistoriskt märklig byggnad till att omfatta även närliggande byggnader, skulle överlämnas till saneringsutredningen för att övervägas vid fullgörandet av utredningsuppdraget.

Kulturbevarande sanering i Visby m. fl. orter

I de likalydande motionerna 1969: I: 799 av fru Hultell m. fl. och 1969: II: 919 av fröken Ljungberg m. fl. hemställdes att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om en utredning kring i motionen framförda lagstiftnings- och finansineringsfrågor med syfte att tillskapa en "Lex Visby". Motionärerna anförde bl. a., att Lex Gamla stan är otillräcklig, när det gäller en ur kulturhistorisk synpunkt betingad restaurering av hela kvarter, närmast med hänsyn till att arbeten av detta slag är synnerligen kostnadskrävande. I

dagsläget faller hela kostnaden på enskilda personer och/eller kommuner, och endast då det gäller högst speciella byggnadsminnesmärken utgår statligt bidrag. Generellt gäller att behövliga resurser saknas för stadskärne- och kvarterssanering syftande till restaurering av gamla miljöer. Det är förknippat med stora kostnader att genomföra kulturbevarande sanering, och det kan enligt motionärerna inte vara rimligt, att dessa utgifter enbart skall belasta enskilda personer och kommuner. Objekt av ifrågasatt typ är regelmässigt av den karaktären, att det måste sägas vara ett riksintresse att de bevaras. En kombination av lagstiftning och anslagsgivning måste här komma till stånd. Motionärerna var medvetna om att de frågekomplex de aktualiserat äger giltighet i många orter, men de hade för tydlighetens skull valt att exemplifiera sina motionskrav med situationen i Visby. I staden finns enligt motionärernas redogörelse följande:

1. En medeltida stadskärna av stenhus, som man saknar motstycke till i Norden, frånsett Gamla Stan i Stockholm som dock till sina huvuddelar är betydligt yngre. I de svenska städerna i gemen dominerade trähusbebyggelsen, som genom de ofta förekommande eldsvådorna reducerats till ett minimum. Stenhusbebyggelse var ytterst sällsynt. Motionärerna nämnde i det sammanhanget, att då Uppsala så gott som totalt brann ner år 1702, fanns i staden endast 4 profana stenhus. I Lund finns endast 3 medeltida profanhus i sten kvar. Visby kan uppvisa ett hundratal mer eller mindre kompletta stenhus från medeltiden.

2. Ett medeltida gatunät, som det är lika viktigt att bevara som muren och ruinerna. Huvudgatorna i staden ligger på samma plats där gatorna gick fram redan under tidig medeltid.

3. En 1700-tals- och 1800-talsbebyggelse som knappast några svenska städer äger.

Enligt motionärerna är bevarandet av Visby en riksangelägenhet, och de ansåg det väl motiverat att tillskapa en "Lex Visby". En lagstiftning av typ 44 a § byggnadslagen löser enligt deras mening inte Visbys pro-

blem. Vid sidan av en lagstiftning, som tillgodoser miljö- och byggnadshistoriska intressen måste också tillkomma en icke obetydlig anslagsgivning från statsmakternas sida. Det föreföll motionärerna vara en konkret handlingslinje att till svenska förhållanden omställa den lagstiftning som år 1962 tillkom i Frankrike.

Den nuvarande svenska byggnadslagstiftningen är enligt motionärerna i stort anpassad för nybyggnader och lämnar relativt litet skydd mot rivning och miljöförstöring. Önskvärt vore med en lagstiftning kombinerad med anslagsgivning, som tog sikte på hela stadskärnor och icke som nu enbart tog kulturhistorisk hänsyn till enstaka byggnader. En tänkbar väg vore enligt motionärerna att kommunal, enskild och statlig ekonomisk samverkan etableras i sanering av kulturhistoriskt viktiga miljöer, vilkas bevarande bedöms vara ett riksintresse.

I de likalydande *motionerna* 1969: I: 816 av herr Österdahl m. fl. och 1969:II:918 av herr Jönsson i Ingemarsgården hemställdes att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa att en utredning eller arbetsgrupp tillsättes för att utarbeta förslag till en särskild lag för områden i Visby, vars bebyggelse bör bevaras för framtiden och samtidigt föreslå lösningar avsedda att ekonomiskt underlätta saneringsarbetet. Motionärerna anförde bl. a., att planen för staden inom murarna avspeglar stadens tillväxt från den första lilla handelsplatsen genom den medeltida storstaden och genom förfallets och ödegårdarnas tid till återupplomstringen under de senaste generationerna. Staden präglas i hög grad av 1700-talets smärre hus, utförda av gedigna hantverkare, med fönsterluckor och nätta portaler, med plank och tegeltäckta murar samt framför allt av de egenartat förnäma proportionerna mellan fönsterhål och väggyta, mellan fönsterhöjd och vägghöjd m. m.

Men det är enligt motionärerna inte bara dessa markanta inslag som gör sig gällande i gatubilden. Även de enklare husen utan särskilt framträdande yttre, gör intryck av någonting som man minns efteråt. Här blandas om vartannat branta tak med

brutna tak, släta putsytor och panelade väggar, men ändå är det något säreget som träder fram. Kanske beror detta på byggnadspraxis, i sättet att ansluta tegeltaket till gaveln, i murningsmetoder och panelspikning. Men givetvis spelar också andra faktorer in, såsom luften och ljuset, läget vid det öppna havet, kalkgrunden och dess inverkan på färgerna i naturen.

Enligt motionärerna är alla ense om att staden inom murarna är så särpräglad och unik i Sverige och i hela Norden, att det är ett riksintresse att den kan bevaras för framtiden. I dagens rationella värld och med teknikens hastiga utveckling passar dock Visby gamla stad mindre väl in. Gatorna är byggda för trafikmedel hänförliga till gångna sekel men måste ändå sluka en allt tätare ström av bilar av skiftande storlekar. De gamla små husen har inte den volym och den höjd mellan golv och tak som gällande byggnadsbestämmelser föreskriver. Ombyggnad och restaureringsarbetena blir bl. a. därför avsevärt dyrare än om de gamla husen fick rivas och ge plats för modern bebyggelse. Många enskilda fastighetsägare har med stora ekonomiska uppoffringar moderniserat sina hus inom dess gamla fasader mot gatan, flera har dock just därför av ekonomiska skäl fått lämna dessa till mera bärkraftiga ägare. Den enskilde medborgaren i gemen saknar erforderliga medel att restaurera sitt hus med bibehållandet av den gamla stilen. Kommunen är starkt ekonomiskt bunden av fastlagda utgifter och har en hög utdebitering trots en procentuellt betydande upplåning. Skattekraften är lägre än för rikets städer i medeltal. Någon kommunal insats för sanering av bebyggelsen med bibehållandet av den gamla stilen i Visby kan därför knappast påräknas.

För att en sanering av staden skall komma till stånd under ekonomiskt godtagbara former fordras därför enligt motionärernas mening insatser från statens sida. Under senare år har värdefullt ekonomiskt stöd erhållits från arbetsmarknadsverkets sida, då underhåll av ringmuren och restaurering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader har ut-

förts i form av beredskapsarbeten. Det ekonomiska stödet bör dock sträcka sig även till den enskilda bostadsbebyggelsen, vars enstaka hus inte direkt har kulturhistoriskt värde men som har stor betydelse i det mönster som bildar underlaget för den medeltida gatubilden. De extra bostadslån som nu kan utgå i vissa fall bör kunna utgå till alla hus inom murarna som har betydelse för bibehållandet av den gamla gatubilden. I den mån kostnaderna stiger utöver saluvärdet bör bidrag eller räntefria lån kunna utgå av statsmedel. Beredskapsarbeten bör även kunna utsträckas till att omfatta dessa gamla bostadshus.

Möjligheterna att med den nuvarande byggnadslagstiftningens hjälp åstadkomma en önskvärd upprustning av sådana äldre bostadsområden är enligt motionärerna inte blott teoretiskt begränsade utan också praktiskt kringskurva. Detta gäller även 44 a § byggnadslagen. Motionärerna ansåg att man borde överväga om inte en lagstiftning efter mönster av den franska bör införas i Sverige för att i första hand kunna tillämpas på Visby inom murarna.

Tredje lagutskottet anförde i sitt yttrande över motionerna bl. a. följande:

Visby innerstad är rik på byggnader och miljöer av stort kulturhistoriskt och estetiskt värde. Stadsbilden präglas sålunda alltså av starka inslag från medeltiden såsom ringmuren, kyrkoruinerna, det ålderdomliga gatunätet och de gamla stenhusen. Ett dominerande inslag i staden inom ringmuren är vidare de små och låga trähusen från slutet av 1700-talet och början av 1800-talet. Delvis förhåller det sig så att varje enskild byggnad icke har ett särskilt kulturvärde utan värdet ligger i helheten, i miljön. En nyligen slutförd kulturhistorisk inventering och klassificering av Visby stads äldre bebyggelse inom ringmuren har närmare belyst vilka omfattande kulturhistoriska värden som där finns.

En sanering av delar av Visby innerstad torde vara nödvändig för att tillgodose nutida krav på utrymme och bekvämlighet och för att anpassa stadskärnan till nya funktioner. Fråga uppstår härvid hur en mo-

denisering och upprustning av byggnadsbeståndet skall kunna ske med bevarande av områdets kulturella värden. Samtidigt måste det kravet ställas att stadsdelen skall i möjligaste mån erbjuda fullvärdiga bostäder och lokaler för dem som bor inom stadsdelen eller har sin verksamhet förlagd dit.

Utskottet har besökt Visby under maj 1969 och därvid haft överläggningar med företrädare för bl. a. Visby stad. Utskottet har vid sitt besök och på annat sätt fått ett starkt intryck av de kulturhistoriska värden som ligger i stadens äldre bebyggelse. Det är angeläget att denna så långt möjligt bevaras och skyddas.

Som framgår av den föregående redogörelsen finns redan nu vissa bestämmelser som syftar till skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Här må hänvisas till lagen om byggnadsminnen samt bestämmelserna i expropriationslagen och byggnadslagen om expropriation för kulturella ändamål.

Av remissvaren framgår att de gällande bestämmelserna och inte minst byggnadslagstiftningen har sådana begränsningar att ett ur allmän synpunkt fullgott skydd för bebyggelse och miljöer av nu ifrågakommande slag i många fall inte kan uppnås. Vissa av dessa brister synes emellertid komma att undanröjas genom redan pågående lagstiftningsarbete. Utskottet vill här hänvisa till att bestämmelserna om expropriation f. n. överses av expropriationsutredningen, som enligt vad utskottet erfarit därvid också tar upp frågan om expropriation för kulturella ändamål. Problem i samband med bevarande av grupper av byggnader väntas vidare komma att beröras av 1965 års musei- och utställningssakkunniga. Viktigt i sammanhanget är även bygglagutredningen.

Det är givetvis angeläget att bristerna i de gällande bestämmelserna på området undanröjs. Enligt utskottets mening träder emellertid i detta ärende finansieringsfrågorna i förgrunden. Detta har betonats bl. a. av Visby stad. Problemet synes för stadens del i stor utsträckning gälla spörsmålet hur man — utan att tillgripa expropriation eller liknande kostnadskrävande tvångsåtgärder

— skall kunna skapa garantier för att byggnader som i sig eller för miljön är av kulturhistoriskt värde vårdas och underhålls på ett tillfredsställande sätt. Härvid är givetvis ekonomiskt stöd genom exempelvis lån på förmånliga villkor av den största betydelse.

Som framgår av den föregående redogörelsen utreder saneringsutredningen frågan om samhällets medverkan i syfte att främja arbetet med sanering av det äldre bostadsbeståndet i våra tätorter. Det nu aktualiserade problemkomplexet, som icke berörts i direktiven för utredningen, synes böra närmare övervägas i detta vidare sammanhang. Utskottet förordar därför att motionerna överlämnas till saneringsutredningen för att tas under övervägande vid fullgörandet av dess uppdrag.

De problem som möter i Visby har sin motsvarighet i många äldre stadspartier i vårt land. De förslag som utredningen kan komma att framlägga bör därför inte begränsas till att gälla enbart Visby utan bör ha generell giltighet.

Utskottet hemställde att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t skulle anhålla att motionerna jämte utskottets utlåtande överlämnades till saneringsutredningen samt att motionerna i övrigt icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Detta blev också riksdagens beslut.

Kungl. Maj:t beslutade den 5 december 1969 att till saneringsutredningen överlämna riksdagens skrivelse av den 11 november 1969 nr 318 jämte motionerna I: 799 och II: 919 samt I: 816 och II: 918 om åtgärder till skydd för den medeltida miljön i Visby och tredje lagutskottets utlåtande nr 45 med anledning av motionerna att övervägas vid fullgörandet av utredningens uppdrag.

1970 års riksdag

Sanering av Gamla Stan i Stockholm

I de likalydande *motionerna* 1970: I: 266 av herr Berglund och fru Lindström och 1970: II 303 av herr Lindkvist hemställdes att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t uttala sig för en statlig medverkan

till restaureringen av Staden Mellan Broarna i Stockholm i syfte att bevara denna stadsdels rikshistoriska särprägel och den karakteristiska, mångsidiga sammansättningen av stadsdelens befolkning och arbetsliv.

I de likalydande *motionerna* 1970: I: 747 av herrar Lidgard och Wikström och 1970: II: 863 av herr Fridolfsson i Stockholm m. fl. hemställdes att riksdagen anslår skäligt belopp till grundförstärkningskostnader och antikvariska restaureringskostnader för sanering av fastigheter inom Staden Mellan Broarna i Stockholms stad att utgå efter prövning av byggnadsstyrelsen — i fråga om antikvariska kostnader efter inhämtande av stadsantikvariens i Stockholm yttrande.

Statsutskottet anförde följande i sitt utlåtande över motionerna:

Staden Mellan Broarna, eller Gamla Stan som stadsdelen även kallas, är inte bara Stockholms äldsta och på byggnadsminnen rikaste stadsdel utan också ett av landets historiskt och arkitektoniskt sett märkligaste stadspartier. Det dominerande och karaktäristiska draget i Gamla Stans stadsbild är den medeltida stadsplanen med dess månghundraåriga gatu- och grändsystem. Den medeltida indelningen av byggnadskvarteren i små tomtenheter är till förvånansvärt stor del bibehållen. Härav följer att husen, fast de varit föremål för många ombyggnader och förändringar, i stor utsträckning står på grunder från medeltiden och bärs upp av medeltida murverk. Få andra huvudstäder är i sin ursprungliga del lika orörda av århundradens politiska, sociala och ekonomiska utveckling som Stockholm. Denna relativa orördhet har emellertid en avigsida. Husen är nu i stor utsträckning bristfälliga och vilar i betydande omfattning på dålig grund. Allvarliga brister i fråga om sanitära och hygieniska anordningar föreligger i många av husen.

Frågan om saneringen av Staden Mellan Broarna har varit föremål för stadens och statens intresse sedan länge. Inom staden tillsattes år 1960 en särskild kommitté med uppgift att fullfölja planläggningen av saneringsarbetet inom Gamla Stan. Sedan kom-

mittén avgivit sitt betänkande godkände Stockholms stadsfullmäktige i mars 1967 kommitténs förslag till riktlinjer för saneringen. Dessa innebär att en systematisk upprustning av de gamla husen skall ske och att rivningar endast i undantagsfall skall få göras. Stadskollegiet tillsatte därefter ett expertutskott — expertutskottet för Gamla Stan — med uppgift att vidta och samordna åtgärder för genomförande av saneringen.

Stadens insatser har hittills i huvudsak avsett åtgärder av förberedande slag såsom utredningar, grund- och stomundersökningar, projekteringsarbeten, fastighetsförvärv, evakueringar samt vissa angelägna grundförstärkningar.

I motionerna I: 266 och II: 303 framhålls att det blivit en alltmer angelägen och brådskande uppgift att bevara och restaurera den historiska miljön i Staden Mellan Broarna allteftersom kringliggande stadsdelar är föremål för genomgripande ombyggnader med inriktning på att tillgodose den moderna samfärdselns och förvaltningens behov. Saneringen av Gamla Stan under de senaste 30—40 åren har enligt motionärerna hämmats dels av brist på medel, dels av att det har saknats en systematisk plan för restaureringen som garanterats av stat och kommun i samverkan. I nämnda motioner föreslås att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t uttalar sig för en statlig medverkan till restaureringen av Staden Mellan Broarna.

I motionerna I: 747 och II: 863 konstateras att framför allt besvärliga grundförstärkningsarbeten, antikvariska hänsynstaganden och trångheten vid själva saneringen, som omöjliggör ett rationellt utnyttjande av kostnadsbesparande byggnadsanordningar, förorsakar att restaureringen av fastigheter i Gamla Stan blir exceptionellt kostnadskrävande. Motionärerna hemställer därför att staten anslår skäligt belopp till grundförstärkningskostnader och antikvariska restaureringskostnader för sanering av fastigheter inom stadsdelen.

En sanering av Gamla Stan med vidmakthållande av dess historiska miljö fram-

står för utskottet som en angelägenhet av stor betydelse. Genom sitt ställningstagande till propositionen 1946: 202 angående lån till AB Stadsholmen har riksdagen fastslagit att en dylik sanering i första hand måste betraktas som en angelägenhet för Stockholms stad. Riksdagen delade emellertid den i nämnda proposition redovisade ståndpunkten att staten i viss utsträckning bör ekonomiskt medverka till saneringen med hänsyn till önskvärdheten för även övriga delar av vårt land att den stadsdel i möjligaste mån bevaras, till vilken för hela vårt folk betydelsefulla minnen av både historisk och kulturell art är så intimt förbundna. Utskottet har inte funnit anledning frångå nämnda principiella ståndpunktstaganden. För detta ställningstagande talar också den av riksantikvarieämbetet redovisade uppfattningen att en upprustning av Gamla Stan under hänsynstagande till de värden från antikvariska, kulturhistoriska och stadsbildsmässiga synpunkter som stadsdelen representerar är en riksangelägenhet som knappast kan genomföras enbart genom privata och kommunala insatser.

Vid ett studiebesök i Gamla Stan och på annat sätt har utskottets vederbörande avdelning fått ett starkt intryck av behovet av saneringsåtgärder samtidigt som avdelningen kunnat konstatera att mycket goda resultat uppnåtts vid de restaureringar som i begränsad omfattning redan genomförts. Utskottet finner de riktlinjer som antagits av Stockholms stad för saneringsarbetet ändamålsenliga. Dessa innebär att den nuvarande strukturen i stadsdelen skall bevaras liksom bebyggelsen så långt detta visar sig möjligt samt att bostäderna bibehålls och ges en godtagbar standard.

Utskottet kan således instämma i byggnadsstyrelsens uttalande mot en ökad kontorisering inklusive ytterligare etablering av statlig förvaltning i Gamla Stan. Såsom anförts av expertutskottet för Gamla Stan och i motionerna I: 266 och II: 303 är det självklart ett angeläget önskemål att hyresättningen i sanerade fastigheter i Gamla Stan kan bli sådan att bostäderna inte blir åtkomliga endast för högre inkomsttagare.

Liksom motionärerna anser utskottet det önskvärt att frågan om statligt stöd till Gamla Stan-saneringen snarast möjligt bringas till sin lösning. För att staten och Stockholms stad skall kunna komma fram till en överenskommelse om formerna för och omfattningen av ett sådant stöd återstår emellertid, såsom framgår av remissyttrandena, många svårbemästrade problem att lösa, problem av bl. a. ekonomisk, antikvarisk och teknisk natur.

Frågan om kulturminnesvårdens mål och medel är under utredning genom 1965 års musei- och utställningssakkunniga, som förväntas ange allmänna riktlinjer för statens kulturminnesvårdande engagemang. Finansieringsproblemen rörande restaurering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse övervägs av saneringsutredningen, som kommer att uppmärksamma dessa problem i den del de sammanhänger med ombyggnadsekonomi i allmänhet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Mot angivna bakgrund är det enligt utskottets mening ännu inte möjligt att få till stånd meningsfulla, konkreta överläggningar om statens ekonomiska medverkan till saneringen av Gamla Stan. Utskottet har erfårit att saneringsutredningen bedriver sitt arbete med skyndsamhet och kan förväntas avge förslag i hithörande frågor inom en inte alltför avlägsen framtid. Utskottet anser sig därför kunna räkna med att det snart skall finnas underlag för en principiell lösning av finansieringsfrågan och för ett ställningstagande till frågan om ytterligare statlig medverkan i saneringen av fastigheter inom Staden Mellan Broarna. Utskottet avstyrker därför motionerna I: 747 och II: 863 och anser det inte heller lämpligt att, såsom yrkats i motionerna I: 266 och II: 303, riksdagen nu gör något särskilt uttalande angående statlig medverkan till restaureringen.

Utskottet hemställde att riksdagen skulle avslå motionerna.

Detta blev också riksdagens beslut.

Gamla kulturmiljöer och stadspartier

I motion II: 1970: 1133 av herrar Lothigiuss och Björkman föreslogs att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om en särskild utredning för att snarast rädda gamla kulturmiljöer och stadspartier i de städer och samhällen där detta synes mest angeläget.

I motionen anfördes att Gräna behållit karaktären av en 1700-tals- och 1800-tals stad. Jämförelser i detta hänseende kan endast göras med Visby och Gamla Stan i Stockholm. Gräna, som grundades i mitten av 1600-talet, har ända in i våra dagar hållit sig inom det från början utstakade planområdet.

Den lagstiftning som för närvarande skyddar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är inte tillfyllest för att bevara den traditionsrika bebyggelsen.

Allmänna beredningsutskottet anförde följande i sitt utlåtande över motionen:

Utskottet finner i likhet med motionärerna angeläget att ökade möjligheter skapas för skyddande av gamla kulturmiljöer och stadspartier. Enligt vad utskottet erfarit kommer emellertid 1965 års musei- och utställningssakkunniga (MUS 65) att våren 1971 avge ett betänkande angående kulturminnesvårdens organisation. Härvid torde i motionen upptagna problem komma att behandlas. Då förslaget bör avvaktas innan ytterligare åtgärder ifrågasätts får utskottet hemställa att motionen II: 1133 inte må föranleda någon riksdagens åtgärd.

Utskottets förslag bifölls av riksdagen.

1971 års riksdag

Skyddslagstiftning för kulturhistorisk bebyggelse

I motion vid 1971 års riksdag (nr 832) av herr Turesson m. fl. hemställdes att riksdagen hos Kungl. Maj:t skulle begära en utredning av frågan om en skyddslagstiftning för kulturhistoriskt värdefulla bebyggelser och miljöer. Enligt motionärerna borde utredningsuppdraget ges åt en expertgrupp med representanter från bostadssty-

relsen, byggnadsstyrelsen, riksantikvarieämbetet, socialstyrelsen och statens planverk samt med minst en expert med praktisk erfarenhet av bevarande och iståndsättning av äldre stadsbebyggelse och kännedom om modern europeisk byggnadskultur. Expertgruppen skulle lägga fram förslag i så god tid, att proposition i ärendet kunde föreläggas 1972 års riksdag.

Motionärerna ville ha en ändring och utökning av lagar, stadgor och kungörelser för att etablera skydd för och garantera bevarande och iståndsättning av kulturhistoriskt värdefulla och intressanta bebyggelser och miljöer genom införande exempelvis av skyddsområden och bevarandeplaner. Motionärerna uppehöll sig särskilt vid Lex Malraux. De uttalade dock, att även andra former av skyddslagstiftning kunde tänkas, i den mån dessa ledde till likartat resultat.

Utskottet inhämtade yttranden över motionen från socialstyrelsen, byggnadsstyrelsen, riksantikvarieämbetet, bostadsstyrelsen, statens planverk, MUS 65 samt Svenska kommunförbundet. Alla remissinstanserna tillstyrkte utredning, men endast en av dem, nämligen riksantikvarieämbetet, ansåg det lämpligt att utredningen uppdrogs åt en expertgrupp av det slag som motionärerna angivit. Socialstyrelsen tog inte ställning till frågan om lämpligt utredningsorgan. Kommunförbundet förklarade sig inte kunna bedöma om utredningsarbetet kunde inordnas i någon nu arbetande utredning. Övriga fyra remissinstanser ansåg, att utredningsarbetet borde samordnas med pågående utredningsarbete inom bygglagutredningen, saneringsutredningen och MUS 65 och närmast anförtros åt sistnämnda utredning. Denna förordade emellertid att MUS 65 i så fall skulle ha ställning som expertorgan åt de parlamentariskt förankrade bygglag- och saneringsutredningarna. MUS 65 uttalade vidare att förslag efter hand borde kunna läggas fram om interimistiska åtgärder.

Kulturutskottet ansåg i likhet med motionärerna att vi för närvarande är inne i en period då olika omständigheter, framför allt ekonomiska och tekniska, snabbt aktualiserar genomgripande omdaningar av bebyg-

gelsen i städer och tätorter — omdaningar som i många fall genomförts, i andra är under genomförande eller planeras och som ofta är så genomgripande att äldre miljöer helt ersätts av nya. Omdaningarna har många effekter som ligger i öppen dag, exempelvis förändringar i trafiksituationen, förbättringar i bostadsstandarden, förvandling av bostadskvarter till affärs- och kontorscentra m. m. men också andra som tidigare uppmärksammats mindre men numera allt oftare ställs under debatt.

Motionärerna hade enligt utskottets mening med all rätt pekat på vad kontinuitet i bebyggelsemiljön kan betyda för många människors känsla av trivsel och trygghet i tillvaron och samma synsätt kom fram i flera av de remissyttranden som avgivits över motionen. Som exempel erinrade utskottet om att socialstyrelsen i sitt yttrande betonat betydelsen för många människor av möjlighet till närkontakt med sådan miljö som bevarats från gångna generationer och dess kultur. I en tid av rationaliseringar och snabba förändringar i samhällsstrukturen torde behovet av relativt oföränderliga replipunkter i miljön vara stort, hade styrelsen framhållit.

Utskottet såg i motionen ett av många tecken på att synen på bevarandet av äldre bebyggelser och miljöer vidgats. Vid sidan av de kulturminnesvårdande intressen som tidigare dominerade har man efterhand fäst allt större vikt vid miljösynpunkter framhöll utskottet. Förskjutningen i synsättet innebär också att behovet av åtgärder blir annorlunda än tidigare. Den svenska byggnadsminneslagstiftningen ger inga möjligheter till effektiva åtgärder för bevarande av hela miljöer, den är helt inriktad på skydd av enstaka byggnader. Utskottet förklarade sig ense med motionärerna och remissmyndigheterna om att frågan om skydd för hela bebyggelsemiljöer nu borde tas upp till ingående överväganden. Samtidigt var utskottet på det klara med att denna fråga kan och bör ses ur många aspekter.

Man måste analysera vilka kriterier som bör föreligga för att en miljö skall anses så värd att bevara att särskilda åtgärder

bör tillgripas och likaså vad man vill uppnå med bevarandet. Man måste söka mot varandra väga de olika intressen som kan komma att hävdas i bevarandefrågorna. Det allmänna intresse av en kontinuitet i miljön som utskottet betonade kan i uppkommande aktuella fall tala för åtgärder i en riktning, medan bostadspolitiska och sociala synpunkter kan ge anledning till andra bedömningar av samma fall. Vad gäller bostadsområden måste man ha blicken öppen för de problem som kan uppkomma för dem som bor inom områden som man vill bevara och som därför förutsättes bli föremål för särskilda åtgärder.

En avvägningsfråga av stor praktisk betydelse var enligt utskottet vilket inflytande som skall tillmätas de statliga organens miljö- och kulturminnesvårdande synpunkter, om dessa strider mot den uppfattning som företrädes av kommunerna.

Av avgörande betydelse när det gäller att bevara äldre miljöer är vidare de ekonomiska förutsättningar under vilka lagstiftningen skall verka. Utan ett genomtänkt och i praktiken fungerande finansieringssystem riskerar varje lagstiftning med ifrågavarande syfte att bli utan effekt, framhöll utskottet.

Med den syn på bevarandefrågorna som angivits var det enligt utskottets mening ofrånkomligt att bedömningen av dessa frågor fick ingå som en viktig del i bebyggelseplaneringen. Det utredningsarbete som utskottet ansåg erforderligt borde bl. a. sikta till en samordning av olika författningskomplex så att de av utskottet framförda synpunkterna också beaktades i nämnda planering. Det borde i utredningsarbetet också övervägas hur man skall få fram nödvändiga ekonomiska förutsättningar för en förbättrad vård av bebyggelsen.

Utskottet fann det emellertid angeläget att det förordade utredningsarbetet anförtroddes åt en kommitté med parlamentarisk förankring och med tillgång till därutöver erforderlig expertis.

Med hänsyn till vad utskottet anfört om det nära sambandet mellan bevarandefrågorna och den fysiska planeringen uttala-

des att utskottet skulle finna det naturligt om den utredning som utskottet förordat av Kungl. Maj:t inordnades i den översyn av lagstiftningen om den fysiska planeringen som f. n. pågår inom bygglagutredningen. Denna utredning skulle i så fall i fråga om denna nya arbetsuppgift dels kunna anlita 1965 års musei- och utställningssakkunniga som expertorgan, dels arbeta i nära kontakt med saneringsutredningen som har att överväga frågor om sanering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Den närmare preciseringen av arbetsfördelningen mellan nämnda utredningar borde ankomma på Kungl. Maj:t

Utskottet underströk angelägenheten av att utredningsarbetet bedrivs skyndsamt. Under arbetets gång bör förslag, om så bedömes lämpligt, kunna läggas fram om provisoriska åtgärder, exempelvis i fråga om förstärkning av skyddet mot rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Utskottet hemställde att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t skulle anhålla att Kungl. Maj:t låter verkställa den utredning av frågan om skydd för vissa bebyggelser och miljöer som utskottet förordat. Detta blev även riksdagens beslut.

Kungl. Maj:t gav den 7 april 1972 genom tilläggsdirektiv bygglagutredningen i uppdrag att i sitt arbete beakta de synpunkter på skydd för kulturhistoriskt värdefulla bebyggelser och miljöer som riksdagen anförde. Utredningen borde därvid samråda med 1965 års musei- och utställningssakkunniga i syfte att erhålla sakunderlag för utredningens bedömningar samt samråda med saneringsutredningen och beakta förslag som kunde komma att läggas fram av denna utredning.

Bilaga 2 Projektstudie i Västervik

Ekonomiska, tekniska och antikvariska förutsättningar för modernisering av den kulturhistoriska trähusbebyggelsen i Gamla Norr i Västervik

Inledning

Föreliggande projektstudie är utförd för saneringsutredningens räkning och omfattar ett antal kulturhistoriskt intressanta träbyggnader i Västervik. Den vill belysa de ekonomiska, tekniska och antikvariska problemen i samband med byggnadernas restaurering.

Underlagsmaterialet i form av uppmätningar, protokoll över fastighetsbesiktning och ombyggnadshandlingar har erhållits från Konsthögskolans arkitekturskola och ATRIO arkitektkontor i Västervik AB. Kostnadsberäkningarna är utförda av ingenjörerna Morrez Nilsson och Tore Strömquist, Kalmar. Hjälp med finansieringskalkylerna har erhållits av länsbostadsnämnden i Kalmar län.

Täby 73.02.06

Fredrik von Platen

Studiens syfte och omfattning

Det föreligger få sammanhängande studier av de ekonomiska problemen när det gäller upprustning av kulturhistorisk träbebyggelse, beroende dels på att byggnader av detta slag för det mesta rivs när de blir nedgångna och dels att ombyggnader av trähus inte uppmärksammas på samma sätt som stenhusrestaureringar i stil med Gamla stans och Mariabergets i Stockholm.

Målet för denna studie är således att bedöma de ekonomiska och tekniska förutsättningarna för en modernisering av ett fastighetsbestånd i trä med hänsyn tagen till de kultur- och konsthistoriska, bostadsociala och bostadstekniska intressena. Det ekonomiska utfallet betraktas först och främst från boende- och fastighetsägaresynpunkt. Försök till kommunalekonomisk bedömning görs emellertid också. I detta sammanhang spelar de till buds stående låneformerna en betydande roll, likaså ägostruktur, hushållssammansättning, ekonomisk kapacitet och de boendes preferenser.

Stadsdelen Gamla Norr i Västervik utgör för närvarande en av de intressantaste äldre trähusmiljöerna i Sverige. Området lämpar sig också för en studie då många hus står inför en ombyggnad och kalkyler delvis redan är framtagna för enstaka objekt. Stadsdelen (fig. 1) är också ganska väl avgränsad och kan betecknas som ett bevaringsområde enligt den definition som saneringsutredningen tillämpat.

Åtta fastigheter — av tillsammans sjuttio

på Gamla Norr — har tagits med i denna studie. De ingår i kvarteren Briggen, Gelbgjutaren, Klockaren, Skonaren och Gäddan. Fastigheterna i de fyra förstnämnda kvarteren bildar ett intressant trähusparti utmed Rådhusgatan (fig. 2). Under det att studien pågick revs hus på tomterna 1 och 9 i kvarteret Klockaren.

Det gemensamma för de i studien ingående byggnaderna är att de är i behov av större eller mindre upprustning eller modernisering och är en del av den kulturhistoriska miljö som Gamla Norr utgör. Enstaka byggnader äger emellertid ett högt kultur- eller konsthistoriskt egenvärde i den av riksantikvarieämbetet gjorda värderingen 1970 (fig. 3). Bland dessa märks fastigheten Briggen nr 3 — den så kallade Goldkuhlska gården — Skonaren nr 2 och fastigheten nr 3 i samma kvarter samt nr 1 och nr 2 i kvarteret Gäddan. Bostadshusen på samtliga dessa tomter är uppförda någon gång mellan åren 1750 och 1790, men i allmänhet ombyggda under 1900-talet i samband med att vatten och avlopp drogs in samt bad- och toaletterum inrättades. I samband därmed disponerades planerna om och miste i några fall sin ursprungliga prägel. Exteriörerna berördes dock sällan.

Även om två av de byggnader som förelås restaurerade — de i kv. Klockaren — är byggda så sent som vid sekelskiftet och inte har ett unikt värde som de tidigare nämnda, utgör exteriörerna ett nödvändigt

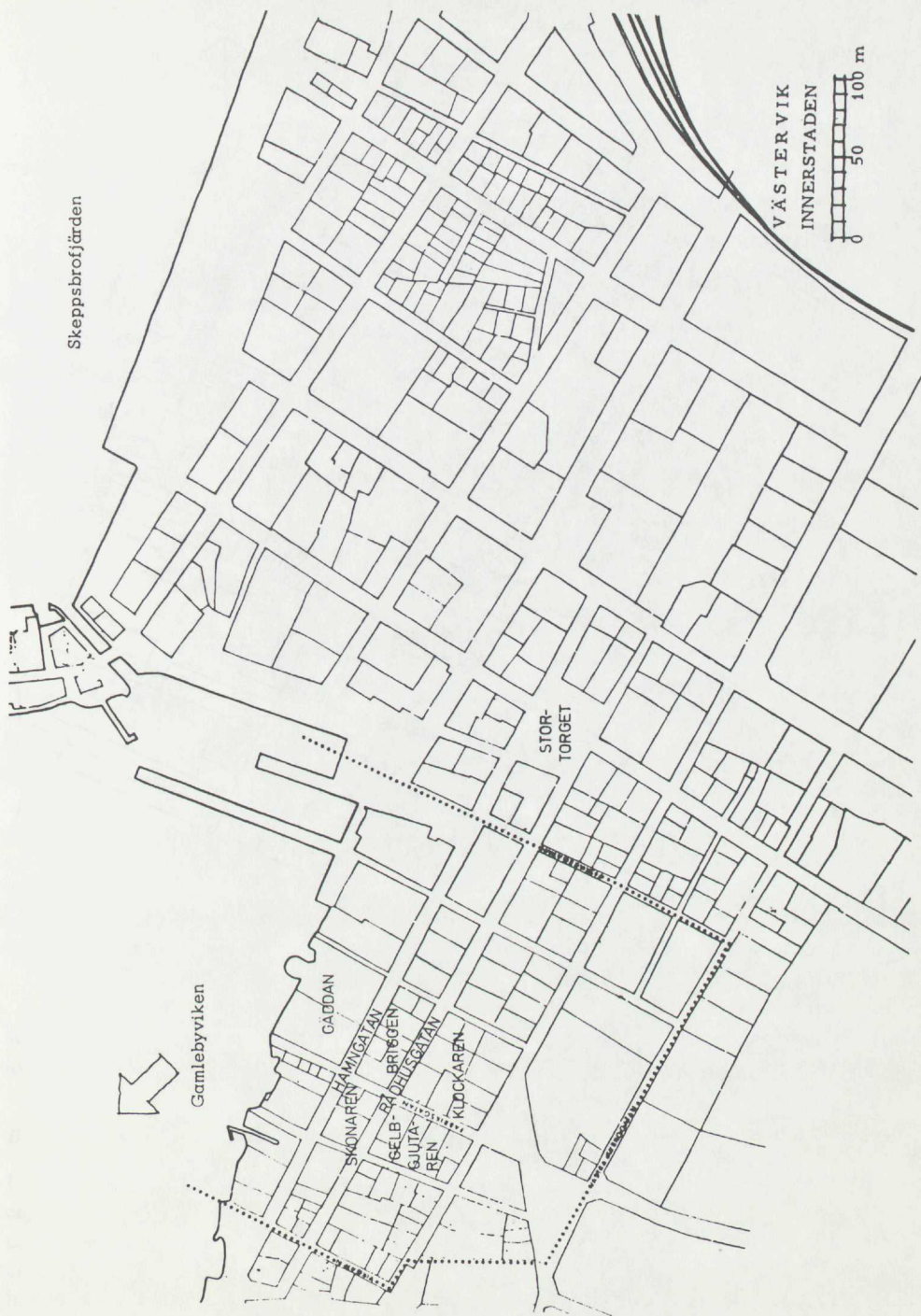


Fig. 1 Innerstaden i Västervik med Gamla Norr.

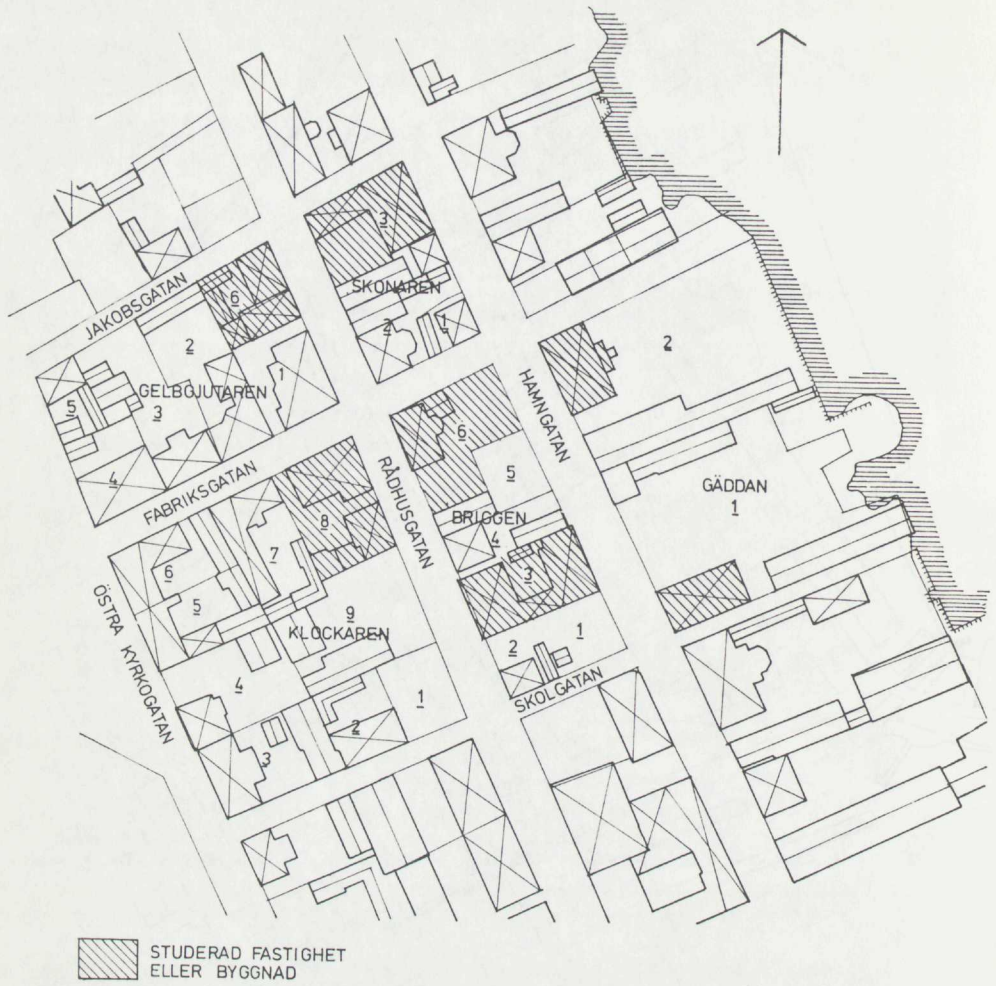


Fig. 2 Fastigheter som omfattas av projektstudien.

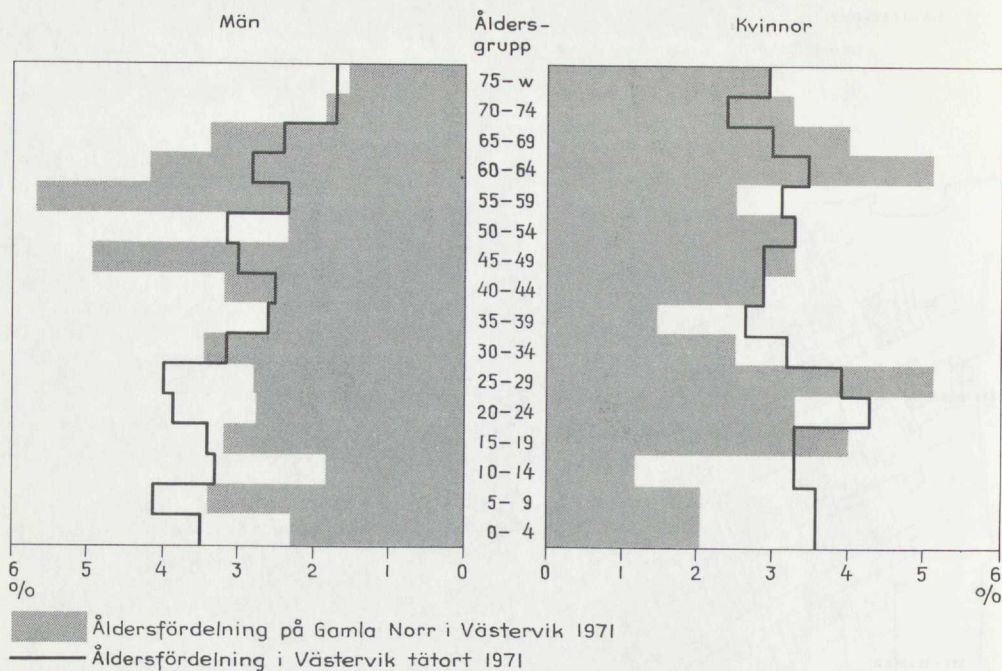


Fig. 4 Åldersfördelningen på Gamla Norr

bör emellertid påpekas att det inte är ovanligt att gruppen pensionärer utgör över 30 % av befolkningen i områden avsedda att saneras.

Inkomstförhållandena för befolkningen i Gamla Norr skiljer sig inte nämnvärt från befolkningen i riket i övrigt. Vad pensionärer beträffar finns det fler inkomstagare här med taxerad inkomst över 20 000 kr. än i riket i övrigt (tablån på s. 143).

Arbetsätt

För samtliga byggnader — ingående i studien — föreligger ombyggnadsritningar i skala 1:100. Ritningsmaterialet består av planer, fasader och sektioner före och efter ombyggnad, teknisk beskrivning, rumsbeskrivning och besiktningssprotokoll. Detta, jämte resultat av okulär besiktning, har utgjort bakgrundsmaterial för kostnadsbe-

räkningar. Kostnaderna har därefter "finansierats" med olika låneformer varvid hyres- eller boendekostnader kunnat framtas. Beroende på lånens konstruktion kan kostnaderna fördelas på kostnadsbärare.

En förutsättning för ombyggnadsprojekteringen har varit att åstadkomma modern standard i alla lägenheter och samtidigt ta antikvariska hänsyn vad gäller inredningsdetaljer och planlösningar. Den lägsta utrustningsstandard som förekommer är således egen toalett, dusch och kök med tre kokplattor, ugn, 60 cm kylenhet samt diskbänk på 140 cm. Denna lägsta standard förekommer blott i något enstaka fall och då i smålägenheter.

För byggnader där bl. a. en speciell rumsindelning konstituerar det kulturhistoriska värdet har omdisponeringar undvikits eller begränsats. Detta förhållande har i något fall inneburit att ovanliga storlekar

Inkomstförhållanden för befolkningen i Gamla Norr

Inkomst kr	Alla inkomsttagare		Personer över 67 år	
	Riket	Gamla Norr	Riket	Gamla Norr
0— 9 999	28 %	29 %	59 %	64 %
10 000—19 999	26 %	31 %	28 %	18 %
20 000—	46 %	40 %	13 %	18 %

på rum förekommer. Eventuella avvikelser som lutande golv eller icke lodräta väggar som förekommer har i allmänhet ej åtgärdats. Vägghälsor, stuckatur, gamla dörrar och beslagning har genomgående behållits. Kakelugnar har endast i något undantagsfall rivits. De har behållits även om det inte går att elda i dem. Ljudisolering mellan lägenheter — speciellt bjälklag — har ägnats stor omsorg.

Vad byggnaden i övrigt beträffar har försvagade byggnadsdelar förstärkts eller ersatts på sådant sätt att husets karaktär bibehållits. Det innebär t. ex. att spröjsade fönster utbytts mot nya av samma storlek och utformning och att nya plåt- och fasaddetaljer efterliknar de äldre.

Vatten-, avlopps- och elinstallationer har ersatts eller kompletterats i den omfattning som vid okulärbesiktning bedömts nödvändig. Om tilläggsisolering kunnat göras utan större ingrepp i husens interiör eller exteriör har den utförts.

Orsaker till överkostnader

Vid genomgång av kostnadsberäkningarna för de studerade byggnaderna har i vissa fall konstaterats skador och komplikationer som lett till "merkostnader" jämfört med ett normalt ombygge. Dessa högre kostnader brukar i vanliga fall något oegentligt benämnas kulturhistoriska merkostnader och några exempel skall här anges liksom orsakerna till dem.

Ofta förekommer att de källarlösa husens grunder skadats av att gatunivåerna i Gamla Norr har höjts avsevärt under årens lopp. Därmed har ventilationen i grunden försvunnit eller försämrats sam-

tidigt som fukten ökar p. g. a. gatans högre nivå. Möjligheten att röta uppstår i bjälklag och syll är stor och har i vissa fall konstaterats. De skadade delarna måste ersättas, luftcirkulation garanteras och en ytligt liggande dränering utmed gatan anläggas.

Alla hus utom ett — ett plankhus — är gjorda av timmer, vilket sedan beklänts med panel eller reveterats. På vissa fasader har timret rötskadats genom att stuprör eller hängrännor under längre tid varit trasiga och fuktat fasaden. I dessa fall har i byggnadsbeskrivningen föreslagits att puts och panel demonteras och skadat virke där efter bilas bort.

På grund av läckage i takbeläggningen eller takluckor brukar vindsbjälklag och takstolar vara rötskadade inte sällan under ett takfönster, luckor e. dyl. Takstolarna brukar dessutom ha angrepp av husbock. Inte i något fall har i de studerade byggnaderna pågående angrepp konstaterats, utan skadorna härrör från angrepp kanske tiotal decennier tillbaka. De skadade stälлена har i förekommande fall endast förstärkts med nytt och impregnerat virke.

Fuktskador i bjälklag uppträder vidare i samband med genomgången av vatten- och avloppsrör. Speciellt utgör golvbrunnar svaga punkter i dessa sammanhang. Läckage i tätskikt uppstår lätt på grund av träbyggnaders större benägenhet att röra sig genom krympning och utvidgning.

Det bör påpekas att de ovan nämnda skadorna med åtföljande överkostnader inte i och för sig beror på att en byggnad är arkitekturhistoriskt intressant. Sådana kan drabba vilka gamla hus som helst, som behandlats felaktigt eller ej underhållits.

Vissa andra typer av "extra" kostnader kan däremot bero på att en byggnad är kulturhistoriskt intressant och därmed kräver speciell behandling för att behålla sin karaktär.

Hit hör — om man ser på interiören — kostnaderna för behandling och komplettering av vissa inredningsdetaljer såsom spegeldörrar, paneler, stuckarbeten, parkettgolv, kakelugnar o. s. v. Huruvida konstnärligt värdefulla detaljer, tapeter, målningar o. dyl. gömmer sig bakom paneler eller pappspänningar i de i denna studie ingående byggnaderna är inte bekant, men man kan troligtvis räkna med att finna sådant i fastigheterna Briggen nr 3 och Skonaren nr 3. Viss försening och fördyring kan därigenom bli följden.

Eftersom det främst är exteriörerna i en kulturhistorisk miljö som det stora flertalet människor har möjlighet att ta del av finns det anledning att kräva omsorg vid fasadbehandlingen. Bland fördyrande arbeten kan nämnas specialtillverkade fönstersnickerier, portar och plank m. m. Vissa fasaddetaljer såsom fönsterfoder, paneler, gesimser, etc. kräver ibland ålderdomliga virkesprofiler, som måste framställas för ändamålet.

Många av de moment, som har karaktär av restaureringsarbete, kräver dessutom stor yrkesskicklighet. Kostnaderna för det slaget av arbete ökar i takt med att tillgången på sådan arbetskraft minskar. I Västervik tycks det emellertid finnas ett ovanligt stort antal skickliga bygghantverkare.

Resultat av kostnadsberäkningarna

De åtta bostadshus som ingår i denna studie härrör från 1720-talet fram till år 1900. Byggnaderna uppfördes från början med mycket olika ambitioner. Några av husen har troligtvis tidigare stått någonstans på den omgivande landsbygden varifrån de flyttats innanför Västerviks hank och stör. Underhåll och ombyggnader har under åren varit av olika kvalitet. Kostnaderna för upprustning av husen varierar därför helt naturligt inom vida gränser. Det finns så-

ledes inget skäl att fastslå att ombyggnad och restaurering av kulturhistoriska bostadshus av trä a priori är kostsam.

Huruvida de utvalda byggnaderna är representativa i första hand för Gamla Norr i Västervik och i andra hand för träbebyggelse i andra städer kan diskuteras. I varje fall i jämförelse med omgivande bebyggelse på Gamla Norr är man benägen att ge de i studien ingående byggnaderna viss representativitet. Det bör i detta sammanhang nämnas att många av de äldsta och — enligt utsago av omdömesgilla personer på orten — sämsta husen redan rivits. Kvar är av allt att döma den bättre delen av husbeståndet.

Förutom byggnadernas nuvarande skick tycks byggnadernas storlek inverka på ombyggnadskostnaderna. Det finns flera förklaringar till att det förhåller sig så:

Stora hus är genomgående flerfamiljshus. I projekteringen har stor möda lagts ner i syfte att erhålla tillfredsställande brand- och ljudisolering mellan de skilda lägenheterna i en träbyggnad. Dessa åtgärder verkar fördyrande. Isoleringskraven är inte lika tvingande och invecklade i små hus som ofta består av endast en eller två bostäder.

En bidragande orsak till viss fördyring av några av flerfamiljshusrestaureringarna hänförs sig till de ombyggnader som genomfördes på 1920- och 1930-talen. Den lägenhetsindelning som därvid tillkom skadade husens stommar svårt.

Endast en byggnad är halvmodern, resten är omoderna. Dock finns vatten, avlopp och toalett inom varje fastighet.

Det allmänna underhållsskicket är sämre på de stora bostadshusen än på småhusen. Detta förhållande sammanhänger troligtvis med att ägarna själva bebor och underhåller de mindre husen medan det inte lika ofta är så i de större flerfamiljshusen.

Den typ av skador och komplikationer som tidigare beskrivits och orsakat fördyringar har i ett fall i stor omfattning drabbat en och samma byggnad, varför i det fallet höga ombyggnadskostnader erhållits. Tyvärr har alltför ofta enstaka byggnader

Blankett för kostnadsberäkning

	Mängd	Enhet	å pris	Kronor	Därav UH kronor	Anm.
<i>Rum 208</i>				7 160:—	2 625:—	
Bort köksinredn.	1	st	450:—	450:—	450:—	
Bort golvbeläggning	9	m ²	5:50	50:—	50:—	
Bort sockel	9	lm	2:—	18:—	18:—	
Bort taklist	12	lm	2:50	30:—		
Hård träf. skiva golv	11	m ²	12:50	138:—		
Linoleum	9	m ²	17:—	153:—	153:—	
Träsockel	5	lm	6:—	30:—		
13 mm gipsskiva tak	11	m ²	18:—	198:—		
Taklist	12	lm	5:—	60:—		
2''×2'' reglar vägg	25	lm	3:20	80:—		
13 mm gipsskiva vägg	7	m ²	13:—	91:—		
13 mm spånskiva vägg	4	m ²	16:—	64:—		
Skjutdörr	1	st	350:—	350:—		
Bänkskåp B=60 cm	3	st	155:—	465:—	465:—	
Bänkskåp B=40 cm	1	st	140:—	140:—	140:—	
Bänkskåp B=20 cm	1	st	90:—	90:—	90:—	
Bänkskåp B=50 cm	1	st	170:—	170:—	170:—	
Bänkskåp B=80 cm	1	st	170:—	170:—	170:—	
Bänkskiva L=100 cm	1	st	75:—	75:—	75:—	
Bänkskiva L=60 cm	2	st	55:—	110:—	110:—	
Väggskåp B=80 cm	1	st	180:—	180:—	180:—	
Väggskåp B=60 cm	3	st	145:—	435:—	435:—	
Fläktskåp	1	st	185:—	185:—		
Kylskåpskåp	1	st	300:—	300:—	300:—	
<i>Rum 209</i>						
Bort golvbeläggning	3	m ²	5:50	17:—	17:—	
Bort sockel	9	lm	2:—	18:—		
Bort dörr	2	st	40:—	80:—		
Igensättn. öppn. d:o	2	st	100:—	200:—		
Rivning mellanvägg	3	m ²	25:—	75:—		
13 mm gipsskiva bef. vägg	5	m ²	15:—	75:—		
13 mm gipsskiva bef. tak	3	m ²	18:—	54:—		
Taklist	7	lm	5:—	35:—		
Hård träf. skiva golv	3	m ²	12:50	38:—		
Plastmatta sockel	3	m ²	38:—	114:—	114:—	
Plastmatta vägg	6	lm	10:—	60:—		
Plastmatta golv	13	m ²	25:—	325:—		
Duschtröskel L=120 cm	1	st	55:—	55:—	55:—	
			Trsp	12 338:—	5 802:—	

av denna karaktär fått stå kostnadsmodell för kulturhistorisk bebyggelse i största allmänhet och därmed fört skevt eller oriktigt stoff till diskussionerna i dessa frågor.

Kostnadsberäkningarna har utförts på blanketter redovisade på s. 145—146. På den vänstra blanketten redovisas mängder, å-priser och därav härledda delkostnader. De kostnader som är att hänföra till underhållsåtgärder har dessutom förts i särskild kolumn. Orsaken till detta kommer att anges längre fram i denna framställning.

Blanketten på s. 146 visar ett exempel på sammandrag av mängder och kostnader. Ett sådant sammandrag har gjorts för varje objekt i denna studie.

Tablån på s. 147 utgör en sammanfattning av resultatet från kostnadsberäkningen. Varje objekt är redovisat uppdelat på kostnadsposter. Den högsta ombyggnadskostnaden härrör från en byggnad av högt kulturhistoriskt värde. Det är dock inte detta som nämnvärt höjer kostnaderna utan en rad olyckliga omständigheter bl. a. röta, insekts-

Sammandrag

Kvarter Briggen 3

Hustyp Flerfamiljshus

Våningsyta 482 m²

Lägenhetsyta 360 m²

Volym 2 750 m³

Yteffektivitet 75 %

Antal lägenheter: 7 st., varav 1 rok: 3, 2 rok: 2, 3 rok: 2, 4 rok:

	Produktions- kostnad	Kostnad/m ² ly	Varav under- hållskostnader utgör
Byggnadsarbeten:	122 000:—	339:—	51 500:—
Målning:	28 000:—	78:—	18 000:—
El:	23 000:—	64:—	12 000:—
VVS:	20 000:—	56:—	4 500:—
Summa	193 000:—	537:—	86 000:—
Moms 9,89 %	19 000:—	53:—	8 500:—
Proj. och kontroll	20 000:—	50:—	
Summa	230 000:—	640:—	94 500:—
Ingångsvärde:	35 000:—/97:—/m ² ly		

angrepp, dålig planlösning från en modernisering för 30 år sedan och ett avsevärt eftersatt underhåll. Huset råkar dessutom vara ovanligt stort.

Den lägsta kostnaden per m² ly härrör från en liten byggnad med halvmodern standard och enkel planlösning som i stort bibehållits.

Den genomsnittliga ombyggnadskostnaden på 882 kr per m² ly ligger drygt 100 kr över den "normala" för orten enligt lokala byggmästares uppfattning men håller sig under högsta tänkbara låneunderlag som länsbostadsnämnden kan godkänna.

Försök har gjorts att uppskatta de odiskutabelt kulturhistoriskt betingade merkostnaderna för sådana detaljer som plank med lövsågningsarbete i stället för trådnätsstängsel, spröjsade fönster i stället för ospröjsade, rekonstruktion av pilasterförsedda putsade fasader i stället för helt släta, specialframtagna läktprofiler i stället

för standardprofiler o. s. v. Viss försening p. g. a. antikvariska hänsyn har medräknats. De merkostnader som föranleds av ovan nämnda typer av arbete varierar mellan 4 och 13 % av ombyggnadskostnaderna.

Under en ombyggnad utförs visst arbete som är att betrakta som underhållsarbete. Således kan en stor del av de nya yt-skikt — inom- och utomhus — som byggnaden förses med, betraktas som underhållsarbete. Samma sak gäller för utbyte av fönster, dörrar, skåpinredning, rörstomar, elsystem, sanitetsporlin etc. Då utbyten delvis är att betrakta som förbättring får — enligt skattereglerna — emellertid inte denna del medräknas. Av sammanställningen (på s. 147) framgår att underhållsandelen av produktionskostnaden i genomsnitt utgör 38 %. Nuvarande skatteregler medger — vid deklaration av "annan fastighet" (ej en- och tvåfamiljshus) — att skattskyldig som under visst beskattningsår

Sammanfattning av resultatet från kostnadsberäkningen

Väningsyta: 2 856 m² Genomsnittligt ingångsvärde: 180 kr/m² ly

Lägenhetsyta: 2 202 m²

Yteffektivitet: 77 %

Volym: 10 640 m³ Antal lägenheter: 34 1 rok: 10, 2 rok: 15, 3 rok: 6, 4 rok: 3.

Objekt	Kostnader för				VVS	Proj. och kontroll	Moms	Summa produktionskostn.	Därav underhåll	Kostn./m ² ly
	Byggh. arb.	Målning	El							
Briggen 3	122 000	28 000	23 000	20 000	20 000	19 000	230 000	94 500	640	
Briggen 6	44 000	11 800	10 000	8 200	7 000	7 000	88 000	35 650	551	
Gelbgjutaren 6	47 000	7 000	3 000	7 000	6 000	6 000	76 000	30 000	800	
Gläddan 1+2	579 000	35 000	39 000	51 000	35 000	71 000	810 000	287 000	1 261	
Klockaren 8	235 000	30 000	54 000	30 000	20 000	32 000	401 000	144 000	809	
Skonaren 3	209 000	32 000	31 000	15 000	20 000	28 000	335 000	155 000	739	
Summa	1 236 000	143 800	160 000	131 000	108 000	167 000	1 946 000	746 000	882	
Genomsnittlig kostnad kr/m ² ly samt procent av prod.kostn.	560:— 70 %	65:— 8 %	73:— 9 %	59:— 7 %	49:— 6 %	76:— —	882:— 100 %	310:— 38 %	— —	
Högsta och lägsta kostn. kr/m ² ly	900—275:—	74—55:—	109—32:—	79—33:—	63—40:—	—	1 261—551:—	340—224:—	1 261—551:—	

haft kostnader ej understigande 6 000 kronor för reparation och underhåll av fastighet får efter eget val göra avdrag för kostnaderna vid taxering för beskattningsåret i fråga eller för något av de två närmast följande beskattningsåren. Dessa avdrag kan under vardera av tre på varandra följande år uppgå till 100 kronor per m² lägenhetsyta eller lika mycket som hyresintäkterna på denna yta under ett år.

Dessa avdragsmöjligheter kan ha stor betydelse om fastighetsägaren är en fysisk person med huvudsakliga inkomster från annat än fastighetsförvaltning. Juridiska personer t. ex. ett byggföretag kan troligtvis inte utnyttja hela avdragsmöjligheten och allmännyttiga företag har sina schablonavdrag.

I syfte att uppnå åtminstone halvmodern standard i samtliga bostäder och snygga upp husens exteriörer har ett begränsat förbättringsalternativ räknats fram. Det erfordras en insats av cirka 400 kr per m² ly eller 26 000 kr per lägenhet för att nå detta syfte. Inskränkningarna i lägenhetsutrustningarna sker i köken där för närvarande funktionsdugliga detaljer behålles. Några lägenheter får inte egen dusch- eller badmöjlighet och ljudisoleringskraven kan inte helt uppfyllas. I en del fall erhålls ändå så gott som nybyggnadsstandard.

Låneformer för ombyggnad

De statliga bostadslåneformer som prövas i denna studie är bostadslån för ombyggnad, upprustningslån, förbättringslån och nya låneformer framlagda i Kungl. Maj:ts proposition nr 1973: 21.

Bostadslån för ombyggnad kan utgå till alla kategorier av låntagare på samma villkor som vanligt bostadslån. Räntan på bostadslånet är f. n. (1973) 7,25 %. Lånet som löper på högst 30 år kan erhållas som paritetslån eller nominellt lån.

Upprustningslånet — egentligen "bostadslån för förbättring av flerfamiljshus" — följer delvis andra regler än ombyggnadslånet. Lånet är avsett för mindre höjning av standarden än den som krävs vid

ombyggnad av bostäder till nybyggnadsstandard. Längsta amorteringstid är 20 år och återbetalning sker efter 6,5 % ränta som ett annuitetslån. Detta lån utgår till alla låntagarekategorier på samma villkor som ombyggnadslånet men är avsett för hus som skall bestå under begränsad tid.

Ombyggnadslånet förutsätter i regel att underliggande kredit kan erhållas. Sådan kredit — uppgående till 70—80 % av pantvärdet — lämnas av privata kreditinstitut såsom enhetslån. Dessa lån utgör annuitetslån.

Förbättringslånet är avsett att täcka kostnaderna för hela moderniseringen av en lägenhet varför underliggande krediter inte är nödvändiga. Förbättringslånet utgår med 90 % till enskild person och 100 % till kommun eller allmännyttigt bostadsföretag. Det belopp som godkänns brukar sällan överstiga 30 000 kronor per lägenhet.

Räntan är fast och utgör 4 %. Amorteringstiden är högst 25 och lägst 10 år. Av beloppet kan högst 12 000 kronor per lägenhet utgöra räntefri stående del, vilken avskrivs efter 10 år. Lånet återbetalas som annuitetslån.

Förbättringslån kan utgå för upprustning *dels* av småhus vilka ägs eller nyttjas av sökande, som fyllt 60 år eller som är för tidspensionerade eller handikappade, *dels* av flerfamiljshus vilka ägs av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag och som antingen bebos av pensionärer eller motsvarande eller som skall rivas inom viss tid enligt kommunal plan. För *enskild sökande* gäller villkoret, att hans taxerade inkomst vid senaste taxering till statlig inkomstskatt inte får överstiga 15 000 kr i fråga om ogift och 21 000 kr beträffande gift låntagare. För *flerfamiljshus* utgår lån endast för lägenhet som inte är avsedd att tillgodose ett varaktigt behov. Förbättringslån kan beviljas såväl för allmän som mera begränsad upprustning.

Finansiering av ombyggnaderna

För att få en realistisk bedömning av finansieringen med statliga lån av ombygg-

		FEMTONDE ÅRET			
		FÖRSTA ÅRET		%	KR
		%	KR	KAP. UTG.	KAP. UTG.
882	BOST. LÅN 265:-			89,24%	78,70
617	ENHETS- LÅN 617:-	PARITETS- LÅN 5,9%	52:-		
0	INGÅNGSV. 180:-	OBUNDET 8,75%	16:-	OBUNDET	MINST 16:-
SUMMAN KAP UTG PER m ² ly OCH ÅR.			68:-		94:70

Fig. 5 Finansiering och kapitalutgifter med ombyggnadslån för flerfamiljshus som paritetslån (basannuitet 5,9 %). Allmännyttigt bostadsföretag. Uträknat i första resp. femtonde årets penningvärde.

		FEMTONDE ÅRET			
		FÖRSTA ÅRET		%	KR
		%	KR	KAP. UTG.	KAP. UTG.
882	EGEN IN- SATS 132:-			9%	12:-
750	BOST LÅN 133:-				
617	ENHETS- LÅN 617:-	TOPPLÅN 9%	12:-		
		PARITETS- LÅN 5,9%	44:-	89,24%	67:-
0	INGÅNGSV 180:-	OBUNDET 8,75%	16:-	OBUNDET	MINST 16:-
SUMMAN KAP UTG PER m ² ly OCH ÅR			72:-		95:-

Fig. 6 Finansiering och kapitalutgifter med ombyggnadslån för flerfamiljshus som paritetslån (basannuitet 5,9 %). Byggherren privat. Uträknat i första resp. femtonde årets penningvärde.

882	EGEN IN- SATS 88:- BOST LÅN 177:-	TIONDE ÅRET			
		FÖRSTA ÅRET		%	KR
794	ENHETS- LÅN 617:-	%	KR	KAP. UTG.	KAP. UTG.
617		KRAV 6,5%	6:70	KRAV 6,5%	6:70
		PARITETS- LÅN 6,6%	52:-	86,13%	68:30
	INGÅNGSV. 180:-	OBUNDET 8,75%	16:-	OBUNDET	MINST 16:-
	SUMMA KAP UTG PER m ² ly OCH ÅR		74:70	91:-	91:-

Fig. 7 Finansiering och kapitalutgifter med ombyggnadslån för småhus som paritetslån (basannuitet 6,6 %).

naderna i denna studie har en formell ansökan för varje projekt gjorts till länsbostadsnämnden i Kalmar län. Hyreskalkyler har upprättats mot bakgrund av de villkor som gäller för resp. lån.

En i detta sammanhang viktig uppgift är byggnadens ingångsvärde, dvs. det värde som fastigheten har före ombyggnad. Ett genomsnittligt värde för alla här behandlade byggnader utgör 180 kr per m² ly. Siffran baserar sig på indexreglerade fastighetsköp från de senaste 10 åren eller när något sådant köp inte förekommit taxeringsvärdet multiplicerat med 1,2, vilket anses vara den köpeskilling en seriös köpare är beredd att erlägga för fastigheten i befintligt skick.

Låneunderlaget har fastställts av länsbostadsnämnden till samma belopp som ombyggnadskostnaden, som uppgår till 882 kronor per m² ly för ombyggnad till nybyggnadsstandard och 400 kronor per m² ly för upprustning och förbättring. Ombyggnadslånet tas som paritetslån med en av länsbostadsnämnden fastställd basannuitet om 5,9 % och löptid 20 år.

Följande diagram och kalkyler avser att

400	BOST LÅN 120:-	%		KR
		KAP. UTG.	KAP. UTG.	
280	ENHETS- LÅN 280:-	BOST LÅN 9,01%		10:80
0	INGÅNGSV. 180:-	ENHETS- LÅN 8,41%		23:40
		OBUNDET 8,75%		16:-
	SUMMA KAP UTG UNDER 20 ÅR PER m ² ly OCH ÅR			50:20

Fig. 8 Finansiering av kapitalutgifter med upprustningslån om byggherren är ett allmännyttigt bostadsföretag.

400	FÖRBÄTTR. LÅN 400:- (26 000/1gh) (12 000/1gh) STÄNDE DEL	%		KR
		KAP. UTG.	KAP. UTG.	
0	INGÅNGSV. 180:-	FÖRBÄTTR. LÅN 7,43%		16:-
		OBUNDET 8,75%		16:-
	SUMMA KAP UTG UNDER 20 ÅR PER m ² ly OCH ÅR			32:-

Fig. 9 Finansiering och kapitalutgifter med förbättringslån för pensionärer.

visa finansieringen av 1 m² genomsnittlig lägenhetsyta. Ingångsvärdet förutsätts kunna placeras som obundet bottenlån efter ombyggnaden med 6,75 % ränta och 2 % amortering. Egen insats för privat byggherre täcks med ett topplån med 9 % ränta på 30 år. Förräntningskravet på egna insatsen för egna hem kan på grund av inflation m. m. sättas till 6,5 %.

Som framgår av fig. 5 och fig. 6 kommer kapitalutgifternas andel av hyran att ligga mellan 68 och 72 kronor. Därtill kommer driftskostnader på 28:— kr per m² ly, varför hyrorna, härledda ur kapitalutgifterna på de enligt ovan finansierade ombyggnaderna kommer att ligga mellan 96 och 100 kr per m² ly. Driftskostnaderna här och i följande exempel avser exkl. uppvärmningskostnader.

Fig. 7 visar finansiering av egna hem. Till beloppet 74:70 bör läggas en driftskostnad på 20:— kr per m² ly. Det blir således en kostnad på cirka 95:— kr. För egnahemsägare skall även marginalskatteeffekten av låntagarens ränteutgifter beaktas. Här förhåller det sig så att låntagaren i sin självdeklaration får dra av de verkliga räntekostnaderna för paritetslånet. För det statliga bostadslånet blir det 7,5 % av 177:— = 13:20 kr och för enhetslånet $617 \times 7,65 \% = 47:30$ kr, vilka belopp tillsammans blir 60:50 i räntor per m² ly.

Schablonintäkten av en villa i denna värdeklass utgör 2 % av taxeringsvärdet, som torde uppgå till 900:— per m² ly efter ombyggnaden. Schablonintäkten blir således 18:— per m² ly. Från dessa intäkter skall dragas räntekostnaderna vilka enligt ovan utgör 60:50; $(18-60:50) = -42:50$. Räknar man med en marginalskatt om 40 % blir effekten av denna $0,4 \times (-42:50) = -17:—$. Om man från de beräknade kostnaderna på 95:— drar 17:—, blir den verkliga boendekostnaden för en egnahemsägare 78:— per m² ly och år.

Som framgår av diagrammen (fig. 5—7) har länsbostadsnämnden i sin bedömning inte ansett sig kunna motivera att högsta löptid på bostadslånet tillämpats. Detta får till följd att basannuiteten höjs med 0,8 %

för flerfamiljshus och 1,3 % för egna hem och orsakar hyreshöjning på 8—10 kronor per m² ly första året.

För begränsade moderniseringsalternativ kan dels upprustningslån och dels förbättringslån för berättigade kategorier användas (fig. 8 och 9).

Som framgår av diagrammen blir kapitalkostnaden betydligt lägre vid dessa låneformer. Man skall givetvis då också ta hänsyn till att moderniseringen inte blir så omfattande och husets stomme inte så väl genomgången. Om man till de ur fig. 11 erhållna kostnaderna lägger 28:— kr. för drift när man dock en kostnad på omkring 80 kr. per m² ly, vilket får anses högt för den standard som erhålls. Beloppet skulle troligtvis inte stå sig vid en bruksvärdesprövning av hyran.

Fig. 9 som visar förbättringslånets kostnader ger däremot — för samma standard — en så pass låg hyra som 58 kronor per m² ly.

Speciellt i Västervik där kommunen är den största innehavaren av saneringsfastigheter bör lånet kunna komma till god användning vid ett första steg i en successiv modernisering.

Kostnadsbärare

De hyror — omkring 95 kronor per m² — som av kapitalkostnaderna att döma kommer att utgå vid ombyggnader till nybyggnadsstandard är lika höga som de hyror som erhöles vid den senaste totalsaneringen i Västerviks innerstad. Nettobostadskostnaden beror på de bostadstillägg som utgår. Kommunalt bostadstillägg till pensionärer med endast folkpension kommer att utgå med ett belopp omkring 40 kronor per m² och år beroende på lägenhetens storlek.

Medelinkomsten för de få barnhushållen i Gamla Norr är 23 000 kronor. Bostadstillägget beräknat på 1972 års tabeller skulle för ett tvåbarnshushåll bli 4 kronor och för ett trebarnshushåll bli 26 kronor per m²/ly och år. 40 % av dessa kostnader kommer att belasta kommunens budget.

I en liten kommun som Västervik med en

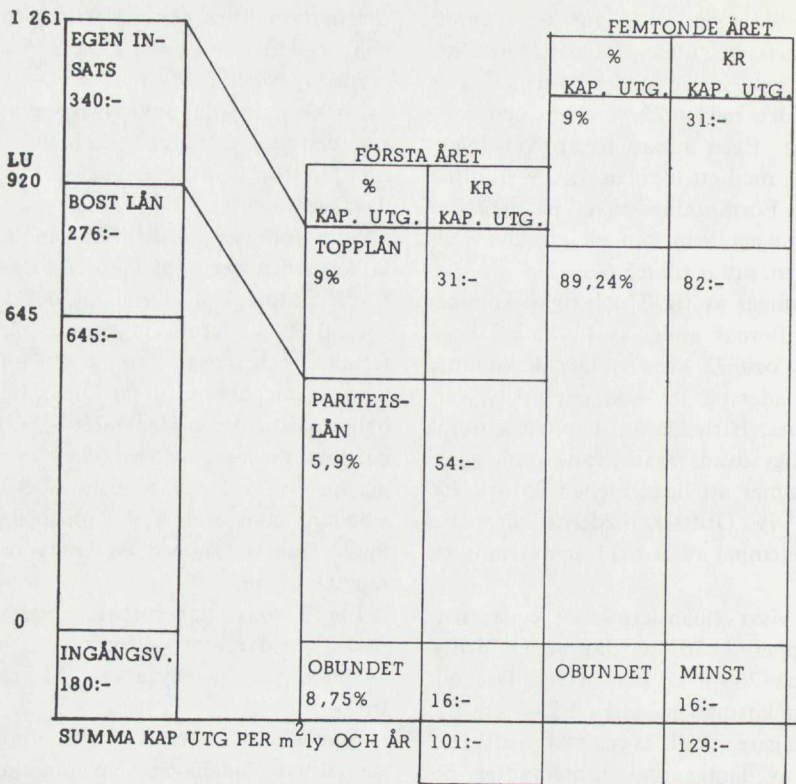


Fig. 10 Finansiering och kapitalutgifter med ombyggnadslån för flerfamiljshus som paritetslån (basannuitlet 5,9 %) och allmännyttigt bostadsföretag. Uträknet i första resp. femtonde årets penningvärde.

begränsad bostadsmarknad kan det bli svårigheter att under en kort tidsrymd utbjuda så många speciella och dyrbara bostäder, som lägenheterna i kulturhistoriskt intressanta hus lätt kan bli. Dock är det nödvändigt att största delen åtgärdas i större eller mindre omfattning inom de närmaste åren. Beståndet lägenheter av detta slag i centralorten Västervik uppskattas till knappt 400 st. eller 4,5 % av hela bostadsbeståndet. Det kan verka vara en blygsam del men kan orsaka kommunal-ekonomisk snedbelastning om de byggs om under en kort tidsperiod. Det förhållandet att drygt 30 % av det kulturhistoriska beståndet är enfamiljshus medför att denna kategori inte direkt belastar budgeten i kommunen. Mot bakgrund härav och om hänsyn tas till inkomstläget i Västervik och frekvensen av bidragsberättigade barn- och

pensionärshushåll kan man med en grov uppskattning påstå att varje kvadratmeter ombyggd kulturhistoriskt värdefull bostadslägenhet kostar kommunen årligen 3—6 kronor. Med motsvarande uppskattning för nyproduktionen torde varje kvadratmeter årligen kosta 6—13 kronor.

Sammanfattande synpunkter

Som tidigare påpekats är det viktigt att längsta möjliga löptid tillämpas på det statliga bostadslånet när det gäller den kulturhistoriska bebyggelsen. Praxis är tydligen att kortare amorteringstid tillämpas på äldre bostadsbebyggelse av trä. Det faktum att det — enligt saneringsutredningens rekommendationer — bör finnas kommunala garantier för kulturhistoriskt värdefulla byggnaders fortbestånd i bevaringsom-

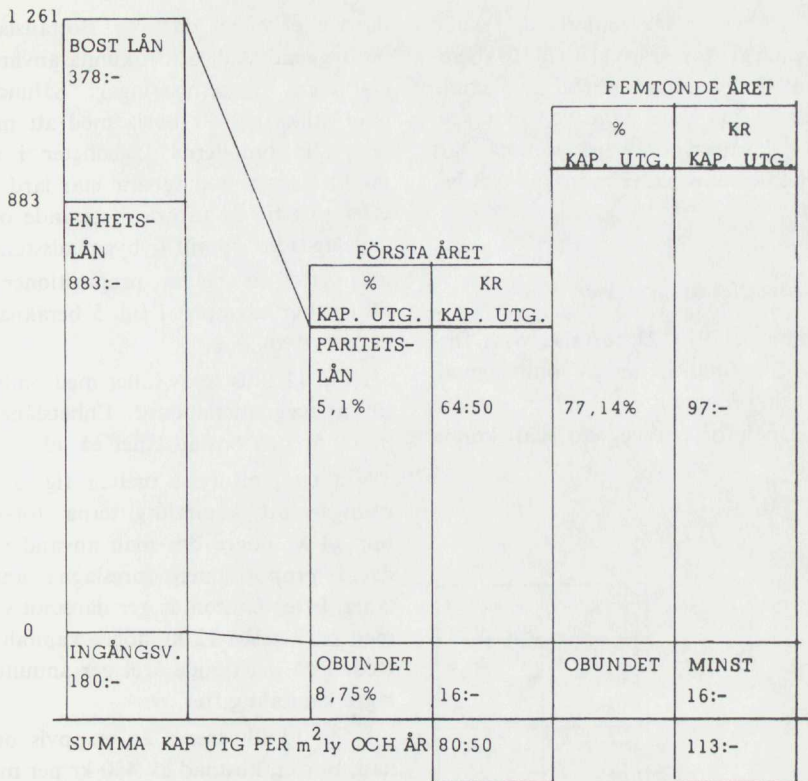


Fig. 11 Finansiering och kapitalutgifter med ombyggnadslån som paritetslån (basannuitet 5,1 %) och förhöjt låneunderlag (38 %) upp till produktionskostn. Allmännyttigt bostadsföretag. Uträknat i första resp. femtonde årets penningvärde.

råde, bör innebära att kreditriskerna är ringa i dessa sammanhang.

Problemen ställs på sin spets vid "normal" finansiering av det mest kostnadskrävande objektet i denna studie med en produktionskostnad på 1261 kr (fig. 10). Läger man i detta exempel till driftskostnaderna erhåller man en kvadratmeterhyra per år om 130 kronor vilket är oacceptabelt i en ort av Västerviks karaktär där högsta noterade hyra hösten 1972 var 96 kronor. Om man i finansieringsfallet i fig. 13 till en början tänker sig kunna sänka basannuiteten till 5,1 % skulle det innebära en hyressänkning med 9 kronor.

En annan möjlighet att få ner hyreskostnaderna är att begära förhöjning av låneunderlaget med motivering att byggnaden är kulturhistoriskt märklig. Av fig. 11 framgår att det krävs en höjning med

38 % för att täcka produktionskostnaderna. Med basannuiteten 5,1 % får man en av kapital- och driftskostnader betingad hyra på cirka 110 kronor per m² ly och år.

En annan hyreshöjande faktor är det så kallade ingångsvärdet. Det faktum att inte någon form av tomtkostnader ingår i låneunderlaget för statligt bostadslån för ombyggnad gör att det kan bli problem med att belåna ingångsvärdena till rimliga villkor, speciellt i tider med kreditrestriktioner. När det gäller fastigheter som har varit i en ägares hand under en längre tidsperiod är inte detta problem så överhängande eftersom lägre förräntningskrav på inbestående "egen insats" kan vara motiverat.

Om man — som i fig. 11 — tänker sig att ingångsvärdet, som i det här aktuella fallet ungefär motsvarar taxeringsvärdet,

kunde inrymmas i låneunderlaget, skulle hyran kunna sänkas från 110 till 103 kronor per m² ly. Ett sådant förfarande skulle givetvis omgärdas med garantier mot spekulation i ingångsvärden på samma sätt som produktionskostnader granskas och bedöms.

Ändrade finansieringsprinciper

I proposition nr 1973: 21 föreslås vissa förändringar för finansiering av ombyggnad. De är i korthet följande.

Bostadslånet för ombyggnad skall kunna

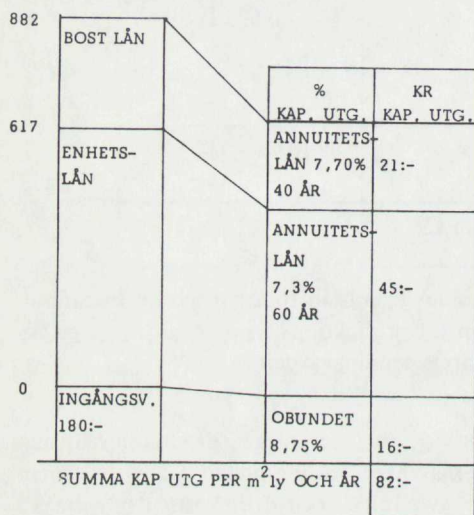


Fig. 12 Finansiering och kapitalutgifter med ombyggnadslån för flerfamiljshus som annuitetslån. Byggherren allmännyttigt bostadsföretag. Uträknat i första resp. femtonde årets penningvärde. Jfr fig. 5.

utgå som annuitetslån med en amorteringstid på ända upp till 40 år mot nuvarande maximalt 30 år. Det sk upprustningslånet föreslås bli avvecklat. I stället för detta lån tänkes bostadslånet för ombyggnad i dylika fall kunna utgå med varierande amorteringstid dock högst 30 år eftersom slutresultatet av ombyggnaden inte blir nybyggnadsstandard utan endast lägsta godtagbara stan-

dard eller något däröver. Bostadslånet för ombyggnad skall också kunna användas för etappvisa moderniseringar. Sålunda kan man tänka sig att börja med att modernisera alla omoderna lägenheter i ett hus upptill lägsta godtagbara standard för att efter t ex tio år utföra resterande ombyggnadsåtgärder upptill nybyggnadsstandard.

I syfte att belysa propositionens lånesystem har exemplet i fig. 5 beräknats efter detta system.

I fig. 12 illustreras fallet med ombyggnad till nybyggnadsstandard. Enhetslånet löper på 60 år och bostadslånet på 40 år.

Vid en jämförelse mellan fig. 5 och 12 framgår att kapitalutgifterna första året blir 14 kr högre om man använder sig av det i propositionen föreslagna annuitetslånet. Efter femton år ger däremot systemet med paritetslån 12 kr högre kapitalutgifter. Redan på det tionde året ger annuitetslånet lägre kapitalutgifter.

I fig. 13 illustreras en etappvis ombyggnad. För en kostnad av 480 kr per m²ly och år beräknas gott och väl lägsta godtagbara standard kunna uppnås i det bostadsbestånd som ingår i denna studie. Detta belopp skall jämföras med 882 kr per m² för att uppnå nybyggnadsstandard. Eftersom moderniseringsåtgärderna är begränsade kan — på enhets- och bostadslånet — endast 40 års resp. 25 års amorteringstid erhållas.

Efter 10 år görs de resterande åtgärderna för att uppnå nybyggnadsstandard. Dessa åtgärder — som idag skulle kosta 400 kr — kostar om tio år — p. g. a. kostnadsstegringar — cirka 520 kr. Från och med år elva kan enligt propositionen lånen med kort amorteringstid omvandlas till enhets- och bostadslån med maximala löptiden om 60 resp. 40 år. Resultatet i form av kapitalutgifter kan jämföras med fig. 5 och 12. Man har under tio år en låg hyra men trots det en acceptabel standard. Det femtonde året ligger kapitalutgifterna 8 kr högre än i alternativet i fig. 12 men drygt 4 kr lägre än i fig. 5. En avsevärd fördel med den etappvisa ombyggnaden är att evakuering kan undvikas.

ETAPP 1

UPPRUSTNING TILL LÄGSTA GODTAGBARA STANDARD.

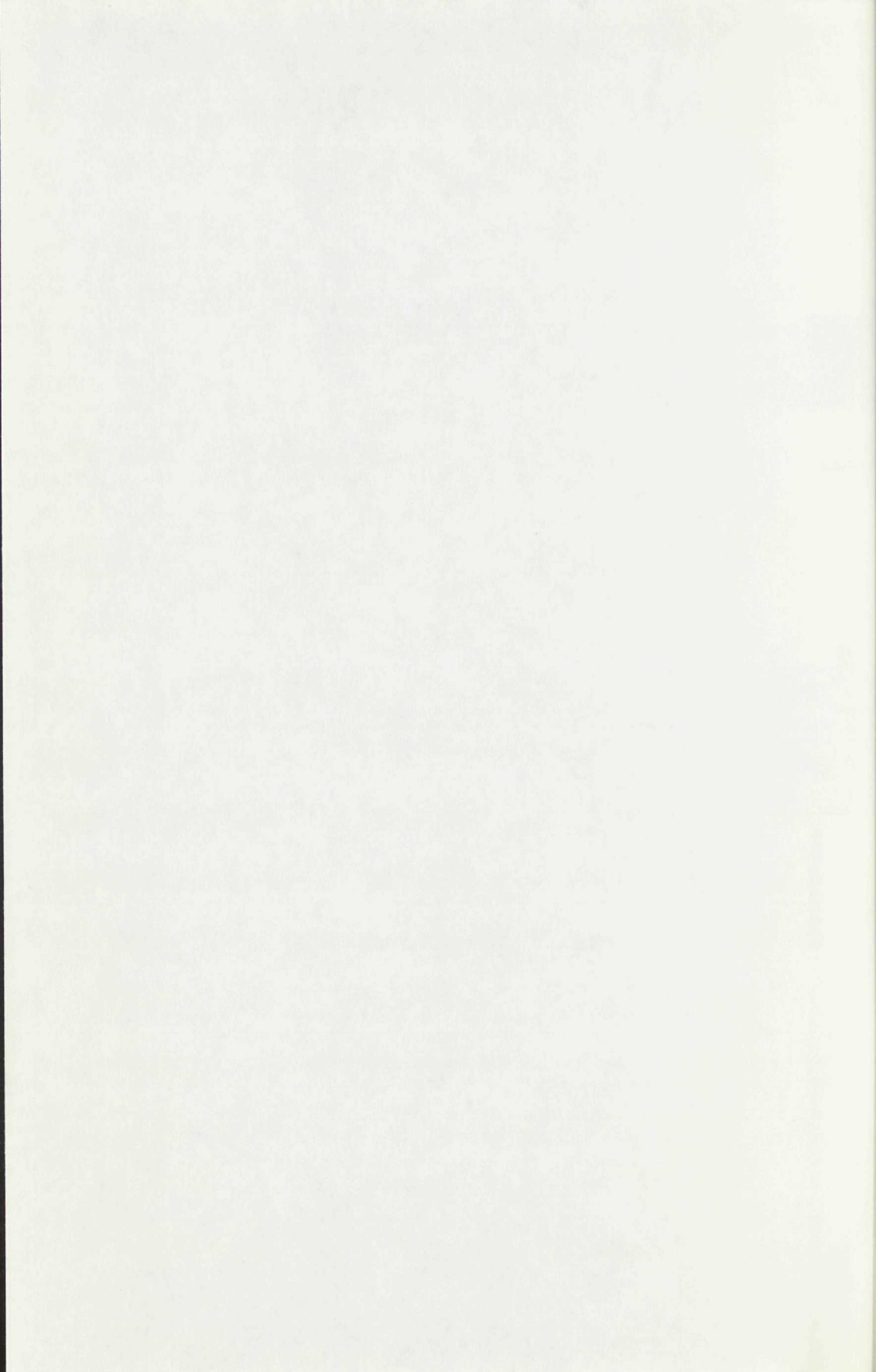
		FÖRSTA TILL TIONDE ÅRET	
		% KAP. UTG.	KR KAP. UTG.
480	BOST LÅN 130:-	ANNUITETSLÅN 8,42% 25 ÅR	11:-
336	ENHETSLÅN 336:-		
		ANNUITETSLÅN 8,06% 40 ÅR	27:-
0	INGÅNGSV. 180:-	OBUNDET 8,75%	16:-
SUMMA KAP UTG PER m ² ly OCH ÅR			54:-

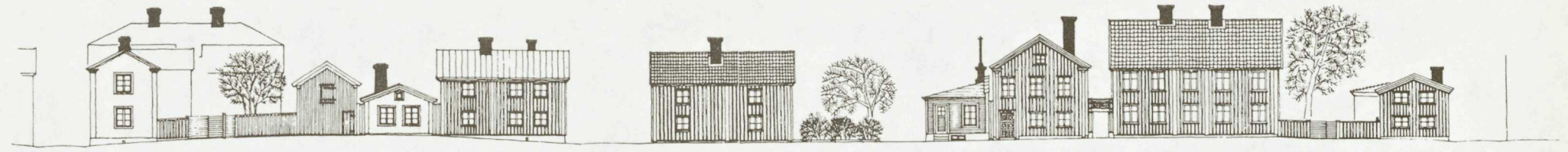
ETAPP 2

RESTERANDE OMBYGGNADSÅTGÄRDER UPPTILL NYBYGGNADSSTANDARD

		ELFTE TILL FEMTONDE ÅRET	
		% KAP. UTG.	KR KAP. UTG.
1 000	BOST LÅN 300:-	ANNUITETSLÅN 7,7% 40 ÅR	23:-
700	ENHETSLÅN 700:-		
		ANNUITETSLÅN 7,3% 60 ÅR	51:-
0	INGÅNGSV. 180:-	OBUNDET	MINST 16:-
SUMMA KAP UTG PER m ² ly OCH ÅR			90:-

Fig. 13 Finansiering och kapitalutgifter med ombyggnadslån för flerfamiljshus som annuitetslån. Etappvis ombyggnad. Byggherren allmännyttigt företag. Uträknat i första resp. femtonde årets penningvärde. Jfr fig. 5 och 12.





Jakobsgratan

Skonaren 3

Skonaren 2

Fabriksgatan

Briggen 6

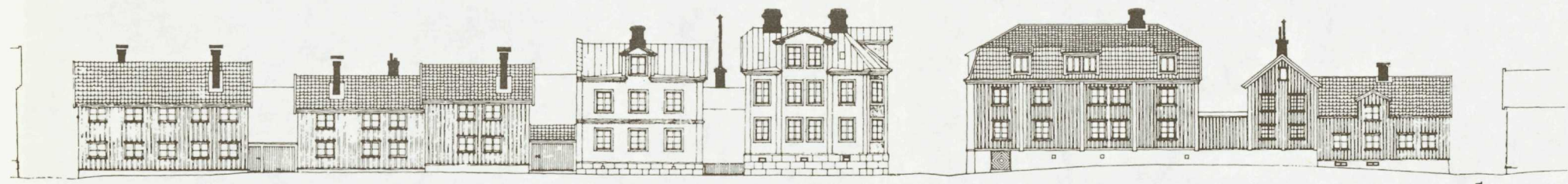
Briggen 4

Briggen 3

Briggen 2

Skolgratan

Elevation av Rådhusgatans östra sida.



Skolgratan

Klockaren 1

Klockaren 9

Klockaren 8

Fabriksgatan

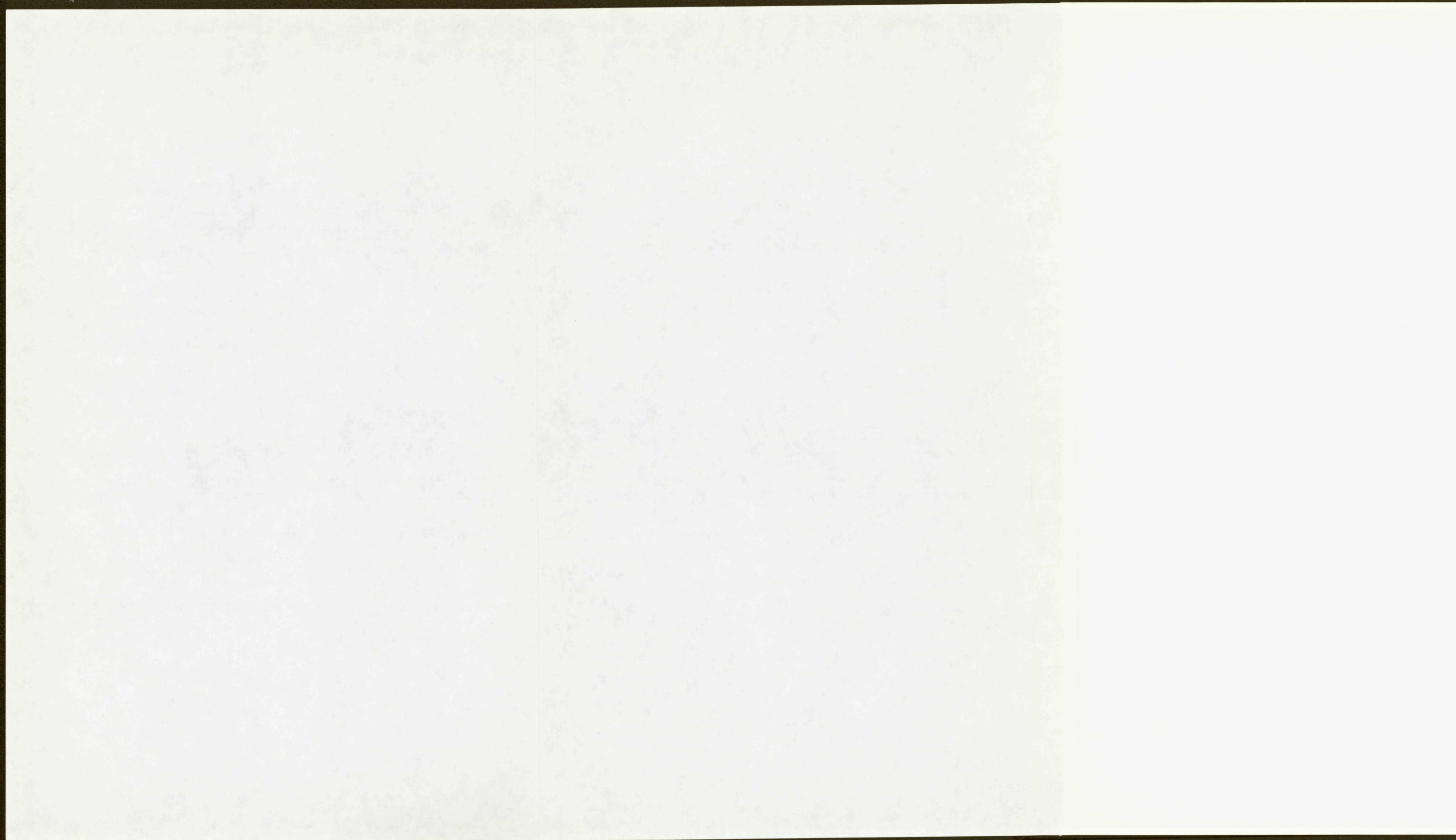
Gelbgjutaren 1

Gelbgjutaren 6

Jakobsgratan

Elevation av Rådhusgatans västra sida.

Trähuspartier på Gamla Norr i Västervik.



Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Snyltningsbrott och sjukförsäkringsmissbruk. [13]
Utsökningsbalk. Utsökningsrätt XII. [22]
Bättre överblick över lagar och andra bestämmelser.
[23]
Unga lagöverträdare III. [25]
Lag och rätt i grundskolan. [26]

Finansdepartementet

Fastighetstaxering. [4]
Styrelserepresentation för bankanställda. Lagteknisk
översyn. [18]
Svensk ekonomi fram till 1977. [21]

Utbildningsdepartementet

Litteraturen i skolan. Separat bilagedel 4 till littera-
turutredningens huvudbetänkande. [1]
1968 års utbildningsutredning. 1. Högskolan. [2] 2. Hög-
skolan. Sammanfattning. [3] 3. Försöksverksamhet
med yrkesteknisk högskoleutbildning. [12]
Museerna. [5]
Radio i utveckling. [8]
Fortsatt uppsökande verksamhet för cirkelstudier inom
vuxenutbildningen. [9]
Reklamutredningen. Reklam III. Ställningstaganden och
förslag. [10] (Utkommer senare) Reklam IV. Reklamens
kostnader och bestämningsfaktorer. [11]
Samhället och filmen. Del 3. [16]
Teknisk översyn av studiemedelssystemet. [17]
TRU:s försöksverksamhet 1967—1972. [19]

Jordbruksdepartementet

Mål och medel i skogspolitiken. [14]

Handelsdepartementet

Kommunal planering och detaljhandel. [15]
Varudeklaration — ett medel i konsumentpolitiken.
[20]

Inrikesdepartementet

Trygghet i anställningen. [7]
Boendeservice 7. [24]
Sanering III. [27]

Industridepartementet

Data och näringspolitik. [6]

Kronologisk förteckning

1. Litteraturen i skolan. U.
 2. Högskolan. U.
 3. Högskolan. Sammanfattning. U.
 4. Fastighetstaxering. Fi.
 5. Museerna. U.
 6. Data och näringspolitik. I.
 7. Trygghet i anställningen. In.
 8. Radio i utveckling. U.
 9. Fortsatt uppsökande verksamhet för cirkelstudier inom vuxenutbildningen. U.
 10. Reklam III. Ställningstaganden och förslag. U. (Utkommer senare)
 11. Reklam IV. Reklamens kostnader och bestämningsfaktorer. U.
 12. Försöksverksamhet med yrkesteknisk högskoleutbildning. U.
 13. Snyltningsbrott och sjukförsäkringsmissbruk. Ju.
 14. Mål och medel i skogspolitiken. Jo.
 15. Kommunal planering och detaljhandel. H.
 16. Samhället och filmen. Del 3. U.
 17. Teknisk översyn av studiemedelssystemet. U.
 18. Styrelserepresentation för bankanställda. Lagteknisk översyn. Fi.
 19. TRU:s försöksverksamhet 1967—1972. U.
 20. Varudeklaration — ett medel i konsumentpolitiken. H.
 21. Svensk ekonomi fram till 1977. Fi.
 22. Utsökningsbalk. Utsökningsrätt XII. Ju.
 23. Bättre överblick över lagar och andra bestämmelser. Ju.
 24. Boendeservice 7. In.
 25. Unga lagöverträdare III. Ju.
 26. Lag och rätt i grundskolan. Ju.
 27. Sanering III. In.
-

Kronik. 1973

1. Lärarens yrke
2. Läger
3. Läkare
4. Läkarens yrke
5. Läkarens yrke
6. Läkarens yrke
7. Läkarens yrke
8. Läkarens yrke
9. Läkarens yrke
10. Läkarens yrke
11. Läkarens yrke
12. Läkarens yrke
13. Läkarens yrke
14. Läkarens yrke
15. Läkarens yrke
16. Läkarens yrke
17. Läkarens yrke
18. Läkarens yrke
19. Läkarens yrke
20. Läkarens yrke
21. Läkarens yrke
22. Läkarens yrke
23. Läkarens yrke
24. Läkarens yrke
25. Läkarens yrke
26. Läkarens yrke
27. Läkarens yrke

KUNGL. BIBL.
24 JUL 1973
STOCKHOLM

KUN
24 JUL 1966
STOCKHOLM