

BETÆNKNING

VEDRØRENDE

OMFANG OG
FINANSIERING AF BYGGEMODNINGS-
FORANSTALTNINGER

*Afgivet af en arbejdsgruppe
nedsat af boligministeren den 10. december 1971*

BETÆNKNING NR. 674

KØBENHAVN 1973

Indholdsfortegnelse

Indledning

1. Baggrunden for arbejdsgruppens arbejde	5
2. Arbejdsgruppens nedsættelse og opgave	5
3. Arbejdsgruppens sammensætning	5
4. Arbejdets tilrettelæggelse	6

1. afsnit:

Krav til byggemodningen.

5. Hjemmel og procedure	7
6. Planernes indhold	7
7. Særlige krav til det statsstøttede byggeri	8

2. afsnit:

Omfang og karakter af samt priserne på de enkelte byggemodningsforanstaltninger.

8. Beskrivelse af byggemodningsforanstaltningerne	9
a. Veje	9
9. Krav til vejanlæg	9
10. Trafiksikkerhed - Trafikadskillelse	9
11. De forskellige vejarter	9
12. Støjgener	10
13. b. Parkeringsarealer	10
14. c. Lege- og opholdsarealer	11
15. d. Kloakering	11
16. c. Vandforsyning	12
17. f. Vejbelysning	12
18. g. Varmeforsyning	12
19. h. TV-antenneanlæg	12
20. i. Renovationsanlæg	13
21. j. Civilforsvarsforanstaltninger	13
<i>Udgifterne til de enkelte byggemodningsforanstaltninger.</i>	
22. Det tilvejebragte oplysningsmateriale	13
<i>Bemærkninger til materialet.</i>	
23. Salgspriseme	16
24. Udenomsarealernes størrelse	16
25. Udgifterne til tekniske installationer	16
26. Baggrunden for de konstaterede udgiftsforskelle	17
27. Udgifterne til fjernvarmeanlæg og antenneanlæg	18
28. Kommunens »fortjeneste«	18
29. Særligt om udgifterne i almennyttigt boligbyggeri	18
30. Sammenfattende bemærkninger	18

3. afsnit:

Finansiering og udgiftsfordeling.

Finansiering.

a) Kommunale udstykninger	20
---------------------------------	----

31. Kommunal finansiering	20
32. Lån fra Statens Bygge- og Boligfond	20
33. Lån af midler fra frigørelses- og afståelsesafgift	20
34. Begrænsning i kommunernes investerings- og lånemuligheder	21
35. b) Private udstykninger	21
<i>Udgiftsfordeling.</i>	
36. Generelt	22
37. Vejbidrag	22
38. Udgifter til parkeringspladser	22

4. afsnit

Synspunkter vedrørende en eventuel ændret fordeling af byggemodningsudgifter.

39. Gældende praksis vedrørende fordeling af byggemodningsudgifter	24
40. Byggemodningsudgifternes størrelse	24
41. Byggemodningsudgifter som offentlige fællesopgaver	25
42. a) Vejanlæg	25
43. b) Parkeringsarealer	26
44. c) Lege- og opholdsarealer	26
45. d) Kloakering	26
46. e) Vandforsyning	26
47. f) Vejbelysning	26
48. g) Varmeforsyning	27
49. h) TV-antenneanlæg	27
50. i) Renovationsanlæg	27
51. j) Civilforsvarsforanstaltninger	27
52. Ændret udgiftsfordeling ud fra boligpolitiske synspunkter.	27
53. Standard- og normkrav til byggemodningsforanstaltningerne	28
54. Andre muligheder for at billiggøre byggemodningforanstaltningerne	28
55. Virkningerne af en eventuel omlægning af byggemodningsudgifterne.	29

BILAG

Bilag 1: Spørgeskema (oversigt over størrelsen og fordelingen af byggemodningsudgifter i forbindelse med opførelse af en <i>etageboligbebyggelse</i>)	31
Bilag 2: Spørgeskema (oversigt over størrelsen og fordelingen af byggemodningsudgifter i forbindelse med udstykning og bebyggelse af et <i>parcelhusområde</i>)	33

Baggrunden for arbejdsgruppens arbejde

1. I løbet af 1971 viste der sig ret betydelige udlejningsvanskeligheder i det almennyttige boligbyggeri. Vanskelighederne måtte bl. a. ses på baggrund af de indtrådte stigninger i byggeomkostningerne og den heraf følgende høje husleje i udlejningsbyggeriet. Forholdet medførte, at regeringen i folketingssamlingen 1971/72 satte ind med en række lovgivningsforanstaltninger til afhjælpning af disse problemer. Lovændringerne, der vedrørte lov om boligbyggeri og lov om boligsikring, gik hovedsageligt ud på en forbedring af reglerne om rentesikring til det almennyttige byggeri og øget boligsikring til hele udlejningsbyggeriet ved forhøjelse af ydelserne og udvidelse af kriterierne for at modtage boligsikring.

Regeringen igangsatte endvidere en undersøgelse af de almennyttige boligselskabers økonomiske forhold, principielt med henblik på en konstatering af påpegede forskelle på anskaffelsessummerne og lejen mellem det almennyttige og det private udlejningsbyggeri.

For nærmere at få belyst baggrunden for de stigende udgifter i boligbyggeriet og mulighederne for en eventuel nedsættelse og ændret fordeling af disse udgifter nedsatte boligministeren i december 1971 to arbejdsgrupper.

Den ene af arbejdsgrupperne fik til opgave på baggrund af udlejningsvanskelighedene at foretage en vurdering af pris- og standardniveau, der bør være retningsgivende ved tilrettelæggelse af nyt boligbyggeri. Denne arbejdsgruppe afsluttede sit arbejde i juni 1972 med afgivelse af Betænkning vedrørende det almennyttige byggeris priser, standard og udlejningsmuligheder (betænkning nr. 655).

Arbejdsgruppens nedsættelse og opgave

2. Den anden arbejdsgruppe, der blev nedsat den 10. december 1971, kom til at bestå af repræsentanter for boligministeriet og indenrigsministeriet. Arbejdsgruppen fik til opgave at fremskaffe et materiale til belysning af forholdene vedrørende omfanget og finansieringen af de udgifter - f. eks. til **veje**, trafikdifferentie-

ring, spildevandsafledning, rensningsanlæg, parkeringspladser o. lign. - som i øjeblikket belaster finansieringen af boligbyggeriet, og eventuelt pege på foranstaltninger, der kan lette boligbyggeriets udgifter.

Arbejdsgruppens undersøgelse skulle tage sigte på fordelingen af udgifterne til etablering af tekniske anlæg i forbindelse med opførelse af etagehus- og parcelhusbebyggelse, men ikke omfatte, hvad der normalt benævnes som bygningsforanstaltninger, hvorved eksempelvis forstås anlæg af kollektive trafikforbindelser og institutioner til offentlig service.

Arbejdsgruppen har på denne baggrund undersøgt byggemodningsforanstaltninger i form af anlæg af veje, kloaker, vand, el, fjernvarme, fællesantenneanlæg og fællesarealer, herunder arealer til parkering. Endvidere har gruppen medtaget materiale til belysning af udgifterne til renovation og bygningsmæssige civilforsvarsforanstaltninger.

Det var over for arbejdsgruppen oplyst, at regeringen, når det indsamlede materiale foreligger, ville overveje, om udgifterne til de forskellige byggemodningsforanstaltninger bør belaste det nye byggeris beboere i det omfang, det nu er tilfældet, eller om de bør betragtes som offentlige fællesopgaver og bæres af den enkelte kommunes beboere i fællesskab.

Arbejdsgruppens sammensætning

3. Arbejdsgruppen fik følgende sammensætning:

Fra boligministeriet:

Afdelingschef Axel G. Poulsen (formand)
Kontorchef Erik Jerslev
Kontorchef Johs. Sørensen.

Fra indenrigsministeriet:

Kontorchef J. B. Pileborg
Fuldmægtig Sv. E. Aaen.

Som sekretær for arbejdsgruppen blev udpeget sekretær Henning Christensen, boligministeriet.

Arbejdets tilrettelæggelse

4. Som grundlag for sine undersøgelser har arbejdsgruppen indhentet oplysninger om grund- og byggemodningsudgifter i kommuner med igangværende større byudvikling og om udgifternes fordeling på henholdsvis det offentlige og bygherren med henblik på en analyse af kommunernes jordsalgspriser og grundudgifter for de enkelte byggerier. Oplysningerne er indhentet ved udsendelse af to oplysningsskemaer, der er udarbejdet efter forhandling med Kommunernes Landsforening, og hvoraf det ene vedrører etageboligbebyggelse og det andet parcelhusbebyggelse. Skemaerne, der er optaget som bilag 1 og 2 til betænkningen, har været udsendt til 52 større kommuner, der blev udvalgt efter et byudviklingskriterium, herunder om de pågældende kommuner var tilknyttet et byudviklingsområde i henhold til den tidligere lov om regulering af bymæssige bebyggelser og den nugældende lov om by- og landzoner.

De udsendte skemaer er blevet besvaret af de fleste af de pågældende kommuner, men det fremgår af besvarelsene, at det har været vanskeligt for mange kommuner nøjere at specificere byggemodningsudgifterne og specielt de modningsudgifter, der indgår i salgsprisen ved salg af kommunalt ejet jord. De modtagne oplysninger har samtidig vist en meget stor spredning mellem kommunerne med hensyn til omfang og karakter af byggemodning, fordeling af modningsudgifterne og beregning af grundsalgspris. Denne spredning har bl. a. sammenhæng med den individuelle jordpolitik, der føres i de enkelte kommuner.

Skemaoplysningerne fra kommunerne er blevet suppleret med oplysninger fra allerede beroende materiale i boligministeriet og indenrigsministeriet, ligesom sekretariatet har indhentet mundtlige oplysninger fra de adspurgte kommuner og de enkelte ressortministerier.

Det materiale, der er tilvejebragt, har - som del fremgår af betænkningen - ikke kunnet give

en udtømmende analyse af de problemer, der er forbundet med gennemførelse af byggemodningsforanstaltninger. Undersøgelsen har vist, at byggemodningsopgaverne gribes forskelligt an i de enkelte kommuner, og at resultaterne i såvel teknisk som økonomisk henseende er stærkt varierende. En mere tilbundsående undersøgelse af forholdene ville være betydeligt mere arbejds- og tidskrævende, end arbejdsgruppen har haft mulighed for at gennemføre inden for de forudsætninger, gruppen har haft. Gennemførelse af en sådan omfattende undersøgelse vil iøvrigt efter arbejdsgruppens opfattelse have karakter af en forskningsopgave, som med udgangspunkt bl. a. i betænkningen kunne foretages f. eks. som led i den byplanforskning, der foretages af Statens Byggeforskningsinstitut. Undersøgelsen kunne have betydning for de videre bestræbelser for en effektiv og rationel gennemførelse af byggemodningsforanstaltninger.

Arbejdsgruppen har holdt 13 møder.

Resultatet af arbejdsgruppens undersøgelse og overvejelser indgår i betænkningens hovedafsnit. 1. afsnit indeholder en nærmere gennemgang af det lovmæssige grundlag for det offentlige krav til de enkelte byggemodningsforanstaltninger. 2. afsnit beskriver omfanget og karakteren af byggemodningsforanstaltningerne, og der er samtidig ved denne beskrivelse lagt vægt på særlig udgiftskrævende foranstaltninger. 2. afsnit indeholder endvidere angivelse af byggemodningspriser og prisforskelle for så vidt angår samme installationer af forskellig standard og kvalitet. I 3. afsnit redegøres for finansieringsgrundlaget, herunder lovgivningen om støtte i form af statslån til gennemførelse af byggemodning samt de former for udgiftsfordeling, der anvendes i de enkelte kommuner. I 4. afsnit er behandlet en række synspunkter vedrørende en ændret udgiftsfordeling og begrundelsen for såvel de hidtil fulgte principper som forskellige principper for en ændret fordeling.

København, den 4. januar 1973

Erik Jerslev J. B. Pileborg Axel G. Poulsen
(formand)

Johs. Sørensen Sv. E. Aaen

/ Henning Christensen

Krav til byggemodningen

Hjemmel og procedure

5. Hovedparten af byggemodningsforanstaltningerne, såsom vej, vand, kloak og fællesarealer, udspringer af de helt generelle krav til en bebyggelse, der er opstillet i udstykningsloven, byggeoven (og Københavns byggeov) og det dertil knyttede bygningsreglement. Således indeholder både udstykningsloven (§ 4) og byggeoven (§ 21) et ubetinget krav om, at der allerede i forbindelse med udstykningen skal være sørget for tilstrækkelig *vejadgang*. Endvidere skal der i henhold til byggeoven (§ 18) ved opførelse af en bebyggelse være sørget for tilfredsstillende og forsvarligt *spildevandsaflob* samt forsvarlig og tilstrækkelig *drikkevandsforsyning*. For det konkrete byggeri er kravene udmøntet og detaljeret i den lokale bygningsvedtægt, sundhedsvedtægten, en byplanvedtægt eller en bebyggelsesplan med hjemmel i byplanloven eller byggeoven.

Udover det helt principielle krav om vejadgang vil den kommunale bygningsmyndighed i forbindelse med godkendelsen af en udstykningsplan kunne stille krav vedrørende *udformningen af veje, stier og parkerings- og friarealer* samt beliggenhed, omfang og udformning af bebyggelsen i forhold til vej. Kravet kan stilles gennem et retningsplan for det pågældende område (byggeovens § 25) eller gennem en aftale med grundejerne som et alternativ til udarbejdelsen af en for grundejerne bindende byplanvedtægt for området. Hertil kommer den i udstykningsloven (§ 2) fastsatte pligt for landbrugsministeriet (matrikeldirektoratet) til at nægte godkendelse af en udstykning, når det er oplyst, at delingen eller den herved tilsigtede anvendelse af arealerne vil medføre noget, som er i strid med eller kræver godkendelse efter bestemmelser, som er fastsat i eller i henhold til gældende love.

Krav til bebyggelsens placering og udformning kan endvidere stilles gennem en af kommunen udarbejdet grundsælgerservitut, som ved deklaration tinglyses på de enkelte ejendomme. Sådanne servitutter kan også pålægges en ejendom ved den private grundejers eller grund-

sælgers foranstaltning. Private byggeservitutter kan ikke gyldigt stiftes, ophæves eller forandres uden bygningsmyndighedens samtykke (byggeovens § 4).

Byplanvedtægter og servitutter for parcelhusområder er i stort omfang udarbejdet og formuleret på grundlag af standarder, der for byplanvedtægternes vedkommende indholdsmæssigt har hjemmel i byplanlovens § 2. Det er alene byplanvedtægterne, der indholdsmæssigt er bundet af lovgivningen, hvorimod en betydelig større frihed gælder ved udformningen af servitutter. Endvidere tilkommer påtaleretten ved servitutter ofte også de private grundejere. Bestemmelserne i byplanlovens § 2, der daterer sig tilbage til 1938, har dog et sådant generelt tilsnit, at indholdet af byplanvedtægterne kan afpasses efter skiftende nyere og mere avancerede bebyggelses- og boligformer og byggemetoder.

Der er med andre ord givet det offentlige - kommunen, der udarbejder og vedtager byplanvedtægten eller bebyggelsesplanen, og boligministeriet, der godkender planen - et forholdsvis vidt spillerum med hensyn til valg af placering og udformning af bebyggelse og tilhørende veje og fællesarealer samt forholdet mellem selve bebyggelsen og det omliggende område.

I kommunerne betjener den tekniske forvaltning sig i vidt omfang af bistand fra private byplankonsulenter. Som led i den ministerielle godkendelsesprocedure foretages såvel en rent teknisk gennemgang af vedtægtens planlægningsmæssige indhold som en prøvelse af, om vedtægtens enkelte bestemmelser er i overensstemmelse med lovgivningens almindelige regler, og om der er grundlag for at imødekomme de indsigelser, der måtte være fremsat af de grundejere og andre rettighedshavere, som berøres af vedtægten.

Planernes indhold

6. For så vidt angår fastsættelsen af indholdet af en *byplanvedtægt*, står kommunerne for-

holdsvis frit med hensyn til detaljering og særlige former for raffinering af områderne.

Boligministeriet har udsendt en standardbyplanvedtægt, der nærmere beskriver indholdet af en byplanvedtægt samt angiver forslag til formulering af vedtægtens enkelte bestemmelser. Endvidere indeholder boligministeriets normalbygningsvedtægt standard for indhold og formulering af bygningsvedtægtens bestemmelser om inddelinger af kommunen i byggeområder efter anvendelsesformål.

I det *bygningsreglement*, der er udstedt i henhold til byggeloven, er indeholdt en række målnormer for f. eks. bebyggelsens omfang og beliggenhed og antal parkeringspladser til en bebyggelse. Herudover indeholder bygningsreglementet bestemmelser, der giver plads for en mere skønsmæssig vurdering fra såvel bygherrens som den planlæggende og godkendende myndigheds side. Er der særligt tale om etageboligområder til byggeri med statsstøtte, vil planlægningen være undergivet en yderligere vurdering, idet udgifterne til gennemførelsen af de planlægningsmæssige foranstaltninger vil indgå i en samlet bedømmelse af det økonomiske grundlag for hele bebyggelsen.

I de tilfælde, hvor en bebyggelse opføres på grundlag af en detaljeret *bebyggelsesplan*, kan den kommunale bygningsmyndighed, såfremt kommunens bygningsvedtægt afgiver den fornødne hjemmel hertil, godkende en overskridelse af områdets udnyttelsesgrad på indtil 30 pct. (byggeovens § 33).

Under forudsætning iøvrigt af overholdelsen af almindelige forvaltningsretlige og kommunalretlige grundsætninger er de *grundsælgerservitutter*, som kommunerne pålægger, alene bundet af bestemmelserne i byggeloven og bygningsreglementet, og kommunerne står derfor meget frit med udformningen. Hertil kommer, at servitutterne ikke skal konfirmeres af en overordnet myndighed - boligministeriet - i form af godkendelse eller stadfæstelse. På den anden side vil den påtaleret, som servitutterne tillægger kommunen og ofte en eller flere andre

offentlige myndigheder samt områdets grundejere, gøre det vanskeligt senere at foretage ændringer i bestemmelserne.

De nævnte forvaltningsretlige og kommunalretlige grundsætninger indebærer, at kommunen ikke ved pålæg af servitutter i forbindelse med grundsalg kan varetage privatøkonomiske interesser. Bestemmelser i sådanne servitutter om karakter og omfang af byggemodningsforanstaltninger og bebyggelsens udformning iøvrigt skal være saglige i henseende til byggemodningsvirksomheden og være pålagt ejendommen ud fra byplanmæssige hensyn. Kommunen må således ved udformningen og administrationen af servitutbestemmelserne respektere principperne om ligelig forvaltning og kan ikke ved klausuler, der tilgodeser private interesser, lovligt afskære sig fra at udnytte sine offentligretlige beføjelser i henhold til byplanlovgivningen og anden lovgivning.

Særlige krav til det statsstøttede byggeri

7. Hvor et *byggeprojekt* søges gennemført med statsstøtte, vil projektet bl. a. blive bedømt ud fra økonomiske hensyn, men de bevilgende myndigheder vil som led i deres bedømmelse også forlange visse på forhånd fastsatte niveauer i relation til byggeriets omfang og standard overholdt, ligesom de vil kræve, at grundudgifterne ikke overstiger en vis maksimal grænse, som man på grundlag af erfaringer med allerede opført byggeri i det pågældende område finder rimelig. Sådanne økonomiske hensyn fører i mange tilfælde til interessekollisioner mellem de planlæggende og de bevilgende myndigheder, og et eventuelt kompromis mellem de kolliderende planlægningsmæssige og økonomiske synspunkter kan da eksempelvis grundes på en forøgelse af byggeriets udnyttelsesgrad og/eller en overvæltning af en del af udgifterne ved gennemførelsen af de planlægningsmæssige foranstaltninger, såsom til friarealer, på kommunen.

2. AFSNIT

Omfang og karakter af samt priserne på de enkelte byggemodningsforanstaltninger

Beskrivelse af byggemodningsforanstaltningerne

8. Ved skemaerne, der er udsendt til kommunerne, jfr. bilag 1 og 2, er indhentet en kort beskrivelse af byggeriets byggemodningsforhold med særlig vægt på udførelsen af vej- og sti-anlæg - såvel eksterne - uden for selve bebyggelsen - som interne - og anlæg af parkerings- og opholdsarealer samt oplysning om, hvorvidt der ved byggemodningen er anvendt nyere principper som trafikadskillelse, særlige belysningsformer m. v.

Det fremgår af skemaoplysningerne, at der for ca. halvdelen af de undersøgte områders vedkommende - og dette gælder såvel etagebebyggelse som parcelhusbebyggelse — er gennemført forskellige grader af trafikadskillelse. I ca. 1/4 af de undersøgte områder er der endvidere etableret separat kloaksystem, el-kabelføring, parkbelysning, fjernvarme og fællesantenneanlæg.

Det indkomne materiale indeholder endvidere en række oplysninger, der kan illustrere karakteren af de enkelte byggemodningsforanstaltninger, der gennemføres ved etage- og parcelhusbyggeriet.

a. Veje

Krav til vejplanlægning

9. Lovgivningens generelle krav til etablering af vejadgang i forbindelse med udstykning og bebyggelse er omtalt under punkt 5.

Ved planlægningen af etagebolig- og parcelhusområder interesserer man sig i stadig stigende grad for vejenes placering i forhold til bebyggelsen. Stærke hensyn til f. eks. trafik-sikkerhed og støjfrihed for beboere gør sig gældende. Da de forskellige hensyn ved et byggeri hyppigt kolliderer, må der ofte foretages en prioritering af disse.

Trafiksikkerhed - Trafikadskillelse

10. Trafiksikkerhed opnås dels ved, at aktiviteter og funktioner placeres således, at trafikmængder og dermed konflikter og forstyrrelser

formindskes, og dels ved separering af forskellige trafikarter, således at konflikter mellem trafik med forskellige egenskaber udelukkes.

Det kan således nævnes, at man i en række tilfælde har søgt at undgå denne kollision mellem forskelligartet trafik ved etableringen af et omfattende sti-net inde i bebyggelserne til betjening af gående trafik fra boliger til butikcentre og skole. Sti-nettet krydser det øvrige trafiknet ved under- eller overføring. Endvidere er motorkøretøjer inklusive knallerter som regel afskåret fra at benytte sti-nettet. Eksempelvis kan henvises til bebyggelsen i Gullestrup ved Herning, der kommer til at omfatte ca. 4.200 boliger. Her er det interne trafiksystem opbygget således, at kun trafik med oprindelse og mål inden for byenheden benytter vejnettet, således at gennemkørende trafik undgås. Desuden er al gående trafik koncentreret på en »bygade«, der forløber hele Gullestrup rundt. Denne bygade er hævet en etage over bilsystemet og består af stier og småtorve i ubrudt fodgængerforbindelse med næsten alle boliger, fællesanlæg og en byfælle — et omfattende friareal placeret midt i bebyggelsen.

Udviklingen i de senere år er gået mere og mere i retning af, at by- og bebyggelsesplaner skal indeholde bestemmelser, der udlægger særskilte trafikårer til de forskellige trafikarter. Hjemmelen i byplanloven til udlægning af veje i byplanvedtægt eller bebyggelsesplan er særdeles rummelig og giver kommunerne stor frihed med udformningen. Den kommunale bygningsmyndighed er alene bundet af vejlovgivningens krav om vejes udlægsbredde og hjørneafskæring. Herudover vil kommunerne ved udlægning af veje og stier normalt kunne vælge frit mellem en række planlægningsmæssige standarder, der erfaringsmæssigt har vist sig bedst egnede, både med hensyn til trafiksikkerhed og betjening af et boligområde.

De forskellige vejarter

11. De omtalte vejsystemer er udlagt i eller i umiddelbar tilknytning til et boligområde. Der

er derfor for en stor del af vejenes vedkommende tale om private fællesveje. Offentlige veje ved eller i boligområder svarer normalt alene til de i lov om offentlige veje klassificerede kommuneveje.

De forskellige »boligveje« klassificeres i grader som primærveje, sekundærveje og fordelingsveje med kørehastighed over 50 km/t og uden cykel- og knallertrafik, eller som tilkørselsveje eller adgangsveje med hastigheder på højst 50 km/t, og for adgangsvejes vedkommende med tilladt gang- og cykeltrafik. Endelig er boligområderne forsynet med forskellige former for stier forbeholdt trafik af knallerter, cykler og fodgængere. Denne klassifikation er ikke lovbestemt, men der er alene tale om betegnelser, der er opstået som praktisk anvendelige indenfor byplanlægningen.

Inden for etageboligområder vil normalt alene blive udlagt fordelingsveje, tilkørsels- og adgangsveje samt stier. Ved fordelingsveje forstås veje, der betjener et helt kvarter med udefra kommende trafik. Tilkørselsveje, adgangsveje og stier udlægges til »lokal« trafik i selve kvarteret eller boligområdet.

Niveaufri skæringer og separering af de forskellige arter af veje og disses trafik anvendes i vidt omfang.

Der vil ofte være en kollision mellem bestræbelserne for at skabe trafiksikre opholdsarealer og beboernes ønske om etablering af adgangsveje med parkeringspladser anlagt så tæt som muligt ved boligernes udgange.

Støjgener

12. Støjgener opstår normalt fra det overordnede vejnet som fordelingsveje og de mere trafikerede sekundærveje, der forbinder bydele, og hvor disse sidste passerer tæt forbi boliger. Der kan dog også være tale om betydelige støjgener fra tilkørselsveje og adgangsveje samt parkeringsarealer i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelse. Støjdæmpning i relation til det mere overordnede vejnet kan foretages ved beplantning eller med jordvolde - eventuelt kombineret med beplantning - bygninger eller mure. Inden for en bebyggelse søges støjgenerne ofte undgået ved en hensigtsmæssig placering af vej- og parkeringsanlæg i forhold til bebyggelsen. Der kan dog i mange tilfælde blive tale om ret så vanskelige og kostbare løsninger, eksempelvis med fjernparkerer, særlige garageanlæg eller nedgravning eller indbygning af parkeringen i selve bebyggelsen.

Da planlægning af henholdsvis bebyggelse og vejanlæg ofte foretages af forskellige myndigheder med forskellige økonomiske og administrative hensyn at varetage, kan der opstå intersekollisioner, der kan stille sig hindrende i vejen for at opnå en række forudsatte mål i kommunen i henseende til trafikikkerhed og støjskyttelse.

b. Parkeringsarealer

13. De nærmere krav til antal parkeringspladser findes i bygningsreglementet, kap. 2.1.3. Ved enfamiliehuse skal udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler for hver beboelse, og ved etageboligbebyggelse skal parkeringsarealet mindst udgøre 1 ½ bilplads for hver selvstændig beboelse. For bygninger, der helt eller delvis anvendes til erhverv, skal parkeringsarealet godkendes af bygningsmyndigheden under hensyn til virksomhedens art, antallet af beskæftigede samt behovet for kudeparkering og lignende. Uden for ældre byområder skal der dog i almindelighed udlægges 1 bilplads pr. 50 m² bruttoetageareal. Er der tale om bygninger til særlige formål (bygningsreglementets kap. 2.1.3, stk. 4), såsom bygninger såvel som større lokaler til forretninger og kontorer, skoler, kirker og institutioner iøvrigt, godkender bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde parkeringsarealet under hensyn til bygningens anvendelse.

Bestemmelser om parkeringspladsernes udformning og placering findes i byplanvedtægter og bebyggelsesplaner. I sidstnævnte henseende er kommune og bygherre meget frit stillet.

I stort omfang har man hidtil søgt parkeringspladser placeret tæt ved boligernes indgange, hvilket for etageboligers vedkommende ofte vil sige imellem boligblokkene. Der opstår herved parkeringspladser på begge sider af de enkelte blokke. Tilbage bliver så kun smalle opholdsarealer langs pladserne, og indretningen bliver til skade for de mindste børn, for hvem der her naturligt skulle findes legesteder.

En løsning er det at etablere parkeringspladserne på centrale steder i umiddelbar forbindelse med adgangsvejene til bebyggelsen, eventuelt med hertil knyttet garagebebyggelse. Dette betyder imidlertid en vis gangafstand mellem bebyggelse og parkeringsplads. Man kan også løse parkeringsspørgsmålet ved at indbygge parkeringen i selve bebyggelsen, enten som **parke-**

ringskælder eller som parkering mellem søjer under bebyggelsen.

En stærkt voksende interesse for camping har voldt problemer for så vidt angår opstillingen af campingvogne i vinterhalvåret. Hyp-pigt vil beboerne i store etageboligområder søge at anbringe deres campingvogn på eventuelt overskydende parkeringspladser. Der opstår herved gener for den almindelige parkering. Ofte forbyder boligselskaberne derfor anbringelse af campingvogne på de almindelige parkeringspladser. Iøvrigt kan politivedtægten bringes i anvendelse i visse situationer, men der anvises ikke i bygnings- og planlægningslovgivningen løsninger på dette parkeringsproblem, og skal det klares i forbindelse med byggeriets planlægning, kan der blive tale om en væsentlig fordyrelse af byggeriet, som uvægerligt vil få virkning for samtlige beboere uanset eventuelt individuel opkrævning af opbevaringsafgift.

c. Lege- og opholdsarealer

14. Reglerne om en bebyggelses opholdsarealer findes i byggelovens § 32 og bygningsreglementets kap. 2.1.2. Der er tale om meget rummelige bestemmelser, der giver stor frihed ved den planlægningsmæssige udformning.

Indretning af særlig legeplads kræves ved bebyggelse til beboelse for mere end 8 familier. Derudover stilles der krav om, at opholds- og legearealerne adgangsmæssigt skal være trafik-sikre og placeres på arealer, der er solbeskin-nede og med mulighed for læ mod regn og blæst. Bygningsmyndigheden kan stille krav om beplantning og forsyning med bænke m. v.

Byplanlovens rammebestemmelser for indholdet af en byplanvedtægt (§ 2) stiller en kom-mune meget frit med hensyn til udformning og detaljering af en bebyggelses opholdsarealer. En begrænsning kan alene søges i den mulighed - indenfor et meget vidt spillerum - for kvali-tativ bedømmelse, der er tillagt den godkendende myndighed (boligministeriet).

Ved mindre bebyggelser vil der normalt kun blive etableret »nærlegeområder«, som hoved-sageligt er forbeholdt mindre børn, der kræver jævnlige opsyn. I større bebyggelser kan lege-pladserne differentieres efter børnenes alder og hermed også efter afstanden fra bebyggelsen. Man taler om »kvarterlegeområder« og »park-legeområder«. Parklegeområder forudsættes at skulle anvendes af børn fra flere bebyggelser, og der kan være tale om, at en kommune fore-

står planlægningen. Bygherren og kommunen står meget frit i dag med hensyn til valg af legeredskaber, lige fra de meget traditionelle sandkasser og gynger til boldspilbaner med op-stillede redskaber og skrammellegepladser med ansatte fritidspædagoger, der aktiverer børnene.

Medens det i ældre kvarterer ikke er ual-mindeligt, at legepladser anlægges, indrettes og drives af kommunerne, er det i nye kvarterer mest almindeligt, at legepladserne bekostes af bygherrene. I Rødovre kommune har Dansk almennyttigt Boligselskab taget initiativ til op-rettelsen af en byggelegeplads for alle børn bo-siddende i Rødovre kommune. Byggelegeplad-sens oprettelse og drift er finansieret af Rød-ovre kommune og staten.

En særlig arbejdsgruppe under boligministe-riet har i 1971 udarbejdet *en rapport med en række indstillinger vedrørende boligbebyggelsers opholdsarealer*, herunder legearealer. Arbejds-gruppen behandler nærmere spørgsmålet om be-hovet for og kravene til indretning af legeplad-ser samtidig med, at den undersøger, om de øn-sker, der kan opstilles i denne forbindelse, kan realiseres på grundlag af gældende lovgivning.

Det er ikke i rapporten nærmere belyst, hvilke udgifter en gennemførelse af arbejds-gruppens indstillinger vil indebære. En del af det i indstillingen foreslåede koster ikke mere, end der i almindelighed i dag afses. I denne forbindelse skal bemærkes, at legearealer i de fleste tilfælde ikke vil være dyrere at etablere end de haveanlæg, der ofte er alternativet, ligesom også legearealernes vedligeholdelse må antages at være mindre. Gennemførelsen af nogle af for-slagene vil utvivlsomt indebære visse merudgif-ter, hvis størrelse dog vil variere efter de kon-krete forhold.

Friluftsbade må normalt betragtes som en ren kommunal opgave, og de står som følge deraf til disposition for alle kommunens beboere. Der foreligger dog oplysning om et tilfælde, hvor der i en privat opført rækkehusbebyggelse er taget initiativ til indretning af swimmingpool. Der er her tale om huse til salg, hvor udgif-terne indregnes i salgsprisen.

d. Kloakering

15. I betænkningens punkt 5 er omtalt bygge-lovens helt generelle krav om en tilfredsstillende og forsvarlig ordning af afløbsforholdene i forbindelse med opførelse af en bebyggelse. De-taljregler vedrørende en kloakerings gennem-

førelse findes i vandløbslovens kap. XI, medens de tekniske regler for udførelsen må søges dels i kendelsen fra den landvæsenskommission, der behandlede kloakeringssagen, og dels i Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedrørende afløb fra ejendomme (afløbsregulativet).

Det er blevet praksis i de nyere byområder at anlægge separatssystemer med adskillelse af spildevands- og regnvandsafløb, således at byspildevandet ledes til rensningsanlæg, medens regnvand ledes direkte til en recipient.

Såvel de private grundejere som kommunen kan udføre spildevandsanlæg (kloakanlæg), men i praksis medvirker vedkommende kommune i langt det overvejende antal tilfælde, når det drejer sig om kloakanlæg for flere selvstændige ejendomme. Udgifterne til et kloakanlæg afholdes principielt af grundejerne, men kommunerne kan lægge penge ud ved offentlige anlæg. Reglerne for de privates bidrag fastlægges i en vedtægt, der udarbejdes af kommunalbestyrelsen og godkendes af vandløbsretten (landvæsenskommissionen).

c. Vandforsyning

16. Under betænkningens pkt. 5, er omtalt byggelovens krav om forsvarlig og tilstrækkelig drikkevandsforsyning som betingelse for opførelse af en bebyggelse. Byggeloven bestemmer i øvrigt, at drikkevandsforsyningen skal opfylde de nærmere bestemmelser herom i kommunens sundhedsvedtægt.

De egentlige detailregier om vandforsyning er indeholdt i lov om vandforsyning.

Vandværker, der rent teknisk kan være anlagt til behandling af enten grundvand eller overfladevand, etableres af det offentlige eller private. Etablering af vandindvindingsanlæg kræver for nogle mindre anlægs vedkommende tilladelse fra kommunalbestyrelsen, for større anlæg af landvæsenskommissionen.

For såvel offentlige som private vandværker er fastsat regulativer, der indeholder bestemmelser om gensidige forpligtelser værk og forbrugere imellem, herunder specielt i økonomisk henseende.

f. Vebelysning

17. El-forsyningen leveres af kommunale eller private **el-fordelingsforetagender**. De private fordelingsforetagender er for størstedelens vedkommende organiseret som andelsselskaber eller interessentskaber, medens aktieselskabsfor-

men er meget lidt udbredt. Fordelingsforetagender dannet som selvejende institutioner er ved at vinde udbredelse.

Etableringen af hovedledninger, transformatorer og stikledninger ind til selve bebyggelsen udgør en del af de øvrige byggermodningsforanstaltninger.

Omfang og art af vej- og stibelysning afhænger naturligt af trafikken karakter og omfang. Vebelysningen kan anlægges med enten luftlednings- eller kabelforsyning. Ved luftledningsforsyningen anvendes træmaster eller gittermaster, medens der ved kabelforsyningen anvendes parklygter og rørmaster. El-forsyning med kabler finder anvendelse i stigende grad.

g. Varmeforsyning

18. I nye boligområder leveres varme i stort omfang i form af fjernvarme enten ved fjernvarmeværker, hvor varmen fra en fælles central ledes til en større kreds af forbrugere - det være sig udlejningsejendomme eller parcelhuse - eller blokvarmeværker, hvor varmecentralen er opført af et boligselskab eller af en privat bygherre i sammenhæng med det pågældende byggeri og til forsyning af bebyggelsens lejere. Endelig kan der være tale om at et sådant blokvarmeværk tillige påtager sig varmforsyningen af et naboparcelhusområde eller til visse kommunale institutioner, såsom skoler og børneinstitutioner, der er tilknyttet den pågældende boligbebyggelse.

Organisatorisk kan der være tale om kommunale fjernvarmeværker, værker oprettet med kommunegaranti og rent private værker. Juridisk optræder værkerne hyppigt som andelsselskaber eller interessentskaber.

Større fjernvarmeanlæg sammenbygges ofte med forbrændingsanlæg.

Individuelle oliefyrringsanlæg til centralvarme er stadig den mest almindelige opvarmningsform i parcelhuse - men fjernvarmforsyning vinder indpas i stigende omfang. På dette område anvendes el-opvarmning også i større og større omfang, ikke mindst på grund af lave installationsomkostninger samt bestræbelser for at undgå forurening og den ofte irriterende støj, der er forbundet med oliefyrringsanlæg.

h. TV-antenneanlæg

19. Fællesantenneanlæg vinder stadig større udbredelse, såvel i etageboligområder som i parcelhusområder. Etablering af fællesantenne-

anlæg indebærer den fordel, at brugerne forholdsvis billigt kan modtage et større antal programmer, ligesom det giver mulighed for distribution af lokal kanal. Nye etageboliger er normalt »født« med fællesantenneanlæg, medens tilsvarende for parcelhusområders vedkommende kræver et initiativ fra grundejerne selv. eventuelt ved beslutning i en grundejerforening og eventuelt affødt af særlige servitutsbestemmelser, der forbyder individuelle anlæg i det pågældende område, principielt ud fra æstetiske hensyn.

Udviklingen kunne tænkes at gå i retning af yderligere centralisering af antenneanlæggene, således at disse kommer til at omfatte bykvarterer eller bydele, og installationen foretages på kommunalt initiativ.

i. Renovationsanlæg

20. Tidligere stillede man ikke særlige krav til renovationsanlæg eller krav om etablering af særlige renovationsanlæg i forbindelse med ny bebyggelse.

Renovation af husholdningsaffald betragtes nu i visse tilfælde som en del af de bygningsmæssige foranstaltninger, og i flere nye bebyggelser, f.eks. Gjellerup-planen (syd for Århus) og Farum Midtpunkt, er der taget et nyt system i anvendelse. Affaldet bliver her ved et »skrald-udsugningsanlæg« suget gennem rør fra de enkelte opgange til forbrændingsanstalt. Udgifterne til etablering af sådanne anlæg medtages regnskabsmæssigt som håndværkerudgift i byggeriets anskaffelsessum og betragtes med andre ord ikke som egentlige byggemodningsudgifter.

j. Civilforsvarsforanstaltninger

21. I henhold til lov om bygningsmæssige civilforsvarsforanstaltninger fastlægges, i hvilket omfang der i nye bygninger skal foretages bygningsmæssige foranstaltninger af hensyn til forebyggelse af følger af krigshandlinger, og de nærmere regler om udførelsen er givet i supplerende bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger.

Reglerne koncentrerer sig hovedsageligt om udførelsen af brandsikre etageadskillelser og etablering af beskyttelsesrum i ny bebyggelse på bygherrens bekostning. Der kan meddeles ejere af bebyggelse opført før lovens ikrafttræden påbud om at indrette beskyttelsesrum, dog med

mulighed for statstilskud til delvis dækning af udgifterne.

I eksisterende byområder, hvor boligbebyggelsen normalt vil være underforsynet med egne beskyttelsesrum, og hvor tillige behovet for offentligt tilgængelige beskyttelsesrum er størst, opføres og betales beskyttelsesrummene af kommunen og staten. Offentlige beskyttelsesrum opføres enten som fritliggende betondækningsgrave (bunkers) eller som kombinerede offentlige beskyttelsesrum i forbindelse med nybyggeri. I sidstnævnte tilfælde opnås tillige, at beskyttelsesrummene kan anvendes til fredsmæssige formål som f. eks. garager, parkering, lagre, gangtunneler m. v., hvilket til en vis grad kan reducere det offentliges udgifter.

Udgifterne til de enkelte byggemodningsforanstaltninger

Det tilvejebragte oplysningsmateriale

22. Under pkt. 8-21 er bl. a. på grundlag af oplysninger, der er indhentet fra kommunerne, foretaget en kortfattet beskrivelse af arten og karakteren af de byggemodningsforanstaltninger, der i dag gennemføres i forbindelse med opførelse af boligbyggeri, d. v. s. såvel parcelhusbyggeri som etagehusbebyggelse. 1 det materiale, der er indsendt af kommunerne vedrørende de to former for boligbebyggelse, er endvidere indeholdt oplysninger om priser på jord og de enkelte byggemodningsforanstaltninger. Oplysningerne foreligger dels i specifikationer over kommunernes salgspriser til private eller boligselskaber og dels i specifikationer af de byggemodningsudgifter, der afholdes af boligselskaberne i forbindelse med byggeriets gennemførelse.

Materialet viser en så stor spredning i hen-seende til karakter, omfang og priser på byggemodningsforanstaltningerne, at det ville være uden værdi at foretage nærmere beregninger på grundlag heraf med henblik på at belyse, hvad udgifterne ved de enkelte foranstaltninger normalt udgør, og på, hvad der kan betegnes som rimeligt. Materialet giver dog et vist billede af størrelsesordenen af udgifterne ved de forskellige foranstaltninger og variationerne heri. For etagebyggeriets vedkommende giver materialet også et vist indtryk af, med hvilken vægt grundudgiften indgår i byggeriets anskaffelsessum.

Ved en undersøgelse, som blev foretaget af boligministeriet i foråret 1971 af grund- og byggemodningspriser i hovedstaden og provin-

sen, baseret på oplysninger fra 5 provinskommuner og 4 københavnske omegnskommuner, blev det konstateret, at salgsprisen på kommunalt ejet jord til parcelhusbebyggelse incl. byggemodning i hovedstadsområdet lå på en gennemsnitspris på 110-120 kr. og i provinsen på 30-35 kr. pr. m². Differencen fremkom i såvel råjordsprisen som udgifterne til byggemodning. Forskellen må ses på baggrund af den almindelige tendens til betydeligt større grundpriser i hovedstadsområdet end i andre områder, men hertil kom, at der i hovedstadsområdet var tale om kommuner, som i de senere år har haft en betydelig udvikling i befolkningsmæssig henseende. De havde som følge deraf indirekte gennem jordprisindeksførelsen og på grund af markedsprisindeksførelsen - ud over udgifterne til byggemodning - også kunnet søge dækning for en del af udgifterne til den egentlige bymønstre, d. v. s. opførelse af skoler og iøvrigt institutioner til offentlig service. Det skal her tilføjes, at anvendelse af salgssummen til bymønstreforanstaltninger kræver tilsynsrådets samtykke. Salgssummen skal ifølge lov om kommunernes styrelse indgå i den kommunale jordfond. Til-

synsmyndighedens samtykke til anvendelse af jordfondens midler vil normalt kun blive meddelt på betingelse af, at beløbet tilbagebetales til jordfonden.

Den undersøgelse af byggemodningsforhold i 52 kommuner, som arbejdsgruppen har foretaget, har hovedsageligt koncentreret sig om provinskommuner, hvor differencen mellem priserne fra kommune til kommune har kunnet konstateres at være mindre end i ovennævnte sammenligning. I opstillingen nedenfor er for nogle udvalgte provinskommuner givet en oversigt over de samlede grundudgifter pr. m² grundareal i parcelhusbebyggelse (tabel 1) og pr. m² bruttoetageareal i etagebyggeri (tabel 2). Oversigterne viser relativt store udsving, der ikke umiddelbart synes at kunne have sin årsag i den enkelte kommunes beliggenhed og størrelse, forstået på den måde, at man finder de højeste m²-priser i de største byer. Når de samlede beløb til byggemodningsforanstaltninger i nogle tilfælde er lavere end de øjeblikkelige byggemodningspriser, skyldes det, at der er tale om byggerier, der er påbegyndt for op mod 5 år siden.

Tabel 1. Parcelhuse. Kr. pr. m² grundareal.

	Råjordpris på grund- arealer	Pris på råjord udlagt til veje o. lign.	Netto- råjordpris	Tekniske installa- tioner	»Kostpris«	»Fortjeneste« o. lign.	Salgspris
	1	2	3=1+2	4	5=1+2+4	6	7= 1+2+4+6
Esbjerg kommune	4,37	2,05	6,42	32,23	38,65	3,98	42,63
Vejle kommune	3,57	2,07	5,64	36,30	41,94	6,06	48,00
Fredericia kommune	6,96	2,52	9,48	11,15	20,63	3,37	24,00
Nykøbing F. kommune	9,52	2,32	11,84	10,70	22,54	4,41	26,95
Middelfart kommune	6,52	1,57	8,09	35,50	43,59	2,41	46,00
Helsingør kommune	11,05	1,99	13,04	28,05	41,09	17,66	58,75
Skelskør kommune	3,97	2,11	6,08	16,89	22,97	4,91	27,88
Munkebo kommune	5,18	2,73	7,91	13,15	21,06	3,79	24,85

Tabel 2. Etagebyggeri. Kr. pr. m² etageareal.

	Råjordpris	Tekniske installationer	»Fortjeneste« o. lign.	Salgspris	Byggemodnings- foranstaltninger, der ikke er indregnet i salgsprisen
	1	2	3	4=1+2+3	
Esbjerg kommune	11,83	5,98	10,17	27,98	91,18
Vejle kommune	5,80	36,00	14,79	56,59	86,46
Fredericia kommune	25,37	17,46	4,59	47,42	115,85
Roskilde kommune	77,30	51,38	31,85	160,53	90,51

Tabel 3. Salgspriser på jord til parcelhusbebyggelse i 5 jyske kommuner sammenlignet med udstykninger i de københavnske omegnskommuner Ballerup-Måløv, Torslunde-Ishøj og Farum.

	Esbjerg	Herning	Silkeborg	Billund	Vejle	Ballerup-Måløv ²⁾	Torslunde-Ishøj	Farum ³⁾
Rådordpriser:								
1. Brutto-m ² -pris	3.17	3.80	2.50	1.40	6.17	8.90	11.32	7.14
2. Netto-m ² -pris	4.91	5.25	3.80	1.68	7.27	14.35	18.45	12.70
Byggemodning:								
3. Vej	12.31	9.20	13.30	7.13	16.92 ¹⁾	2.18 13.10 (vejbelysning)	14.91 + 3.64 ³⁾	24.46 + 2.53 (vej- og stibelysning)
4. Kloak		3.18	(inkl. i post 3)	1.70	(inkl. i post 3)	4.40	13.82	19.53
5. Vand		0.72	0.70	1.10	0.24	2.25	1.94	2.77
6. El		1.10	1.25	1.10		3.06	2.18	2.56
7. Fjernvarme	3.00	4.20	3.25	4.20	4.00	6.69		12.31
8. TV-antenneanlæg				0.60	0.88			0.63
9. Anlæg af fællesareal	5.40		2.50			0.59		1.42
Omkostninger:								
10. Planlægning, honorarer m. v.		0.63		1.25	2.09	2.50	1.27	2.64
11. Renter og afgifter	1.80	(inkl. i post 12)	2.20	0.80	2.44	3.89	3.41	10.30
12. Omkostninger iøvrigt	2.56	10.62	2.50			1.77	3.34	9.05
13. Fortjeneste	(inkl. i post 12)	(inkl. i post 12)		1.14	(inkl. i post 11)	2.79	3.54	46.69
Samlet m²-pris i kr.	29.98	34.90	31.50	20.70	33.94	57.57²⁾	66.50	147.59

1 Heri inkluderet bidrag på 4 kr. pr. m² til anlæg af primærvej.
2 Udstykningen er foretaget i 1965. Ved aktuelle kommunale grundsalg fra den pågældende udstykning (Birkegård-Brøndgård) skønnes m²-prisen at kommunen til at ligge på ca. 114 kr., svarende til 80.000 kr. for en grund på 700 m².
3 Bidrag til overordnede fordelingsveje.
4 Udover den anførte m²-pris skal de enkelte grundejere betale følgende tilslutningsafgifter: Vand: 690 kr. - Fjernvarme: 1.380 kr. og el: ca. 350 kr. I disse priser er inkluderet moms.

Til yderligere belysning af størrelsesorden og variationer i byggemodningsudgifterne i de enkelte kommuner er ovenfor i *label 3* medtaget en samlet oversigt over salgspriser på kommunalt ejet jord til parcelhusbebyggelse i 5 jyske kommuner, sammenstillet med eksempler fra 3 københavnske omegnskommuner, hentet fra den allerede omtalte undersøgelse fra 1971 af grund- og byggemodningspriser.

Bemærkninger til materialet

Salgspriserne

23. Ved at sammenholde tabel 1 og tabel 2 fremgår det, at salgsprisen ved etagebyggeriet gennemsnitligt er noget lavere end for parcelhusbyggeriets vedkommende. Dette skyldes, at etagebyggeriet - i nærværende undersøgelse meget store byggeprojekter - i de fleste tilfælde selv foretager og afholder udgifterne til intern byggemodning i forbindelse med byggeriets opførelse.

Samtidig kan det konstateres, at udgifterne til byggemodning og dermed også byggemodningens omfang er betydeligt større i etagebyggeriet, som vist i tabel 2, må der for dette byggeri ud over beløbet under tekniske installationer også medregnes de byggemodningsudgifter, der ikke er indregnet i salgsprisen. Særlig omfattende og udgiftskrævende er i etagebyggeriet udlægning af veje og stier, parkeringsarealer og friarealer til ophold, leg og sport m. v.

Udenomsarealernes størrelse

24. På grundlag af kommunernes skemaoplysninger kan man — som det er gjort nedenfor på forskellig vis — illustrere forholdet mellem etageareal og udenomsarealer og variationerne heri mellem de enkelte kommuner. Der er ved beregningen set bort fra kriterierne for beregning af udnyttelsesgrad.

Gennemsnitlig ca. 85 pct. af *etagebyggeriets* grundarealer anvendes til udenomsarealer, forstået som arealer anvendt til vej-, parkerings- og fælles opholdsarealer. Oplysningerne viser dog også her betydelige variationer. Generelt betragtet er udenomsarealerne pr. bolig større, jo flere værelser der er i hver bolig. Udenomsarealerne har i det undersøgte materiale en størrelsesorden på mellem 150 og 230 m² pr. bolig og mellem 55 og 70 m² pr. værelse. Heraf udgør friarealer og stier for tre af de fem undersøgte områder omkring 80 pct., medens de for

ét udgør ca. 55 pct. af byggeriets samlede udenomsarealer.

Til belysning af den betydelige spredning kan nævnes, at der i materialet fra *Torslunde-Ishøj* kommune er de mindste udenomsarealer pr. værelse, nemlig 55 m², men ca. 81 pct. heraf er anvendt til stier og friarealer.

I materialet fra Roskilde findes de største udenomsarealer såvel pr. værelse som pr. bolig, nemlig henholdsvis 70 m² og 233 m². Samtidig er også en meget stor del heraf - 81 pct. - anvendt til stier og friarealer.

I *parcelhusområderne* svinger den samlede arealanvendelse pr. parcel mellem ca. 950 og 1.650 m². Heraf medgår mellem 20-30 pct. til vej-, parkerings- og opholdsarealer fælles for områdets beboere. Eksempelvis ligger arealanvendelsen til disse formål i materialet fra Helsingør, Middelfart og Nykøbing-Falster på ca. 20 pct., medens der i Vejle, Munkebo og Skælskør anvendes ca. 35 pct. af det samlede areal til vej, parkerings- og opholdsarealer.

Til den enkelte parcel anvendes således i de undersøgte tilfælde mellem ca. 30 m² og 420 m² til fælles friarealer og stier. I Skælskør anvendes ca. 28 pct. af det samlede areal til sådanne stier og friarealer, medens der i Middelfart kun anvendes 3 pct.

Udgifterne til tekniske installationer

25. Til belysning af de på grundlag af tabel 1 og 2 konstaterede forskelle i priserne på tekniske installationer har arbejdsgruppen indhentet supplerende oplysninger fra nogle af de pågældende kommuner. Af tabel 1 fremgår eksempelvis, at udgifterne til tekniske installationer for parcelhusområdet i Vejle ligger et godt stykke over tilsvarende udgifter i de undersøgte områder i de øvrige kommuner. Der er til gengæld i kommunens salgspris medtaget en fjernvarmeudgift på mellem 8.000-9.000 kr. pr. parcel. Udstykningsplanen følger de nyeste principper for trafikadskillelse, og området er udgiftsmæssigt med til at bidrage til vejnet (stamveje) og hovedkloakledning til rensningsanlæg uden for området. Detaljer som eksempelvis granitkantsten i stedet for betonkantsten influerer også på udgifterne til tekniske installationer. Ud over kommunens salgspris på 48 kr. pr. m² betaler de enkelte grundejere tilslutningsafgifter på 5.000-6.000 kr. for el, vand og fjernvarme. Kloakbidrag betales med 1 kr. pr. m³ forbrugt vand. Salgsprisen og dens beregning ligger iøvrigt på linie med kommunens

praksis i andre udstykningsområder. I et udstykningsområde i den tidligere Skibet, nu Vejle kommune ligger salgsprisen på 35 kr. pr. m², men herudover betaler de enkelte grundejere 11.000-12.000 kr. ekstra for fjernvarme, fællesantenneanlæg og vandtilslutning.

Af tabel 2 fremgår, at udgiften til tekniske installationer inkluderet i salgsprisen for jord til etagebyggeri i det undersøgte område i Vejle ligger relativt højt, på 36 kr. pr. m² etageareal. De heri indkluderede vejudgifter dækker anlæg af stamveje, som ligger uden for det egentlige boligområde, samt dækker udgifterne til parkeringsarealer for et butikscenter, der er knyttet til området, og som hovedsageligt betjener områdets beboere.

Udgiften for tekniske installationer i forbindelse med parcelhusudstyknngen i Esbjerg kommune ligger relativt højt med 32,23 kr. pr. m² grundareal, jfr. tabel 1. Kommunen har oplyst, at prisen nogenlunde svarer til gennemsnitsprisen ved udstykninger i kommunen. Der er tale om en meget avanceret udstykningsplan med stort arealforbrug til udlægning af veje, stier, torve og opholdsarealer, som igen medfører betydelige anlægsudgifter. De i salgsprisen indeholdte byggemodningsudgifter vedrører kun interne anlæg.

Udgiftsmæssigt gør det modsatte forhold sig gældende, for så vidt angår tekniske installationer ved Esbjerg kommunes salg af jord til etagebyggeri. Her er udgiften pr. m² etageareal helt nede på 5,98 kr., jfr. tabel 2. Kommunen oplyser, at beløbet alene er medgået til dækning af en meget beskeden andel af udgifterne ved anlæg af en offentlig vej samt rabatbeplantning ved denne vej.

Salgsprisen pr. m² for parcelhusområdet i Helsingør ligger med 58,75 kr. betydeligt over gennemsnitssalgsprisen for de i tabel 1 omhandlede kommuner. Som det ses af tabellen, ligger især poster som bruttoråjordspris og »fortjeneste« højt med henholdsvis 11,05 kr. og 17,66 kr. Den pågældende udstykning oplyses at være af traditionel karakter. Den forholdsvis høje salgspris svarer til den stærkt stigende markedspris på jord til bebyggelse i Helsingør. For så vidt angår byggemodningsforanstaltningerne, kan nævnes, at der her eksempelvis er tale om kabelanlæg med parkbelysning, hvorimod der ikke er gennemført et adskilt vej- og stisystem og ej heller installeret fjernvarme.

Vedrørende udgiften pr. m² etageareal for tekniske installationer i forbindelse med et

etagebyggeri i Roskilde, jfr. tabel 2, oplyser kommunen, at salgsprisen inkluderer alle externe anlæg som veje og hovedledninger for vand, kloak og fjernvarme helt frem til området. Endvidere har det formentlig haft betydning i fordyrende retning, at området ligger i udkanten af eksisterende bebyggelse i Roskilde.

Baggrunden for de konstaterede udgiftsforskelle

26. Differencen i priser på tekniske installationer i de undersøgte områder har således sin grundelse i en række forskellige forhold. Af stor betydning for udgiftenes størrelse er den forudgående planlægning og de krav, der stilles med hensyn til omfang og kvalitet af de enkelte byggemodningsforanstaltninger. Der tænkes hermed på krav, der går ud over bygge- og planlægningslovgivningens minimumsforskrifter, og visse standardkrav i henseende til udformning og kvalitet fra den godkendende myndigheds side.

Udlægning af veje, parkerings- og opholdsarealer kan være direkte baseret på en byplanvedtægt, der eventuelt yderligere er detaljeret i en bebyggelsesplan. Særlig fordyrende foranstaltninger vil det normalt være at gennemføre differentierede trafikanalæg med niveaufri skæringer og separering af de forskellige veje og disses trafik samt forskellige former for støjafskærmning.

Udgiftskrævende foranstaltninger er endvidere indbyggede parkeringsanlæg, enten som underjordisk parkering eller overfladeparkering.

Udgifterne til anlæg af en bebyggelses opholds- og legearealer, der i etagebyggeriet med grundudgifterne indgår i byggeriets anskaffelsesum under betegnelsen gård-, haveanlæg og hegn, varierer i betydelig grad fra bebyggelse til bebyggelse, alt afhængig af arealernes udformning og indretning med hensyn til eksempelvis beplantning og legeredskaber.

Udgifterne til anlæg af kloak, vand- og elforsyning vil være afhængig af, om der er mulighed for at tilslutte etagebebyggelsen eller parcelhusområdet eksisterende anlæg, eller om det herudover vil være nødvendigt at forny og udbygge eksisterende anlæg eller etablere helt nye anlæg. Der kan således blive tale om opførelse af nyt rensningsanlæg, vandværk, elværk m. v. Udgifterne til de her nævnte byggemodningsforanstaltninger indgår i den samlede modningsudgift, men således at der for såvel etageboliger som parcelhuse kræves særlige til-

slutningsafgifter. Disse afgifter kan for enkelte installationers vedkommende være af en størrelsesorden på op til 4.000 - 5.000 kr. Særligt fordyrende er f. eks. for vejbelysningens vedkommende opsætning af parkbelysning.

Udgifterne til fjernvarmeanlæg og antenneanlæg

27. Udgiften til installation af fjernvarme, der for det almennyttige boligbyggeris vedkommende ikke medtages under grundudgiften, afhænger af, om der er tale om tilslutning til eksisterende varmekværk, eller om der opføres et blokvarmekværk i tilslutning til den pågældende bebyggelse. Ved tilslutning til eksisterende varmekværk betales normalt et kontant indskud som bidrag til dækning af ca. 20 pct. af anlægskapitalen samt en særlig tilslutningsafgift. Denne afgift indgår normalt i etagebyggeriets anskaffelsessum og dermed i den almindelige finansiering ved langfristede lån. Ved parcelhusbyggeriet betales tilslutningsafgiften kontant ved siden af de samlede byggemodningsudgifter, men da adgangen til levering af varme indgår i ejendommens værdi, vil afgiften normalt også her indgå i den langfristede finansiering.

TV-antenneanlæg finansieres i etagebyggeriet over den samlede anskaffelsessum. I parcelhusområder opsættes antenneanlæg enten på initiativ af en grundejerforening eller kommunen. Finansiering og udgifter varierer alt efter, hvem der er initiativtager og antallet af brugere.

Kommunens »fortjeneste«

28. For så vidt angår den i tabellerne anførte fortjeneste, vil der være tale om et beløb, der indgår i kommunens jordfond, som er nærmere omtalt nedenfor under punkt 31. Da en række af de indsendte skemaer fra kommunerne ikke indeholder nærmere specifikation af de enkelte poster, udgør denne post i disse tilfælde en residualstørrelse, der kan indeholde en del af de allerede nævnte udgifter samt omkostninger i form af honorar til byplankonsulent, advokat-salær m. v.

Særligt om udgifterne i almennyttigt boligbyggeri

29. I det almennyttige boligbyggeri indgår råjordsprisen og de samlede byggemodningsudgifter under ét som grundudgift i byggeriets anskaffelsessum. Ved bedømmelse af grundudgiftens størrelse som forudsætning for statsstøtte opdeles grundudgiften i henholdsvis råjordspris

og udgifter til extern og intern modning. Der kan være tale om dækning fra kommunens side af en del af de eksterne modningsudgifter.

Forinden tilsagn om statsstøtte meddeles til et almennyttigt boligbyggeri, vil størrelsen af den samlede anskaffelsessum og de heri indkluderede grundudgifter blive bedømt under hensyn til den standard, der normalt accepteres i dette byggeri, samt byggeriets beliggenhed i relation til det gennemsnitlige niveau for grundudgifter i det pågældende område.

1 tabel 4 nedenfor er for en række byggerier i forskellige kommuner gengivet den godkendte samlede grundudgift med specifikation af dens bestanddele. Der er hovedsageligt tale om byggerier, der har fået *tilsagn om statsstøtte i 1971*.

Tabellen viser en betydelig forskel i grundudgiften fra 167 kr. pr. m²- etageareal op til 396 kr. pr. m- etageareal. Den høje grundudgift for nogle af de i tabellen medtagne byggerier kan ikke begrundes med tilsvarende høje beløbsposter på hver af de enkelte byggemodningsforanstaltninger i det pågældende byggeri. Visse modningsudgifter indgår med nogenlunde ens størrelser i de billigste og de dyreste byggerier.

Sammenfattende bemærkninger

30. Den under punkt 8-29 foretagne gennemgang og beskrivelse af omfanget og karakteren af diverse byggemodningsforanstaltninger og udgiftsrelationer hertil viser, som tidligere nævnt, ret betydelige variationer mellem kommunerne. Disse variationer går på flere led. At man i en kommune i et område går ind for en forholdsvis kostbar trafikadskillelse eller støjafskærmning er ikke umiddelbart ensbetydende med, at man iøvrigt tillægger andre foranstaltninger som f. eks. anlæg af arealer til ophold og parkering, belysning m. v. samme vægt ved fastsættelse af særligt avancerede krav til disse anlægs standard og kvalitet.

Variationerne går også på forskellig led med hensyn til spørgsmålet om, i hvor stort omfang grundejerne skal deltage i udgifterne til eksterne anlæg, herunder specielt offentlige veje, der er ai overordnet karakter og kun har en middelbar betydning for den enkelte bebyggelse.

Variationerne synes i det væsentligste at kunne begyndes med forskelligt ambitionsniveau og stadi i planlægningsmæssig hensende samt bebyggelsens placering enten i eller i tilknytning til et bestående byområde eller på det åbne land.

3. AFSNIT

Finansiering og udgiftsfordeling

Finansiering

a) Kommunale udstykninger

Kommunal finansiering

31. Ved byggemodning af kommunalt ejet jord bestemt til salg enten for etagehusbebyggelse eller parcelhusbebyggelse vil en stor del af byggemodningen blive foretaget og finansieret af kommunen inden grundsalget. Udgifter og omkostninger bliver herefter indkalkuleret i salgsprisen, og de hovedsageligt interne byggemodningsforanstaltninger - ved etagehusbebyggelse samtligte foranstaltninger inden for selve bebyggelsen og ved parcelhusbebyggelse i form af diverse stikledninger - der gennemføres i forbindelse med byggeriet, betales af bygherren.

Ud fra almindelige forvaltningsretlige principper om ligelig behandling af borgerne skal salgsprisen for kommunale grunde nogenlunde svare til markedsprisen i det pågældende område. Salg under markedsprisen ville give køberne af kommunale grunde en begunstigelse i forhold til købere af ikke-kommunale grunde.

Det hævdes ofte, at grundpriserne vil kunne påvirkes i nedadgående retning, såfremt kommunerne solgte til kostpris. Kommunernes udbud af jord udgør normalt kun en begrænset andel af det samlede jordudbud. Salg til kostpris vil i en sådan situation let forøge efterspørgslen og dermed muliggøre et højere prisniveau for ikke-kommunale grunde. En almindelig påvirkning af grundpriserne måtte forudsætte et så betydeligt kommunalt udbud af jord, at markedsprisen kom til at afhænge heraf.

Avancer ved kommunale grundsalg må ikke indtægtsføres i kommunens driftsregnskab. Sådanne beløb, der ikke medgår til dækning af omkostninger, inddrages under den kommunale jordfond, der er en del af kommunens egenkapital. Fondens midler kan alene anvendes til erhvervelse af fast ejendom, medmindre tilsynsmyndigheden godkender anden anvendelse.

Kommunerne dækker udgifter til finansiering af jorderhvervelse og byggemodning ved låneoptagelse samt midlertidigt ved udlæg af kommunens kassebeholdning.

Lån fra Statens Bygge- og Boligfond

32. Kommunerne kan optage lån i Statens Bygge- og Boligfond (lov nr. 242 af 3. juni 1967) til jorderhvervelse og byggemodning. Fortrinsret til lån i fonden har i henhold til lovens § 5 foranstaltninger som etablering af hovedkloaker, forsyningsledninger og andre tekniske hovedanlæg i forbindelse med bymæssig bebyggelse af et område samt erhvervelse af grunde til boligbebyggelse.

Fondens midler tilvejebringes ved renterne af fondens obligationsbeholdning i Nationalbanken til kursværdi 1 milliard kroner, ved renter og afdrag af udlån og ved særlig bevilling på de årlige finanslove.

Lånene ydes over normalt 5 år (efter loven højst 30 år) og til markedsrente.

Ved fordelingen af lånemidlerne tages hensyn af byudviklingsmæssig karakter. Der lægges særlig vægt på at hjælpe kommuner, der er økonomisk dårligt stillede, og der kan i denne forbindelse bl. a. være tale om kommuner, der har pådraget sig byggemodningsforpligtelser i medfør af den nu ophævede lov om regulering af bymæssige bebyggelser.

Fondens udlånsramme fastlægges i de årlige finanslove samt ved en tekstanmærkning i finansloven for en fremtidig udlånsperiode på ialt 4 år. I finansårene 1971/72 og 1972/73 har udlånsrammen været 75 mill. kr. hvert af de to finansår.

De over for kommunerne indførte lånebegrænsninger, som omtales nedenfor, berører også lånemulighederne i bygge- og boligfonden.

Lån af midler fra frigørelses- og afståelsesafgift

33. I medfør af lov nr. 324 af 18. juni 1969 om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom skal

der svares afgift til henholdsvis kommunen og amtskommunen ved inddragelse af en **landzone**-ejendom under en byzone eller et sommerhusområde. Endvidere skal der i medfør af samme lov svares afståelsesafgift ved den første afståelse af ejendommen, efter at pligten til at svare frigørelsesafgift er indtrådt. Frigørelsesafgiften og afståelsesafgiften tilfalder primærkommunen og amtskommunen med halvdelen hver.

Kommunernes og amtskommunernes andel i afgifterne hensættes til en særlig fond. Fondens midler kan af kommunen bl. a. anvendes til endelig finansiering af etablering af tekniske hovedanlæg i forbindelse med bymæssig bebyggelse af et område, der er beliggende i byzone, og finansiering af erhvervelse af fast ejendom, der skal benyttes til sådanne tekniske hovedanlæg. Endvidere kan den amtskommunale fonds midler udlånes til kommuner og kommunale fællesskaber til gennemførelse af ovennævnte foranstaltninger. Lån ydes for en periode af højst 15 år og til den af indenrigs ministeriet fastsatte maksimalrente for parilån til kommuner.

De nævnte fonds er for øjeblikket under etablering efter retningslinier fastsat i boligministeriets bekendtgørelse nr. 386 af 16. august 1972 med dertil hørende cirkulære af samme dato.

Der er i frigørelsesafgiftsloven hjemmel til at meddele såvel fritagelse som henstand med betaling af frigørelsesafgiften, ligesom loven hjemler mulighed for den afgiftspligtige til at begære ejendommen overtaget af kommunen. Det er bl. a. på denne baggrund ikke på indeværende tidspunkt muligt at give noget realistisk skøn om fondens økonomiske omfang og rækkevidde.

Begrænsning i kommunernes investerings- og lånemuligheder

34. Som led i bestræbelserne på at begrænse væksten i de offentlige investeringer er der i de senere år af regeringen fastsat begrænsninger i kommunernes investerings- og lånemuligheder.

Således har regeringen senest i sommeren 1972 efter aftale med de kommunale organisationer søgt stigningen i kommunernes udgifter afsvækket gennem en begrænsning af kommunernes investeringer og låntagning ved fastsættelse af procentuelle reduktioner - 15 pct. for investeringer og 20 pct. for lån - i forhold til de budgetterede beløb i de foregående år.

Begrænsningerne gælder ikke for kommunale jordkøb.

Investerings- og lånebegrænsningerne er foreløbig aftalt at skulle gælde for regnskabsåret 1973/74. Begrænsningerne gælder som allerede nævnt også for lån i statens bygge- og boligfond.

b. Private udstykninger

35. Mindre hyppigt forekommende er større samlede private udstykninger, og der er da hovedsageligt tale om udstykning til parcelhusbebyggelse.

Den private grundsælger vil normalt afhænde parcellerne uden på forhånd at have gennemført byggemodning. I sådanne tilfælde gennemføres byggemodningen normalt på initiativ af en grundejerforening på grundejernes vegne.

Selve byggemodningsforanstaltningerne foretages i nogle tilfælde og for det meste kun delvist af kommunen og de kommunale værker. I andre tilfælde træder grundejerforeningen selv i forbindelse med en byggemodningsentreprenør, og kommunen fører alene tilsyn med arbejderne.

Hvor kommunen varetager byggemodningen eller en del af denne, afvikles betalingen kontant eller løbende inden for en kort årrække, normalt således at finansieringen sker gennem en bank. Efterhånden som parcellerne afhændes, udsteder grundejerne pantebrev til banken for modningsgæld. Sådanne pantebreve har en løbetid på mellem 2-10 år til almindelig kassekreditrente. Pantebrevene forfalder ved prioriteringen i forbindelse med bebyggelse af parcellerne.

Foretages byggemodningen først efter afhændelsen af parcellerne, optages der på grundejerforeningens initiativ byggemodningslån i en bank, og de enkelte grundejere udsteder pantebrev for lånet. Dette pantebrev forfalder også, når ejendommen prioriteres i forbindelse med bebyggelse. Det forekommer endvidere, at kommunen giver kaution for byggemodningslån til private med forbehold om, at kautionen opføres i tilfælde af den private grundejers videre salg.

I en del tilfælde forestås såvel udstykning som byggemodning af et privat byggeselskab med opførelse og salg af seriefremstillede parcel-, kæde- eller rækkehuse for øje. I husenes salgspris er da inkluderet samtlige udgifter til byggemodning, som fuldtud er blevet finansieret af byggeselskabet.

Udgiftsfordeling

Generelt

36. Af de modtagne oplysninger fra kommunerne fremgår det for samtlige kommuners vedkommende, at *kommunens udgifter til byggemodning* er indeholdt i salgsprisen.

Ved etagebyggerier og andet udlejningsbyggeri foretages den externe byggemodning (adgangsveje, kloakker) af kommunen, og udgifterne indregnes i salgsprisen. Den interne byggemodning foretages derefter alene på bygherrens foranledning og betales af denne. Ved de kommunale udstykninger til parcelhusbebyggelse forestår kommunen den externe byggemodning, hvilket vil sige byggemodningsforanstaltninger i området uden for den enkelte grund, og indkalkulerer udgifterne i salgsprisen.

For ganske få kommuners vedkommende er det over for arbejdsgruppen oplyst, at kommunerne alene har afholdt grund- og anlægsudgifter til etablering af fritidsarealer (rekreative områder), der grænser op til og i første række tænkes benyttet af de nye beboere i det afhændede etage- eller parcelhusområde.

Ved *private udstykninger* foretages byggemodningen normalt af de enkelte grundejere (eventuelt repræsenteret ved grundejerforening), som også bærer de fulde byggemodningsudgifter.

Vejbidrag

37. I henhold til lov om private fællesveje og lov om grundejerbidrag til offentlige veje er det overladt til kommunerne selv at bestemme, hvorledes anlægsudgifterne i form af vejbidrag skal fordeles på de respektive grundejere. Fordelingsprincipperne, der kan fraviges ved aftale med grundejere, bygger bl. a. på forhold som ejendommenes facadelængde mod vejen, størrelsen af ejendommenes arealer og måden, hvorpå ejendommene benyttes eller må forventes benyttet, eller ejendomsværdien.

Kommunen tager endvidere stilling til, hvordan og hvorledes betalingen af vejbidrag skal ske, herunder om hele beløbet skal betales kontant eller afdrages. Anlægges vejene som offentlige, har grundejerne krav på en afdragsordning, således at udgifterne ved arbejder, der udføres ved kommunens foranstaltning, betales af grundejerne over et tidsrum på 5-15 år, der fastsættes under hensyn til beløbets størrelse. Anlægges vejene som private, kan kommunen tillade en tilsvarende afdragsordning.

Udgifterne til externe veje er ofte indeholdt i købesummen, når kommunen står som grund-sælger. På grund af de fastlagte fordelingsprincipper i privatvejstoven og loven om grundejerbidrag til offentlige veje har f. eks. boligministeriet ved sin godkendelse af anskaffelsessummer i det almenyttige byggeri som grundlag for statsstøtte normalt ikke nogen direkte mulighed for at gribe ind over for kommunernes afgørelse med hensyn til, i hvilket omfang udgifterne ved gadeanlæg bør belaste byggeforetagendets anlægsudgift, og næppe heller mulighed for i de konkrete tilfælde at konstatere, hvorvidt et byggeforetagende eventuelt skulle være belastet med vejanlægsudgifter, der ikke vedrører den pågældende grund. Muligheden for i forbindelse med bevilling af statsstøtte at påvirke kommunernes afgørelser består alene i at nægte støtte, såfremt udgifterne skønnes for høje. Konsekvensen af en afgørelse af denne art bliver da, at byggeriet ikke kan gennemføres som almennyttigt byggeri med offentlig støtte, medmindre kommunen ændrer sin afgørelse.

Vejene kan være udlagt enten som private fællesveje eller offentlige veje. I det omfang vejene tjener som adgangsveje til en udstykning, går sondringen på, hvem der skal dække udgifterne til vejenes anlæg og senere vedligeholdelse. Kommunen kan træffe beslutning om at overtage en privat vej som offentlig, eventuelt i forbindelse med påligning af bidrag til vejens vedligeholdelse.

Bortfaldet af vejfondstilskud og vejrefusioner må antages at medføre, at de private grundejere i stigende grad kommer til at bære udgifterne ved vejenes etablering og vedligeholdelse.

Udgifter til parkeringspladser

38. Parkeringspladserne inde i et boligområde, der opfylder kravet f. eks. for etagehusbebyggelsers vedkommende på 1 ½ bilplads pr. beboelse, er alene udlagt til anvendelse for beboerne selv, og etableringsudgifterne dækkes over byggeriets anskaffelsessum.

Ved større komplekser, hvortil er knyttet omfattende centerfunktioner i form af butikker, en eller flere skoler, institutioner, bibliotek, kirke m. v., godkender den kommunale bygningssmyndighed i hvert enkelt tilfælde parkeringsarealet under hensyn til bygningens anvendelse.

For så vidt angår bygninger, der helt eller

delvis anvendes til erhverv, skal der i almindelighed mindst udlægges 1 bilplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Centrer af ovennævnte karakter er hyppigt blevet etableret i forbindelse med de senere års store boligbebyggelser. Udgifterne til udlægning af parkeringsarealer for butikscentret er i nogle tilfælde blevet medtaget i en samlet anskaffelsessum for byggeriet og har derigennem haft

indflydelse på lejefastsættelsen for beboelsen.

Finansieringen af parkeringsarealer og centre i de almennyttige bebyggelser har været kritiseret fra lejerside. Det anføres som urimeligt, at lejerne gennem deres husleje skal være med til at dække den økonomiske risiko, der er forbundet med driften af visse butikcentre, samt i et vist omfang deltage i udgifterne til centerparkering.

4. AFSNIT

Synspunkter vedrørende en eventuel ændret fordeling af byggemodningsudgifter

Gældende praksis vedrørende fordeling af byggemodningsudgifter

39. Som det fremgår af oplysningerne om finansiering af byggemodningsforanstaltninger foran i 2. og 3. afsnit, er det i såvel etageboligbyggeri-områder som parcelhusområder sædvanligt, at de pågældende områder økonomisk hviler i sig selv. forstået på den måde, at beboerne i området selv betaler byggemodningsudgifterne gennem deres boligudgift.

Ved kommunale grundsalg til etagehusbebyggelse og andet udlejningsbyggeri er størstedelen af udgifterne til extern byggemodning - d. v. s. udgifterne til foranstaltninger uden for den enkelte bebyggelses område, herunder først og fremmest udgifter til vejanlæg - indeholdt i kommunernes salgspris. Endelig er det i private udstykninger normalt overladt til de enkelte grundejere selv gennem en grundejerforening at forestå byggemodningen.

I nye bebyggelser er forholdet således, at de forskellige udgifter til byggemodning normalt indgår i byggeriets anskaffelsessum og dermed i boligudgiften for de kommende beboere i bebyggelserne.

Byggemodningsudgifternes størrelse

40. Af betydning ved vurderingen af en eventuel omlægning af den økonomiske byrde ved gennemførelse af byggemodningsforanstaltninger er dels størrelsen af udgifterne til de enkelte foranstaltninger, dels med hvilken vægt udgifterne indgår i byggeriets samlede anskaffelsessum.

Som det fremgår af redegørelsen foran under 2. afsnit, er karakter, omfang og udgifter ved de forskellige foranstaltninger yderst varierede fra kommune til kommune og giver ikke grundlag for angivelse af normale eller rimelige gennemsnitsudgifter for de enkelte byggemodningsforanstaltninger eller for de samlede udgifter.

De meget store forskelle mellem de enkelte kommuner skyldes navnlig forhold som udstykningens beliggenhed og byggemodningens omfang, standard og kvalitet.

Ud fra oplysningerne synes det dog for *parcelhusbyggeriets* vedkommende ikke usædvanligt, at der for en typisk grundstørrelse på 800 m² kan være tale om samlede byggemodningsudgifter af en størrelsesorden på mellem 15.000 og 25.000 kr. i provinsen og mellem 25.000 og 30.000 kr. i Københavnsområdet. En modningsudgift af denne størrelsesorden vil normalt være mindre end 10 pct. af den samlede anskaffelsessum.

En udgift på 25.000 kr. vil, hvis renten er 10 pct. p. a., belaste boligudgiften med op imod 3.000 kr. årlig til renter og afdrag. Der er her ved ikke taget hensyn til nedbringelse ved boligstøtte eller skattelettelse ved rentefradrag i indkomstopgørelsen til skatteansættelse.

Hvad *etageboligbyggeriet* angår, foreligger der oplysninger om forskellige byggeriers grundudgifter, jfr. tabel 4 under punkt 29. I grundudgiften indgår såvel grundkøbesum som udgifter til extern og intern **byggemodning**, men da grundkøbesummen ofte indeholder byggemodningsudgifter, giver oplysningerne ikke noget nøjagtigt udtryk for størrelsen af de egentlige byggemodningsudgifter. Af tabellen fremgår, at grundudgiften varierer mellem de forskellige byggerier fra 167 kr. op til 396 kr. pr. m² etageareal.

Går man skønsmæssigt ud fra en grundudgift på ca. 300 kr. pr. m² bruttoetageareal, og medgår ca. 200-225 kr. heraf til dækning af byggemodningsudgifterne, svarer beløbet til en samlet modningsudgift på 16.000-18.000 kr. for en lejlighed på 80 m² og 24.000-27.000 kr. for en lejlighed på 120 m². Tilsvarende kan den samlede anskaffelsessum sættes til 145.000-150.000 kr. ved 80 m² etageareal og 210.000-215.000 kr. ved 120 m² etageareal.

En byggemodningsudgift på 20.000 kr. vil med en rente på 10 pct. p. a. belaste huslejen med op imod 2.400 kr. årligt, når der bortses fra eventuel nedbringelse gennem boligstøtte.

Som nævnt er der store variationer i de samlede byggemodningsudgifter fra område til område, og disse variationer hænger selvsagt sammen med forskelle i udgifterne til de enkelte byggemodningsforanstaltninger.

Forskellene er så betydelige, at det ikke er gørligt på grundlag af oplysningerne at give et mere generelt skøn over størrelsesordenen af de enkelte udgifter og deres andel i de samlede udgifter.

Der er dog ingen tvivl om, at vejanlæggene er langt de mest udgiftskrævende af byggemodningsforanstaltningerne. Ofte svarer de til ca. halvdelen af de samlede modningsudgifter.

Byggemodningsudgifter som offentlige fællesopgaver

41. Som nævnt i punkt 2 i indledningen skal det tilvejebragte materiale danne grundlag for overvejelser, om udgifterne til de forskellige byggemodningsforanstaltninger bør belaste det nye byggeris beboere i det omfang, det nu er tilfældet, eller om de bør betragtes som offentlige fællesopgaver og bæres af den pågældende kommunes beboere i fællesskab.

Ved sådanne overvejelser synes det nærliggende at se på, om de byggemodningsforanstaltninger, der gennemføres, særlig i forbindelse med større etageboligbebyggelser eller mere omfattende parcelhusbebyggelser, kan siges at komme en større del af den pågældende kommunes beboere til gode end lige netop de, der bor i det pågældende område.

Et andet forhold, der kan fremdrages, er om foranstaltninger af lignende art som de, der indgår i byggemodningen i de nye områder, i ældre boligområder helt eller delvis betales af kommunen.

Der tænkes her på foranstaltninger, som ikke - eller ikke i samme omfang - indgår i byggemodningen, da disse områder blev bygget, og derfor ikke dengang var med i udgifterne til byggemodning.

Nedenfor søges samtlige byggemodningsforanstaltninger, der er omtalt foran i 2. afsnit, behandlet ud fra disse synspunkter.

a) Vejanlæg

42. Ved grundsalg, der foretages af kommuner, er der normalt i salgsprisen **indkluderet** en

del af udgifterne i forbindelse med etablering af overordnede vejanlæg, der fører til eller passerer det pågældende beboelsesområde. Sådanne anlæg kan være nødvendiggjort af den nye bebyggelse, men kan også være et led i en tidligere planlagt udbygning af kommunens vejnet i forbindelse med en mere omfattende byudvikling, betinget af kommunens samlede befolknings- og erhvervsmæssige vækst. Anlæg etableres ofte som stamveje, der fører til bebyggelsen, eller som facadeløse omfartsveje eller aflastningsveje, der har hensyn dels til trafikikkerheden for såvel boligområdet som for kommunens øvrige beboere, og dels til en hurtig trafikafvikling.

En del af kommunens udgifter til vejanlæg blev tidligere finansieret gennem vejrefusion fra staten. Uanset at det ikke var formålet med vejrefusionen, blev udstykningsregnskaberne i flere kommuner kun belastet med den andel af vejudgifterne, der endeligt påhvilede kommunen. I sådanne kommuner, hvor vejrefusion derfor tidligere kan have bidraget til en forholdsvis lav salgspris på jord, har ophævelsen af den almindelige vejrefusion utvivlsomt medført en tendens til at lade grundejerne og dermed beboerne i de nye områder dække de fulde vejanlægsudgifter. Uanset at den omhandlede praksis ikke var forudsat i motiverne bag vejtilskudsloven, må det dog på den anden side erkendes, at beboerne i sådanne kommuners nye områder derved påføres udgifter, som beboerne i de områder, der er udbygget under den tidligere ordning, delvis blev forskånet for.

Ved vejanlæggene og herunder også de interne boligveje er forskellige former for trafikadskillelse ved at blive standard i nye boligområder. Adskillelse af kørende og gående trafik betyder ud over en miljøskabende funktion også en øget trafikikkerhed, der er af almen samfundsmæssig betydning.

I meget store nye boligområder tilrettelægges vejanlæggene også ofte ud fra hensyn til besøgende udefra, som tiltrækkes af de centre, der indrettes i bebyggelserne. Det gælder centre med butikker, service, liberale erhverv, institutioner i form af fritidshjem, børnehaver, biblioteker og skoler samt kommunale administrationskontorer og arealer til legepladser og idræt.

Udgifterne til vejanlæg under sådanne forhold vedrører således i et vist omfang ikke alene beboerne i den boligbebyggelse, som centrene direkte er knyttet til, men også andre.

I ældre byområder afholdes udgifterne til

fornyelse eller udvidelse af vejanlæggene, som udviklingen har nødvendiggjort, i almindelighed af kommunerne. Dette gælder, uanset om foranstaltningerne sker af hensyn til beboerne i området eller - som det vel oftest er tilfældet - af hensyn til ude fra kommende trafik.

b) Parkeringsarealer

43. Den private biltrafik er i stadig vækst og har medført stadig øgede krav til parkeringsarealer i såvel nye som ældre boligbebyggelser.

I de nye bebyggelser er der på baggrund heraf stillet stadig større krav til reservering og anlæg af parkeringsarealer, bl. a. med henblik på at få færrest muligt parkerede biler på vejene, herunder også interne boligveje. Udgifterne til disse anlæg og til anlæg af parkeringspladserne dækkes i disse bebyggelser over anskaffelsessummerne og belaster dermed beboernes boligudgifter, uanset om de benytter parkeringspladserne eller ikke.

I de ældre byområder har udviklingen også medført øgede krav til parkeringsarealer, og erhvervelsen og indretningen af sådanne arealer sker ofte ved kommunal foranstaltning og bekostning, uanset om erhvervelsen og indretningen sker af hensyn til beboerne eller besøgende udefra.

Anlæg af parkeringspladser eller parkeringsanlæg i nye bebyggelser - i såvel nye som ældre områder - betragtes i almindelighed som interne foranstaltninger, der betales af beboerne, medens indretning af parkeringspladser i de ældre områder ofte bekostes af kommunerne og følgelig gennem de kommunale skatter betales af beboerne i såvel nye som ældre områder på lige fod. Indretningen af parkeringspladser i de ældre byområder sker dog i vid udstrækning først og fremmest af hensyn til ude fra kommende trafik. I mange tilfælde søger kommunerne iøvrigt ved anlæg af parkeringspladser i ældre byområder at få udgifterne helt eller delvis dækket ind gennem opkrævning af særlige parkeringsafgifter.

Ved sammenligning af parkeringspladsforholdene for beboerne i henholdsvis nye og ældre områder må også tages i betragtning, at parkeringsmulighederne i almindelighed er bedre for beboerne i de nye områder end i de ældre.

c) Lege- og opholdsarealer

44. Lege- og opholdsarealer, der forlanges indrettet ved nye bebyggelser, og hvortil udgif-

terne indgår i byggeriets grundudgifter, er normalt indrettet for og benyttes af bebyggelsens beboere, herunder deres børn. Hvor nye bebyggelser grænser op til ældre bebyggelser uden tilstrækkelige lege- og parkarealer, er det dog ikke usædvanligt, at legepladser og parkarealer i forbindelse med de nye bebyggelser også benyttes af beboere fra andre bebyggelser.

I ældre kvarterer, hvor der ikke på samme måde som i nybyggeriet er muligheder for at indrette legepladser og parkarealer, er det ret almindeligt, at kommunerne indretter og driver sådanne offentligt tilgængelige arealer.

Det må i denne forbindelse bemærkes, at forholdene i nye kvarterer som følge af lege- og opholdsarealernes karakter og omfang samt ringere bebyggelsestæthed vel som regel er af større værdi for beboerne end forholdene i ældre kvarterer.

d) Kloakering

45. Udgifterne til kloakanlæg, herunder såvel hovedkloaker som kloakledninger ind til de forskellige bebyggelser og de enkelte ejendomme, afholdes af grundejerne. Det gælder såvel i nye som i ældre bebyggelser. Udgifterne til fornyelser og udvidelser af kloakanlæg i ældre byområder pålægges grundejerne og udlignes på boligudgiften.

Udgifterne til kloakering i bestemte områder kommer således i princippet ikke andre beboere til gode end de, der afholder udgifterne.

Når der ofte er betydelig forskel på udgiften til kloakering i nye områder i forhold til ældre områder skyldes det kloakeringens karakter og tidspunktet for anlæggenes gennemførelse.

Til kloakanlæg er efterhånden almindeligvis også knyttet rensningsanlæg i en eller anden form. Sådanne anlæg betales gennem bidrag på samme måde som selve kloakanlæggene.

e) Vandforsyning

46. For udgifter i forbindelse med drikkevandsforsyning ligger forholdene på samme måde som ved udgifter til kloakering.

Udgifterne, der her i det væsentlige kun omfatter stikledninger, er forholdsvis beskedne som byggemodningsudgift betragtet.

f) Vejbelysning

47. Om udgifterne til anlæg af vejbelysning gør sig lignende synspunkter gældende som med hensyn til selve **vejanlæggene**.

Belysningens omfang og karakter afhænger af den trafikering, der kommer på vej- og stianlæggene. I det omfang, disse vej- og stianlæg kommer andre til gode end de, der bor i bebyggelsen, kommer udgifterne også på dette område andre end disse beboere til gode. I ældre byområder er vej- og gadebelysning ofte et offentligt anlæggende, således at udgifterne udredes af kommunen. Her er der dog i reglen tale om foranstaltninger, der i lige så høj grad kommer beboerne i de nye områder til gode.

g) Varmeforsyning

48. Centralvarmeanlæg, som er den normale opvarmningsform i nye byområder, betragtes sædvanligvis ikke som byggemodningsforanstaltning, men indgår i håndværkerudgifterne ved byggeriet og derigennem i bebyggelsems anskaffelsessum. Når varmforsyningen alligevel er medtaget i forbindelse med byggemodningsudgifterne, skyldes det den udvikling, der er igang på dette område. Forsyningen sker ofte ved hjælp af fjernvarmeværker, og anlægsudgiften - bortset fra radiatorer og rør i bygningen - bliver da en tilslutningsafgift og eventuelt på lignende måde som med hensyn til vandforsynings- og vandafldningsanlæg, stikledninger i grunden til fjernvarmeværkets forsyningsledninger.

Sådanne fjernvarmeværker er ofte kommunale og kan være sammenbygget med forbrændingsanlæg. Driften skal tilrettelægges således, at anlæggenes driftsindtægter og driftsudgifter kan balancere.

Tilslutningsafgiften til fjernvarmeværker kan være yderst varierende og vil ofte afhænge af tidspunktet for værkets opførelse. Forholdene er således i forholdet mellem nye og ældre områder ofte af lignende art, som for så vidt angår kloakering.

h) TV-antenneanlæg

49. Heller ikke udgifter til fællesantenneanlæg for fjernsynsmodtagelse er hidtil blevet betragtet som en byggemodningsudgift, men er efter sin karakter af fællesforsyningsanlæg ved tilslutning i hver enkelt bolig og stikledninger fra anlæg til bolig af lignende karakter som f. eks. tilslutningen til vandforsyning.

Udgifterne til sådanne anlæg betales normalt af beboerne og kommer ikke andre til gode end beboerne.

i) Renovationsanlæg

50. Adgangen til at få fjernet affald betragtes normalt ikke som en byggemodningsforanstaltning, men har forbindelse med problemerne med at fjerne og tilintetgøre almindeligt husholdningsaffald, som i almindelighed - i hvert fald i større bysamfund - betragtes som en kommunal opgave. Som omtalt under punkt 20, er der i den seneste tid i nye bebyggelser indrettet særlige renovationsanlæg, hvor affaldet forbrændes. Hvis kommunens udgifter til bortskaffelse af affald, f. eks. til lossepladser eller forbrændingsanlæg, mindskes gennem investering i sådanne anlæg, vil beboerne i nye bebyggelser komme til at bære en del af udgifterne til foranstaltninger, som i de ældre byområder betales af kommunen.

j) Civildforsvarsforanstaltninger

51. Heller ikke udgifterne til disse foranstaltninger kan betragtes som byggemodningsforanstaltninger, men er rene bygningsmæssige indretninger.

De nye bebyggelser er gennem kravene på dette punkt belastet med udgifter, som beboerne i de ældre byområder ikke er belastet med på samme måde. Her er i vidt omfang indrettet sikringsrum ved offentlig foranstaltning.

Ændret udgiftsfordeling ud fra boligpolitiske synspunkter

52. I det foregående er nævnt nogle tilfælde, hvor kommunerne i ældre bykvarterer afholder udgifter til en række foranstaltninger, som i de nye bebyggelser ofte dækkes som anlægsudgifter, der indgår i byggeriets anskaffelsessum og dermed betales direkte af beboerne i bebyggelserne.

Dette forhold kan have indflydelse også på de forskelle, der er i huslejeniveauet mellem ældre og nye boliger.

Hvis disse forskellige foranstaltninger i nybyggeriet i højere grad blev betragtet som kommunale opgaver og udgifterne dækket af kommunen, skulle det teoretisk kunne muliggøre en nedsættelse af byggeriets anskaffelsessummer og dermed en lavere leje i nybyggeriet.

Foran under punkt 40 er givet et vist skøn over størrelsesordenen af de samlede byggemodningsudgifter set i relation til byggeriets anskaffelsessummer, og ud fra dette skøn kan den nedsættelse af boligudgiften, som kunne

blive en følge af kommunernes overtagelse af disse byggemodningsforanstaltninger, anslås til 5-10 pct., såfremt det kunne sikres, at fordelene ikke blev opslugt af højere grundpriser.

Som forholdene er, må det imidlertid nok erkendes, at kommunerne næppe til stadighed vil have mulighed for at sikre et sådant udbud af byggemodne grunde, at kommunernes tilskud til byggemodningsudgifterne ikke helt eller delvis ville blive opslugt af højere grundkøbesummer og forøget omkostningsinflation. Nettoresultatet af en eventuel overvæltning på kommunerne af udgifterne vedrørende de forskellige byggemodningsforanstaltninger vil derfor meget vel kunne blive højere kommuneskatter uden tilsvarende nedsættelse af grundpriserne og lejen i nybyggeriet.

Standard- og normkrav til byggemodningsforanstaltningerne

53. Som omtalt foran i 1. afsnit, har kommunerne et vidt skøn med hensyn til de mere detaljerede krav ved udformningen af nye boligområder og dermed betydelig indflydelse på udgifterne ved byggemodningsforanstaltningerne. Det gælder bl. a. med hensyn til vej anlæg, trafikadskillelse, parkeringsarealer, legearealer o. s. v. Inden for rammerne af bygge- og planlægningslovgivningen og ved servitutter i forbindelse med grundsalg har kommunerne betydelige muligheder for at stille stærkt detaljerede krav med hensyn til placering, materialevalg, udseende, friarealer og beplantning.

Som det fremgår af det tilvejebragte materiale, jfr. foran under punkt 22-30, er der betydelige forskelle mellem kommunerne, hvad angår byggemodningsudgifternes størrelse, og disse forskelle er udtryk også for stærkt varierede krav til de enkelte byggemodningsforanstaltninger.

Et af synspunkterne i forbindelse med overvejelserne om ændringer i byrdefordelingen mellem stat og kommune har været, at jo større en andel af udgifterne kommunerne selv finansierer, desto større tilskyndelser vil der være til at finde de mest rationelle løsninger på de kommunale opgaver. Hvis kommunerne, der stiller kravene med hensyn til byggemodningens karakter og omfang, også selv kom til at deltage i udgifterne, skulle der ud fra denne betragtning kunne tænkes øget tilskyndelse hos kommunerne til at få byggemodningen tilrettelagt og

gennemført så rationelt og billigt som muligt. Ændret udgiftsfordeling kan dog også tænkes at ville bremse en hensigtsmæssig byudvikling, jfr. nedenfor under pkt. 55.

Ofte vil de hensyn, der søges tilgodeset ved byggemodningskravene, kunne varetages ved forskellige løsninger. Eksempelvis skulle trafikadskillelse i mange tilfælde kunne gennemføres, uden at det behøver at være mere kostbart end vejanlæg, der ikke forudsætter trafikadskillelse. Det hænger sammen med, at vej- og stianlæg, der forbeholdes fodgængertrafik, kræver mindre arealer og befæstning end veje til biltrafik.

Det spørgsmål kunne også rejses, om en kommunal overtagelse af modningsudgifterne kunne tænkes at animere til bedre samlet planlægning af de forskellige områders forhold, således at placering og indretning af veje, parkeringspladser, forretningscentre o. s. v. tilrettelægges så hensigtsmæssigt som muligt.

Ved vurderingen af krav, der påvirker byggemodningsudgifterne, må dog ikke glemmes, at der i lovgivningen og gennem regler, der er fastsat i medfør heraf af statslige myndigheder, er fastlagt rammer, som kommunerne må iagttage ved deres standard- og normkrav.

Jo mere detaljerede kravene fra de statslige myndigheder om byggemodning er, desto mere vil de kunne påvirke kommunernes muligheder for at tilrettelægge byggemodningen på den måde, som ud fra tekniske og økonomiske hensyn er mest rationel i det enkelte tilfælde.

Det synes på denne baggrund - og iøvrigt i sammenhæng med overvejelserne om en smidiggørelse af de statsligt fastsatte standard- og normkrav til de kommunale opgaver - også nærliggende at overveje, om disse krav til byggemodning kunne ændres med henblik på at lette mulighederne for en så rationel og økonomisk tilrettelæggelse af byggemodningsforanstaltningerne som muligt.

Andre muligheder for at billiggøre byggemodningsforanstaltningerne

54. Som nævnt foran, er der meget betydelige forskelle fra kommune til kommune i udgifterne til byggemodning. Selv om der ikke sker en ændring af udgiftsfordelingen mellem bygherrerne og kommunerne, kunne man søge at nedbringe udgifterne gennem ændrede regler for kommunernes virksomhed på disse områder.

Dette kunne tænkes gennemført ved at søge at animere kommunerne til ved deres planlægning og deres krav at tage størst muligt hensyn til de udgifter, der er forbundet med de krav, som stilles. Det kunne overvejes, om ikke noget sådant kunne opnås ved at henstille til kommunerne ved deres krav at være opmærksomme på, hvilke udgifter der vil være forbundet med at honorere kravene. Der kunne i forbindelse hermed udsendes statistisk materiale til belysning af byggemodningsudgifter i de forskellige kommuner og områder.

Specielt vedrørende krav til byggemodning af arealer, der tænkes bebygget med statsstøttet, almennyttigt byggeri, er der nu fastlagt visse udgiftsrammer, der fremtidig vil blive forlangt overholdt som betingelse for statsstøtte, og som forudsætter, at også byggemodningsudgifterne holdes inden for rimelige rammer. Der henvises herom til retningslinier, der er fastsat i boligministeriets cirkulære af 14. december 1972 om offentlig støtte til opførelse af almennyttigt og privat boligbyggeri til udleje, og som har taget sit udgangspunkt i den betænkning nr. 655 af 15. juni 1972 vedrørende det almennyttige byggeris priser, standard og udlejningsmuligheder, der er omtalt foran i punkt 1.

Der er i cirkulæret peget på mulighederne for at opnå øjeblikkelige besparelser i boligudgifterne i statsstøttet byggeri gennem en etapevis gennemførelse af bl. a. visse af byggemodningsforanstaltningerne. Det er i denne forbindelse bl. a. anført, at kommunerne i deres egen skab af bygningsmyndighed bør tage i betragtning, at byggeudgifterne og dermed huslejen vil kunne lettes ved ikke straks fra begyndelsen at færdiggøre (anlægge) flere parkeringspladser, end der erfaringsmæssigt er behov for, og udsætte anlægget af resten af de udlagte parkeringsarealer, indtil behovet for disse melder sig.

Det kunne henstilles til kommunerne, at den samme fremgangsmåde med hensyn til udgiftsrammer for byggemodningsudgifterne og eventuel etapevis gennemførelse af disse også søges anvendt ved byggeri uden statsstøtte.

Specielt vedrørende spørgsmålet om indretning og anlæg af legearealer synes det nærliggende - også ud fra billiggørelses hensyn - ikke at stille bestemte krav om arealernes indretning, legeredskaber eller lignende, men alene at søge sikret, at bebyggelserne placeres således på grunden, at der bliver egnede arealer til indretning af legepladser. Selve indretningen og

udstyret på disse pladser kan derefter overtages af beboerne, når indflytning har fundet sted. Der skulle herved kunne sikres den bedst mulige overensstemmelse mellem det behov for legepladsernes anlæg og indretning, som beboerne finder, der er, og som de ønsker at betale.

Virkningerne af en eventuel omlægning af byggemodningsudgifterne

55. Som anført foran under punkt 52 ville en kommunal overtagelse af byggemodningsudgifterne eller dele deraf næppe på lidt længere sigt indebære nogen væsentlig indflydelse på grundpriser og lejen i nybyggeriet, men derimod en øget økonomisk belastning for kommunerne, som i givet fald måtte tages i betragtning ved kommende forhandlinger mellem regeringen og kommunerne om den kommunale aktivitet.

Ordningen ville forudsætte, at kommunerne fik adgang til øget låntagning, hvortil dog også måtte tages i betragtning, at kommunernes driftsudgifter i form af forrentning og afdrag på de optagne lån til byggemodningsforanstaltningerne ville stige. Dette ville medføre et øget skattetryk.

Ville man lette kommunernes muligheder i de nævnte henseender, kunne man forestille sig en øget långivning til kommunerne fra Statens bygge- og boligfond til lavere rente og andre vilkår iøvrigt, end der kan opnås på det private lånemarked. En sådan långivning måtte dog forudsætte, at der blev tilført denne fond midler af betydeligt større omfang end hidtil.

På længere sigt kunne også de amtskommunale fonds, der får indbetalt frigørelsesafgift, tænkes anvendt som grundlag for en omlægning af udgifterne på dette område.

Det er under punkt 53 nævnt, at en omlægning kunne animere kommunerne til at søge byggemodningsforanstaltningerne tilrettelagt så rationelt og billigt som muligt, men visse kommuner - og herunder vel navnlig kommuner med en stærk bymæssig udvikling - ville kunne få vanskeligt ved at klare de øgede driftsudgifter som følge af låntagningen.

En omlægning kan derfor let komme til at hæmme kommunernes muligheder for at sikre den nødvendige byudvikling på en hensigtsmæssig måde. Der måtte derfor i givet fald forudses et behov for forholdsregler, der kunne lette kommunernes økonomiske muligheder, f. eks. i form af statsstøtte.

BOLIGMINISTERIET
Telefon (01)11 02 01

1216 KØBENHAVN K, den 16. marts 1972
SLOTSHOLMSGADE 12

Arbejdsgruppen vedrørende boligbyggeriets finansiering af vejanlæg m.v.

Oversigt over størrelsen og fordelingen af byggemodningsudgifter i forbindelse med opførelsen af *etageboligbebyggelsen*
(Er der tale om en **bebyggelse**, hvortil der er søgt statsstøtte, bedes anført boligministeriets 5. kontors j. nr.).

I. Kommune:
Bygherre:

- II. a) Grundens samlede areal:
b) Tidspunktet for kommunens grundkøb
med angivelse af købesum:
c) Tidspunktet for kommunens salg af ejendommen
med angivelse af salgssum (grundkøbesum):

Den under c) angivne salgssum specificeres under følgende poster:

- | | |
|---|-----|
| 1) Veje | kr. |
| 2) Kloakker | kr. |
| 3) Vand | kr. |
| 4) El | kr. |
| 5) Fjernvarme | kr. |
| 6) TV-antenneanlæg..... | kr. |
| 7) Anlæg af fællesareal | kr. |
| 8) Diverse tilslutningsafgifter,
der ikke er medtaget under
de foregående punkter | kr. |

Omkostninger

- | | |
|---|-----|
| 9) Planlægning | kr. |
| 10) Skatter og andre
afgifter til det offentlige | kr. |
| 11) Faktiske renteudgifter | kr. |
| 12) Beregnede renteudgifter | kr. |
| 13) Advokathonorar | kr. |
| 14) Fortjeneste | kr. |
| Kommunens købesum, jfr. pkt. b) | kr. |
| Salgssum (grundkøbesum) ialt | kr. |

III. Nærmere beskrivelse af byggeriet:

- | | |
|--|--|
| 1) Samlet anskaffelsessum | |
| 2) Antal etage m²..... | |
| 3) Bebygget areal med angivelse af udnyttelsesgrad | |
| 4) Lejlighedsstørrelser og antal | |
| 5) Er lejligheden udstyret med altan? | |
| 6) Har lejligheden mere end ét toilet (gæstetoilet)? | |

- 7) Er der installeret særlige badeindretninger ud over varmt/koldtvandsbruser?
- 8) Er der installeret vaskemaskine i de enkelte lejligheder?
- 9) Har lejlighederne køleskab/dybfryser?
- 10) Har lejlighederne opvaskemaskine?

IV. Angivelse i m² af fordelingen af det ubebyggede areal på:

- a) Adgangsveje
 - b) Stier
 - c) Parkeringsarealer
 - d) Friarealer
- Bebyggelses- eller beliggenhedsplan vedlægges.

V. Kort beskrivelse af byggeriets byggemodningsforhold med særlig vægt lagt på udførelsen af eksterne såvel som interne vej- og stianlæg og anlæg af parkerings- og friarealer samt oplysning om, hvorvidt man ved byggemodningen har anvendt nyere principper som trafikdifferentiering, særlige belysningsformer, centrale udsugningsanlæg for husholdningsaffald m. v.

VI. Specificeret angivelse af byggemodningsudgifter ud over salgssummen (grundkøbesummen), afholdt af henholdsvis kommunen og boligselskabet:

	Kommunen	Boligselskabet
1) Terrænregulering	kr.	kr.
2) Ekstrafundering og pilotering	kr.	kr.
3) Kontant gadebidrag	kr.	kr.
4) Anlæg af gade og fortov	kr.	kr.
5) Kontant kloakbidrag	kr.	kr.
6) Tilslutningsafgifter	kr.	kr.
7) Gård-, haveanlæg, hegn	kr.	kr.
8) Interne lege- og parkeringspladser	kr.	kr.
9) Andre byggemodningsudgifter, der ikke er medtaget under 1)-8)	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kl.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	kr.
Ialt	kr.	kr.

BOLIGMINISTERIET
Telefon (01) 11 02 01

1216 KØBENHAVN K, den 16. marts 1972
SLOTSHOLMSGADE 12

Arbejdsgruppen vedrørende boligbyggeriets finansiering af vejanlæg m.v.

Oversigt over størrelsen og fordelingen af byggemodningsudgifter i forbindelse med udstykning og bebyggelse af *parcelhusområdet*.

(Er der tale om en bebyggelse, hvortil der er søgt statsstøtte, bedes anført boligministeriets 5. kontors j. nr.).

- I. Kommune:
Bygherre:
- II. a) Grundens samlede areal:
b) Tidspunktet for kommunens grundkøb
med angivelse af købesum:
c) Tidspunktet for kommunens salg af ejendommen
med angivelse af salgssum (grundkøbesum):

Den under c) angivne salgssum specificeres under følgende poster:

- | | |
|---|-----|
| 1) Veje | kr. |
| 2) Kloakker | kr. |
| 3) Vand | kr. |
| 4) El | kr. |
| 5) Fjernvarme | kr. |
| 6) TV-antenneanlæg..... | kr. |
| 7) Anlæg af friarealer (fællesanlæg) | kr. |
| 8) Diverse tilslutningsafgifter,
der ikke er medtaget under
de foregående punkter. | kr. |

Omkostninger

- | | |
|---|-----|
| 9) Planlægning | kr. |
| 10) Skatter og andre
afgifter til det offentlige | kr. |
| 11) Faktiske renteudgifter | kr. |
| 12) Beregnede renteudgifter | kr. |
| 13) Advokathonorar..... | kr. |
| 14) Fortjeneste | kr. |
| Kommunens købesum, jfr. pkt. b) | kr. |
| Salgssum (grundkøbesum) ialt..... | kr. |

IH. Angivelse i m² af fordelingen af det ubebyggede areal på:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| a) Adgangsveje | |
| b) Stier | |
| c) Parkeringsarealer | |
| d) Friarealer (fællesanlæg) | |
- Udstykningsplan, eventuelt også byplanvedtægt vedlægges.

- IV. Kort beskrivelse af byggeriets byggemodningsforhold med særlig vægt lagt på udførelsen af eksterne såvel som interne vej- og stianlæg og anlæg af parkerings- og friarealer samt oplysning om, hvorvidt man ved byggemodningen har anvendt nyere principper som **trafikdifferentiering**, særlige belysningsformer m.v.

- V. Specificeret angivelse af byggemodningsudgifter ud over salgssummen (grundkøbesummen), afholdt af henholdsvis kommunen og boligselskabet:

	Kommunen	Boligselskabet
1) Terrænregulering	kr.	kr.
2) Ekstrafundering og pilotering	kr.	kr.
3) Kontant gadebidrag	kr.	kr.
4) Anlæg af gade og fortov samt parkeringspladser	kr.	kr.
5) Kontant kloakbidrag	kr.	kr.
6) Tilslutningsafgifter	kr.	kr.
7) Anlæg af friarealer (fællesanlæg)	kr.	kr.
8) Andre byggemodningsudgifter, der ikke er medtaget medtaget under 1)-7)	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	kr.
Ialt	kr.	kr.

