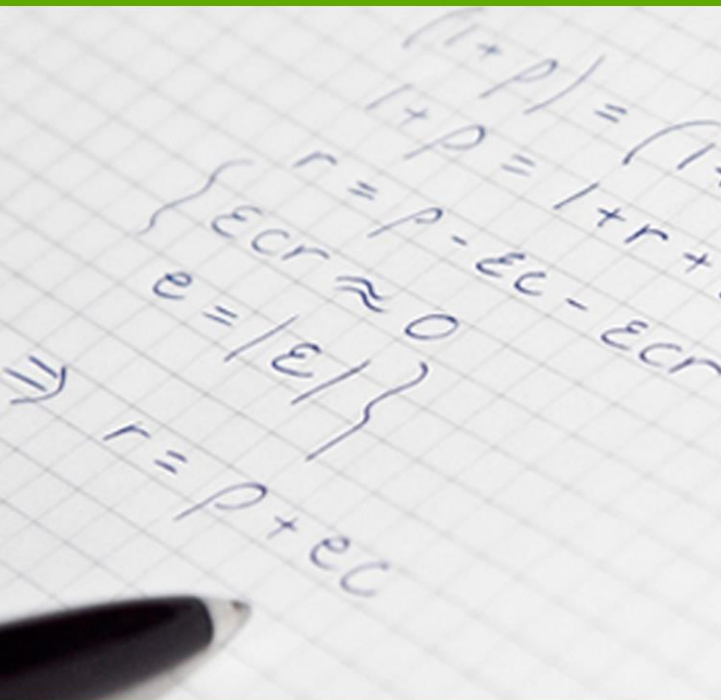


# Samhällsekonomisk betraktelse av kulturmiljövärden i anslutning till Badis





# Samhällsekonomisk betraktelse av kulturmiljövärden i anslutning till Badis

Mats Ivarsson

2016

Rapport 2016:4

[www.enveco.se](http://www.enveco.se)



# INNEHÅLL

SAMMANFATTNING .....	7
Konsekvenser för kulturhistoriska värden med anknytning till Badis .....	7
Konsekvenser för utsikten från fastigheterna öster om Badis .....	8
1 BAKGRUND .....	9
1.1 Hur används området idag .....	9
1.1.1 Bebyggelse .....	9
1.1.2 Besök .....	10
1.2 Området i framtiden .....	10
1.2.1 Byggnader .....	10
1.2.2 Besök .....	11
1.3 Utvärderade alternativ .....	11
2 DEN SAMHÄLLSEKONOMISKA ANALYSEN .....	12
2.1 Vilka värden omfattas? .....	12
2.2 Värdering av ekosystemtjänster .....	12
2.2.1 Olika typer av värden .....	13
2.2.2 Monetär värdering .....	13
2.3 Relevanta ekosystemtjänster att beakta .....	14
2.3.1 Kulturarv (naturarv) .....	14
2.3.2 Turism och rekreation .....	14
2.3.3 Biodiversitet och sammanhängande stråk av vegetation i statsmiljön .....	14
3 FÖRÄNDRADE NYTTOR TILL FÖLJD AV EXPLOATERING .....	16
3.1 Kulturarv (naturarv) .....	16
3.1.1 Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård (Badis) .....	16
3.1.2 Stödmurar i anslutning till byggnader på fastigheterna 136:1-3 som bedömts särskilt skyddsvärda .....	17
3.1.3 Synliga berghällar (naturarv) på fastigheterna 136:1-3 .....	17
3.2 Turism och rekreation .....	17
3.2.1 Möjligheter till promenader och allmänt tillträde till Utsiktsgatan och området öster om Utsiktsgatan (Kvarnberget) .....	17
3.2.2 Tillgänglighet till Utsiktsgatan och Kvarnberget från Hamngatan via den befintliga trappan .....	18
3.2.3 Utsikt över havet från Utsiktsgatan och Kvarnberget .....	18
3.2.4 Betydelsen för Fjällbacka av återupptagen restaurangverksamhet i byggnaden .....	18
3.3 Biodiversitet och sammanhängande stråk av vegetation i statsmiljön .....	19
3.3.1 Områdesskydd motiverat av höga naturvärden .....	19
3.3.2 Förekomst av hotade/skyddade arter .....	19
3.3.3 Inslag av sammanhängande stråk av vegetation i stadsmiljön .....	19
3.4 Sammanställning .....	19
4 VÄRDERING .....	21
4.1 Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård (Badis) .....	21
4.1.1 Värdet av minskat tillträde till fastigheterna 136:2-3 Badis .....	21

4.2	Utsikt över havet från Utsiktsgatan och Kvarnberget.....	22
4.2.1	Studier av havsutsiktens betydelse för prisbildningen på bostadsmarknaden - Hedonisk prissättning.....	23
4.2.2	Antaganden.....	24
4.2.3	Skattning av värdet på fastigheterna 138:7 och 138:8 i Fjällbacka .....	26
4.2.4	Skattat värde av minskad havsutsikt.....	27
5	SLUTSATSER .....	29
5.1	Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård (Badis) .....	29
5.2	Värdet av försämrad havsutsikt.....	29
	REFERENSLISTA .....	31

## SAMMANFATTNING

I denna rapport analyseras konsekvenserna av att den gamla badrestaurangen i Fjällbacka från 1937 rivs och ersätts med bostadsrätter, i fokus ligger de bevarandevärden som är kopplade till riksintresset för kulturmiljövård. I tillägg analyseras även potentiella konsekvenser för andra relevanta värden, exempelvis allmänhetens tillgänglighet till platsen och dess omgivningar, påverkan på utsikten mot havet samt ekologiska värden.

Analysen visar att endast värden förknippade med riksintresset för kulturmiljövård med koppling till Badis, samt eventuellt värden kopplade till havsutsikten från fastigheterna öster om Utsiktsgatan påverkas av de föreliggande planerna.

### Konsekvenser för kulturhistoriska värden med anknytning till Badis

Ur ett antikvariskt perspektiv hade det varit önskvärt att behålla den gamla badrestaurangen med den ursprungliga användningen. Skada på riksintresse för kulturmiljövård vid en exploatering bedöms kunna uppstå dels till följd av att själva byggnaden försvinner eller ersätts, och dels beroende på att markanvändningen förändras (Kulturlandskapet, 2016).

När det gäller en ny byggnad på platsen bedöms att skadan kan minimeras genom att den nya byggnaden anpassas till det historiska arvet på platsen och dess omgivningar. Det senaste förslaget för en ny byggnad bedöms efter vissa mindre justeringar utgöra en sådan god anpassning genom att den föreslagna silhuetten liknar den befintliga med flacka tak, genom att man använder en liknande absidformad fasadform samt att puts används som yt-material.

Vad gäller markanvändningen bedöms emellertid de planerade bostadsrätterna kunna utgöra en funktionell skada på riksintresset genom att de exkluderar övriga samhällsmedborgare från den aktuella kulturmiljön. Problemet skulle kunna avhjälpas om byggnaden istället inhyste mer publika verksamheter. Som exempel anges café- eller galleriverksamhet, butiker, vandrarhem, spa eller eventuellt en kombination av flera verksamheter. Människor skulle på så sätt ha fortsatt tillgång till platsen och dess kulturhistoriska värden.

Den ekonomiska skadan av ett förändrat tillträde till platsen för berörda medborgare kan skattas genom en enkätstudie. Eftersom det inte är praktiskt möjligt att genomföra en enkätstudie enligt ovan i Fjällbacka inom ramen för detta projekt har en litteratursökning gjorts efter liknande studier med målsättningen att göra en värdeöverföring. Den visar att det inte genomförts många betalningsviljestudier och att de som genomförts huvudsakligen fokuserat på historiska byggnader av världsarvskaraktär som exempelvis Machu Picchu i Peru eller

Stonehenge i Storbritannien. Några passande studier för en värdeöverföring till Badis har inte kunnat identifieras.

Tidigare studier visar dock att det sannolikt finns en positiv betalningsvilja för att bevara tillgängligheten till platsen för den gamla badrestaurangen Badis till följd av dess kulturhistorisk värde. En betydande del av betalningsviljan är sannolikt kopplad till turism och tillfälliga besök. För att storleken på betalningsviljan ska kunna skattas, och därmed skadan på riksintresset vid en försämring av tillgängligheten, krävs emellertid en enkätstudie på plats i Fjällbacka.

## Konsekvenser för utsikten från fastigheterna öster om Badis

Jämfört med de nuvarande förhållandena på platsen medför en nybyggnation på fastigheterna Fjällbacka 136:2-3 (Badis) enligt exploatörens önskemål att den totala byggvolymen ovan mark ökar med ca 33 % (Tanums kommun b). Nockhöjden på den planerade nya byggnaden kommer inte överstiga den nuvarande nockhöjden på Badis. Den kommer emellertid att uppta en större andel av tomten som tidigare ej varit bebyggd vilket genom en högre silhuett påverkar havsutsikten från fastigheterna Fjällbacka 138:7-8.

Med stöd av amerikanska studier över betydelsen av havsutsikt på bostadspriser (Hansen & Bensen, 2013) har en skattning av de ekonomiska konsekvenserna för en försämrad utsikt från de två berörda fastigheterna öster om Badis genomförts. Studien visar att värdet beror av den rådande konjunkturen på fastighetsmarknaden och att det under nuvarande konjunktur kan röra sig om ca 0,5 miljoner kronors värdeminskning för var och en av de berörda fastigheterna till följd av försämrad havsutsikt.



# 1 BAKGRUND

Det område som idag hyser den gamla badrestaurangen Badis i Fjällbacka byggd 1937 utgör riksintresse för kulturmiljövård. Detta innebär enligt länsstyrelsen att "Riksintresset avser skydda bebyggelse och områdets karaktär anpassade i det Bohuslänska landskapet." I den inventering av kulturhistoriskt intressanta byggnader som genomfördes 2011 (Wingård C, 2011) klassas byggnaden i den högsta kategorin (I) vilket omfattar de mest bevarandevärda fastigheterna. I beskrivningen av klassningen anges bl.a. att byggnader i denna klass inte får förvanskas och att dess exteriör ska bibehållas och endast restaureras (Wingård och Rydbom, 2008).

I byggnaden bedrevs restaurangverksamhet fram till 2006 då verksamheten upphörde till följd av närheten till reningsverket och för att verksamheten upplevdes som störande av närboende (Kulturlandskapet, 2016). Sedan dess har byggnaden stått oanvänd och delvis förfallit. Ett återupptagande av restaurang- och eller hotellverksamhet har diskuterats men bedömts ekonomiskt olönsamt på grund av det omfattande renoveringsbehovet samt den ombyggnad av interiören som skulle krävas för att tillmötesgå gällande byggbestämmelser. En annan försvårande omständighet för ett framtida återupptagande av restaurangverksamhet är fortsatt det intilliggande reningsverket.

Ett rivningstillstånd har utfärdats för byggnaden och fastighetsägaren planerar efter rivning att uppföra bostadsrätter på de aktuella fastigheterna 136:2 -3, Badis (Tanums kommun a). De nya byggnadernas utformning planeras återknyta till den funkisarkitektur som representeras av den gamla badrestaurangen och som präglar platsen sedan 30-talet.

Den miljökonsekvensbeskrivning som utarbetas för den nya områdesplanen ska också omfatta de samhällsekonomiska konsekvenserna av att de kulturvärden som idag förknippas med byggnaden riskerar att gå förlorade. I analysen över kulturvärden beskrivs också eventuella förändringar av andra relevanta värden/nyttor till följd av den planerade omvandlingen.

## 1.1 Hur används området idag

### 1.1.1 Bebyggelse

I det berörda området, tomterna 136:1-3, återfinns idag den övergivna badrestaurangen (136:2-3) och ytterligare två mindre bostadsbyggnader där den norra delen av Utsiktsgatan ansluter till Norra Hamngatan (136:1). Mellan fastigheten 136:2-3 och Norra Hamngatan ligger idag ett litet parkområde (Tanums kommun a).

### 1.1.2 Besök

Öster om de berörda tomterna löper den enkelriktade Utsiktsgatan med en årsdygnstrafik (ÅDT) på 13 fordon (Werner Arkitekter AB), den tillåtna färdriktningen är i nordlig riktning.

Området i anslutning till Utsiktsgatan, Kvarnberget, är relativt kuperat men används idag till följd av dess höga läge och goda utsikt mot havet för promenader och rastning av hundar m.m<sup>1</sup>.

I den södra delen av det aktuella området, i anslutning till fastigheten 136:3, finns en trappa som gör det möjligt att röra sig mellan Norra Hamngatan och Utsiktsgatan.

## 1.2 Området i framtiden

### 1.2.1 Byggnader

För att beskriva den visuella förändringen som kan förväntas beroende på hur byggrätterna på de tre fastigheterna utnyttjas har silhuetter för kommunens respektive exploatörens önskemål ritats in i ett foto över den nuvarande silhuetten (Tanums kommun b). Figuren visar att den nuvarande nockhöjden (+20 m över nollplanet, Badis) inte överskrids i något av alternativen. Utsikten mot havet från Kvarnberget bedöms därmed inte påverkas av nybyggnationerna. För byggrätten på fastigheten 136:1 finns inget beslut om tillåten nockhöjd, här medför exploatörens önskemål en högre nockhöjd än kommunens som sammanfaller med de befintliga byggnadernas. Sannolikt kommer detta inte medföra någon betydande minskning av utsikten mot havet från Kvarnberget då dessa byggrätter befinner sig på en lägre nivå jämfört med Badis.

Både kommunens och exploatörens önskemål innebär större byggnadsvolymer totalt sett jämfört med den befintliga byggnadens. I underlaget (Tanums kommun, b) beskrivs den exponerade ytan från de föreslagna byggrätterna, sett från havet, enligt följande;

befintliga byggnader - 1:1 (nuläget),  
kommunens önskemål - 1:2, och  
exploatörens önskemål - 1:4.

När det gäller gestaltningen av den nya byggnaden på fastigheterna 136:2-3 (Badis), föreslås att de utformas på ett sätt som efterliknar den gamla badrestaurangen. I ett preliminärt förslag (Werner arkitekter AB och Serneke) föreslås bl.a. att funkisprägelns med sin karaktäristiska absidform bibehålls, fönstren förblir ospröjsade och taket får en flack utformning. I tillägg ska ingen sprängning ske i

---

<sup>1</sup> Personlig kommunikation med Ola Bengtsson, Pro Natura, 2016-06-03.

synliga klippväggar och skyddsvärda stödmurar ska bevaras. För fastigheten 136:1 anges bl.a. att den nya byggnaden ska efterlikna den för området traditionella bebyggelsen med sadeltak, måttlig storlek på fönstren och takmaterial av tegel eller betongpannor. Även här ska sprängning av synliga väggar undvikas och skyddsvärda stödmurar bevaras.

### 1.2.2 Besök

Under varken kommunens eller exploatörens önskemål för nyttjande av byggrätterna på de aktuella fastigheterna påverkas allmänhetens tillgång till Utsiktsgatan eller det ovanför liggande Kvarnberget jämfört med den befintliga situationen. En förändrad markanvändning till bostadsrätter innebär emellertid en inskränkning i allmänhetens tillträde till byggnaden som tidigare använts för restaurangverksamhet.

## 1.3 Utvärderade alternativ

I rapporten används det nuvarande tillståndet som referensalternativ, dvs. de befintliga byggnaderna på fastigheterna 136:1-3 blir kvar. Referensalternativet jämförs med nyttjande av byggrätterna enligt dels Tanums kommuns önskemål och dels exploatörens önskemål. I analysen skiljs de två sistnämnda alternativen endast åt med avseende på storleken på de nya byggnader som planeras på fastigheterna. Exploatörens önskemål innebär ca 33 % större byggvolym jämfört med de befintliga byggnaderna, ett nyttjande enligt kommunens önskemål skulle innebära ca 8 % större byggvolym (Tanums kommun b).

## 2 DEN SAMHÄLLSEKONOMISKA ANALYSEN

En samhällsekonomisk analys används ofta för att utvärdera större projekt i samhället, exempelvis infrastruktur- eller exploateringsprojekt med betydande positiva och/eller negativa konsekvenser för olika intressenter och aktörer. En samhällsekonomisk analys är ofta grunden i kostnads-nyttoanalyser som syftar till att bedöma den samhällsekonomiska nyttan med alternativa markanvändningar eller utformningar av tekniska installationer. Analysen vilar på välfärdsekonomisk teori där förändringar i både konsumenters och producenters nytta (välbefinnande) ingår i den övergripande bedömningen.

### 2.1 Vilka värden omfattas?

En företagsekonomisk analys (finansiell analys) av ett projekt omfattar de kostnader och nyttor som ingår i en lönsamhetskalkyl. En samhällsekonomisk analys har ett bredare fokus och omfattar också andra kostnader och nyttor som kan förutses i ett projekt, exempelvis värdet av förändrade klimat- eller miljöbelastningar eller rekreationsmöjligheter. Hit räknas också de värden människor förknippar med själva existensen av skyddsvärda kulturmiljöer, biotoper eller arter, exempelvis värdet av ett vilt vargbestånd i den svenska naturen (s.k. existensvärden), eller värdet av att kunna lämna över fungerande ekosystem eller bevarade kulturmiljöer till framtida generationer (s.k. arvsvärden).

### 2.2 Värdering av ekosystemtjänster

I Naturvårdsverkets Guide för värdering av ekosystemtjänster (Naturvårdsverket, 2015) beskrivs hur syftet med värdering av ekosystemtjänster är att belysa och bygga en förståelse för människans beroende av fungerande och friska ekosystem genom att beskriva de värden som är förknippade med ekosystemtjänsterna. Det finns en risk att ekosystemtjänsterna utan värdering får alltför liten vikt vid olika beslut som fattas i samhället.

I guiden konstateras vidare att ekonomisk värdering handlar om att ekosystemtjänster värderas utifrån den nytta de ger människor. Med ekonomisk värdering avses alltså ekosystemtjänsters bidrag till samhällsnytta (människors välbefinnande) och företagsekonomisk lönsamhet.

Ekonomiska värden behöver inte uttryckas i kronor (monetär värdering) utan kan även uttryckas i ord (kvalitativ värdering), med hjälp av poängskala (semi-kvantitativ värdering), eller genom någon fysisk enhet, exv. antal besök i ett rekreationsområde (kvantitativ värdering).

I de dominerande systemen för kategorisering av ekosystemtjänster (exempelvis TEEB (2010) eller MEA (2005)) återfinns kategorin *Kulturella ekosystemtjänster*, hit räknas exempelvis kulturarv, storlagen utsikt och möjlighet till rekreation.

### 2.2.1 Olika typer av värden

Det finns två huvudtyper av värden: användarvärden och icke-användarvärden.

Med användarvärden menas värden som genereras till följd av användning av varor eller nyttigheter. Detta kan till exempel handla om användandet av råvaror eller användandet av ett naturområde för rekreation. Med icke-användarvärden menas till exempel värden såsom att vilja lämna över friska ekosystem till framtida generationer eller förknippade med vetenskapen om att ekosystemen är i gott skick.

Ofta används begreppet TEV (Total Economic Value) som ett konstaterande att det totala ekonomiska värdet som genereras av en ekosystemtjänst är en summa av användarvärden och icke-användarvärden.

### 2.2.2 Monetär värdering

Monetär värdering innebär att mäta värdet av en ekosystemtjänst i kronor. Resultaten av en ”monetarisering” är användbara för att exempelvis kunna göra samhällsekonomiska avvägningar mellan kostnader för en miljöåtgärd och de nyttor som åtgärden medför.

Helt kort är grunden för monetär värdering att människor är villiga att göra ekonomiska avvägningar för sådant som ger dem välbefinnande, t.ex. att själv få tillgång till god miljö kvalitet eller att andra ska få det – idag eller i framtiden.

Det finns två huvudgrupper för monetär värdering:

- Scenariometoder (Stated Preferences): Människor får uppge sin betalningsvilja för ett hypotetiskt scenario för en ökad tillgång till en ekosystemtjänst. Kan även fånga in s.k. existensvärden, dvs. det faktum att människor kan värdera själva existensen av god tillgång på ekosystemtjänster.
- Marknadsdatametoder (Revealed Preferences): Bygger på kopplingar mellan ekosystemen och verkliga beteenden, priser och produktion, t.ex.
  - o En ekosystemtjänsts bidrag till produktion av fisk
  - o Natur- eller kulturmiljöns roll för prissättning av fastigheter
  - o Miljö kvalitets inverkan på val av friluftsupplevelser

Värdeöverföring handlar om att genom att generalisera ett värde från en studie som gjorts på en plats (”studieområde”) försöka ge en ungefärlig bild av värdet av en ekosystemtjänst vid en annan plats (”policyområde”). Det är viktigt att komma ihåg att värden ofta är platsberoende och att det därför krävs särskilda metoder för överföringen. Det kommer alltid finnas betydande osäkerhet med det överförda värdet.

Ett annat sätt att göra en värdeöverföring är vid användning av monetära schablonvärden, eller standardiserade värden, för en viss typ av miljöpåverkan. Exempel på sådana schablonvärden är Ecovalue (Noring, 2014), ASEK (Trafikverket, 2015) och Kinell et al (2009). Denna typ av värden kan vara praktiska men förknippas samtidigt med ibland stora osäkerheter.

## 2.3 Relevanta ekosystemtjänster att beakta

Eftersom den här studien syftar till att analysera eventuella förändringar av kulturvärden med koppling till den gamla badrestaurangen Badis och kringliggande områden fokuserar studien i första hand på *kulturarvs-* samt *turism och rekreationsvärden*.

Rivningen av Badis och uppförandet av nya byggnader på de aktuella fastigheterna kan eventuellt också påverka förekomsten av sammanhängande stråk av vegetation som är ett viktigt inslag i den urbana miljön. Denna aspekt beaktas under ekosystemtjänsten *biodiversitet*.

### 2.3.1 Kulturarv (naturarv)

Under ekosystemtjänsten *kulturarv* analyseras vilka förändringar i förhållande till nuläget som kan förväntas från de alternativa nyttjandena av de aktuella byggrätterna med avseende på;

- Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård (Badis)
- Stödmurar i anslutning till byggnader på fastigheterna 136:1-3 som bedömts särskilt skyddsvärda
- Synliga berghällar (naturarv) på fastigheterna 136:1-3

### 2.3.2 Turism och rekreation

Under ekosystemtjänsten *turism och rekreation* analyseras vilka förändringar i förhållande till nuläget som kan förväntas från de alternativa nyttjandena av de aktuella byggrätterna med avseende på;

- Möjligheter till promenader och allmän tillgång till området öster om Utsiktsgatan (Kvarnberget)
- Tillgänglighet till Utsiktsgatan och Kvarnberget från Hamngatan via den befintliga trappan
- Utsikt över havet från Utsiktsgatan och Kvarnberget
- Betydelsen för Fjällbacka av återupptagen restaurangverksamhet i byggnaden

### 2.3.3 Biodiversitet och sammanhängande stråk av vegetation i statsmiljön

Sammanhängande stråk av vegetation fyller ett flertal mycket viktiga funktioner i den urbana miljön. Utöver rent estetiska värden är vegetationen även nyttig när det gäller bullerdämpning och rening av luftföroreningar. Vegetation har också en

gynnsam effekt på mikroklimatet genom svalka under varma dagar till följd av avdunstning från lövverket och underliggande jord (evapotranspiration). I tillägg till ovanstående utgör vegetationen också habitat för en mångfald av arter, bl.a. pollinerande insekter.

Under ekosystemtjänsten *biodiversitet* analyseras vilka förändringar i förhållande till nuläget som kan förväntas från de alternativa nyttjandena av de aktuella byggrätterna med avseende på;

- Områdesskydd motiverat av höga naturvärden
- Förekomst av hotade/skyddade arter
- Inslag av sammanhängande stråk av vegetation i stadsmiljön

## 3 FÖRÄNDRADE NYTTOR TILL FÖLJD AV EXPLOATERING

För de ekosystemtjänster som bedömts relevanta analyseras vilka förändringar i förhållande till nuläget som kan förutses till följd av rivningen av Badis och nyttjande av byggrätterna på fastigheterna 136:1-3.

### 3.1 Kulturarv (naturarv)

#### 3.1.1 Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård (Badis)

Enligt både kommunens och exploatörens önskemål, kommer den gamla badrestaurangen (Badis) att rivras vilket innebär risk för att de kulturhistoriskt höga värdena som förknippas med funkisbyggnaden och dess omgivning går förlorade.

Enligt den kulturmiljöanalys som nyligen genomförts av Badis (Kulturlandskapet, 2016) är bevarandet av de kulturhistoriska värdena i hög grad kopplat till den nya användningen av platsen. En rivning av den gamla byggnaden skulle inte nödvändigtvis innebära att de kulturhistoriska värdena går förlorade så länge den ersätts med verksamheter där kopplingen till den gamla verksamheten och platsens historia tydliggörs. Detta omfattar också den arkitektoniska gestaltningen som inte bör avvika från den befintliga på ett betydande sätt.

I Kulturlandskapet (2016) diskuteras att även om badortsverksamheten ingår i motiveringen så ingår det inte i själva uttrycket för riksintresset;

*”Motivering:*

*Fiskeläge med bebyggelseklunga främst från 1800-talet, i skyddat läge, som omges av glesare bostads- och strandbebyggelse, präglad av en för norra Bohuslän karaktäristisk utveckling där kustfisket under 1800-talet kom att kombineras med fraktfart, fiskberedning och badortsverksamhet.*

*Uttryck för riksintresset:*

*Under Vetteberget bebyggelseklunga från 1800-talet som omges av glesare bostadsbebyggelse, bodar och magasin uppförda efter branden 1928. Kyrka i huggen granit från 1892 ritad av A Petersson.” (Riksantikvarieämbetet, 2015)*

Kulturlandskapet (2016) diskuterar vidare att motivet för riksintresse förändras med tiden och att badortsverksamheten med sina byggnader skulle ha inkluderats i uttrycket för riksintresset vid en nutida uppdatering. Mot den bakgrunden sammanfattas att en *snäv* tolkning, där endast uttrycket beaktas, innebär att Badis inte utgör del i riksintresset och att en rivning samt förändring av markanvändningen inte utgör påtaglig skada mot riksintresset. Om riksintresset istället beaktas i sin helhet bedöms en rivning och förändrad markanvändning utgöra påtaglig skada på riksintresset.



Av ekonomiska och praktiska skäl är det inte realistiskt att behålla den gamla byggnaden (avsnitt 1). När det gäller en ny byggnad på platsen diskuterar kulturmiljöanalysen över Badis att skadan kan minimeras genom att gestaltningen anpassas till det historiska arvet på platsen och dess omgivning. Det senaste förslaget bedöms efter vissa mindre justeringar utgöra en sådan god anpassning genom att den föreslagna silhuetten liknar den befintliga med flacka tak, genom att man använder en liknande absidformad fasadform samt att puts används som yt-material.

När det gäller markanvändningen bedöms emellertid de planerade bostadsrätterna kunna utgöra en funktionell skada på riksintresset genom att de exkluderar övriga samhällsmedborgare från den aktuella kulturmiljön. Problemet skulle kunna avhjälpas om byggnaden istället inhytte mer publika verksamheter. Som exempel anges café- eller galleriverksamhet, butiker, vandrarhem, spa eller eventuellt en kombination av flera verksamheter. Människor skulle på så sätt ha fortsatt tillgång till platsen och dess kulturhistoriska värden.

### 3.1.2 Stödmurar i anslutning till byggnader på fastigheterna 136:1-3 som bedömts särskilt skyddsvärda

I förslaget på gestaltning och material (Werner arkitekter AB och Serneke a) framgår att skyddsvärda stödmurar kommer att bevaras vid nybyggnation på fastigheterna (136:1-3). Ingen påverkan i förhållande till nuläget bedöms därmed uppstå.

### 3.1.3 Synliga berghällar (naturarv) på fastigheterna 136:1-3

I förslaget på gestaltning (Werner arkitekter AB och Serneke a) framgår att ingen sprängning kommer ske i synliga berghällar vid nybyggnation på fastigheterna (136:1-3). Ingen påverkan i förhållande till nuläget bedöms därmed uppstå.

## 3.2 Turism och rekreation

### 3.2.1 Möjligheter till promenader och allmänt tillträde till Utsiktsgatan och området öster om Utsiktsgatan (Kvarnberget)

Ingen negativ förändring av möjligheten till att röra sig på Utsiktsgatan i förhållande till den nuvarande situationen planeras vid nyttjandet av byggrätterna (Werner arkitekter AB och Serneke b). Allmänhetens tillträde till Utsiktsgatan och Kvarnberget för promenader och andra rekreativa aktiviteter bedöms därmed inte påverkas av exploateringen.

### 3.2.2 Tillgänglighet till Utsiktsgatan och Kvarnberget från Hamngatan via den befintliga trappan

Vid nyttjande av byggrätterna på fastigheterna 136:2-3, enligt både kommunens och exploatörens önskemål, kommer den befintliga trappan mellan Norra Hamngatan och Utsiktsgatan att bevaras (Tanums kommun a). Allmänhetens nuvarande möjlighet att nå Utsiktsgatan och Kvarnberget från Norra Hamngatan bedöms därmed inte påverkas av exploateringen.

### 3.2.3 Utsikt över havet från Utsiktsgatan och Kvarnberget

Eftersom de nya byggnaderna på fastigheterna 136:2-3 (Badis) inte kommer att ha en högre nockhöjd än den befintliga bygganden (Tanums kommun a) bedöms inte utsikten mot havet från Kvarnberget (ovanför Utsiktsgatan) att påverkas i någon nämnvärd grad.

Emellertid medför både kommunens och exploatörens föreslagna nyttjande av byggrätten en större byggnadsvolym över mark jämfört med dagens situation. Den samlade beskrivningen av nya silhuetterna (Tanums kommun b) visar även att exploatörens önskemål medför en större sydlig utbredning av byggnaden jämfört med nuläget vilket *eventuellt* delvis påverkar utsikten mot havet från Utsiktsgatan samt byggnaderna på fastigheterna 138:7 - 8.

När det gäller den nya byggnaden på fastigheten 136:1 är den nya maximalt tillåtna nockhöjden ännu inte fastställd. Fastigheten befinner sig på en lägre nivå över havet jämfört med Badis och den nya nockhöjden (Tanums kommun a) antyder att utsikten från Utsiktsgatan, Kvarnberget och bakomliggande fastigheter ej kommer att påverkas.

### 3.2.4 Betydelsen för Fjällbacka av återupptagen restaurangverksamhet i byggnaden

I Fjällbacka finns idag 11 restauranger med utskänkningstillstånd. De flesta har endast öppet under sommarsäsongen (juni-augusti) och serverar då tätortens befolkning på ca 2000 personer (fastboende och delårsboende) samt tillfälliga besökare. Utanför sommarsäsongen har de flesta restauranger stängt och då sjunker befolkningen till 850 fastboende (Fjällbacka turistinformation<sup>2</sup>). Behovet av restauranger i Fjällbacka tätort bedöms vara tillgodosett och ett återupptagande av restaurangverksamheten i Badis gamla lokaler bedöms inte vara av stor betydelse för ortens framtida attraktionskraft på turister.

---

<sup>2</sup> (<http://spa.merinfo.se/user/fjallbacka-turistinformation>)

### 3.3 Biodiversitet och sammanhängande stråk av vegetation i statsmiljön

#### 3.3.1 Områdesskydd motiverat av höga naturvärden

Inga skyddade områden som motiveras av höga miljö- eller naturvärden finns i området för fastigheterna 136:1-3 enligt Naturvårdsverkets förteckning<sup>3</sup>.

#### 3.3.2 Förekomst av hotade/skyddade arter

Det finns inga uppgifter om förekomst av hotade eller skyddade arter i anslutning till fastigheterna 136:1-3<sup>4</sup>.

#### 3.3.3 Inslag av sammanhängande stråk av vegetation i stadsmiljön

I slänten mellan fastigheterna 136:2-3 och Norra Hamngatan finns idag ett område med vegetation. I utkastet till plankarta över området (Tanums kommun a) beskrivs området som anlagd park.

Den samlade beskrivningen av nya silhuetter (Tanums kommun b) antyder att vegetationen i området inte kommer att beröras nämnvärt av byggrätterna. Det finns emellertid en risk för att området påverkas under anläggningsfasen vilket kan medföra försämringar av tillgången till de ekosystemtjänster som i nuläget upprätthålls i området, exempelvis svalka under sommarperioden och habitat för en mångfald av djurarter (se avsnitt 2.3.3). Eftersom förekomsten av vegetation i området i övrigt är mycket sparsam bedöms värdet av de aktuella ekosystemtjänsterna som högt.

### 3.4 Sammanställning

Tabell 1 är en sammanställning av de effekter på relevanta ekosystemtjänster som bedöms kunna uppstå till följd av byggrätterna på fastigheterna 136:1-3. Uppgifterna i tabellen relaterar till dagens situation, både kommunens och exploatörens önskemål innebär rivning av den gamla badrestaurangen Badis och uppförande av bostäder på samma plats.

---

<sup>3</sup> <http://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>

<sup>4</sup> Personlig kommunikation med Ola Bengtsson, Pro Natura, 2016-06-03.

**Tabell 1. Tabell 1. Sammanställning av effekter på relevanta ekosystemtjänster till följd av byggrätterna på fastigheterna 136:1-3. Effekterna relateras till dagens tillstånd.**

	<b>Kommunens önskemål</b>	<b>Exploatörens önskemål</b>
<b>Kulturarv</b>		
<i>Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård (Badis)</i>	↓	↓
<i>Stödmurar i anslutning till byggnader på fastigheterna 136:1-3 som bedömts särskilt skyddsvärda</i>	→	→
<i>Synliga berghällar (naturarv) på fastigheterna 136:1-3</i>	→	→
<b>Turism/Rekreation</b>		
<i>Möjligheter till promenader och allmän tillgång till området öster om Utsiktsgatan (Kvarnberget)</i>	→	→
<i>Tillgänglighet till Utsiktsgatan och Kvarnberget från Hamngatan via den befintliga trappan</i>	→	→
<i>Utsikt över havet från Utsiktsgatan och Kvarnberget</i>	→	↓
<i>Betydelsen för Fjällbacka av återupptagen restaurangverksamhet i byggnaden</i>	→	→
<b>Biodiversitet/sammanhängande stråk av vegetation</b>		
<i>Områdesskydd motiverat av höga naturvärden</i>	→	→
<i>Förekomst av hotade/skyddade arter</i>	→	→
<i>Inslag av sammanhängande stråk av vegetation i stadsmiljön</i>	→	→

↑ Positiv påverkan

→ Ingen påverkan

↓ Negativ påverkan

## 4 VÄRDERING

Genomgången av relevanta ekosystemtjänster (tabell 1) visar att endast värden förknippade med *Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård (Badis)* och *Utsikt över havet från Utsiktsgatan och Kvarnberget* bedöms påverkas av byggrätterna.

### 4.1 Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård (Badis)

Från kulturmiljöanalysen av Badis (Kulturlandskapet, 2016) dras slutsatsen att påverkan på riksintresset för kulturmiljövård kan undvikas när det gäller själva byggnaden Badis genom att den nya byggnaden anpassas på ett sätt som knyter an till platsens historia och den kringliggande bebyggelsen. Detta uppfylls huvudsakligen av det senaste förslaget till gestaltning (avsnitt 3.1.1).

En större risk förefaller istället vara kopplad till den nya planerade markanvändningen som utgörs av bostadsrätter. Enligt Kulturlandskapet (2016) skulle den medföra en exkludering av samhällsmedborgarna från platsen med en funktionell skada på riksintresset som följd.

#### 4.1.1 Värdet av minskat tillträde till fastigheterna 136:2-3 Badis

Den ekonomisk skada som en förändring av de berörda medborgarnas tillträde till platsen skulle ge upphov till kan skattas genom en enkätstudie. Utifrån platsens kulturhistoriska värde kan man argumentera för att invånarna i Fjällbacka och tillfälliga besökare har en rätt till att kunna nyttja platsen och dess kulturhistoriska miljö och att den möjligheten nu riskerar att försämrats. Mot den bakgrunden bör en enkätstudie utformas efter frågeställningen;

- *Hur mycket ekonomisk compensation skulle krävas för att väga upp den negativa effekten som du upplever av försämrad tillgänglighet till platsens? (till följd av omvandlingen till bostadsrätter)*

Resultatet av enkätstudien aggregeras sedan upp till alla berörda medborgare (fastboende och besökare) för att till slut resultera i en skattning på värdet av skadan på riksintresset.

Eftersom det inte är praktiskt möjligt att genomföra en betalningsviljestudie enligt ovan i Fjällbacka inom ramen för detta projekt har en litteratursökning gjorts efter liknande studier från vilken en värdeöverföring skulle kunna göras.

Litteraturgenomgången visar att det inte genomförts många betalningsviljestudier och att de som genomförts ofta inriktats mot historiska byggnader av världsarvskaraktär som exempelvis Machu Picchu i Peru eller Stonehenge i Storbritannien. I en genomgång av betalningsviljestudier med fokus på kulturhistoriska byggnader sammanfattar Navrud och Ready (2002) att även om utfallet skiljer sig mellan olika studier finns några gemensamma drag, bl.a:

- Av de studier som genomförts är scenariometoder vanligast (enkätstudier där respondenter får uppge sin betalningsvilja för olika scenarier).
- De befintliga studierna skiljer sig mycket med avseende på objektet (varan) och vilken nytta som värderas vilket försvårar jämförelser.
- Generellt tillskriver allmänheten ett signifikant positivt värde till bevarande och restaurering av kulturella tillgångar och har en positiv betalningsvilja för att skydda dem eller sakta ner eventuellt förfall.
- I flera studier uppvisar stora andelar av respondenterna betalningsviljan 0 (noll). Detta kan bero på ovilja mot betalningssättet (exv. skatt, och reflekterar i de fallen inte den sanna betalningsviljan) men reflekterar också en prioritering till följd av rådande inkomstnivåer och genuint ointresse.
- Högre värden anges av dem som besöker platsen (users) jämfört med dem som inte gör det (non-users). Detta understryker platsens betydelse för turism och rekreation samt utbildning.
- Skillnaden i betalningsvilja för en grupp av kulturhistoriskt intressanta platser som inte signifikant skiljer sig från andra liknande grupper av platser har inte till fullo utretts. Detta är ett mindre problem för ”flaggskeppsobjekt”, som exempelvis pyramiderna i Ghise (Egypten), men är ett större problem för mindre unika byggnader som exempelvis kyrkor och katedraler. I de senare fallen kan betalningsviljan reflektera en önskan om att bevara alla liknande byggnader vilket leder till överskattningar i det enskilda fallet.
- Ovanstående slutsatser har befunnits stämma bra också på värdering av naturvärden.

Mot bakgrund av ovanstående dras slutsatsen att det sannolikt finns en positiv betalningsvilja för att bevara tillgängligheten till platsen för den gamla badrestaurangen Badis till följd av dess kulturhistorisk värde. Betydande delar av betalningsviljan är sannolikt kopplad till turism och tillfälliga besök. För att storleken på betalningsviljan ska kunna skattas, och därmed skadan på riksintresset vid en försämring av tillgängligheten, krävs emellertid att en enkätstudie genomförs på plats i Fjällbacka.

## 4.2 Utsikt över havet från Utsiktsgatan och Kvarnberget

Då Badis rivs och nya byggnader uppförs på fastigheterna 136:1-3 bedöms utsikten från Utsiktsgatan samt de fastigheter som är belägna öster om Utsiktsgatan påverkas negativt. I analysen läggs fokus på att beskriva värdeminskningen kopplad till förändrad havsutsikt från de berörda fastigheterna, 138:7 och 138:8.

#### 4.2.1 Studier av havsutsiktens betydelse för prisbildningen på bostadsmarknaden - Hedonisk prissättning

I många studier har betalningsviljan för havsutsikt vid köp av bostad analyserats med stöd av fastighetspriser. Metoden kallas Hedonisk prissättning och syftar till att skatta hur mycket högre pris som exempelvis en villa med havsutsikt betingar jämfört med en jämförbar villa utan havsutsikt.

I en studie från USA (Benson m.fl., 1998) undersöks hur havs- och sjöutsikt påverkar värdet på enfamiljshus i staden Bellingham i delstaten Washington. Resultatet visar att läget för ett hus har en stor signifikant effekt på dess värde men varierar med hänsyn till typ och kvalitet på utsikten. I studien anges att havsutsikt är den utsikt som ger störst inverkan på ett småhusvärde, för ett hus som har panoramautsikt över hav ökar marknadspriset i relation till ett likvärdigt hus utan havsutsikt med upp till 59 %. För hus som inte har total havsutsikt, men som har någon grad av partiell utsikt över havet ökar marknadsvärdet med mellan 8 – 30 %.

I en kompletterande studie från samma område (Hansen & Bensen, 2013) analyseras hur havsutsiktens betydelse för fastighetsvärden varierat under de senaste 25 åren. I studien görs en detaljerad indelning av kvalitet på utsikten mot Bellingham Bay, tabell 2;

**Tabell 2. Indelning av havsutsikt mot Bellingham Bay i kvalitetskategorier**

Oceanview1	The home has a full (unobstructed) view of Bellingham Bay
Oceanview2	The home has a superior partial bay view (some obstruction by buildings, trees, etc., up to 30% obstruction)
Oceanview3	The home has a good partial bay view (significant obstructions, from 30% to 60% obstruction)
Oceanview4	The home has a poor partial bay view (some water could be seen, more than 60% obstruction)

I studien delades dataunderlaget in i sex tidsperioder som bedömdes representativa för olika faser av fastighetsmarknadens konjunkturcykel, analyser genomfördes därefter på data för respektive period. Resultatet visar att effekten på fastighetspriset till följd av havsutsikt samvarierar med fluktuationer på fastighetsmarknaden. Under tillbakagång minskar betydelsen av havsutsikt för prisbildningen i alla kvalitetsklasser, och därmed också skillnaden dem emellan, se tabell 3.

**Tabell 3. Betydelsen av havsutsikt för fastighetspriserna i Bellingham (%)**

	1984- 1988	1989- 1993	1994- 1999	2000- 2004	2005- 2007	2008- 2009
Oceanview1	27,6	31,6	21,0	22,6	23,5	19,0
Oceanview2	10,9	21,5	14,1	14,2	18,6	13,0
Oceanview3	8,8	15,5	6,8	10,2	11,9	9,0
Oceanview4	0,5*	4,8	4,4	6,3	6,7	7,6
Fastighets- marknadens konjunktur- cykel	Stabil/ svag tillbakagång	Stigande	Stabil/ svag tillbakagång	Stigande	Kulminerande	Fallande

\* Ej statistiskt signifikant skild från 0.

I en studie från Nederländerna (Luttik, 2000) undersöks hur olika utsiktsfaktorer inverkar på småhusvärdet i åtta olika städer eller regioner. Resultatet visar att själva närheten till vatten är den kvalitetsfaktor som har störst påverkan på fastighetspriset. Någon typ av utsikt över vatten (eventuellt motsvarande Oceanview 3-4 i den nordamerikanska studien) medför ett bidrag till värdet på ca 8-10%.

Både studierna från Nordamerika och Nederländerna visar att bostäder som saknar direkt havsutsikt men som befinner sig i ett strandnära läge också betingar ett högre värde på fastighetsmarknaden, ett värde som avtar med växande avstånd till vattnet.

#### 4.2.2 Antaganden

För att skatta ett värde på kostnaden för minskad havsutsikt för fastigheterna 138:7 (Utsiktsgatan 9) och 138:8 (Utsiktsgatan 7) görs följande antaganden:

- Det är oklart om fastigheten 138:7 är permanentboende eller fritidsboende, skattningar görs för båda alternativen. Fastigheten 138:8 antas vara ett permanentboende.
- Den studie som genomförts i Bellingham i Washington (Hansen & Bensen, 2013) bedöms vara representativ även för svenska förhållanden. Detta är ett djärvt antagande eftersom preferenser för havsutsikt i Sverige och USA sannolikt inte är exakt desamma p.g.a. skillnader i exempelvis befolkningsammansättning, inkomstnivåer och andra faktorer som påverkar betalningsviljan. I studien från Nederländerna skattades den procentuella betydelsen på priset av "viss" utsikt



över vatten, skattningarna överensstämmer med den amerikanska studien för kvalitetskategorierna Oceanview3 – 4. Detta ger stöd åt antagandet att de amerikanska resultaten är representativa även för europeiska och därmed också svenska förhållanden.

- Den nuvarande havsutsikten från fastigheten 138:7 har klassats som Oceanview2 enligt tabell 2 (The home has a superior partial bay view, some obstruction by buildings, trees, etc., up to 30 % obstruction) eftersom den befintliga badrestaurangen, samt befintlig bebyggelse i den vänstra delen av synfältet skymmer en del av utsikten från fastigheten. Efter rivning av Badis och byggnation av bostäder enligt exploatörens önskemål bedöms utsikten minska på ett sätt så att den motsvarar Oceanview3 enligt tabell 2, (The home has a good partial bay view, significant obstructions, from 30 to 60 % obstruction)
- Den nuvarande havsutsikten från fastigheten 138:8 har klassats som Oceanview3 enligt tabell 2 (The home has a good partial bay view, significant obstructions, from 30 % to 60 % obstruction) eftersom den befintliga badrestaurangen, samt befintlig bebyggelse rakt framför och till vänster i synfältet skymmer en del av utsikten från fastigheten. Efter rivning av Badis och byggnation av bostäder enligt exploatörens önskemål bedöms utsikten minska på ett sätt så att den motsvarar Oceanview4 enligt tabell 2, (The home has a poor partial bay view, some water could be seen, more than 60 % obstruction)
- Bland de faser av bostadsmarknadens konjunkturcykel som analyserats i den nordamerikanska studien (Hansen & Bensen, 2013) bedöms *Stigande (2000-2004)* eller *Kulminerande (2005-2007)* bäst motsvara situationen på den svenska bostadsmarknaden som präglats av uppgång under perioden 2010-2015. För skattningar av utsiktens betydelse för prisbildningen väljs den senare av de båda perioderna eftersom den ligger närmare i tiden.

#### 4.2.3 Skattning av värdet på fastigheterna 138:7 och 138:8 i Fjällbacka

##### *Fastigheten 138:7, Utsiktsgatan 9*

Fastigheten, 138:7 såldes senast 2010 till ett slutpris på 6 900 000 kr<sup>5</sup>. Enligt statistik från SCB (2015) har fastighetsprisindex för småhus med permanentboende (redovisad för Västsverige) ökat från 580 till 703 (index 1981=100) under perioden 2010-2015. Detta motsvarar en procentuell ökning på ca 21 %. För fritidshus är motsvarande indexökning från 953 till 1090 under samma period, motsvarande en procentuell prisökning på ca 14 %.

Under antagande att köpeskillingen från 2010 representerar värdet på den aktuella fastigheten skulle dagens värde, givet prisutvecklingen under den gångna perioden och användning, vara ca

Permanentboende:	8 350 000 kr	ca 21 % ökning jämfört 2010
Fritidsboende:	7 860 000 kr	ca 14 % ökning jämfört 2010

##### *Fastigheten 138:8, Utsiktsgatan 7*

Vid försäljningen 2010 av fastigheten 138:7, Utsiktsgatan 9, var kvadratmeterpriset 90 667 kr/m<sup>2</sup>.

Under antagande att detta representerar marknadsvärdet även på fastigheten 138:7, samt givet prisutvecklingen för permanentboende (Västsverige) under perioden 2010-2015 (21 %) kan kvadratmeterpriset på boytan (2015) för fastigheten 138:8 skattas till ca 110 000 kr/m<sup>2</sup>.

Under antagande att den aktuella villan har en boyta på ca 90 m<sup>2</sup> kan värdet skattas till ca 9 900 000 kr.

---

<sup>5</sup> www.booli.se

#### 4.2.4 Skattat värde av minskad havsutsikt

##### *Skattning av värdet av minskad utsikt från fastighet 138:7*

Givet ovanstående antaganden skulle andelen av fastighetsvärdet som kan kopplas till havsutsikten kunna sjunka från 18,6% (Oceanview2) till 11,9% (Oceanview3).

Nuvärdet av fastigheten beror på hur den används idag, 8 350 000 kr vid permanentboende och 7 860 000 kr vid fritidsboende, (avsnitt 4.2.3).

I tabell 4 nedan sammanställs värden kopplade till olika kvalitetsnivåer på havsutsikt från fastigheten 138:7.

**Tabell 4. Sammanställning av värden kopplade till olika kvalitetsnivåer på havsutsikt från fastigheten 138:7.**

	Utsikt i nuläget	Utsikt efter nyttjande av byggrätt (exploatörens önskemål)	Differens
Bedömd utsiktsklass enligt tabell 2	Oceanview2	Oceanview3	
Andel av värdet kopplat till utsikt	18,6%	11,9%	6,7 %
Värdet av havsutsikt (permanentboende)	1 553 000 kr	994 000 kr	559 000 kr
Värdet av havsutsikt (fritidsboende)	1 462 000 kr	935 000 kr	527 000 kr

*Skattning av värde av minskad utsikt från fastighet 138:8*

Givet ovanstående antaganden skulle andelen av fastighetsvärdet som kan kopplas till havsutsikten kunna sjunka från 11,9% (Oceanview3) till 6,7 % (Oceanview4).

Värdet av fastigheten skattas till 9 900 000 kr givet en boyta på 90 m<sup>2</sup>, se avsnitt 4.2.3.

I tabell 5 nedan sammanställs värden kopplade till olika kvalitetsnivåer på havsutsikt från fastigheten 138:8.

**Tabell 5. Sammanställning av värden kopplade till olika kvalitetsnivåer på havsutsikt från fastigheten 138:8.**

	Utsikt i nuläget	Utsikt efter nyttjande av byggrätt (exploatörens önskemål)	Differens
Bedömd utsiktsklass enligt tabell 2	Oceanview3	Oceanview4	
Andel av värdet kopplat till utsikt	11,9%	6,7 %	5,2 %
Värdet av havsutsikt (permanentboende)	1 178 000 kr	663 000 kr	515 000 kr

## 5 SLUTSATSER

Av de värden som undersöktes utifrån möjlig påverkan av en rivning av Badis (samt nybyggnation av bostadsrätter) befanns endast kulturmiljövärdet kopplat till den gamla funkisbyggnaden, samt försämrad havsutsikt från två fastigheter på utsiktsgatan som relevanta att undersöka vidare.

### 5.1 Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård (Badis)

Mot bakgrund av den litteraturgenomgång som gjorts dras slutsatsen att det sannolikt finns en positiv betalningsvilja för att bevara tillgängligheten till platsen för den gamla badrestaurangen Badis till följd av dess kulturhistorisk värde. Betydande delar av betalningsviljan är sannolikt kopplad till turism och tillfälliga besök.

För att storleken på betalningsviljan ska kunna skattas, och därmed skadan på riksintresset vid en försämring av tillgängligheten, krävs emellertid att en enkätstudie genomförs på plats i Fjällbacka.

### 5.2 Värdet av försämrad havsutsikt

Skattningen av värdeminskningen vid de två berörda fastigheterna, 138:7 och 138:8, till följd av minskad havsutsikt är baserad på antaganden och är därmed behäftad med osäkerhet. De största källorna till osäkerhet är;

1. *Bedömningen av hur havsutsikten förändras till följd av nya byggnader på Badis-fastigheten 136:2-3.*

Osäkerheten kan relativt enkelt elimineras genom en mer detaljerad analys av hur den tänkta silhuetten från de nya byggnaderna påverkar den befintliga utsikten från berörda fastigheter.

2. *Överföringen av resultat från värderingsstudien från Bellingham Bay på den nordamerikanska västkusten (Hansen & Bensen, 2013), till västsvenska förhållanden (Fjällbacka).*

Att eliminera denna osäkerhet skulle kräva en mer djupgående analys av skillnader mellan förhållandena i Bellingham och Fjällbacka när det gäller de variabler som använts i den nordamerikanska värderingsmodellen. Alternativt skulle en liknande analys kunna genomföras för fastighetsmarknaden i Fjällbacka baserat på statistik över tidigare försäljningspriser, havsutsikt och andra relevanta egenskaper.

3. *Boytan på fastigheten 138:8 antas vara 90 m<sup>2</sup>*

Osäkerheten kan enkelt elimineras genom att uppgifter om den gällande boytan tas fram.

Ovanstående osäkerhet till trots kan ändå följande slutsatser dras av analysen;

- Värdet av försämrad havsutsikt betingar potentiellt stora värden, studien från den nordamerikanska västkusten visar att mellan ca 20 och 30 % av fastighetsvärdet kan tillskrivas en ostörd havsutsikt. Med de försämringar av havsutsikten som bedöms kunna uppstå i vårt exempel skattar vi den potentiella värdeminskningen till ca 0,5 Mkr för var och en av de berörda fastigheterna.
- Den nordamerikanska studien visar också att konjunkturen för fastighetsmarknaden har betydelse, i en stigande konjunktur växer betydelsen av havsutsikt och i en nedgång så sjunker den. Denna effekt har vägts in i vår skattning för de berörda fastigheterna i Fjällbacka.

# REFERENSLISTA

- Benson, E.D & Hansen, J.L & Schwartz, A.L & Smersh, G.T (1998), Pricing Residential Amenities: The Value of a View. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 16:1. S.55-73.
- Hansen, J.L & Benson, E.D (2013), The value of a water view: variability over 25 years in a coastal housing market. *The coastal business journal*, vol. 12, Issue 1, p76.
- Kinell, G., Söderqvist, T., Hasselström, L (2009), Monetära schablonvärden för miljöförändringar. Naturvårdsverket Rapport 6322.
- Kulturlandskapet (2016), Kulturmiljöanalys av f.d badrestaurangen Badis Fjällbacka, Tanums kommun, Västra Götalands län Kulturlandskapet rapporter 2016:3.
- Luttik, J (2000), The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands. *Landscape and urban planning*, vol. 48. S.161-167.
- MEA (2005), Millenium Ecosystem Assessment, Ecosystem and human wellbeing: Synthesis. Island Press, Washington DC.
- Navrud, S & Ready, C (2002), Valuing Cultural Heritage. Applying Environmental Valuation Techniques to Historic Buildings, Monuments and Artifacts.
- Noring, M (2014), Valuing ecosystem services-linking ecology and policy. Akademisk avhandling, Kungliga Tekniska Högskolan. Stockholm. ISBN 978-91-7595-364-9.
- Riksantikvarieämbetet (2015), Riksintressen för kulturmiljövården – Västra Götalands län. (O) – beskrivningar.
- SCB (2015), Fastighetsprisstatistik 2015 Småhus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk, BO 41 SM 1601.
- Tanums kommun a (2016), Samråd\_plankarta\_Badis&Kajen\_FHK2016-05-16.
- Tanums kommun b (2016), Byggrätt summerad bild.
- TEEB (2010), The Economics of Ecosystem Services and Biodiversity – Ecological and Economic Foundations.
- Trafikverket (2015), Samhällsekonomiska principer och kalkylvärden för transportsektorn: ASEK 5.2.
- Werner arkitekter AB och Serneke a (2016), Gestaltning och material (kan komma att justeras).
- Werner arkitekter AB och Serneke b (2016), Sid 4 Korsning och infart.
- Werner Arkitekter AB (2016), Uppdragsbeskrivning - Infart Badis och korsning Dinglevägen - Utsiktsgatan - Norra Hamngatan.

Wingård C (2011), Kulturhistorisk bebyggelseinventering i Tanums Kommun - Del 8.

Wingård C, Rydbom L (2008), Kulturhistorisk bebyggelseinventering i Tanums Kommun - Del 4a.



## **Research, consulting and teaching for a sustainable future**

Enveco Environmental Economics Consultancy is well-established in the environmental economics research community. We offer analysis, research, education and training in environmental economics and ecological economics. Our clients are in the private, non-profit and public sectors. We are located in Stockholm and Göteborg but work nationwide as well as internationally.

**Enveco Miljöekonomi AB**  
Måsholmstorget 3, SE-127 48 Skärholmen  
Kyrkogatan 30, SE-411 15 Göteborg

[www.enveco.se](http://www.enveco.se)  
E-mail: [info@enveco.se](mailto:info@enveco.se)