

# Rapport

# R40:1970

Inst. för Byggnadsstatik

# Den planlagda fritidsbebyggelsen

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND  
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN  
BIBLIOTEKET

## Åsel Floderus

# Byggforskningen

# Den planlagda fritidsbebyggelsen

## En undersökning av 1967 års byggnadsplaner för fritidshus

Åsel Floderus

År 1967 fastställdes 818 byggnadsplaner, av vilka ungefär en tredjedel avsåg fritidsbebyggelse. När denna undersökning utfördes hösten 1968, hade huvudparten av de fastställda planerna levererats till planverkets arkiv. I undersökningen ingår 264 byggnadsplaner för fritidshus. Ytterligare ett tiotal planer, som sannolikt avser fritidsbebyggelse, har fastställts men inte kunnat erhållas för undersökningen.

Byggnadsplanerna lokaliserades på KAKs bilatlas och på Atlas över Sverige. Med ledning av bilatlasen kodades planområdets läge i landet och i förhållande till havskust eller insjöstrand. På Atlas över Sverige avlästes landytans brutenhet och den genomsnittliga andelen skogsareal i den trakt där planområdet låg. Övriga planegenskaper avlästes på plankartan och grundkartan.

Materialet har studerats med avseende på landskapstyp, marktyp och nivåförhållanden inom planområdena, antalet nyttillkommande tomter och tomternas storlek, kvartersindelning samt planareal och markens fördelning på tomtmark och friyta. Vidare har studerats förekomsten av gemensamhetsanläggningar, strandförhållanden, trafiksystem och friytornas behandling samt slutligen inverkan av påbörjad fastighetsbildning och bebyggelse vid planernas upprättande.

### Landskapstyper

Hälften av planområdena låg inom ca 1 km från havskusten eller någon av de fyra största insjöarna, hälften i inlandet. För att belysa regionala skillnader i planutformningen delades materialet upp på 14 regioner, varav 6 kustregioner, 2 insjöregioner samt 6 inlandsregioner.

Landytans brutenhet och skogighet i trakter där planområdena registrerats jämfördes med motsvarande förhållanden över större områden. Fritidsområden förekom oftare i trakter med ett svagt kuperat landskap (nivåskillnad 25–75 m per ytenhet om 25 km<sup>2</sup>) än vad som motsvarade förekomsten av denna landskapstyp över större områden. Detta var mest markant i Norrland, mindre i Svealand och minst i Götaland. Det flacka landskapet (nivåskillnad 0–25 m)

var något underrepresenterat i Götalands och Norrlands planområden och något överrepresenterat i Svealands. Andelen skogsmark i trakter med fritidsbebyggelse var i Götaland något mindre och i Norrland något större än genomsnittet för respektive landsdelar.

Studiet av nivåförhållanden och marktyper inom planområdena visade att småbruten, skogbevuxen mark i allmänhet föredrogs för fritidsbebyggelse. I norra Sverige var planområdena i något mindre utsträckning kuperade och något oftare skogbevuxna än i södra och mellersta Sverige.

### Planområdenas storlek

Hela planmaterialet innehöll 12 550 nya tomter för fritidshus. Medelvärde för antalet tomter per planområde låg på 54,3 och medianvärdet på 27 tomter. De relativt fåtaliga stora planområdena var således mycket stora i förhållande till flertalet planer. Närmare hälften av alla nyttillkommande tomter låg inom 32 planområden med flera än 100 tomter per plan.

Planområdenas genomsnittliga storlek varierade starkt mellan olika regioner. Vid södra Västkusten låg medianvärdet på 60 tomter per planområde, i Upplands och Södermanlands inland och i fjälltrakterna på 46 tomter per planområde. Motsvarande siffror för Östersjökusten var 15 tomter och för Norrlands inland 16 tomter per planområde.

### Planareal och fördelning av tomtmark och friyta

I varje planområde med fem eller flera nya tomter uppskattades den totala planarealen och tomtmarksarealen med hjälp av ett rutnät, där varje ruta omfattade ett hektar. Totalt uppgick arealen i 235 planområden med minst fem tomter till 6 745 ha landyta, varav tomtmarken utgjorde 36 % och övrig yta 64 %. I de 74 planer som enligt grundkartan upprättats på jungfrulig mark var proportionerna mellan tomtmark och friyta 30 respektive 70 %.

Fördelningen mellan tomtmark och friyta varierade med planområdenas storlek. I de minsta planområdena med 5–10 tomter var tomtarealen i genomsnitt 2 000–2 500 m<sup>2</sup> och

# Byggeforskningen

## Sammanfattningar

R40:1970

Rapport R40:1970 avser projekt 144 inom Statens institut för byggnadsforskning.

Undersökningens syfte var dels att med enkla medel söka beskriva den planlagda fritidsbebyggelsens egenskaper, sådana som de framgår av kartmaterial, dels att ge underlag för en diskussion av planegenskaper och planeringsmetoder. Materialet för undersökningen är samtliga år 1967 fastställda planer för fritidshus.

Beskrivningen av planegenskaper är ett led i ett fortgående arbete med att utveckla metoder för beskrivning av detaljplaner i numeriska termer, vilka skall kunna utnyttjas i en fortlöpande planstatistik.

Undersökningens resultat belyser skillnader i den planlagda fritidsbebyggelsens utformning mellan dels olika regioner i landet, dels bebyggelsegrupper av olika storlek. Vidare påvisas kvalitetsskillnader mellan planer upprättade på jungfrulig mark och planer som upprättats sedan fastighetsbildning och bebyggelse påbörjats inom planområdet. Avslutningsvis diskuteras två principiellt skilda utvecklingsformer för fritidsbebyggelse: glesbebyggelse och tätbebyggelse.

Undersökningen illustreras med planexempel från Norrlandskusten, Stockholms skärgård, Öland, Skånekusten, Bohuslän och Dalarnas fjälltrakter.

UDK 711.455

Sammanfattning av:

Floderus, Å, 1970, *Den planlagda fritidsbebyggelsen. En undersökning av 1967 års byggnadsplaner för fritidshus* (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R40:1970, 64 s., ill. 18 kr.

Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm. Telefon 08-24 28 60.

Abonnemangsgrupp: (s) samhällsplanering.

parkarealen vid planläggning på jungfrulig mark 4 300–5 000 m<sup>2</sup> per tomt. Med ökande planstorlek minskade tomtarealen kontinuerligt ner till 1 300–1 400 m<sup>2</sup> i planområden med fler än 50 tomter. Parkarealen per tomt minskade med stigande antal tomter, upp till 30 tomter per planområde, och ökade igen i större planområden. I de största planområdena var parkarealen per tomt lika stor som i de minsta.

Som genomsnitt för ett planområde kan anges mellan 2 och 2½ tomt per hektar mark innanför plangränsen. Ytterlighetsvärden förekom dock i materialet, från 0,6 till 7 tomter per hektar. I vissa planområden kunde de mycket små friarealerna motiveras av att huvuddelen av friytan låg utanför plangränsen och ingick i exempelvis ett strandskyddsområde.

### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar var på plankartan markerade som illustrationslinjer på allmän plats (t.ex. parkering, badplats, lekfält), som specialområde (t.ex. båtplats, campingområde, reningsverk, sopstation) eller som kvartermark (t.ex. för hotell, butik eller samlingslokal). Ungefär två tredjedelar av planmaterialet hade gemensamhetsanläggningar i någon form, vanligen redovisade som illustration. Antalet gemensamhetsanläggningar ökade med ökande planstorlek. Särskilt markant var ökningen i de största planområdena med fler än 100 tomter.

### Strandförhållanden

För de planer som hade minst fem tomter noterades om strand förekom på grundkartan. Den del av stranden, som låg innanför plangränsen, mättes upp. Vidare räknades antalet nya strandtomter och övriga nya tomter i grupper som låg inom 50 m, 50–200 m, 200–500 m och längre än 500 m från stranden.

Mer än hälften av planområdena (57,5 %) hade strand inom plangränsen. I ett fåtal fall (5,1 %) fanns strand på grundkartan utan att någon del låg innanför plangränsen. För drygt en tredjedel (37,4 %) saknades strand på grundkartan. Sammanlagt ingick 141 km strand i den planlagda arealen.

Knappt hälften av alla tomter i planområden där strand redovisats på grundkartan låg inom 200 m från vattnet. Avståndet till stranden växte med planområdets storlek. Vid planstorlekar upp till 50 tomter låg två tredjedelar av tomterna inom 200-metersgränsen. I större planområden sjönk denna andel till en tredjedel.

På Öland och Gotland, i Skåne och Hallands inland, vid södra Väst-

kusten och i fjälltrakterna var andelen tomter inom 200 m från stranden mindre än 10 % (på Öland och Gotland endast 3 %). Vid Norrlandskusten, i Norrlands inland och i Mälaren-Hjälmaren-området låg däremot 60–70 % av alla nytillkommande tomter inom 200 m från strand. Strandlängden inom planområdena i förhållande till antalet tomter varierade också. På Öland och Gotland och vid södra Västkusten lades mindre än 5 m strand under byggnadsplan per ny tomt. Vid Norrlandskusten och i Norrlands inland gick det däremot åt 24 respektive 34 m strand per ny tomt inom byggnadsplan. Genomsnittssiffran för hela landet i 1967 års planer för fritidsbebyggelse var 11,4 m per tomt.

### Trafiksystem

För varje planområde noterades om kör- och gångtrafik konsekvent separerats, om ansatser till trafikseparering gjorts eller sådana ansatser saknades. I de sexton planer som hade konsekvent trafikseparering utgjordes trafiksystemet vanligen av korta säckvägar, som betjänade små husgrupper, vilka också hade direkt förbindelse med gångstråk på parkmark. En mindre vanlig metod var att samla parkeringen i grupper utanför kvarteren och låta bebyggelsen betjäna av gångvägar. I mer än hälften av planerna hade inga försök till trafikseparering gjorts.

### Friyornas behandling

I planer som hade nämnvärda friytor innanför plangränsen gjordes en skönsmåsig uppskattning av friyornas fördelning i tre kategorier, nämligen samlade och välbelägna friytor, delvis välbelägna samt splittrade. Friyornas disposition visade samband dels med exploateringsgraden, dels med förekomsten av bebyggda tomtplatser på grundkartan. Planer med välbelägna, samlade friytor hade i genomsnitt en lägre exploatering än planer med splittrade friytor (28 % tomtmark respektive 44 %). Planer upprättade på jungfrulig mark hade oftare välbehandlade friytor.

Även om planområden med välbelägna friytor i genomsnitt hade ett lägre utnyttjande var det dock flera av de i detta avseende bästa planerna som hade högre exploatering än många andra planer med splittrade och dåligt utnyttjade friytor.

### Sammanfattande synpunkter

Skillnader i planegenskaper mellan olika delar av landet – särskilt ifråga om planstorlek, markåtgång och strandförhållanden – torde till en

del kunna förklaras av skillnader i landskapstyp och framför allt i befolkningstäthet och tillgång till mark för fritidsbebyggelse i förhållande till efterfrågan. Inom regionerna och mellan planer i samma storleksgrupper är dock skillnaderna, särskilt ifråga om markåtgång, större än vad som kan motiveras av landskapstyp, kvalitetsskillnader eller särskilda önskemål ifråga om bebyggelsens egenskaper.

De minsta planerna är förhållandevis rymligast. De största planområdena har den bästa tillgången till gemensamhetsanläggningar. De mellanstora planområdena, som utgör huvudparten av materialet, har mindre rymlighet än både de minsta och de största planerna utan kompenserande tillgång till gemensamhetsanläggningar.

En tydlig skillnad i plankvalitet uppträder beroende på när planläggningen sker. Om fastighetsbildning och bebyggelse påbörjats före planläggningen, blir kvaliteten med avseende på rymlighet, friyornas behandling och trafiksystemets utformning lägre än om planläggning sker på jungfrulig mark.

I stora delar av inlandet och i norra Sverige torde behovet av fritidshus till övervägande del kunna tillgodoses i form av glesbebyggelse. För närvarande saknas dock möjlighet att förhindra uppkomsten av glesbebyggelse på olämpliga ställen. En ändamålsenlig form för glesbebyggelseplanering är därför ett angeläget komplement till övriga planformer. Initiativ i syfte att skapa en planform för glesbebyggelse har tagits av lantmäteristyrelsen, planverket och naturvårdsverket gemensamt.

Om ett planinstitut för glesbebyggelse kommer till stånd, bör kraven på plankvalitet, när det gäller den täta fritidsbebyggelsen, kunna skärpas avsevärt. Detaljplanläggning bör här liksom för helårsbebyggelsen föregås av översiktlig planläggning i flera steg och ske i lämpligt avgränsade enheter. Om planläggning och förvaltning av fritidsområden sker i bättre organiserade former, bör den täta fritidsbebyggelsen kunna få en tilltalande utformning och bli bättre utrustad med gemensamma anläggningar för hygien och trevnad.

Att fritidsområdenas förutsättningar att bli goda bebyggelsemiljöer inte tas till vara bättre än vad som sker kan till en del förklaras av den korta plantraditionen. Tät fritidsbebyggelse är en relativt sen företeelse, och det är ont om inspirerande förebilder. Exempel finns emellertid, som visar att omsorgsfull planläggning av ett lämpligt avgränsat område ger goda resultat.

# The planned development of recreational accomodation

## A study of building plans for vacation houses in 1967

Åsel Floderus

In 1967 a total of 818 building plans were approved, about one third of which were for vacation development. At the time of this study in the autumn of 1968 the majority of the approved plans had been sent to the National Board of Urban Planning for filing. The study covers 264 building plans for vacation houses.

The plans were located on the road maps published by KAK (the Royal Automobile Club) and in the Atlas of Sweden. With the aid of the road atlas the positions of the areas planned for development and their proximity to coasts or the shores of lakes were coded. Data on the relief of land surface and the average percentage of forest area in the districts concerning the plans were obtained from the Atlas of Sweden. Other features of the land were shown on the building plan and on the base map.

The material was studied from several aspects; type of terrain, type of site and its contours, number of new plots and their sizes, pattern of site area, area covered by the plan, division into site area and free space, provision of common amenities, length of shore within the area, distance from plots to shore line, structure of traffic system, degree of traffic segregation, treatment of common areas and finally, the influence of already commenced formation of real estate properties and existing development at the time of drawing up the plan.

### Types of terrain

Half of the areas covered by plans were situated within about 1 km of the sea or one of the four largest lakes, while the other half were in inland areas. The material was divided into 14 regions in order to illustrate regional differences in the layout of the plans; six coastal regions, two lake regions and six inland regions.

The relief of the land surface and the amount of forest in districts where areas have been registered for development were compared with similar conditions over wider areas. Areas for vacation development occurred more often in districts with slightly undulating terrain (difference in level 25—75 m per unit area of 25 m<sup>2</sup>) than this type of terrain occurred in the country as a whole. Flat terrain (difference in level 0—25 m) was somewhat underrepresented in the areas situated in Götaland and Norrland and

somewhat overrepresented in Svealand. The proportion of forest in districts of vacation developments was somewhat less than the average in Götaland and somewhat over the average in Norrland.

Studies of contours and types of terrain in the planning areas revealed that slightly undulating, forested tracts were generally speaking the most popular as sites for vacation houses.

### Size of areas covered by plans

The plans studied contained a total of 12,550 new plots for vacation houses, the mean number of plots per area being 54.3 and the median 27. The relatively few large areas were thus very large in comparison with the majority of plans. Almost half of all the new plots were situated in 32 planning areas containing more than 100 plots per plan.

The average size of the planning areas varied considerably from region to region. In the southern part of the West Coast the median value was 60 plots per planning area, while in the inland areas of Uppland and Södermanland and in the mountains the figure was 46. The corresponding figure for the Baltic coast was 15 and for the inland areas of Norrland 16.

### Areas covered by plans and division of land into site area and free space

In each planning area having five or more new plots the total area and the area consumed by plots was estimated with the aid of a grid in which each square represented one hectare. The total area covered by 235 planning areas containing a minimum of five plots amounted to 6 745 hectares of which 36 % was allocated as plots for vacation houses. On the 74 plans which according to the base map were drawn up on virgin land the proportions of site area and free space were 30 % and 70 % respectively.

The division of the land into site area and free space varied according to the size of the area covered by the plan. In the smallest areas having 5—10 plots the average size of a plot was 2 000—2 500 m<sup>2</sup> and green areas in the case of planning on virgin land 4 300—5 000 m<sup>2</sup> per plot. As the size of plans increased, the size of plots decreased to 1 300—1 400 m<sup>2</sup> in areas containing more than 50 plots. The green space per plot decreased as the number of plots increased, up to 30 plots per planning

# National Swedish Building Research Summaries

R40:1970

Report R40:1970 refers to project 144 at the National Swedish Institute for Building Research.

The aim of the study was to describe the features of planned areas of recreational building development as seen from maps available and to provide a basis for discussion on features of plans and planning methods. The material used for study consisted of all plans for vacation houses approved in 1967.

Description of features of plans forms a link in present work on the development of methods for description of detailed development plans in numerical terms to be subsequently used in statistics on planning.

The results of the study reveal differences in the layout of planned areas of vacation houses between different regions and different groups of building development of various sizes. Differences in quality are shown between plans drawn up after the start of property formation and building development in an area and plans drawn up for virgin land. In conclusion, two basically different types of recreational development are discussed, that is, dense and sparse development.

The study is illustrated by examples of plans drawn up for the coast of Norrland, the Stockholm Archipelago, Öland, the coast of Skåne, Bohuslän and the mountainous parts of Dalecarlia (Dalarna).

UDC 711.455

Summary of:

Floderus, Å, 1970, *Den planlagda fritidsbebyggelsen. En undersökning av 1967 års byggnadsplaner för fritidshus/The planned development of recreational accomodation. A study of building plans for vacation houses in 1967/ (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R40:1970. 64 p., ill. 18 Sw. kr.*

Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, S-111 84 Stockholm, Sweden.

area and increased again in larger areas. In the largest areas the green area per plot was the same as in the smallest.

A planning area contains on average between two and two and a half plots per hectare within the boundaries of the plan. Extremes do occur in the material in question ranging from 0.6 to 7 plots per hectare. In some cases the very small areas allocated for common use were justified by the fact that the greater part of the free space lay outside the boundaries of the plan and formed, for example, part of a shore protection area.

### Common amenities

Proposed locations for common amenities are marked on the building plan in public areas (e.g. parking, bathing beach, play area), as special areas (e.g. moorings for boats, camping ground, sewage purification plant, refuse disposal plant) or as site area (e.g. for hotels, shops or assembly premises). Some two thirds of the plans indicated possible locations for common amenities. The number of common amenities provided increased with the size of the plan, the increase in the largest areas with over 100 plots being most marked.

### Shores

In the case of all plans containing at least five plots a note was made of whether a shore was marked on the base map and the part of the shore lying within the boundaries of the plan was measured. Further note was made of the number of new plots on shores, while other new plots were counted and grouped according to whether they lay within 50 metres, 50–200 m, 200–500 m or more than 500 m from the shore.

More than half of the areas planned (57.5 %) had a shore within the boundaries of the plan, while in a few cases (5.1 %) a shore was marked on the base map although no part of it came within the boundaries. In a little over one third of the case (37.4 %) no shore was marked on the base map. In all, the study material contained 141 km of shore within the areas planned.

Slightly less than half of the plots in planning areas where shores were marked on base maps were within 200 m of the water. Distance to a shore increased with the size of the area. On plans containing up to 50 plots two thirds of these lay within the 200-metre limit. In larger areas, however, the proportion fell to one third.

In Öland and Gotland, inland areas of Skåne and Halland, southern parts of the West Coast and in the mountain areas less than 10 % of the plots were within 200 m of a shore (only 3 % in Öland and Gotland). In coastal and inland areas of Norrland and in the area around the lakes Mälaren and Hjälmaren, on the other hand, 60–70 % of all new plots were situated within 200 m

of a shore. The length of shore in relation to the number of plots in the planning areas also varied. In Öland and Gotland less than 5 m of shore was allocated per new plot in building plans. On the coast of Norrland, however, 24 m of shore were allocated per new plot in building plans and in Norrland's inland areas the figure was as high as 34 m. The national average for plans for vacation houses approved in 1967 was 11.4 m per plot.

### Traffic systems

Special note was made when studying each individual planning area of whether motor and pedestrian traffic had been consistently separated, whether attempts had been made to segregate traffic or whether no attempts whatsoever had been made. Sixteen plans exhibited consistent segregation of traffic and in these roads consisted mainly of short cul-de-sacs serving small groups of houses, these groups being directly connected to pedestrian ways on non-trafficked areas. Less common was the method of grouping all parking facilities outside building development and providing footpaths as the final link with the houses. On more than half of the plans no attempt had been made to segregate traffic.

### Use of free space

In plans with considerable areas of free space a rough estimate was made of the division of this ground into three categories; i.e. coherent, well located areas of free space, partially well located areas and scattered areas. Use of these areas showed a correlation with the degree of development and with the incidence of developed plots on the base map. Plans having well located areas of free space, were on average less densely developed than plans with scattered areas of free space (28 % and 44 % respectively of the land being allocated for building development). Plans on virgin land showed a higher frequency of free space put to good use.

Although plans having well located areas of free space were on average less densely developed several of the best plans in this respect were areas which were more densely developed than many of the others with scattered or poorly utilized common ground.

### Summing up

Differences in the character of plans in different parts of the country, particularly regarding size, land consumption and shores, may perhaps be partly explained by differences in the type of countryside and above all in population density and access to land for recreational building development in relation to the demand for such land. The differences between different parts of one and the same region and between plans of similar size

are greater, particularly with regard to land consumption, than can be justified either, by the type of terrain, differences in quality and special preferences regarding the features of the development.

The plans covering the smallest areas are relatively speaking the most spacious, while the larger areas have the best supply of common amenities. Medium-sized plans which make up the greater part of the material studied are less spacious, than both the smallest and the largest plans without having the compensation of common amenities.

A marked difference is to be noted in the quality of plans depending upon the time at which they were drawn up. If formation of properties and building development was started before a plan was drawn up, the quality with regard to space, use of common areas and the organization of the traffic system is poorer than when planning takes place on virgin land.

In large parts of the inland regions and in Northern Sweden the demand for vacation houses can probably be met largely by application of the sparse development principle. The advantages of sparse development that more space can be permitted around the individual houses and that it is possible to utilize and also supplement, with of course care, the existing stock of building. At present, however, there is no means of preventing thinly populated areas from developing in unsuitable quarters. An appropriate form of planning for sparse development is therefore an important complement to other forms of planning. The National Land Survey Board, the National Board of Urban Planning and the Nature Conservancy Board have now jointly taken the initiative towards creating a form of planning specially designed for sparse development.

Should a special planning form for sparse development come into being, it should be possible to tighten up considerably on the requirements relating to quality in instances of dense development of vacation houses. As in the case of permanent housing development, the detailed planning should be preceded by several stages of outline planning and in suitably dimensioned units. If the planning and management of vacation areas takes place in better organized forms it should be easier to give areas of vacation housing an attractive layout with better equipment and common amenities for hygiene and recreation.

One of the reasons why better care is not taken of the potential which vacation areas have for becoming good environments is that planning is a fairly new thing. Dense vacation development is a relatively new phenomenon and inspiring precedents are thus lacking. However, the good examples that do exist demonstrate what meticulous planning can do in a suitably limited area.

Rapport R40:1970

DEN PLANLAGDA FRITIDSBEBYGGELSEN

En undersökning av 1967 års byggnadsplaner för fritidshus

THE PLANNED DEVELOPMENT OF RECREATIONAL ACCOMODATION

A study of building plans for vacation houses in 1967

av Åsel Floderus

Denna rapport avser projekt 144 inom Statens institut för byggnadsforskning. Arbetet har skett med anslag från Statens råd för byggnadsforskning. Försäljningsintäkterna tillfaller fonden för byggnadsforskning.

Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm

Rotobekman 1970, 10 8540 0

## FÖRORD

Materialiet till föreliggande undersökning är samtliga år 1967 fastställda byggnadsplaner för fritidshus. Syftet med undersökningen är dels att med enkla medel söka beskriva den planlagda fritidsbebyggelsens egenskaper sådana som de framgår av kartmaterialiet, dels att ge underlag för en diskussion av planegenskaper och planeringsmetoder.

Beskrivningen av planegenskaper är ett led i Byggforskningsinstitutets fortgående arbete med att utveckla metoder för beskrivning av planer i numeriska termer, vilka skall kunna utnyttjas i en fortlöpande planstatistik.

Undersökningen kan också betraktas som ett komplement till de studier som bedrivs inom institutet för bl.a. naturvårdsverkets räkning, och som avser anläggningar för rörligt friluftsliv.

Uppläggningsen av undersökningen och kodning av planmaterialiet utfördes hösten 1968 av Åsel Floderus och Eva Herner. Marianne Karlqvist och Agnetha Cederroth har ritat figurer och diagram.





## INNEHÅLL

Tabell- och figurförteckning . . . . .	6
Inledning . . . . .	7
Planmaterialet och undersökningens uppläggning . . . . .	9
Landskapstyper och regioner . . . . .	12
Landskapstyper i fritidsområden . . . . .	16
Planområdenas storlek . . . . .	20
Planareal och fördelning av tomtmark och friyta . . . . .	24
Tomter och kvarter . . . . .	26
Gemensamhetsanläggningar . . . . .	29
Strandförhållanden . . . . .	31
Trafikförhållanden . . . . .	36
Friytornas behandling . . . . .	39
Friytor i planområden med kuperad terräng . . . . .	41
Plantyp, läge och tidigare markutnyttjande . . . . .	42
Planförfattare . . . . .	45
Sammanfattande synpunkter . . . . .	46
Planexempel . . . . .	49

## TABELL- OCH FIGURFÖRTECKNING

## Tabeller:

TAB. 1. Planmaterialets fördelning på län.	9
TAB. 2. Planmaterialets fördelning på landskapstyper.	14
TAB. 3. Planmaterialets fördelning på regioner.	14
TAB. 4. Planområden fördelade på storleksklasser.	21
TAB. 5. Planområden och antal tomter fördelade på regioner.	21
TAB. 6. Genomsnittlig tomtstorlek och total markåtgång per tomt i planer upprättade på jungfrulig mark.	24
TAB. 7. Tomtstorlek, kvartersstorlek och andel tomter i enkla och dubbla rader i samtliga planområden.	27
TAB. 8. Tomtstorlek, kvartersstorlek och andel tomter i enkla och dubbla rader i planområden på jungfrulig mark.	27
TAB. 9. Tomtstorlek och andel tomter i enkla och dubbla rader i olika regioner.	28
TAB. 10. Tomternas avstånd till strand i samtliga planer med strand på grundkartan.	34
TAB. 11. Strandförhållanden i regionerna.	34
TAB. 12. Vägsystem och trafikseparering i samtliga planer.	37
TAB. 13. Exploateringsgrad i planområden med välbelägna och splittrade friytor.	40
TAB. 14. Friytornas fördelning på nivåer i planområden med kuperad terräng.	41
TAB. 15. Planläggningsfallens fördelning på storleksklasser.	43
TAB. 16. Planläggningsfallens fördelning på regioner.	43

## Figurer:

FIG. 1. Blankett för kodning av planegenskaper.	10
FIG. 2. Planernas fördelning på regioner.	15
FIG. 3. Landytans brutenhet.	17
FIG. 4. Landytans skogighet.	18
FIG. 5. Planområdenas genomsnittliga storlek.	22
FIG. 6. Fördelning av tomtmark och friyta i planområden på jungfrulig mark.	25
FIG. 7. Strandförhållanden i planer av olika storlek.	32
FIG. 8. Exploateringsgrad, andel planer på jungfrulig mark och friytornas behandling i regionerna.	38

## Planexempel:

Byggnadsplan i Älgeby, Össeby k:n, Stockholms län.	50
Byggnadsplan i Tveta, Torslunda k:n, Kalmar län.	52
Byggnadsplan i Yngsjö, Åhus k:n, Kristianstad län.	54
Byggnadsplan i Hövik, Tjörns k:n, Göteborgs o. Bohus län.	56
Byggnadsplan i Viksjö, Säbrå k:n, Västernorrlands län.	58
Byggnadsplan i Idre k:n, Kopparbergs län.	60

## INLEDNING

Vid utnyttjandet av attraktiva naturområden är det mest uppmärksammade konkurrensförhållandet det som råder mellan näringslivets intresse av välbelägna kustområden för hamnar och industrier och tätortsbefolkningens intresse av mark för fritidsliv. Konkurrens om marken uppstår emellertid också mellan olika former av fritidsliv, och det är i detta sammanhang fritidsbebyggelsen bör uppmärksammas.

Ett stycke mark för ett fritidshus kan den enskilde förvärva genom egna insatser. Fri utsikt från huset, badstrand och omgivande strövområden har länge betraktats som självklara och kostnadsfria tillbehör. På tillräckligt långt avstånd från stadsområden och riksbekanta fritidsmiljöer råder dessa fria förhållanden alltjämt. De problem som denna undersökning vill aktualisera uppträder på olika sätt i olika delar av landet, och en del av syftet med undersökningen är att försöka belysa dessa regionala skillnader.

I den tilltagande konkurrensen om marken är det den icke markägande allmänhetens rörelsefrihet som först inskränkes. Det sker t.ex. när strandområden läggs under byggnadsplan och blir förbehållna en mindre grupp av fritidsboende. Så småningom kan det bli trångt även för dem som tillförsäkrat sig rätten till en egen tomt. På lång sikt ligger det både i fritidshusägarnas och i övriga tätortsinvånarens intresse, att hushållningen med de attraktiva naturområdena skärps. På kort sikt och lokalt uppstår emellertid intressekonflikter mellan dem som vill använda ett markområde för fritidsbebyggelse och dem som har att bevaka en större allmänhets intressen.

I avsaknad av långsiktiga mål för markutnyttjandet blir resultatet av kraftmätningen mellan fritidsbebyggelseintressen och naturvårdsintressen ofta otillfredsställande för bägge parter. Fritidsbyggarna tvingas hålla sig undan från stränderna och välja mindre idealiska boplatser. Planmyndigheterna lyckas inte alltid förhindra, att de naturområden som skulle bevaras blir naggade i kanten och splittrade av ett stort antal bebyggelseområden.

Planläggning för fritidsbebyggelse är av förhållandevis sent datum. Före tillkomsten av 1947 års byggnadslagstiftning blev fritidsbebyggelse endast i undantagsfall föremål för planläggning. Även efter tillkomsten av den nya byggnadslagen följdes under lång tid den gamla ordningen, när det gällde fritidshus. Det nya tätbebyggelsebegreppet ansågs till att börja med ytterst sällan vara tillämpligt på fritidsbebyggelse.

Det är i huvudsak först under 1960-talet som fritidsbebyggelse mera allmänt börjat betraktas som tätbebyggelse, vilken skall föregås av planläggning. När tätbebyggelse skall anses föreligga avgöres dock från fall till fall av förrättningsmannen eller byggnadsnämnden, beroende på om frågan aktualiseras som ett avstyckningsärende eller ett byggnadslovsärende. Vid vägrat tillstånd till avstyckning eller nybyggnad prövas frågan hos ägodelningsrätten eller länsstyrelsen. Ett positivt besked att bebyg-

gelse kan komma till stånd utan att den behöver betraktas som tätbebyggelse föranleder ytterst sällan prövning i högre instans. Detta betyder att tolkningen av tätbebyggelsebegreppets innebörd är högst varierande och att någon samlad erfarenhet till vägledning för lokala myndigheter inte finns.

Även om ett byggnadsföretag eller en avstyckning skulle anses innebära tätbebyggelse, är det möjligt att ge dispens från kravet på planläggning. I dispensärendet skall prövas om byggnadsföretaget eller avstyckningen kan tänkas föregripa en ändamålsenlig planläggning. Ett vanligt sätt att pröva detta är att göra en s.k. planutredning. En skiss till planförslag upprättas, vilken inkluderar den eller de aktuella tomterna, och en underhandsbedömning sker huruvida planförslaget skulle vinna fastställelse, om det fördes fram i formell ordning. Prövningen är ofta mycket omsorgsfull och innefattar samråd med alla granskande myndigheter och tillfälle för eventuellt berörda markägare att yttra sig. Om samtliga berörda förklarar sig inte ha något att erinra, ges dispens från tätbebyggelseförbudet.

I vissa län anses denna ordning fungera tillfredsställande, och det blir därför endast större exploateringar eller kontroversiella planförslag som görs till föremål för formell fastställelseprövning. I andra län har man funnit sig ha anledning att hålla hårdare på den formella planlägningsprocessen.

Vare sig en planutredning blir fastställd som byggnadsplan eller får fungera som ett informellt underlag för fastighetsbildning och bebyggelse, blir resultatet av planarbetet beroende av det sätt på vilket planfrågan väckts. När planläggning aktualiseras genom en ansökan om avstyckning eller byggnadslov bestäms planeringens förutsättningar i högsta grad av en markägares eller presumtiv tomtköparens önskan att uppföra ett eller flera fritids- hus i vissa på förhand utsedda lägen. Förutsättningarna skulle vara annorlunda om principerna för markens utnyttjande vore klarlagda i ett större sammanhang, innan det enskilda byggnadsföretaget aktualiserades.

Efter den följande redovisningen av planmaterialet och undersökningens resultat skall olika former för planering av fritidsbebyggelse diskuteras.

## PLANMATERIALET OCH UNDERSÖKNINGENS UPPLÄGGNING

Av år 1967 fastställda planer utgör 1 272 stadsplaner och 818 byggnadsplaner. När undersökningen utfördes hösten 1968 hade större delen av de fastställda planerna levererats till planverkets arkiv, och av dessa befanns 241 byggnadsplaner och 2 stadsplaner innehålla fritidsbebyggelse eller anläggningar för fritidsliv. Dessutom kunde 21 byggnadsplaner för fritidsbebyggelse skaffas in direkt från byggnadsnämnderna. Ytterligare 17 byggnadsplaner, av vilka minst 9 av planrubriceringen att döma avser fritidsbebyggelse, har fastställts under 1967 men inte kunnat erhållas för undersökningen. Sammanlagt undersöktes således 264 planer.

235 byggnadsplaner innehöll minst fem nya tomter, och 14 planer innehöll minst en och högst fyra tomter. Tre byggnadsplaner och båda stadsplanerna avsåg enbart gemensamhetsanläggningar, och återstående tio byggnadsplaner var smärre planändringar. Fördelningen av planerna länsvis framgår av TAB. 1.

TAB. 1. Planmaterialets fördelning på län.

Län	Planer med minst 5 tomter	Planer med 1-4 tomter	Planer med enbart gem. anläggning	Mindre plan- ändringar
Stockholms län	31	6		6
Uppsala län	3			
Södermanlands län	14	1		1
Östergötlands län	13	1		
Jönköpings län	5		2	
Kronobergs län	2			
Kalmar län	15	2		
Gotlands län	2			
Blekinge län	4			
Kristianstad län	9			
Malmöhus län	13		1	
Hallands län	15			1
Göteborgs och Bohus län	18	1	1 stpl	1
Älvsborgs län	10			
Skaraborgs län	2		1 stpl	
Värmlands län	6			
Örebro län	11			
Västmanlands län	8			
Kopparbergs län	5			
Gävleborgs län	8	1		1
Västernorrlands län	8	1		
Jämtlands län	16	1		
Västerbottens län	2			
Norrbottens län	15			
Summa	235	14	5	10

Projektnummer . . . . .	_____
Blankettnummer . . . . .	_____
Kortnummer . . . . .	_____
Län... Kommunblock . . . . .	Kommun _____
Region . . . . .	_____
Byggnadsplan för . . . . .	_____
Fastställsedatum . . . . .	_____
Planförfattare . . . . .	_____
Brutenhet (0-25=1, 25-75=2, 75-150=3, 150-400=4, 400=5) . . . .	_____
Andel skogsmark (0-20=1, 20-40=2, 40-60=3, 60-80=4, 80-100=5, över barrskogsgåränsen=6) . . . . .	_____
Kustförhållanden (havskust=1, Vän.Vätt.Mäl.Hjälm.=2, större insjö=3, inlandet=4) . . . . .	_____
Plantyp (ny plan=1, delvis ny plan=2, ändring=3) . . . . .	_____
Planområdets läge (nytt område=1, existerande område=2) . . . .	_____
Tidigare markutnyttjande (jungfrulig mark=1, delvis bebyggd mark=2, huvudsakligen bebyggd mark=3) . . . . .	_____
Föreslaget markutnyttjande:	
Bostäder (finns=1, finns ej=2) . . . . .	_____
Butiker (finns=1, finns ej=2) . . . . .	_____
Ordnad badplats (finns=1, finns ej=2, ej avläsbart=3) . . . . .	_____
Allmän parkering (finns på kartan=1, finns ej=2) . . . . .	_____
Andra gemensamhetsanläggningar . . . . .	_____
Antal kvarter . . . . .	_____
Antal nya tomter . . . . .	_____
Antal tomter i enkla rader . . . . .	_____
Antal tomter i dubbla rader . . . . .	_____
Antal tomter under 1500 m <sup>2</sup> . . . . .	_____
Antal tomter 1500 - 2500 m <sup>2</sup> . . . . .	_____
Antal tomter över 2500 m <sup>2</sup> . . . . .	_____
Tillfartsväg (finns på grk=1, finns ej på grk=2) . . . . .	_____
Interna vägar (finns i stor utstr. på grk=1, finns i någon utstr. på grk=2, finns ej på grk=3) . . . . .	_____
Vägsystem (säcksystem=1, slingor=2, rutnät=3, annat=4) . . . .	_____
Trafikdifferentiering (helt genomförd=1, delvis genomförd=2, ej genomförd=3) . . . . .	_____
Friytor (samlade och välbelägna=1, delvis välbelägna=2, splittrade=3) . . . . .	_____
Planområdets brutenhet (flackt=1, helt eller delvis kuperat=2) .	_____
Tomtmarkens fördelning på kuperad mark (högre partier obebyggda=1, lägre partier obeb.=2, högre och lägre partier obeb.=3, annan fördelning=4) . . . . .	_____
Strand inom planområdet, längd meter . . . . .	_____
Typ av vattenområde (hav, större insjö=1, mindre insjö=2) . . . .	_____
Antal nya strandtomter . . . . .	_____
Antal tomter med mindre än 50 m till strandlinjen . . . . .	_____
Antal tomter med mindre än 50-200 m till strandlinjen . . . . .	_____
Antal tomter med mindre än 200-500 m till strandlinjen . . . . .	_____
Antal tomter med mer än 500 m till strandlinjen . . . . .	_____
Planområdets totala areal, hektar . . . . .	_____
Tomtmarkens areal, hektar . . . . .	_____
Friytornas areal, hektar . . . . .	_____
Tomtmark: skogsmark, hektar . . . . .	_____
åkermark, hektar . . . . .	_____
annan öppen mark, hektar . . . . .	_____
ej avläsbart, hektar . . . . .	_____
Friytor: skogsmark, hektar . . . . .	_____
åkermark, hektar . . . . .	_____
annan öppen mark, hektar . . . . .	_____
ej avläsbart, hektar . . . . .	_____

FIG. 1. Blankett för kodning av planmaterialet.

Form for codification of the planning material.

Varje plan lokaliserades på KAKs bilatlas och planer med minst fem nya tomter kodades med avseende på planegenskaper på två blanketter med tillsammans 120 kolumner (FIG. 1). Brutenhet och andel skogsmark registrerades för det område där planområdet låg enligt Atlas över Sverige (blad 3-4 och 89-90), medan kustförhållandena noterades med ledning av bilatlasen. Övriga egenskaper uppmättes direkt på plankartan. Graden av trafikdifferentiering, friytornas behandling och terrängens brutenhet inom planområdet kodades efter skönsmässig bedömning. Samma person utförde samtliga bedömningar.

Som nämnts i inledningen blir alla planer för fritidsbebyggelse inte föremål för formell fastställelseprövning. Det är sålunda inte möjligt att av denna undersökning sluta sig till det totala antalet nytillkomna planer för fritidsbebyggelse. Administrativ praxis varierar mellan olika län. Det är sannolikt att det mindre formella förfarandet med dispens på underlag av en planutredning är vanligare i trakter där tät fritidsbebyggelse inte fått någon större utbredning.

Ett annat förhållande som begränsar möjligheterna att dra generella slutsatser om den planlagda fritidsbebyggelsens egenskaper på underlag av ett års planproduktion är, att fastställelse av byggnadsplaner inte sker kontinuerligt. Det är inte ovanligt att en kommun samlar ihop ett antal planärenden till samma utställningstillfälle och levererar dem samtidigt till länsstyrelsen för fastställelseprövning, och att dessa planförslag har en planförfattare. Ett annat år är det en annan kommun och en annan planförfattare som blir överrepresenterade. Materialet är så litet att den ojämna planproduktionen kan påverka helhetsbilden för ett län eller en region. Det måste alltså understrykas, att de studerade planegenskaperna endast avser 1967 års planproduktion, och att en liknande undersökning utförd på tidigare eller senare års material kan ge resultat som avviker betydligt i detaljerna. De regionala skillnaderna är dock så betydande att de har intresse, även om de siffermässiga värdena för olika planegenskaper skulle variera tämligen kraftigt från år till år.



## LANDSKAPSTYPER OCH REGIONER

Atlas över Sverige anger landytans brutenhet genom skillnaden i höjd mellan högsta och lägsta punkt per ytenhet om 25 km<sup>2</sup>. Atlasens tolv brutenhetsklasser sammanslogs vid kodningen av planerna till följande fem kategorier:

- |                 |             |                          |
|-----------------|-------------|--------------------------|
| 1. Höjdskillnad | 0 - 25 m    | Flack terräng            |
| 2. Höjdskillnad | 25 - 75 m   | Svagt kuperad terräng    |
| 3. Höjdskillnad | 75 - 150 m  | Måttligt kuperad terräng |
| 4. Höjdskillnad | 150 - 400 m | Starkt kuperad terräng   |
| 5. Höjdskillnad | över 400 m  | Fjällterräng.            |

Landytans skogighet anges i Atlas över Sverige som procentuell andel skogsmark av den totala arealen. Procenttalen utgör medelvärden för områden om 100 km<sup>2</sup>, 40 km<sup>2</sup> eller 30 km<sup>2</sup>. De större enheterna återfinns i landets nordligare delar. Planerna kodades i sex kategorier enligt följande:

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Andelen skogsmark mindre än 20 %       | Öppet landskap                |
| 2. Andelen skogsmark mindre än 20 - 40 %  | Glest skogbevuxet landskap    |
| 3. Andelen skogsmark mindre än 40 - 60 %  | Måttligt skogbevuxet landskap |
| 4. Andelen skogsmark mindre än 60 - 80 %  | Tätt skogbevuxet landskap     |
| 5. Andelen skogsmark mindre än 80 - 100 % | Helt skogbevuxet landskap     |
| 6.  | Land över barrskogsgränsen.   |

Med avseende på kustförhållanden indelades planmaterialet i följande fyra kategorier:

1. Planområden belägna inom högst ca 1 km från havskust
2. Planområden belägna inom högst ca 1 km från Vänern, Vättern, Mälaren eller Hjälmaren
3. Planområden belägna inom högst ca 500 m från annan större insjö
4. Planområden belägna i inlandet.

Till större insjö räknades de ca 130 sjöar och älvar som framträdde på blad 89-90 i Atlas över Sverige.

Planmaterialet fördelade sig på olika landskapskategorier enligt TAB. 2. Ungefär 2/3 av antalet planområden var lokaliserade till områden med högst 75 meters nivåskillnad per 25 km<sup>2</sup>, dvs. i ett

flackt eller svagt kuperat landskap. Ungefär  $\frac{1}{3}$  låg i områden, där andelen skogsmark understeg 40 %, dvs. i ett öppet eller svagt skogbevuxet landskap. Ungefär  $\frac{2}{5}$  av planområdena låg vid havskust,  $\frac{1}{10}$  vid någon av sjöarna Vänern, Vättern, Mälaren eller Hjälmaran,  $\frac{1}{10}$  vid annan större insjö och  $\frac{2}{5}$  i inlandet.

Med hänsyn till planområdenas fördelning över landet och i förhållande till olika typer av kustområden gjordes en indelning av planområdena på 14 regioner. Indelningen särskiljer sex havskustregioner, en Vänern-Vättern-region, en Mälaren-Hjälmaran-region och sex inlandsregioner. Fördelningen framgår av TAB. 3 och av kartan i FIG. 2. Vid bearbetningen av materialet har olika planegenskaper relaterats till regionindelningen för att belysa regionala skillnader i planutformningen.

Landskapstyp	Antal planer	%
<u>Brutenhet</u>		
Flack terräng	46	20
Svagt kuperad terräng	115	49
Måttligt kuperad terräng	49	21
Starkt kuperad terräng	22	9
Fjällterräng	3	1
Summa	235	100
<u>Skogighet</u>		
Öppet landskap	37	16
Glest skogbevuxet landskap	40	17
Måttligt skogbevuxet landskap	61	26
Tätt skogbevuxet landskap	72	30
Helt skogbevuxet landskap	21	9
Land över barrskogsgränsen	4	2
Summa	235	100
<u>Kustförhållanden</u>		
Havskust	93	40
Vänern, Vättern, Mälaren, Hjälmaren	27	11
Annan större insjö	26	11
Inlandet eller mindre insjö	89	38
Summa	235	100

TAB. 3. Planmaterialets fördelning på regioner.

Region	Antal planer med minst 5 nya tomter	Antal planer med 1-4 nya tomter	Antal planer utan nya tomter
1. Upplandskusten	19	6	1
2. Östersjökusten	12	4	
3. Öland och Gotland	15		
4. Södra Västkusten	14		2
5. Norra Västkusten	18	1	2
6. Skånes och Hallands inland	21		
7. Övriga Götalands inland	22		
8. Vänern - Vättern	14		3
9. Mälaren - Hjälmaren	13		
10. Upplands och Södermanlands inland	21		6
11. Övriga Svealands inland (utom fjälltrakterna)	12		
12. Norrlandskusten	17	2	
13. Norrlands inland (utom fjälltrakterna)	17		1
14. Dalarnas och Norrlands fjälltrakter	20	1	
Hela landet	235	14	15

PLANERNAS  
FÖRDELNING  
PÅ REGIONER

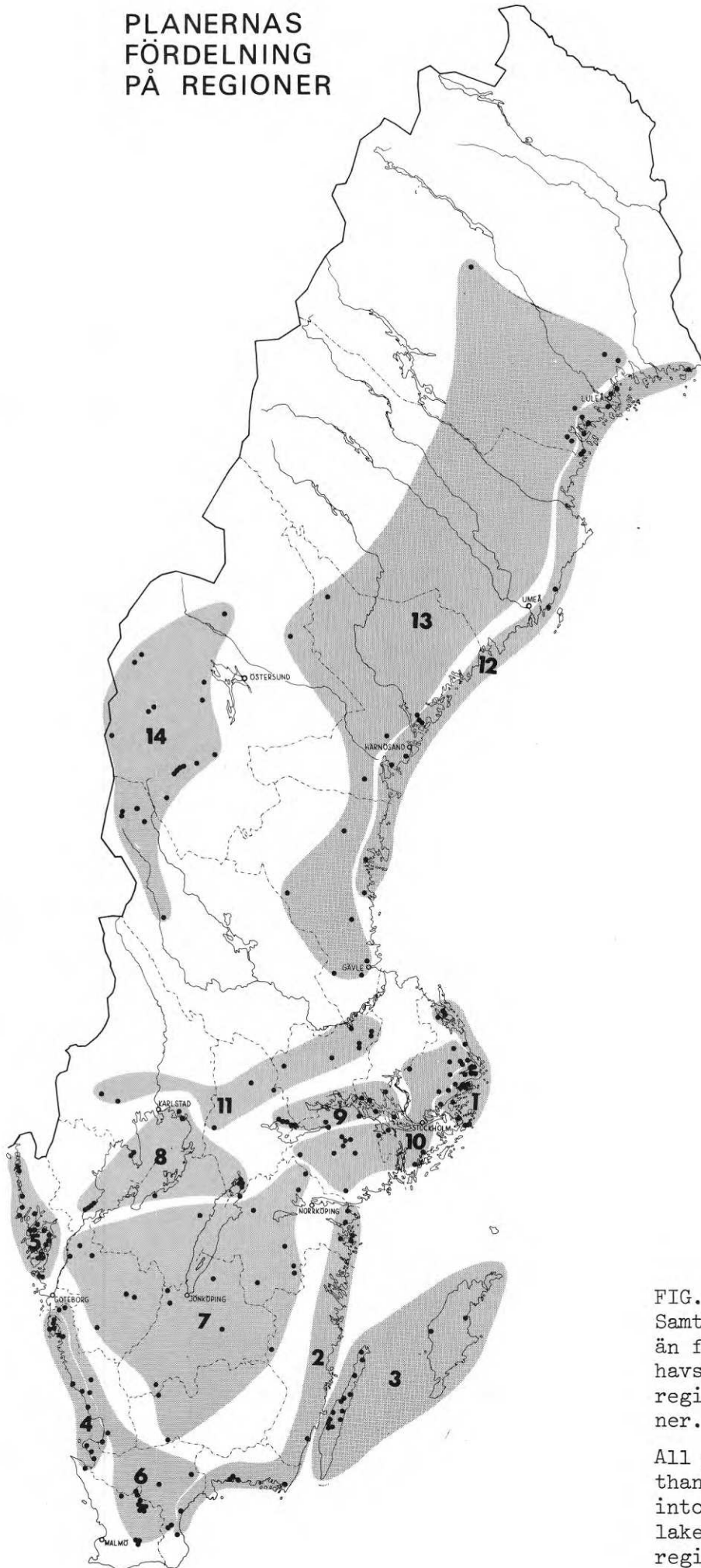


FIG. 2.  
Samtliga planområden med flera än fem tomter fördelade på sex havskustregioner, två insjöregioner och sex inlandsregioner.

All planned areas having more than five plots apiece divided into six coastal regions, two lake regions and six inland regions.

## LANDSKAPSTYPER I FRITIDSOMRÅDEN

I Atlas över Sverige redovisas i stapeldiagram de olika brutenhetsklassernas arealmässiga fördelning i län och landskap. Diagrammen har använts för att göra en överslagsmässig beräkning av landytans brutenhet i Götaland, Svealand (utom Dalarna) och Norrland (med Dalarna). Som jämförelse har gjorts en procentuell fördelning av landytans brutenhetsklasser i de delar där planområden registrerats (FIG. 3). På motsvarande sätt har skogighetsklassernas fördelning i de trakter där byggnadsplaneområden förekommer illustrerats (FIG. 4). Diagram över skogighetsklassernas fördelning över hela landytan, på samma sätt som när det gäller brutenhet, finns inte i Atlas över Sverige. Med ledning av atlasens uppgifter om andelen skogbevuxen areal i varje län kan emellertid skogsarealens omfattning grovt uppskattas till omkring hälften av landytan i Götaland, 2/3 i Svealand utom Dalarna och 3/4 i Norrland med Dalarna.

Av diagrammen framgår att alla landskapstyper är användbara för tät fritidsbebyggelse, och att fritidsbyggarna i stort sett söker sig till den dominerande landskapstypen i den region där de befinner sig. Möjligen kan sägas att det svagt kuperade landskapet föredras, medan det flacka är underrepresenterat i Götalands och Norrlands planområden. Det starkt kuperade landskapet är också underrepresenterat. Det utnyttjas för fritidsbebyggelse företrädesvis i fjälltrakterna.

I Götaland är det skogbevuxna landskapet något underrepresenterat och i Norrland något överrepresenterat. Det är sannolikt att närheten till kust är ett övervägande intresse, som i södra Sverige motiverar exploatering av det öppna landskapet, medan det i landets nordligare delar är lättare att finna skogbevuxna kustområden.

Terrängen inom varje planområde klassades som helt flack eller i någon del kuperad. Vidare beräknades den arealmässiga fördelningen av tomtmark och friyta på skogsmark, åker och annan öppen mark i den mån det var möjligt att avläsa enbart med ledning av grundkartan. Nivåförhållandena kunde avläsas på alla planer utom en, som helt saknade nivåkurvor på grundkartan. Arealtyperna kunde tolkas mer eller mindre fullständigt på 83 planer eller ungefär en tredjedel av hela materialet.

Med avseende på nivåförhållanden inom planområdet fördelade sig planerna på följande sätt:

	Flack terräng	Helt eller delvis kuperad terräng
Götaland	35 %	65 %
Svealand utom Dalarna	25 %	75 %
Norrland med Dalarna	44 %	56 %
Hela landet	34 %	66 %

## LANDYTANS BRUTENHET

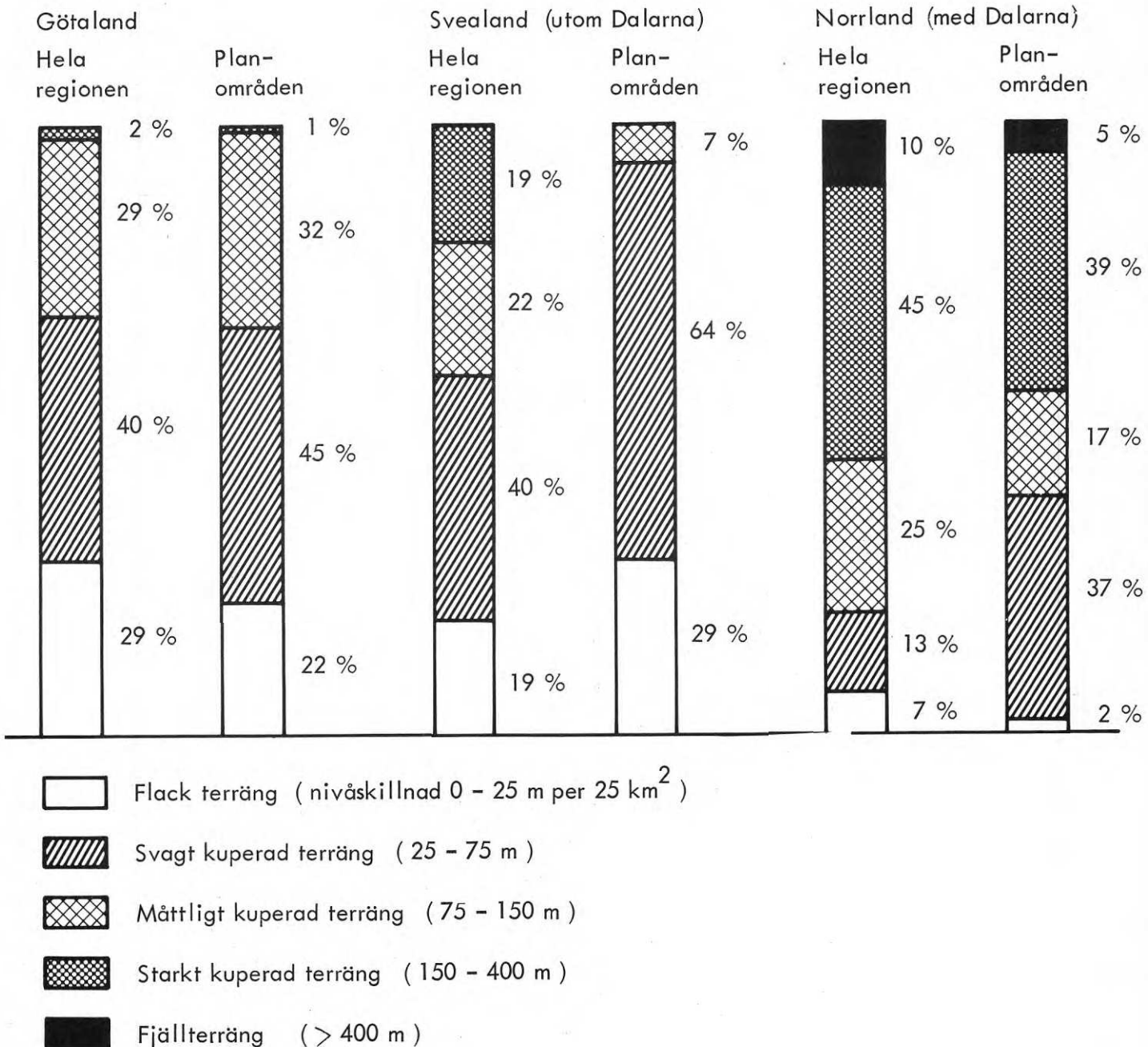


FIG. 3. Procentuell andel planområden registrerade inom olika brutenhetsklasser i Götaland, Svealand och Norrland jämfört med brutenhetsklassernas fördelning över hela landytan inom respektive landsdelar enligt Atlas över Sverige.

Percentages of planning areas registered in the various classes referring to contours in Götaland, Svealand and Norrland\* in comparison with the distribution of these classes throughout these sections of the country according to the Atlas of Sweden.

\*Götaland - the 12 southernmost counties of Sweden  
 Svealand - 7 counties in central Sweden  
 Norrland - the 5 northernmost counties covering more than 50 % of the total land area.

## LANDYTANS SKOGIGHET

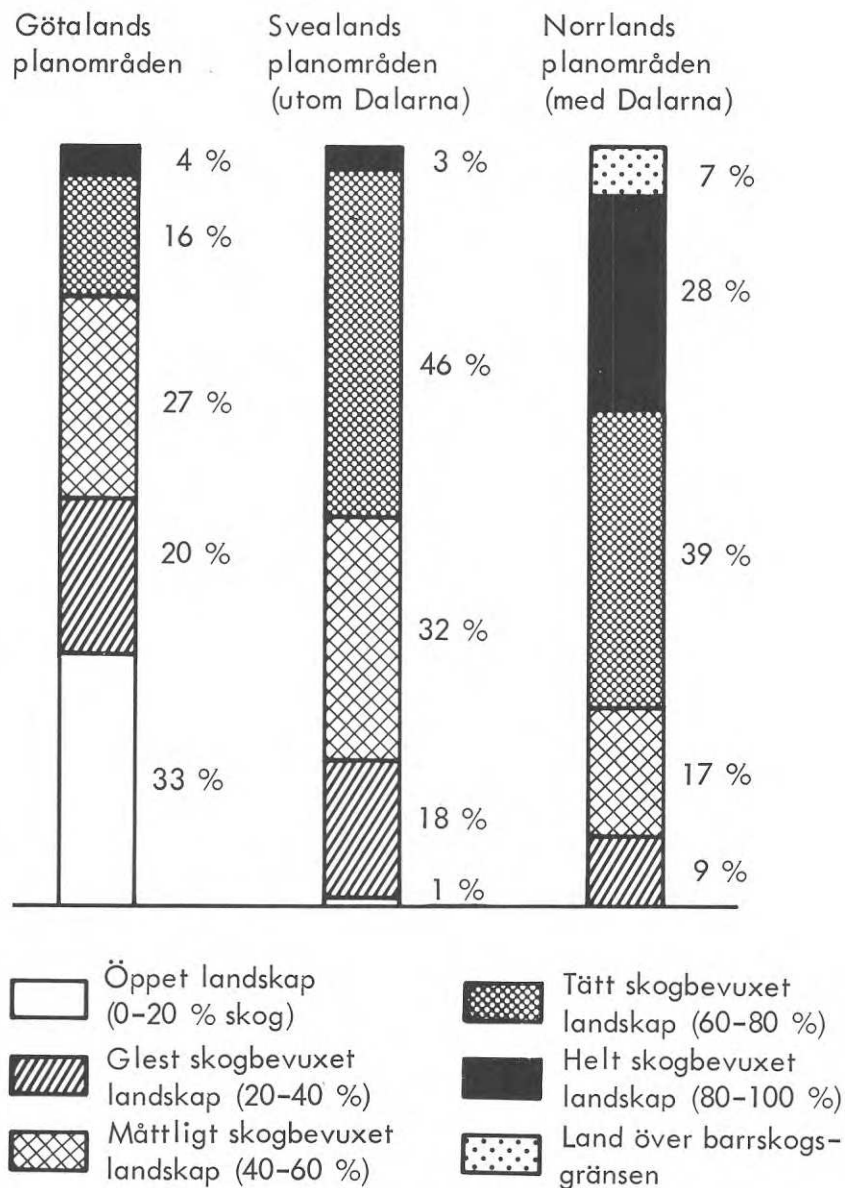


FIG. 4. Procentuell andel planområden registrerade inom olika skogighetsklasser i Götaland, Svealand och Norrland enligt Atlas över Sverige.

Percentages of planning areas registered in the various classes of wooded country in Götaland, Svealand and Norrland according to the Atlas of Sweden.

Arealtyperna i 83 planer fördelade sig på följande sätt:

	Skog	Åker	Annan öppen mark	Ej av- läsbart
<u>Tomtmark</u>				
Götaland	69 %	2 %	28 %	2 %
Svealand utom Dalarna	71 %	10 %	10 %	9 %
Norrland med Dalarna	92 %	3 %	4 %	1 %
Hela landet	74 %	5 %	16 %	5 %
<u>Friyta</u>				
Götaland	69 %	4 %	24 %	3 %
Svealand utom Dalarna	71 %	10 %	12 %	7 %
Norrland med Dalarna	82 %	4 %	18 %	6 %
Hela landet	73 %	5 %	18 %	4 %

I det huvudsakligen flacka och svagt kuperade landskapet i södra och mellersta Sverige är det de småbrutna och skogiga partierna som med förkärlek utnyttjas för fritidsbebyggelse. Utmed större delen av norrlandskusten är det den jämnt sluttande strandremsan som exploateras. Av kuperade planområden i Norrland ligger de flesta vid ångermanlandskusten och i fjälltrakterna.

Småbrutnen, skogbevuxen mark synes motsvara en stor del av fritidsbyggarnas ideal, under förutsättning att den inte ligger alltför långt från kust eller insjöstrand.



## PLANOMRÅDENAS STORLEK

I varje planområde räknades antalet nya tomter, dvs. sådana bebyggda eller obebyggda tomtplatser som enligt grundkartan inte var avstyckade när planen upprättades. I tre av planområdena hade tomtplatserna inte illustrerats, och antalet tomter uppskattades med ledning av redovisade hus eller med utgångspunkt från storleken på redan avstyckade tomtplatser i grannskapet.

Planområdena indelades vid bearbetningen av materialet i sju storleksklasser, nämligen med antalet nya tomter inom området  $\leq 5$ , 5-10, 11-20, 21-30, 31-50, 51-100 och  $> 100$  tomter. Fördelningen av de nytillkommande tomtplatserna på planområden i olika storleksklasser framgår av TAB. 4. Totalt innehöll hela planmaterialet 12 550 nya tomter för fritidshus.

Ungefär 2/3 av antalet planområden innehöll färre än 50 tomter, och inom dessa planer låg ungefär 1/3 av antalet nya fritidstomter. Närmare hälften av fritidstomterna i planlagda områden föll på de största planområdena med flera än 100 tomter.

I hela materialet låg genomsnittsvärdet för antalet tomter per planområde på 54,3 medan medianvärdet låg på 27 tomter. Detta innebär att de relativt få stora planområdena är mycket stora i förhållande till flertalet planområden.

Förekomsten av stora och små planområden varierade starkt mellan regionerna, vilket framgår av TAB. 5 och FIG. 5. I dessa sammanställningar har även planer med 1-4 tomter fördelats på regionerna.

Med hänsyn till förekomsten av stora, medelstora och små planområden i det studerade materialet kan regionerna grovt indelas i följande grupper:

Grupp 1. Stora planområden	Öland och Gotland Södra Västkusten Mälaren-Hjälmaren-området Upplands och Södermanlands inland Dalarnas och Norrlands fjälltrakter
Grupp 2. Medelstora planområden	Skånes och Hallands inland Vänern-Vättern-området Svealands inland Norrlandskusten
Grupp 3. Små planområden	Upplandskusten Östersjökusten Norra Västkusten Götalands inland Norrlands inland

Inom grupp I låg 34 % av planerna och 46 % av tomterna, inom grupp II 26 % av planerna och 25 % av tomterna och inom grupp III 40 % av planerna och 29 % av tomterna.

TAB. 4. Planområden fördelade på storleksklasser.

Planstorlek antal tomter	Antal planer		Antal tomter		Genomsnittligt antal tomter per plan	
	Totalt	%	Totalt	%	Medelv.	Medianv.
> 5	14	6	39	0,3	2,8	3
5 - 10	26	11	193	1,5	7,4	7
11 - 20	54	22	806	6,4	14,9	15
21 - 30	41	16	1041	8,3	25,4	25
31 - 50	41	16	1672	13,3	40,8	41
51 - 100	41	16	2974	23,7	72,6	71
< 100	32	13	5825	46,5	182,0	152
Samtliga	249	100	12550	100,0	54,3	27

TAB. 5. Planområden och antal tomter fördelade på regioner.

Region	Antal planer		Antal tomter		Genomsnittligt antal tomter per plan	
	Totalt	%	Totalt	%	Medelv.	Medianv.
1. Upplandskusten	25	10	1049	8,4	42,0	19
2. Östersjökusten	16	6	616	4,8	38,5	15
3. Öland och Gotland	15	6	890	7,1	59,3	39
4. Södra Västkusten	14	6	924	7,4	66,1	60
5. Norra Västkusten	19	8	656	5,2	34,5	21
6. Skånes och Hallands inland	21	8	967	7,7	46,0	33
7. Övriga Götalands inland	22	9	864	6,9	39,2	22
8. Väneren - Vättern	14	6	828	6,6	59,1	25
9. Mälaren - Hjälmaren	13	5	775	6,2	59,6	43
10. Upplands och Södermanlands inland	21	8	1699	13,6	80,9	46
11. Övriga Svealands inland	12	5	443	3,5	37,0	27
12. Norrlandskusten	19	8	939	7,5	49,4	27
13. Norrlands inland (utom fjälltrakterna)	17	7	445	3,5	26,2	16
14. Dalarnas och Norrlands fjälltrakter	21	8	1455	11,6	69,3	46
Hela landet	249	100	12550	100,0	54,3	27

## PLANOMRÅDENAS GENOMSNITTLIGA STORLEK .

Antal  
tomter/planområde

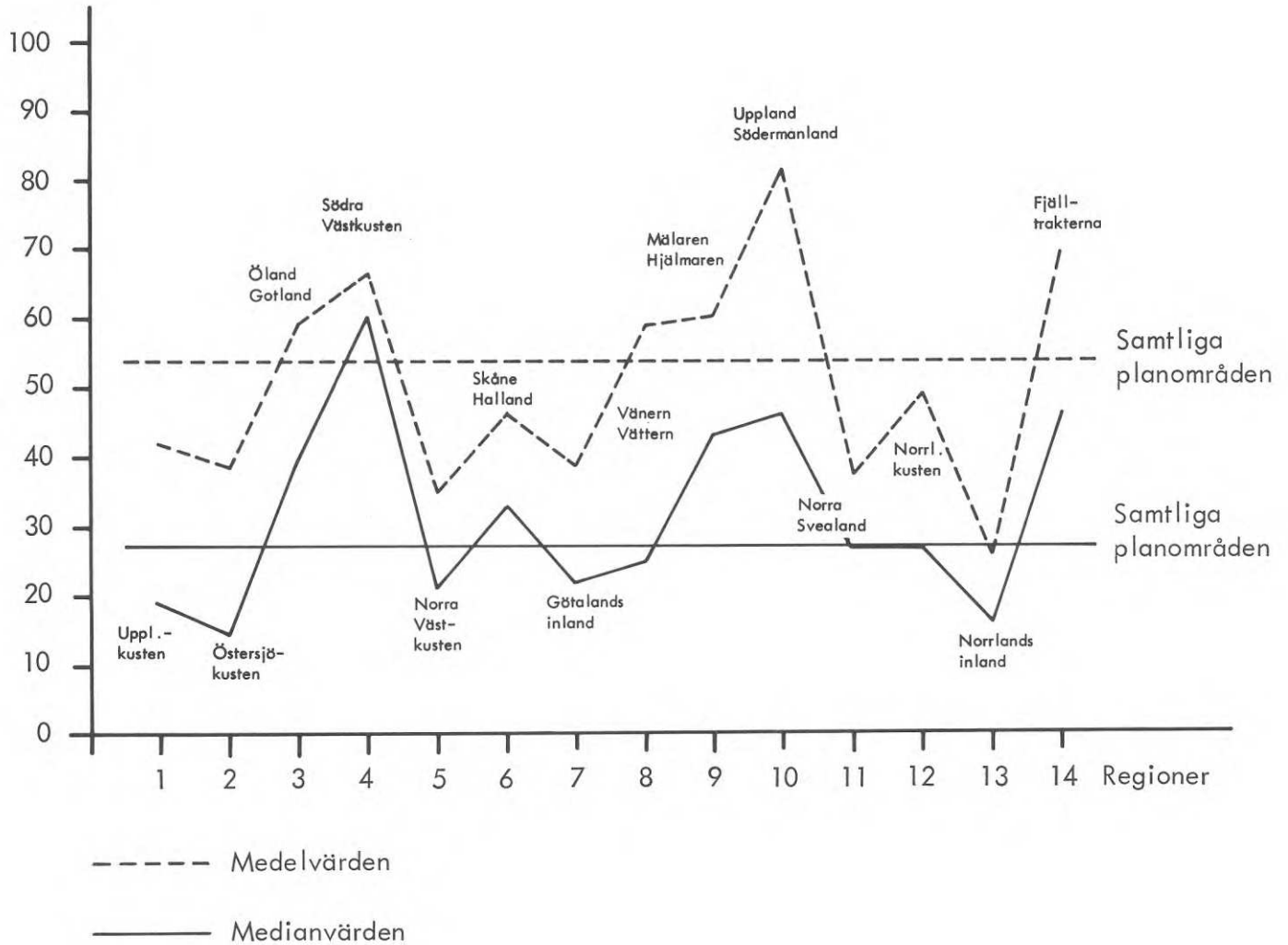


FIG. 5. Planernas genomsnittliga storlek räknad i antal nya tomter per planområde inom olika regioner. Heldragen linje avser medianvärden och streckad linje medelvärden.

Average area covered by the plans calculated in terms of the number of new plots per planning area in the different regions. A full line refers to median values while a broken line refers to means.

Planområdenas storlek sammanhänger förmodligen med flera olika omständigheter. Först och främst är materialet mycket litet, när det uppdelas på regioner, och tillfälligheter under det aktuella året kan spela en viss roll. Stora planområden kan tyda antingen på att den övervägande delen av exploateringen sker i stora enheter eller på att i huvudsak endast större exploateringar blir föremål för formell planläggning. Små planområden kan på motsvarande sätt tolkas antingen så att fritidsbebyggelsen är spridd i små enheter inom regionen eller att all tätbebyggelse blir föremål för planläggning och fastställelseprövning i formell ordning.

## PLANAREAL OCH FÖRDELNING AV TOMTMARK OCH FRIYTA

I varje planområde med flera än fem tomter uppskattades den totala planarealen och tomtmarksarealen med hjälp av ett rutnät, där varje ruta omfattade ett hektar. Totalt uppgick arealen i de 235 planområdena till 6 745 hektar landyta, varav tomtmarken utgjorde 36 % och övrig yta 64 %.

I hela planmaterialet finns en tendens till lägre exploatering när planerna upprättas innan fastighetsbildning och bebyggelse påbörjats inom planområdet. I de 74 planer som upprättats på jungfrulig mark utgjorde tomtarealen i genomsnitt 30 % av den totala arealen. De regionala skillnaderna var emellertid stora. Detta förhållande skall närmare belysas i samband med friytornas behandling inom planområdena.

Fördelningen av tomtmark och friyta varierade starkt även i nyplaneringen på jungfrulig mark. I diagram (FIG. 6) visas planareal, friyta och tomtareal samt antal tomter i planområden som endast innehöll nya tomter.

I TAB. 6. redovisas genomsnittsvärden (medianvärden) för samtliga planområden i olika storleksklasser. I de minsta planområdena var den genomsnittliga tomtstorleken över 2 000 m<sup>2</sup> och i de största 1 300-1 400 m<sup>2</sup>. Den totala markåtgången per tomt var störst i de minsta planområdena med 5-10 tomter, minst i medelstora planområden med 21-30 tomter och ökade igen i planområden med fler än 100 tomter. Skillnaderna i genomsnittlig markåtgång var förhållandevis små. Som regel tycks ett planområde rymma mellan 2 och 2 1/2 tomt per hektar. Spridningen med avseende på arealåtgång var dock betydande i detta material. Ytterligare värden förekom på 0,6 och 7 tomter per hektar. Den minsta markåtgången förekom i planområden som utgjorde delar av större områden eller sådana där friarealen konsekvent lagts utanför plangränsen och belagts med byggnadsförbud enligt naturvårdslagen. Avsikten med det senare förfarandet är att säkerställa friarealen inte endast för fritidsbyggarna utan även för en större allmänhet. Tillämpningen diskuteras närmare i det avsnitt som behandlar strandförhållanden.

TAB. 6. Genomsnittlig tomtstorlek och total markåtgång per tomt i planer upprättade på jungfrulig mark.

Planstorlek antal tomter	Genomsnittlig tomtstorlek m <sup>2</sup>	Genomsnittlig plan- areal per tomt m <sup>2</sup>
5 - 10	2000 - 2500	4300 - 5000 (4650)
11 - 20	2000 - 2100	4100 - 4500 (4300)
21 - 30	1600 - 1700	3700 - 4200 (3950)
31 - 50	1600 - 1700	4200 - 4500 (4350)
51 -100	1300 - 1400	3800 - 4900 (4350)
över 100	1300 - 1400	4200 - 5000 (4600)

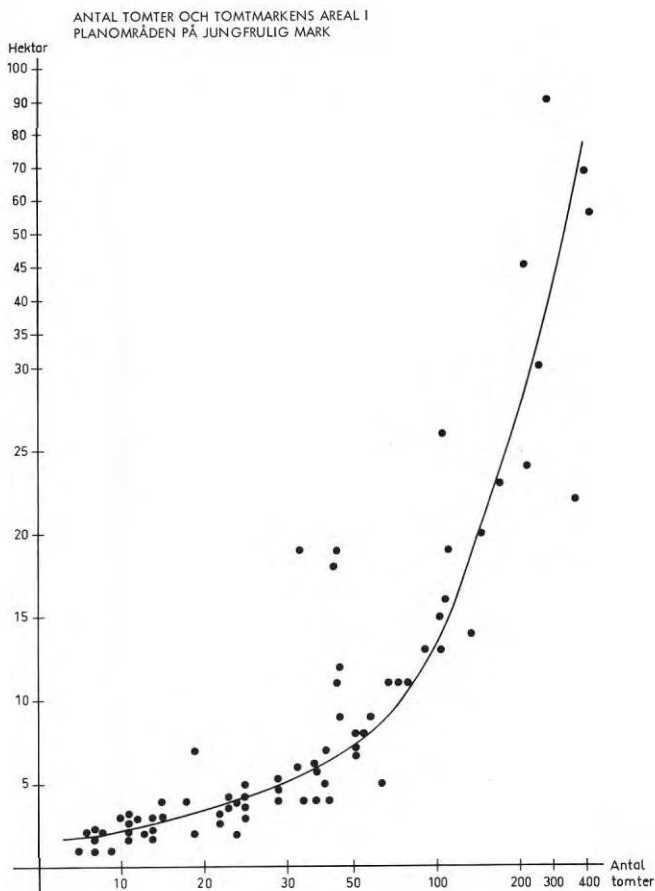
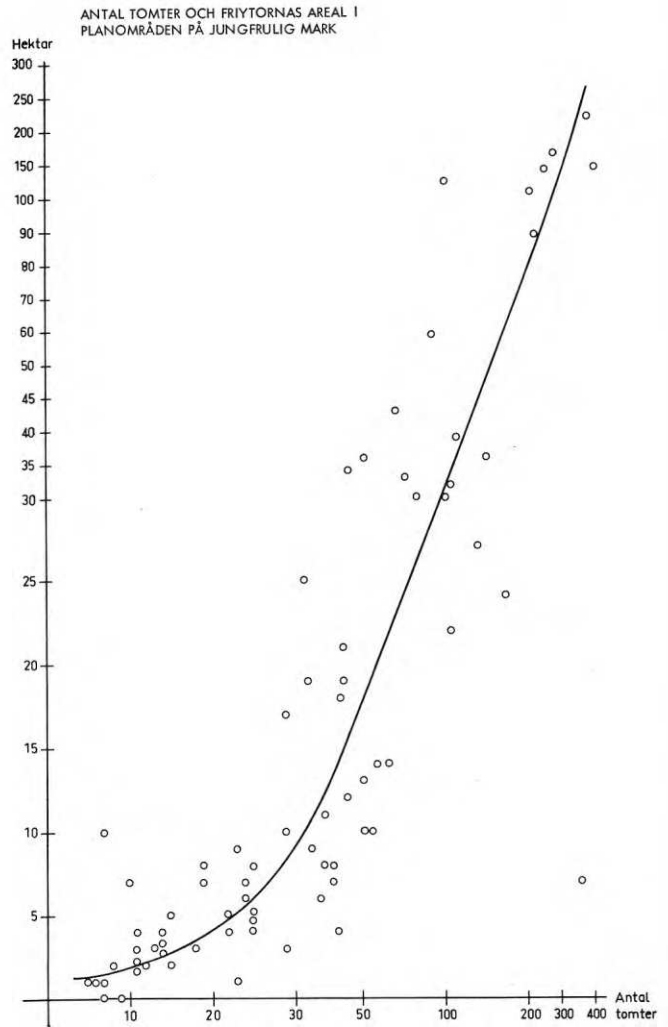
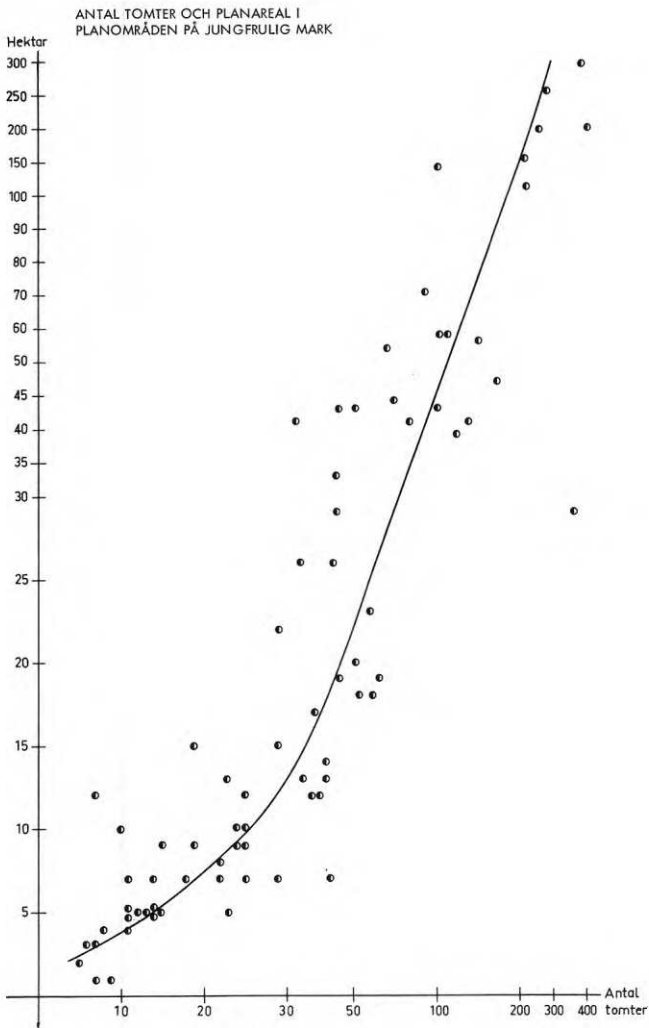


FIG. 6.  
Total planareal, friytornas areal,  
tomtmarkens areal och antalet tom-  
ter inom samtliga planområden på  
jungfrulig mark.

Total area covered by the plans,  
area covered by free space, site  
area and total number of plots in  
planning areas on virgin land.

## TOMTER OCH KVARTER

I samtliga 235 planområden med fler än fem tomter gjordes en grov uppskattning av tomtstorlekarna och en uppdelning i tre storlekskategorier, nämligen tomter mindre än 1 500 m<sup>2</sup>, 1 500-2 500 m<sup>2</sup> och större än 2 500 m<sup>2</sup>. Vidare räknades antalet kvarter och antalet tomter i enkla och dubbla rader inom kvarteren.

TAB. 7 visar tomtstorlekar, kvartersstorlekar och fördelningen av tomter i enkla och dubbla rader i planområden av olika storlek. Tomtstorleken minskade och antalet tomter per kvarter ökade med ökande planstorlek. Tomter i enkla rader, dvs. sådana som har tillfartsväg på en sida och park på motstående sida, var tre till fyra gånger så vanliga som tomter i dubbla rader.

TAB. 8 visar samma förhållanden i planer som upprättats på jungfrulig mark. Tendensen till stora tomter i små planområden och små tomter i stora planområden är här något tydligare. Även i mellanstora planområden förekom en större andel små tomter i nyplaneringen. Kvarteren var genomsnittligt större räknat i antalet tomter, men samtidigt var planerna luftigare, dvs. andelen tomter i enkla rader var något större.

Andelen tomter i enkla respektive dubbla rader visade inte något entydigt samband med planområdets storlek. Däremot varierade den med exploateringen enligt följande:

<u>Andel tomter i enkla rader</u>	<u>Andel tomtmark av planarealen</u>	<u>Andel friyta av planarealen</u>
0 - 25 %	45 %	55 %
26 - 50 %	42 %	68 %
51 - 75 %	38 %	62 %
76 -100 %	33 %	67 %

I planområden som upprättats på jungfrulig mark var det genomsnittliga utnyttjandet 30 % tomtmark och 70 % friyta. Vid denna exploateringsgrad är det således fullt möjligt att ge varje eller så gott som varje tomt direkt kontakt med gemensamma friområden.

De regionala skillnaderna ifråga om tomtstorlekar och planmönster var stora i detta material (TAB. 9). Uppdelat på regioner är dock planmaterialet så litet att generella slutsatser inte bör dras utan studier av planproduktionen under en längre tid än ett år. I detta material var emellertid små tomter vanligast i södra Sverige och i fjälltrakterna. Från områdena vid de fyra största insjöarna och norröver var tomtstorleken 1 500-2 500 m<sup>2</sup> vanligast. Planområdena i sydligaste Sverige - i trakten av Malmö och utmed södra Västkusten upp emot Göteborg - hade en mindre andel tomter i enkla rader. Detsamma gällde planområdena i Upplands och Södermanlands inland. Detta förhållande skulle kunna tyda på att fritidsbebyggelsen i de mer tätbefolkade delarna av storstadsregionerna tenderar att likna den ordinära villabebyggelsen.

TAB. 7. Tomtstorlek, kvartersstorlek och andel tomter i enkla och dubbla rader i samtliga planområden.

Planstorlek antal tomter	Procentuell andel tomter			Antal tomter/ /kvarter	Procentuell andel tomter i	
	under 1500m <sup>2</sup>	1500- 2500m <sup>2</sup>	över 2500m <sup>2</sup>		enkla rader	dubbla rader
5 - 10	28	50	22	2,6	73	27
11 - 20	31	58	11	2,6	81	19
21 - 30	46	48	6	3,4	79	21
31 - 50	37	58	5	3,6	82	18
51 - 100	53	43	4	4,2	74	26
> 100	50	45	5	4,8	71	29
Samtl. planer > 5 tomter	47	48	5	4,1	74	26

TAB. 8. Tomtstorlek, kvartersstorlek och andel tomter i enkla och dubbla rader i planområden på jungfrulig mark.

Planstorlek antal tomter	Procentuell andel tomter			Antal tomter/ /kvarter	Procentuell andel tomter i	
	under 1500m <sup>2</sup>	1500- 2500m <sup>2</sup>	över 2500m <sup>2</sup>		enkla rader	dubbla rader
5 - 10	27	46	27	2,5	80	20
11 - 20	25	61	14	2,9	75	25
21 - 30	60	39	1	3,8	82	18
31 - 50	43	56	1	4,2	91	9
51 - 100	60	40	0	4,4	80	20
* 100	63	36	1	5,3	75	25
Samtl. planer > 5 tomter	58	40	2	5,0	78	22



TAB. 9. Tomtstorlek och andel tomter i enkla och dubbla rader i olika regioner.

Region	Procentuell andel tomter			Andel tomter i	
	under 1500m <sup>2</sup>	1500-2500m <sup>2</sup>	över 2500m <sup>2</sup>	enkla rader	dubbla rader
1. Upplandskusten	10	82	8	72	28
2. Östersjökusten	84	13	3	69	31
3. Öland och Gotland	87	12	1	90	10
4. Södra Västkusten	76	24	0	46	54
5. Norra Västkusten	69	22	9	73	27
6. Skånes och Hallands inland	67	31	2	65	35
7. Övriga Götalands inland	54	19	27 <sup>a</sup>	82	18
8. Väneren - Vättern	22	75	3	87	13
9. Mälaren - Hjälmaren	36	63	1	96	4
10. Upplands och Södermanlands inland	25	72	3	51	49
11. Övriga Svealands inland (utom Dalarna)	21	73	6	77	23
12. Norrlandskusten	45	53	2	94	6
13. Norrlands inland (utom fjälltrakterna)	11	85	4	91	9
14. Dalarnas och Norrlands fjälltrakter	56	38	6	80	20

a) Den stora andelen tomter i denna kategori hänför sig till ett planområde med ca 230 tomter av vilka över 200 var obetydligt större än 2500 m<sup>2</sup>.

## GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

I samtliga planer noterades förekomsten av gemensamhetsanläggningar. Det vanligaste är att gemensamma anordningar endast anges i form av illustrationer på plankartan, t.ex. parkering, badplats, lekfält eller bollplan. Vissa anläggningar markeras som specialområde eller vattenområde som får överbyggas. Dit hör båtplats och ibland badplats, campingområde, idrottsplan, skidbacke, vattenverk, reningsverk och sopstation. Slutligen förekommer det också att kvartersmark avsättes för exempelvis hotell, samlingslokal eller butik.

I hela planmaterialet förekommer gemensamhetsanläggningar inom dessa tre kategorier i följande utsträckning.

Enbart illustration på allmän plats	74 planer	28 %
Enbart specialområde eller specialområde plus illustration på allmän plats	63 planer	24 %
Kvartersmark för gemensamhetsanläggning	41 planer	16 %
Ingen gemensamhetsanläggning på plankartan	86 planer	32 %
Summa	264 planer	100 %

Följande gemensamhetsanläggningar finns angivna på plankartorna. Siffror inom parentes visar det antal planer i vilka varje anläggning förekommer.

Parkeringsplats (124)	Samlingslokal e.d. (21)
Badplats (57)	Sopstation (11)
Båthamn (55)	Reningsverk (9)
Lekfält el. bollplan (49)	Hotell (7)
Vattenverk (31)	Tältplats (3)
Butik (25)	Skidbacke (2)

Förekomsten av gemensamhetsanläggningar på plankartan varierar med planområdenas storlek på följande sätt:

Planstorlek	Planer med 3 eller flera <u>gemensamhetsanläggningar</u>	
	Antal	%
under 5	6	21
5 - 10	0	0
11 - 20	5	9
21 - 30	5	12
31 - 50	12	29
51 - 100	11	27
över 100	23	72
Samtliga	62	23

I planer med färre än fem tomter var gemensamhetsanläggningar vanligare än i andra små och medelstora planområden, vilket torde sammanhånga med att en del av dessa mycket små planer enkom har till syfte att skapa utrymme för en gemensamhetsanläggning inom ett befintligt fritidsområde. Exempel på anläggningar som bereds plats genom dessa planändringar är båthamn och badplats, samlingslokal och butik, ofta tillsammans med en parkeringsplats. Till den kategori av planområden med färre än fem tomter, som innehöll gemensamhetsanläggningar, hörde också de två stadsplanerna i materialet med fritidsanläggningar avsedda att betjäna i första hand kommunens bofasta befolkning.

I övrigt visade planmaterialet ett växande antal gemensamhetsanläggningar med ökande planstorlek. Särskilt markant var ökningen när det gällde de största planområdena med flera än 100 tomter.

Studiet av plankartan säger inte något om huruvida de angivna gemensamhetsanläggningarna förverkligas vid plangenomförandet eller ej. När det gäller planändringar med syfte att tillskapa en gemensamhetsanläggning utan samtidig exploatering för nya tomter, finns det naturligtvis starka skäl att anta att anläggningen också förverkligas, eftersom det annars inte skulle finnas något skäl för en planändring. I de största exploateringsområdena kan vissa gemensamhetsanläggningar vara områdets huvudsakliga attraktion. Det gäller exempelvis hotell och anordningar för vintersport i fjälltrakternas planområden. I de små och medelstora planområdena, där genomförandet av planen helt ligger i händerna på en liten grupp fritidsbyggare, torde däremot förverkligandet av gemensamhetsanläggningar ofta ställas på framtiden.

## STRANDFÖRHÅLLANDEN

I samtliga planområden med flera än fem tomter noterades om strand förekom på grundkartan, och den del av stranden som låg innanför plangränsen mättes upp. Vidare räknades antalet nya strandtomter samt antalet nya tomter som låg inom 50 m från stranden, inom 50-200 m, 200-500 m och längre än 500 m från stranden.

Totalt hade 135 planområden eller 57,5 % strand inom plangränsen. Ytterligare 12 planområden eller 5,1 % hade strand på grundkartan utan att någon del låg innanför plangränsen. I 88 planområden eller 37,4 % fanns ingen strand på grundkartan.

Sammanlagt ingick 141 km strand i planområdena fördelad på följande sätt med avseende på typ av strandområde:

Havskust	56 km	40 %
Vänern, Vättern, Mälaren, Hjälmaren	24 km	17 %
Andra större insjöar eller älvar	15 km	11 %
Mindre insjöar	46 km	32 %
Summa	141 km	100 %

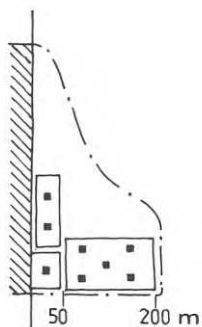
TAB. 10 visar den procentuella fördelningen av tomter med kortare och längre avstånd till strand i planområden av olika storlek.

I samtliga planer med strand på kartan låg knappt en tiondel av de nytillkommande tomterna närmare strand än 50 meter. Knappt hälften låg inom 200 m från stranden, och längre bort än 500 meter från stranden låg 15 % av tomterna. Avståndet till stranden växte med planområdets storlek. Vid planstorlekar upp till 50 tomter låg minst 2/3 av tomterna innanför 200-metersgränsen, men i större planområden sjönk denna andel till 1/3.

I FIG. 7 illustreras samtliga strandplaners genomsnittsvärden (medianvärden) med avseende på strandlängd, markens fördelning på bebyggd mark och friyta, antal tomter samt tomternas avstånd till strandlinjen fördelade på storleksklasser. I planområden upp till 50 tomter togs hälften eller mer av stranden i anspråk för de tomter som låg intill stranden eller närmare än 50 m. I större planområden var en proportionsvis större del av stranden tillgänglig till en bredd av minst 200 meter. Längden av den fria strand som står till förfogande för dem som bor mer än 200 meter från vattnet minskade dock från 40-50 meter per tomt i planområden upp till 50 tomter till 15-20 meter per tomt i större planområden.

Sättet att utnyttja strandområdena vid planläggningen varierade enligt detta material mellan de olika regionerna. Det framgår av TAB. 11, som visar fördelningen av samtliga nya tomter i respektive regioner på tre kategorier, nämligen (1) andel tomter inom 200 meter från strand, (2) andel tomter över 200 meter från strand och (3) andel tomter i planområden utan strand på grundkartan.

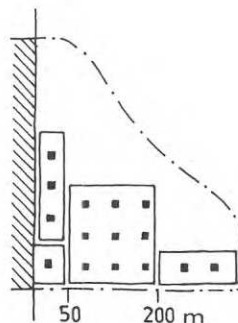
## STRANDFÖRHÅLLANDEN I PLANER AV OLIKA STORLEK



Grupp 1. 5 - 10 tomter per plan

Areal	c:a 5 ha
Tomtyta	c:a 2 ha
Antal tomter	8
Därav: strandtomter	1
< 50 m från stranden	2
50 - 200 m från stranden	5

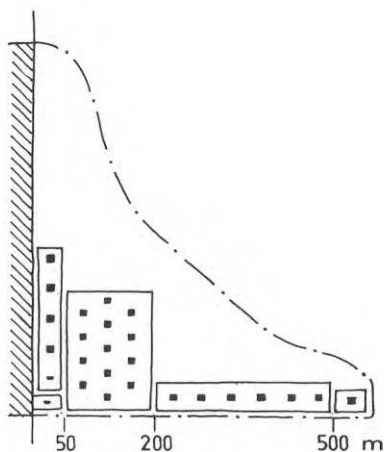
Strandlängd c:a 400 m



Grupp 2. 11 - 20 tomter per plan

Areal	c:a 9 ha
Tomtyta	c:a 4 ha
Antal tomter	15
Därav: strandtomter	1
< 50 m från stranden	2
50 - 200 m från stranden	9
200 - 500 m från stranden	2

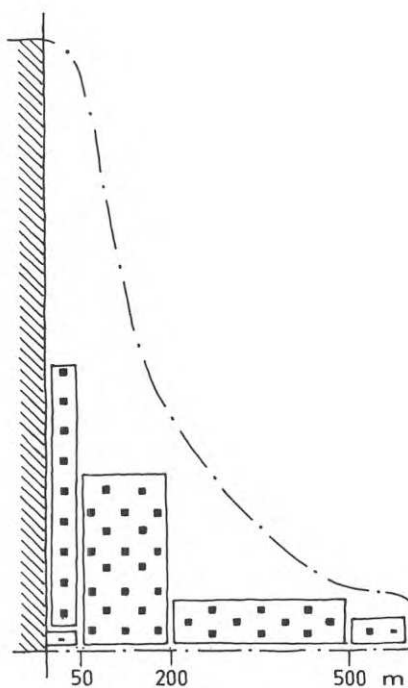
Strandlängd c:a 400 m



Grupp 3. 21 - 30 tomter per plan

Areal	c:a 15 ha
Tomtyta	c:a 5 ha
Antal tomter	25
Därav: strandtomter	1/2
< 50 m från stranden	4 1/2
50 - 200 m från stranden	13
200 - 500 m från stranden	6
> 500 m från stranden	1

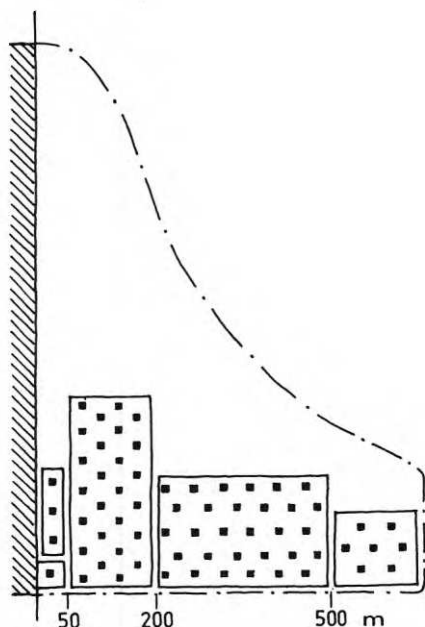
Strandlängd c:a 600 m



Grupp 4. 31 - 50 tomter per plan

Areal	c:a 22 ha
Tomtyta	c:a 8 ha
Antal tomter	41
Därav: strandtomter	1/2
< 50 m från stranden	9
50 - 200 m från stranden	20
200 - 500 m från stranden	10
> 500 m från stranden	1 1/2

Strandlängd c:a 1000 m



Grupp 5. 51 - 100 tomter per plan

Areal	c:a 32 ha
Tomtyta	c:a 12 ha
Antal tomter	67
Därav: strandtomter	1
< 50 m från stranden	3
50 - 200 m från stranden	26
200 - 500 m från stranden	80
> 500 m från stranden	7

Strandlängd c:a 900 m

Grupp 6. Över 100 tomter per plan

Areal	c:a 110 ha
Tomtyta	c:a 30 ha
Antal tomter	160
Därav: strandtomter	-
< 50 m från stranden	5
50 - 200 m från stranden	56
200 - 500 m från stranden	67
> 500 m från stranden	32

Strandlängd c:a 2500 m

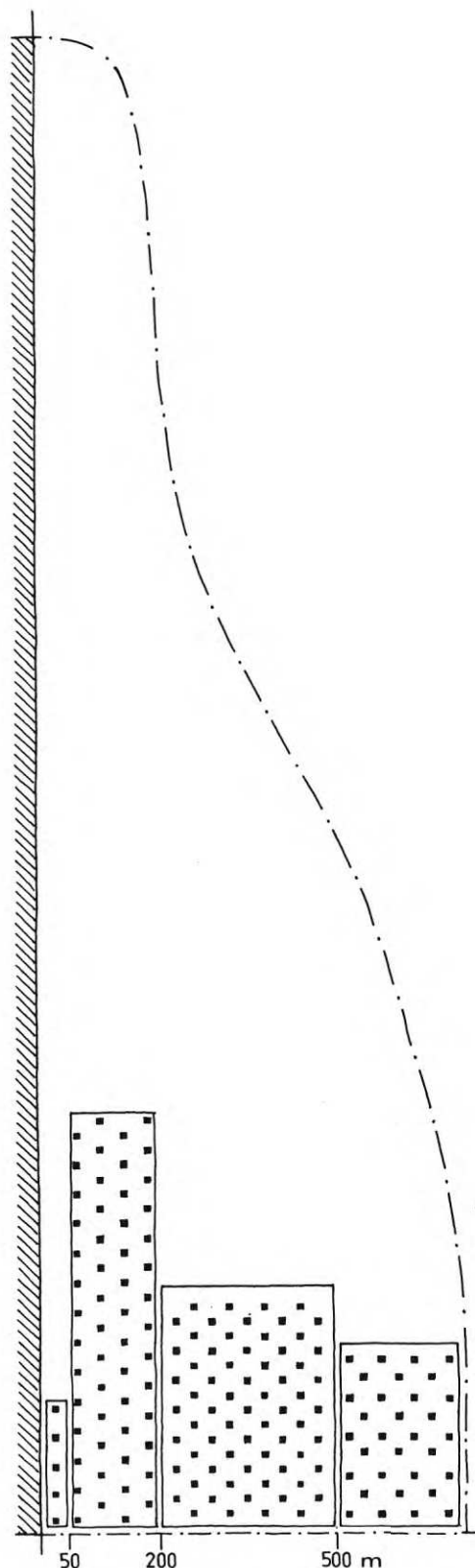


FIG. 7. Planareal, tomtmarksareal, strandlängd och tomternas avstånd till strandlinjen inom planområden i olika storleksklasser. Figurerna illustrerar medianvärden.

Area of plan, site area, length of shore and distance from plots to shore line in different categories of planning area. The figures refer to median values.

TAB. 10. Tomternas avstånd till strand i samtliga planer med strand på grundkartan.

Planstorlek antal tomter	Procentuell andel strand- tomter	Procentuell andel tomter med ett avstånd till stranden av			
		<50 m	50-200 m	200-500 m	>500 m
5 - 10	13	23	63	1	0
11 - 20	7	17	58	18	0
21 - 30	2	17	52	26	3
31 - 50	1	21	47	23	8
51 -100	2	4	35	49	10
Över 100	0	2	32	43	23
Samtliga	1	8	38	38	15

TAB. 11. Strandförhållanden i regionerna.

Region	Procentuell andel tomter			Strandlängd per ny tomt i meter
	mindre än 200 m fr. strand	mer än 200 m fr. strand	i planer utan strand på grundk.	
1. Upplandskusten	36	64	0	20
2. Östersjökusten	22	67	11	9
3. Öland och Gotland	3	9	88	1
4. Södra Västkusten	8	49	43	4
5. Norra Västkusten	27	50	23	7
6. Skånes och Hallands inland	9	2	89	1
7. Övriga Götalands inland	43	43	14	14
8. Väneren - Vättern	39	58	3	17
9. Mälaren - Hjälmaren	64	20	15	14
10. Upplands och Södermanlands inland	35	35	30	11
11. Övriga Svealands inland	46	39	15	16
12. Norrlandskusten	66	34	0	24
13. Norrlands inland (utom fjälltrakterna)	69	18	15	34
14. Dalarnas och Norrlands fjälltrakter	8	19	73	6

Andelen tomter i planområden utan strand var störst på Öland och Gotland, i Skånes och Hallands inland och i fjälltrakterna (70-90%). Vid södra Västkusten låg närmare hälften av alla nytillkommande tomter i planområden utan strand. I dessa fyra regioner var även andelen tomter inom 200 meter från strand mindre än 10 %. På Öland och Gotland var den endast 3 %.

Vid Östersjökusten och norra Västkusten var andelen tomter inom 200 meter från stranden 20-30 %, vid Upplandskusten, i Upplands och Södermanlands inland samt i Väner- och Vättern-området 30-40 % och i Götalands och Svealands inland 40-50 %. Vid Norrlandskusten, i Norrlands inland och i Mälaren-Hjälmaren-området låg den största delen av alla nytillkommande tomter inom 200 meter från vatten (60-70 %).

Vid Upplandskusten, Norrlandskusten och i Väner- och Vättern-området hade praktiskt taget samtliga planer strand på grundkartan och även innanför plangränsen.

Hur mycket strand som läggs under byggnadsplan i förhållande till antalet nya tomter belyser samma regionala skillnader i hushållningen med strandområdena (TAB. 11). I Skåne och Halland, vid södra Västkusten och på Öland och Gotland var strandlängden per tomt mindre än 5 meter. Vid Östersjökusten, norra Västkusten och i fjälltrakterna lades 5-10 meter strand under byggnadsplan för varje nytillkommande tomt. Vid Norrlandskusten och i Norrlands inland gick det däremot åt 24 respektive 34 meter strand per ny tomt. Genomsnittet för samtliga 1967 års byggnadsplaner uppgår till 11,4 meter per tomt.

Det är uppenbart att konkurrensen om marken lett till en skärpt hushållning med strandområdena i södra Sveriges tätbefolkade kustområden. Fördelningen av tomter på kortare och längre avstånd från stranden visar emellertid också ett visst samband med landskapets skogighet, vilket framgår av följande sammanställning.

Landskapstyp	Andel tomter inom 200 m från strand	Andel tomter över 200 m från strand	Andel tomter utan strand på kartan
Öppet eller svagt skogigt landskap	18 %	39 %	43 %
Måttligt till helt skogigt landskap	38 %	33 %	29 %

I det öppna landskapet håller sig bebyggelsen längre från stranden än i det skogiga landskapet. Detta förhållande kan givetvis vara en följd av vad som framhållits i det föregående, nämligen att hushållningen med strandutrymmet är strängare i södra Sverige, där kusterna är öppnare än i Norrland. Det kan emellertid också förstås på det sättet att utsikt över vatten har större betydelse för fritidstomtens attraktivitet än själva avståndet till stranden.



## TRAFIKFÖRHÅLLANDEN

För att belysa i vilken utsträckning befintliga vägar utnyttjas vid exploatering för fritidsbebyggelse noterades om tillfartsväg till planområdet enligt grundkartan fanns vid planens upprättande samt om befintligt vägsystem i större eller mindre utsträckning användes inom planområdet. Förekomsten av vägar på grundkartan, dels i hela materialet, dels i planer upprättade på jungfrulig mark framgår av följande sammanställning.

	Samtliga planer		Planer på jungfrulig mark	
	Antal	%	Antal	%
Endast tillfartsväg på grundkartan	114	48	42	57
Tillfartsväg + någon intern väg på grundkartan	63	27	15	20
I huvudsak alla vägar på grundkartan	36	15	3	4
Samtliga vägar nyanlagda	18	8	12	16
Ingen körbar väg inom planområdet	4	2	2	3
Summa	235	100	74	100

En befintlig tillfartsväg tycks vara en viktig förutsättning för att ett område skall exploateras för fritidsbebyggelse. I endast sex fall hade bebyggelse inom ett planområde påbörjats utan att någon tillfartsväg fanns, enligt vad som framgick av grundkartan. Även när plan upprättats på jungfrulig mark utnyttjades en befintlig väg i 84 % av planerna. I knappt hälften av samtliga planer och i något flera av dem som upprättats på jungfrulig mark fanns endast tillfartsväg på grundkartan, och övriga vägar måste nyanläggas inom området.

En bedömning gjordes av trafiksystemets utformning med avseende på trafiksäkerhet. Det noterades om separering av kör- och gångtrafik var konsekvent genomförd, om ansatser till trafikseparering kunde urskiljas eller om inga sådana ansatser gjorts. Det senare ansågs t.ex. vara fallet om huvudparten av bebyggelsen skildes från stranden av en avskärande körväg. Det visade sig att 16 planer hade konsekvent genomförd trafikseparering, och av dessa var 9 upprättade på jungfrulig mark. I 68 planer, varav 23 på jungfrulig mark, fanns ansatser till åtskillnad mellan kör- och gångtrafik, och i 147 planer fanns inga ansatser till trafikseparering.

Vägsystemet klassades i fyra kategorier med avseende på principerna för utformningen, nämligen säcksystem, slingor, rutnät och annat system. Gränsdragningen mellan säcksystem och slingor är något osäker. Långa vägar med tomtutsläpp har klassats som slingor, även om de inte alltid är genomgående.

Där ingen renodlad princip för vägdragningen kunnat urskiljas har vägsystemet klassats som "annat".

TAB. 12 visar planmaterialets fördelning på olika vägsystem och grad av trafikseparering. Konsekvent trafikseparering hade i 3/4 av fallen åstadkommit med korta säckvägar från en gemensam tillfartsväg utan tomtutsläpp. Tomternas motstående sida vette mot allmän plats i obruten kontakt med strand eller annat större gemensamt grönområde. I vissa fall hade gångvägar illustrerats i grönområdet. En annan princip för trafikdifferentiering var att ordna gemensam parkering utanför kvarteren och anlägga gångvägar fram till tomterna. Detta system synes vara särskilt lämpligt i klippig terräng, som skulle sargas av vägar som är framkomliga för bilar.

TAB. 12. Vägsystem och trafikseparering i samtliga planer.

Grad av trafikseparering	Antal planer med			
	säck-system	slingor	rutnät	annat system
Konsekvent genomförd trafikseparering	12	1	0	3
Ansatser till trafikseparering	19	18	1	30
Ingen trafikseparering	23	46	17	61
Summa	54	65	18	94

EXPLOATERINGSGRAD, ANDEL PLANER PÅ JUNGFRULIG  
MARK OCH FRIYTORNAS BEHANDLING I REGIONERNA

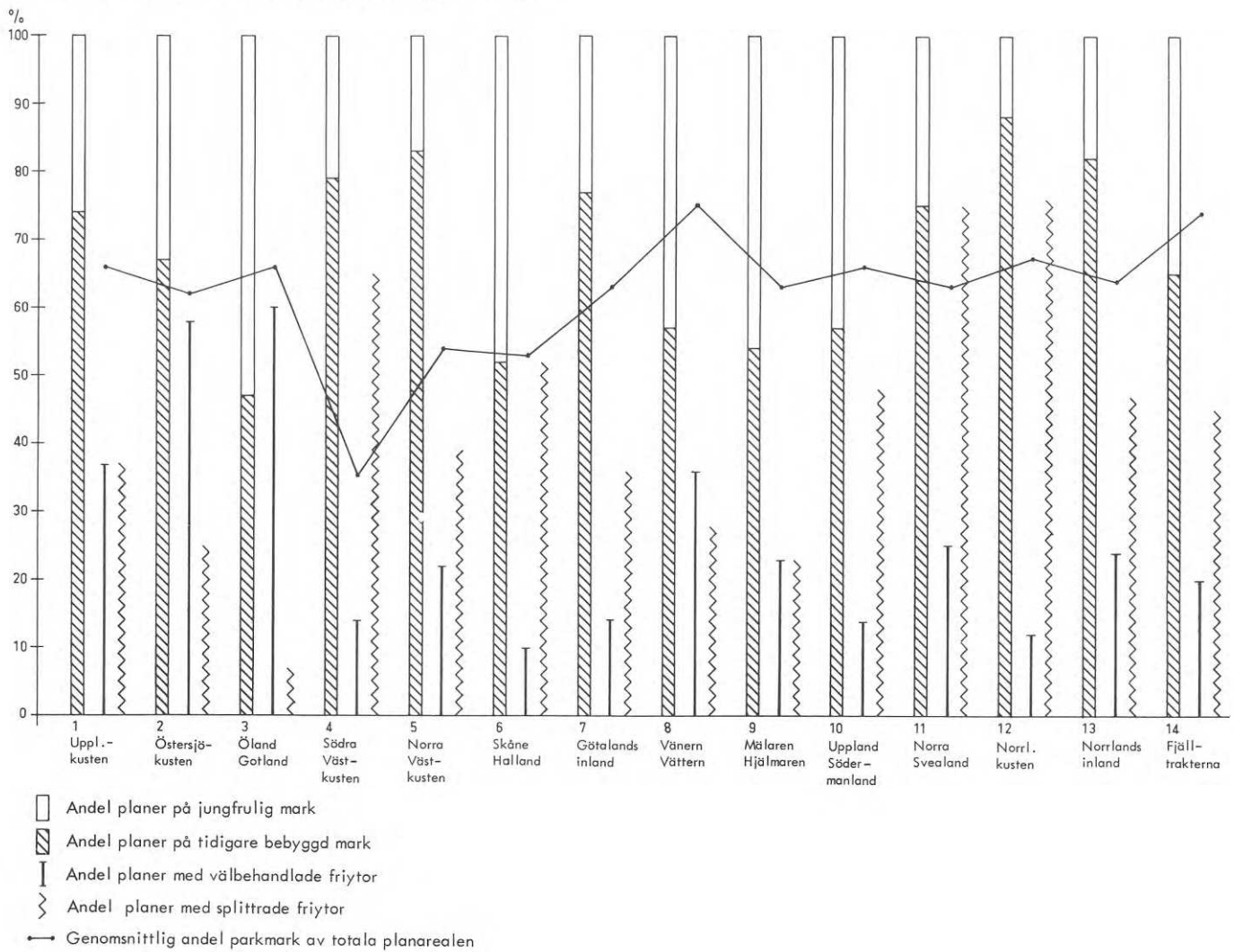


FIG. 8. Andel planer upprättade på jungfrulig respektive tidigare bebyggd mark, andel planer med välbehandlade respektive splittrade friytor samt genomsnittlig andel parkmark i planområden inom olika regioner.

Percentage of plans drawn up on virgin land and percentage drawn up on land already developed. Percentage of plans with well used free areas and percentage where free spaces are scattered. Average percentage of green space in planning areas in different regions.

## FRIYTORNAS BEHANDLING

I alla planområden med flera än fem tomter klassades friytorna i fyra kategorier, nämligen (1) samlade och välbelägna, (2) delvis välbelägna, (3) splittrade och (4) inga friytor inom planområdet.

Till den första kategorin hänfördes både planer med stora friytor i förhållande till bebyggelsen, där det uppenbarligen inte kunnat bereda planförfattaren några svårigheter att åstadkomma samlade friytor, och planer med högre exploatering där planförfattaren gjort medvetna ansträngningar att differentiera friytorna. Till gruppen med splittrade friytor hänfördes sådana planer där inga försök till differentiering och samordning av grönområden kunde urskiljas, och de övriga hänfördes till mellangruppen av planer med delvis välbelägna friytor. Planer utan nämnvärda friytor innanför plangränsen utgjorde vanligen tillägg till och ändringar av existerande bebyggelseområden.

Planmaterialet fördelade sig på de fyra kategorierna enligt följande:

1. Samlade och välbelägna friytor	58 planer	25 %
2. Delvis välbelägna friytor	64 planer	27 %
3. Splittrade friytor	102 planer	43 %
4. Inga friytor innanför plangränsen	11 planer	5 %

Behandlingen av friytorna visade sig ha ett visst samband med om bebyggelse och fastighetsbildning påbörjats före planläggningen eller ej. Av samtliga planer hade 31 % upprättats på jungfrulig mark, medan av planer med välbelägna friytor 48 % upprättats på jungfrulig mark. På motsvarande sätt hade 69 % av samtliga planer upprättats sedan bebyggelse påbörjats, och i planområden med splittrade friytor hade bebyggelse påbörjats i 78 % av fallen.

TAB. 13 visar sambandet mellan friytornas behandling och graden av exploatering. I planer med välbelägna friytor upptog tomtmarken i genomsnitt 28 % av hela planarealen och i planer med splittrade friytor i genomsnitt 44 %. Tendensen till något lägre exploatering i planer på jungfrulig mark var genomgående, både i planer med välbelägna och med splittrade friytor.

Friytornas behandling i de olika regionernas planmaterial och exploateringen i planer med välbelägna respektive splittrade friytor framgår av FIG. 8. Det bör återigen påpekas, att planmaterialet är litet och att stora förskjutningar är möjliga från det ena året till det andra. Det kan dock vara av intresse att se efter om det i detta material kan spåras något samband mellan friytornas behandling, exploateringsgrad och andelen planer upprättade på jungfrulig mark i de olika regionerna.

Regioner som hade den största andelen planer med välbelägna friytor och den lägsta med splittrade friytor var Öland och Gotland, Osternsjökusten och Vänerne-Vättern-området. I Vänerne-Vättern-om-

rådet var exploateringen genomsnittligt lägst i materialet, och andelen planer som upprättats på jungfrulig mark var något högre än genomsnittet. Östersjökusten låg nära genomsnittet både med avseende på exploatering och andel planer på jungfrulig mark. På Öland och Gotland var andelen planer, som upprättats på jungfrulig mark högst i hela materialet, och exploateringen låg något under genomsnittet. Av de sammanlagt 14 planer som hade både välbelägna friytor och genomförd trafikseparering låg sex i denna region.

Förhållandevis få planer med välbelägna friytor och många med splittrade friytor fanns i materialet från Södra Västkusten, Skånes och Hallands inland samt Norrlandskusten. Södra Västkusten hade den högsta exploateringen av alla regioner, och andelen planer som upprättats på jungfrulig mark var låg. Skånes och Hallands inland hade också hög exploatering, trots att andelen planer på jungfrulig mark låg näst högst i materialet. Norrlandskusten hade relativt måttlig exploatering men den lägsta andelen planer på jungfrulig mark.

Av de anförda exemplen att döma borde låg exploatering och tidig planläggning innebära att planerna får en högre kvalitet. Det finns emellertid också motsägande tendenser. Norra Västkusten hade t.ex. hög exploatering och få planer på jungfrulig mark, men visade inga extrema värden med avseende på planer med splittrade friytor. Mälaren-Hjälmaren-området hade många planer på jungfrulig mark och måttlig exploatering, men få planer med välbelägna friytor. I Götalands inland låg exploateringen högre i planer med välbelägna friytor än i planer med splittrade friytor. Detta tyder naturligtvis på att materialet är litet och heterogent men även på att planeringsresultatet inte uteslutande är beroende av de här studerade förutsättningarna.

TAB. 13. Exploateringsgrad i planområden med välbelägna och splittrade friytor.

Tidigare mark- användning	Planer med välbe- handlade friytor		Planer med splitt- rade friytor		Samtliga planer	
	Tomtmark	Friyta	Tomtmark	Friyta	Tomtmark	Friyta
Planområden på tidigare bebyggd mark	30 %	70 %	45 %	55 %	40 %	60 %
Planområden på jungfrulig mark	27 %	73 %	38 %	62 %	30 %	70 %
Samtliga planområden	28 %	72 %	44 %	56 %	36 %	64 %

## FRIYTOR I PLANOMRÅDEN MED KUPERAD TERRÄNG

I materialet noterades om friytor och bebyggelse fördelats med hänsyn till nivåförhållandena efter någon tydligt urskiljbar princip. I planer med kuperad terräng, som utgjorde ca 2/3 av materialet (se s. 16) noterades om (1) bebyggelsen koncentrerats till lägre, flackare partier, medan högre belägna delar lämnats fria, (2) om de högre belägna partierna bebyggts och lägre partier utgjorde grönområden, (3) om både lägre och högre partier utgjorde park och slutligen (4) om bebyggelse och frimark fördelats på annat sätt. Fördelningen i materialet blev följande:

1. Högre partier obebyggda	25 planer
2. Lägre partier obebyggda	33 planer
3. Högre och lägre partier obebyggda	25 planer
4. Annan fördelning	64 planer

Planområden med kuperad terräng och välbelägna eller delvis välbelägna friytor fördelade sig jämnt på de fyra kategorierna. I planer med splittrade friytor kunde 3/4 hänföras till kategori 4, dvs. bebyggelse och frimark var fördelad på alla nivåer. Detta framgår av TAB. 14.

Antalet planer med välbelägna friytor är för litet att delas upp på regioner eller storleksklasser. Ett allmänt intryck är dock, att i stora planområden med svagt kuperad terräng bebyggelsen hade samlats till de flackare delarna, medan skogklädda bergknallar sparats till park. I mindre planområden kunde förhållandet vara det omvända, dvs. bebyggelsen låg på kuperad skogbevuxen mark, medan den släta marken lämnats fri. En smal strandremsa nedanför en brant sluttning lämnades i allmänhet fri från bebyggelse. I fjällterräng samlades bebyggelsen på sluttningen, medan marken ovanför och nedanför lämnades obebyggd.

TAB. 14. Friytornas fördelning på nivåer i planområden med kuperad terräng.

Princip för friytornas fördelning	Antal planer med		
	samlade och välbelägna friytor	delvis välbelägna friytor	splittrade friytor
Högre partier obebyggda	6	7	12
Lägre partier obebyggda	10	13	10
Högre och lägre partier obebyggda	10	10	5
Annan fördelning	11	8	45

## PLANTYP, LÄGE OCH TIDIGARE MARKUTNYTTJANDE

För varje planområde noterades om det var en ny plan, ändring och utvidgning av gällande plan eller enbart planändring. Av samtliga planer utgjorde 87 % nya planer, medan 5 % rubricerades som ändring och utvidgning och 8 % som ändring av byggnadsplan.

En stor del av de nya planerna låg emellertid enligt grundkartan i nära anslutning till tidigare bebyggda områden och utgjorde således i realiteten utvidgningar av existerande fritidsområden, även om de inte formellt rubricerades så. Hälften av samtliga planer avsåg utvidgning eller ändring av existerande bebyggda områden.

Planområden innehållande minst 5 nya tomter indelades i tre kategorier med hänsyn till existerande bebyggelse inom planområdet. Området klassades som jungfrulig mark om endast jordbruksbebyggelse och enstaka andra fastigheter, som inte bedömdes höra till fritidsbebyggelsen, förekom. Övriga planområden bedömdes som delvis bebyggda eller i det närmaste fullbyggda. 32 % av planerna hade upprättats på jungfrulig mark, 60 % på delvis bebyggd mark och 9 % på så gott som helt färdigexploaterad mark.

Med hänsyn till planområdets läge i förhållande till existerande bebyggelseområden och markutnyttjandet vid planläggningen kunde följande fyra planläggningsfall särskiljas:

1. Nya fritidsområden på jungfrulig mark	41 planer	17 %
2. Nya fritidsområden där bebyggelse i större eller mindre utsträckning påbörjats före planläggningen	77 planer	33 %
3. Utvidgning av äldre fritidsområde över jungfrulig mark	33 planer	14 %
4. Utvidgning (eller ändring) av äldre fritidsområde över mark där bebyggelsen påbörjats före planläggningen	84 planer	36 %

Fördelningen av planläggningsfallen på planområden av olika storlek framgår av TAB. 15. De minsta planområdena med 5-10 tomter hade den största andelen utvidgningar av existerande bebyggelseområden. De större planområdena hade något oftare anknytning till befintliga områden än de medelstora. Andelen planer på jungfrulig mark var i detta material lägst i storleksgrupperna 11-20 och 51-100 tomter, medan planer med fler än 100 tomter upprättats på jungfrulig mark betydligt oftare än andra.

Regionalt fördelade sig de fyra planläggningsfallen i mycket växlande proportioner. Då små förskjutningar i materialet, när det delas upp på regioner, betyder mycket i procent, skulle ett annat års urval av planer förmodligen ge en annan bild. Med utgångspunkt från 1967 års material kan dock plansituationen i regionerna grovt karakteriseras på följande sätt. (Se TAB. 16).

TAB. 15. Planläggningsfallens fördelning på storleksklasser.

Planstorlek antal tomter	Nya områden Jungfrulig mark %	Nya områden Bebyggd mark %	Utvidgning Jungfrulig mark %	Utvidgning Bebyggd mark %
5 - 10	4	23	27	46
11 - 20	19	35	7	39
21 - 30	17	37	14	32
31 - 50	22	39	12	27
51 - 100	14	32	10	44
över 100	25	25	22	28
Samtl. planer > 5 tomter	17	33	14	36

TAB. 16. Planläggningsfallens fördelning på regioner.

Region	Nya områden Jungfrulig mark %	Nya områden Bebyggd mark %	Utvidgning Jungfrulig mark %	Utvidgning Bebyggd mark %
<u>Grupp I</u>				
Upplandskusten	10	16	16	58
Östersjökusten	16	17	17	50
Södra Västkusten	7	7	14	72
Norra Västkusten	6	22	11	61
Hela gruppen	10	16	14	60
<u>Grupp II</u>				
Öland och Gotland	20	20	33	27
Skånes och Hallands inland	29	19	19	33
Mälaren - Hjälmaren	8	31	38	23
Upplands och Söder- manlands inland	19	38	24	19
Fjälltrakterna	15	20	20	45
Hela gruppen	19	25,5	25,5	30
<u>Grupp III</u>				
Götalands inland	23	45	0	32
Vänern-Vättern	36	50	7	7
Norra Svealands inland	25	58	0	17
Norrlandskusten	12	65	0	23
Norrlands inland	18	53	0	29
Hela gruppen	22	54	1	23



I grupp I är det förhållandevis vanligt att planer upprättas för mark i anslutning till redan existerande fritidsområden och att bebyggelsen påbörjats före planläggningen.

I grupp II är det ungefär lika vanligt att det öppnas nya fritidsområden som att gamla områden utvidgas. Det är något vanligare än genomsnittet att planområdet utgör jungfrulig mark.

I grupp III är det vanligt att planer upprättas för nya fritidsområden utan anknytning till äldre fritidsbebyggelse och att bebyggelsen inom planområdena påbörjats före planläggningen.

De tätbefolkade regionernas kustområden är sedan länge exploaterade för fritidsbebyggelse. En stor del av planläggningsverksamheten är inriktad på att ordna upp förhållandena i den existerande bebyggelsen.

De tätbefolkade regionernas inland och delar av fjälltrakterna har börjat exploateras senare än kustområdena. Planläggningen tycks i något större utsträckning ha "hunnit ifatt" bebyggelsen, och utvidgning och nyexploatering kan ske över jungfrulig mark.

I de nordligare och mera glesbefolkade regionerna finns det fortfarande gott om jungfrulig mark. Det tycks vara vanligare här än i sydsvenska kustområden och storstadsregioner att exploateringen av ett fritidsområde påbörjas som glesbebyggelse och att planläggning sker i efterhand.

## PLANFÖRFATTARE

För varje plan noterades om planförfattaren var arkitekt eller lantmätare och om han arbetade inom ett större konsultföretag eller ensam - vanligen i egenskap av distriktslantmätare eller stadsarkitekt. Fördelningen blev följande:

	Lantmätare	Arkitekt	Lantmätare och arkitekt
Inom konsultföretag	16 planer	43 planer	10 planer
Utanför konsultföretag	108 planer	52 planer	6 planer

Sammanlagt hade 69 planer eller 29 % upprättats av konsultföretag. Av planförfattare utanför konsultföretagen utgjorde lantmätarna den största gruppen.

Marknadsandelen för konsultföretagen varierade i omfattning mellan regionerna enligt följande:

## Konsultföretagens andel

mindre än 10 %	Mälaren-Hjälmaren-området, Norra Svealands inland och Norrlandskusten
10-20 %	Västkusten, Vänern-Vättern- området, Norrlands inland och fjälltrakter
40-60 %	Upplandskusten, Östersjökusten, Upplands, Södermanlands, Skånes och övriga Götalands inland
över 80 %	Öland och Gotland

I 1967 års planproduktion hade således konsultföretagen sin största marknad i östra och södra Sverige, medan fritidsbebyggelseplanerna i västra och norra Sverige utarbetats av lokalt verksamma lantmätare eller arkitekter.

Av konsultföretagens planer svarade Kommunernas Konsultbyrå för hälften. Bland de övriga märks Enskilda lantmäteribyrå, Orrje & Co., Eglers och VBB.

## SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Planmaterialet uppvisar stora och tydliga regionala skillnader i behandlingen av fritidsbebyggelsen. Dessa skillnader kan till stor del förklaras av skillnader i landskapstyp och framför allt i befolkningstäthet och markutrymme för fritidsbebyggelse jämfört med efterfrågan på tomter.

Inom regionerna och mellan planer i samma storleksgrupp är dock skillnaderna, särskilt ifråga om markåtgång, större än vad som kan förklaras av skillnader i landskapstyp, kvalitetsskillnader eller särskilda önskemål ifråga om bebyggelsens egenskaper. En lägre exploatering tycks visserligen genomsnittligt innebära något större möjligheter att åstadkomma välbelägna friytor innanför plangränsen, men de i detta avseende bästa planerna har ändå ofta en högre exploatering än många planer med splittrade och dåligt utnyttjade friytor.

De minsta planområdena är förhållandevis rymligast. De största planområdena är totalt sett rymligare än de mellanstora planerna, och de har även i större utsträckning tillgång till gemensamhetsanläggningar. De mellanstora planerna, som utgör huvudparten av planmaterialet, har mindre rymlighet än de minsta planerna utan kompenserande tillgång till gemensamhetsanläggningar.

En tydlig skillnad i plankvalitet uppträder beroende på när planläggningen sker. Om fastighetsbildning och bebyggelse påbörjats före planläggningen, blir kvaliteten med avseende på rymlighet, friytornas behandling och trafiksystemets utformning lägre än om planläggningen sker innan någon bebyggelse kommit till stånd. Detta torde gälla i än högre grad om planläggning kan ske innan bestämda önskemål om bebyggelse i vissa, ofta ömtåliga lägen uttalats.

I stora delar av inlandet och i norra Sverige torde behovet av fritidshus till övervägande del kunna tillgodoses i form av glesbebyggelse. Glesbebyggelsens fördelar ligger i rymligheten kring det egna huset, möjligheten att utnyttja det befintliga byggnadsbeståndet och anpassa nybebyggelsen till kulturlandskapet. Den utbredda motviljan mot glesbebyggelse hos planmyndigheterna kan förklaras av att krav på planläggning saknas. Det innebär att glesbebyggelse inte kan förhindras i synnerligen olämpliga lägen. Ett enda hus kan helt spoliära en känslig landskapsbild eller göra intrång i ett värdefullt naturområde. För att glesbebyggelsens fördelar skall kunna utnyttjas måste dess avarter kunna stävjas, vilket betyder att den måste planläggas. En ändamålsenlig form för glesbebyggelseplanering är ett angeläget komplement till övriga planformer. Initiativ i denna riktning har tagits bl.a. av lantmäteristyrelsen, planverket och naturvårdsverket i en gemensam skrivelse till civilministern i mars 1970.

Om ett planinstitut för glesbebyggelse kommer till stånd, bör kraven på plankvalitet, när det gäller den täta fritidsbebyggelsen, kunna skärpas avsevärt. Denna planering bör på samma sätt som helårsbebyggelsen föregås av översiktlig planläggning i flera steg och ske i lämpligt avgränsade enheter. Den täta fritids-

bebyggelsen bör, om planläggning och förvaltning sker i bättre organiserade former, kunna ge underlag för gemensamma anordningar för hygien och trevnad i betydligt större omfattning än för närvarande.

Ser man till de fysiska förutsättningarna borde det finnas särskilt goda möjligheter att åstadkomma tilltalande bebyggelsemiljöer just i fritidsområden. Markområdet kan väljas med särskild hänsyn till naturskönhet, och planeringens syfte borde vara att så långt möjligt utnyttja förutsättningarna för ett fint samspel mellan hus, terräng och växtlighet. I valet av bygghusetyp och byggnadssätt ges betydligt större frihet att följa terrängens anvisningar än vad fallet är i den reguljära samhällsbebyggelsen. Slutligen är de verksamheter man planerar för helt igenom lustbetonade - bad och båtturer, promenader och skidutflykter, lek i fri terräng och självvalt skapande arbete med hus och trädgård.

Att dessa förutsättningar inte tas till vara bättre än vad som sker kan till en del förklaras av den korta plantraditionen. Tät fritidsbebyggelse är en relativt ny företeelse, och det är ont om inspirerande förebilder. De goda exempel som finns visar emellertid, att omsorgsfull planering av ett lämpligt avgränsat planområde kan ge goda resultat.



## PLANEXEMPEL

De följande sex planexemplen är hämtade från Stockholms skärgård, Öland, Skånes ostkust, Bohuslän, Ångermanland och Dalarnas fjälltrakter. De gör inte anspråk på att vara idealplaner men kan anses tillhöra den bästa delen av 1967 års planproduktion. De representerar olika former av tät fritidsbebyggelse anpassade till karakteristiskt olika landskapstyper.

## EXAMPLES OF PLANS

The following six examples are plans for the Stockholm Archipelago, Öland, the East coast of Skåne, Bohuslän, Ångermanland and the mountain areas of Dalecarlia. While not claiming to be ideal these plans can nevertheless be regarded as some of the best examples of the plans from 1967. They represent different forms of dense vacation development adapted to widely differing types of terrain.

Fritidsområdet Älgeby, Össeby kommun, Stockholms län

Planförfattare: arkitekt SAR Björn Cederström

Planområdet innehåller 217 nya tomter på jungfrulig mark och ett befintligt brukningscentrum. Arealen är ca 160 ha varav ca 46 ha tomtmark. Tomterna har i genomsnitt en yta av drygt 2 000 m<sup>2</sup>. Trafiksystemet är odifferentierat.

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett tidigare exploaterat fritidsområde. Landskapet är småbrutet och består omväxlande av barrskog, åker- och hagmarker. De öppna markerna och de mer kuperade skogspartierna har utlagts till park. Genom avtal med en s.k. "fritidsbonde" har garantier skapats för att landskapet även i fortsättningen skall hållas öppet genom odling och kreatursbete.

Stränderna har lämnats fria från bebyggelse till en bredd av ca 100 m men ingår i planområdet. Bryggor med anslutande byggnader för bastubad är avsedda att uppföras på tre ställen inom planområdet.

Vacation development at Älgeby, Rural District of Össeby in the County of Stockholm

The plan is the work of Björn Cederström, architect

The area covered by the plan contains 217 new plots on virgin land and an old farmhouse. The area covers some 160 hectares of which about 46 have been set aside as site area. The average size of the plots is a little over 2000 m<sup>2</sup>. The traffic system shown on the plan is not segregated.

This area is adjacent to an already developed area of vacation houses. The terrain is slightly undulating and consists of alternating areas of coniferous trees, arable land and wooded pasture. The open spaces and the more undulating sections of the woods have been set aside as green space and by means of an agreement with a "vacation farmer" guarantees have been obtained that the land will continue to be kept open through cultivation and pasturing animals.

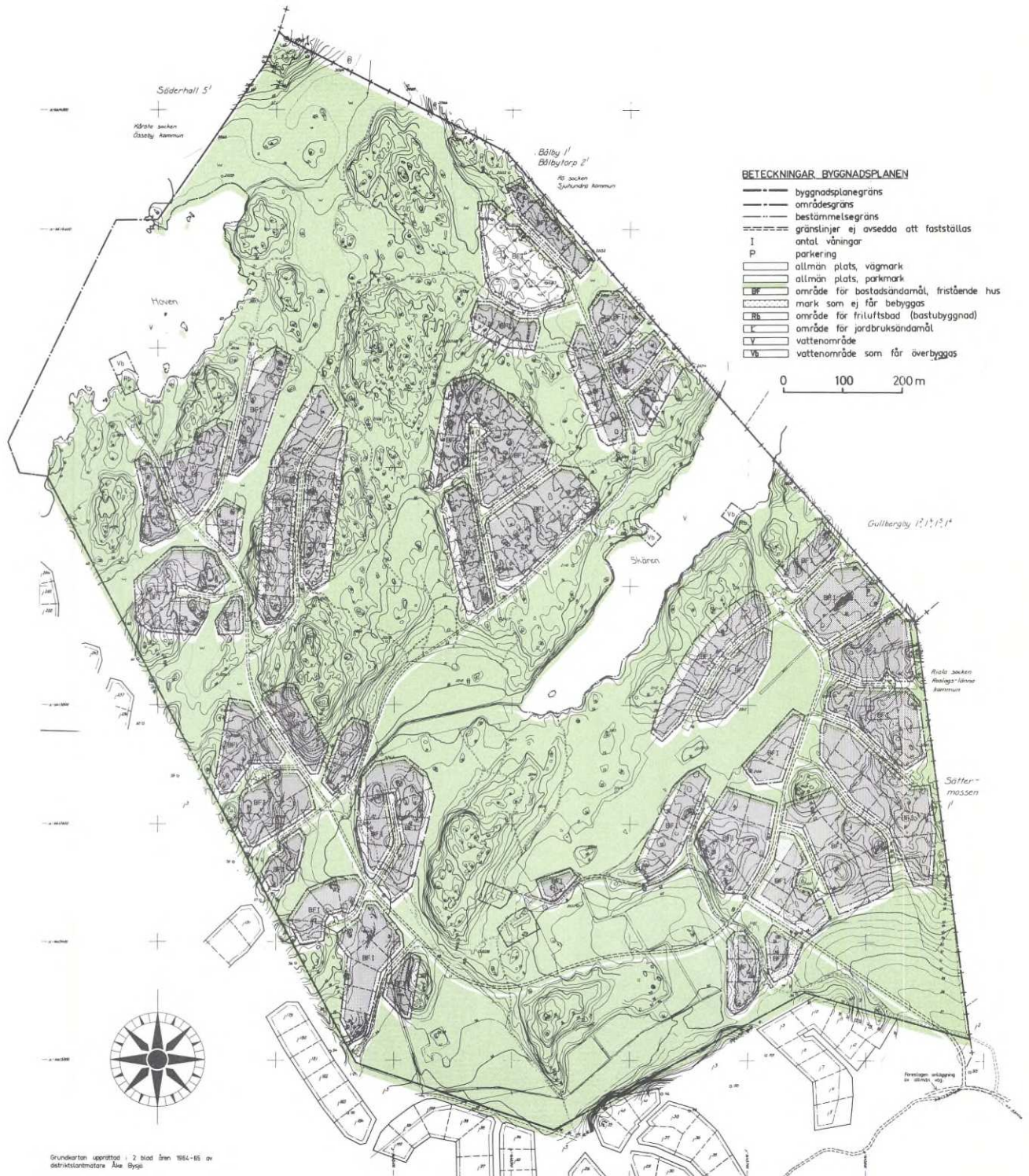
The shores have been kept free of development to within 100 m but are included in the planning area. Jetties and adjacent facilities for sauna steam baths will be constructed at three or four points in the area.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÅN FÖR

**ÄLGEBY**

OMFATTANDE FASTIGHETEN EKSKOGEN 1:2  
 I ÖSSEBY-GARNS SÖCKEN, ÖSSEBY KOMMUN  
 AV STOCKHOLMS LÄN  
 UPPRÄTTAT ÅR 1966 AV

BJÖRN CEDERSTRÖM ARKITEKT SAR





Fritidsområdet Tveta, Torslunda kommun, Kalmar län

Planförfattare: arkitekt SAR Sven Boysen och ingenjör B. Söllscher, Kommunernas Konsultbyrå

Planområdet omfattar ca 270 tomter på jungfrulig mark. Arealen är ca 150 ha varav ca 30 ha tomtmark. Tomterna har en yta av 900-1 200 m<sup>2</sup>.

Planområdet delas mitt itu av en allmän väg, och läge för en planskild korsning för gångtrafiken har anvisats vid sommarbutik i centrum. Enligt planen förutsattes att framkörning med bil skall kunna ske till varje tomt. Tomternas motstående sida vetter mot parkstråk som mynnar i större gemensamma grönområden.

Terrängen är flack och markkaraktären skiftande med öppna åkrar i de norra och västra delarna, skogsterräng med lövskog i de östra och omväxlande barrskog och öppen mark i de södra. Husgrupperna är väl sammanhållna, och varje grupp om ca 20 hus har tillgång dels till en mindre kringbyggd park dels till större grönområden mellan husgrupperna. De större parkområdena innehåller bl.a. bollplaner, tennisbanor och bassängbad.

Bebyggelsetätheten förutsätter gemensamma hygienanordningar. Vattenfrågan löses genom vattentäkt väster om planområdet, avlopp skall anslutas till Färjestadens ledningsnät och renhållning sker genom kommunens entreprenör.

Vacation development at Tveta, Torslunda Rural District, County of Kalmar

The plan is the work of Sven Boysen, architect, and B Söllscher, engineer, of Kommunernas Konsultbyrå.

The plan contains some 270 plots on virgin land and covers some 150 hectares of which about 30 are set aside as site area. The size of the plots varies from 900 to 1200 m<sup>2</sup>.

The area is dissected into two halves by a public road and a location for separate crossing route for pedestrians has been indicated in the vicinity of the summer general store in the centre. According to the plan it is assumed that all plots are to be accessible by car from one side while the other side faces on to a strip of green space which subsequently opens out into a large green belt for common use.

The terrain is flat and varies in character between open fields in the northern and western parts and deciduous woods in the East with a mixture of coniferous woods and open ground to the South. The houses are well grouped and each group of some 20 houses has both access to a small enclosed park and to large green spaces between the groups of houses. The larger green spaces also have pitches for ball games, tennis courts and swimming pools.

The density of the development permits common services (sewerage, water supply, refuse collection etc.). The problem of water supply will be solved by using a source of water to the West of the area. Drains will be connected up to the Färjestaden sewerage network and refuse collection will be in the charge of the local refuse collecting firm.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR DEL AV FAST TVETA 1<sup>1</sup> SAMT TVETATÄKTEN 1<sup>1</sup> OCH ÄPPLERUM 1<sup>1</sup>  
 TORSLUNDA KOMMUN, KALMAR LÄN

KALMAR DEN 22 MARS 1967  
 KOMMUNERNAS KONSULTBYRÅ-LBF

*Stilleker*  
 SÖLLERÖ  
 ING.

GRUNDLÖSNING UPPRITTAD ÅREN 1965-1967 AV KONSTRUKTÖRS FIRMOR  
 STILLESKER, SÖLLERÖ, TORSLUNDA, KALMAR LÄN



Fritidsområde i Yngsjö, Åhus köping, Kristianstad län

Planförfattare: arkitekt SAR Johan Mogensen, Kommunernas  
Konsultbyrå

Planområdet innehåller ca 200 nya tomter och ett tiotal bebyggda fastigheter utmed den samfällda vägen i planområdets västligaste del. Arealen är ca 70 ha varav ca 30 ha tomtmark. Tomtstorleken är i allmänhet ca 1 200 m<sup>2</sup>.

Den samfällda vägen i väster utgör huvudtrafikled för fritidsbebyggelsen utmed detta kustavsnitt. Denna och den centrala matarvägen ner till stranden har belagts med utfartsförbud. Trafiken till husgrupperna sker på säckvägar med intilliggande parkeringsutrymmen. Normalt skall framkörning inte ske till husen. Huvudgångstråk mellan kvarteren leder fram till större samlade parkområden innanför stranden. Själva strandområdet utgör samfällighet och ingår inte i byggnadsplanen. Det är belagt med strandskyddsförordnande enligt naturvårdslagen.

Planen utgör exempel på tät, strikt grupperad bebyggelse, motiverad i ett flackt kustlandskap, där kraven måste ställas högt på markutnyttjandet. Särskilda hustyper med vissa variationsmöjligheter har projekterats för området. I planbeskrivningen betonas samstämmighet ifråga om material och form för de enskilda husen. Bebyggelsens täthet ställer också krav på gemensamma sanitära anläggningar.

Vacation development at Yngsjö, Urban District of Åhus, County of Kristianstad

The plan is the work of Johan Mogensen, architect, Kommunernas Konsultbyrå.

The plan contains some 200 new plots and about ten properties already developed along a common road in the westernmost part of the area. It covers some 70 hectares of which about 30 have been set aside as site area. The usual size of plots is around 1200 m<sup>2</sup>.

The common road in the West constitutes the main route for vacation development along this stretch of coast. It is now prohibited to have drives up to properties along this road and along the main access road down to the beach. Traffic destined for the houses is diverted to cul-de-sacs and adjacent parking facilities. Normally cars may not be allowed to drive right up to the houses. The main pedestrian route between the groups of houses leads to large areas of green space near to the shore. The beach itself is collectively owned and is not included within the boundaries of the building plan. It is protected in accordance with the Nature Conservancy Act.

The plan is an example of dense, carefully grouped development motivated by the flat coastal terrain where land must be utilized with economy. Special types of houses offering scope for certain variations have been designed for the area. The specification of the plan emphasizes uniformity with regard to the material and the shape of the individual houses. The density of the development also calls for common sanitary services.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÅN FÖR  
YNGSJÖ 3<sup>46</sup>, 5<sup>33</sup>, 13<sup>28</sup>, 8<sup>8</sup>, 10<sup>12</sup>, 228<sup>1</sup> M.FL. FASTIGHETER  
I ÅHUS KÖPING, KRISTIANSTADS LÄN.

UPPRÄTTAT AV KOMMUNERNAS KONSULTBYRÅ · LBF  
KRISTIANSTAD I JUNI 1966.

REVIDERAT I AUGUSTI 1966

JOHAN MOGENSEN  
Arkitekt SAR



Fritidsområde inom Hövik, Tjörns kommun, Göteborgs och Bohus län

Planförfattare: arkitekt SAR Lennart Olauson och arkitekt  
Bo Bengtzelius

Planområdet omfattar 34 tomter och en tidigare bebyggd strandtomt. Arealen är ca 14 ha varav ca 5 ha tomtmark. Tomterna har i genomsnitt en yta av något mindre än 1 500 m<sup>2</sup>.

Planen ansluter till den äldre fritidsbebyggelsen inom detta område, som är av traditionell typ med friliggande hus på egna tomter. Trafiksystemet baseras på att varje tomt skall kunna nås med bil.

Vid planläggningen har man så långt möjligt sökt bevara landskapsbilden och undvika silhuettverkan av bebyggelsen. Husen ligger gömda i de flackare skogbevuxna partierna, medan den kala klippiga terrängen lämnats fri. För att trygga tillgången till stranden även för dem som bor utanför detta område har en 50-100 m bred, till största delen skogbevuxen strandremsa och den öppna sluttningen ovanför båthamnen lämnats utanför plangränsen för att i stället ingå i strandskyddsområdet.

Vacation development at Hövik, Rural District of Tjörn, County of Gothenburg and Bohus

The plan is the work of architects Lennart Olsson and Bo Bengtzelius.

The plan contains 34 new plots and an already developed water-side plot. It covers some 14 hectares of which about 5 have been set aside as site area. The average size of the plots is somewhat less than 1500 m<sup>2</sup>.

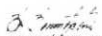
The planned area is situated adjacent to older vacation development of the traditional type with detached houses in their own grounds. The traffic system is based on the principle that each plot should be accessible by car.

An effort was made in planning the area to preserve as far as possible the original appearance of the countryside and to avoid building houses so that their silhouettes distort the skyline. The houses are tucked away in the more level parts of the wooded areas while the parts consisting of bare cliffs and rocks have been left free. A 50-100 metre wide and largely wooded strip of shoreline plus the open slope above the marina has been left outside the boundaries of the plan in order to ensure access to the beach even for persons living outside the area. This strip has instead been included in the protected beach area.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÅN  
FÖR FRITIDSOMRÅDE INOM  
**HÖVIK 3<sup>3</sup>, 3<sup>4</sup>** UTMARKSSKIFTE M. FL. FASTIGH.  
I VALLA SOCKEN, TJÖRNS KOMMUN  
I GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

GÖTEBORG I JULI 1966

  
LENNART OLAFSSON  
ARKITEKT SÄR

  
BO BENÖTZELIUS  
ARKITEKT

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD ÅREN 1965-1966 AV LANTMÄTARE E. GUNTERBERG,  
ALLMÄNNA INGENJÖRSBYRÅN AB, GÖTEBORG.

FASTIGHETSREDOVISNINGEN HÄNFÖR 516 TILL DEN 22 FEBRUARI 1966.

0 50 100 150 200 m



### BETECKNINGAR

#### GRUNDKARTA

- Fastighetegräns
- Stenmur
- - - Väg
- - - Gångstig
- Dike
- Åkerkant
- Bergkontur
- Strandlinje
- Höjdnurvor med 1 m ekvidistans
- ☒ Bönings- resp. uthus
- 2 Samfällighet
- 3<sup>3</sup> Fastighetsreg.-beteckning
- Ⓜ Fornlämning

#### BYGGNADSPÅN

- Byggnadsplanegräns
- Områdesgräns
- Bestämmelsegräns
- - - Illustrationslinjer ej avsedda att fastställas
- Gångväg
- Allmän plats, väg
- Allmän plats, park
- Bf Område för bostadsändamål
- Mark som icke får byggas
- u Mark tillgänglig för underjordiska ledningar
- ▨ Föreslaget byggnadsläge

Fritidsområde inom Viksjö, Säbrå kommun, Västernorrlands län

Planförfattare: arkitekterna SAR Bengt Lekhammar och  
Birgit Lundeberg

Planområdet innehåller 15 fritidshus i form av gruppbebyggelse. Arealen är ca 9 ha varav ca 4 ha tomtmark. Parkering har anordnats utanför bebyggelsen och gångvägar markerats mellan parkeringsplatserna och husen.

Byggnaderna ligger tätt grupperade på en västersluttning och förskjutna i förhållande till varandra så att varje hus får utsikt i flera riktningar. Med enkla kompletteringar i form av plank och vegetation bör denna gruppering också kunna ge lä för nordliga vindar.

Fritidsbyn utgör en del av en större anläggning med anordningar för vintersport och camping. Bland övriga gemensamhetsanläggningar märks ett reningsverk.

Vacation development in Viksjö, Rural District of Säbrå, County of Västernorrland

The plan is the work of architects Bengt Lekhammar and Birgit Lundeberg.

The plan contains 15 vacation houses built as a group. It covers some 9 hectares of which about 4 have been set aside as site area. Parking facilities have been provided outside the development area and pedestrian ways have been marked between the parking grounds and the houses.

The houses are closely grouped on a west-facing slope and are staggered so that each house is given a view in several directions. Simple additions in the form of fences and vegetation should also protect this group from northerly winds.

The holiday village is part of a larger development with facilities for winter sports and camping. Among the various common amenities is a sewage purification plant.

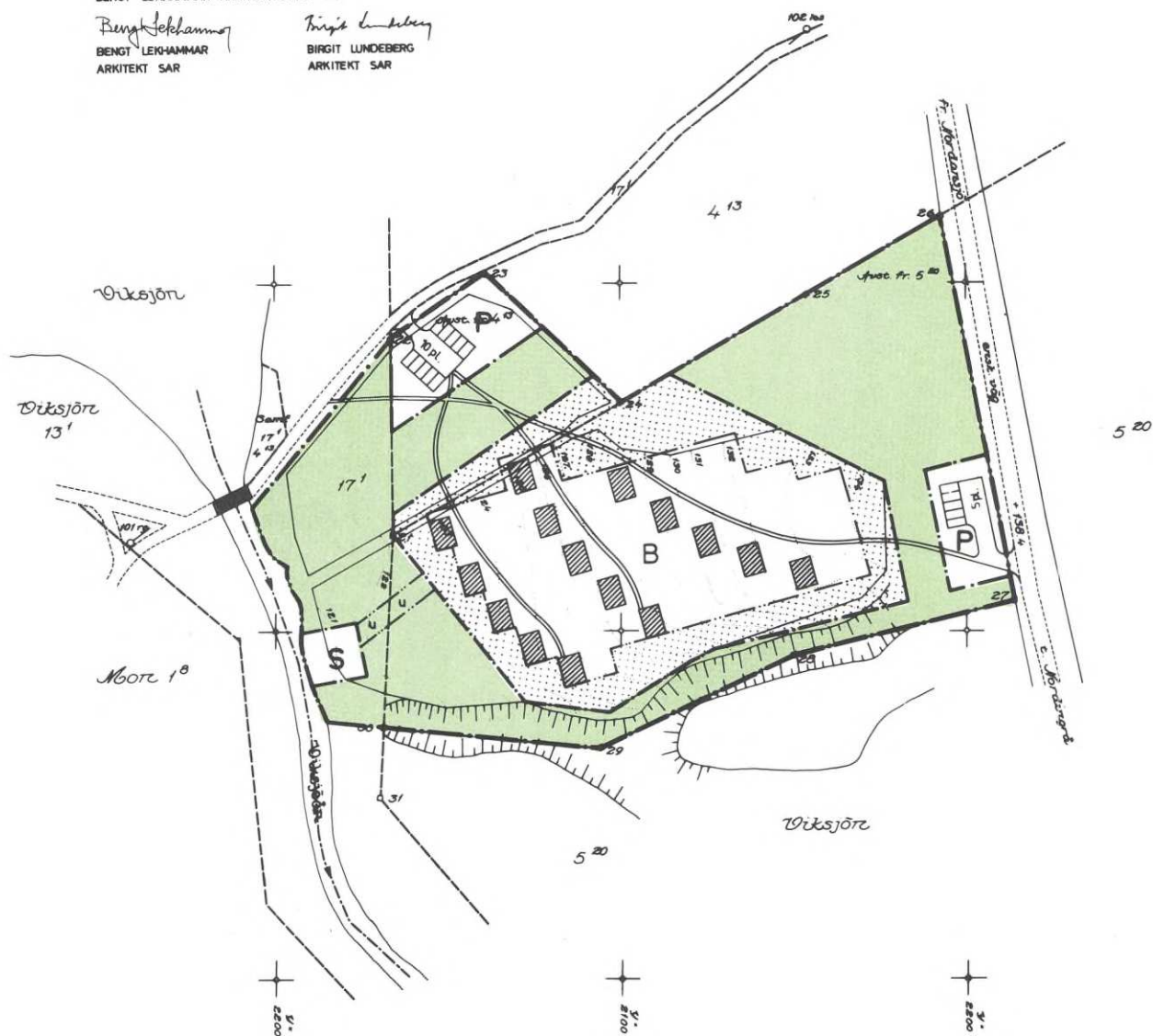
FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÄN FÖR FRITIDS-  
ÄNDAMÅL FÖR OMRÅDE AVSTYCKAT FRÅN  
VIKSJÖ 5<sup>20</sup> OCH 4<sup>13</sup>  
I SÄBRÅ KOMMUN

UPPRÄTTAT ÅR 1967

BENGT LEKHAMMAR ARKITEKTONOR AB

*Bengt Lekhammar*  
BENGT LEKHAMMAR  
ARKITEKT SAR

*Birgit Lundberg*  
BIRGIT LUNDEBERG  
ARKITEKT SAR



BETECKNINGAR

Byggnadsplanekarta

Gränsbeteckningar:

- · — · — Byggnadsplanegräns
- · — · — Väg-, byggnadsmarks- och annan områdesgräns
- — — — Gränslinjer ej avsedda att fastställas

Områdesbeteckningar:

Allmän plats:

- Park eller plantering

Byggnadsmark:

- B Område för bostadsändamål, fritidsbebyggelse

Specialområden

- P Område för parkeringsändamål
- S Område för reningsanläggning

Övriga beteckningar

- Mark som icke får byggas
- u Område för underjordiska ledningar.
- Föreslagen husplacering





Fritidsområde i Idre kronopark, Idre kommun, Kopparbergs län

Planförfattare: arkitekt SAR Lars Hellman, Orrje & Co.

Byggnadsplanen är utformad som s.k. elastisk plan med nio stor-  
kvarter, som tillsammans rymmer högst ca 400 semesterstugor  
och en hotellanläggning. Arealen är ca 170 ha varav ca 35 ha  
tomtmark. Varje hus får i genomsnitt 800-900 m<sup>2</sup> tomtmark. Den  
täta grupperingen förutsätter gemensamma sanitära anläggningar.

Fritidsområdet är beläget på Gränjesvålen sluttning mot väst-  
sydväst. En matarväg slingrar sig uppför den branta sluttningen  
med stickvägar in i kvarteren. Parkeringsplatser anlägges utan-  
för husgrupperna.

Bland gemensamma anläggningar märks utöver hotellet två skid-  
liftar, slalombacke och hoppbacke, rodelbana, skridsko- och  
curlingbanor samt butik. Vintertid anordnas bl.a. skid- och  
friluftsskola och sommartid skall möjlighet finnas för fiske,  
kanotturer och lägerskola. Avsikten har varit att skapa ett  
centrum för friluftsliv året om. Förvaltare är stiftelsen Idre  
friluftsanläggningar med kommunen och Skid- och Friluftsfrem-  
jandet som intressenter.

Vacation development in Idre State Forest, Rural District of  
Idre, County of Kopparberg

The plan is the work of Lars Hellman, architect, Orrje & Co.

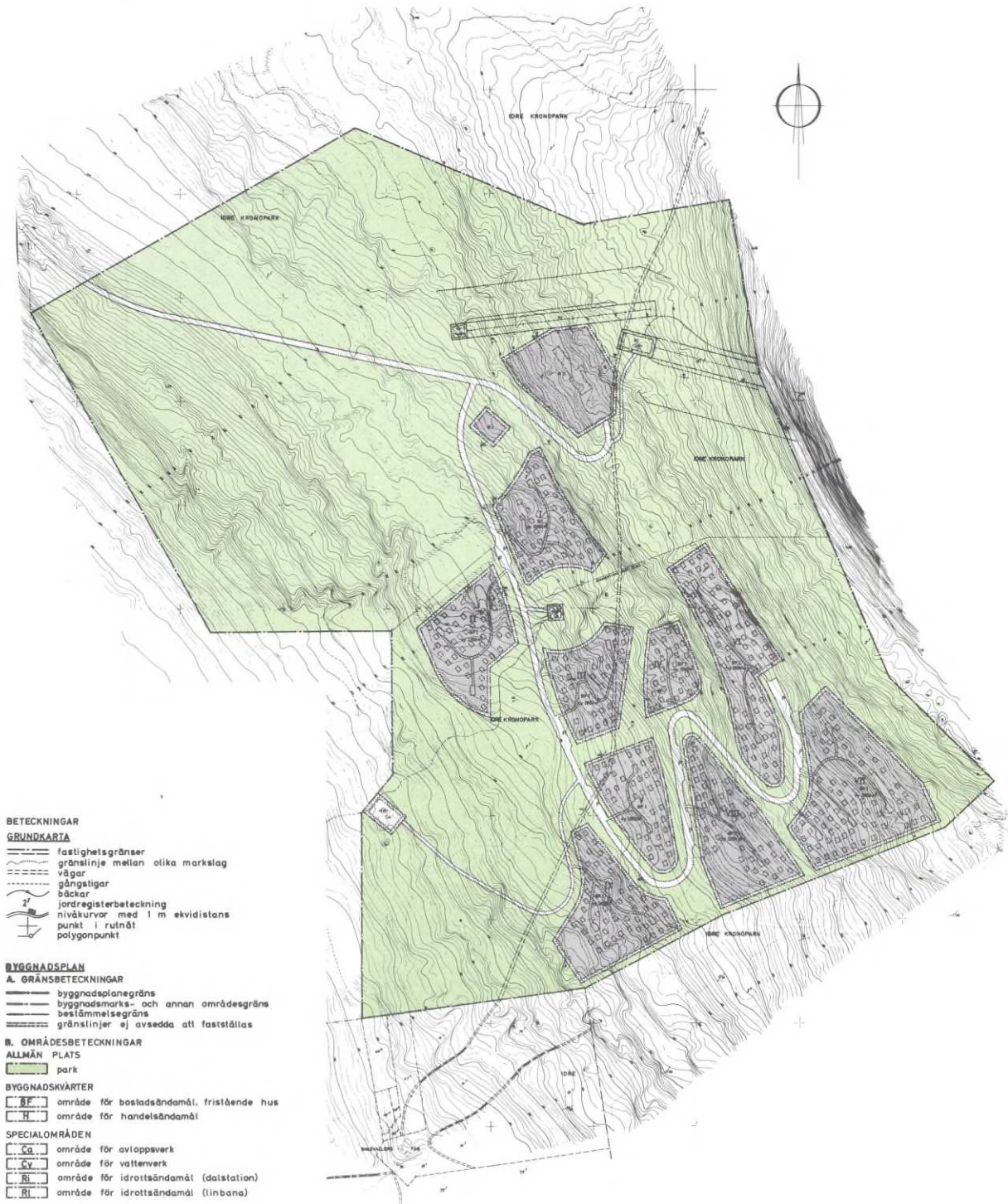
The building plan has a flexible layout and contains nine large  
blocks of site area which together provide room for a maximum  
of around 400 vacation houses plus a hotel. It covers some 170  
hectares of which about 35 have been set aside as site area, an  
average of 800-900 m<sup>2</sup> of ground being allowed for each house.  
The close grouping calls for common sanitary services.

The area is situated on the slopes of Gränjesvålen and faces in  
a westsouthwesterly direction. An access road winds up the steep  
hill with branch roads turning off into the different groups of  
houses. Parking facilities are located outside the groups of  
houses.

Among the common amenities there are in addition to the hotel  
two ski-lifts, a slalom slope and ski jump, bobsleigh run,  
skating and curling rinks and a shop. In winter there is a  
winter sports school and in summer there will be facilities for  
fishing, canoeing and summer camp. The idea is to create a year-  
round centre for open air life. The facilities are managed by  
the Idre Open Air Trust, the municipality and the Society for  
the Promotion of Ski Sport and Open Air Life having holdings.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÄN FÖR DEL AV  
**IDRE KRONOPARK 2<sup>1</sup>**  
 I IDRE SOCKEN OCH KOMMUN, KOPPARBERGS LÄN

FÖRSLAGET UPPRÄTTAT I DECEMBER 1965 AV  
 ORRJE & CO AB, FALUN  
*Carl Otto Hellman*  
 CARL-OTTO HELLMAN  
 ARKITEKT SÄR



**BETECKNINGAR**

**GRUNDKARTA**

- fastighetsgränser
- gränslinje mellan olika markslag
- - - vägar
- - - gångstigar
- ~ ~ ~ bäckar
- ~ ~ ~ jordregisterbeteckning
- nivåkurvor med 1 m ekvidistans
- punkt i rutnät
- polygonpunkt

**BYGGNADSPÄN**

**A. GRÄNSBETECKNINGAR**

- byggnadsplane gräns
- byggnadsmarks- och annan områdesgräns
- bestämmelsegräns
- gränslinjer ej avsedda att fastställas

**B. OMRÅDESBETECKNINGAR**

**ALLMÄN PLATS**

- park

**BYGGNADSKVÄRTER**

- område för bostadsändamål, fristående hus
- område för handelsändamål

**SPECIALOMRÅDEN**

- område för avloppsvärk
- område för vattenverk
- område för idrottsändamål (dalsstation)
- område för idrottsändamål (linbana)

**C. ÖVRIGA BETECKNINGAR**

- mark som icke får bebyggas
- P parkering
- byggnadshöjd
- I II antal våningar
- vy 000 bruttoväningsyta i m<sup>2</sup>
- I, III, VI områdesnummer

0 100 200 m







**R40:1970**

**Denna rapport avser projekt 144 inom Statens institut för byggnadsforskning. Arbetet har skett med anslag från Statens råd för byggnadsforskning**

**Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm  
Abonnemangsgrupp: s (samhällsplanering)**

**Pris: 18 kronor**