



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R1:1976



Markvärden

— i **Storstockholm 1965
och 1970**

— **26 små och medelstora
städer 1965**

Erik Carlegrim

Byggforskningen



Sor

Rapport R1:1976

MARKVÄRDEN

- i Storstockholm 1965 och 1970
- 26 små och medelstora städer 1965

av Erik Carlegrim

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
Bs 277:2 från Statens råd för byggnadsforskning
till institutionen för fastighetsekonomi, KTH,
Stockholm.



Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm
ISBN 91-540-2520-6

LiberTryck Stockholm 1976

INNEHÅLL

Markvärden i Storstockholm
1965 och 1970 4

Markvärden i 26 små och medelstora
städer 1965 28

MARKVÄRDEN I STORSTOCKHOLM 1965 OCH 1970

En redovisning av markvärdets rumsliga variation enligt 1965 och 1970 års allmänna fastighetstaxering.

Innehåll

FÖRORD	5
1 ALLMÄNT	6
2 TAXERINGSVÄRDENAS INNEBÖRD	8
3 FRAMTAGANDE AV UNDERLAGSMATERIAL FÖR REDOVISNINGEN	11
3.1 Områdesavgränsningen	11
3.2 Underlag för redovisning av 1965 års markvärden	11
3.3 Underlag för redovisning av 1970 års markvärden	12
4 PRINCIPER FÖR REDOVISNING	15
4.1 Isovalkarta (1965 års markvärden)	15
4.2 Rutnätskarta (1965 års markvärden)	16
4.3 Markvärdeprofiler (1965 och 1970 års markvärden)	16
4.4 Byggda stapelmodeller (1965 och 1970 års markvärden)	17
5 REDOVISNING AV KARTOR, DIAGRAM OCH MODELLER	18

FÖRORD

Inom institutionen för fastighetsekonomi vid KTH har en kartläggning av markvärdena enligt 1965 och 1970 års allmänna fastighetstaxeringar skett för Stor-Stockholmsområdet. Kartläggningen har ingått som ett led i institutionens allmänna strävan att taga fram och redovisa material rörande fastighetsvärden och fastighetsmarknaden. Inom detta vidsträckta forskningsfält hänföres arbetet till den grupp av projekt som behandlar markvärdenas rumsliga mönster.

I föreliggande rapport redovisas markvärdena i Stor-Stockholmsområdet i form av isovalkarta och rutnätskarta (1965 års värden) samt genom markvärdeprofiler och byggda stapelmodeller (1965 och 1970 års markvärden). Modellerna är uppställda inom institutionen och återfinnes i rapporten såsom fotografier.

I den första etappen, avseende 1965 års värden, har främst civilingenjör Göran Jacobsson svarat för beräknings- och karteringsarbetet. Han har även byggt 1965 års modell. Idén till den redovisade rutnätskartan med värdesymboler har givits av arkitekt C.E. Kroner. Arbetet med 1970 års markvärden har huvudsakligen handhåfts av civilingenjör Lars Jansson, som även svarat för kontakterna med Centralnämnden för fastighetsdata i samband med erforderlig datorbearbetning. I ett senare skede har även diplomingenjör Stanislaw Szykier medverkat i arbetet. 1970 års modell är byggd av Szykier. Kartor och diagram har ritats av karttekniker Åsa Lundgren.

Ekonomiskt stöd för arbetet har lämnats av Statens råd för byggnadsforskning (Anslag Bs 277). Detta har främst avsett undersökningen rörande 1965 års markvärden. Utvidgningen till 1970 års markvärden har huvudsakligen skett med anlitande av institutionens egna medel.

Stockholm i december 1974

Erik Carlegrim

1. ALLMÄNT

Denna rapport syftar till redovisning av den kartläggning av det rumsliga mönstret för taxerade markvärden inom Stor-Stockholmsområdet, som genomförts inom institutionen för fastighetsekonomi, KTH.

Kartläggningen avsåg i en första etapp markvärdena enligt 1965 års allmänna fastighetstaxering. Uppgifterna om markvärdena hämtades direkt ur 1965 års fastighetslängder efter identifiering på karta av ca 40 000 mätpunkter, inordnade i ett visst rutnätssystem. Varje ruta (500 x 800 m) innehöll 20 mätpunkter. Det genomsnittliga markvärdet för dessa punkter fick därefter representera rutans markvärde. Sedan detta omfattande inventerings- och beräkningsarbete genomförts, förelåg det underlagsmaterial, som erfordrades för kartering av markvärdets rumsliga mönster. För själva karteringsarbetet prövades skilda metoder. I första hand upprättades isovalkarta, d v s en karta där punkter med lika värde per m^2 sammanbundits medelst linjer, s k isovaler. På grund av de mycket stora värdeskillnaderna inom området (upp till 1 800 kr/ m^2) måste en oregelbunden gradering av isovalerna tillgripas för att kartan överhuvudtaget skulle bli läsbar. Samtidigt förlorades emellertid en viktig egenhet hos kartan, nämligen förmågan att ge betraktaren en uttrycksfull bild av de föreliggande värdeskillnaderna. Isovalkartan kompletterades därför med en rutnätskarta, där genomsnittligt markvärde för varje ruta (500 x 800 m) angivits genom rektanglar med ytor proportionella mot värdet. Inte heller en sådan rutnätskarta kunde göras särdeles informativ.

Då det således visat sig omöjligt att på plankarta ge en god illustration av markvärdenas variationer byggdes en tredimensionell modell, där markvärdet för viss ruta representerades av en stapel. Denna stapelmodell för 1965 års taxerade markvärden färdigställdes 1969.

Sedan 1970 års allmänna fastighetstaxering genomförts och redovisats kunde arbetet med uppföljning av tidigare kartering av Stor-Stockholms markvärden sättas igång. Med tanke på erfarenheterna från karteringen och redovisningen av 1965 års markvärden inriktades arbetet nu direkt på att bygga en stapelmodell. Förutsättningarna för framtagande av underlagsmaterialet hade dock ändrats på grund av att redovisningen av 1970 års taxering, till skillnad mot tidigare, var datorbaserad. Vidare hade den i samband med fastighetsregisterreformen beslutade koordinatbestämningen av rikets fastigheter genomförts för Stor-Stockholmsområdet. Det förelåg sålunda förutsättningar för att ersätta stora delar av det manuella

arbetet med datorarbete. I denna fråga tog institutionen upp diskussion med Centralnämnden för fastighetsdata, CFD, varvid de närmare förutsättningarna för ett praktiskt utnyttjande av datortekniken klarlades. Detta ledde till ett samarbete mellan CFD och institutionen. Delvis på uppdrag av institutionen och delvis som ett led i sitt eget utvecklingsarbete svarade CFD för erforderligt programarbete och den direkta dataproduktionen. På detta sätt framtogs en rutnätskarta, varå genomsnittliga markvärden per kvadratmeter angivits i klartext för varje ruta (500 x 500 m). Från detta underlag har stapelmodellen byggts. Den färdigställdes under hösten 1974.

Slutligen har det genomsnittliga markvärdet på olika avstånd från centrum beräknats för fyra sektorer i Stor-Stockholmsområdet och markvärdeprofiler för detta ritats. Denna bearbetning har gjorts såväl för 1965 som för 1970 års markvärden.

Redovisningen i denna rapport avser primärt de för 1965 års markvärden framställda isoval- och rutnätskartorna samt markvärdeprofilerna och de båda stapelmodellerna avseende markvärdena vid 1965 respektive 1970 års allmänna fastighetstaxeringar. Till denna redovisning knytes redogörelser för taxeringsvärdenas innebörd, förfaringssättet vid framtagande av underlagsmaterialet samt principerna för den grafiska redovisningen och de byggda stapelmodellerna.

2. TAXERINGSVÄRDENAS INNEBÖRD

Allmän fastighetstaxering äger rum vart 5:e år. I samband med sådan taxering åsättes varje fastighet i riket taxeringsvärde, vilket bl a skall ligga till grund för beskattning i skilda former av fastigheten. Reglerna om fastighetstaxering återfinnes främst i 1928 års kommunalskattelag (2 kap) och 1956 års taxeringsförordning (3 avdeln.).

Vid taxering av fastigheter som enligt skatterättslig terminologi klassificeras som "annan fastighet" (d v s icke jordbruksfastighet) skall det totala taxeringsvärdet redovisas i två delvärden, markvärde och byggnadsvärde. Markvärdet skall därvid utgöras av "värdet av marken, däri inbegripet värdet av träd, trädgårdsanläggningar och dylikt" (kommunalskattelagen 10 §). Totalvärdets fördelning på de båda delvärdena bygger på principen att markvärdet åsättes som om marken vore obebyggd, varefter byggnadsvärdet erhålles såsom skillnaden mellan totalvärdet och det sålunda uppskattade markvärdet.

För jordbruksfastigheter finnes ingen särredovisning av markvärden. I de fall områden med jordbruksfastigheter berörts av denna kartläggning kommer därför markens värde att inkludera värdet av jordbrukets byggnader. Detta förhållande synes emellertid knappast märkbart påverka redovisningen av markvärdets rumsliga mönster.

Taxeringsvärdena skall - enligt den lydelse kommunalskattelagen, § 9, haft inför 1965 och 1970 års allmänna fastighetstaxeringer - "åsättas till det belopp som prövas utgöra taxeringsenhetens värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet)". Detta innebär att taxeringsvärdet skall motsvara det pris, som sannolikt skulle erhållas om fastigheten utbjödes på den allmänna marknaden, d v s det värde som enligt modernare terminologi betecknas som marknadsvärde. I praxis har taxeringsvärdena emellertid genomsnittligt underskridit detta marknadsvärde väsentligt. Relationen mellan taxeringsvärden och de priser som betalas inom fastighetsmarknaden kan studeras bl a med utgångspunkt från den officiella fastighetsprisstatistiken. Relationstalet varierar vidare mellan olika fastighetstyper och mellan olika områden. Därtill kommer att relationen förändras från år till år. Detta sammanhänger med att taxeringsvärdena kvarstår oförändrade under en hel taxeringsperiod (vanligen fem år), under det att successiva förskjutningar sker när det gäller den allmänna prisnivån.

Vid varje ny allmän fastighetstaxering sker en nyvärdering av samtliga fastigheter, varvid taxeringsvärdena regleras med hänsyn till inträdda förändringar i den allmänna prisnivån. Överensstämmelsen mellan taxeringsvärde och marknadsvärde torde alltså vara bäst för de år då allmän taxering genomförts, vilket har varit fallet 1965 och 1970. Skill-

naderna kan emellertid också för dessa år vara högst väsentliga. Prisstatistik visar sålunda för Stockholms län att de faktiska priserna år 1965 överstigit taxeringsvärdena med ca 60 procent för en- och tvåfamiljsfastigheter och med 40 å 50 procent för flerfamiljs- och affärsfastigheter. År 1970 var motsvarande procenttal lägre - ca 50 respektive 30 procent. Överensstämelsen var alltså bättre 1970 än 1965, vilket delvis torde kunna förklaras av förbättrade taxeringsförfaranden.

De angivna procenttalen - som på grund av skillnader i redovisningsprinciper vid de olika tidpunkterna inte är helt jämförbara - avser genomgående bebyggda fastigheter. Statistik för obebyggda fastigheter (d v s endast mark) saknas. Det är därför inte möjligt att ur de redovisade talen dra några direkta slutsatser om hur väl de taxerade markvärdena återspeglar markens värde i den allmänna handeln med fastigheter. Även här måste man räkna med att det finns stora regionala skillnader i förhållandet mellan taxerat värde och marknadsvärde. Det är emellertid inte möjligt att utan omfattande undersökningar ens i grova drag belysa förekomsten av sådana regionala skillnader.

Risken för stora regionala skillnader torde vidare ha successivt minskats. Vid 1965 års allmänna fastighetstaxering kompletterades organisationen för fastighetstaxering med sk fastighetstaxeringsombud, med uppgift att samordna taxeringen mellan näraliggande taxeringsdistrikt. Ombudens ställning stärktes vid 1970 års taxering, kanske främst genom kravet på att markvärdekartor skulle upprättas genom deras försorg. Dessa kartor skulle bygga på betalda köpeskillningar och ge nämnderna anvisning om vilka markvärden som borde åsättas inom olika delområden. Detta har helt naturligt lett till en ökad enhetlighet vid taxeringen.

Inför 1970 års allmänna fastighetstaxering utfärdades vidare rekommendationer om vilken taxeringsvärdenivå - i förhållande till marknadsvärdena - som borde eftersträvas. För huvuddelen av fastighetsbeståndet borde taxeringsvärdena sättas till 75 procent av marknadsvärdena medan procenttalet 80 rekommenderades för bl a flerfamiljs- och affärsfastigheter samt industrifastigheter. Sådana preciseringar av den eftersträlvade nivån förekom inte vid 1965 års taxering.

Av det sagda framgår att de taxerade markvärdena inte ger en entydig återspeglning av priserna för den allmänna fastighetsmarknaden. Den bristande överensstämelsen synes kunna beskrivas i följande tre led. (1) Taxeringsvärdena ligger genomsnittligt lägre än marknadsvärdena, vilket ovan belysts av uppgifter från den offentliga fastighetsprisstatistiken och av de anvisningar om eftersträlvade taxeringsvärdenivåer som givits inför 1970 års taxering. Man kan därvid räkna med att taxeringsvärdenivån för Stockholms-området varit något lägre vid 1965 års taxering än vid 1970 års. (2) Regionala skillnader i taxe-

ringsvärdenivåer förekommer. Dessa sammanhänger bl a med att tillämpningen av taxeringsreglerna kan ha varierat från det ena taxeringsdistriktet till det andra. Sannolikt har dessa skillnader i huvudsak utplånats vid 1970 års taxering. Föreliggande praxis beträffande skillnader i taxeringsvärdenivå mellan olika fastighetstyper leder också till regionala skillnader i nivån. Flerfamiljs- och affärsfastigheter återfinnes ju främst i innerstadsområden och tätortscentra, medan t ex villafastigheterna ligger i mera perifera lägen. De regionala skillnader som kan hänföras till skillnader i behandling av olika fastighetstyper kvarstår - och har preciserats - vid 1970 års allmänna fastighetstaxering. (3) Slutligen föreligger ofrånkomligen skillnader i taxeringsvärdenivå för individuella fastigheter, vilken skillnad främst kan återföras på ofullkomligheter i värderingsförfarandet. Genom det sätt varpå genomsnittliga markvärden beräknats för delområden (se nedan) torde emellertid de individuella skillnaderna spela en mycket underordnad roll för den slutliga redovisningen av markvärdenas regionala mönster.

3. FRAMTAGANDE AV UNDERLAGSMATERIAL FÖR REDOVISNINGEN

3.1 Områdesavgränsningen

Kartläggningen av markvärdena enligt 1970 års allmänna fastighetstaxering omfattar i huvudsak följande hela kommuner (enligt kommunindelning 1974):

Danderyd	Solna
Huddinge	Stockholm
Järfälla	Sundbyberg
Lidingö	Tyresö
Nacka	Täby
Sollentuna	Upplands-Väsby

Vidare ingår i undersökningen Botkyrka församling i Botkyrka kommun, Ekerö, Lovö och Skå församlingar i Ekerö kommun, Vallentuna församling i Vallentuna kommun samt Österhaninge församling i Haninge kommun. Hela undersökningsområdet har en sammanlagd yta av ca 1.100 km².

Kartläggningen av 1965 års markvärden hade i huvudsak samma omfattning. Dock saknades Ekerö kommun helt samt vissa delar av Nacka kommun. Även i övrigt finns smärre avvikelser.

3.2 Underlag för redovisning av 1965 års markvärden

Redovisningarna av markvärdena grundas på beräknade genomsnittliga värden för delområden (rutor) enligt en rutnätskarta. De för 1965 respektive 1970 tillämpade principerna skiljer sig från varandra dels i fråga om rutornas storlek dels i fråga om sättet att beräkna genomsnittligt markvärde per m². Skillnaderna sammanhänger främst med möjligheterna att övergå från ett manuellt förfaringssätt till ett i huvudsak datorbaserat system.

Beträffande 1965 års värden befanns det vid rutindelningen lämpligt att utgå från Stockholms stads registerkarta i skala 1:4.000. Flera av förortskommunerna hade kartmaterial med bladindelning i direkt anknytning till registerkartan. Kartbladen är rektangulära med mått motsvarande 1.600 x 1.000 meter (160 hektar). Bladen uppdelades i fyra rutor, representerande de verkliga måtten 800 x 500 meter (40 hektar). En sådan ruta fick utgöra den minsta enheten i rutnätssystemet. Denna rutindelning utsträcktes till hela undersökningsområdet. I vissa fall utnyttjades adresskartor i skala 1:4.000 eller 1:6.000. I undantagsfall utnyttjades den ekonomiska kartan (1:10.000) som underlagskarta.

Det genomsnittliga markvärdet för en viss ruta beräknades efter ett stickprovsförfarande. Genom att lägga ett nät av tjugo punkter i ett rektangulärt förband valdes inom varje ruta tjugo stycken mätpunkter. Varje mätpunkt motsvarade

sålunda två hektar. De fastigheter som berördes av en mätpunkt identifierades på kartan och uppsöktes därefter i fastighetslängd, där uppgift om markvärde och areal erhöles. I de fall mätpunkten kom att falla på vägmark eller i vattenområde noterades markvärde och areal för den närmast belägna fastigheten, dock under förutsättning att avståndet från mätpunkten till fastigheten inte översteg 50 meter.

För varje ruta (20 mätpunkter) beräknades genomsnittligt markvärde i kronor per kvadratmeter. Genomsnittet beräknades såsom ett med fastigheternas areal vägt medeltal. Beräknings-tekniskt innebär detta att de berörda fastigheternas sammanlagda taxerade markvärden dividerades med summan av deras arealer.

En speciell beräkningsmetod måste tillämpas för fastigheter med stor areal, sträckande sig över flera rutor. Det arealanknutna vägningstalet bestämdes här av den del av fastigheten som låg inom rutan (ej av fastighetens hela areal). Praktiskt genomfördes beräkningarna så att man först beräknade dels den stora fastighetens genomsnittliga kvadratmetervärde, dels de övriga fastigheternas arealvägda medelvärde. Dessa båda värden vägdes därefter samman med avseende på antalet mätpunkter fallande inom den stora fastigheten respektive punktantalet för övriga fastigheter.

För jordbruksfastigheter redovisades 1965 inget separat markvärde vid taxeringen. Som ersättning för sådant värde valdes summan av jordbruksvärde (exkl värde av växande skog) och tomt- och industrivärde.

De beräknade markvärdena per kvadratmeter mark har noterats på en rutnätskarta och lagts till grund för de olika redovisningar av markvärdets rumsliga mönster, som närmare presenteras nedan.

3.3 Underlag för redovisning av 1970 års markvärden

Underlaget för redovisning av det rumsliga mönstret för 1970 års taxerade markvärden har framtagits i samarbete med Centralnämnden för fastighetsdata, CFD. I största möjliga utsträckning har därvid det tidigare manuella beräkningsförfarandet ersatts av datorberäkningar. Två förhållanden har möjliggjort denna förändring. För det första har redovisningen av 1970 års allmänna fastighetstaxering skett inte bara i form av skrivna fastighetslängder utan även lagrats i magnetband, s k fastighetsband. Dessa band är tillgängliga på länsstyrelsernas datasektioner. För det andra har den i samband med fastighetsregisterreformen påbörjade koordinatbestämningen av rikets fastigheter genomförts för Stor-Stockholmsområdet. Därvid har för varje fastighet en s k centralpunkt bestämts och lägesangivits med koordinater. Koordinaterna lagras tillsammans med data för fastighetens identifiering på ett databand, det s k koordinatbandet. För upprättande och handhavande av koordinatbanden svarar CFD.

Det förelåg sålunda förutsättningar för användning av dator-teknik såväl för lokalisering av fastighet till viss ruta i ett rutnätssystem som för beräkning av genomsnittliga markvärden. Fastighetsband och koordinatband kan emellertid inte direkt integreras med varandra, eftersom systemen för identifiering av fastigheterna skiljer sig. Detta beror främst på att man utgår från olika fastighetsbegrepp. Koordinatbandet avser s k registerfastigheter, medan fastighetsbandet utgår från indelningen i skatterättsliga enheter, dvs taxeringsenheter. För att de båda banden skall kunna kombineras krävs en 'översättning' från det ena identifieringssystemet till det andra. Denna översättning sker genom ett s k nyckelband, som närmast kan beskrivas som ett fastighetsband kompletterat med en nyckel för koppling till koordinatbandet. Nyckelbandet framställs inom CFD.

Inom institutionen avgränsades undersökningsområdet på sätt ovan angivits. Vidare fastlades rutnätssystemet. Det fanns nu ingen anledning att binda rutnätet till registerkartorna. I det läget bedömdes det lämpligare att använda kvadratiske rutor, varvid storleken 500 x 500 meter, motsvarande 25 hektar, valdes. Det datatekniska programmerings- och beräkningsarbetet har därefter handhåfts av CFD, i nära kontakt med institutionen. Vissa manuella kontroller och kompletterande beräkningar visade sig nödvändiga. Dessa, som genomförts vid institutionen, hade samband med svårigheter att hantera dels samtaxerade fastigheter dels arealmässigt stora fastigheter. Till grund härför framtogs speciella datalistor över vissa samtaxerade fastigheter och över fastigheter med areal överstigande 25 hektar.

För jordbruksfastigheter kan något separat markvärde inte erhållas ur 1970 års taxering. Som ersättning för markvärde har valts summan av de redovisade delvärdena jordbruksvärde, skogsmarkvärde, värde av övrig mark och exploateringsvärde. Innebörden av detta förfaringssätt överensstämmer i stort med det som användes för 1965 års värden. Den formella olikheten beror på den nya princip för redovisning av delvärden för jordbruksfastigheter som infördes vid 1970 års taxering.

Liksom vid beräkningarna rörande 1965 års markvärden har de genomsnittliga värdena för viss ruta beräknats såsom ett med avseende på respektive fastighets areal vägt medeltal. Medeltalet grundar sig emellertid nu på samtliga fastigheter, vars centralpunkt faller inom rutan.

Databearbetningen inom CFD resulterade i rutnätskartor i skala 1:50.000, där det beräknade markvärdet angivits i klartext för varje ruta. Härutöver framtogs - utöver de speciella listorna över samtaxerade fastigheter och arealmässigt stora fastigheter - en skriven förteckning upptagande varje ruta inom undersökningsområdet. Denna förteckning innehåller

- o koordinater för rutans sydvästra hörn
- o koder för identifiering av berörd kommun, församling och registerkarta
- o beräknat markvärde, kr/m² (samma uppgifter som på rutnätskartan)

- o antal taxeringsenheter med centralpunkt inom rutan
- o totalareal för dessa enheter
- o arealens avvikelse från rutstorleken (25 hektar) i procent.

De tre sista uppgifterna i den framställda datalistan belyser tillförlitligheten hos de angivna genomsnittliga markvärdena. De har använts vid den manuella kontrollen och kompletteringen av de datorberäknade medeltalen. Efter detta arbete har en statlig rutnätskarta med angivna markvärden färdigställts. Denna har därefter bildat underlag för den byggda stapelmodellen.

4. PRINCIPER FÖR REDOVISNING

De enligt föregående kapitel framtagna genomsnittliga markvärdena, kr/m^2 , har utgjort underlag för redovisning av markvärdenas rumsliga mönster. Mellan 1965 och 1970 års redovisningar föreligger alltså vissa beräkningstekniska skillnader. Vidare har markvärdena 1965 redovisats för rutor om 800 x 500 meter (40 hektar), medan markvärdena 1970 avser rutor om 500 x 500 meter (25 hektar).

I den tidigare etappen, avseende 1965 års värden, prövades olika sätt att på plankarta åskådliggöra markvärdenas fördelning inom undersökningsområdet. I första hand upprättades en s k isovalkarta.

4.1 Isovalkarta (1965 års markvärde)

En isovalkarta är en karta där ett system av kurvlinjer, sammanbindande punkter med lika värde, angivits. Linjerna (isovalerna) avser bestämda m^2 -värden (10, 20, 30 etc kr/m^2) vanligen i ett system med lika värdeintervaller (ekvidistanser).

Undersökningsområdet innehåller mycket stora värdeskillnader. I de perifera områdena understiger värdet 5 kr/m^2 , medan centrumområdets värde uppgick till ca 1.800 kr/m^2 . Karteringsförsök visade snart att en ekvidistans om 5 eller 10 kr/m^2 gav en godtagbar bild av markvärdevariationerna i förortererna, men var helt oanvändbar för det centrala området omfattande "staden inom tullarna" och vissa andra områden med höga markvärden. Kurvorna skulle vid rimlig kartskala, inte kunna särskiljas utan flyta ihop och på sina håll helt täcka kartan. Å andra sidan gav en redovisning med stor ekvidistans (t ex 100 kr/m^2), som möjligen vore tänkbar i centrumområdet, ingen information om de värdeskillnader som förelåg i områdets mera perifera delar, där markvärdena mycket sällan översteg 100 kr/m^2 .

För att överhuvudtaget kunna illustrera markvärdets variationer inom undersökningsområdet på ett rimligt sätt med hjälp av isovalkarta, blev det nödvändigt att ange isovalerna enligt ett system med varierande värdeintervaller. Så har skett i den redovisade isovalkartan. Värdeintervallerna har därvid bestämts såsom en approximativt geometrisk serie, där värdet för en viss isoval erhållits ur den närmast lägre genom uppräknig med en faktor om 1,5-1,67. Utgångsisovalen har därvid varit 10 och approximationen har gjorts för att dels täcka det föreliggande totala värdeintervallet på ett ur redovisningssynpunkt rimligt sätt dels erhålla isovaler med lämpligt avrundade värden. Denna serie har vidare kompletterats med en isoval för 5 kr/m^2 . Följande värdeserie har tillämpats: 5, 10, 15, 25, 40, 65, 100, 150, 250, 400, 650, 1.000 och 1.500 kr/m^2 .

Genom detta förfaringssätt blev det i och för sig tekniskt möjligt att illustrera markvärdets variationer enligt en isovalprincip. Samtidigt förlorade isovalkartan på detta sätt förmågan att ge betraktaren en uttrycksfull bild av de föreliggande stora markvärdeskillnaderna. Därför prövades

flera sätt att på plankarta åskådliggöra markvärdets mönster. Bl a framtoqs den rutnätskarta med värdesymboler som redovisas i rapporten.

4.2 Rutnätskarta (1965 års markvärden)

Rutnätskartan bygger på den rutindelning som använts vid framtagandet av värdeunderlaget. Inom varje ruta har det beräknade värdet symboliskt angivits med en fylld rektangel (likformig med rutan), vars yta enligt en viss skala är proportionell mot markvärdet i kr/m². Vid den slutliga redovisningen har själva rutnätet borttagits i syfte att ge värdesymbolerna en mera framträdande plats. Denna rutnätbaserade värdekarta ger i och för sig en god bild av markvärdets starka koncentration till områdets centrala delar. Den ger dock en alltför okänslig bild av de mera lokala variationerna hos markvärdet. Inte heller en sådan redovisning kunde därför anses motsvara de krav på åskådlighet som borde ställas.

4.3 Markvärdeprofiler (1965 och 1970 års markvärden)

Ytterligare en grafisk redovisningsform prövades, nämligen uppritning av markvärdeprofiler. Flera tillvägagångssätt är möjliga. Redovisningstekniskt enklast är att i diagramform ange markvärdets variationer längs vissa räta snitt genom undersökningsområdet. I sådant fall blir dock resultatet mycket starkt beroende av slumpmässiga förhållanden. Endast små skillnader i linjedragningen skulle kunna ge mycket markanta skillnader i markvärdeprofilen beroende på om linjen råkar skära ett förortscentrum eller icke. I detta sammanhang ansågs det riktigare att ta fram en mera generell bild av markvärdets variationer. Därför konstruerades markvärdeprofiler representerande hela sektorer av undersökningsområdet.

Som utgångspunkt för sektorsindelningen valdes den ruta som uppvisar det högsta markvärdet (motsvarande Nedre Norrmalm). Genom linjer i nordväst/sydostlig respektive nordost/sydvästlig riktning uppdelades området i fyra sektorer - nordsektor, ostsektor, sydsektor och västsektor. Genom denna schematiska indelning erhöles även en tämligen god anpassning till den traditionella indelningen av Stor-Stockholm i Söder-, Väster- och Norrförort. Ostsektorn torde få anses vara mindre enhetlig och kommer att innehålla stora delar av Lidingö samt Nacka och Tyresö kommuner.

Inom varje sektor har genomsnittliga värden på olika avstånd från centrum framtagits på följande sätt. Från centrum som medelpunkt har koncentriska cirklar dragits med en kilometers ekvidistens. Sektorns genomsnittsvärde på cirkellinjens avstånd från centrum har därefter beräknats såsom det aritmetiska medelvärdet för alla rutor med angivna markvärden som beröres av cirkellinjen. De erhållna medelvärdena har förtecknats i tabeller och redovisats i diagramform såsom markvärdeprofiler. Redovisningen av markvärden i denna form avser förhållanden såväl år 1965 som 1970.

4.4 Byggda stapelmodeller (1965 och 1970 års markvärden)

Stapelmodeller över markvärdenas rumsliga mönster i undersökningsområdet har framställts såväl för 1965 som 1970 års markvärden. Principerna för modellens utförande har i huvudsak varit densamma i båda fallen. På en grundplatta med den använda rutnätsindelningen i skala 1:50.000 har markvärdet å respektive ruta representerats av en stapel i trä. Höjdska- lan har valts så att varje mm i höjd motsvarar 5 kr/m². En decimeters höjd svarar sålunda mot 500 kr/m². Centrumstaplarna kommer på detta sätt att vara ca 36 cm (ca 1.800 kr/m²) för 1965 års värden och ca 46 cm (ca 2.300 kr/m²) för 1970 års värden.

Den väsentligaste skillnaden mellan de båda modellernas konstruktion sammanhänger med den grundläggande rutindelningen. 1965 års kartering utgick från rektangulära rutor (800 x 500 m) och stapelns dimensioner är givetvis anpassade därtill. I verkligt mått har staplarna i 1965 års modell dimensionen 10 x 16 mm. Undersökningen avseende 1970 års markvärden utgick däremot från kvadratiska rutor (500 x 500 m). I anslutning därtill har staplarna i den senare modellen dimensionerna 10 x 10 mm.

Efter hopfogning av staplarna till färdig modell har målning av grundplatta och staplarna skett. För att underlätta transport av modellerna, vars grundplatta har dimensionerna 98 x 80 cm (1965) respektive 100 x 125 cm (1970) har modellen tillverkats i två delar som lätt kan sammanfogas. För 1970 års modell har det vidare ansetts lämpligt att låta de högsta centrumstaplarna vara löstagbara. Därigenom undviks skador vid eventuella transporter.

Modellerna finns uppställda inom institutionen för fastighets- ekonomi, KTH. De redovisas i denna rapport i form av fotografier.

5. REDOVISNING AV KARTOR, DIAGRAM OCH STAPELMODELLER

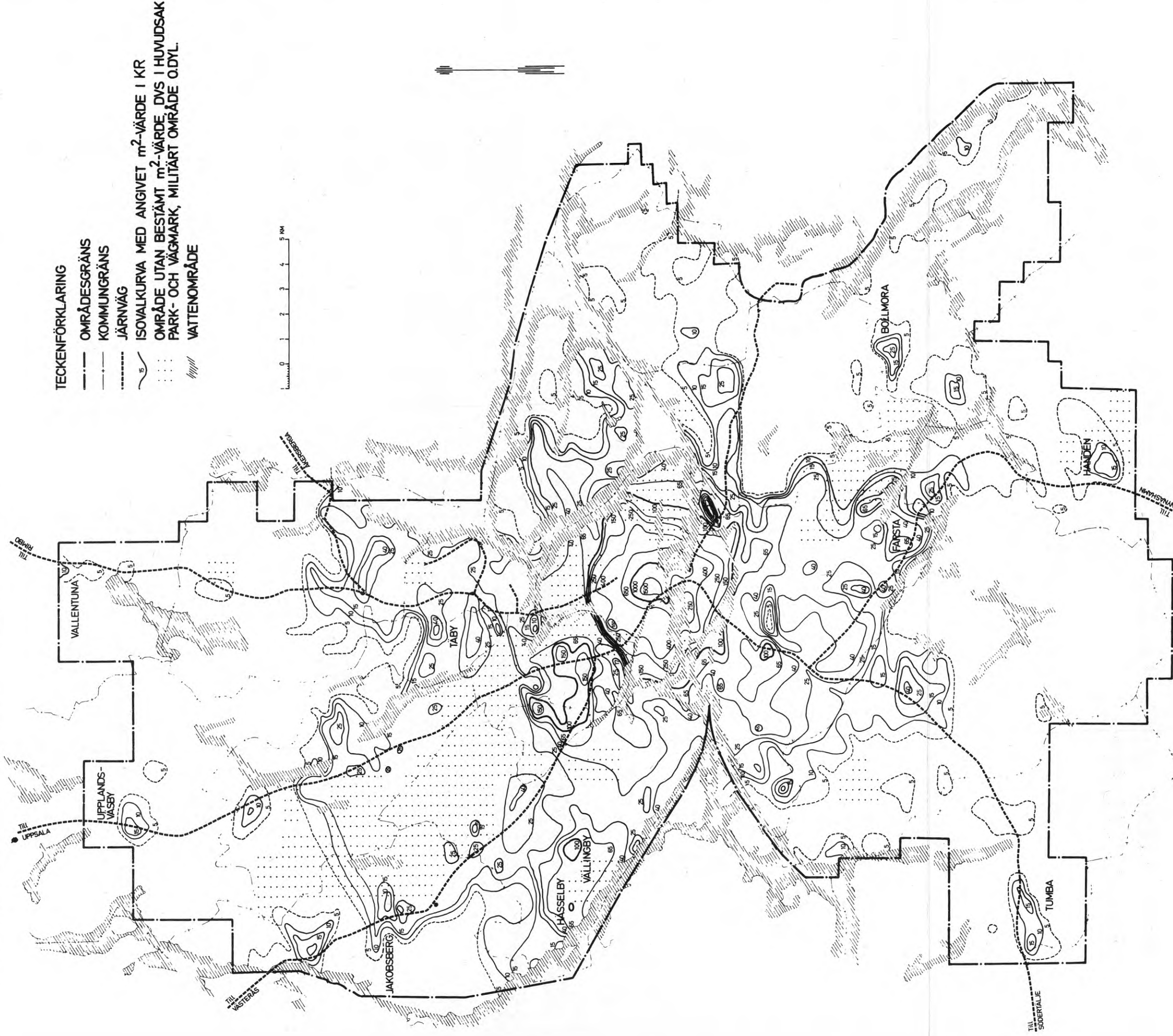
I detta avsnitt presenteras resultatet av karteringen av markvärdenas regionala mönster i Stor-Stockholm. Principerna för redovisningen har angivits i föregående avsnitt. På grund av vissa skillnader i dessa principer mellan 1965 och 1970 års markvärden föreligger inte alltid full jämförbarhet mellan de redovisade markvärdena vid de båda tillfällena.

Redovisningen sker i följande ordning.

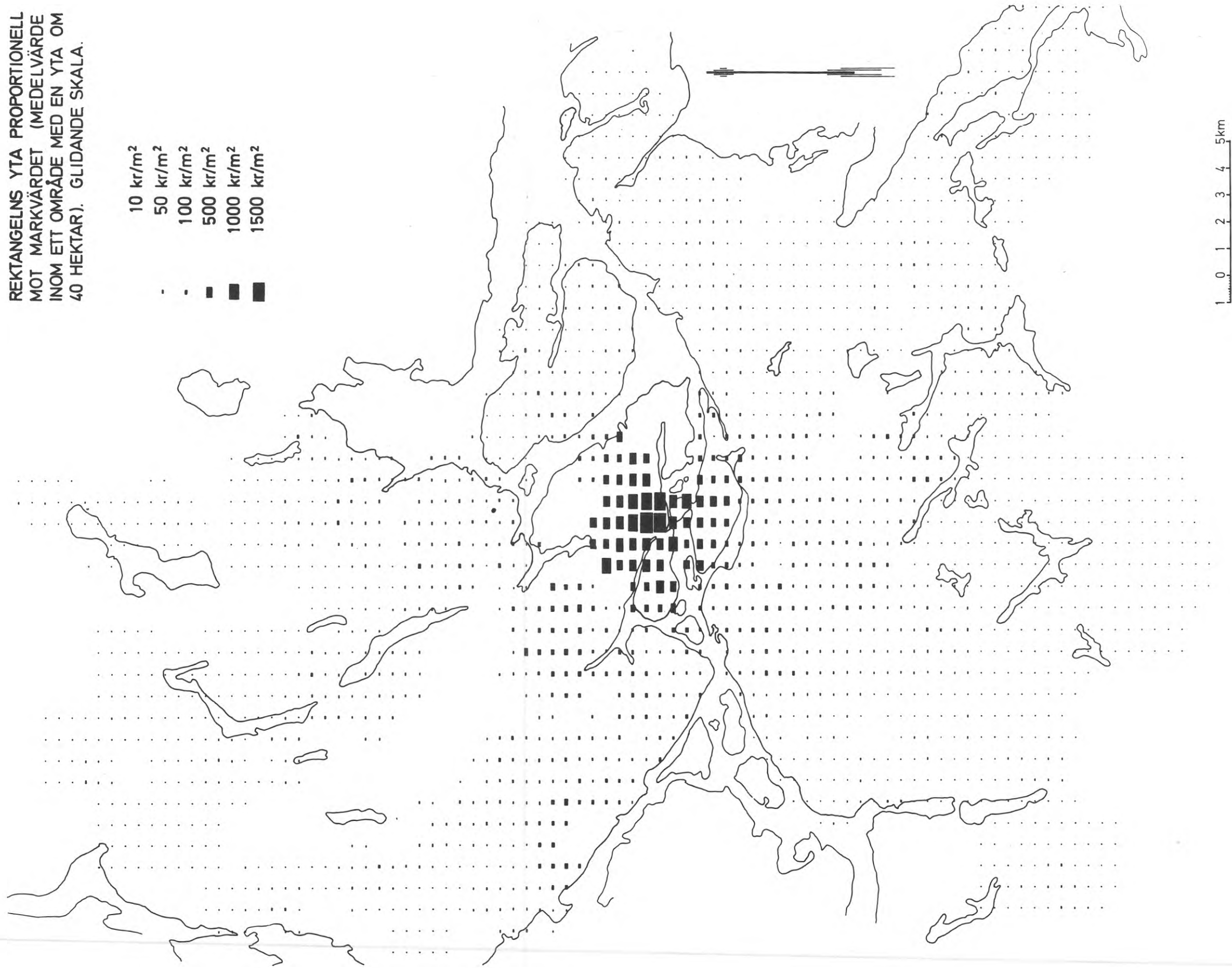
Isovalkarta, 1965 års markvärden (utvikningsblad)	(sid 16)
Rutnätskarta med värdesymboler, 1965 års markvärden, (utvikningskarta)	(sid 17)
Markvärdeprofil, nordsektorn, 1965 och 1970 års markvärden	(sid 18)
Markvärdeprofil, ostsektorn, 1965 och 1970 års markvärden	(sid 19)
Markvärdeprofil, sydsektorn, 1965 och 1970 års markvärden	(sid 20)
Markvärdeprofil, västsektorn, 1965 och 1970 års markvärden	(sid 21)
Markvärdeprofil, samtliga sektorer, 1965 och 1970 års markvärden	(sid 22)
Foto av byggd stapelmodell, 1965 års markvärden	(sid 23)
Foto av byggd stapelmodell, 1970 års markvärden	(sid 24)

ISOVALKARTA ÖVER STOCKHOLM MED FÖRORTER

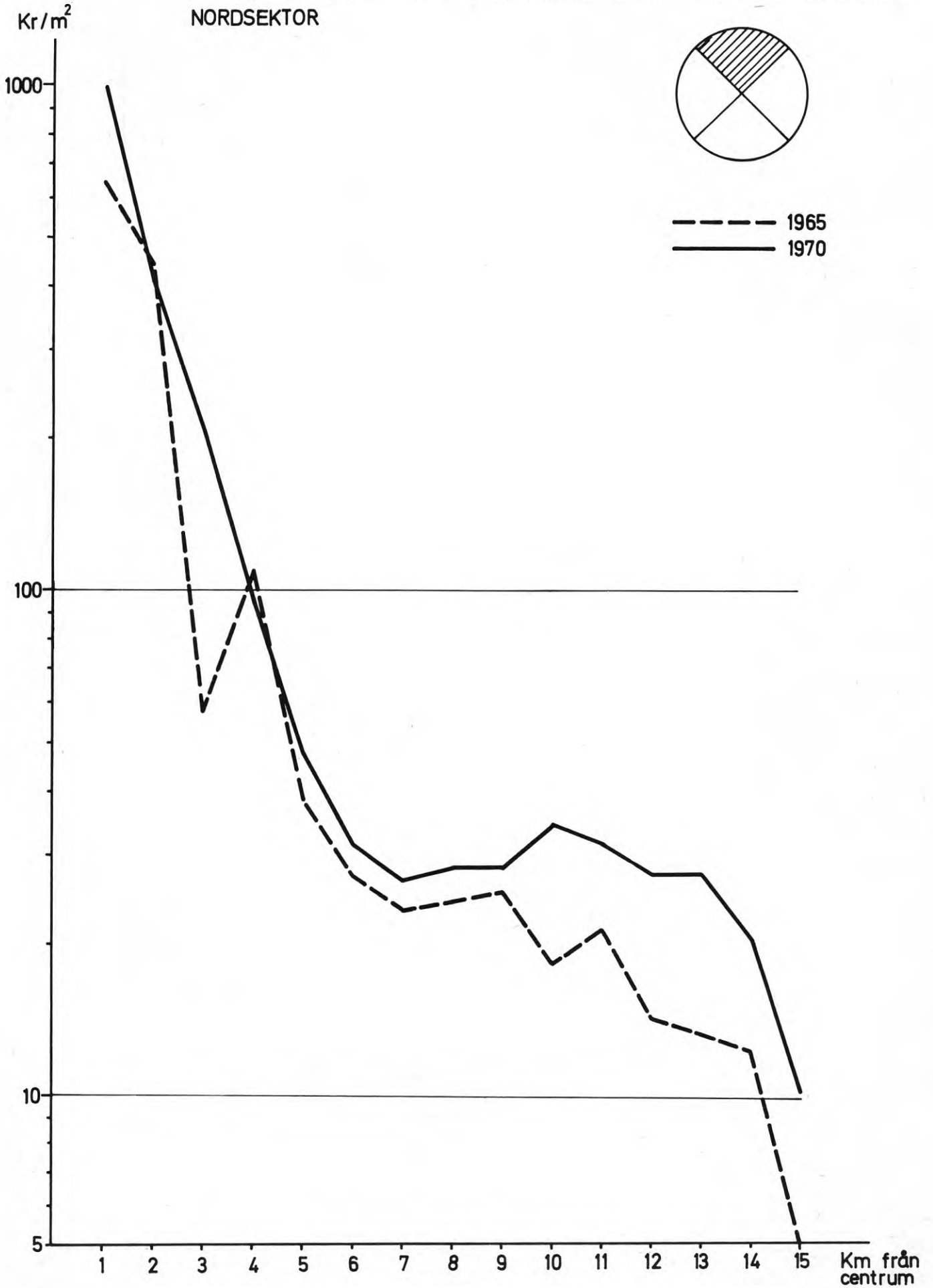
(MARKVÄRDEN ENLIGT 1965 ÅRS ALLMÄNNA FASTIGHETSTAXERING)



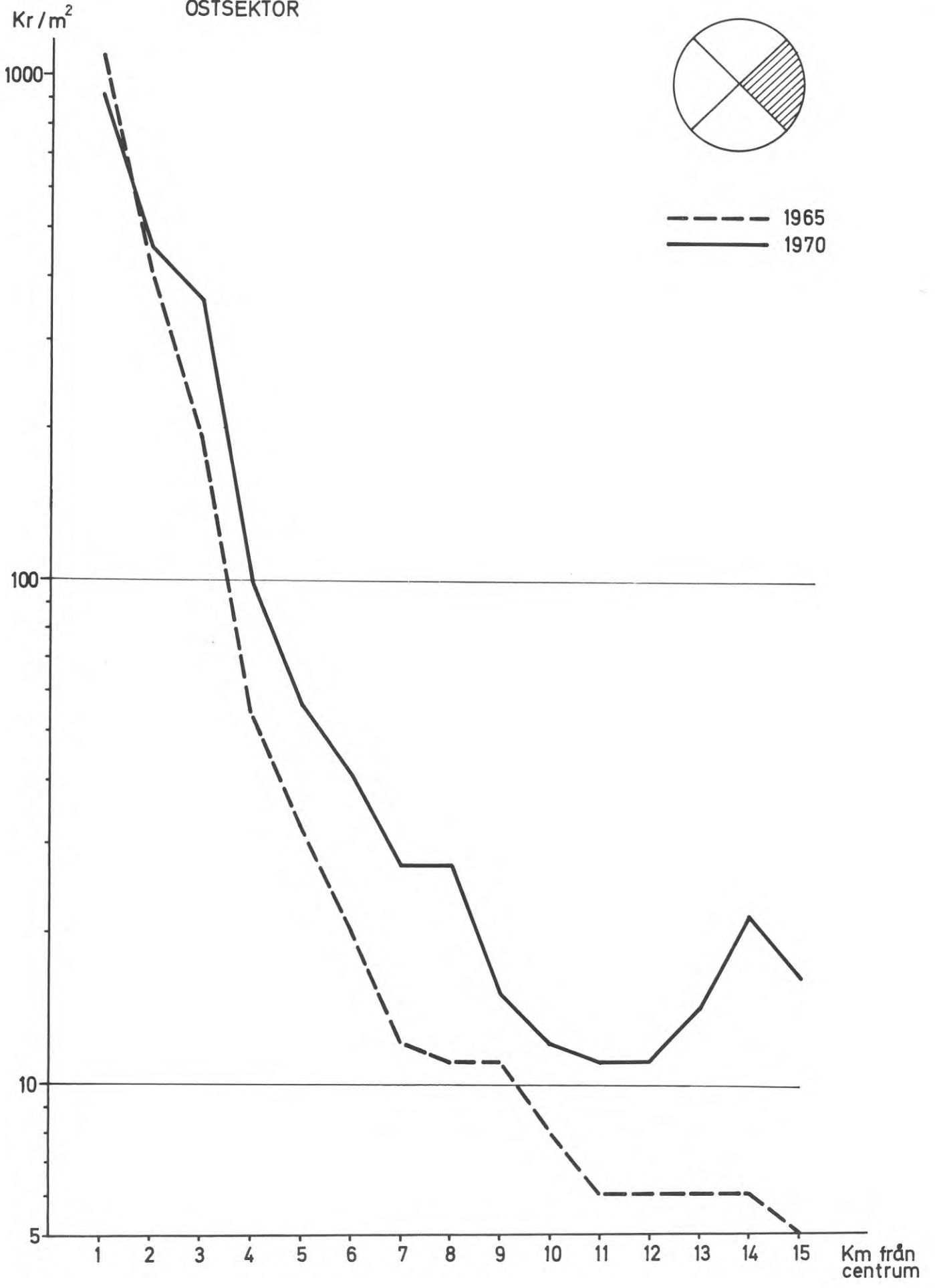
MARKVÄRDEN I STOCKHOLM MED FÖRORTER, ENLIGT 1965 ÅRS ALLMÄNNA FASTIGHETSTAXERING

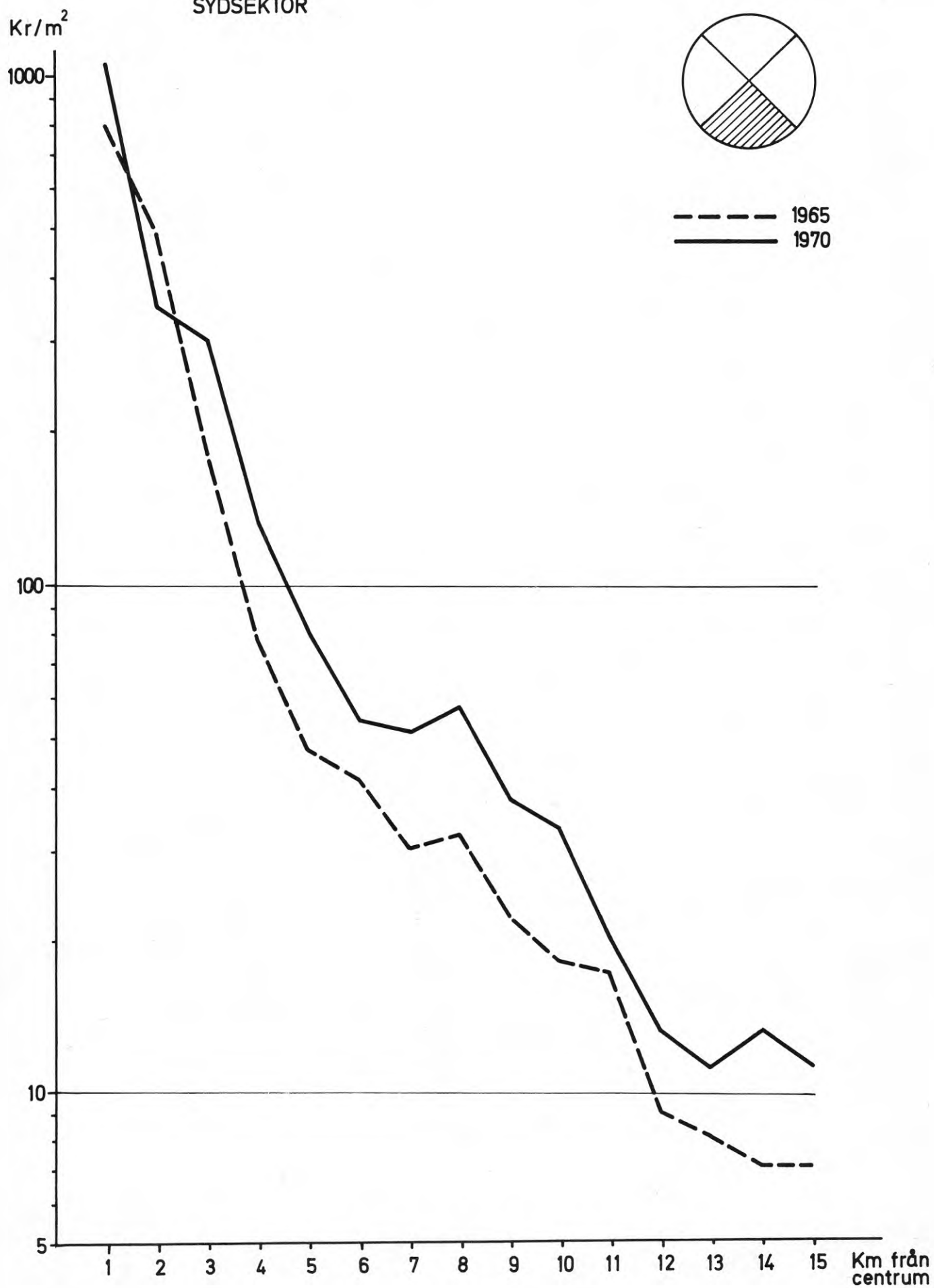


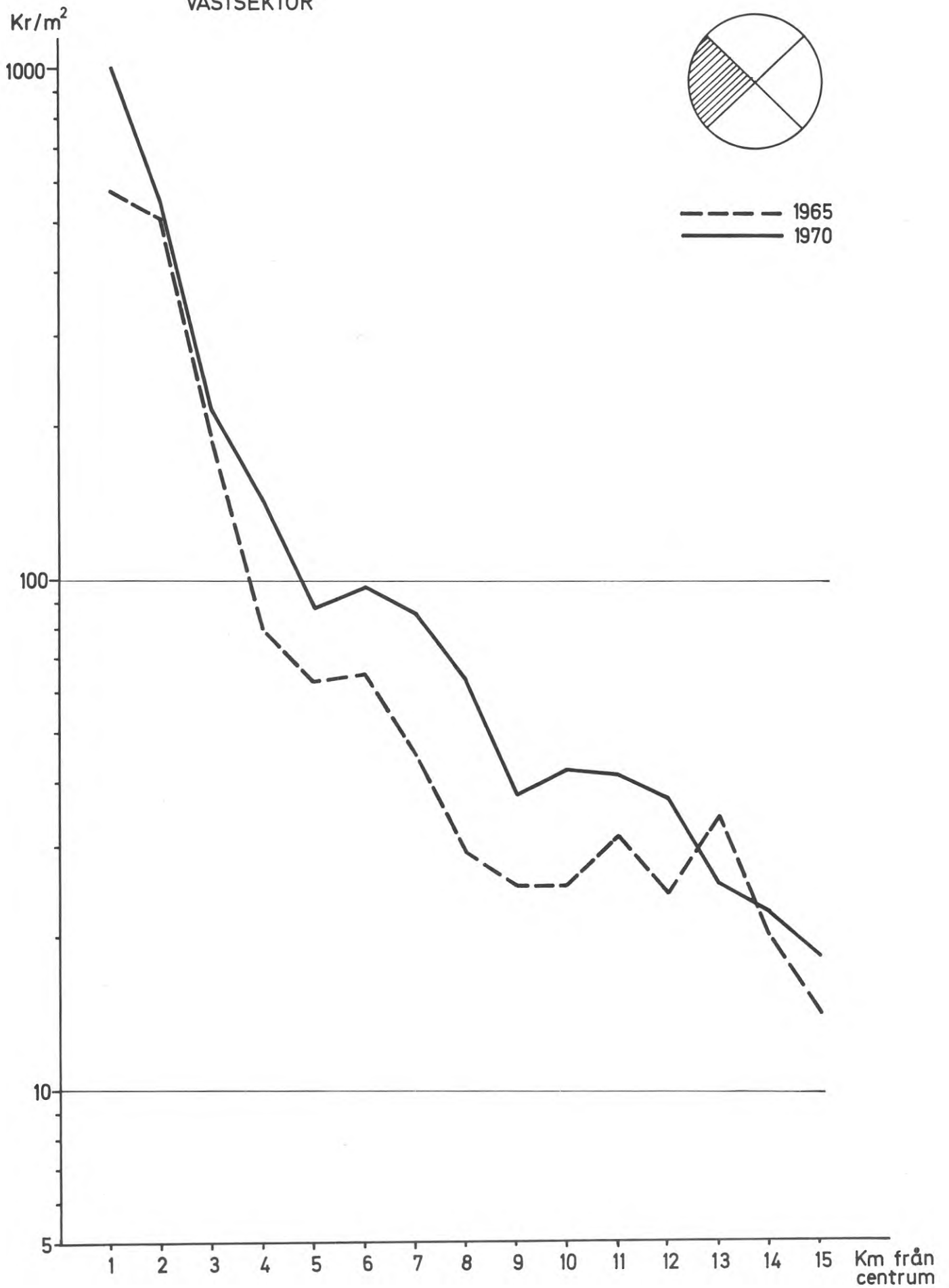
MARKVÄRDEN ENLIGT ALLMÄNNA FASTIGHETSTAXERING 1965 OCH 1970
NORDSEKTOR

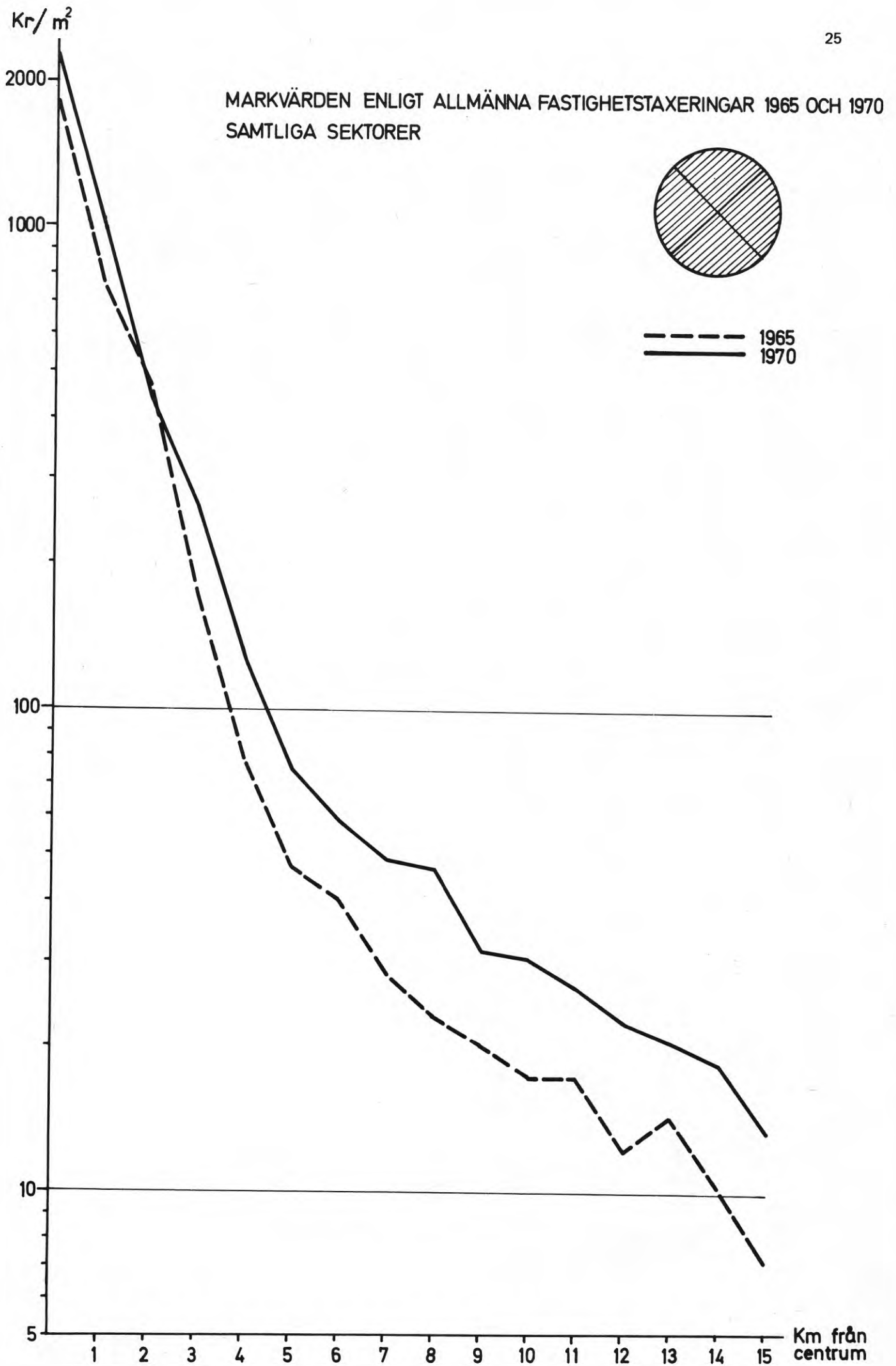


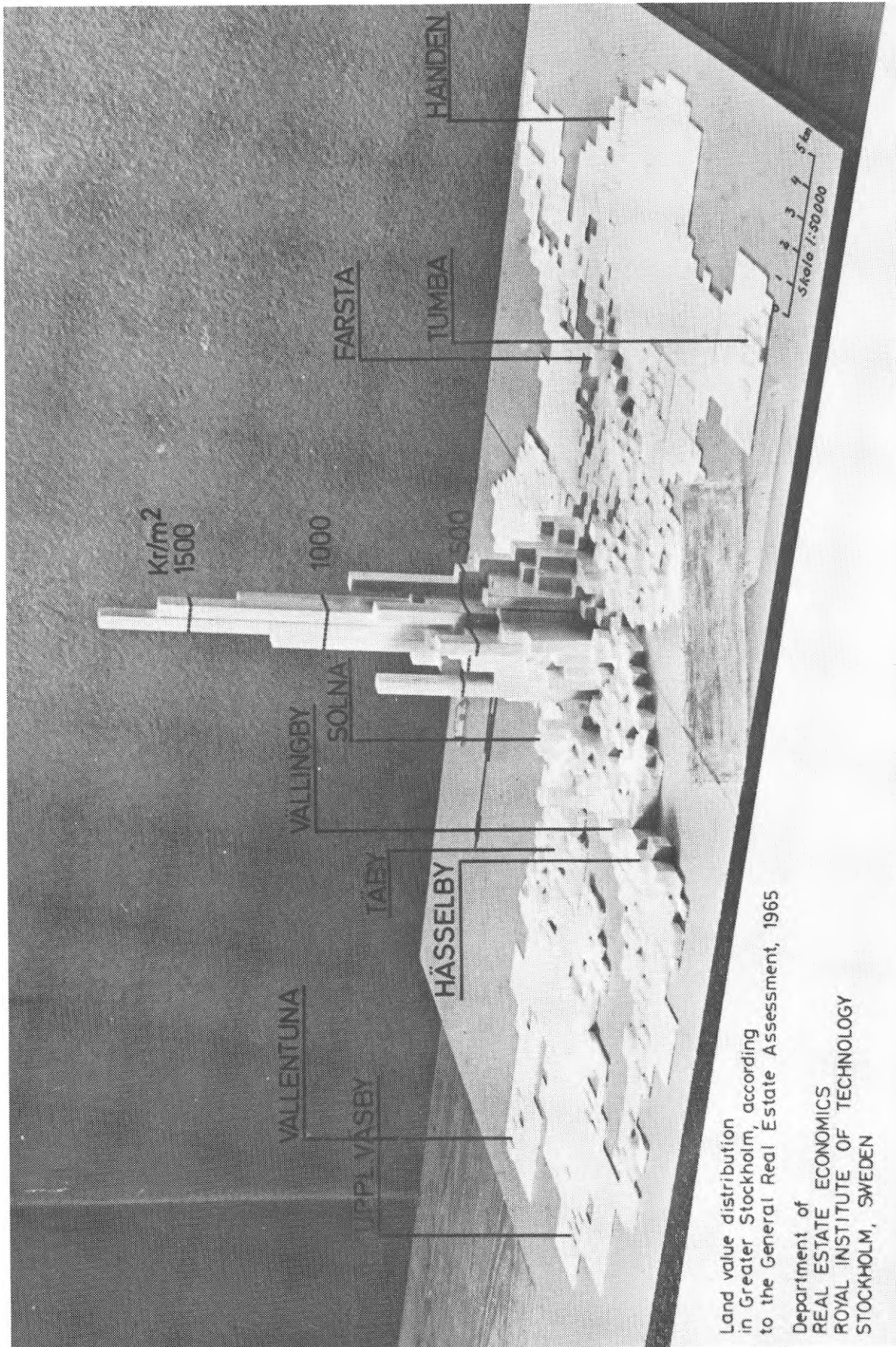
MARKVÄRDEN ENLIGT ALLMÄNNA FASTIGHETSTAXERINGAR 1965 OCH 1970
ÖSTSEKTOR



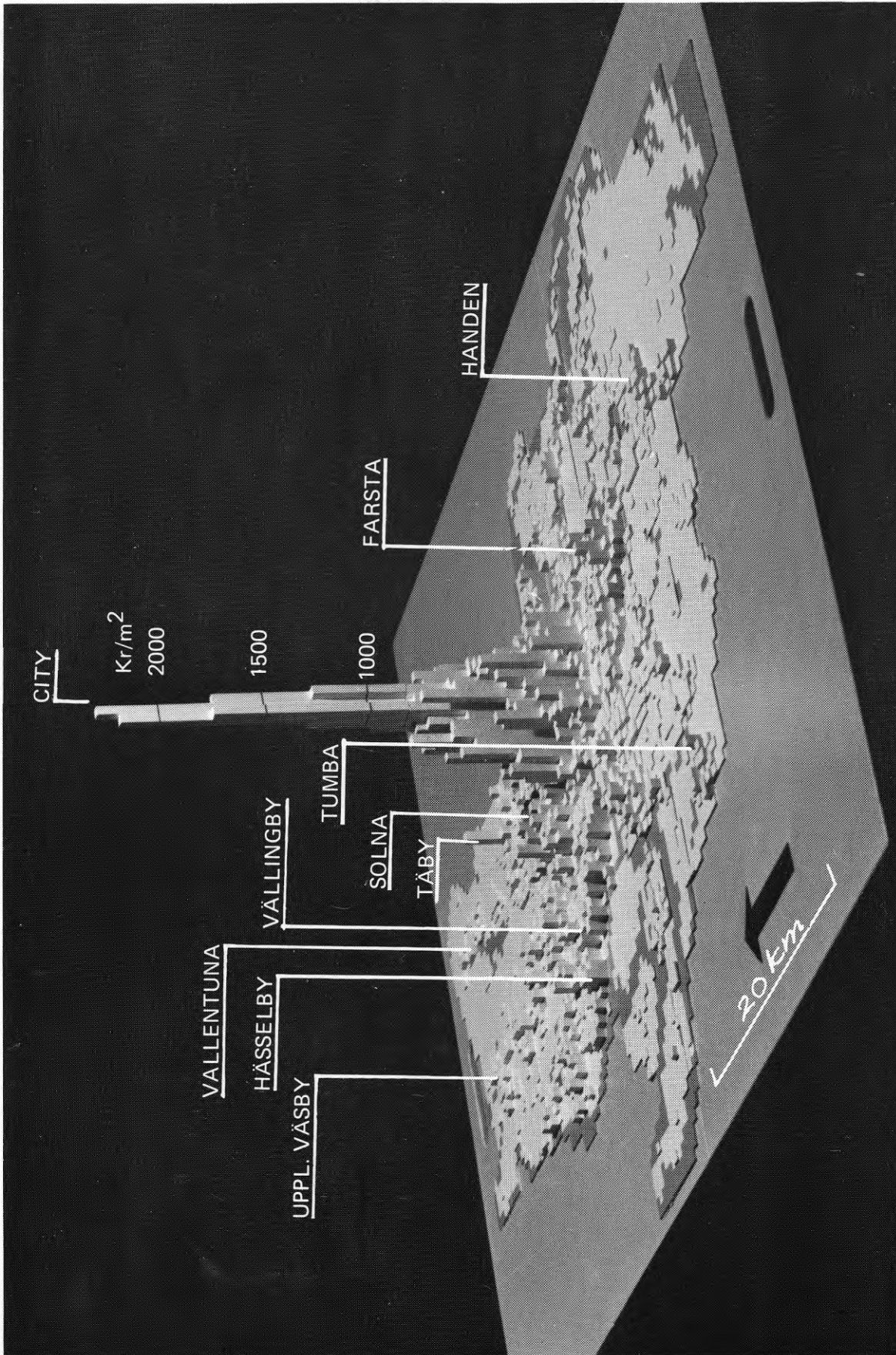
MARKVÄRDEN ENLIGT ALLMÄNNA FASTIGHETSTAXERINGAR 1965 OCH 1970
SYDSEKTOR

MARKVÄRDEN ENLIGT ALLMÄNNA FASTIGHETSTAXERINGAR 1965 OCH 1970
VÄSTSEKTOR





Fotografi av
MARKVÄRDEMODELL ÖVER STORSTOCKHOLM
enligt 1965 års allmänna fastighetstaxering



Fotografi av
 MARKVÄRDEMODELL ÖVER STORSTOCKHOLM
 enligt 1970 års allmänna fastighetstaxering

MARKVÄRDEN I 26 SMÅ OCH MEDELSTORA STÄDER 1965

En redovisning av markvärdets rumsliga variation enligt 1965 års allmänna fastighetstaxering.

Innehåll

Förord	29
Allmänt	30
Taxeringsvärdenas innebörd	30
Konstruktion av isovalkartor och markvärdeprofiler	31
Förteckning av redovisade städer	32
Isovalkartor för städer, grupp I	34
Isovalkartor för städer, grupp II	51
Markvärdeprofiler för städer, grupp I	62
Markvärdeprofiler för städer, grupp II	79

FÖRORD

Inom institutionen för fastighetsekonomi vid KTH har en kartläggning av markvärdena enligt 1965 års allmänna fastighetstaxering skett för 26 svenska små och medelstora städer. Kartläggningen har ingått som ett led i institutionens allmänna strävan att taga fram och redovisa material rörande fastighetsvärden och fastighetsmarknad. Inom detta vidsträckta forskningsfält hänföres arbetet till den grupp av projekt som behandlar fastighetsvärdenas rumsliga mönster.

I föreliggande rapport redovisas markvärdena dels genom isovalkartor dels genom markvärdeprofiler. I anslutning till dessa grafiska redovisningar lämnas beskrivningar av bakgrundsmaterialet och av karteringsmetoder.

Ekonomiskt stöd för arbetet har lämnats av Statens råd för byggnadsforskning (Anslag Bs 277).

Stockholm i november 1974

Erik Carlegrim

ALLMÄNT

En kartläggning av markvärdenas rumsliga mönster enligt 1965 års allmänna fastighetstaxering har gjorts för 26 små och medelstora svenska städer. Redovisningen sker i form av isovalkartor och markvärdeprofiler. I båda fallen är markvärdena uttryckta i kronor per kvadratmeter mark.

Som bakgrund för den grafiska redovisningen lämnas i de båda följande avsnitten en beskrivning dels av innebörden av taxerade markvärden dels av konstruktion och principer för isovalkartor och markvärdeprofiler.

TAXERINGSVÄRDENAS INNEBÖRD

Allmän fastighetstaxering äger rum vart 5:e år. I samband med sådan taxering åsättes varje fastighet i riket taxeringsvärde, vilket bl a skall ligga till grund för beskattning av fastigheten i olika former. Reglerna om fastighetstaxering återfinnes främst i 1928 års kommunalskattelag (2 kap) och 1956 års taxeringsförordning (tredje avdelningen).

Taxeringsvärdena skall - enligt den lydelse kommunalskattelagen, § 9, haft inför 1965 och 1970 års allmänna fastighetstaxeringar - "åsättas till det belopp som prövas utgöra taxeringsenhetens värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet)". Detta innebär att taxeringsvärdet skall motsvara det pris, som sannolikt skulle erhållas om fastigheten utbjödes på den allmänna marknaden, dvs det värde som enligt modernare terminologi betecknas som marknadsvärde. I praxis har taxeringsvärden emellertid genomsnittligt underskridit detta marknadsvärde väsentligt. Relationen mellan taxeringsvärden och de priser som betalas inom fastighetsmarknaden kan studeras bl a med utgångspunkt från den officiella fastighetsprisstatistiken. Relationstalet varierar väsentligt mellan olika fastighetstyper och mellan olika regioner. Därtill kommer att relationen förändras från år till år. Detta sammanhänger med att taxeringsvärdena kvarstår oförändrade under en hel taxeringsperiod (vanligen fem år) under det att successiva förskjutningar sker när det gäller den allmänna prisnivån.

Vid varje ny allmän fastighetstaxering sker en nyvärdering av samtliga fastigheter och taxeringsvärdena regleras med hänsyn till inträdda förändringar i den allmänna prisnivån. Överensstämmelsen mellan taxeringsvärde och marknadsvärde torde alltså vara bäst för de år då allmän taxering genomförts. Skillnaderna kan emellertid också

för dessa år vara högst väsentliga. Prisstatistiken för år 1965, då allmän fastighetstaxering skett, visar således att de faktiska priserna på marknaden då översteg taxeringsvärdena med genomsnittligt ca 45 procent för en- och tvåfamiljsfastigheter och med ca 30 procent för flerfamiljs- och affärsfastigheter. Uppgifterna avser fastigheter belägna inom tätorter och utgör medeltal för hela riket.

Vid taxering av andra fastigheter än sådana som används för jord- eller skogsbruksändamål redovisas totalvärdet uppdelat på två delvärden, nämligen markvärde och byggnadsvärde. Markvärdet utgör därvid "värdet av marken, däri inbegripet värdet av träd, trädgårdsanläggningar och dylikt" (kommunalskattelagen 10 §). Totalvärdets fördelning på de båda delvärdena bygger på principen att markvärdet åsättes som om marken vore obebyggd, varefter byggnadsvärdet erhålles såsom skillnaden mellan totalvärdet och det sålunda uppskattade markvärdet.

Av det sagda framgår att taxeringsvärdena inte direkt ger uttryck för fastigheternas marknadsvärden. När det gäller studier av markvärdenas rumsliga mönster inom relativt begränsade områden torde detta emellertid spela mindre roll. Man kan räkna med att de lokala taxeringsmyndigheterna eftersträvat en jämn taxering, så till vida att relationen mellan åsatt värde och marknadsvärde i görligaste mån hållits konstant. Avvikelserna för individuella fastigheter kan visserligen vara stora på grund av de föreliggande värderingssvårigheterna, men dessa utjämnas genom den teknik som användes vid redovisningen av det rumsliga mönstret för markvärdena.

KONSTRUKTION AV ISOVALKARTOR OCH MARKVÄRDEPROFILER

Taxeringsvärdena redovisas i sk fastighetslängder, som utgör förteckningar över samtliga taxerade fastigheter med uppgifter bl a om fastigheternas areal och åsatta taxeringsvärden. Fastighetslängderna för de aktuella städerna inlånades från riksarkivet eller från berörda länsstyrelser.

Som kartunderlag för redovisning av markvärdena har i huvudsak använts städernas registerkartor. I vissa fall har underlaget utgjorts av översikts- eller turistkartor.

På kartorna uppritades ett rutnät med 100 meters sidor. För varje hörnpunkt identifierades den berörda fastigheten. I de fall hörnpunkten hamnade i gatumark e d valdes den närmast belägna fastigheten. Samtliga noterade fastigheter uppsöktes därefter i fastighetslängd och med ledning av dess uppgifter om fastighetens areal och taxerat markvärde beräknades markvärdet per m^2 markyta.

Kvadratmetervärdena noterades vid varje hörnpunkt i rutnätet. På detta sätt erhöles en "topografisk" bild av markvärdenas rumsliga variation. På rutnätskartan inriktades vidare linjer sammanbindande punkter med lika m^2 -värde (10, 20, 30 etc kr/m^2). Dessa linjer eller kurvor kan betecknas som isovaler (= lika värde).

Vid konstruktionen av isovalerna beräknades m^2 -värdena mellan rutpunkterna genom interpolering. För tätorternas ytterområden var den valda punkttätheten tillräcklig för bestämning av isovalernas läge. I de mera centrala delarna uppkom däremot regelmässigt tveksamhet om den rätta dragningen. För sådana områden var det därför nödvändigt att förtäta rutnätet. Förtätningen har drivits olika långt i olika tätorter.

Tekniken vid bestämning av isovalkurvorna överensstämmer med den som användes vid uppritning av höjdkurvor på topografiska kartor. Även redovisningsmässigt föreligger sådan överensstämmelse. På samma sätt som den topografiska kartan med nivåkurvor ger en bild av höjdförhållandena i landskapet ger isovalkartan besked om markvärdesituationen inom områdets olika delar.

Tätorternas centra uppvisar genomgående de högsta markvärdena. När man avlägsnar sig från centrum minskar markvärdena successivt. Isovalerna får därigenom formen av en serie koncentrisk - mer eller mindre deformerade - ringar runt centrumområdet. I många fall uppträder också sekundära centra, vilkas markvärden ger upphov till egna system av koncentrisk ringar integrerade i det större systemet. Med hjälp av en isovalkarta erhålles således en mycket överskådlig bild av markvärdets rumsliga mönster.

Markvärdets variation i rummet kan också åskådliggöras genom uppritande av sk markvärdeprofiler. Dessa redovisar markvärdets storlek (kr/m^2) längs vissa snitt (räta linjer) genom området. I föreliggande redovisning har dessa snitt lagts genom respektive tätorts centrum och i vissa bestämda riktningar (nord/syd, ost/väst etc). Fyra markvärdeprofiler har redovisats för varje tätort.

FÖRTECKNING ÖVER REDOVISADE STÄDER

Redovisningen av isovalkartor och markvärdeprofiler omfattar 26 tätorter, var och en utgörande centralort i stad (enligt tidigare terminologi). Städerna har valts i huvudsak slumpmässigt inom två storleksklasser med hänsyn till antalet invånare i tätorten vid 1960 års folk- och bostadsräkning. Inom storleksgruppen 15.000 - 20.000 invånare har 16 städer (grupp I) valts och inom gruppen 30.000 - 45.000 tätortsinvånare 10 städer (grupp II).

Följande städer ingår i redovisningen:

Stad	Tätortsinvånare	
	1 okt 1960	1 okt 1965
<u>Grupp I</u>		
Alingsås	15.800	17.800
Avesta	18.200	20.400
Boden	16.300	17.900
Fagersta	15.000	15.100
Härnösand	18.100	18.300
Katrineholm	19.100	21.900
Kiruna	19.300	21.600
Lidköping	16.900	18.600
Ludvika	16.900	18.800
Nyköping	19.900	24.300
Nässjö	17.300	18.700
Skellefteå	18.300	23.900
Trelleborg	19.100	21.800
Visby	15.000	17.000
Vänersborg	17.100	18.300
Västervik	17.800	18.900
<u>Grupp II</u>		
Kalmar	30.500	32.500
Karlskoga	31.400	35.000
Karlskrona	30.600	31.100
Karlstad	42.500	48.000
Lund	39.500	45.000
Sundsvall	41.900	46.400
Södertälje	33.700	44.400
Trollhättan	30.600	35.500
Uddevalla	32.900	35.200
Umeå	32.500	39.900

Redovisningen sker nedan i fyra avsnitt enligt följande ordning:

- Isovalkartor för städer, grupp I
- Isovalkartor för städer, grupp II
- Markvärdeprofiler för städer, grupp I
- Markvärdeprofiler för städer, grupp II

Inom varje avsnitt har städerna upptagits i bokstavsordning inom respektive storleksgrupp, dvs i samma ordning som de angivits i ovanstående förteckning.

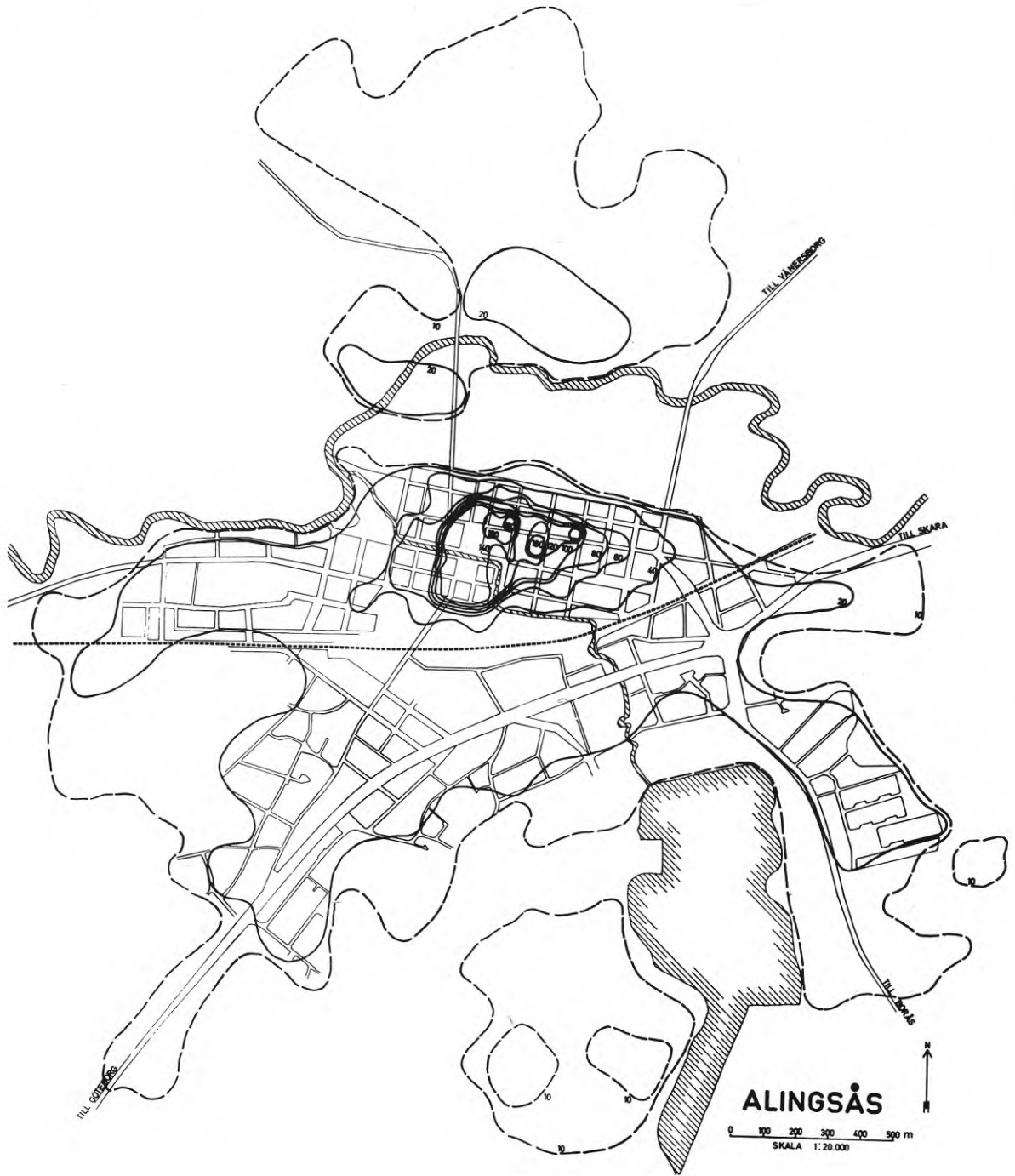
ISOVALKARTOR FÖR STÄDER, GRUPP I

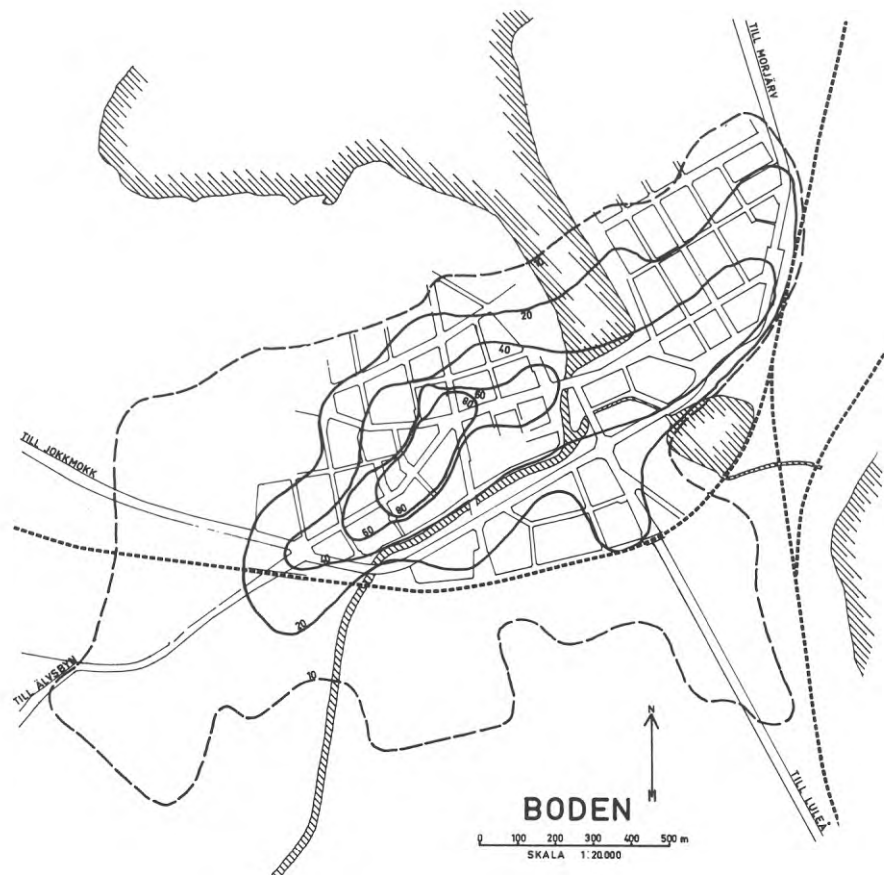
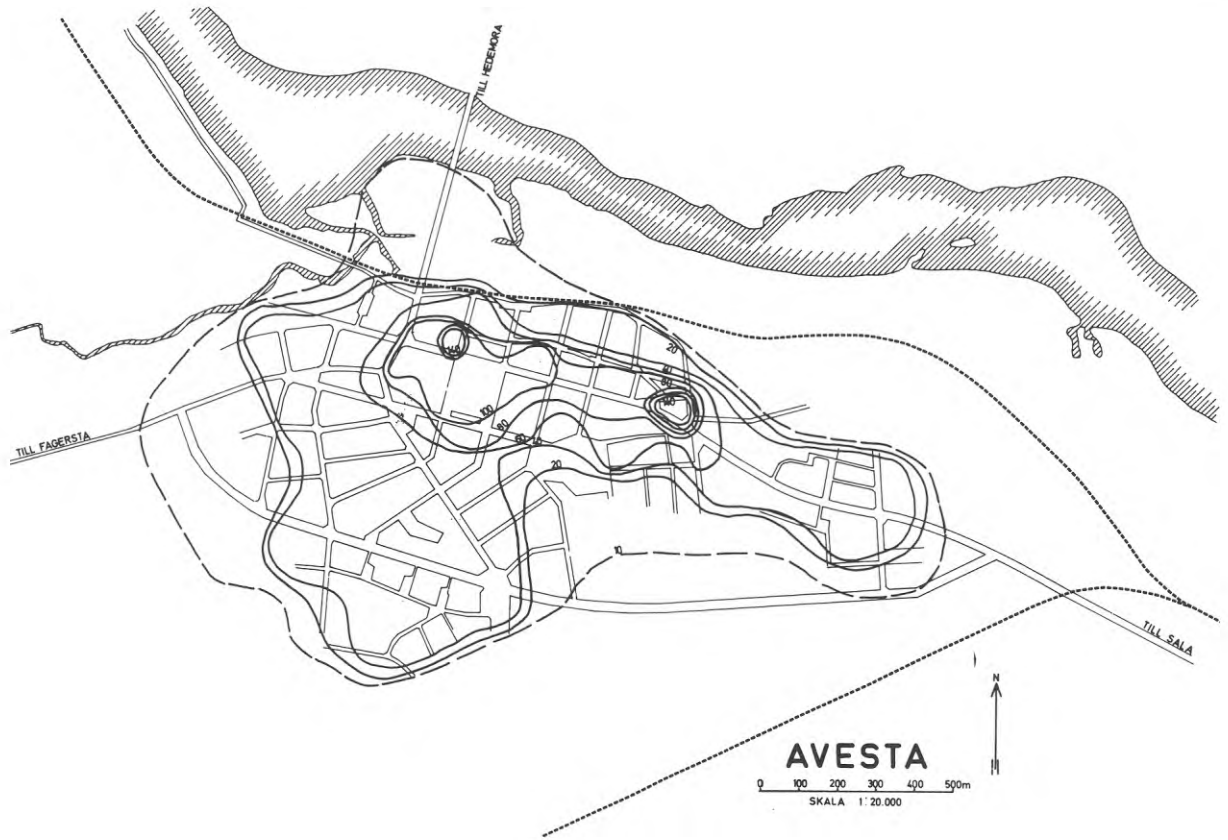
Alingsås
Avesta
Boden
Fagersta

Härnösand
Katrineholm
Kiruna
Lidköping

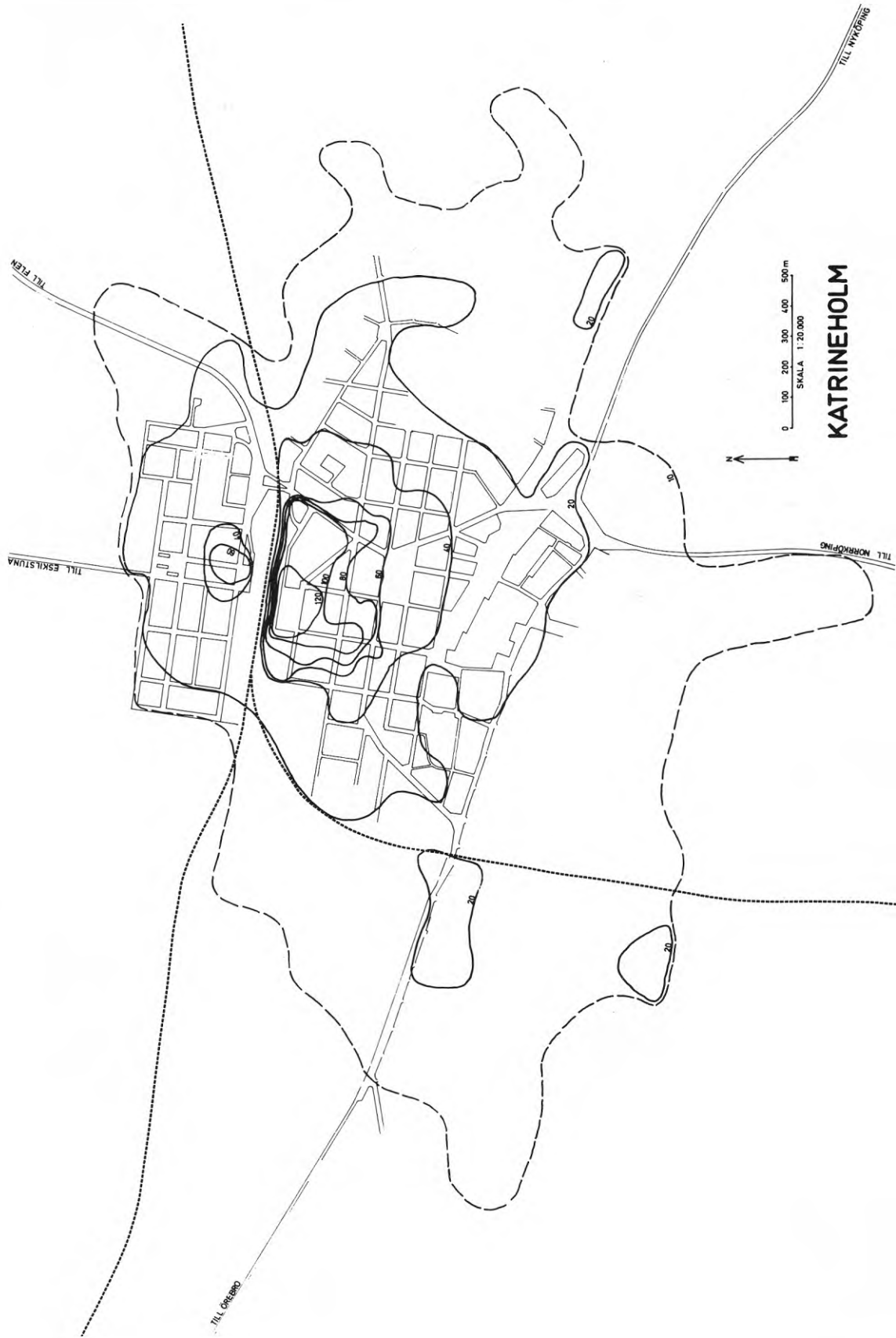
Ludvika
Nyköping
Nässjö
Skellefteå

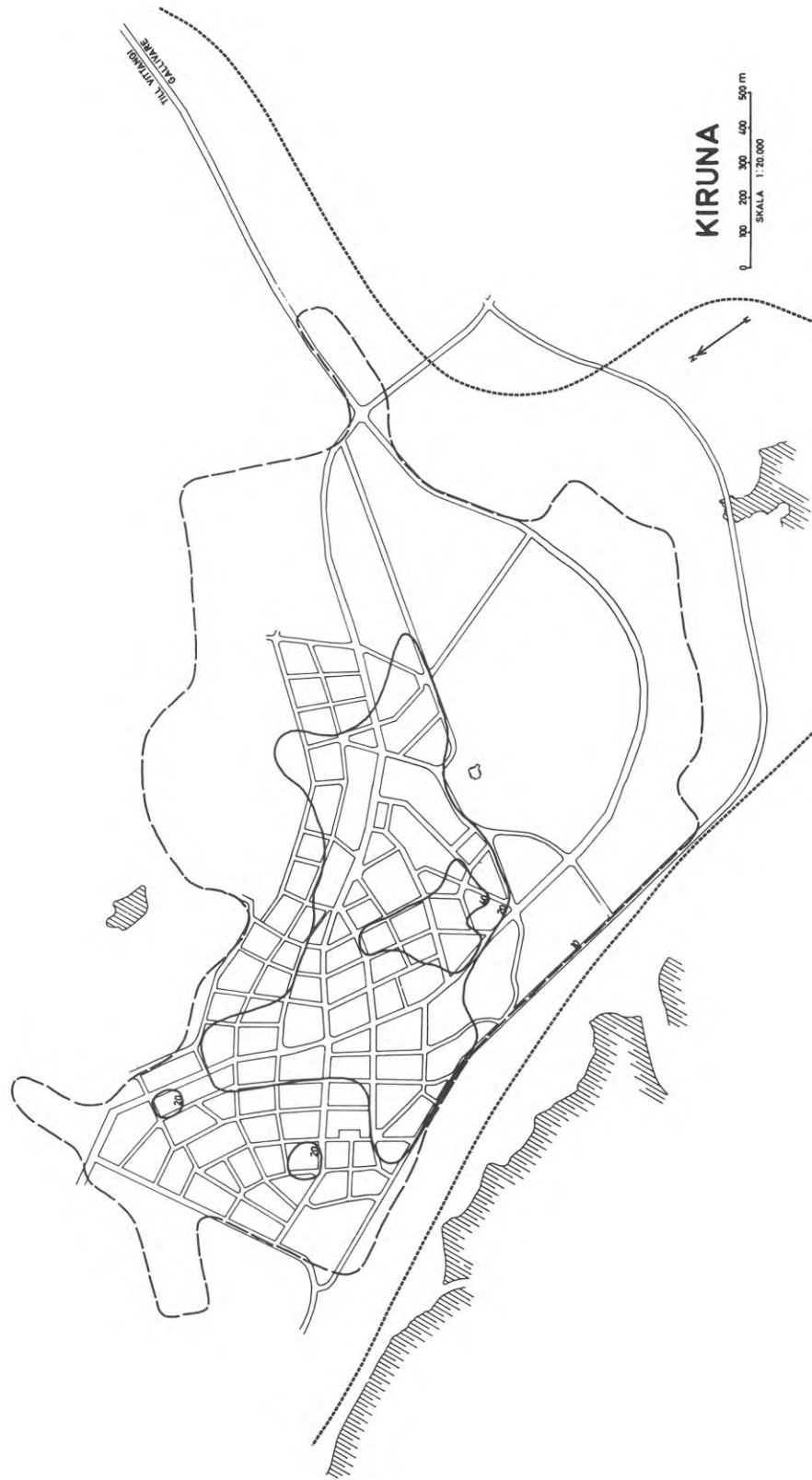
Trelleborg
Visby
Vänersborg
Västervik

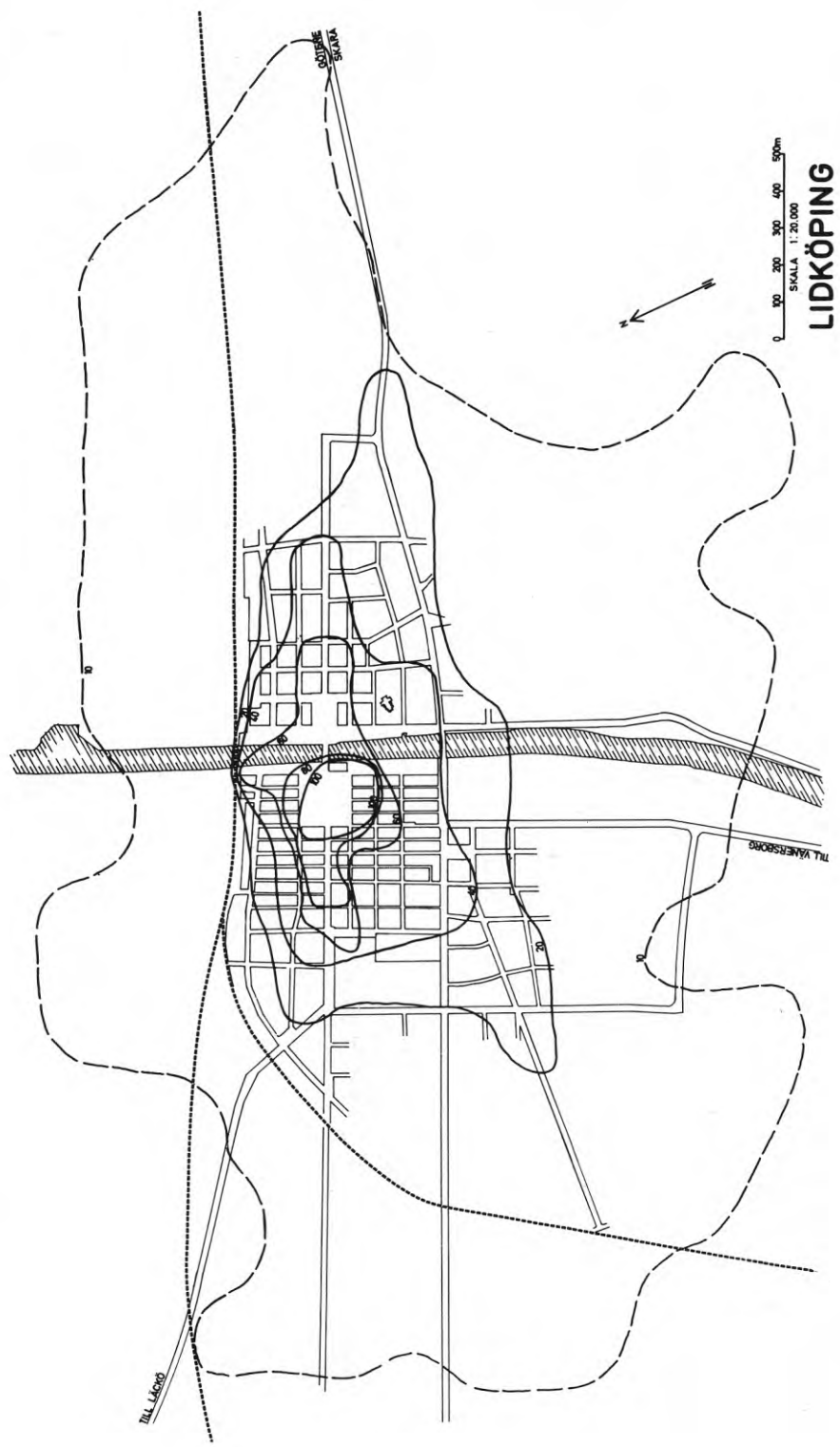


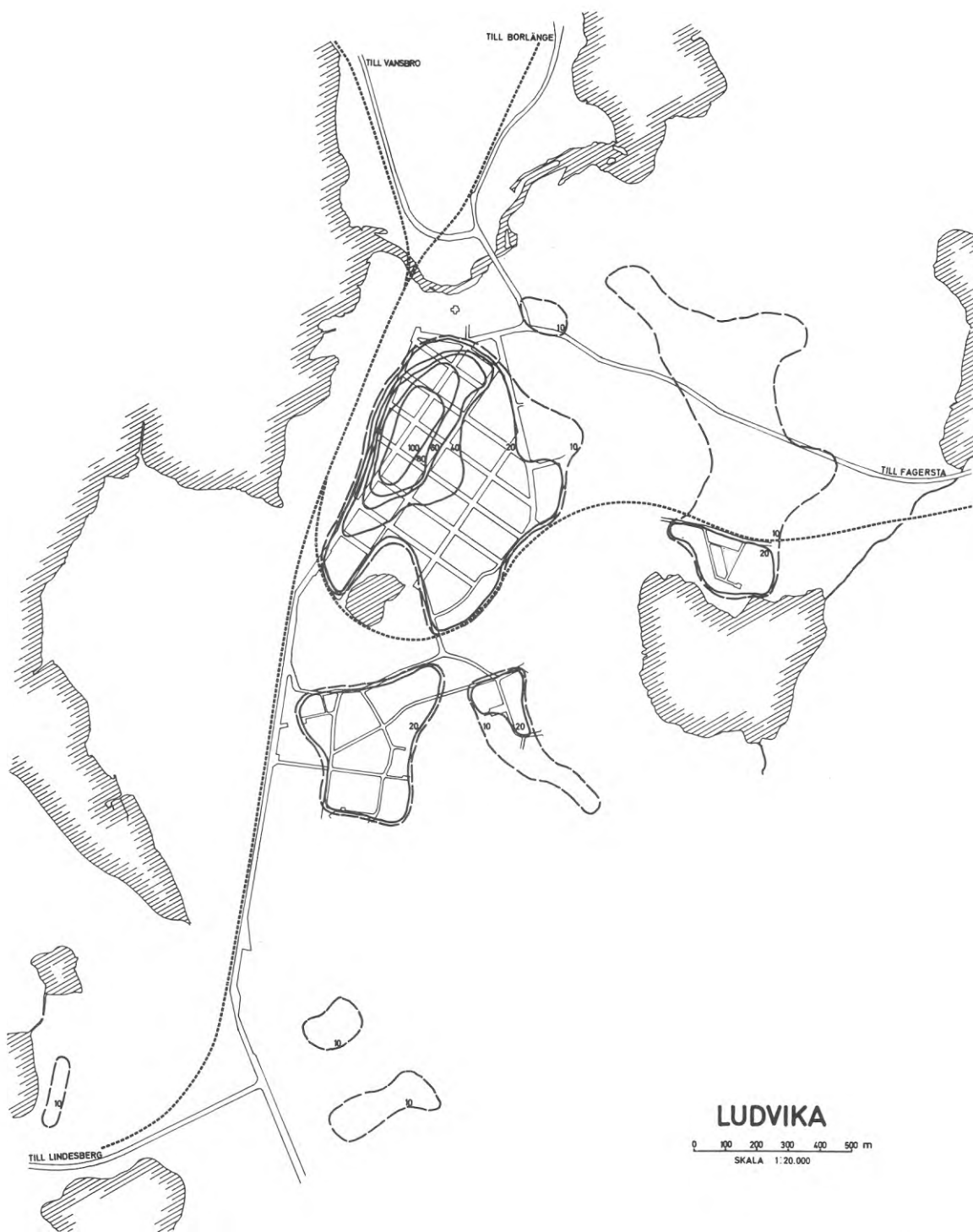


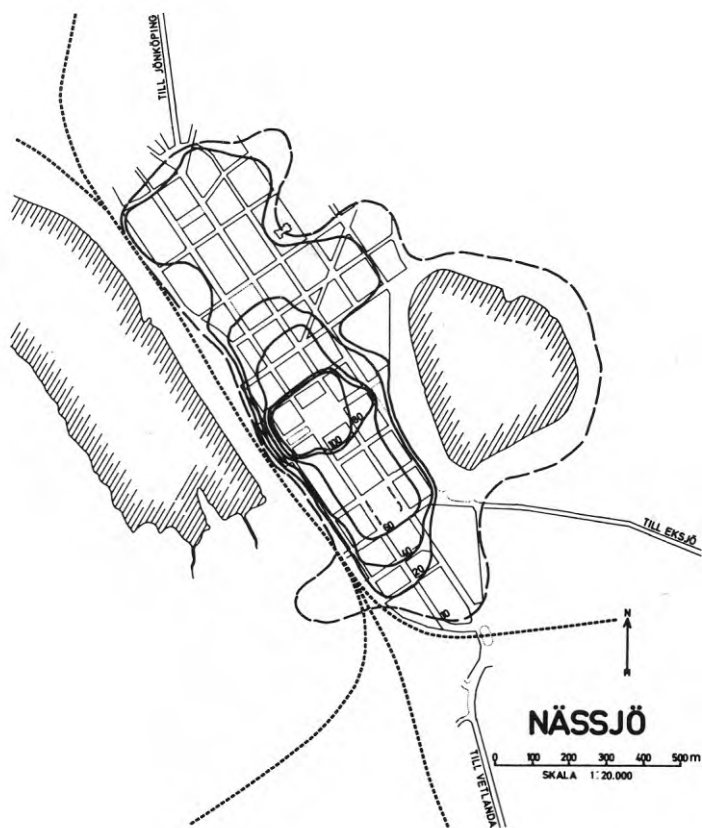
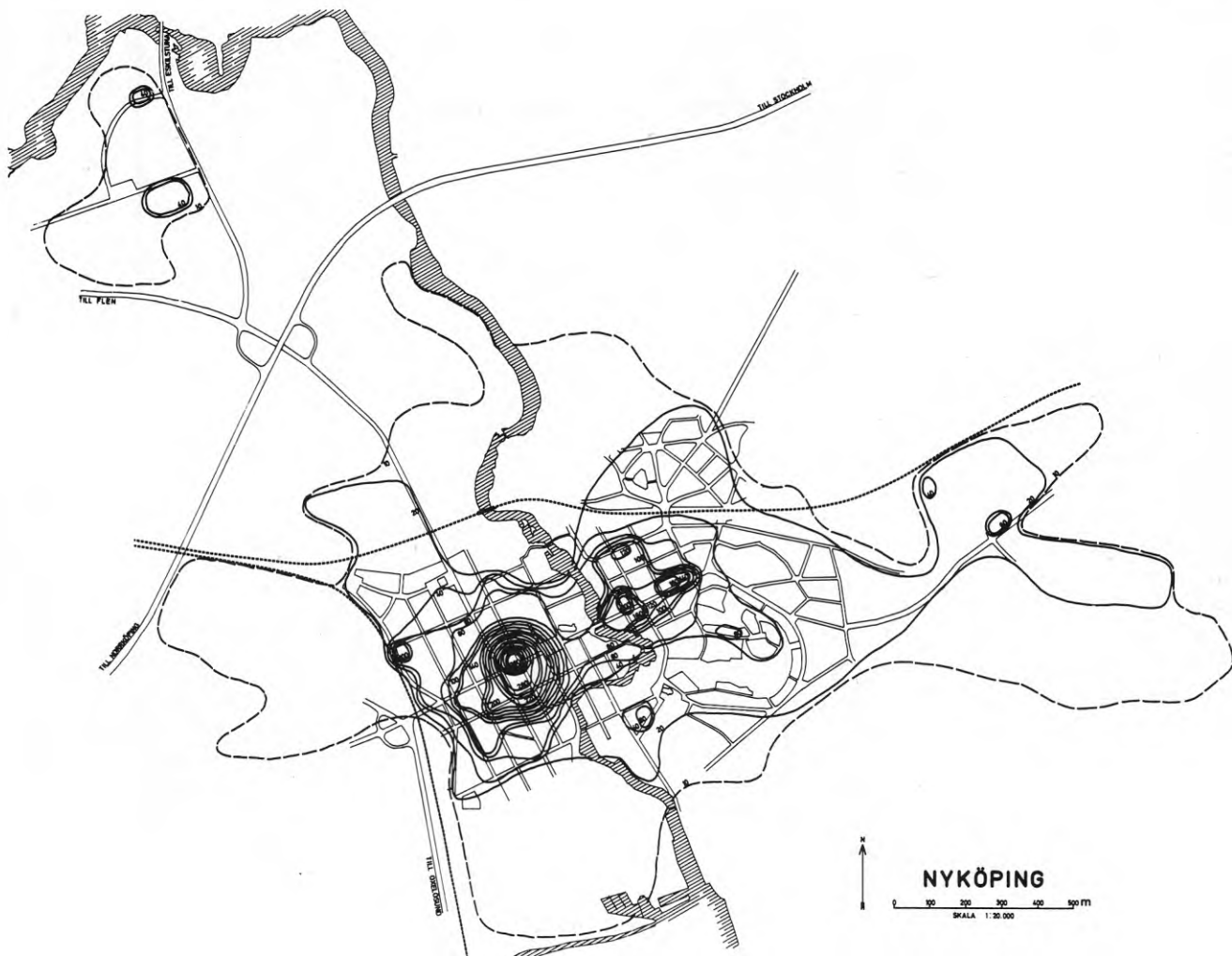


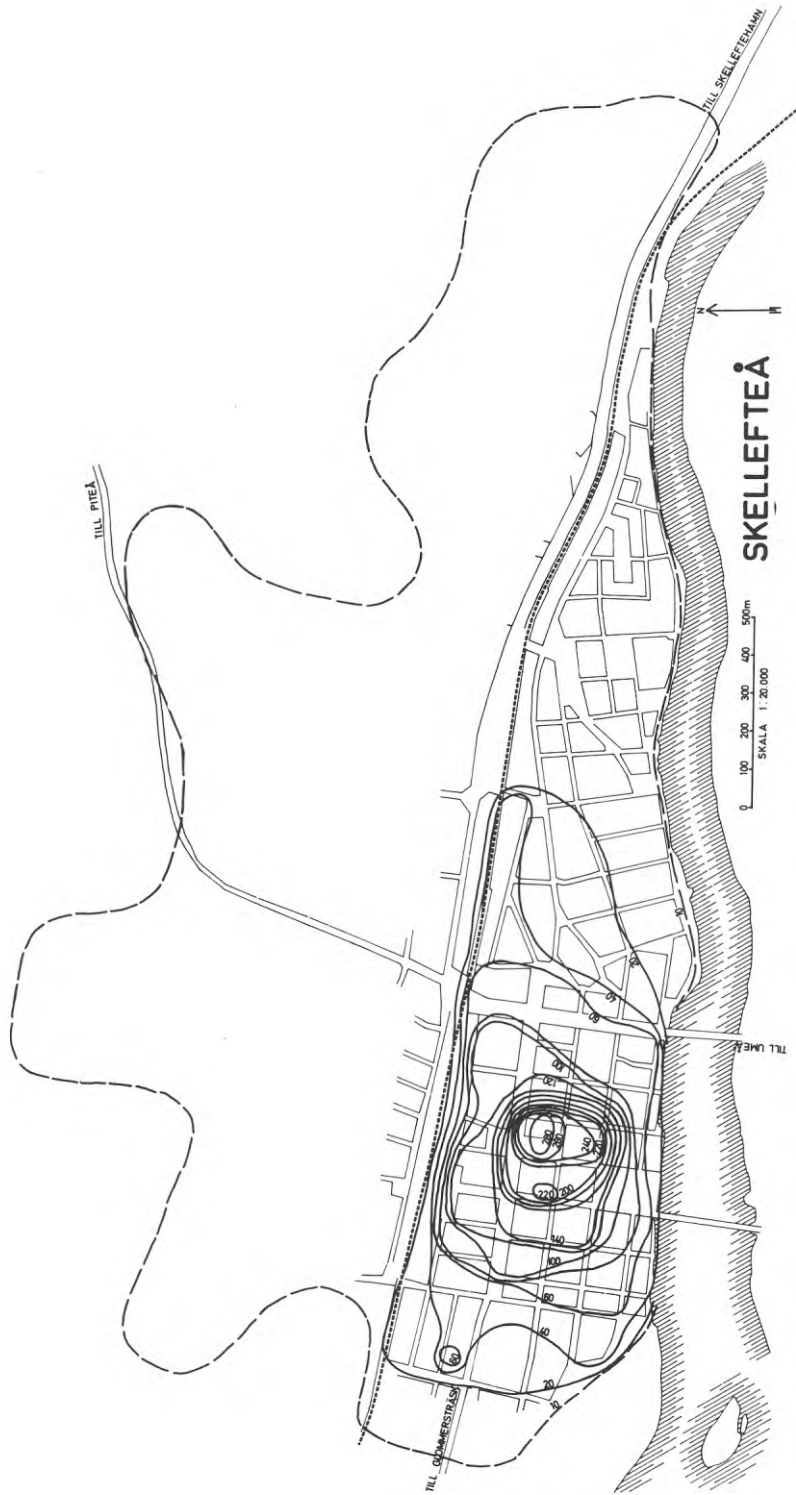


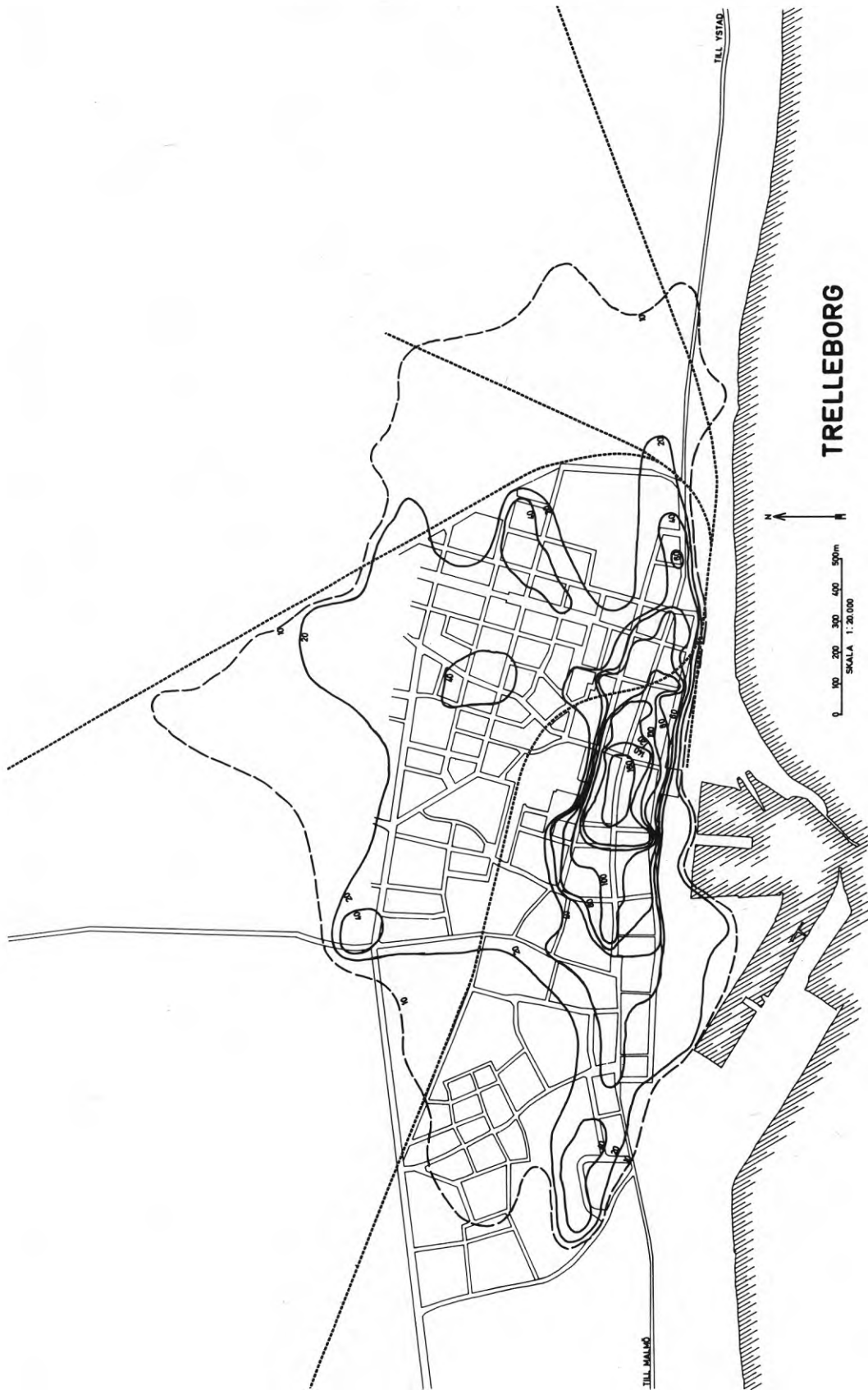


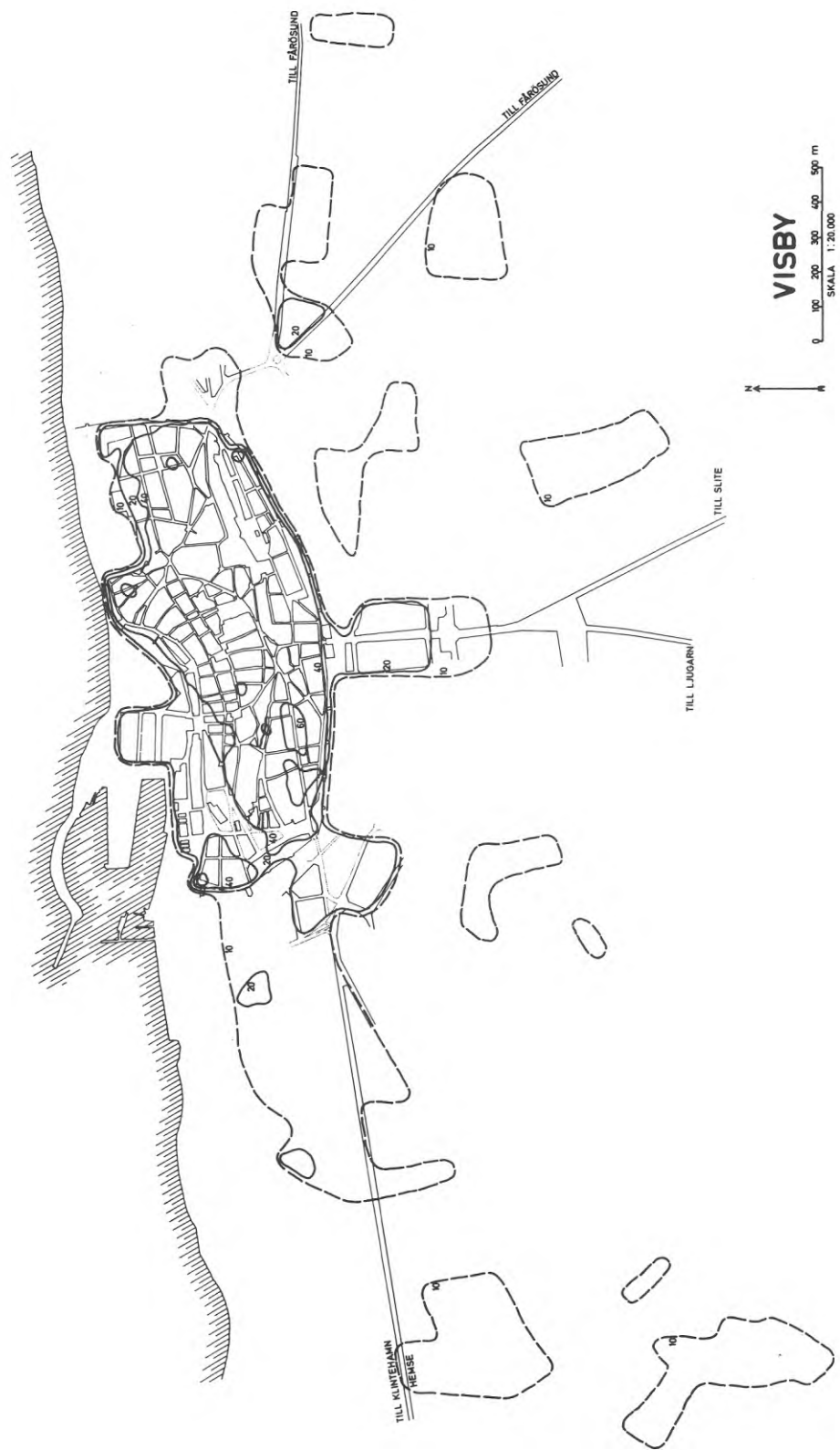


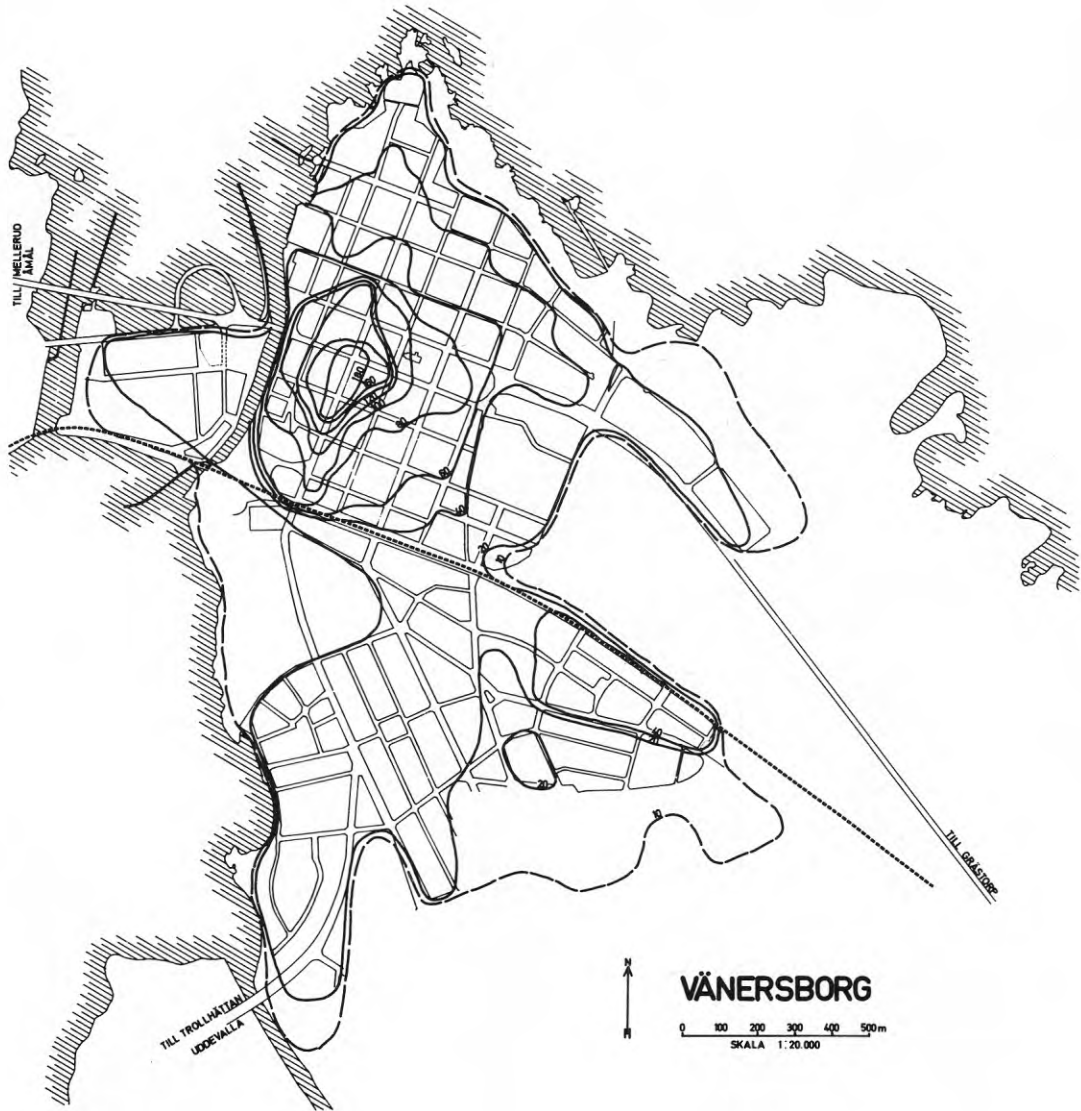


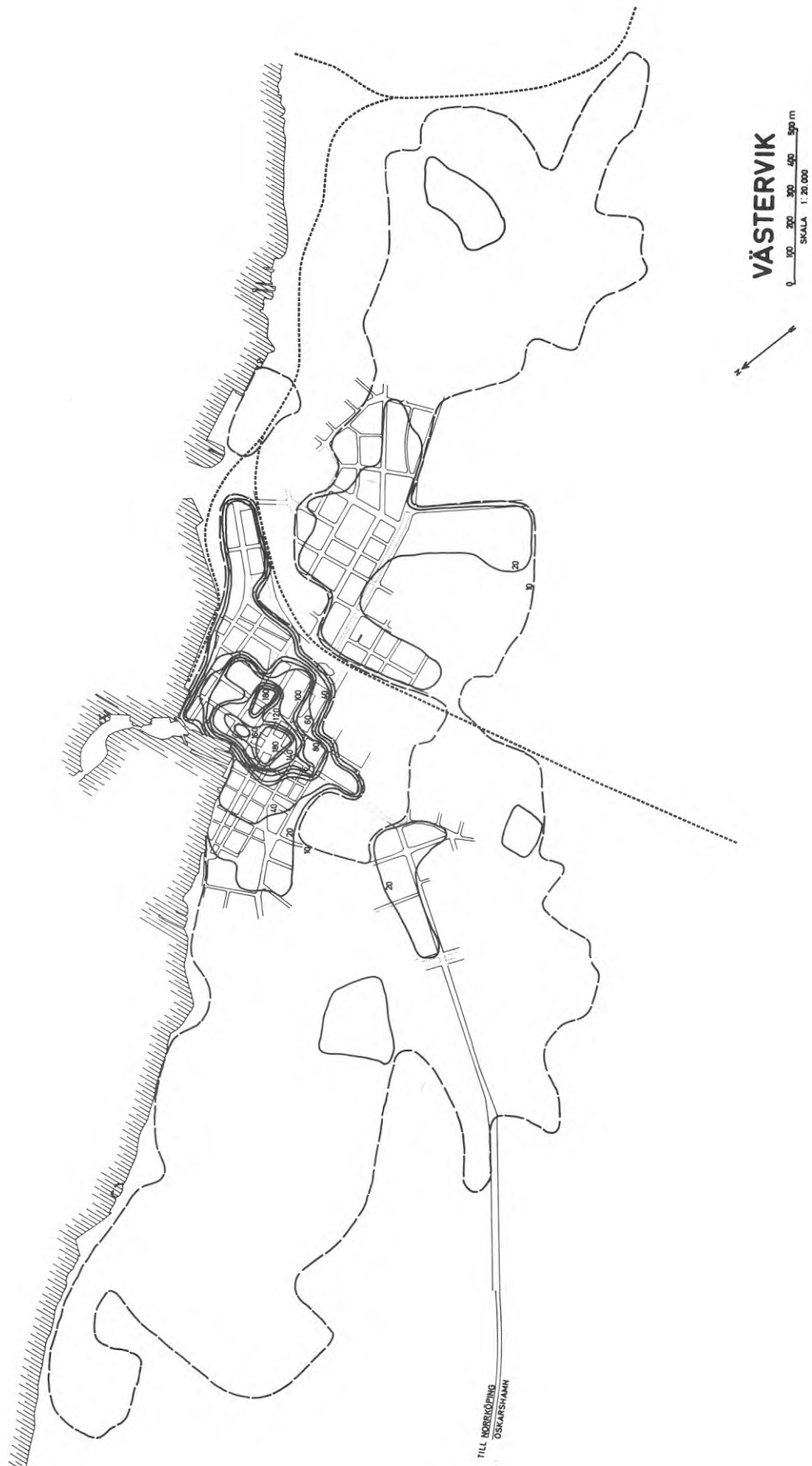












TILL NORRKÖPING
ÖSKARSHAMN

ISOVALKARTOR FÖR STÄDER, GRUPP II

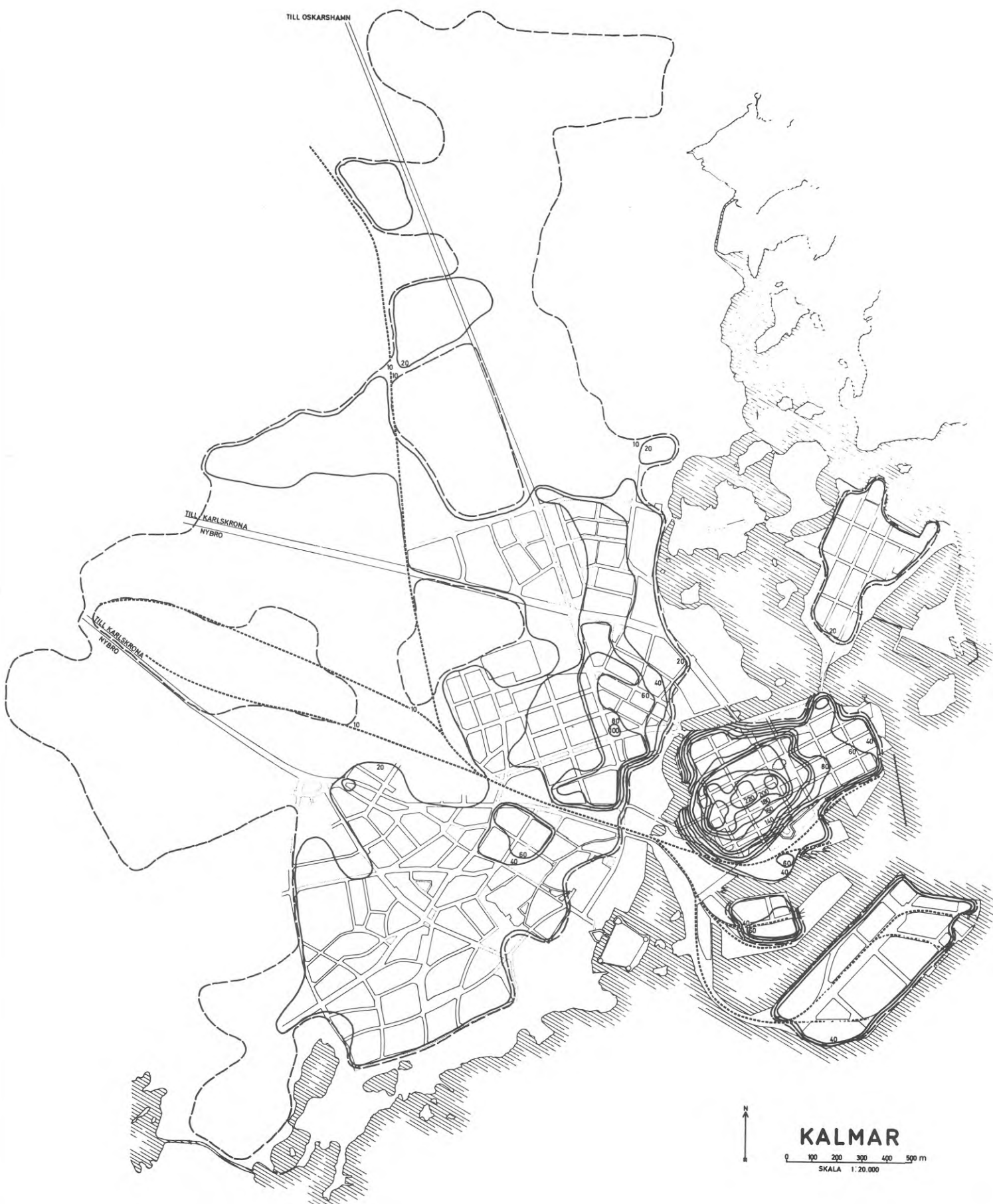
Kalmar
Karlskoga
Karlskrona
Karlstad
Lund

Sundsvall
Södertälje
Trollhättan
Uddevalla
Umeå

TILL OSKARSHAMN

TILL KARLSKRONA
NYBRO

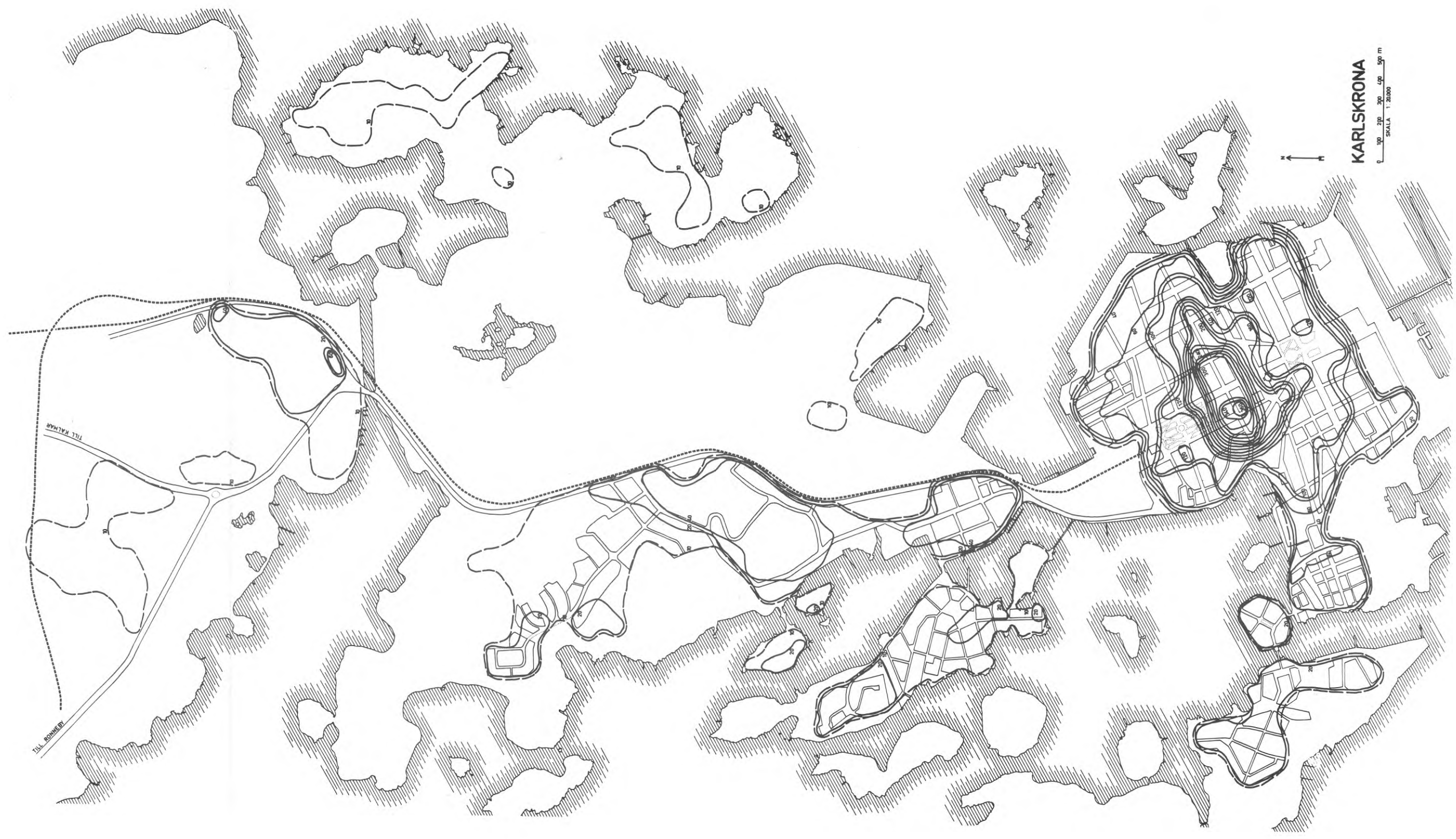
TILL KARLSKRONA
NYBRO



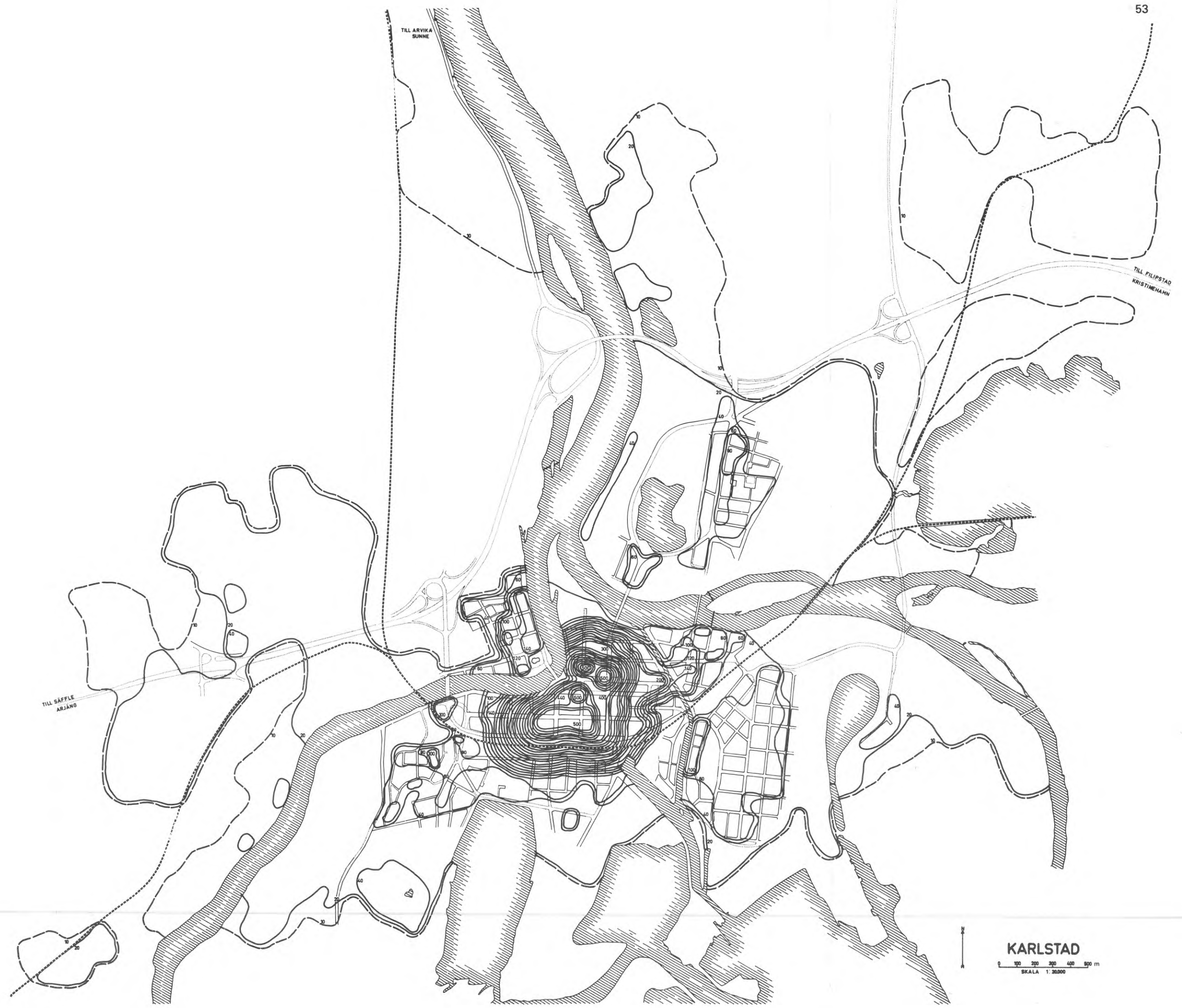


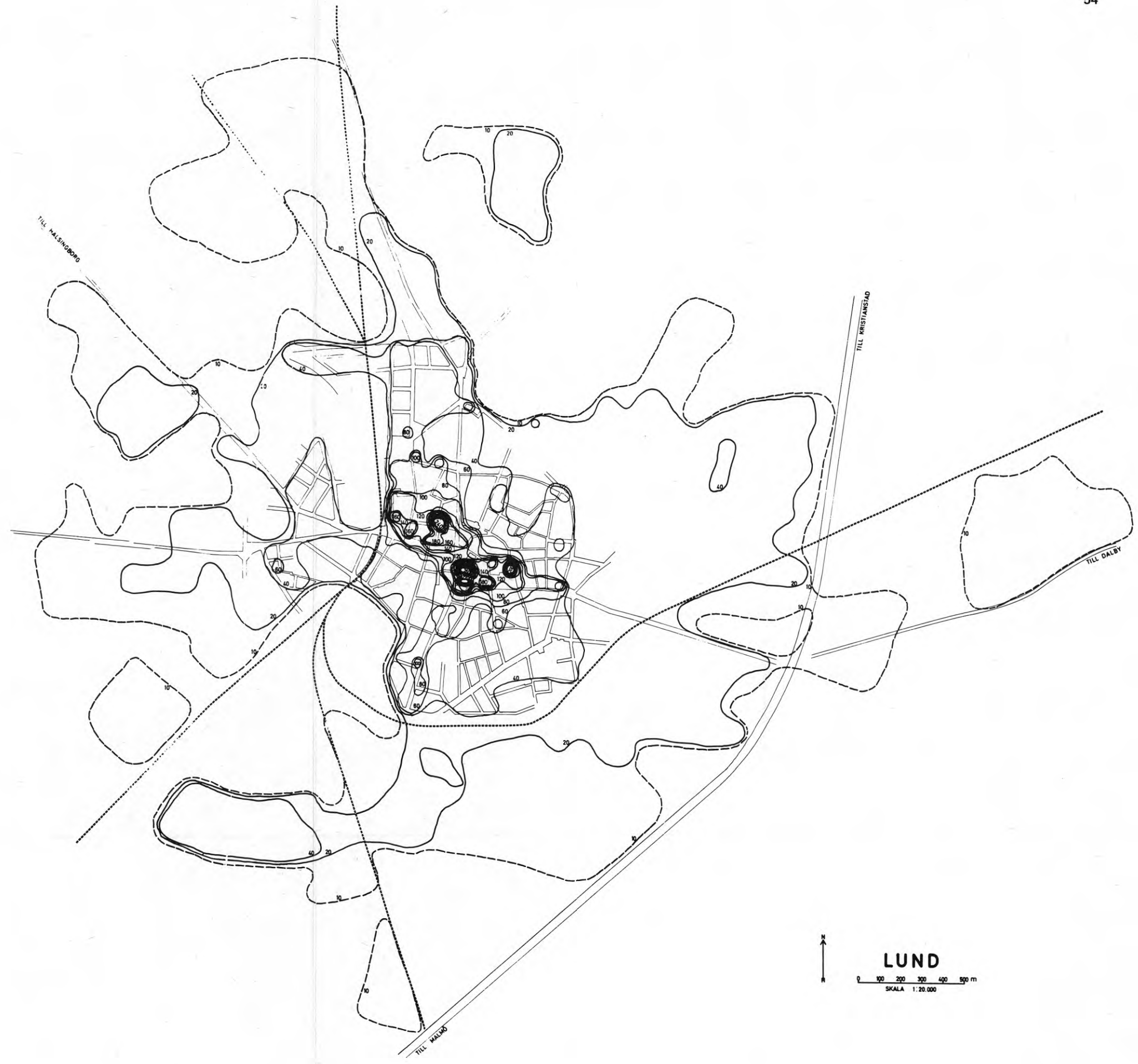
KARLSKOGA



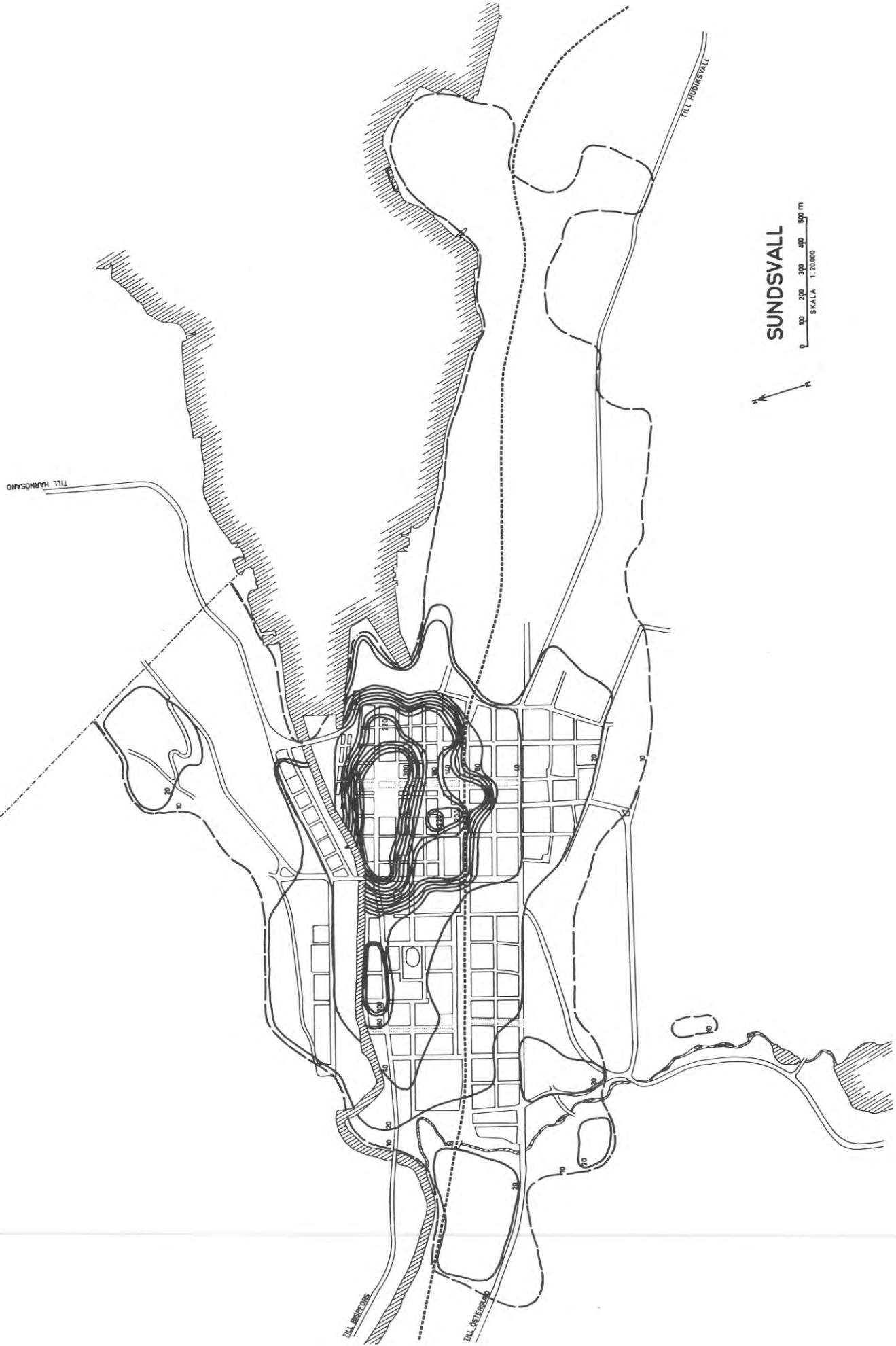


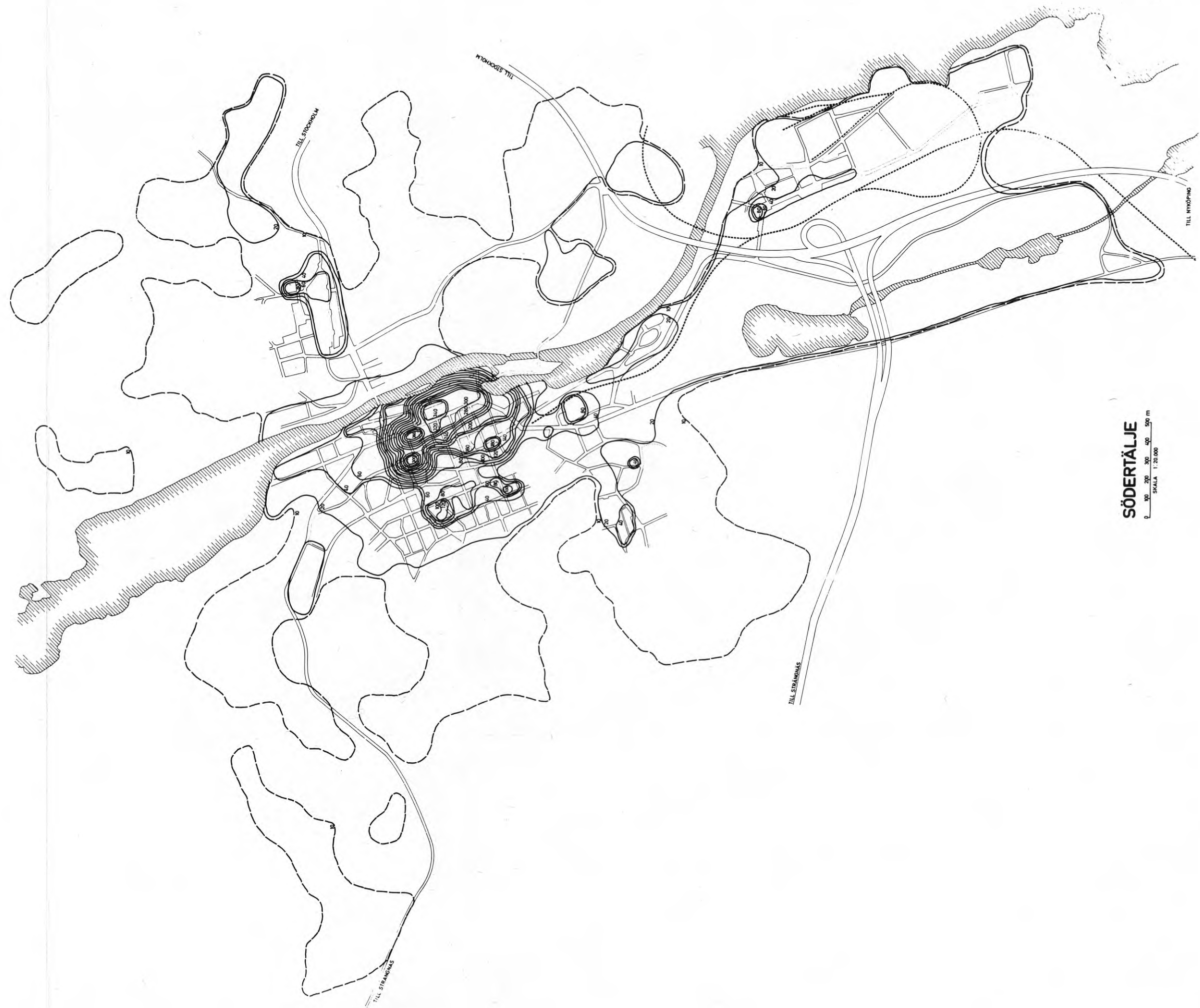
KARLSKRONA
0 100 200 300 400 500 m
SKALA 1:20.000



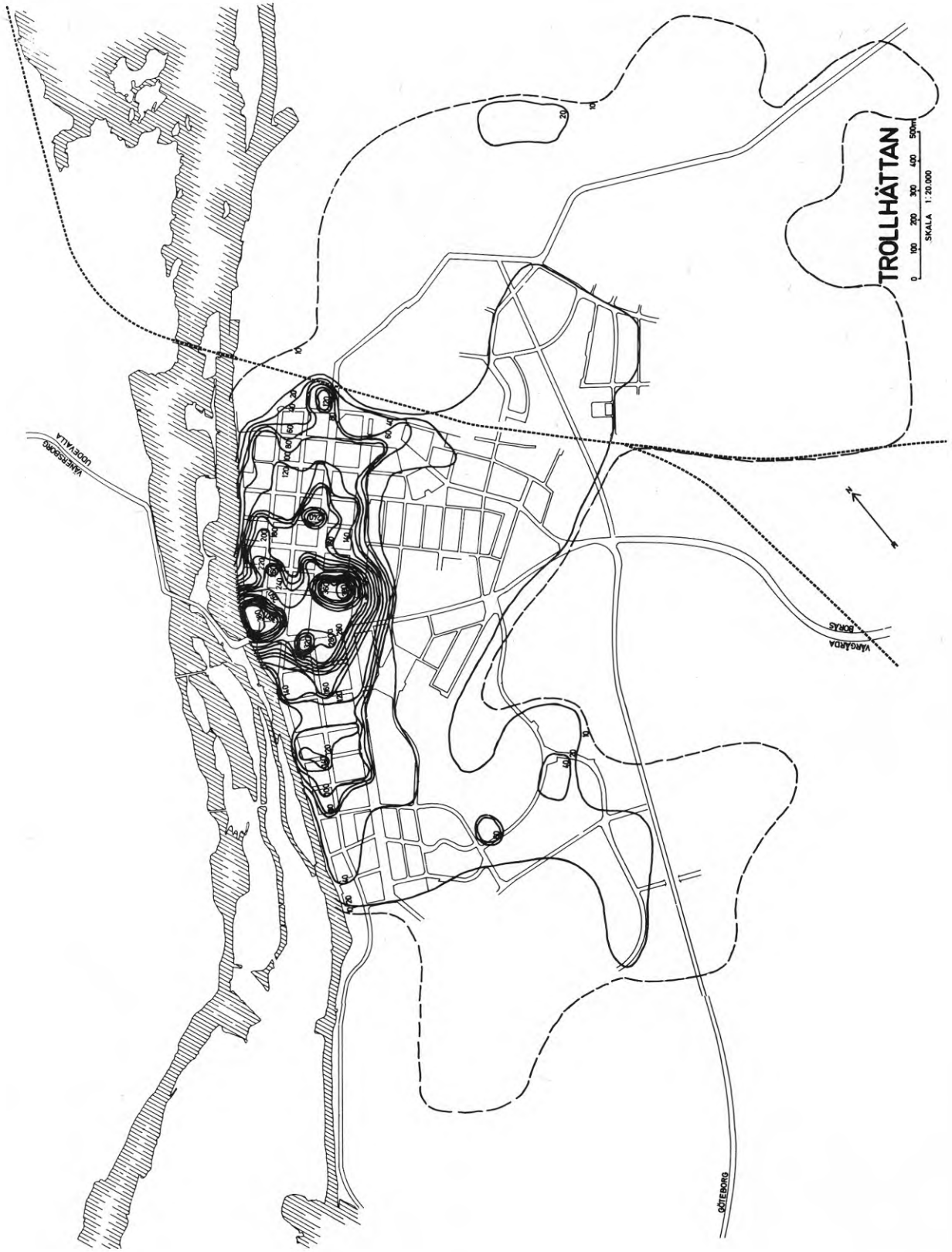


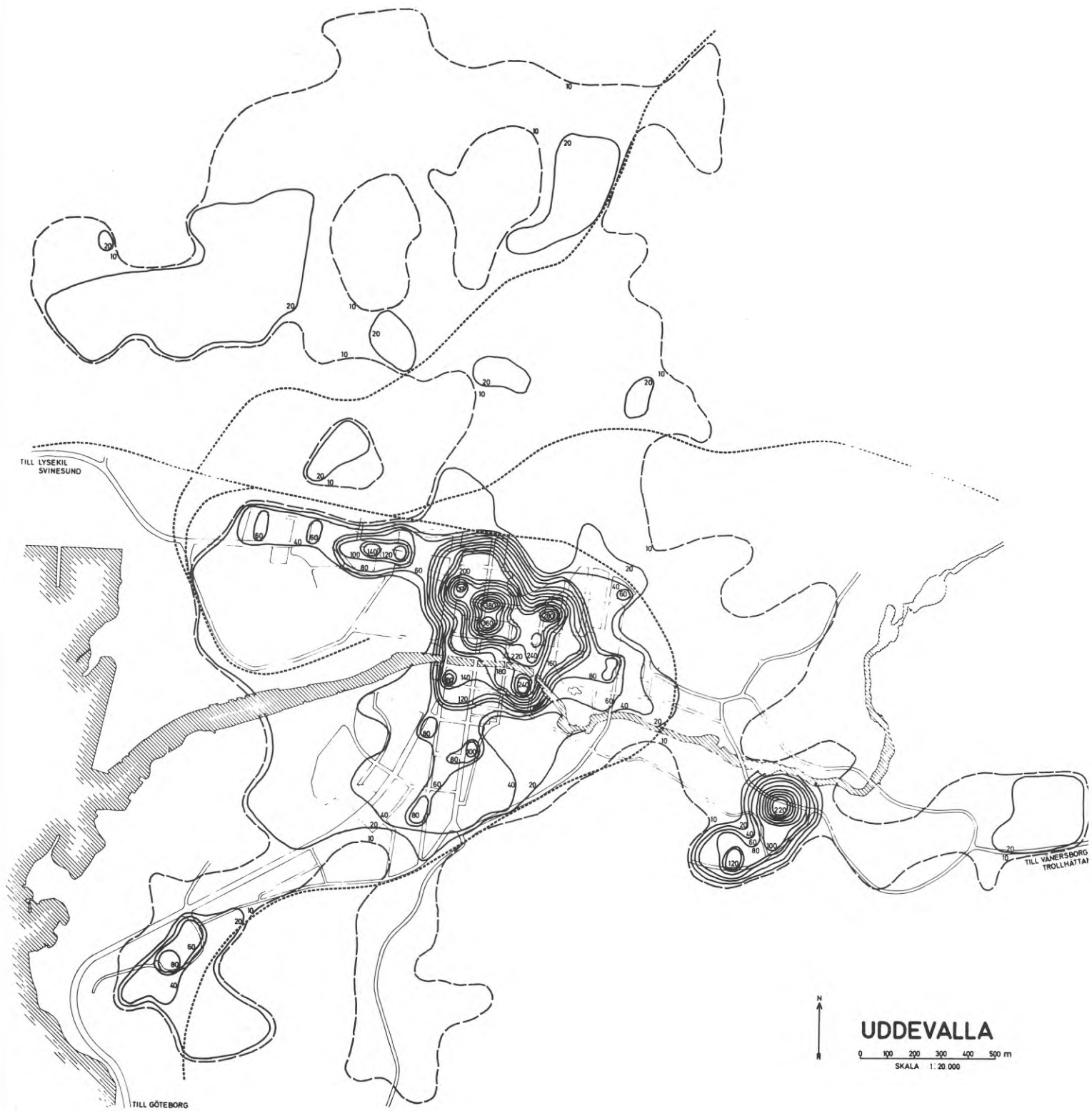
↑ N
LUND
0 100 200 300 400 500 m
SKALA 1:20 000

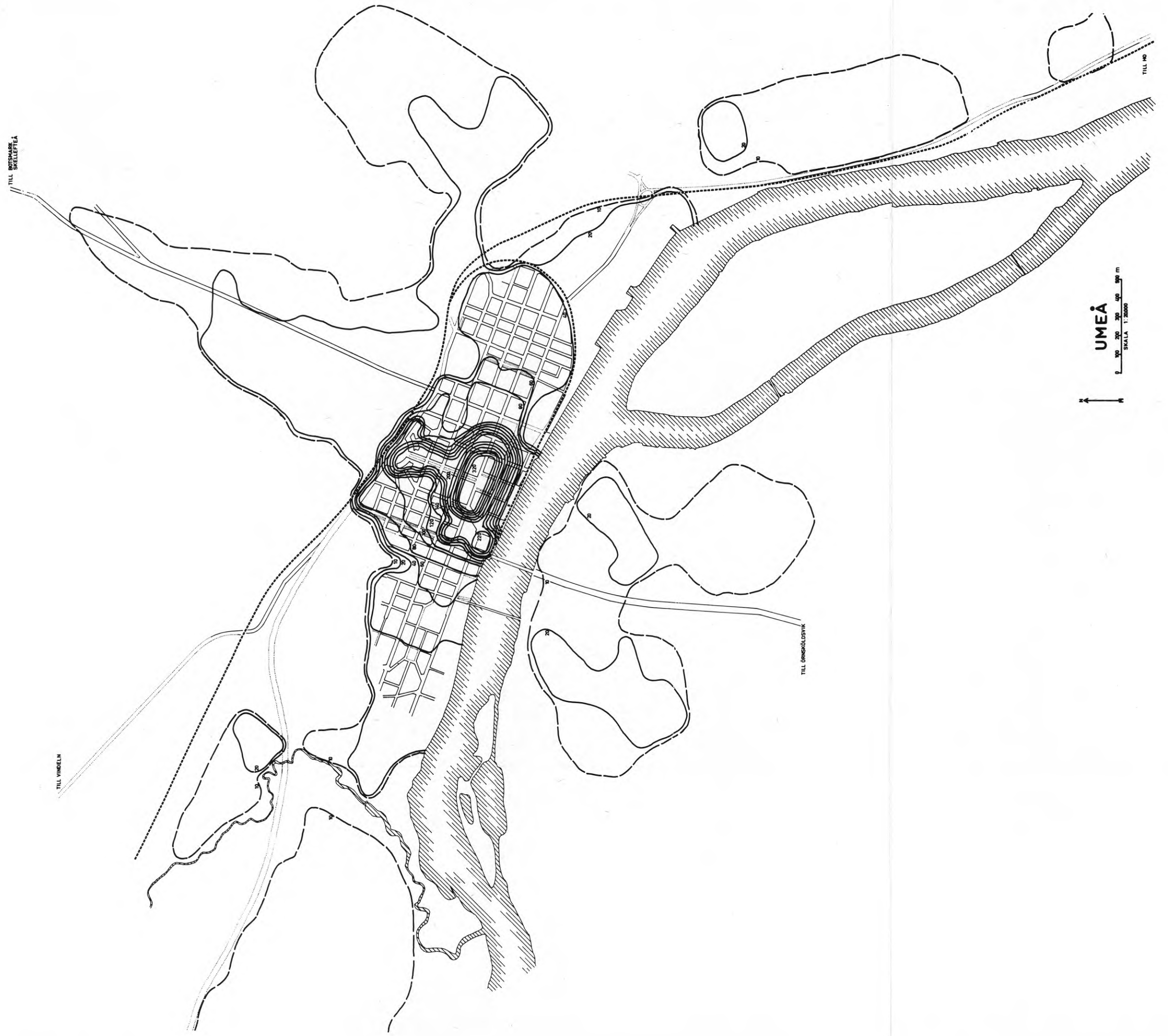




SÖDERTÄLJE
0 100 200 300 400 500 m
SKALA 1:20 000







MARKVÄRDEPROFILER FÖR STÄDER, GRUPP I

Alingsås
Avesta
Boden
Fagersta

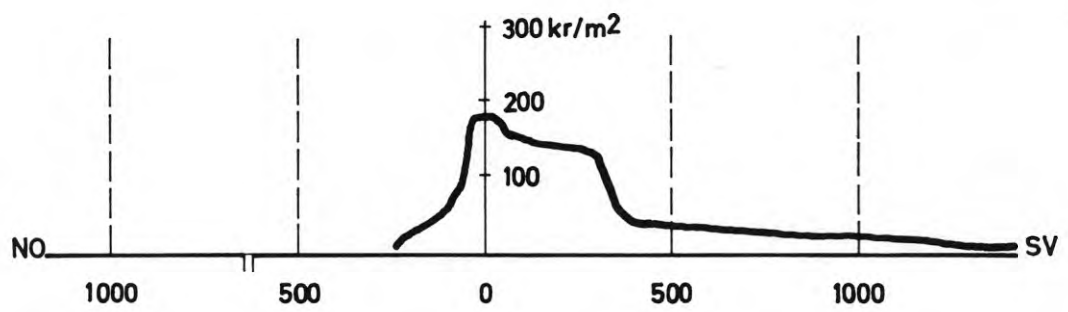
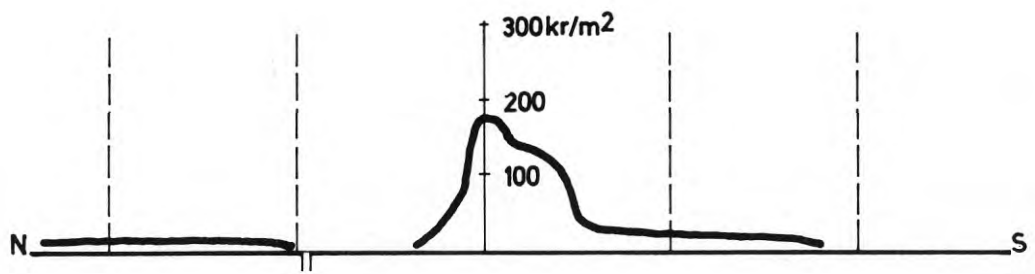
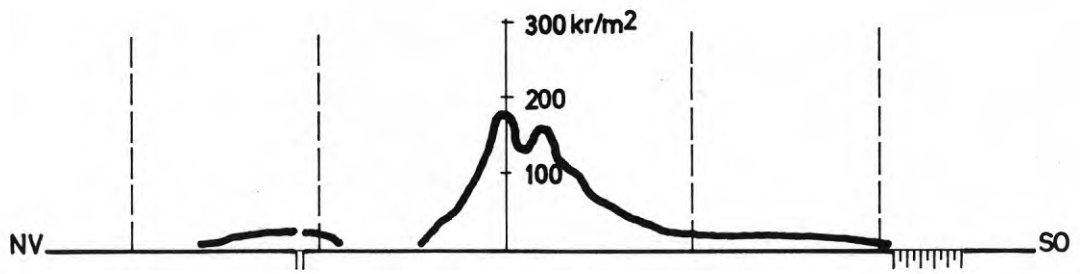
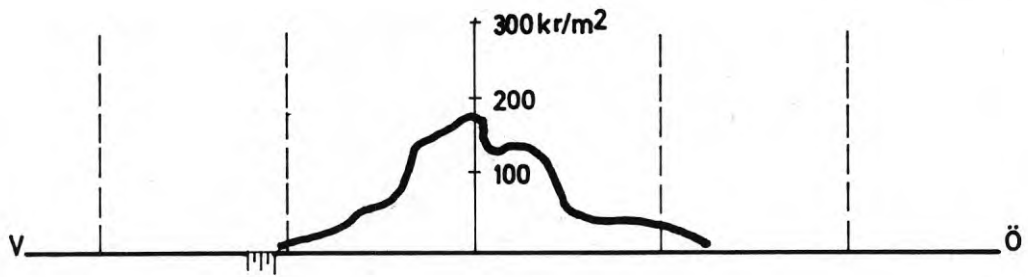
Härnösand
Katrineholm
Kiruna
Lidköping

Ludvika
Nyköping
Nässjö
Skelefteå

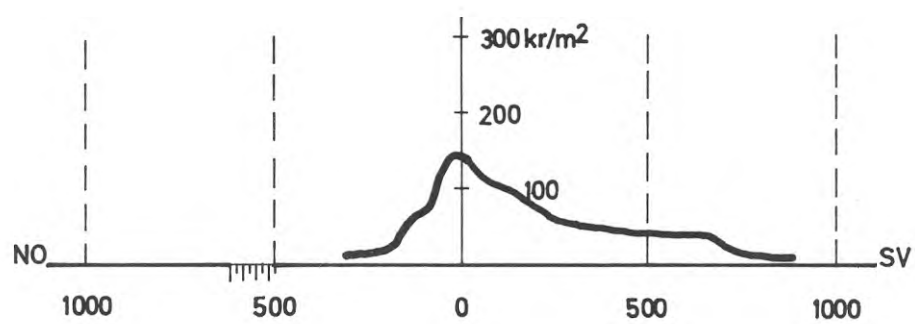
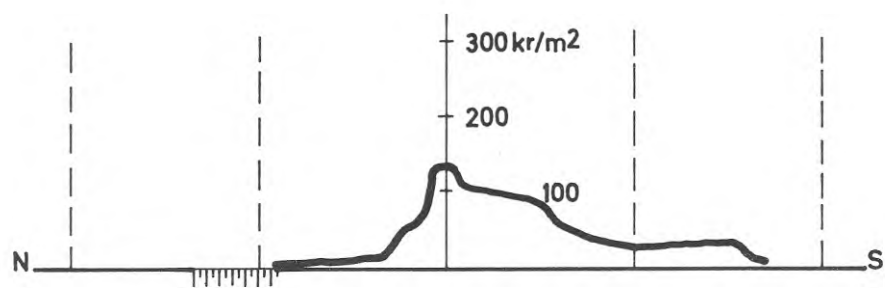
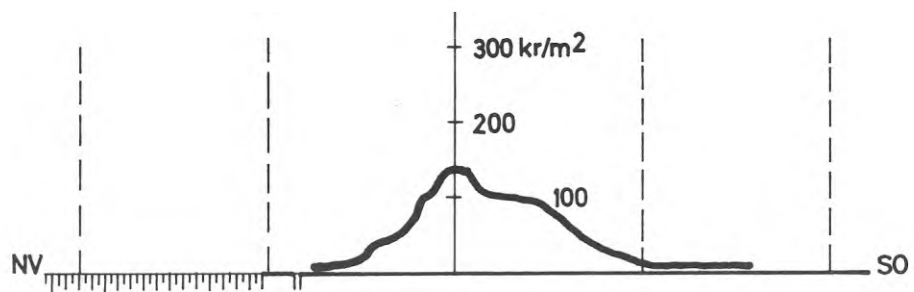
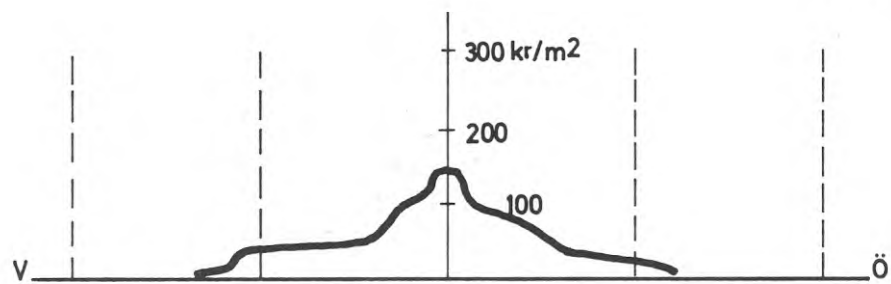
Trelleborg
Visby
Vänersborg
Västervik

Markvärdeprofilerna visar markvärdernas fördelning längs fyra räta linjer genom stadens centrum. Linjerna är dragna i riktningarna väst/ost, nordväst/sydost, nord/syd och nordost/sydväst.

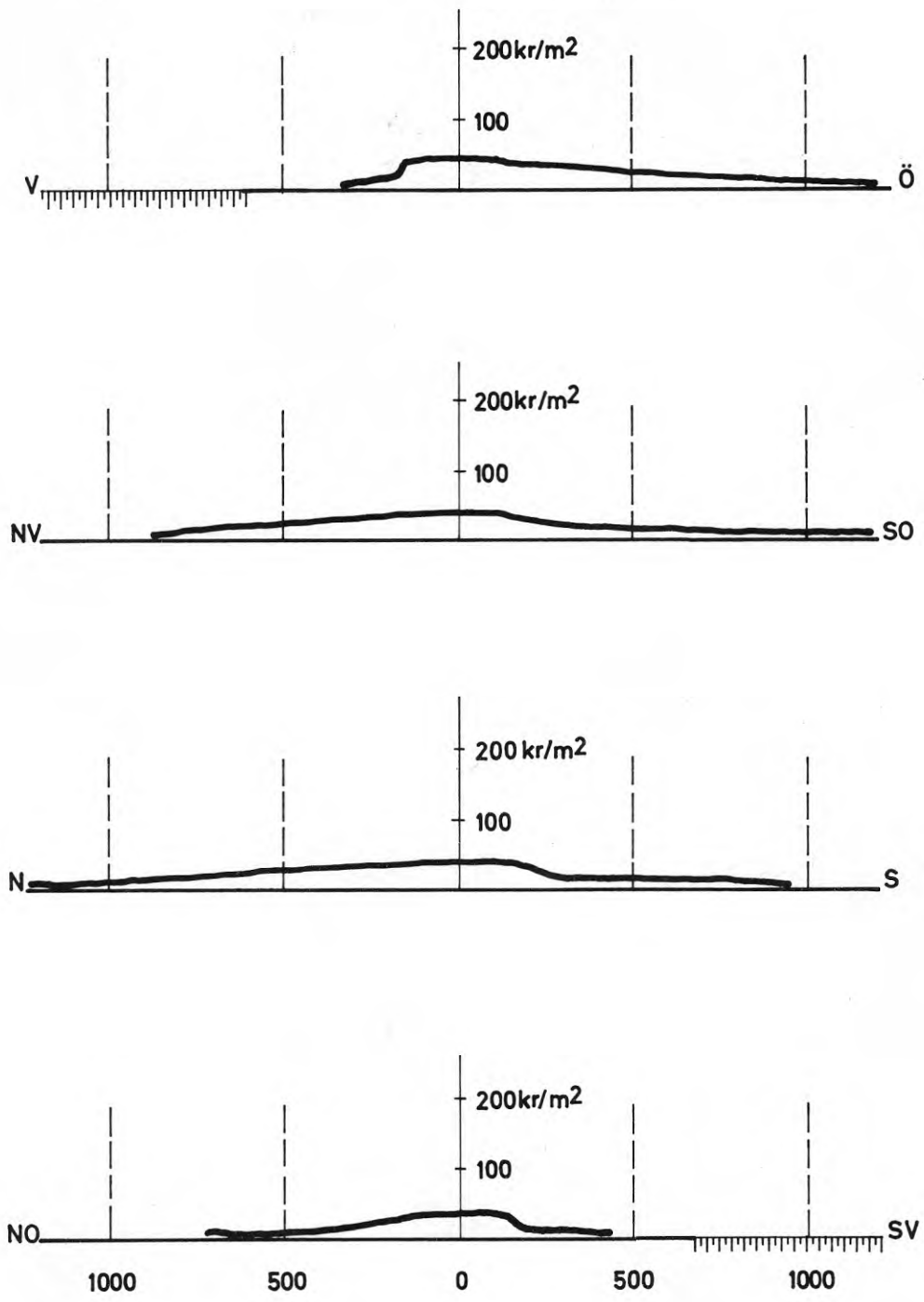
ALINGSÅS



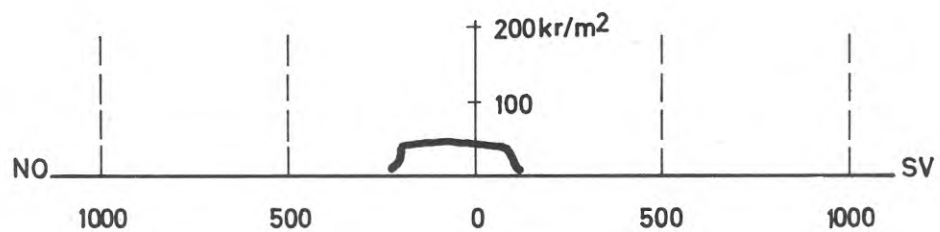
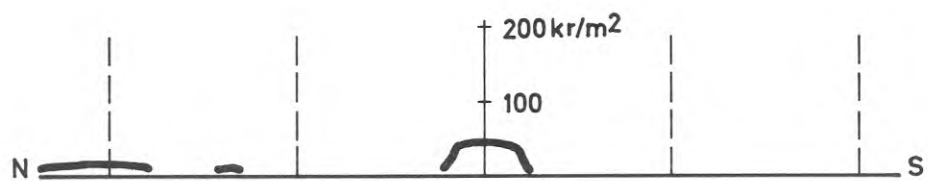
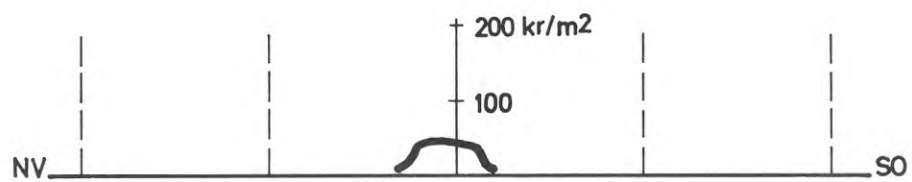
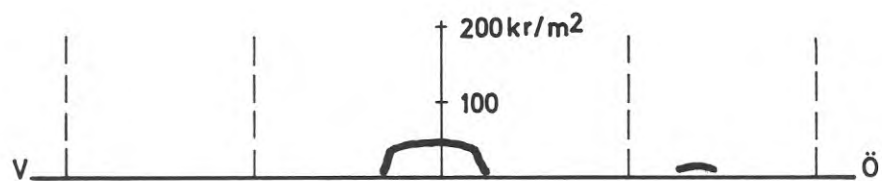
AVESTA



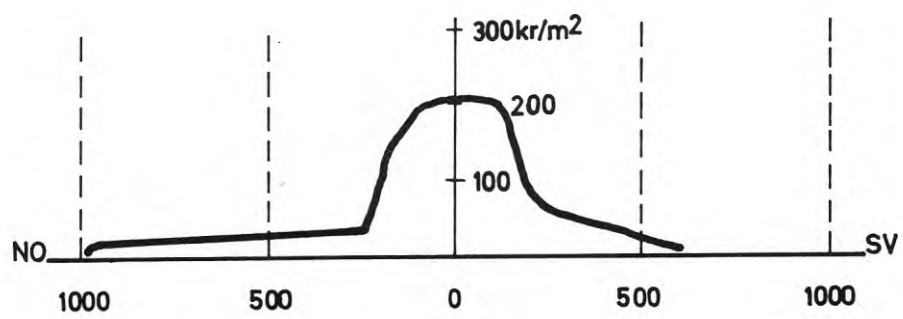
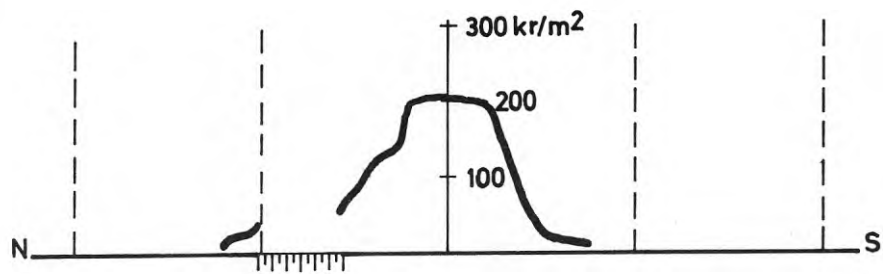
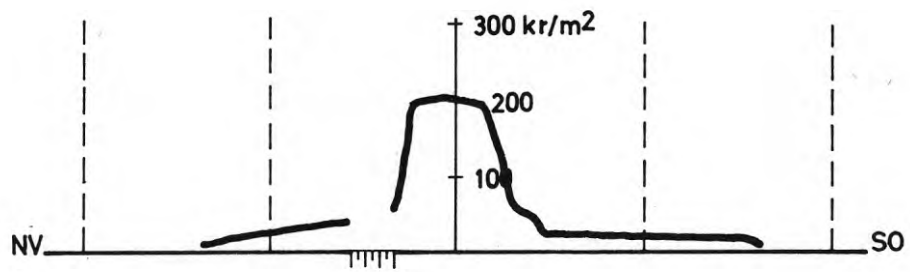
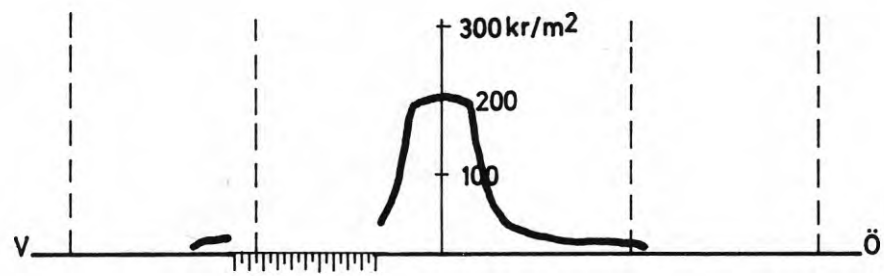
BODEN



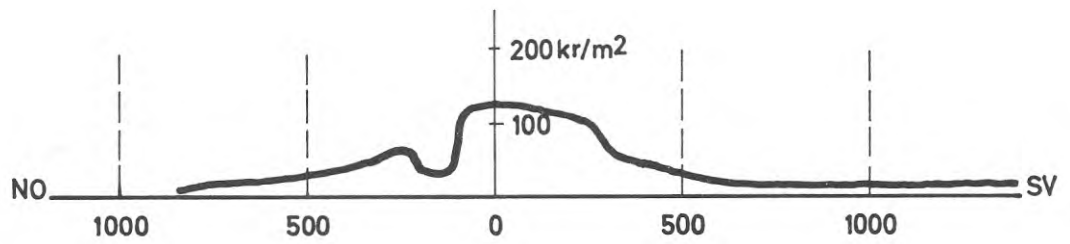
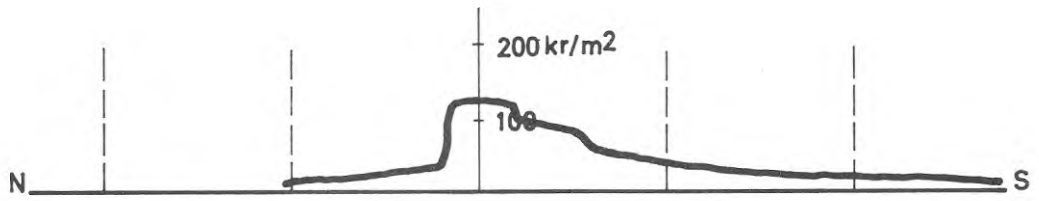
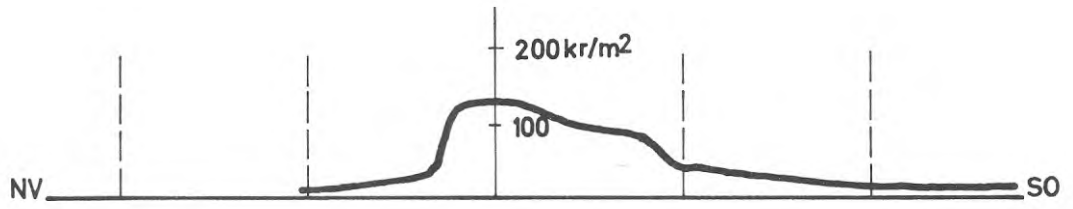
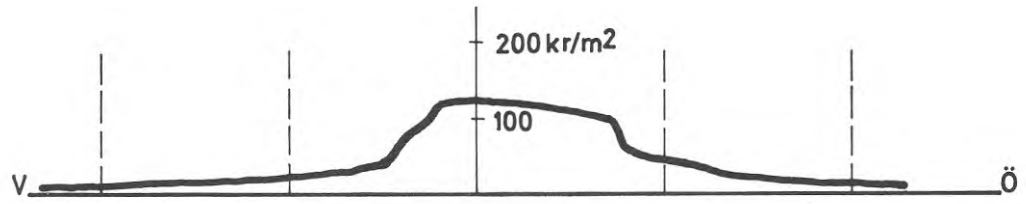
FAGERSTA



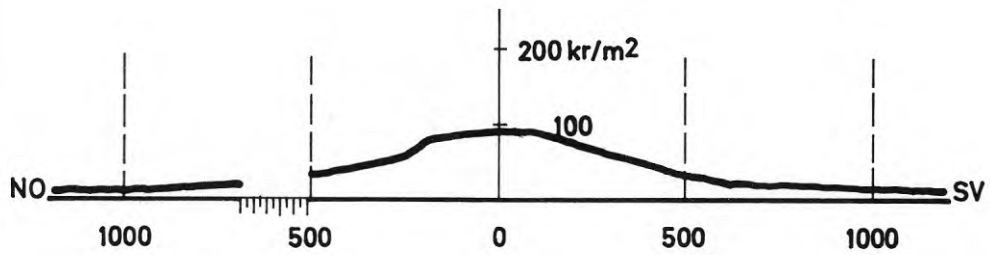
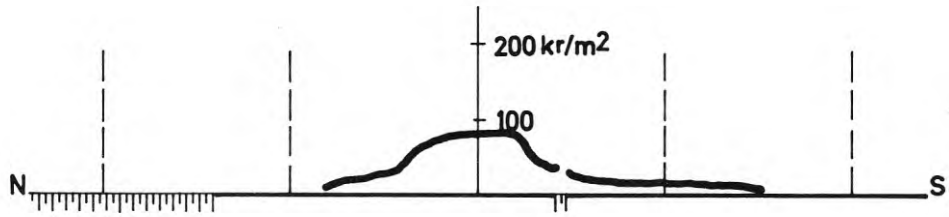
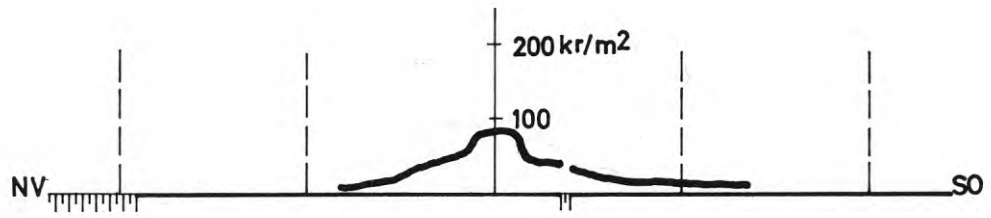
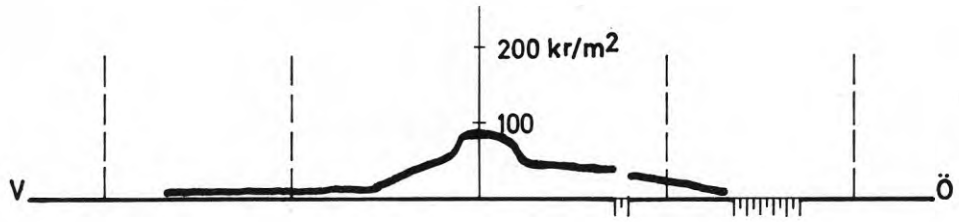
HÄRNÖSAND



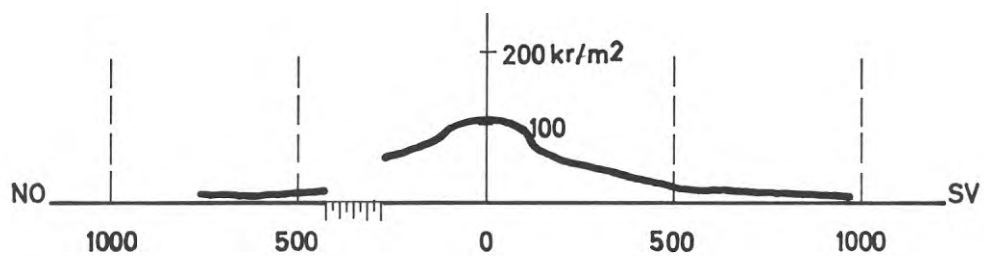
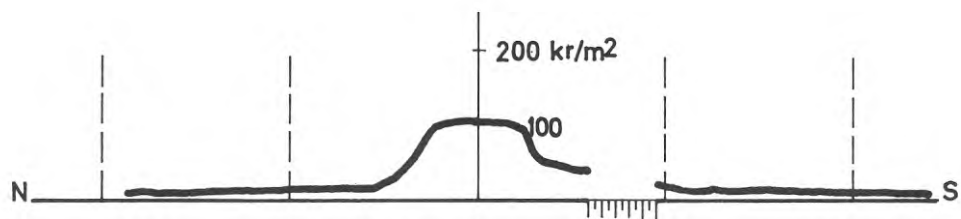
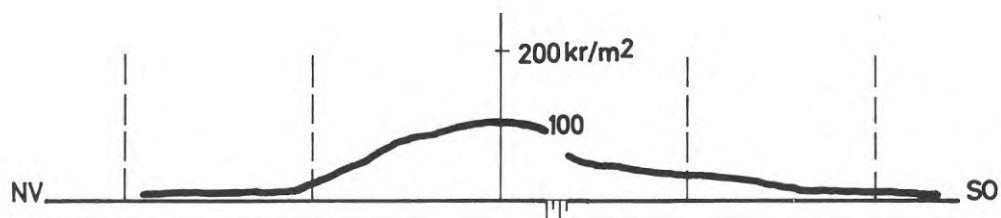
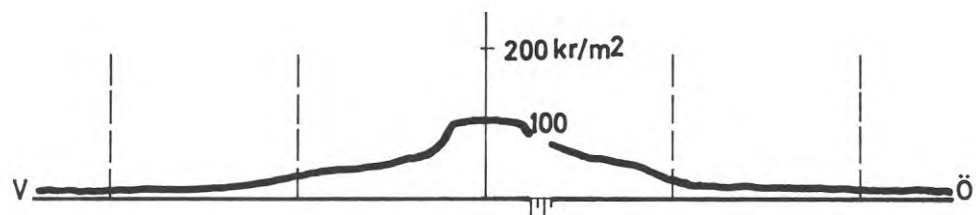
KATRINEHOLM



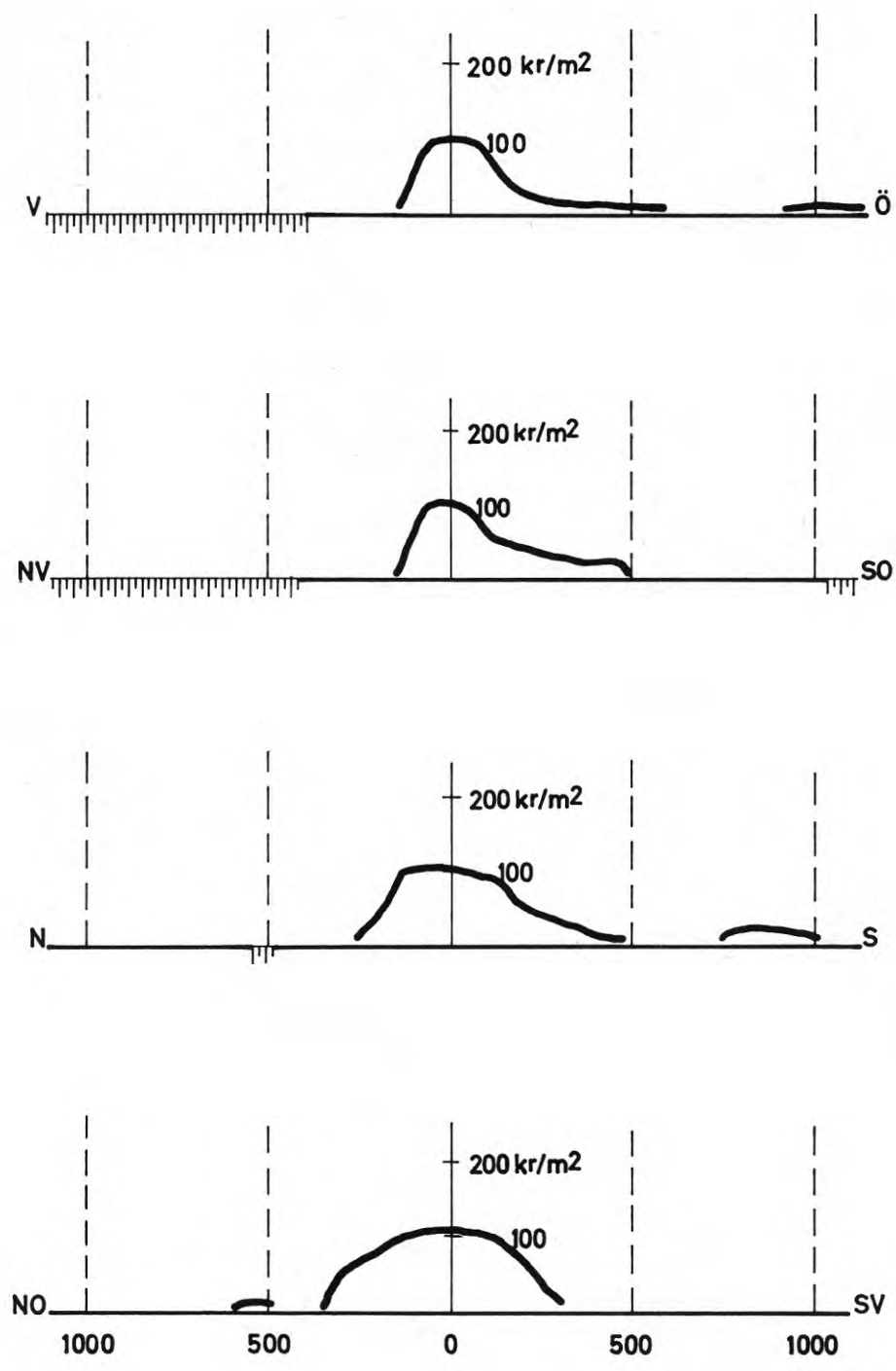
KIRUNA

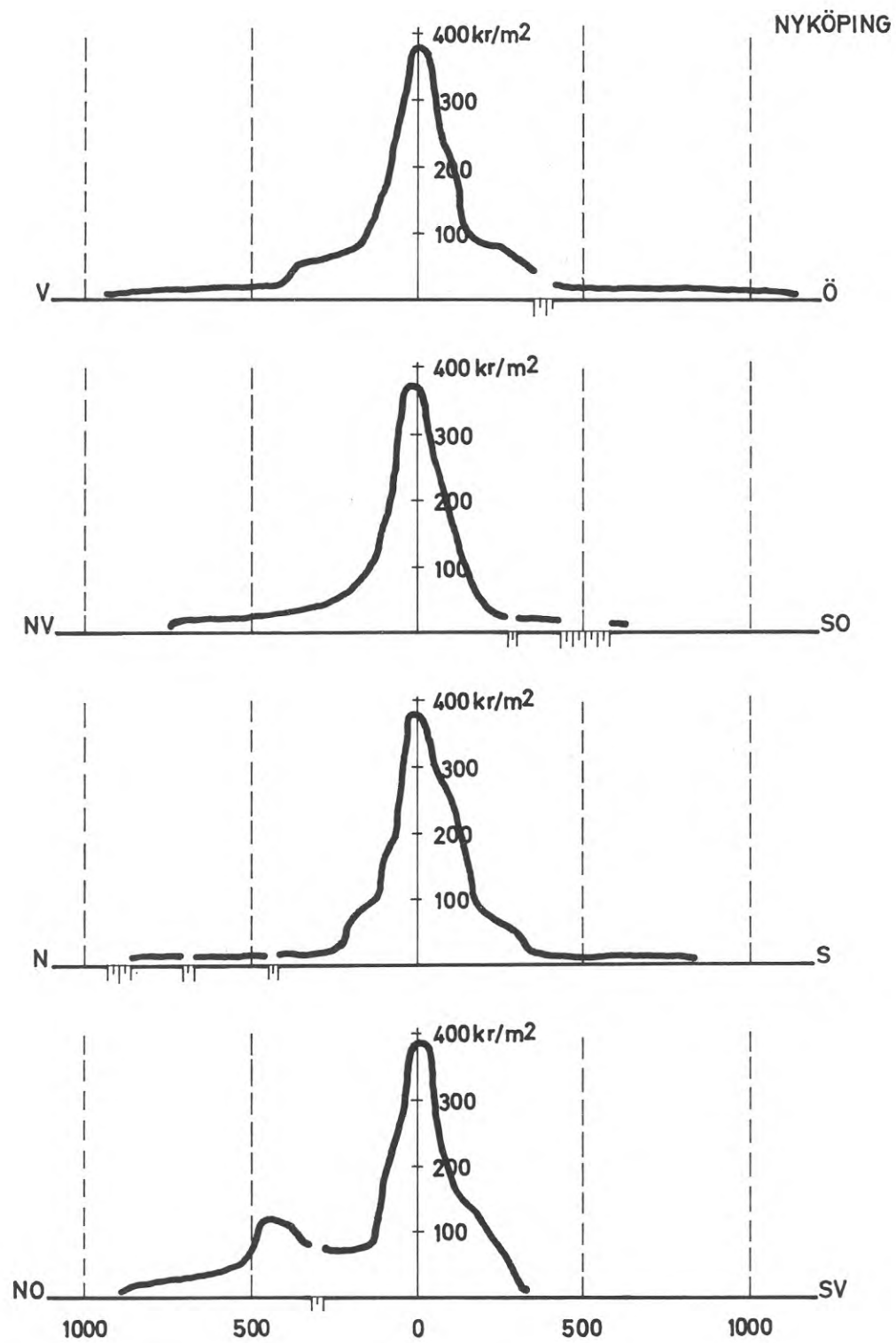


LIDKÖPING

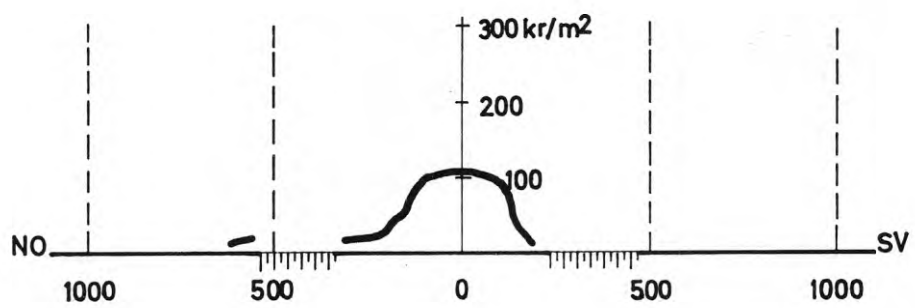
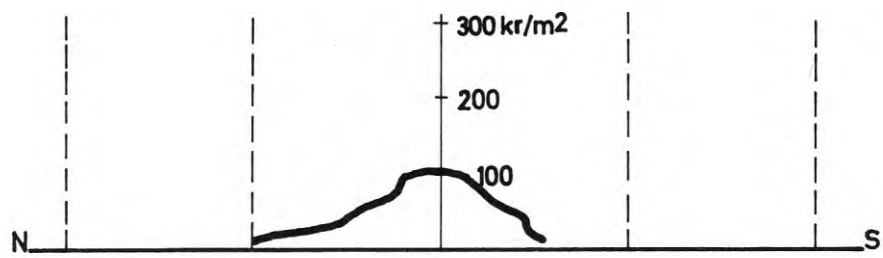
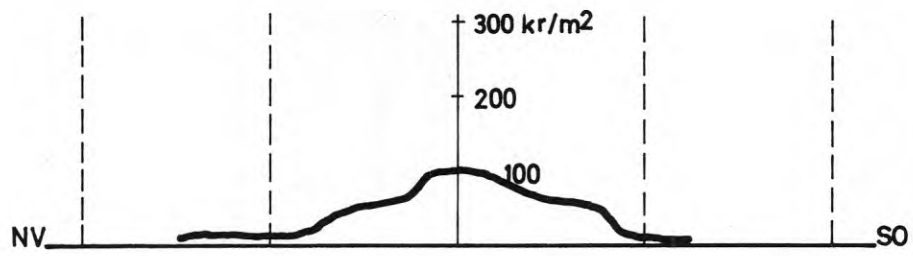
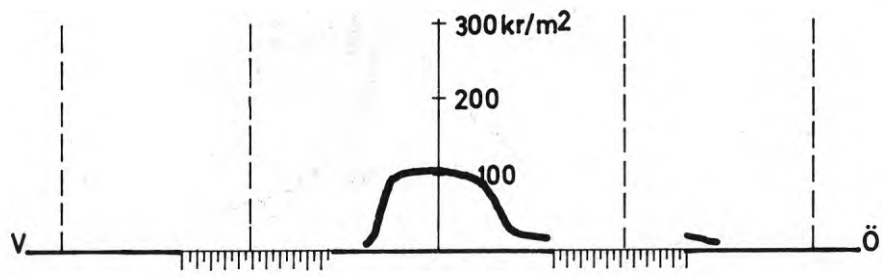


LUDVIKA

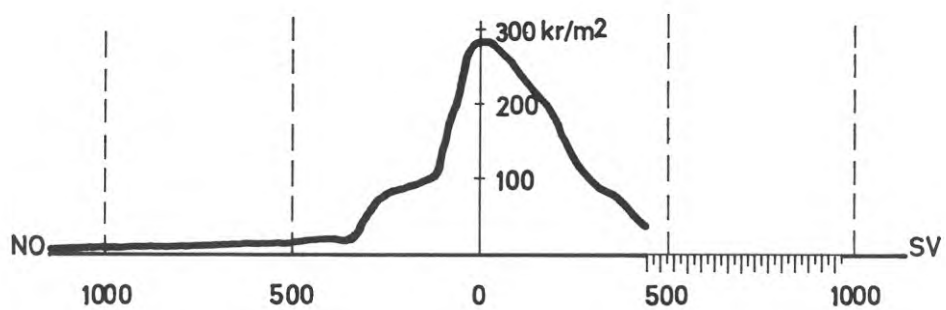
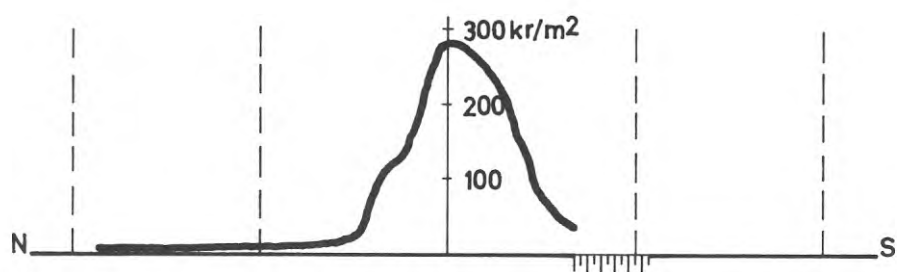
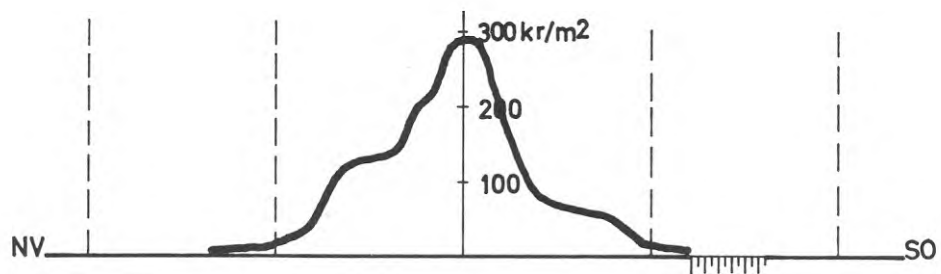
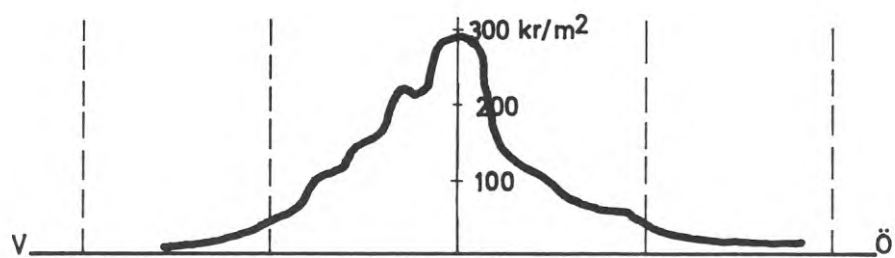




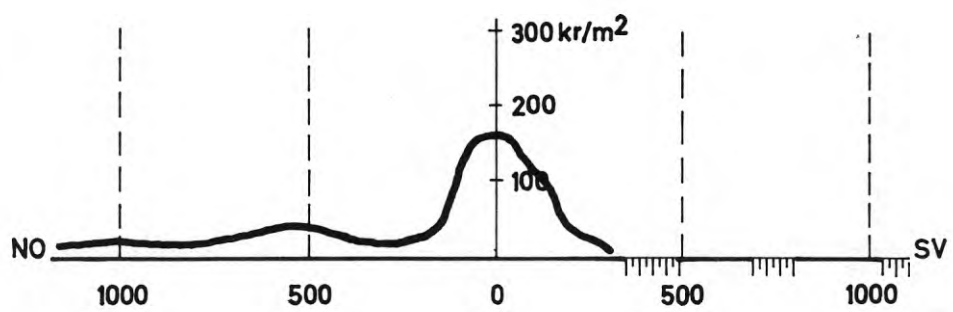
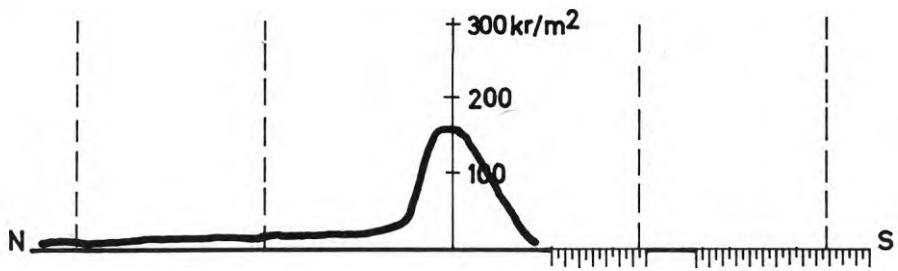
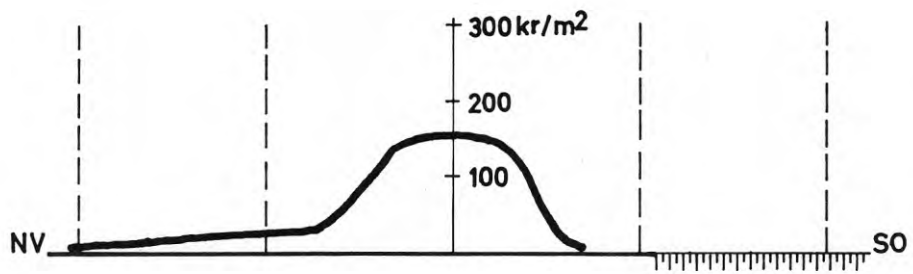
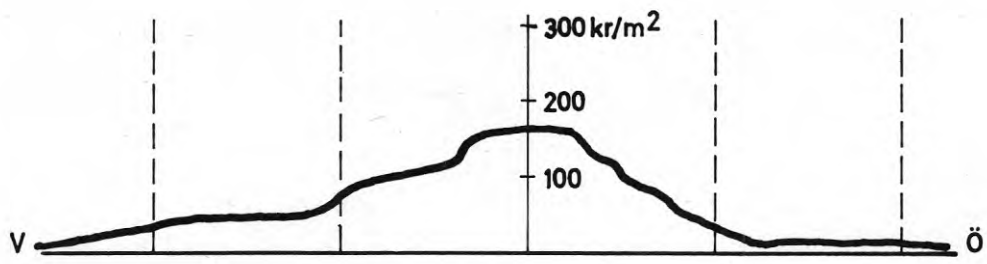
NÄSSJÖ



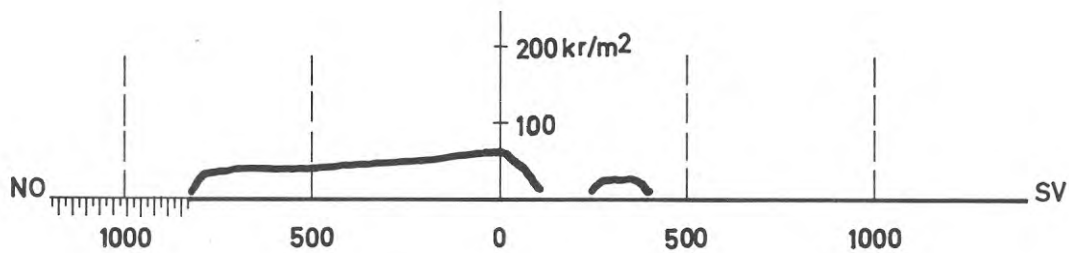
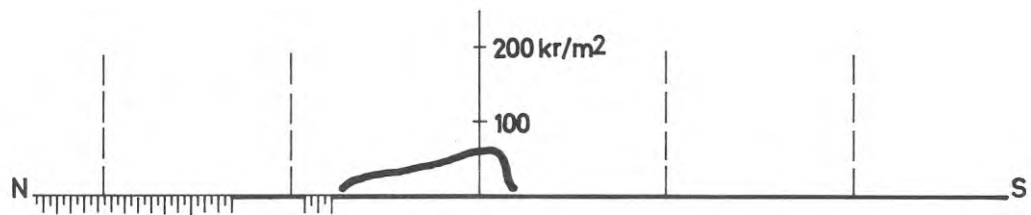
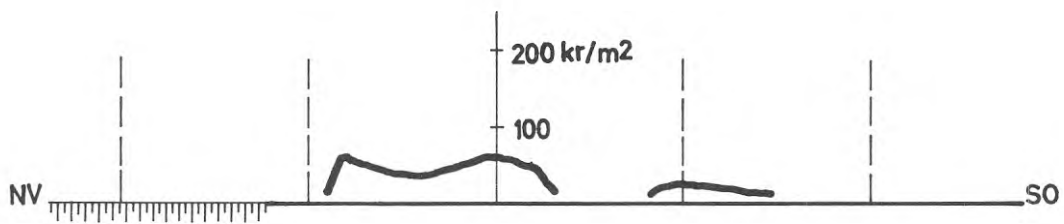
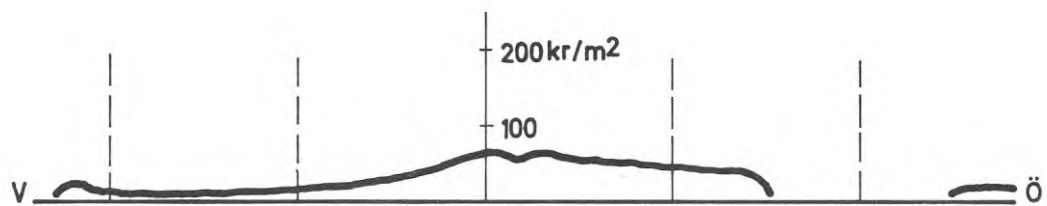
SKELLEFTEÅ



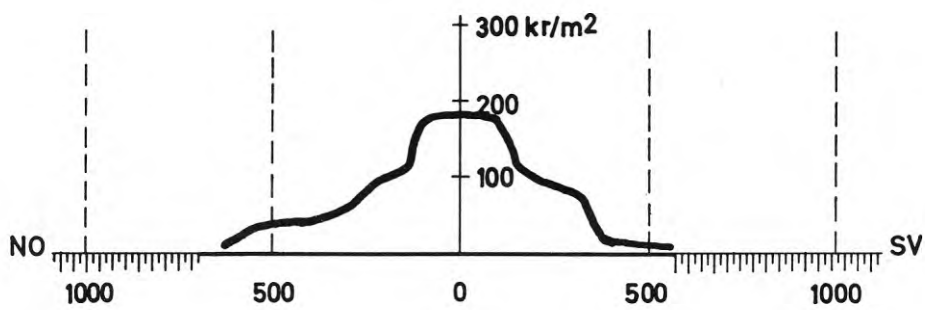
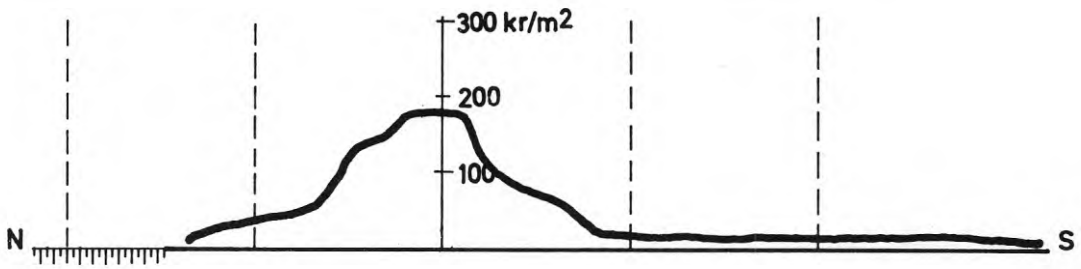
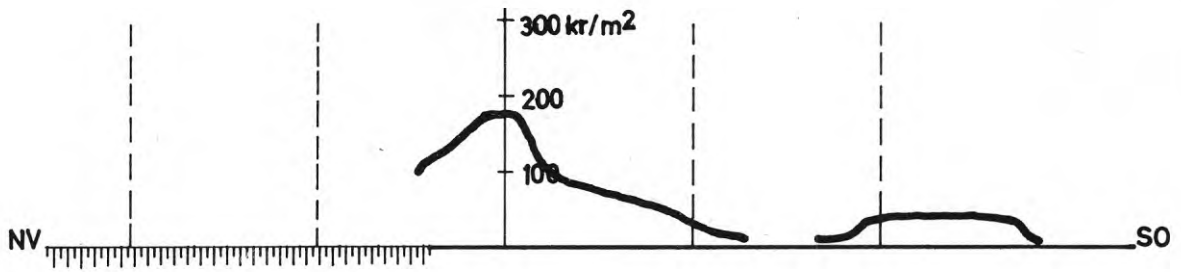
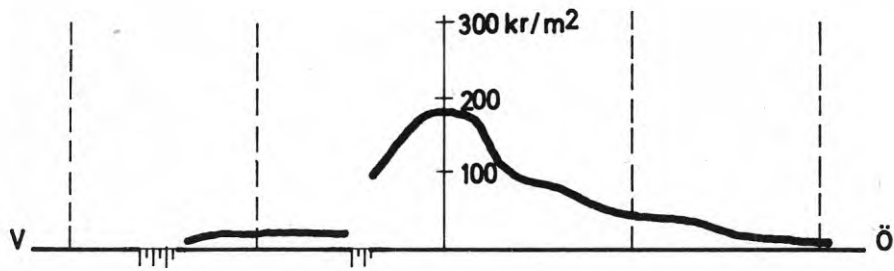
TRELLEBORG



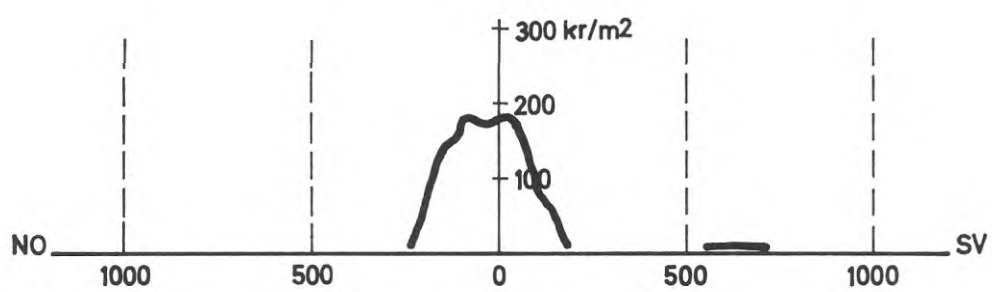
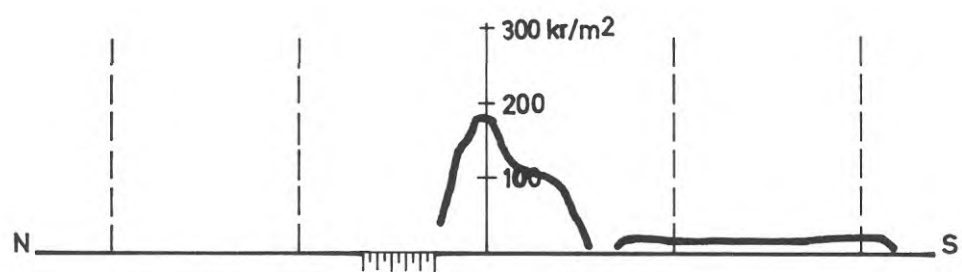
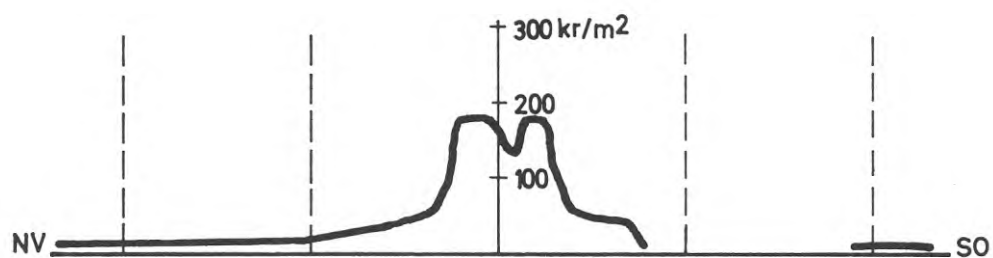
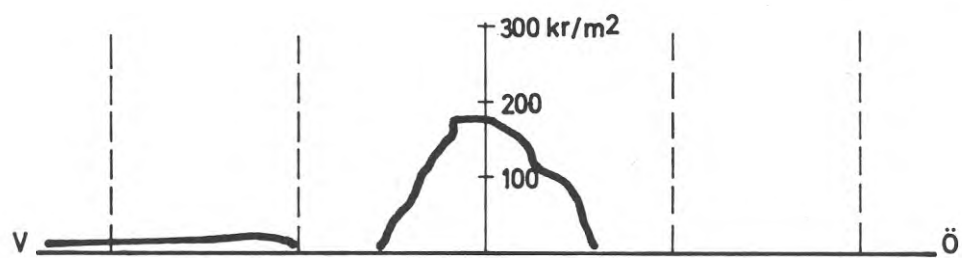
VISBY



VÄNERSBORG



VÄSTERVIK



MARKVÄRDEPROFILER FÖR STÄDER, GRUPP II

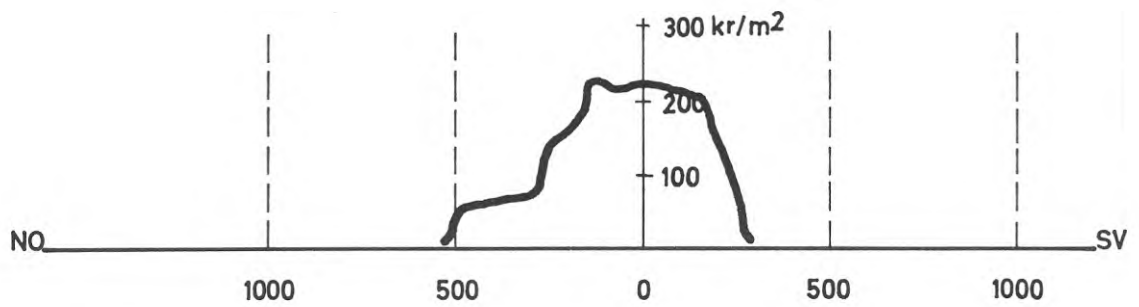
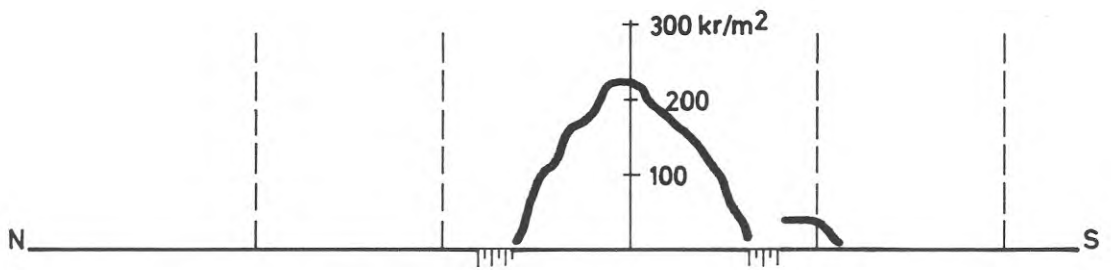
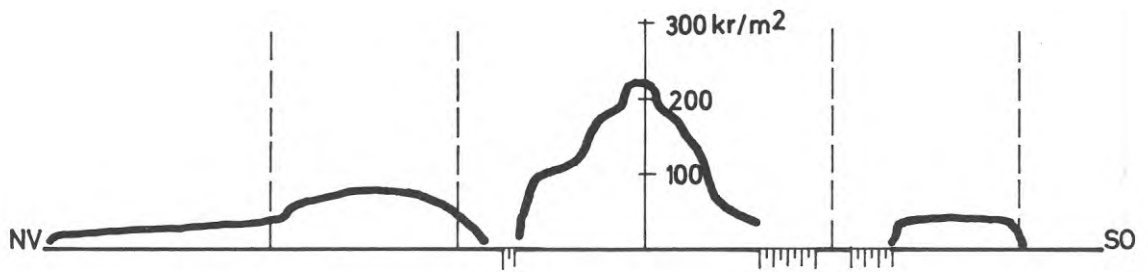
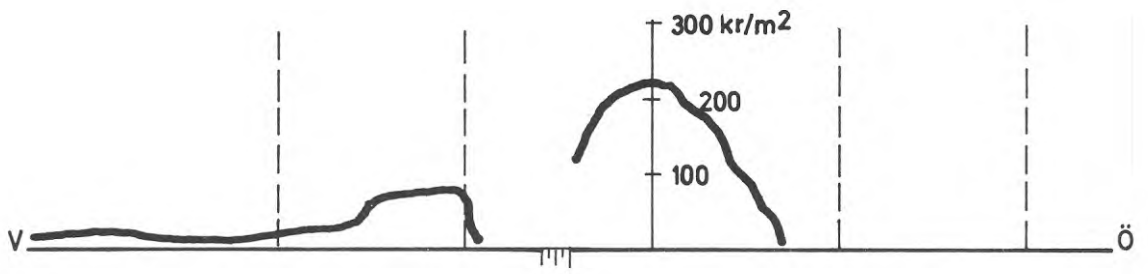
Kalmar
Karlskoga
Karlskrona
Karlstad
Lund

Sundsvall
Södertälje
Trollhättan
Uddevalla
Umeå

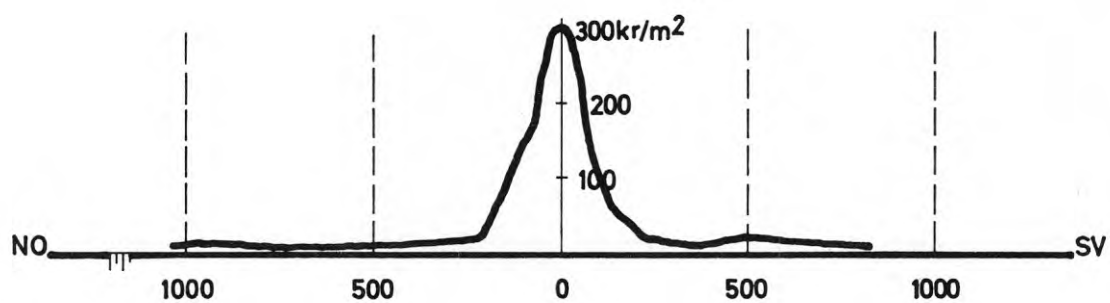
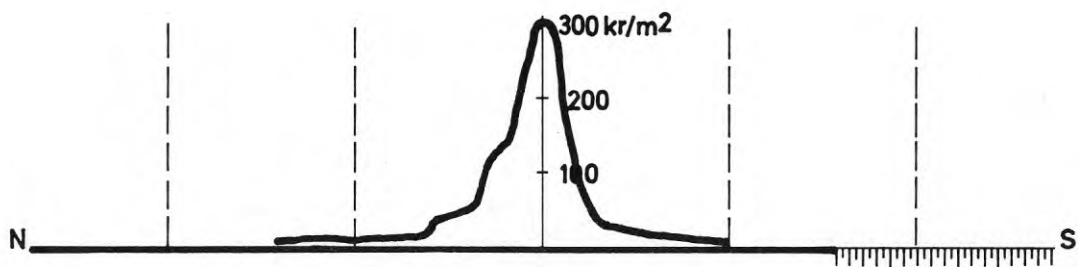
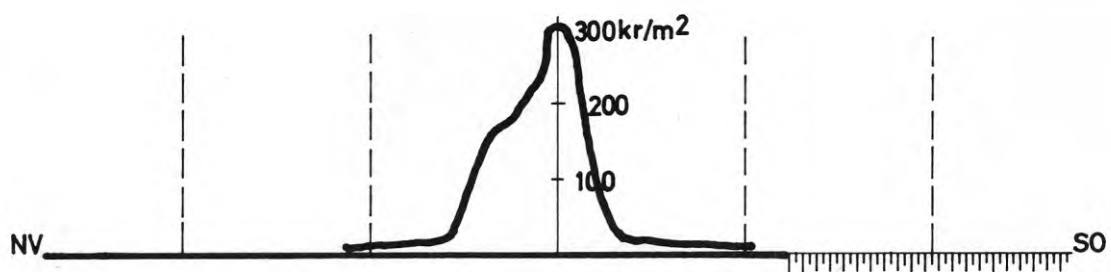
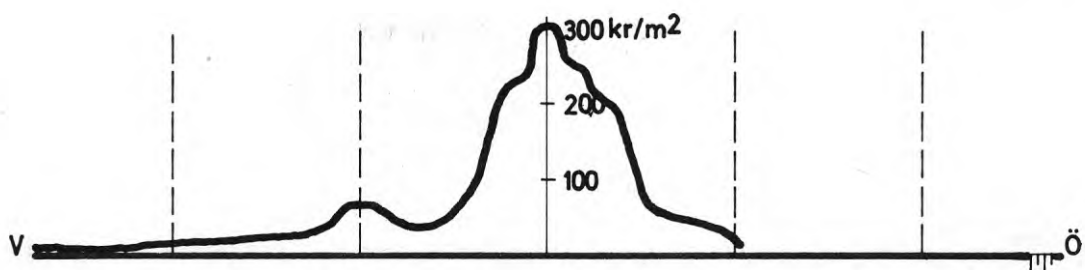
Markvärdeprofilerna visar markvärdernas fördelning längs fyra räta linjer genom stadens centrum. Linjerna är dragna i riktningarna väst/ost, nordväst/sydost, nord/syd och nordost/sydväst.

För Trollhättan har en annan linjedragning använts på grund av dess speciella markvärdemönster. Linjedragningen i detta fall framgår av diagrambladet.

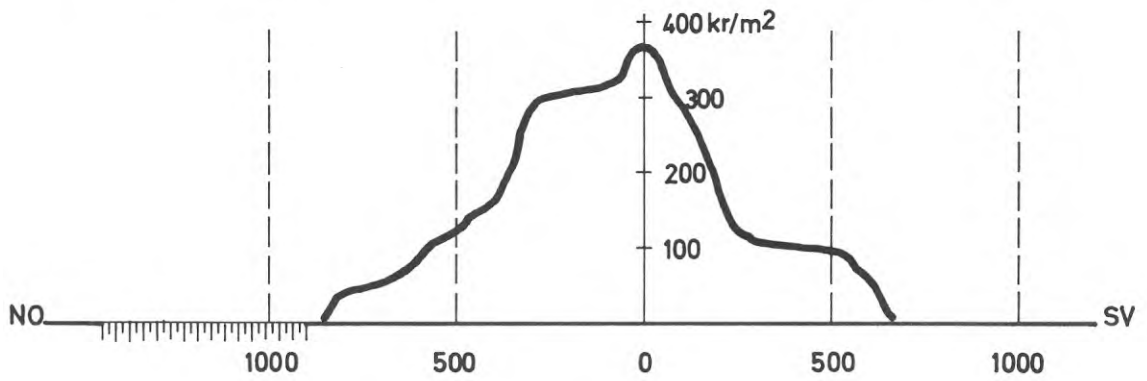
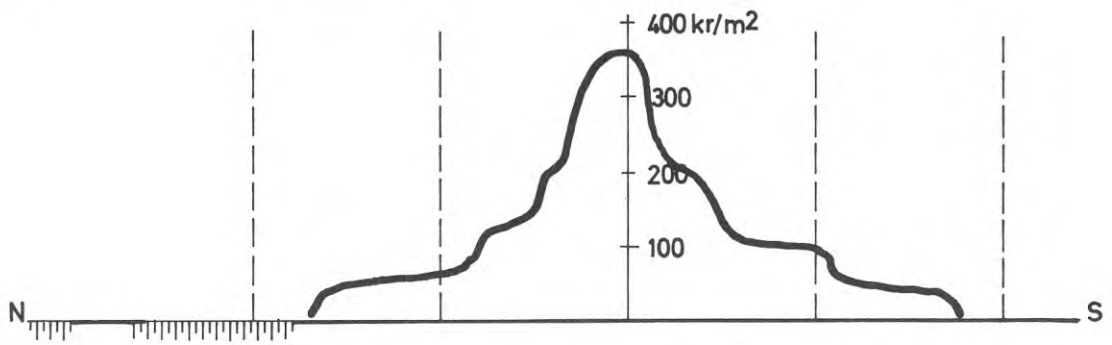
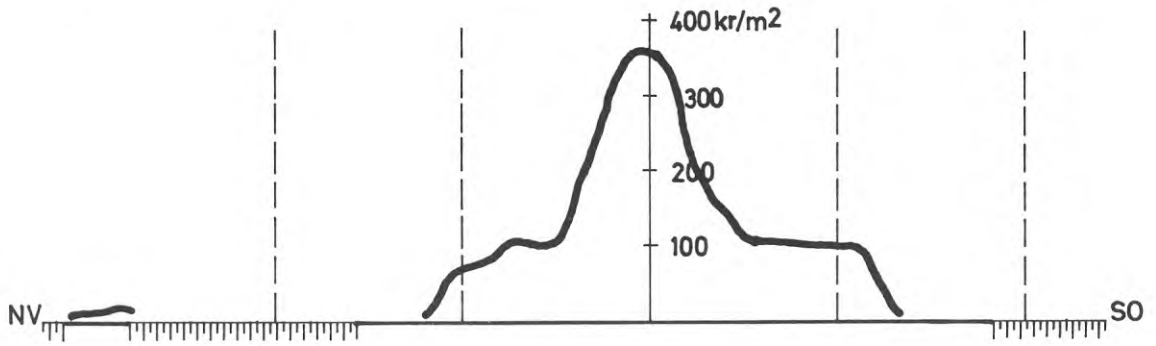
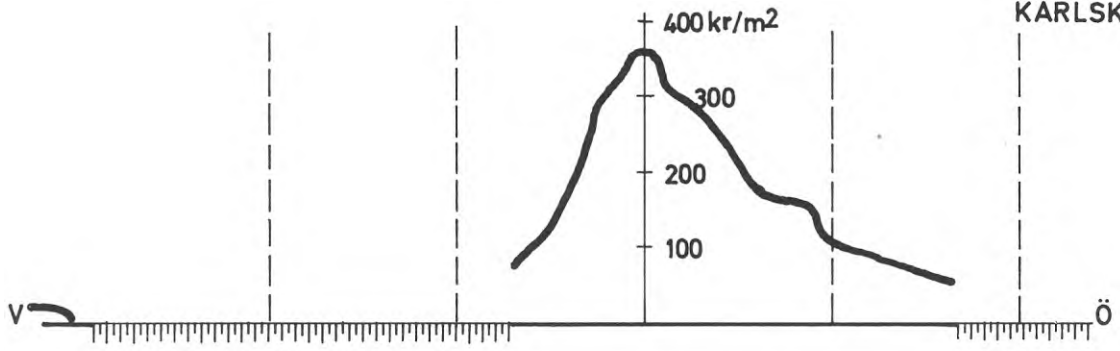
KALMAR

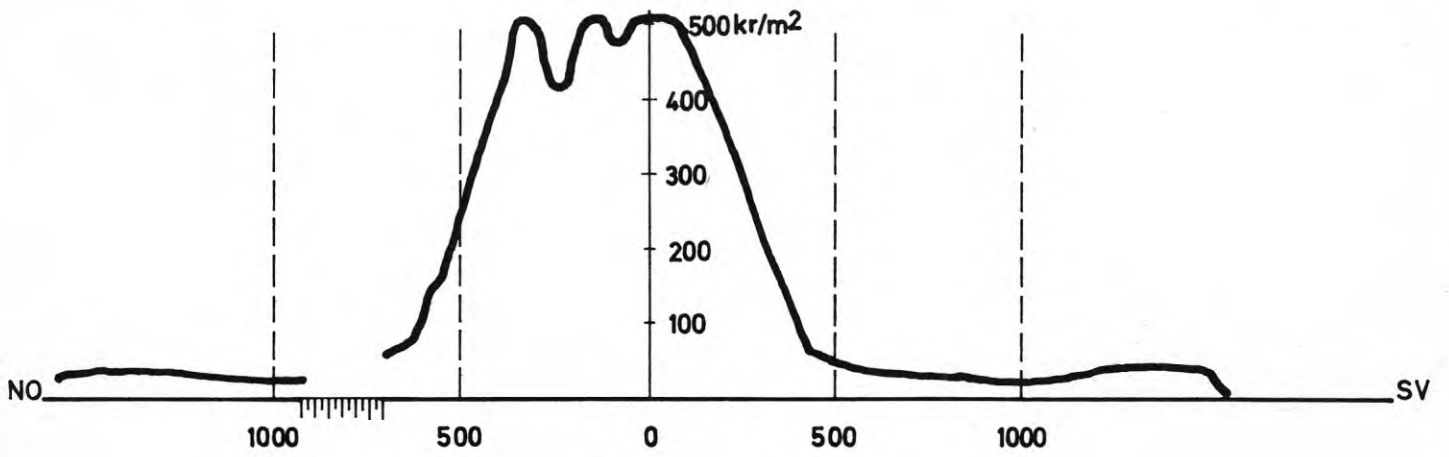
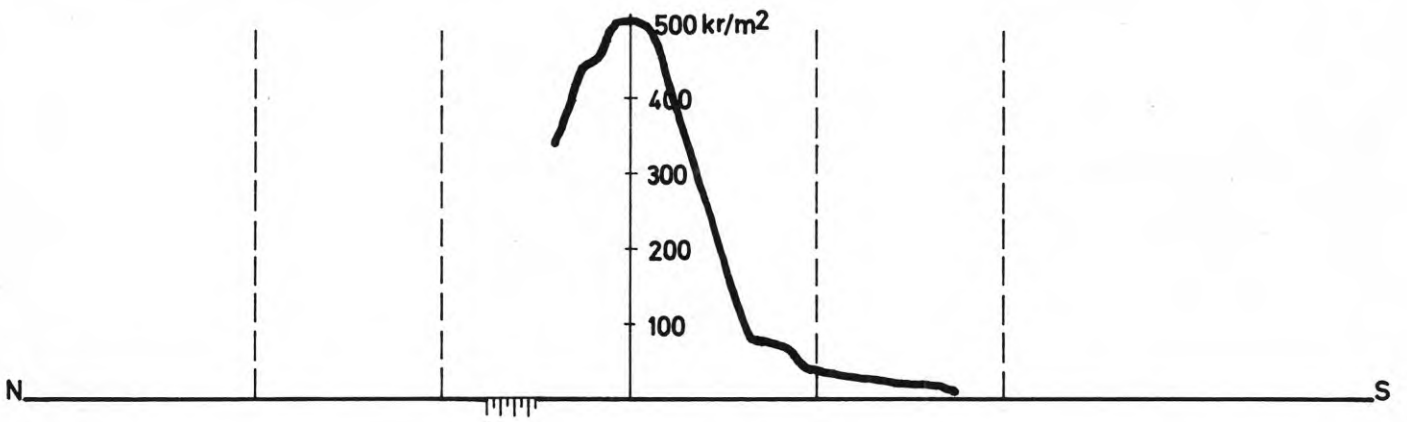
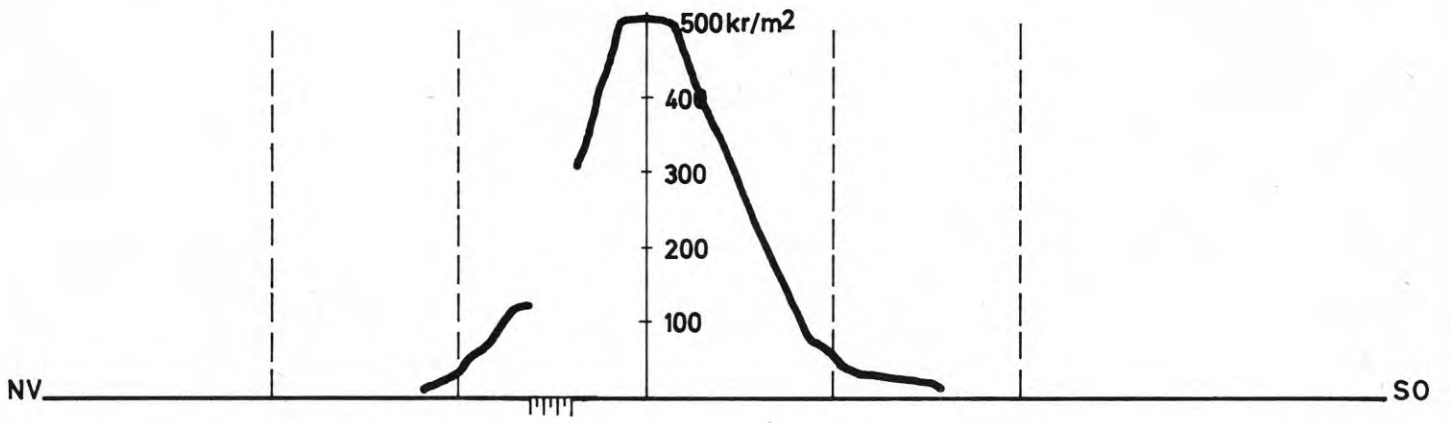
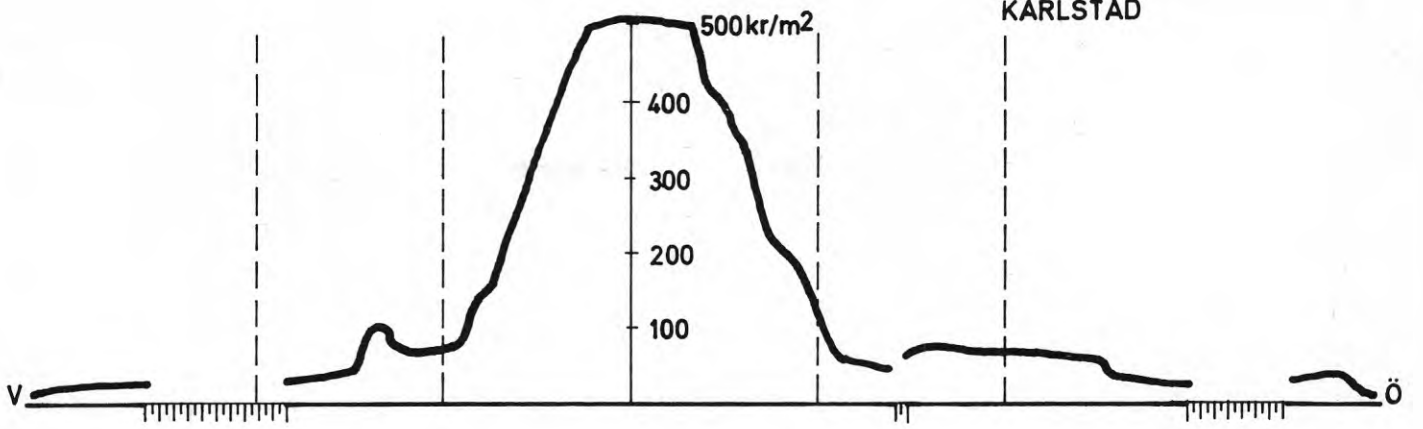


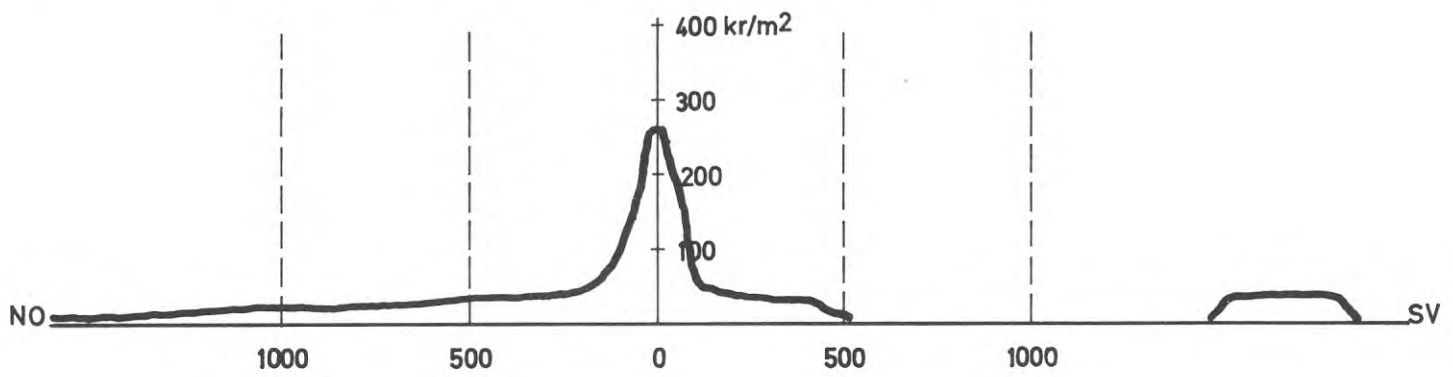
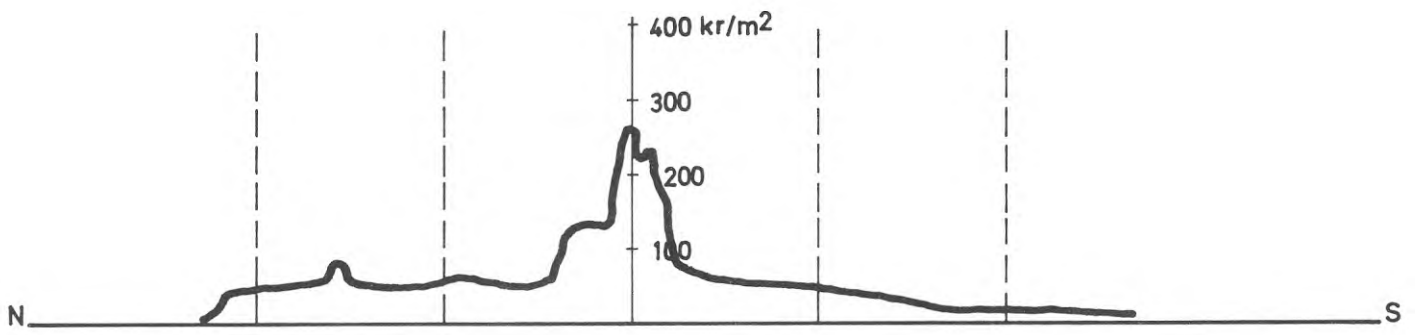
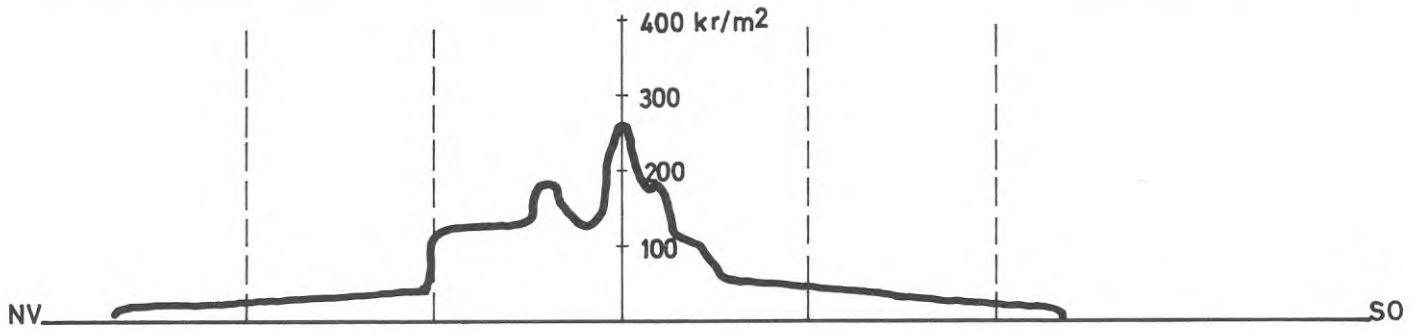
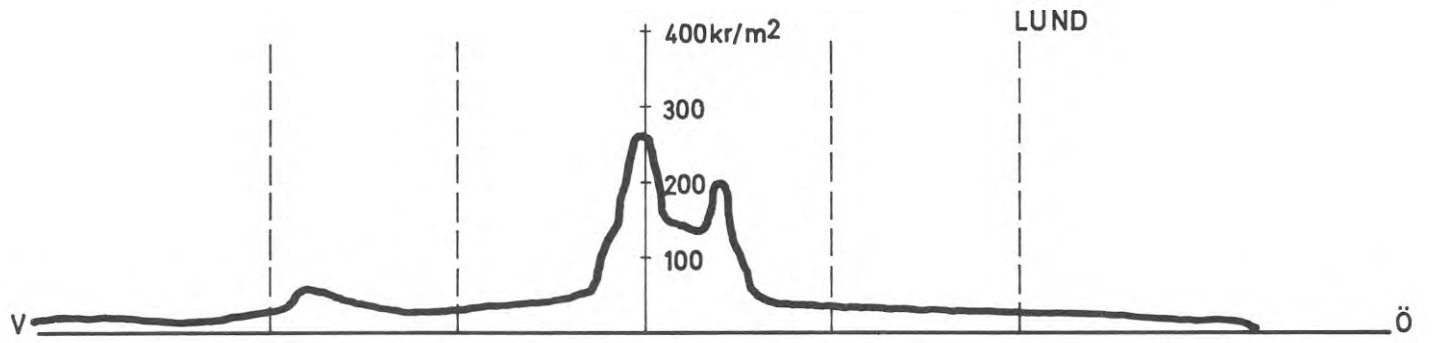
KARLSKOGA



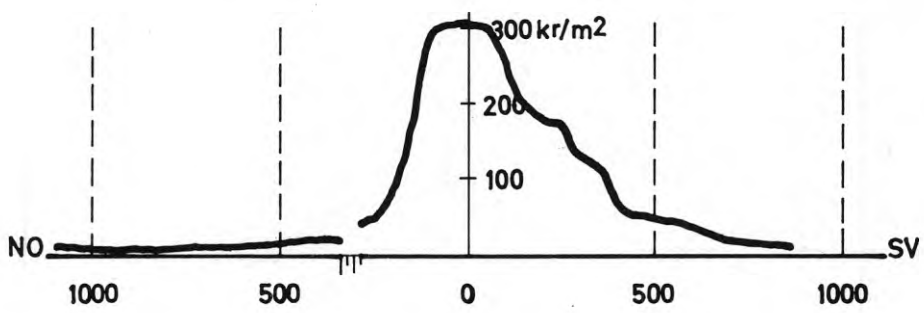
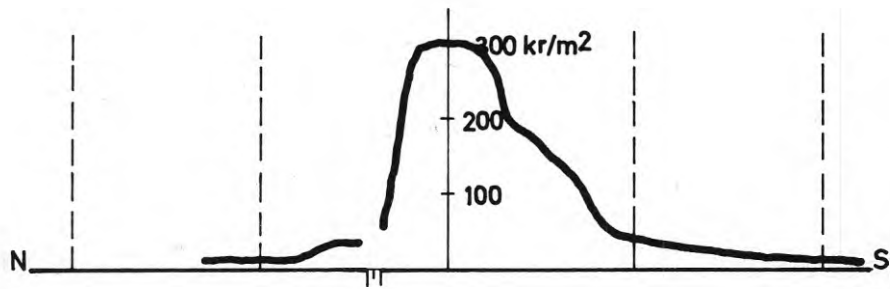
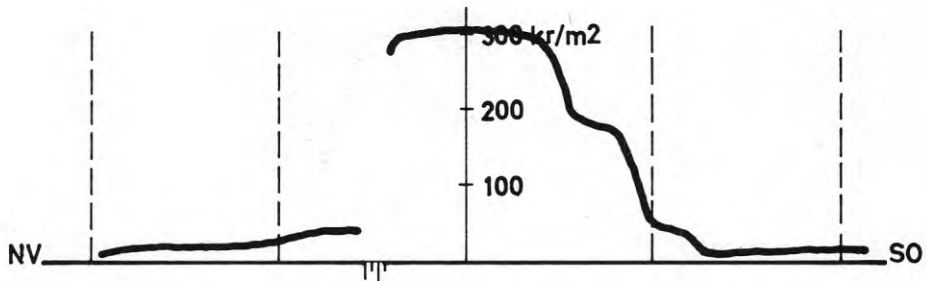
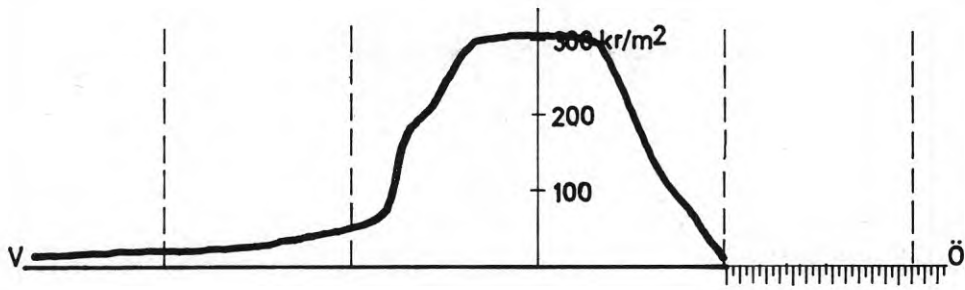
KARLSKRONA



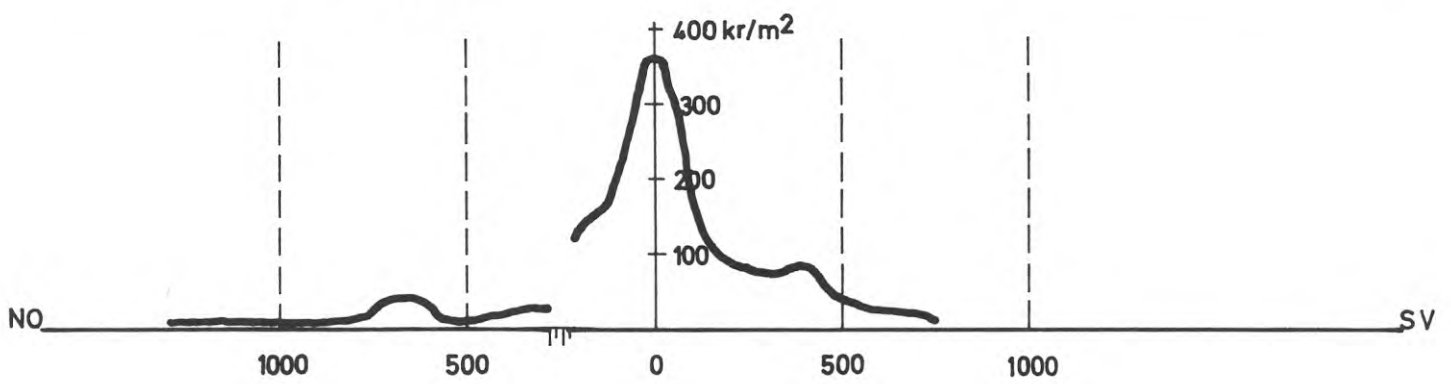
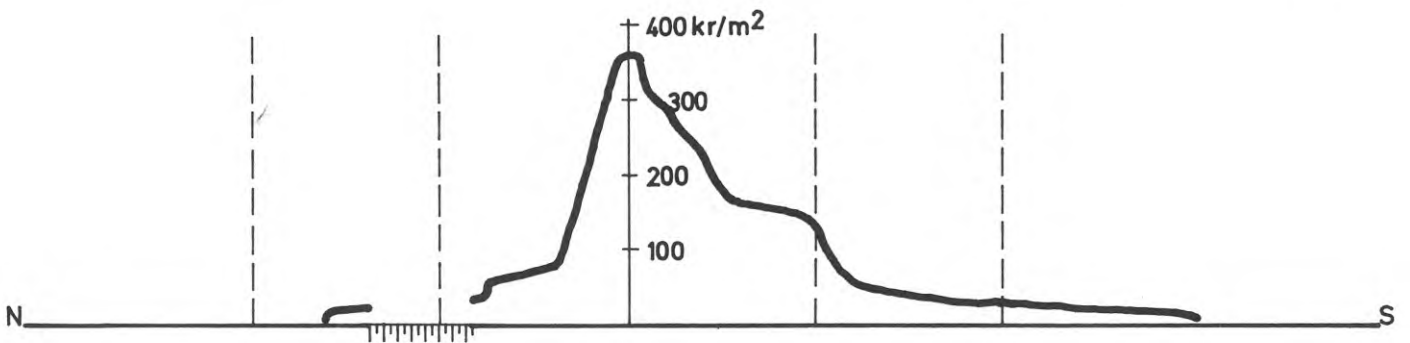
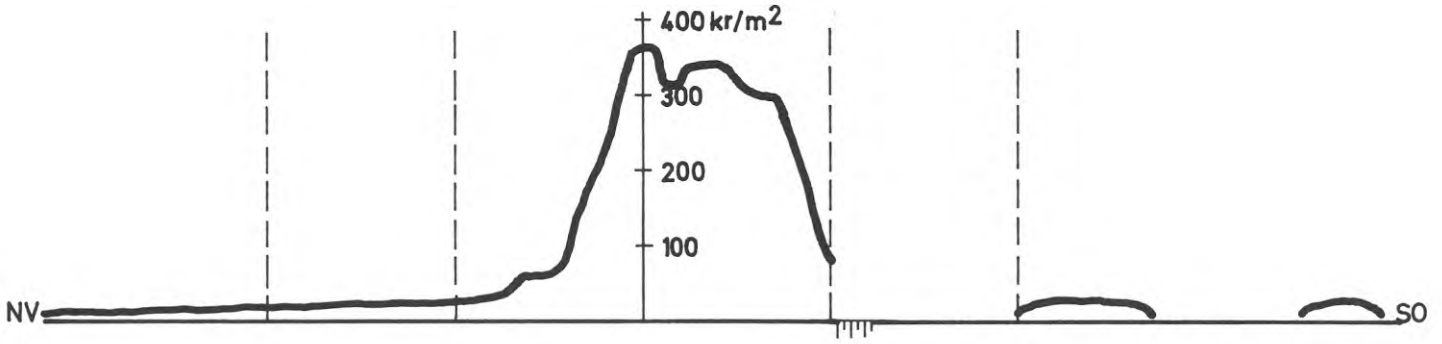
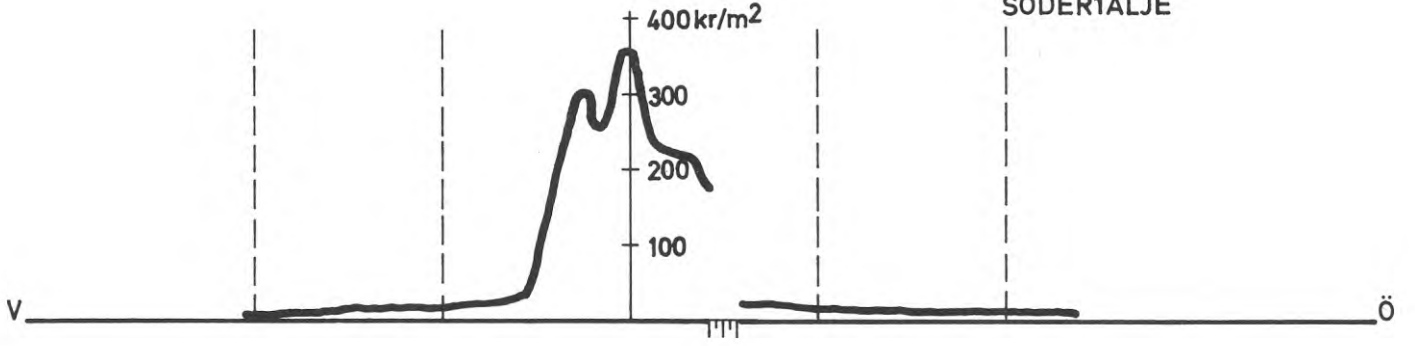




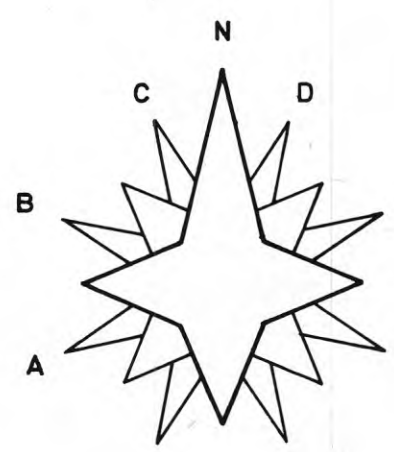
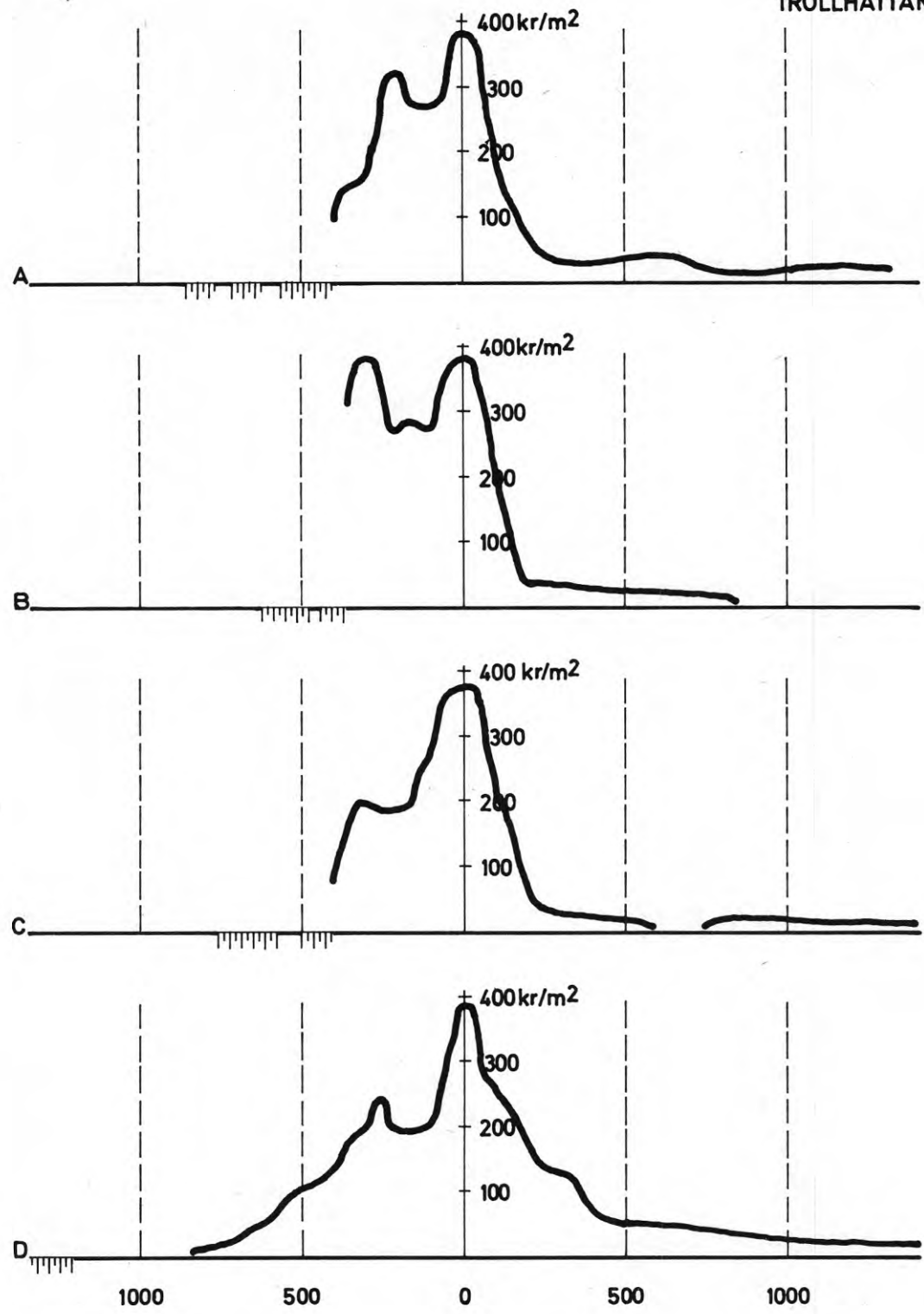
SUNDSVALL

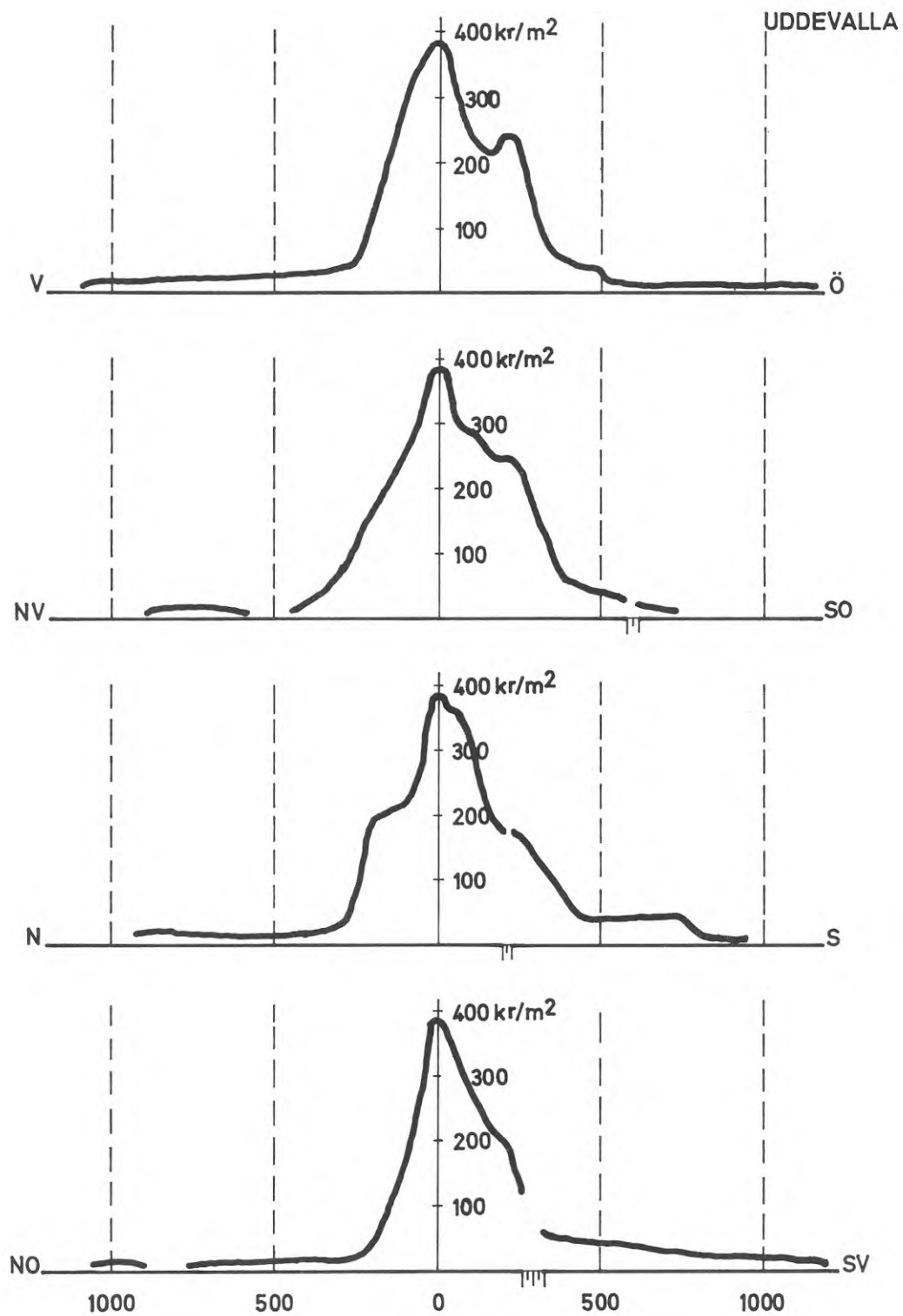


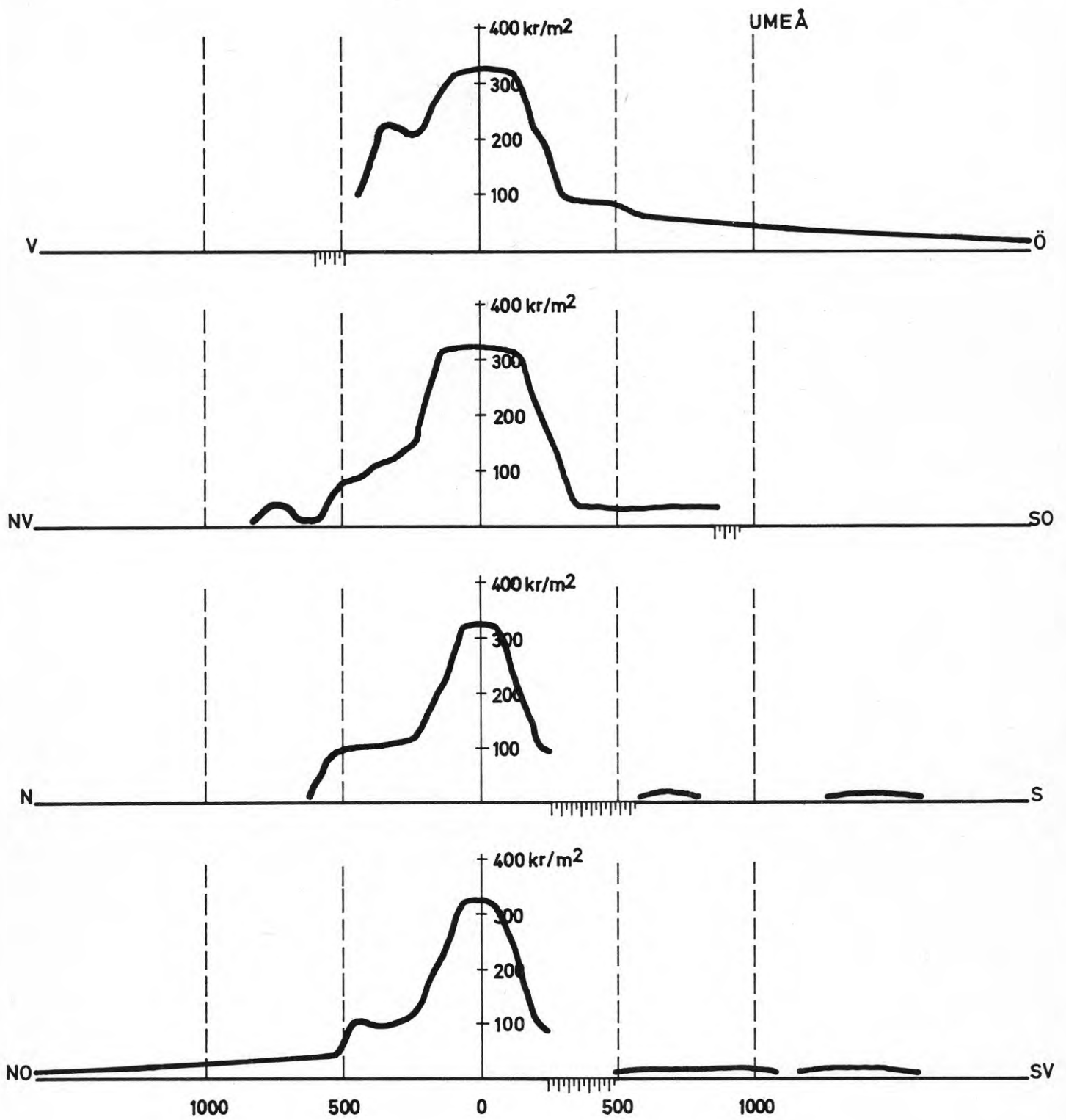
SÖDERTÄLJE

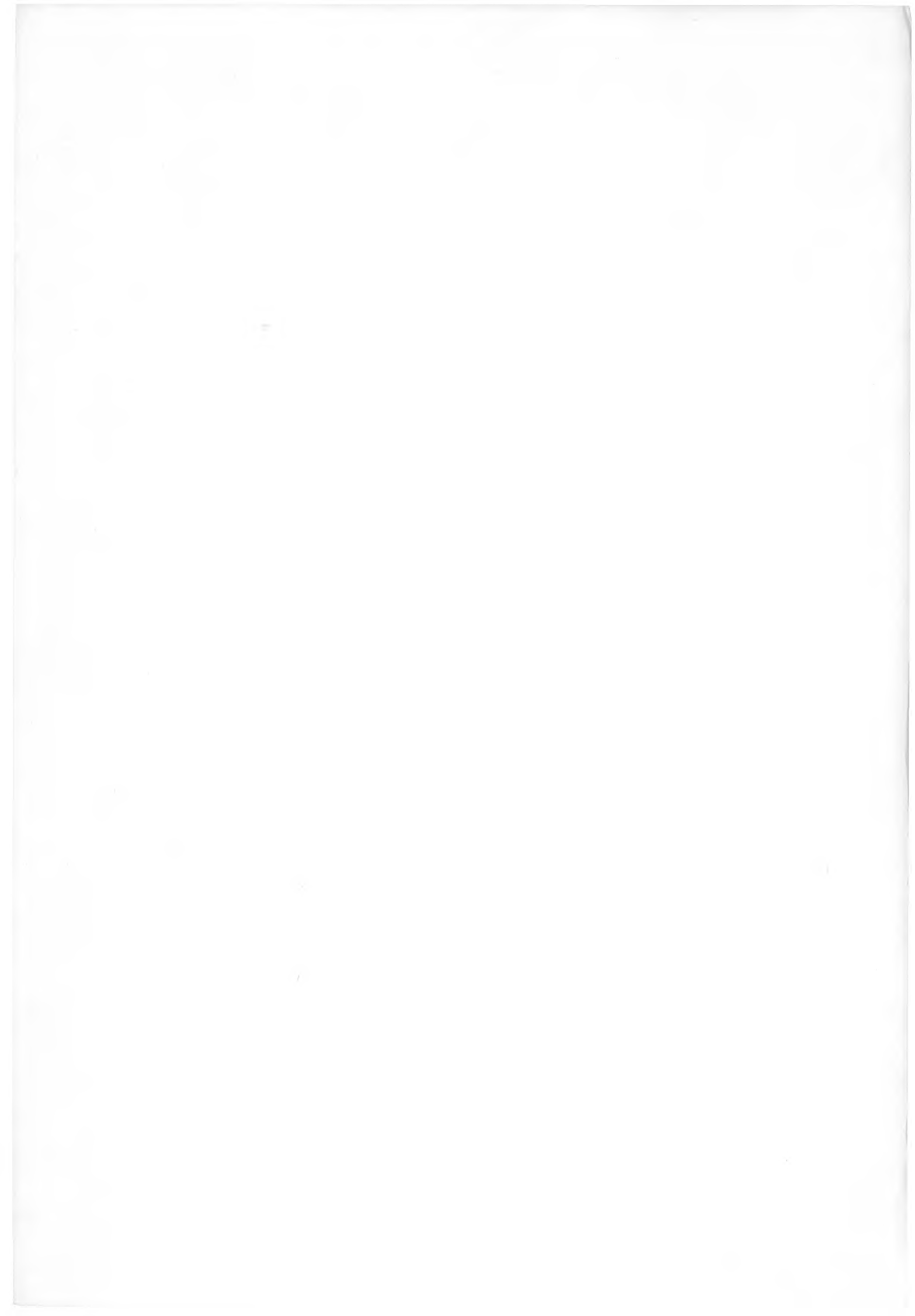


TROLLHÄTTAN









R1:1976

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag Bs 277:2 från Statens råd för byggnadsforskning till institutionen för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

**Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm
Grupp: samhällsplanering**

Pris: 20 kronor + moms