



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

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



**Rapport**

**R9:1972**

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND  
SEKTIONEN FÖR BYGGGÅNGNADEN  
BIBLIOTEKET

**Målsättningar vid över-  
siktlig planering för  
fritidsbebyggelse**

**Gerhard Larsson**

**Ulf Stahre**

**Byggforskningen**

# Målsättningar vid översiktlig planering för fritidsbebyggelse

Gerhard Larsson & Ulf Stahre

*Under 1967–70 har vid institutionen för fastighetsteknik utförts ett antal undersökningar avsedda att belysa utformning, boendeatityder och kostnader vid olika typer av fritidsbebyggelse. Med ledning av vissa av undersökningsresultaten diskuteras i detta arbete målsättningar och dessas tillämpning vid översiktlig planering.*

## Konsumentattityder rörande fritidsbebyggelse

Inledningsvis rekapituleras några av de rön som framkommit i institutionens tidigare undersökningar och som har betydelse för den följande måldiskussionen. Undersökningarna utgörs av enkäter, som behandlar

fritidsmarknaden

fritidsboende inom planområden

fritidsboende i spridd bebyggelse.

Köparkategorier, förvärvsmotiv, krav på teknisk standard, önskemål beträffande områdenas läge och utrustning, sysselsättningen utanför egen tomt, nyttjandegraden samt attityder rörande bebyggelsestypen har härvid bedömts ha särskilt intresse.

## Val av bebyggelseform

Det hävdas ofta att tätbebyggelse i stora grupper är överlägsen med hänsyn till kostnader och teknisk standard. System med sommarvattenledning och infiltration eller system med sommarvattenledning och grunda avloppsledningar jämte höggradig rening är emellertid ekonomiskt ganska likvärdiga vid tätbebyggelse på 50 tomter eller däröver. Vid sjunkande tomtantal ökar infiltrationsalternativets relativa konkurrensförmåga.

Konsumenternas attityd till fritidsbyar är utpräglad negativ – man föredrar i stället de spridda bebyggelseformerna. Eftersom inga mer omfattande undersökningar finns inom de täta fritidsbyarna måste emellertid alla slutsatser om dem bli osäkra.

Från kostnadssynpunkt är den spridda fritidsbebyggelsen ofta att föredra. Modellstudier visar att traditionell tätbebyggelse i de flesta fall har ungefär samma anläggningskostnader som täta fritidsbyar.

Nackdelarna med mycket stora bebyggelsegrupper är främst effekter på miljön samt de stora investeringarna vid exploateringen. En fördel är att tillräckligt underlag kan åstadkommas för önskade

gemensamhetsanläggningar. Modellstudier visar att efter en viss gräns – omkring 100 tomter – minskar knappast kostnader för vägar och va vid ökande tomtantal.

Mycket talar således för att det inte är motiverat att eftersträva större grupper av fritidsbebyggelse än omkring 100 tomter såvida inte särskilda skäl motiverar annat.

En intressant mellanform till glesbebyggelse och traditionell tätbebyggelse är bebyggelse i smågrupper om 3–8 hus i varje. Denna bebyggelseform har flera fördelar, dels från boendesynpunkt, dels med hänsyn till exploateringen.

## Lokaliseringsfaktorer

Avståndet till befolkningscentra bör inte vara för stort, detta för att möjliggöra ett godtagbart utnyttjande av fritidsbostaden. Man måste dock beakta tätorternas krav på fria närzoner. Även inom dessa områden bör en viss fritidsbebyggelse få förekomma, främst i form av fritidsbyar eller kolonistugeområden.

Med stöd av enkätundersökningar kan man hävda att tät fritidsbebyggelse bör lokaliseras inom 1 km från lämplig strand, medan för gles fritidsbebyggelse betydligt längre avstånd skulle kunna tolereras – upp till 3–4 km.

För att lösa försörjningen av dagligvaror bör i regel krävas att den täta fritidsbebyggelsen lokaliseras inom 5–7 km från livsmedelsbutik, medan glesare fritidsbebyggelse kan förläggas på längre avstånd.

Tillgång till godtagbara strövområden är en viktig lokaliseringsfaktor, likaså närheten till kommunikationer, vilket är av betydelse inte bara för restiden utan också från exploateringssynpunkt. Topografi, natur- och markförhållanden är även av stor vikt i sammanhanget.

## Schema för översiktlig planering

Planering för fritidsbebyggelse kan inte utföras fristående. Hänsyn måste tagas till andra typer av markanvändning. Inledningsvis är det emellertid fördelaktigt att med hjälp av enkla kriterier snabbt skaffa sig en överblick över olika intresseområden. Följande metodik kan därvid tillämpas för fritidsbebyggelse.

Först avgränsas områden med *strandnärhet*, vilket innebär att områden på 1–1,5 km avstånd från lämplig strand anses godtagbara för fritidstätbebyggelse.

# Bygghorsningen Sammanfattningar

## R9:1972

Nyckelord:

*fritidshus, bebyggelsegrupper, boendeatityder, översiktlig planering*

Rapport R9:1972 avser anslag Bs 275 från Statens råd för byggnadsforskning till professor Gerhard Larsson, institutionen för fastighetsteknik, KTH.

De i texten omnämnda undersökningarna har i sin helhet redovisats i institutionens meddelanden 4:6, 4:8 och 4:9. Den senare har publicerats som Bygghorsningens rapport R2:1972. Sammanfattningar av undersökningarna har utgivits separat som Bygghorsningens Sammanfattningar T4:1970, T5:1971 och R2:1972.

UDK 711.455

SfB A

ISBN 91-540-2009-3

Sammanfattning av:

Larsson, G & Stahre, U, 1972, *Målsättningar vid översiktlig planering för fritidsbebyggelse*. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R9:1972, 57 s., ill. 16 kr.

Rapporten är skriven på svenska med svensk och engelsk sammanfattning.

Distribution:

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

Grupp: samhällsplanering

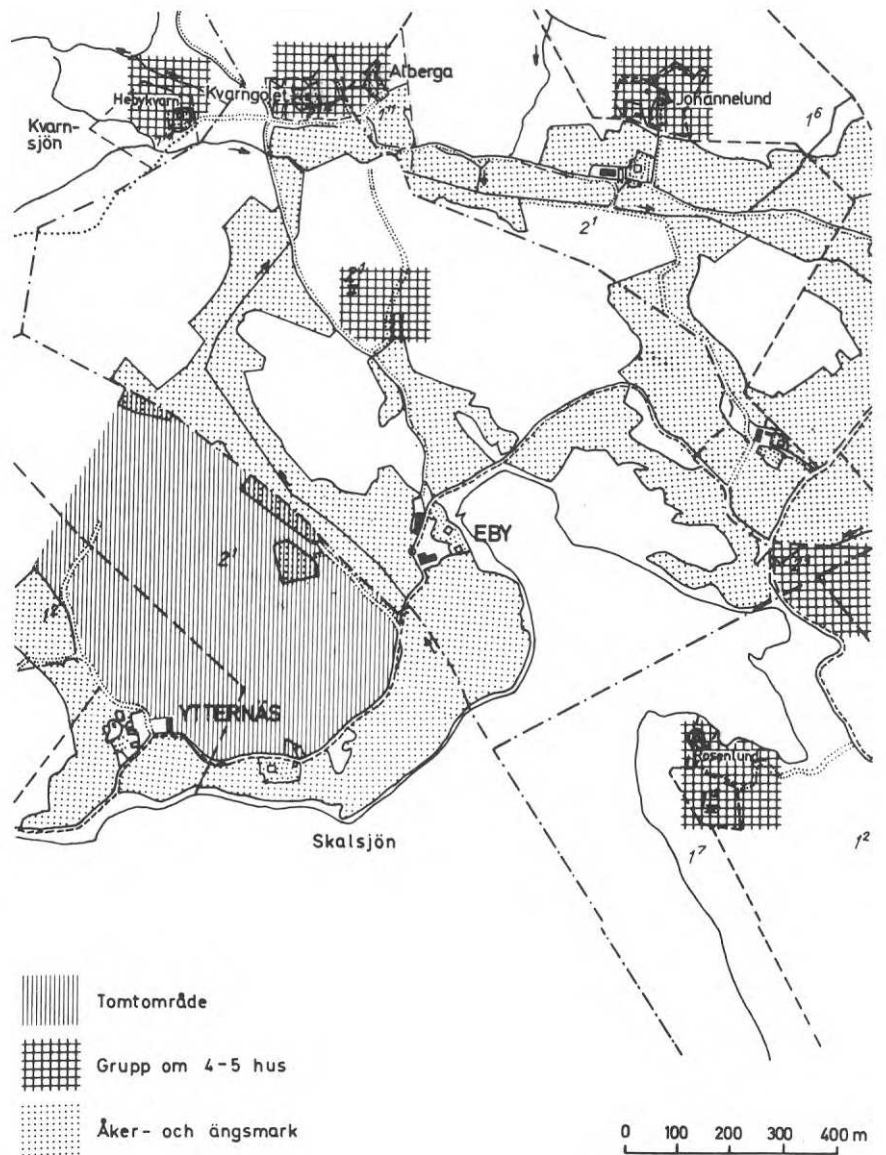
gelse. Av de så avgränsade områdena accepteras endast de som ligger inom rimligt avstånd (5–7 km) från primär service (*servicenärhet*). En gallring av områden som uppfyller de nämnda kriterierna sker därefter med hänsyn till *kommunikationsläget*. Slutligen sker en *övrig översiktsbedömning* i vilken man med stöd av befintligt översiktsmaterial gör en ytterligare utgallring av olämpliga områden.

I nästa skede inventeras de sålunda framkomna blocken på platsen, varefter de slutliga avgörandena om fritidsbyggelsens lokalisering kan fattas, samtidigt som konkurrerande markanvändningsalternativ beaktas. Den närmare inriktningen av bebyggelsen bör bestämmas av tillgång- och efterfrågesituationen med beaktande av köparnas preferenser.

### Slutord

Mycket talar för att en huvudmålsättning vid fritidsbebyggelse bör vara att hålla en mänsklig skala, som kan sträcka sig från ren glesbebyggelse över bebyggelse i smågrupper fram till tätbebyggelse av måttligt omfång. I alldeles speciella lägen finns det säkert också utrymme för den stora välutrustade fritidstortern.

Fritidsbebyggelse i smågrupper har hittills varit en föga uppmärksammas bebyggelseform. Inte minst genom att utgå från befintlig jordbruksbebyggelse finns stora möjligheter att skapa en tilltalande fritidsmiljö. Det lilla formatet, de små grupperna, är en fritidsform som appellerar till stora konsumentgrupper. För större delen av vårt land torde markresurserna vara tillräckliga för att detta önskemål skall kunna tillgodoses.



Exempel på lokalisering av fritidsbebyggelse i form av smågrupper och traditionell tätbebyggelse.

# Goals of outline planning for holiday houses

## Gerhard Larsson & Ulf Stahre

*Between 1967 and 1970 the Department of Real Estate Planning at the Royal Institute of Technology in Stockholm has conducted a number of studies of layout, user attitudes and costs for various types of recreational developments. The present work discusses goals and their application in outline planning on the basis of some of the study results.*

### Consumer attitudes to holiday houses

The report begins by recapitulating some of the findings deriving from earlier studies conducted by the Department which are of interest for the discussion on goals to follow. The studies consisted of questionnaires dealing with:

- the market for holiday houses
- holiday houses in planned areas
- holiday houses on scattered plots.

Categories of buyer, reasons for purchase, requirements in respect of technical standard, preferences as to locations and amenities, modes of occupation outside the boundaries of the individual plot, amount of use and opinions as regards type of development were here felt to be of special interest.

### Choice of development type

It has often been claimed that large groups of houses in dense developments represent the most advantageous solution as regards costs and technical standard. Systems entailing summer water supply and infiltrated drainage or systems with summer water supply and shallow sewerage networks with high-level purification are, however, just as economical in dense developments containing 50 or more plots. Otherwise the smaller the number of plots, the greater becomes the relative competitiveness of the infiltration method.

The consumer attitude to holiday villages is markedly negative. The more scattered types of development are definitely preferred. However, all conclusions regarding densely developed holiday villages must remain somewhat doubtful as no major studies have yet been carried out on the subject.

Scattered holiday development is often preferable from the point of view of cost. Model studies have shown that in most cases the traditional type of dense building development incurs approximately the same costs for construction and works as holiday villages.

The main disadvantages with very large group developments are their effects on the environment and the massive investments necessary when developing sites. An advantage, on the other hand, is that they provide a population

sufficient to motivate the requisite common amenities. Model studies demonstrate that after a certain point — around 100 plots — increasing numbers of plots hardly cause the cost of roads, water supply and sewerage to decrease.

There is thus ample support for the claim that attempts to create holiday developments of more than around 100 plots lack justification as long as no special reasons exist for advocating this.

An interesting type of development half way between scattered houses and the traditional high-density layout is that consisting of small groups of 3–8 houses. This form has several advantages both from the point of view of users and development.

### Localization factors

The distance to centres of population should not be too great in order to permit a reasonable amount of use of the holiday house. Demands by the towns for the preservation of undeveloped zones in their immediate vicinity must, however, be respected, but even in these zones a certain amount of recreational development should be allowed, primarily in the form of holiday villages or allotments.

In view of the results obtained from questionnaires, it is reasonable to maintain that dense holiday developments should be located within 1 km of an acceptable shore, while considerably greater distances (up to 3–4 km) may be tolerated in the case of scattered development.

A condition governing the location of recreational developments should be the presence of a grocery store within a radius of 5–7 km in order to solve the problem of everyday provisions, although longer distances are acceptable in the case of more scattered recreational development.

Access to areas of countryside suitable for walks etc. is another important localization factor as is nearness to public transport routes, this latter being important not only from the point of view of travelling time but also from that of development. Topography, natural conditions and properties of soil are also significant in this context.

### Outline planning schedule

Planning of holiday developments cannot be undertaken independently without reference to all other considerations. Other types of land use must be taken into consideration. It is, however, an initial advantage to be able to obtain a rapid idea of various fields of interest with the help of simple criteria. The fol-

# National Swedish Building Research Summaries

## R9:1972

Key words:

*holiday houses, groups of development, user attitudes, outline planning*

Report R9:1972 has been supported by Grant Bs 275 from the Swedish Council for Building Research to Professor Gerhard Larsson, Department of Real Estate Planning, Royal Institute of Technology.

Full report of the studies mentioned in this work are to be found in Bulletins 4:6, 4:8 and 4:9 issued by the Department of Real Estate Planning. The latter of these has been published as National Swedish Building Research Report R2:1972. Summaries of the studies have been published separately as Summaries T4:1970, T5:1971 and R2:1972.

UDK 711.455  
SfB A  
ISBN 91-540-2009-3

Summary of:

Larsson, G & Stahre, U, 1972, *Målsättningar vid översiktlig planering för fritidsbebyggelse*. (Statens institut för byggnadsforskning) Goals of outline planning for holiday houses. Stockholm. Report R9:1972, 57 p., ill. Sw. Kr 16.

The report is in Swedish with Swedish and English summaries.

Distribution:

Svensk Byggtjänst  
Box 1403, S- 111 84 Stockholm  
Sweden

lowing methods can be applied for recreational development.

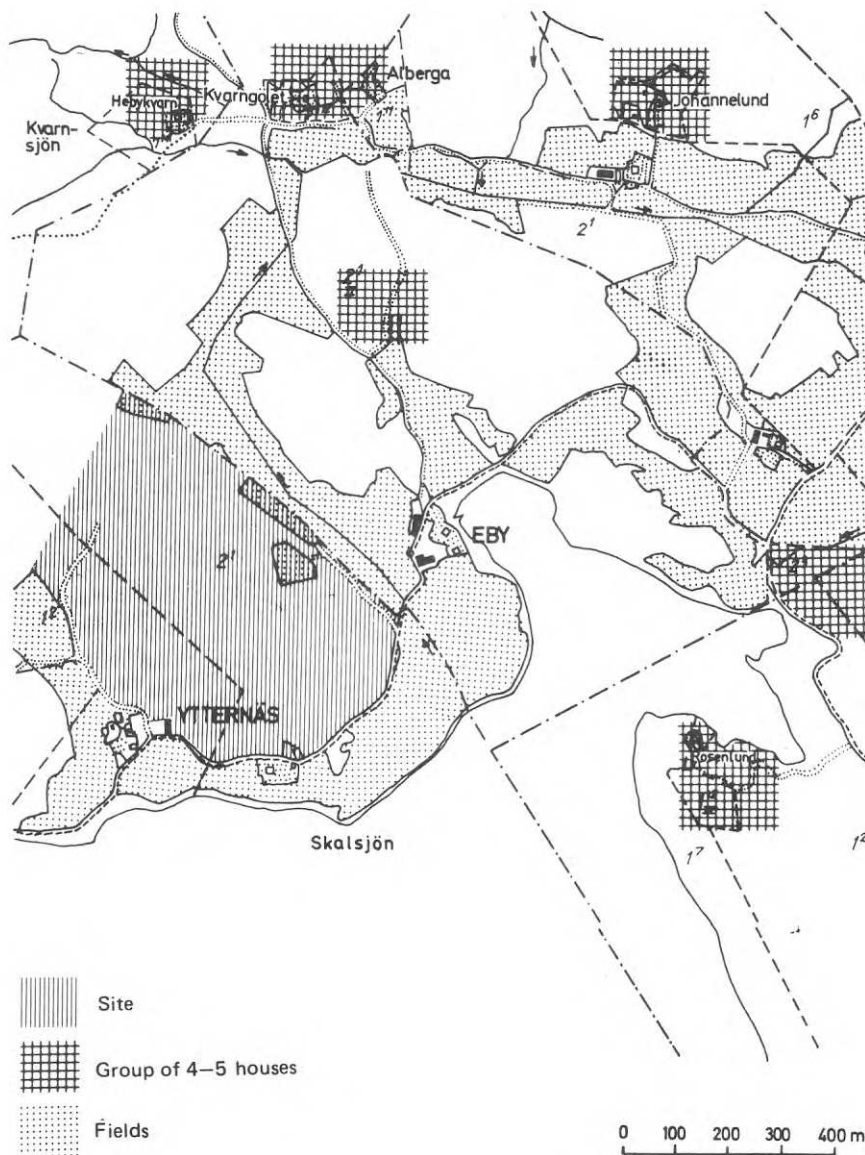
The first step is to mark out areas in the vicinity of shores, i.e. tracts of land within 1–1.5 km of a suitable shore are considered acceptable sites for dense holiday developments. Further, of the areas which fulfil these conditions only those situated within a reasonable distance (5–7 km) of primary service amenities (easy access to service amenities) are finally accepted as suitable. Areas which satisfy the above criteria are then sorted, those appearing less suitable from the aspect of location in relation to transport routes being rejected. Finally, a basic assessment is made whereby further unsuitable areas are rejected after consideration of certain basic material.

The next phase entails inventory of the areas thus obtained, after which the final decisions regarding location of recreational development can be made, always of course taking into account other competing uses for the land in question. The more detailed character of the development should be determined on the basis of the supply and demand situation with reference to the preferences of potential buyers.

### Conclusion

There is much to be said for the claim that the main goal of recreational development should be to keep everything on a human scale. This may range from literally scattered development through small groups to dense development of moderate dimensions. In locations of a very special nature there is without doubt also room for large-scale and well equipped, high-density recreational development.

Small groups of holiday houses have hitherto not attracted excessive attention as a form of development. Existing farm buildings, for instance, offer ample scope for the creation of an attractive holiday environment. The small-scale alternative with groups of no more than a few houses is the form of recreational development which appeals to large groups of consumers. The land available, at least in most parts of Sweden, is also sufficient to permit this wish to be fulfilled.



Example of the location of recreational building development both in the traditional dense pattern and in the form of small groups of holiday houses.

Rapport R9: 1972

MÅLSÄTTNINGAR VID ÖVERSIKTLIG PLANERING  
FÖR FRITIDSBEBYGGELSE

GOALS OF OUTLINE PLANNING  
FOR HOLIDAY HOUSES

av Gerhard Larsson & Ulf Stahre

Denna rapport avser anslag Bs 275 från Statens råd för byggnadsforskning till prof. Gerhard Larsson, institutionen för fastighetsteknik, KTH. Försäljningsintäkterna tillfaller fonden för byggnadsforskning.

Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm  
ISBN 91-540-2009-3

Rotobekman Stockholm 1972



## FÖRORD

Under 1967-70 har vid institutionen för fastighetsteknik utförts ett antal undersökningar avsedda att belysa utformning, boendeattityder och kostnader vid olika typer av fritidsbebyggelse. Undersökningarna har redovisats i institutionens meddelanden 4:6, 4:8 och 4:9. Med ledning av vissa av undersökningsresultaten diskuteras i detta arbete målsättningar och dessas tillämpning vid översiktlig planering. Arbetet har skett med stöd från Statens råd för byggnadsforskning.

Stockholm i januari 1971

Gerhard Larsson    Ulf Stahre



## INNEHÅLL

ENGELSKA FIGURTEXTER (CAPTIONS)	6
A. KONSUMENTATTITYDER RÖRANDE FRITIDSBEBYGGELSE	7
1. Köparkrets	8
2. Förvärvsmotiv	10
3. Fritidsbostadens läge	11
4. Tomt och byggnadssätt	12
5. Fritidsbostadens utrustning och omgivningar	12
6. De fritidsboendes sysselsättning	16
7. Helårsbosättning i fritidsbostaden	18
8. Fritidsbostadens utnyttjande	18
9. Kostnader	20
B. VAL AV BEBYGGELSEFORM	21
1. Standard	21
2. Gruppering	23
3. Gruppstorlek	29
C. LOKALISERINGSFAKTORER	31
1. Avstånd till befolkningscentra	32
2. Strand och vatten	36
3. Service	37
4. Strövområden	40
5. Kommunikationer	41
6. Topografi, natur- och markförhållanden	43
D. SCHEMA FÖR ÖVERSIKTLIG PLANERING	45
E. SLUTORD	52
LITTERATUR	56

ENGELSKA FIGURTEXTER  
CAPTIONS

- FIG. 1 Example of the location of recreational building development both in the traditional dense pattern and in the form of small groups of holiday houses.
- FIG. 2 Construction cost of access road in relation to its length for sites containing different numbers of plots.
- FIGS. 3-6 Examples of demarcation of areas suitable for dense recreational development (criteria a-d).
- FIG. 3 Areas which fulfil criterion a (vicinity of shores).
- FIG. 4 Areas which fulfil criteria a and b (nearness to services).
- FIG. 5 Areas which fulfil criteria a, b and c (nearness to transport routes).
- FIG. 6 Areas which fulfil criteria a, b, c and d (basic assessment).

## A. KONSUMENTATTITYDER RÖRANDE FRITIDSBEBYGGELSE

Avsikten är att redovisningen i detta avsnitt skall utgöra ett underlag för framställningen i de följande avsnitten.

De uppgifter rörande de fritidsboendes attityder till fritidsbebyggelse, dess utformning och kostnader, som här redovisas baseras främst på undersökningar utförda vid institutionen för fastighetsteknik. Även vissa övriga undersökningar av intresse i sammanhanget kommer emellertid att beaktas.

De vid institutionen utförda undersökningar som belyser konsumentattityder vid fritidsboende är följande:

Enkät rörande fritidsmarknaden, "marknadsundersökningen".

Enkät rörande fritidsboende inom planområden.

Enkät rörande fritidsboende i spridd bebyggelse.

De två första undersökningarna har publicerats i institutionens meddelande 4:6 och den tredje i meddelande 4:8.

En svårighet som redan här bör påpekas är bristen på användbara

undersökningar av täta fritidsbyar, vilket beror på den ytterst begränsade förekomsten av självägd sådan bebyggelse. En enkätundersökning rörande dessa kan därför för närvarande ej genomföras med några anspråk på generalitet. Diskussionen på denna punkt måste därför bli mera resonemangsvis.

### 1. Köparkrets

De fritidsboendes yrkesfördelning (enligt institutionens undersökningar) jämfört med 1965 års folk- och bostadsräkning framgår av tabell 1. Andelen höginkomsttagare bland de fritidsboende är som synes avsevärt större än för riket som helhet.

De fritidsboende i spridd bebyggelse och i planområden uppvisar vissa skillnader i yrkesstrukturen. Beträffande inkomst- och socialgruppsförhållanden är dock de båda grupperna tämligen likartade. Av intresse är den stora andelen pensionärer inom den spridda fritidsbebyggelsen jämfört med den planlagda.

Tabell 1. De fritidsboendes yrkesfördelning samt motsvarande yrkesfördelning för riket. Procent. (Fritidsboende i spridd bebyggelse, Fritidsboende i planområden, 1965 års folk- och bostadsräkning)

Uppgiftslämnarens titel/yrke	Fritidsboende i spridd bebyggelse	Fritidsboende i planområden	FoB 1965 (hela riket)
Högkvalificerat manschettarbete	25	20	8
Övrigt manschettarbete	29	40	16
Kundbetjäningensarbete	7	8	11
Overallararbete	27	28	43
Övrigt förvärvsarbete <sup>+) </sup>	12	4	22
Summa	100	100	100
Pensionär (i procent av samtl. fritidshusägare)	11	3	

+ ) Verksamma inom jordbruk, fiske, sjukvård, försvar m. m.

Andelen barnfamiljer är något större inom planlagd fritidsbebyggelse än för riket som helhet (tabell 2). Den spridda fritidsbebyggelsen har däremot en lika stor andel hushåll med barn 0-15 år som den totala befolkningen.

Hushållsstrukturen enligt tabell 2 förklaras delvis av de fritidsboendes ålder. Både när det gäller spridd bebyggelse och planområden förvärvas fritidsbostaden i genomsnitt vid omkring 40 års ålder, därav den förhållandevis lilla andelen familjer med barn under 15 år bland de fritidsboende jämfört med vad behovet av fritidsbostad i och för sig skulle kunna motivera.

Omkring hälften av dem som bor i spridd bebyggelse innehar permanentbostad i enfamiljshus. Motsvarande andel för planområden är en tredjedel och för permanentbebyggelsen i rikets tätorter också en tredjedel.

Sammanfattningsvis kan man beträffande fritidshusägarna konstatera att det faktiska ägandet ej motsvarar det behov som kan antas finnas. Av de ovan redovisade undersökningsresultaten framgår att låginkomsttagare, unga barnfamiljer och boende i flerfamiljshus innehar en andel av fritidsbostäderna, som är väsentligt mindre än behovet skulle motivera.

Tabell 2. Hushållsstruktur. Procent hushåll. (Fritidsboende i spridd bebyggelse. Fritidsboende i planområden, 1965 års folk- och bostadsräkning)

Hushållstyp	Fritidsboende i spridd bebyggelse	Fritidsboende i planområden	FoB 1965 (hela riket)
Ensamstående	9	7	22
Samboende: utan barn			
0-15 år	56	50	42
med barn			
0-15 år	35	43	36
Summa	100	100	100

Orsakerna till detta torde främst vara kostnaderna för förvärv och innehav av fritidshus. Till en del kan även konkurrens från andra rekreationsalternativ inverka. Särskilt torde detta gälla de yngre åldersgrupperna.

Man kan därför konstatera att ett

klart behov av billigare fritidsbostäder föreligger.

## 2. Förvärvsmotiv

En rangordning av de motiv som angivits som viktigast vid förvärvet av ett fritidshus redovisas i tabell 3.

Tabell 3. Rangordning av motiv till förvärv av fritidsbostad. Det motiv som rangordnats som nr 1 har haft störst betydelse. (Fritidsboende i spridd bebyggelse, Fritidsboende i planområden, Marknadsundersökningen)

	Spridd bebyggelse			Planområden	Marknads- <sup>x)</sup>	
	B-län	X-län	O-län	Samtliga län utom N	N-län	undersök- ningen
Att få komma ut i naturen	1	1	1	1	3	2
Att få en plats att vara på under veckoslut och helger	2	2	4	1	2	1
Att få avkoppling med arbete på egen tomt och eget hus	3	3	2	3	4	3
Att få en plats att vara på under semestern	4	3	3	4	1	4
Att få anknytning till hembygden	7	5	5	8	6	8
Att få en samlingsplats för familjen	5	7	6	5	5	5
Annat motiv	5	6	7	7	6	-
Kapitalplacering	8	8	8	6	8	7
Mindre tillfredsställande permanent bostad (trångboddhet m. m.)	9	9	9	8	9	6

x) Fastighetsmäklare och exploatörer.



Sammanfattningsvis kan sägas att de fyra första motiven helt dominerar. Av särskilt intresse är att veckoslutsmotivet i regel är avsevärt mera framträdande än semestermotivet. Undantag är Bohuslän (spridd bebyggelse) och Halland (planområden). I dessa fall är semestermotivet klart viktigare.

En betydelsefull skillnad mellan motiven för de fritidsboende i spridd bebyggelse och de i planområden är att "anknytning till hembygden" är viktigare för de glest boende. Speciellt gäller detta X och O län. I övrigt är överensstämmelsen relativt god mellan svaren från den spridda fritidsbebyggelsen och från planområdena. Även marknadsundersökningen bekräftar i stort resultatet.

### 3. Fritidsbostadens läge

Som framgått av undersökningarna dominerar motivet att ha en plats att vara på under veckoslut och helger över semestermotivet i de flesta delar av landet. Man kan med hänsyn härtill förvänta en huvudsaklig lokalisering av den befintliga fritidsbebyggelsen till tätorternas omgivningar. Detta bekräftas också av Fritidsutredningen (1964), där man konstaterade

att 60 % av dem som ägde fritidshus nådde detta inom en timme, medan 80 % hade kortare restid än två timmar. Liknande resultat framkommer i institutionens boendeundersökningar.

Av lantmäteristyrelsens undersökningar rörande fritidsbebyggelse (1968) framgår att vissa undersökningsområden har en särskilt stor andel ägare bosatta på över 20 mils avstånd. Sådana områden är Öland, Gotland, delar av fjälltrakterna, norra Bohuslän samt Siljansområdet. De södra delarna av västkusten hade en relativt liten andel fritidshusägare med längre reseavstånd än 20 mil. Totalt sett var dessa emellertid ganska många. Sammanfattningsvis kan de uppräknade delarna av landet sägas vara av riksintresse ur fritidsynpunkt. Av de olika förvärvsmotiven torde semestermotivet dominera inom dessa områden (se A 2).

Inställningen till reseavstånden belyses av Fritidsutredningen (1964). Av dem som ägde fritidshus på 10-30 mils avstånd ansåg 65 % att restiderna var för långa. Motsvarande andel för boende på mer än 30 mils avstånd var 80 %.

Som färdmedel vid resor till fri-

tidsbostaden används i helt dominerande utsträckning bilen. Enligt "Fritidsboende i planområden" använde 85 % bil, enligt "Fritidsboende i spridd bebyggelse" 90 %.

#### 4. Tomt och byggnadssätt

Önskemål om tomtens markslag har undersökts i institutionens boendeundersökningar. Fritidshusägarna är i regel nöjda med den egna tomtens markslag. Det går dock att utläsa en tendens i materialet att man särskilt föredrar skogstomter.

Även beträffande tomtstorleken accepterar de fritidsboende i allmänhet de tomter de innehar. Ett visst missnöje med tomtstorlekar under 1000 m<sup>2</sup> framkommer dock enligt "Fritidsboende i planområden". I undersökningen "Fritidsboende i spridd bebyggelse" kan likaså ett begränsat missnöje spåras vid tomtstorlekar under 2000 m<sup>2</sup> och över 15000 m<sup>2</sup>.

Enligt "Marknadsundersökningen" efterfrågas i Stockholmsområdet främst storlekar på 2000-3000 m<sup>2</sup> och på västkusten 1000-2000 m<sup>2</sup>. Med beaktande av att tomtstorlekarna på västkusten i genomsnitt är mindre än i Stockholmstrakten, kan man konstatera en god anpassning mel-

lan konsumenternas önskemål och utbudet. Detta innebär emellertid inte att andra tomter inte skulle kunna godtas om ett mera varierat utbud av olika tomtstorlekar existerade.

Enligt institutionens boendeundersökningar samt "Fritidsutredningen" har över hälften av fritidshusägarna förvärvat tomten obebyggd. Av dessa hade omkring hälften byggt helt självständigt. En av orsakerna till den stora andelen som byggt på egen hand torde vara motivet "att få avkoppling med arbete på egen tomt och eget hus", som enligt tabell 2 framstår som ett av de viktigaste förvärvsmotiven. Bidragande orsaker till självbyggeriet är kostnadsfrågan samt vanan vid praktiskt arbete. En markant större andel arbetare än tjänstemän har byggt sina fritidshus själva, enligt vad som framgår av undersökningarna.

#### 5. Fritidsbostadens utrustning och omgivningar

De fritidsboendes önskemål beträffande teknisk standard behandlades av fritidsutredningen (1964) som fann att mer än 80 % av de intervjuade ansåg indragen vattenledning och avlopp från kök och

tvättstall nödvändig eller önskvärd. Nästan lika många ville ha wc. Ett liknande antal önskade stugan vinterbonad och försedd med elektricitet. I intervjun var dock ingenting sagt om kostnadssidan. Det visade sig också att endast 20 % var villiga att betala över 2000 kr/år för fritidshuset och därmed knappast heller skulle kunna skaffa den önskade standarden.

Bostadsstandardens betydelse undersöktes vidare i "Marknadsundersökningen". Fastighetsmäklare och exploatörer fick bedöma olika utrustningsdetaljers betydelse för fritidshusköparen. En enkel rangordning visar att elektricitet har störst betydelse, därefter kommer i en grupp: rinnande vatten, hushållsavlopp och vinterboning, medan tillgång till tillfredsställande

uppvärmningsanordningar och bostadsytans storlek har skattats lägre. Som minst viktigt alternativ redovisas wc. Ett uttryck för den fria marknadens värdering kan även erhållas ur enkäten om fritidsboende i spridd bebyggelse, enligt vilken vinterboning var den vanligaste utrustningsdetaljen, därefter elektricitet, så indraget vatten och köksavlopp, medan wc var sällsynt.

Anläggningsstandardens betydelse undersöktes på samma sätt i "Marknadsundersökningen". Vattenförsörjningsanläggningarnas standard tycks vara viktigast. Avlopp och vägar kommer därefter medan "övriga anläggningar" (båtplatser, lekplatser m. m.) prioriteras lägre.

Av tabell 4 framgår inställningen till förbättringar beträffande vat-

Tabell 4 Andel fritidsboende som önskar förbättra vattenförsörjningen resp. avloppsstandard. Procent. (Fritidsboende i spridd bebyggelse, Fritidsboende i planområden)

Anläggning	Spridd bebyggelse		Planområden	
	innehär resp.anl.	innehär ej resp.anl.	innehär resp.anl.	innehär ej resp.anl.
Rinnande vatten	16	59	17	39
Hushållsavlopp	19	38	25	38

tenförsörjning och avlopp enligt gjorda enkätundersökningar. Förbättringarna skulle bekostas av fritidshusägarna själva. När det gäller rinnande vatten önskar endast en ringa andel av dem som redan har rinnande vatten (sommarevattenledning) en förbättring. Av dem som inte innehar rinnande vatten visar särskilt de som bor i spridd bebyggelse en önskan att åstadkomma förbättringar. När det gäller avlopp finner man ett något mera begränsat intresse för förbättringar.

En stor andel av de fritidsboende tycks sålunda acceptera en relativt låg va-standard. Mot bakgrunden av att rinnande vatten vanligen torde innebära sommarevattenledning och att hushållsavlopp i de flesta fall ordnas genom markinfiltration kan man konstatera att standardkraven i regel inte sträcker sig längre än till sommarevattenledning och markinfiltration. Kostnadsfrågan är säkerligen av stor betydelse för den redovisade inställningen.

Vad de fritidsboende anser vara de viktigaste nyttigheterna och förströelseanordningarna framgår av tabell 5. De i tabellen redovisade svarsalternativen dominerar klart över övriga alternativ. Dessa redo-

visas inte heller i detta sammanhang.

Ganska stora skillnader föreligger mellan resultaten för boende i spridd fritidsbebyggelse och i planområden. Beträffande "nyttigheter" föredras strövområde framför livsmedelsbutik av de svarande i den spridda bebyggelsen. Det omvända gäller för de som bor i planområden. Skillnaden kan förklaras på två sätt. En förklaring är att man söker sig till en speciell boendeform på grund av vissa bestämda preferenser. En annan möjlighet är att man först efter hand blir medveten om boendeformens reella förutsättningar och godtar verkligheten sådan den är.

Resonemanget kan tillämpas även när det gäller "förströelseanordningar". Tillgång till fiskevatten är viktigare än anlagd badplats för de boende i spridd bebyggelse. Motsatsen gäller för de som bor i planområden. Till en del beror emellertid skillnaden i detta fall på att närmare hälften av dem som bor i spridd fritidsbebyggelse innehar strandtomt. Man har i så fall inget större behov av en anlagd badplats. I stället anser man fiskevatten vara en mycket viktig tillgång.

Tabell 5. Viktigaste "nyttighet" och "förströelseanordning". Procent samt rangordning.(Fritidsboende i spridd bebyggelse, Fritidsboende i planområdet, Marknadsundersökningen)<sup>†)</sup>

	Spridd bebyggelse	Planom- råden	Marknadsunder- sökningen
	procent	procent	rangordning 1 = störst betydelse
<b>NYTTIGHET</b>			
strövområde	59	35	5
livsmedelsbutik	28	40	3
allm. komm. medel	5	9	6
övrigt	8	16	7
summa	100	100	

#### FÖRSTRÖELSEANORDNING

fiskevatten	52	27	4
anlagd badplats	31	52	1
småbåtshamn	7	10	2
övrigt	10	11	8,9
summa	100	100	

<sup>†)</sup>I "marknadsundersökningen" sammanslogs "nyttigheter" och "förströelseanordningar", varvid endast de viktigaste svarsalternativen medtogs. Dessutom ersattes i denna undersökning "småbåtshamn" med "båtplats". Beträffande vad som ingår under "övrigt" hänvisas till tidigare presenterade undersökningar.

"Marknadsundersökningen" redovisar en samlad bedömning av nyttigheter och förströelseanordningar. Resultaten bekräftar i stort boendeundersökningarna. Alternativet småbåtshamn ersattes i

"Marknadsundersökningen" med båtplats, vilket förklarar dess rangordning, samtidigt som betydelsen av närheten till vatten ytterligare bekräftas.

Av tabell 6 framgår vilka avstånd som accepteras till olika anläggningar. Värdena har beräknats med utgångspunkt från resultaten för olika avståndsklasser. De redovisade värdena får således endast ses som grova riktmärken.

Fritidsboende i spridd bebyggelse godtar ganska långa avstånd till olika anläggningar. De som bor i planområden har som väntat större krav. De redovisade resultaten bestyrkes av "Fritidsutredningen". Enligt denna var ungefär hälften av dem som saknade badplats inom 1 km från fritidshuset missnöjda.

## 6. De fritidsboendes sysselsättning

Endast sysselsättning vid vistelse utanför tomten har studerats.

De viktigaste sysselsättningarna redovisas i tabell 7. Enligt tabellen föreligger vissa avvikelser vad gäller sysselsättningen mellan de olika svarsgrupperna - mellan boende i spridd bebyggelse och planområden, mellan ostkust och västkust samt slutligen mellan make, maka och barn av olika åldrar.

De som bor i spridd bebyggelse tycks i större utsträckning ägna

Tabell 6. Andel fritidsboende som godtar det redovisade avståndet till vissa anläggningar. Avstånd i km. (Fritidsboende i spridd bebyggelse, Fritidsboende i planområden)

Anläggning	Fritidsboende i spridd bebyggelse		Fritidsboende i planområden	
	50 %	75 %	50 %	75 %
Badplats	3	1, 5	> 1 <sup>x</sup>	0, 5-1 <sup>x</sup>
Båtplats	4	1, 5	> 1 <sup>x</sup>	0, 5-1 <sup>x</sup>
Strand	4	1, 5	> 1 <sup>x</sup>	0, 5-1
Livsmedelsbutik	10 <sup>x</sup>	3	5	2

x Dessa värden kan ej anges mera exakt på grund av materialets sammansättning.

Tabell 7. Rangordning av några av de viktigaste sysselsättningarna vid vistelse utanför tomten. Det som rangordnats som nr 1 har haft störst betydelse för resp. kategori. (Fritidsboende i spridd bebyggelse, Fritidsboende i planområden)

	Spridd bebyggelse			Planområden	
	B-län	X-län	O-län	Ostkust (B+D+E+X)	Västkust (N+O)
<b>MAKE ELLER OGIFT MAN</b>					
Fiske	1	1	3	2	3
Promenader	2	2	2	3	2
Bad	3	3	1	1	1
<b>MAKE ELLER OGIFT KVINNA</b>					
Promenader	1	1	2	2	2
Bad	2	2	1	1	1
Inköp	3	4	4	3	3
<b>BARN 0-14 ÅR</b>					
Bad	1	1	1	1	1
Lek och bollspel	2	2	2	2	2
<b>BARN 15-19 ÅR</b>					
Bad	1	1	1	1	1
Bil- och båtturer	2	3	2	2	2

sig åt promenader och fiske än de som bor i planområden. För den senare gruppen är bad den viktigaste sysselsättningen. Fiske och promenader är vidare viktigare på ostkusten än på västkusten, medan det omvända gäller för bad.

Sammanfattningsvis kan sägas att

tillgång till lämpliga vatten- och strövområden tycks vara av väsentlig betydelse för de fritidsboendes sysselsättningsmöjligheter.

Enligt "Fritidsboende i planområden" vistas närmare hälften av de vuxna mindre än 2 timmar per dygn utanför tomten. De vuxna i den

spridda fritidsbebyggelsen vistas i genomsnitt en något längre tid utanför tomten. De fritidsboende på västkusten redovisar en längre vistelsetid utanför tomten än de på ostkusten. Skillnaderna förklaras av att den spridda fritidsbebyggelsen samt västkusten har de bästa sysselsättningsmöjligheterna i fritidshusets omgivning.

Barnen tillbringar betydligt mera tid än de vuxna utanför tomten. Särskilt gäller detta barn i planlagd fritidsbebyggelse. Möjligheterna till kontakter med jämnåriga är ju också större inom planområden än i spridd fritidsbebyggelse.

#### 7. Helårsbosättning i fritidsbostaden

Omvandling av fritidsbebyggelse till permanentbebyggelse kan främst anses som en företeelse inom storstadsregionerna. Besvärliga sociala och sanitära problem uppkommer ofta som en följdverkan av funktionsomvandlingen.

Tendenserna rörande permanentning av fritidsbebyggelsen har undersökts i institutionens boendeundersökningar. Omkring tre fjärdedelar av de svarande redovisar en negativ inställning, medan övriga är tvek-

samma eller positiva (under 10 %). Svarens fördelning är likartad inom den spridda och planlagda bebyggelsen.

Av de fritidsboende tycks således endast en relativt ringa andel vara intresserade av permanent bosättning i fritidshuset. Det måste emellertid framhållas att storstädernas närmaste områden medvetet har uteslutits från undersökningarna. I regel synes det inte vara de etablerade och förhållandevis väl-situerade fritidshusägarna som bosätter sig permanent i fritidshuset utan i första hand sådana som saknar permanent bostad, som tvingas anskaffa ett välbeläget fritidshus som en lösning på bostadsfrågan.

#### 8. Fritidsbostadens utnyttjande

I tabell 8 redovisas mannens utnyttjande av fritidsbostaden. En markant skillnad råder mellan västkusten och ostkusten när det gäller sommarutnyttjandet, som är avsevärt högre på västkusten. De som bor i spridd fritidsbebyggelse använder fritidshuset i ungefär samma utsträckning som de som bor i planområden, möjligen har man ett större vinterutnyttjande i den spridda bebyggelsen. Det låga



Tabell 8. Antal övernattningar för make eller ogift man. Medianvärden.  
(Fritidsboende i spridd bebyggelse, Fritidsboende i planområden)

	Spridd bebyggelse			Planområden	
	B-län	X-län	O-län	Ostkust (B+D+E+X)	Västkust (N+O)
Maj-Augusti	50	41	56	49	62
September-April	14	6	12	9	9

utnyttjandet som redovisas för X-län, har troligen sin bakgrund i fritidsbostädernas lägre tekniska standard i detta län samt de permanenta bostadsförhållandena. I X-län bor man i större utsträckning i mindre orter och i enfamiljshus och har således inte samma behov av omväxling från bostadsmiljön som i övriga redovisade län.

Kvinnans (makans) utnyttjande är under sommarmånaderna något högre än mannens. Under september-april är värdena i stort sett de samma.

Barn under 15 år utnyttjar fritidshuset i samma utsträckning som föräldrarna. Däremot uppvisar 15-19-åringar ett väsentligt lägre utnyttjande. De äldre tonåringarna på västkusten redovisar dock ett högre utnyttjande än tonåringar i de övriga delarna av landet. En förklaring är att västkustens för-

ströelse- och kontaktmöjligheter kan anses vara bättre än inom övriga undersökta län.

För dem som bor i planområden har avståndet premanentbostad - fritidsbostad stor betydelse. För mannen gäller att när restiden stiger från 1/2 timme till 3 timmar sjunker medianutnyttjandet från ca 80 dygn till ca 50 dygn. Kvinnans utnyttjande påverkas inte fullt lika mycket av restiden.

Boende i enfamiljshus utnyttjar fritidshuset i betydligt mindre utsträckning än de som bor i flerfamiljshus. Delvis kan det bero på att den egna permanentfastigheten kräver sin skötsel under sommarhalvåret. Boende i flerfamiljshus har emellertid också troligen ett större behov av den omväxling och kontakt med naturen som vistelse i fritidshuset innebär.

Utnyttjandet visar slutligen ett starkt samband med fritidsbostadens yta. Stora fritidshus används mer än fritidshus med liten bostadsyta.

### 9. Kostnader

Fritidshusets årskostnader (resekostnader ej inräknade) och de fritidsboendes inställning till dessa undersöktes i institutionens boendeundersökningar. Enligt "Fritidsboende i spridd bebyggelse" anser nästan samtliga att årskostnaderna är av godtagbar storlek. Även i kostnadsläget över 4000 kr per år är 80 % nöjda. Av dem som bor i planområden är drygt 80 % nöjda om kostnaderna understiger 2000 kr. Missnöjet ökar sedan vid högre årskostnader, utom i de högsta kostnadslägena där man i större utsträckning accepterar kostnaderna.

Enligt "Fritidsboende i planområden" är årskostnadens medianvärde 2500 kr (1967/1968) och enligt "Fritidsboende i spridd bebyggelse" något över 2000 kr (1969).

"Fritidsutredningen" redovisade att av dem som saknade fritidshus och sagt sig önska ett sådant, hälften endast godtog en årskostnad på mindre än 1000 kr (1963). Motsat-

sen mellan vad man är villig att (eller kan) betala och ett fritidshus verkliga kostnader är påfallande. Överrepresentationen av höglönetagare bland fritidshusägarna bekräftar att innehav av fritidshus i mycket stor utsträckning är en kostnadsfråga, som är svåröverkomlig för stora grupper i samhället.

## B. VAL AV BEBYGGELSEFORM

Bebyggelseformen - sedd ur plansynpunkt - bestäms framförallt av tillämpad standard, gruppering och omfång på bebyggelsen. Nämn- da faktorer kommer att diskuteras i nu nämnd ordning.

### 1. Standard

Konsumentsynpunkterna har tidigare redovisats i avsnitt A 5. Som av detta framgår synes en betydande del av fritidsborna acceptera en relativt blygsam teknisk standard i varje fall inledningsvis. Sannolikt önskar många höja den så småningom genom egen insats. Kostnaderna kan förutsättas vara avgörande för denna inställning.

Kostnadsskillnaderna för olika standard och olika tekniska lösningar är naturligtvis i hög grad beroende av områdets naturliga förutsättningar. I en undersökning vid institutionen av Ericsson (1972) har genomförts en serie modellkalkyler med utgångspunkt från vissa normalkostnader. Studien är inriktad på väg- och va-system och redovisar beräknade kostnader för olika system, olika bebyggelsegruppering och olika omfång av bebyggelsen. Några resultat kan

nämnas:

- För tätbebyggelse omfattande mer än 50 tomter erhöll man i regel lägre kostnader om man tillämpade gemensamt avlopp (utan wc-anslutning och med kemiskt avloppsreningsverk) än om individuell markinfiltration användes. Förutsättningen var emellertid att det förra systemet baseras på grunda ledningar utan eluppvärmning d. v. s. systemets funktion under kalla vinterperioder kunde ej garanteras. Kostnadsskillnaden gentemot markinfiltration, var i allmänhet ringa.
- en standardhöjning från sommarvattenledning och grunt avlopp utan wc-anknytning till el-värmda va-ledningar avsedda även för vinterbruk samt wc-anläggning tycks i allmänhet medföra en stegring i anläggningskostnad av omkring 2000 - 3000 kr per tomt.
- utbyte av gemensamt avlopp i det senare systemet mot individuella reningsstationer för smågrupper och därefter markinfiltration medför med de antagna prisförhållandena ytter-

ligare kostnadsökning på 3000-4000 kr. För att denna miljövänliga lösning även ekonomiskt skall kunna hävda sig i normalfallet krävs alltså en väsentlig minskning i priset på individuella reningsstationer.

Systemen sommarvattenledning - infiltration<sup>1)</sup> eller sommarvattenledning - grunda avloppsledningar jämte höggradig rening är sålunda båda ekonomiskt fördelaktiga vid tätbebyggelse på 50 tomter eller däröver. Systemen bör inte kombineras med wc-utsläpp. Vid sjunkande tomtantal ökas infiltrationsalternativets konkurrenskraft. En ytterligare fördel med detta är att det ger större möjligheter till egen arbetsinsats samt vidare möjliggör successiv exploatering. För både stugägaren och exploatören är systemet därför ofta att föredra. Vid god planering och med acceptabla infiltrationsförhållanden blir det också i allmänhet det miljövänligaste alternativet och bör övervägas som förstahandsalternativ om marken är lämplig och bebyggelsetätheten ej är för stor. Som alternativ till infiltration kan re-

sorption komma ifråga vid tätare jordar (se närmare Statens Naturvårdsverk: Fritidsbebyggelsens vattenvårdsfrågor. Förslag 1970). Grunda gemensamma avloppsledningar och höggradig rening blir framförallt aktuella då infiltrations- eller resorptionsförhållandena är dåliga, men god recipient finnes och tätbebyggelsen är relativt omfattande.

En övergång till va-ledningar brukbara hela året runt samt med inkoppling av wc kräver i allmänhet god vattentillgång, goda recipientförhållanden, relativt goda anläggningsförhållanden, ett bra läge ur efterfrågesynpunkt och en mera exklusiv miljö, eftersom tomterna blir dyrare och man i så fall måste vända sig till en mera köpkraftig krets. Är recipientförhållandena sämre men infiltrationsmöjligheterna goda kan små gruppvisa reningsanläggningar med efterföljande infiltration övervägas om tillräckliga förutsättningar för att locka den mera välsituerade köparkretsen i övrigt föreligger. Ytterligare möjligheter (sluten tank etc.) kan även övervägas.

---

1) eller brunnar - infiltration vid ett fåtal tomter, om infiltrationen kan ske på ett betryggande sätt i förhållande till vattentäkterna.

Vad gäller vägsystemet visar de nämnda modellkalkylerna att en central huvudväg med anslutna

säckgator och anknytande gångvägar kan ge en relativt trafiksäker och även billig lösning. System med en perifer huvudvägsslinga och inåtgående säckgator ger i regel bättre trafikdifferentiering och mer samlade grönområden men blir ofta väsentligt dyrare per tomt - speciellt för småområden.

## 2. Gruppering

Ett stort antal möjligheter att gruppera fritidsbebyggelse är tänkbara, även om i praktiken lösningarna vanligen blivit antingen glesbebyggelse eller tätbebyggelse av relativt traditionell typ. Mellanformer mellan gles- och tätbebyggelse förekommer men är sällan resultatet av en medveten målsättning i denna riktning. Täta fritidsbyar är ovanliga utom i samband med uthyrningsstugor.

Konsumentattityderna till olika planutformning har belysts i olika enkät- och intervjuundersökningar. Samtliga redovisar en utpräglad ljum inställning till tätare bebyggelseformer. Förfrågningarna har ställts till olika befolkningskategorier - totalbefolkning, fritidshusköpare, fritidsboende i planområden och i spridd bebyggelse. Några användbara undersökningar som

riktar sig till dem som bor i täta fritidsbyar finns däremot för närvarande inte utförda. Orsaken är bl. a. det ytterst begränsade antalet fullt utbyggda fritidsbyar (frånsett uthyrningsbyar i mestadels kommunal regi).

Tabell 9. Svarens fördelning på frågan: "Om Ni idag - med ledning av den erfarenhet som Ni nu har - skulle skaffa Er en fritidsbostad, vilket av följande alternativ skulle Ni välja?" Procent. (Fritidsboende i spridd bebyggelse, Fritidsboende i planområden)

	Spridd bebyggelse	Planområden
Tomt i fritidsby	0	2
Tomt i fritidsbebyggelseområde av vanlig typ	5	54
Ensam tomt	55	26
Torp eller f. d. jordbruksgård	37	16
Skulle <u>inte</u> skaffa en egen fritidsbostad	3	2
Summa	100	100

Av tabell 9 framgår inställningen till olika boendeformer hos dem som redan bor i fritidshus - antingen i planområden eller i spridd fritidsbebyggelse. Endast få önskar bo i fritidsby. Inställningen till konventionella tomtområden är utpräglad negativ bland dem som bor i spridd fritidsbebyggelse. De som har erfarenhet av boende i tomtområden redovisar emellertid ofta en positiv inställning till dessa. Påfallande är dock att majoriteten för den egna boendeformen är så knapp. Många föredrar i stället spridda fritidsbebyggelseformer. Av dem som bor i spridd fritidsbebyggelse är däremot så gott som samtliga nöjda med sin egen boendeform.

Totalbefolkningen redovisar enligt Fritidsutredningen en inställning till förmån för den spridda fritidsbebyggelsen. 64 % av de svarande önskade förvärva en ensam tomt eller fritidshus, 20 % en f. d. permanentbostad och endast 12 % fritidshus eller tomt inom fritidsplaneområde. På frågan om man skulle kunna godta ett fritidshus i koncentrerad bebyggelse svarade emellertid 30 % jakande.

En förklaring som ofta framförs till den negativa inställningen till fritidsbyarna är att ytterst få egentligen har erfarenhet av att bo i fritidsby och att man därför i allmänhet inte rätt kan bedöma denna boendeform. Till en del kan också

detta resonemang vara riktigt, även om det i någon mån motsäges av att endast en knapp majoritet av dem som bor i planområden föredrar dessa.

Det måste starkt framhållas att så länge inga mer omfattande attitydundersökningar finns inom de täta fritidsbyarna måste alla slutsatser beträffande dem bli osäkra. Det är vidare att märka att det i regel är familjeföreståndarnas attityder som avspeglas i svaren. Vissa övriga grupper - t. ex. äldre tonåringar - kan kanske ha en annan inställning. Symptomatiskt är att så stor andel av dessa vistas mindre i fritidsområdet än föräldrarna. Täta fritidsbyar med rikare inslag av gemensamhets- och förströelseanläggningar, med intensivare inbördes kontakter etc. kan mycket väl tänkas vara ett mer attraktivt alternativ för yngre åldersgrupper.

Att majoriteten av de vuxna föredrar glesa bebyggelseformer för fritidsbebyggelse är emellertid uppenbart. Det framgår i någon mån redan av att det viktigaste förvärvsmotivet är en önskan att komma ut i naturen. Även det där-efter följande motivet - att få avkoppling med arbete på egen tomt

och eget hus - uppfylls troligen bäst i gles fritidsbebyggelse, där möjligheterna för en successiv utbyggnad är större. Det är vidare helt klart, att uppskattningen av den egna boendeformen framstår väsentligt större i enkäten rörande gles fritidsbebyggelse än i enkäten rörande tät fritidsbebyggelse. Det kommer till uttryck på många sätt t. ex. i att av dem som redan bor i gles bebyggelse mer än 90 % skulle välja denna bebyggelseform på nytt, i att drygt 80 % av dem anser fördelarna av spridd bebyggelse överväga olägenheterna jämfört med tätare bebyggelseformer och i att endast 15 % av dem som ligger i övre kostnadshalvan anser kostnaderna för höga i förhållande till utbytet (mot 40 % i planområden).

Ur kostnadssynpunkt är läget något mera oklart. Genom att hittillsvarande glesbebyggelse i huvudsak har kunnat utnyttja befintliga vägar, ofta kunnat nöja sig med relativt enkla anläggningar för vatten och köksavlopp samt inte i samma grad belastats av kostnader för kartläggning, planläggning och administration har kostnaden normalt blivit lägre än inom tätbebyggelse utan att några mera betydande standardskillnader behöver föreligga

(detta framgår bl. a. av en jämförelse mellan enkäterna för spridd resp. tät fritidsbebyggelse). Några väsentligare skäl varför detta förhållande skulle förändras i den närmare framtiden synes ej föreligga.

Då det gäller tätbebyggelse har ofta hävdats att anläggningar som vägar och gemensamma ledningar för vatten och avlopp skulle bli betydligt billigare vid bebyggelsen i tät fritidsby än vid mera traditionell tätbebyggelse. Detta bestyrkes ej av de genomförda modellstudierna. Tomter med 30 m bredd ger i stort sett liknande kostnader som tät fritidsbebyggelse. En förklaring till detta är att det är svårt att få en tillfredsställande miljö om i en tät fritidsby husen grupperas längs säckgatorna på samma regelbundna sätt som är möjligt vid större tomter. Kostnaderna för huvudvägar, vattentäkt, huvudledningar och rening blir också i stort sett desamma för de olika typerna. Först då man kommer över till alternativ med stora tomter (40 m breda och däröver) blir kostnadsökningen för anläggningar påfallande. Vid tät fritidsbebyggelse finns vidare mindre utrymme för enskilt byggande och enskilda avloppslösningar och möjligheterna till egen arbetsinsats reduceras.

Detta kan för många bli den avgörande faktorn ur kostnadssynpunkt.

En föga studerad typ är planmässiga mellanformer till ren glesbebyggelse och traditionell tätbebyggelse. Om vi antar att den förra sällan leder till högre markutnyttjande än 2-3 tomter på 10 hektar och den senare normalt leder till 15-20 tomter per 10 hektar av planområdet, finns uppenbarligen ett intressant mellanintervall. Det kan tänkas att detta i många fall går att utnyttja för en planmässig bebyggelse som i sig innefattar några av glesbebyggelsens väsentliga fördelar samtidigt som markutnyttjandet kan ökas. En sådan mellanform skulle exempelvis kunna innebära en bebyggelse i relativt fristående smågrupper på kanske 4-5 hus i varje.

Samtidigt som grannkontakten är tillräcklig kan i så fall ett nära samband med natur och ursprunglig miljö bevaras och intrycket av tätortssamhälle undvikas, om man rätt utnyttjar möjligheterna till smidig och till landskapsanpassad gruppering. En förutsättning för en ekonomisk exploatering torde dock vara att spridningen på smågrupper inte medför väsentligt ökade vägkostnader, utan att bebyggelsen



kan bygga på redan befintliga vägar (med den mera flexibla grupperingen och den lägre trafikintensiteten är förutsättningarna för detta större än vid övrig tät bebyggelse). Systemet förutsätter vidare infiltration eller resorption - enskilt eller för gruppen - och kan sålunda endast tillämpas där förutsättningar för sådana lösningar finns. I närheten av varje grupp måste vidare brunn kunna ordnas, varifrån gemensam ledning kan dragas (om gemensam sommarvattenledning ej byggs ut för hela systemet) och vatten kan hämtas under vintern. Önskas högre standard får ledningarna läggas djupare eller el-värmas och individuell reningsanläggning ordnas för gruppen med efterföljande markinfiltration.

Där de angivna förutsättningarna finns torde anläggningskostnaderna per tomt ej behöva väsentligt avvika från kostnaderna vid mera traditionell tätbebyggelse. Såsom visats vid modellberäkningar av Ericsson (1972) kan man ofta räkna med att denna bebyggelseform kräver lägre anläggningskostnader<sup>1)</sup>. Systemet har vidare den stora ekonomiska fördelen att kunna byggas ut successivt genom att grupperna görs relativt oberoende av varan-

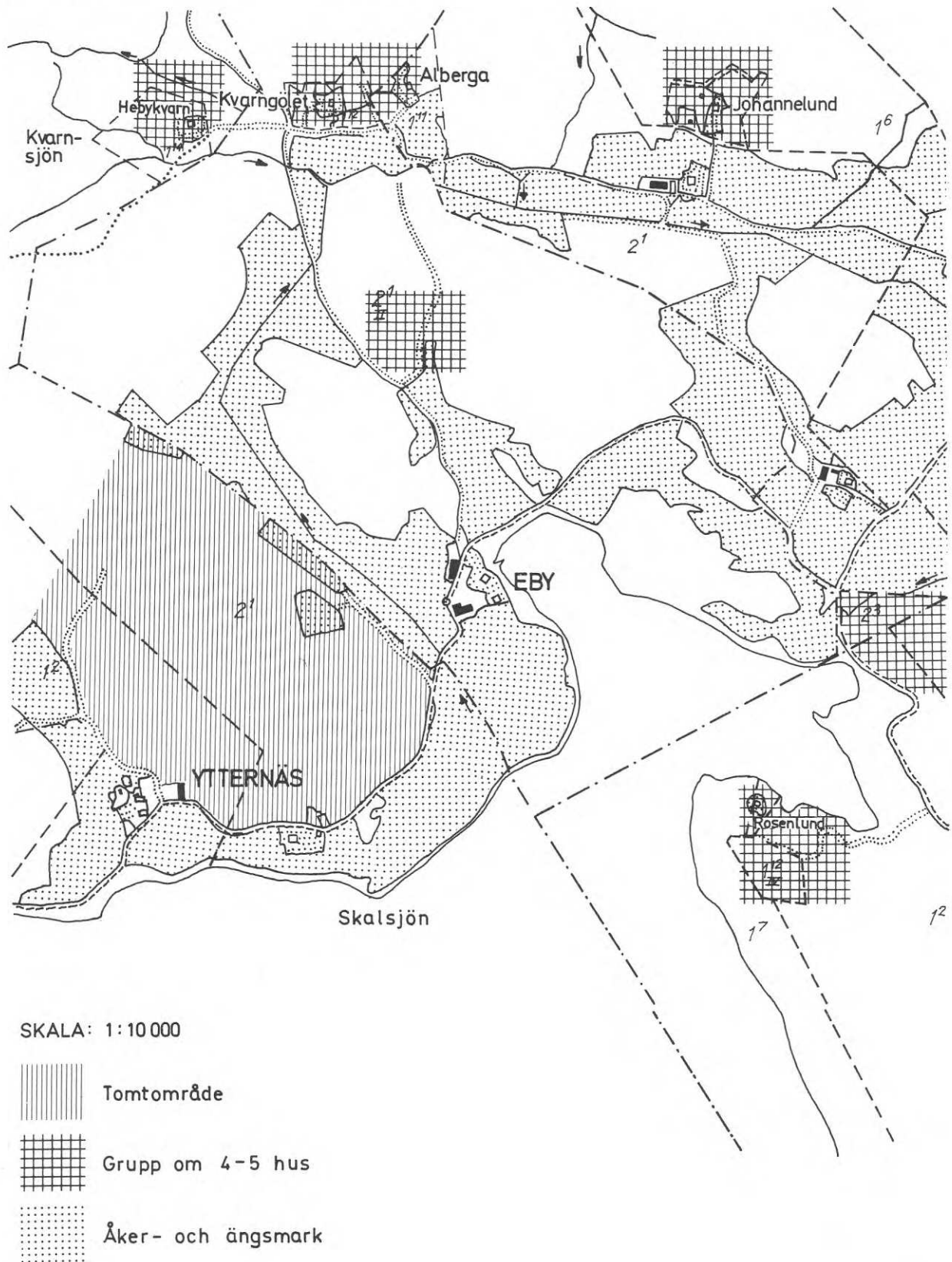
dra. Det inbjuder också till ökad egen arbetsinsats från tomtköparnas sida. Däremot står att det ger lägre tomtutbyte per arealenhet och därför ej lär vara konkurrenskraftigt i de mest eftertraktade lägena - i varje fall sett ur en yrkesexploatörs synvinkel. Om exploateringen åter sker i jordägarens regi medför möjligheten till successiv utbyggnad och det relativt låga behovet av startkapital stora fördelar. En sådan utbyggnadsform ger stora möjligheter att kombinera jordbruk, exploatering och fritidsservice och kan därigenom innebära ett välkommet stöd till vidmakthållande av jordbruk i skogs- och mellanbygder.

Med hänsyn till konsumentundersökningarnas klara utslag till förmån för spridd fritidsbebyggelse samt till att denna även ekonomiskt ofta ställer sig fördelaktig bör allvarliga ansträngningar göras att tillgodose behovet. Dels finns fortfarande en outnyttjad reserv av äldre permanentbebyggelse - speciellt jordbruksbebyggelse -

---

1) I ett examensarbete vid institutionen av Larsson-Sandström prövades också alternativa bebyggelseformer i ett planeringsfall. I detta gav gruppvis bebyggelse (4-9 tomter per grupp) klart lägst kostnader.

Figur 1. Exempel på lokalisering av fritidsbebyggelse i form av smågrupper och traditionell tätbebyggelse.



som kan tillvaratagas. Dels finns stora områden av vårt land som ur lägessynpunkt ej är attraktiva för tätbebyggelse men som är väl lämpade för spridd bebyggelse. Om naturvårds- och landsskapssynpunkter ej lägger hinder i vägen bör spridd fritidsbebyggelse kunna accepteras där. Dels bör också starkt övervägas om inte i bättre lägen exploatering i smågrupper kan bli aktuell vid sidan av de förekommande tätbebyggelseformerna.

### 3. Gruppstorlek

Stora exploateringar, omfattande grupper av 100-200 tomter eller däröver medför uppenbarligen stora riskmoment, om utbyggnaden ej kan ske i etapper. Initialinvesteringarna är omfattande, samtidigt som försäljningen lätt påverkas av konjunktursvängningar. Höga risker leder lätt till höga kostnader. Exploateringstiden blir utdragen och räntekostnaderna blir betydande.

Det har också hävdats att dessa stora bebyggelsegrupper sällan ger en tilltalande fritidsmiljö. Önskemålen om lugn och avskildhet är svårare att tillgodose, omväxlingen i förhållande till permanentboendet mindre markerad etc. Vissa

människor uppskattar visserligen en mera intensiv miljö och "storbyarna" kan utgöra en lämplig form för dem. Men de förefaller inte avpassade för majoriteten av fritidsborna, förutsatt att de inte i övrigt ger speciella fördelar.

En sådan fördel skulle kunna vara bättre underlag för gemensamma anläggningar samt service. En stor del av den mera kvalificerade servicen kräver emellertid större befolkning än vad som normalt kan åstadkommas inom en enda bebyggelsegrupp. Detta gäller exempelvis livsmedelbutik. Detsamma är fallet med speciella anläggningar av typ golfbana etc. Den naturliga lösningen för dessa är att de bygger på ett underlag av flera bebyggelsegrupper för fritids- eller permanentändamål. En konsekvent utveckling av denna tanke leder till en hierarki av samverkande fritidsbyar - serviceorter av den typ som föreslagits i skiss 1966 till Stockholms regionplan. I så fall betyder storleken av den enskilda bebyggelsegruppen mindre. Det organisatoriska problemet att samordna utbyggnaden av sådana system har dock ännu ej studerats.

Många andra anläggningar kan i regel tillgodoses även inom rela-

tivt små bebyggelsegrupper. Det gäller anläggningar av typ enkla bollplaner, badplatser och båt-bryggor. Naturligtvis kan kvaliteten på dessa höjas genom ökat underlag. För många är emellertid en höjd teknisk standard en tvivelaktig förbättring om den måste kombineras med ökad trängsel. Även om i lyckligare fall en mera levande fritidsmiljö kan erhållas genom en ökning av exploateringens skala kan man sålunda knappast räkna med detta som en generell tendens. Frågan är då om några övriga fördelar står att vinna - kanske i första hand i kostnadshänseende.

De gjorda modellkalkylerna ger inget stöd för ett jakande svar på denna fråga. Efter en viss gräns minskar ej - enligt dessa - anläggnings- och årskostnader för vägar och va. Snarare visade alternativ med 200 tomter högre kostnader än alternativ med 100 tomter. Skälet till detta är främst att i kalkylerna antagits, att i det förra fallet kommer en längre tid att förflyta mellan grundinvestering och slutförsäljning. Samtidigt minskar kostnaderna för avloppsrening etc. relativt obetydligt, då tomtantalet ökar utöver 100. Sistnämnda förhållande leder också till

slutsatsen, att va-lösningar med sammankoppling av ledningssystemet inom stora fritidsområden knappast förefaller ekonomiska. De är knappast heller organisatoriskt genomförbara utan omfattande engagement från det allmännas sida.

Så vitt kan bedömas med ledning av tillgängligt material är det därför i regel ej motiverat varken ur service- eller kostnadssynpunkt att eftersträva större grupper av fritidsbebyggelse än omkring 100 tomter, såvida inte särskilda skäl - speciella anläggningar, starkt förenklad administration etc. - motiverar annat.

Det är också ett omvittnat förhållande att sammanhållningen i dylika stora bebyggelsegrupper blir lägre, något som bl. a. återspeglas i försvårade arbetsförhållanden för tomtägareföreningarna, uppdelning i intressegrupper inom områdena etc.

## C. LOKALISERINGSFAKTORER

Syftet med denna del av framställningen är att presentera och diskutera några lokaliseringsfaktorer för fritidsbebyggelse vid översiktlig planering. I huvudsak sker detta med utgångspunkt från de tidigare behandlade fritidsundersökningarna. Avsnittet ligger till grund för den i D redovisade tillämpningen.

Enkätmaterialen från institutionens boendeundersökningar ger vissa synpunkter på fritidsbebyggelsens lokalisering:

Det har sålunda framgått, att inom större delen av landet ett huvudmotiv för förvärvet av fritidsbostad är "att få en plats att vara på under veckoslut och helger" och att detta veckoslutsmotiv i regel framträder som långt starkare än semestermotivet (tabell 3). Förhållandet leder till önskemålet att fritidsbostaden skall kunna förläggas inom "veckoslutsavstånd".

Svaren på frågan om vilka "nyttigheter" och "förströelseanordningar" man anser vara viktigast visar vidare att anlagd badplats, småbåtshamn (båtplats), livsmedelsbutik och strövområde är de ojämförligt mest betydelsefulla anläggningar-

na (tabell 5). Övriga alternativ är försumbara.

Påfallande är hur stor betydelse närheten till strand och vatten har. Fritidsaktiviteterna vid vistelse utanför tomten bestyrker detta ytterligare (tabell 7). Tillsammans med bad- och båtsport är fiske en av de vanligaste sysselsättningarna.

Strövområdenas värde för de fritidsboende framgår av den gjorda enkäten (tabell 5) och av att det viktigaste motivet till förvärv av fritidsbostad är "att få komma ut i naturen" (tabell 3).

Det är i helt dominerande utsträckning bilen som används vid färd till och från fritidsbostaden - i varje fall med den lokalisering som hittills varit vanlig.

Goda bilvägar fram till fritidshusets närhet bör således finnas, så snart fritidsbebyggelsen antar större omfattning.

Kostnadsfrågan är som tidigare framhållits av stor vikt vid förvärv av fritidsbostad. En förutsättning för att åstadkomma billiga plan- och miljömässigt godtagbara exploateringar är att topografi,

markförhållanden, recipienter etc. uppfyller vissa förutsättningar.

Med ledning av de ovan nämnda synpunkterna på fritidsbebyggelsens uppbyggnad kan följande primära lokaliseringsfaktorer uppställas:

Avstånd till befolkningscentra

Tillgång till strand och vatten

" " service

" " strövområden

" " kommunikationer

Topografi och markförhållanden.

#### 1. Avstånd till befolkningscentra

Av enkätundersökningarna har det framgått att dagsbesök utan övernattning nästan helt försvinner när restiden till fritidsbostaden börjar närma sig 1,5-2 timmar. Övernattning under höst/vinter/vårperioden förekommer självklart på större avstånd, eftersom bl. a. de större helgerna kan utnyttjas. Börjar restiden närma sig 3 timmar minskar emellertid antalet övernattningsdygn kraftigt. Undersökningen rörande tätbebyggelse tydde på att utnyttjandegraden från i varje fall mannens sida blir väsentligt lägre också under sommarhalvåret med dessa restider.

En lång restid är alltså en negativ

faktor, som i synnerhet beträffande veckoslutsnyttjandet har stor betydelse. Med hänsyn till veckoslutsmotivets framträdande plats är det angeläget att i möjligaste mån undvika alltför långa restider för stora flertalet av fritidsborna.

I storstadsområdena står detta önskemål i motsats till önskan att frilägga en närzon för rörligt friluftsliv och för vidare utveckling av den permanenta bebyggelsen. Inom rimliga gränser är det uppenbart att dessa två sistnämnda markanvändningsändamål måste prioriteras framför fritidsbebyggelse. Ett uttryck för detta är rekommendationen i regionplaneskissen för Stockholm (1966) att inom en zon med omkring en timmes resavstånd från staden bör nylokalisering av fritidsbebyggelse som regel undvikas. Mer eller mindre kommer dylika zoner att bli aktuella även kring övriga större tätorter. Genom en sådan friläggning reserverar man inte endast mark för andra ändamål utan motverkar också en permanent bosättning inom fritidsområdena, som ur olika synpunkter medför nackdelar, bl. a. därför att fritidsområden inte planeras för en permanentboendestandard.

Å andra sidan medför en sådan po-

litik att möjligheterna till fritidsboende i synnerhet beskärs för de befolkningskategorier som av olika skäl - ekonomiska eller andra - speciellt hämmas av långa förflyttningsavstånd. Det kan därför finnas orsak att överväga om inte viss ny fritidsbebyggelse kan ifrågakomma även inom sådana för andra ändamål prioriterade zoner.

Dessförinnan bör det emellertid vara helt klart, att en ev. bebyggelse inte kommer att inkräkta på områden, som är behövliga som strövområden eller eljest bör sparas ur naturvårdssynpunkt. Ett område som en gång blivit bebyggt är praktiskt sett omöjligt att återställa. Ny bebyggelse kan därför över huvud taget inte komma ifråga på de ur naturvårdssynpunkt mera kvalificerade områdena.

Det finns dock - även i storstädernas närzoner - områden där en begränsad fritidsbebyggelse väl kan tillåtas både ur landskapssynpunkt och med hänsyn till friluftslivets intressen. Möjligheter finns ofta att inte bara omvandla äldre jordbruksbebyggelse utan även i någon mån förtäta denna genom fritidsbostäder. En dylik begränsad förtätning utgör ej någon avgörande försämring av möjligheterna för ett ev.

senare utnyttjande av marken för permanentbostäder eller som arbetsplatsområden.

Ett dylikt hinder utgör däremot normal fritidstätbebyggelse. Funktionsomvandling av sådan har visat sig medföra betydande problem, som hittills sällan kunnat lösas ens i storstädernas nära omgivningar. Tillskapandet av nya problemområden måste därför undvikas. Föreställningen att man skall kunna planera ett fritidsområde så att det successivt skall kunna övergå till permanentområde har hittills genomgående visat sig felaktig.

I begränsad utsträckning torde dock i samband med översiktlig planläggning viss mark kunna undantagas för tät fritidsbebyggelse även inom storstädernas närzoner. Sedan väl utvecklingsriktningar för permanentbebyggelse och arbetsområden samt naturvårdens primära krav klarlagts bör vissa relativt "ofarliga" och för fritidsbebyggelse lämpade områden kunna bestämmas. För att ej markanvändningen i allt för hög grad skall bindas, synes i dessa fall exploateringen böra ske på kommunägd mark och bebyggelse grundas på arrende eller tomträtt. Täta fritidsbyar synes här ofta vara lämp-

liga. I sådana fall kan också en striktare kontroll införas så att övergång till permanentboende ej sker.

Inom områden där en snabbare omvandling kan bli aktuell, kan fortfarande temporär fritidsbebyggelse i form av kolonistugor ifrågakomma. Erfarenheten visar att efterfrågan på välplanerade kolonistugeområden är stor. Uppenbarligen fyller sådana områden också en viktig social funktion genom att erbjuda ett billigt alternativ till den konventionella fritidsbebyggelsen samtidigt som de är välbelägna ur kommunikationssynpunkt. Både "veckoslutsmotivet" och önskan att få "avkoppling med arbete på egen tomt och eget hus" tillgodoses dessutom tillfredsställande. En annan fördel är de mycket höga exploateringsstalen vilket är av värde i storstädernas närområden. En helhjärtad satsning på goda kolonistugeområden är därför viktig.

För att ytterligare tillgodose behovet av närbeläggande fritidsbebyggelse bör en fortsatt utvidgning av den kommunala stugbyverksamheten ske. Sådana stugbyar kan i stor utsträckning placeras även inom naturvårdsområdena, eftersom de knappast bör ses som konkurrenter

utan snarare som ett komplement till det rörliga friluftslivet. De befintliga stugbyarna i storstadszonerna synes knappast täcka efterfrågan.

Genom ökade kommunala insatser i närzonerna och genom ett mer allmänt accepterande av bebyggelse i smågrupper i de för tätbebyggelse mindre lämpliga lägena bör sålunda spänningen mellan fritidsbebyggelsen och övriga markintressen i närheten av större tätorter i viss mån kunna dämpas.

Någon sådan spänning föreligger knappast för små tätorter. Den "skyddszon" som kan behövas för dessa blir ringa. Generellt sett är det önskvärt att fritidsbebyggelsen kan läggas nära servicecentra.

Ibland kan direkt sammanbyggnad med mindre tätorter vara att rekommendera. Det gäller i synnerhet orter med befolkningsminskning men med en attraktiv miljö - typ fiskelägen, vissa äldre bruksorter etc. Blandningen av permanentbebyggelse och fritidsbebyggelse kan visserligen vålla problem. Men om alternativet eljest är fortsatt avfolkning kan en injektion med fritidsbostäder vara fördelaktig, ge bättre serviceunderlag och måhända även underlätta lösandet av va-



frågorna.

Allmänt sett bör vidare avståndet till de stora centra vara av betydelse för den typ av fritidsbebyggelse och de exploateringsformer som väljes. Det är naturligt att exploateringen inom storstadsområdena främst sker som utpräglad tätbebyggelse. Det är lika naturligt att den främst handhas av kommun eller yrkesexploatörer. Men det vore fel att okritiskt tillämpa detta mönster för landet i övrigt.

I själva verket har det visat sig att den yrkesmässiga exploateringen har haft svårt att hävda sig i områden, där efterfrågetrycket är lägre. Köparna har i regel kunnat tillgodose sina önskemål på billigare sätt än inom stora planområden - och dessutom på ett sätt som bättre överensstämmer med deras preferenser. Man har utnyttjat äldre torp, jordbruk och permanentbostäder samt sökt sig till friliggande obebyggda tomter eller till tomter i smågrupper. Sistnämnda typ har till en viss gräns fortfarande kunnat accepteras som glesbebyggelse av planmyndigheterna. Där önskemålet om exploatering överstigit vad som kunnat tillåtas inom glesbebyggelsens ram, har man vanligen planlagt för tätbebyggelse

av relativt moderat teknisk standard och i småområden. Exploateringen synes oftast ha genomförts av en tillfällighetsexploatör.

Vad som varit underrepresenterat i denna bild har varit en planmässig mellanform till tät- och glesbebyggelse - en bebyggelse i smågrupper. Sistnämnda form kan i många lägen bli aktuell, då den smidigare låter sig inpassas i landskapet än traditionell tätbebyggelse och samtidigt möjliggör ett intensivare markutnyttjande än spridd bebyggelse. Visserligen har viss sådan planering förekommit genom fastighetsbildningsmyndigheternas försorg, ofta i form av mera informella planutredningar, på grundval av vilka tomtavstyckning kunnat ske. Men modellen har knappast accepterats som den i viss mån naturliga formen för fritidsbebyggelse utanför de större tätortsregionerna och i de något mindre efterfrågade lägena, utan av planmyndigheterna snarast betraktas som en tvetydig mellantyp. Det finns emellertid säkerligen anledning att inkludera den som en viktig fritidsbebyggelseform för framtiden och vidare utveckla den särskilda planerings- och exploateringsteknik, som är lämplig i detta fall. Bl. a. kan man räkna med

att exploateringen ofta genomförs successivt och med aktiv medverkan från markägaren själv. Planläggningen bör avse området i sin helhet men torde kunna utformas och prövas på ett enklare sätt än som nu är vanligt för byggnadsplan.

## 2. Strand och vatten

Som ovan påpekats är badplats, båtplats och fiskevatten något som de fritidsboende sätter stort värde på att ha tillgång till. Man kan följaktligen också enligt enkätundersökningarna konstatera att fritidsaktiviteterna utanför tomten till mycket stor utsträckning är lokaliserade till stranden och vattnet. Bad, fiske och båtturer är huvudsysselsättningar vid vistelse utanför tomten. Kravet på en nära tillgång till lämpliga strand- och vattenområden framstår sålunda klart. Stranden bör vara så beskaffad att badplats, brygga, båthamn och uppläggningsplatser för båtar är möjliga att åstadkomma. Vattnen bör givetvis vara badbara, men de bör helst också vara av tillräcklig storlek för att ha godtagbara förutsättningar för båtsport och fiske. Ett ytterligare önskemål beträffande stränder och vatten är att de som helhet bör kunna ge möjligheter till ett omväxlande friluftsliv med

ströv- och utflyktsmål i tillräcklig omfattning.

Inställningen till avståndet mellan fritidsbostaden och badplats, båtplats och strand har undersökts i institutionens enkätundersökningar. Någon större skillnad i inställningen till avstånden till badplats, båtplats och strand existerar inte. Som en sammanfattning kandärför begreppet lämplig strand införas. Med detta avses strandområden av sådan beskaffenhet att goda möjligheter finns att ordna badplats, brygga, båtplatser m. m. Själva strandzonen bör även vara lämpad för friluftsliv i form av lek, bollspel, promenader och annan strandvistelse. Även kravet på tillräckligt stora sjöarealer bör innefattas i begreppet lämplig strand. Enligt enkäterna accepterar 50 % av dem som bor i spridd fritidsbebyggelse 3-4 km avstånd till lämplig strand och 75 % 1,5 km avstånd. Av dem som bor i planområden accepterar 50 % något mer än 1 km till lämplig strand och 75 % 0,5-1 km.

Som en jämförelse kan nämnas att man i "Fritidsutredningen" konstaterade: "Av dem som saknar badplats inom 1 km från fritidshuset har ungefär hälften sagt sig vara missnöjda".

Mot bakgrund av ovanstående torde man med en grov generalisering kunna hävda att den täta fritidsbebyggelsen bör lokaliseras inom 1 km från lämplig strand, medan för glesare fritidsbebyggelse betydligt längre avstånd skulle kunna tolereras - upp till 3-4 km. Dessa avstånd torde majoriteten av de fritidsboende acceptera. Samtidigt bör dock påpekas att åtskilliga med säkerhet skulle kunna godta längre avstånd till stranden, särskilt om detta medförde andra fördelar av något slag - tillgång till strövområden, skidterräng, utsikt etc. Är stranden av sämre kvalitet bör å andra sidan kortare strandavstånd eftersträvas. Läget inom landet påverkar också inställningen till lokaliseringen i förhållande till stränderna.

Strändernas kapacitet för bad och strandvistelse kan mätas enligt den metod som använts i en undersökning angående strandkvalitet och fritidsbebyggelse på Själland (1966) och som också finns redovisad i "Stränder och fritidsintressen i Skåne" (1967). Metoden bygger på vissa antaganden om de badandes ytbehov. I "Generalplan för Inlands Torpe" (1967) presenteras begreppet "effektiv strandmeter", likaledes avsett för beräkning av en

sjös badkapacitet. En fältundersökning med syfte att belysa strandkapaciteten har skett i samverkan mellan ingenjörfirman Viak och institutionen för fastighetsteknik (se Edlund-Hultén-Malmberg-Petersson 1970). Dylika metoder kan lämpligen användas vid lokaliseringsbedömningar avseende fritidsbebyggelse, så att ingen överdimensionering av denna i förhållande till vattenområdena kommer till stånd.

### 3. Service

Närheten till elementär service är ytterligare en väsentlig faktor vid fritidsbebyggelsens lokalisering. Tillgång till livsmedelsbutik framstår således enligt enkätundersökningarna som den viktigaste "nyttigheten" för de fritidsboende (tabell 5). Vid översiktlig planering för fritidsbebyggelse måste alltså försörjningen av dagligvaror kunna lösas på ett tillfredsställande sätt. Som en bakgrund lämnas i det följande några allmänna synpunkter på varuförsörjningen på landsbygden.

Det vikande befolkningsunderlaget i landsbygdsområdena samt den fortgående koncentrationen av befolkningen till de större tätorterna

försvagar underlaget för service-näringar i de mindre orterna. Kraven på rationell drift och större lönsamhet understryker ytterligare problemen. Resultatet blir en allt snabbare nedläggning av landsbygdsbutikerna, varigenom varuförsörjningen försämras för de boende.

En undersökning utförd vid Handelsdepartementet rörande glesbygdens varuförsörjning (1968) behandlar bl. a. landsbygdsbutikernas ekonomi.

"En modernt utrustad dagligvaruaffär på landsbygden torde behöva en årsomsättning på ca 1 miljon kronor. Omsättningsgränsen kan dock sättas lägre om det endast gäller att behålla butiken en begränsad period".

Om man vidare räknar med att varje person handlar livsmedel för i genomsnitt ca 2300 kr per år och omkring  $3/4$  av inköpen sker i närbutiken leder detta till att butiken behöver ett befolkningsunderlag om minst ca 600 personer.

Enligt Handelsdepartementets undersökning ansåg  $3/5$  av hushåll med mer än 10 km till livsmedelsbutik att inköpen var besvärliga.  $1/3$  av alla hushåll gjorde 1 butiksbesök per vecka eller mindre. Man handlade i närmaste butik men centralortsbutikerna hade även stor dragningskraft. Livsmedelsbussar

syntes främst vara av kompletteringskaraktär. Arbetsgruppen som utförde undersökningen förordade slutligen ett system med hemsändning av varor såsom den bästa framtida lösningen på försörjningsproblemen för de i förhållande till livsmedelsbutikerna sämst belägna hushållen.

De fritidsboendes inköp belyses något av L-A Bergströms avhandling (1965). I de nio undersökta områdena var genomsnittsavståndet till livsmedelsbutik 4 km. Inköp skedde 4 gånger per vecka varvid  $1/4$  utfördes med båt,  $1/4$  med cykel samt  $1/2$  med bil. Tre av de nio fritidsbebyggelseområdena låg på öar och saknade bilväg. Inköpen skedde i dessa fall med båt och gjordes i medeltal 4, 2 resp. 1 gång per vecka.

Enligt boendeundersökningarna accepterar 50 % av dem som bor i spridd fritidsbebyggelse omkring 10 km till livsmedelsbutik och 75 % 3 km. Av dem som bor i planområden godtar 50 % 5 km avstånd till livsmedelsbutik och 75 % 2 km.

Sammanfattningsvis kan sägas att fritidsbebyggelsen bör lokaliseras i rimlig anslutning till bestående livsmedelsbutiker. I vissa fall kan

dock livsmedelsbutiken ersättas av ambulerande livsmedelshandel. Detta kräver emellertid en relativt hög bebyggelsekoncentration och är inte heller ett fullt likvärdigt alternativ. Vid en lokalisering-bedomning bör man därför klarlägga vilka förutsättningar som finns för en bestående serviceenhet inom acceptabelt avstånd. I regel blir det härvid fråga om att utnyttja redan befintliga enheter. Fritidsbebyggelsen kan i så fall ofta utgöra ett verksamt stöd för den framtida varuförsörjningen inom vissa delar av glesbygden.

Som en grov regel kan sålunda krävas att den täta fritidsbebyggelsen i regel bör lokaliseras inom 5-7 km från livsmedelsbutik medan glesare fritidsbebyggelse kan förläggas på längre avstånd.

Beträffande service av övrigt slag (idrotts- och lekmöjligheter, samlingslokaler, nöjes- och förströelseinrättningar etc.) bedöms denna i allmänhet såsom mindre viktig av de fritidsboende. Kanske är dock detta främst en inställning hos de vuxna. En enkät bland ungdomarna skulle troligen givit andra resultat. Tillgång till välutrustade fritidscentra som stimulerar differentierad och aktiv sysselsättning

för olika åldersgrupper bör vara ett klart önskemål.

Som exempel på diskussioner rörande fritidsbebyggelsens anknytning till olika slag av service citeras "Förslag till översiktlig fritidsplanering för Östergötlands skärgård" (1967):

"Det synes lämpligt att fritidsbebyggelsen i huvudsak koncentreras till ett fåtal områden i skärgården, vilka därigenom får möjlighet att erbjuda olika slags service. Områdena bör lämpligen utbyggas med utgångspunkt från befintliga samhällen och anknyta till deras detaljhandel, vägar, vatten- och avloppsanläggningar m. m. Genom en koncentration av fritidsbebyggelsen till vissa områden kan dessa få tillräckligt underlag för fritidshamnar, badanläggningar, tennisbanor och andra anläggningar för olika slags sport, pensionat m. m. .... Servicenäringsgarna i sin tur är beroende av tillräckligt stort underlag för att ekonomiskt fungera. För att försörja en sommarbutik anser man f. n. att det behövs minst 500 hushåll ..... Ett pensionat i ett sådant basområde tjänstgör ofta också som samlingspunkt för den bofasta befolkningen för möten, föreningsfester och sådant och kan därigenom få större möjligheter att hålla sin verksamhet uppe året runt".

Regionplaneskissen för Stockholms-trakten (1966) rekommenderar en hierarkisk uppbyggnad av fritidsbebyggelsen i by- bygrupp- fritidsbebyggelsedistrikt där varje nivå

har sin speciella service. Livsmedelsbutiken placeras i "centralorten" som är gemensam för hela fritidsbebyggelsedistriktet. Någon nyetablering i förhållande till befintlig service anser man dock i regel vara orealistisk. Det torde även vara riktigast att en väsentlig del av kundunderlaget erhålles från permanentbebyggelse och därigenom ett jämnare utnyttjande under året erhålles.

Trelänsutredningen (1968) förordar en koncentration av främst det rörliga friluftslivet runt små befintliga orter - "repliorter". Befintlig och utbyggd service i dessa orter ger upphov till en "service-räjong" med ca 7 km radie.

#### 4. Strövområden

Enligt boendeundersökningen var det viktigaste förvärvsmotivet för de fritidsboende "att få komma ut i naturen". Även Fritidsutredningen kom fram till liknande resultat när det gällde potentiella fritidshusköpare.

Bland "nyttigheter och förströelseanordningar" framstår tillgången till strövområden som ett viktigt önskemål. Promenader är också en av de vanligaste sysselsättning-

garna för de fritidsboende vid vistelse utanför tomten.

Utöver utnyttjandet i form av promenader och lek har strövområdena även en skyddande funktion mot insyn och intrång. Strövområdena tillfredsställer dessutom de boendes önskan att ha kontakt med naturen, även om de inte själva aktivt utnyttjar denna.

Då det gäller utformningen av strövområdena kan i detta sammanhang särskilt framhållas möjligheten att genom olika former av stöd från fritidsbebyggelsen bevara kulturlandskapet, något som genom jordbrukets rationalisering blivit allt mer aktuellt. Flera exempel finns numera också på att fritidsborna genom bidrag söker vidmakthålla ett jordbruk inom området. Kulturlandskapet kan även på olika sätt tjänstgöra som strövområde för de fritidsboende, speciellt om extensiva jordbruksformer som betesdrift tillämpas.

Det sagda gäller främst strövområden belägna inom gångavstånd från fritidsbebyggelsen. Tillgång till goda sådana bör tillmätas stor betydelse vid fritidsbebyggelsens lokalisering. Av någon mindre vikt som lokaliseringsfaktor är fjärr-

strövområden eller strövområden för längre utflykter. Resorna till dessa områden förutsättes ske med bil. Fjärrströvområden skall tjäns-göra som utflyktsmål antingen genom speciella anläggningar - servering, badplats, större friluftsanläggning, kulturminnesmärken - eller vara lämpade för ett mera extensivt utnyttjande - promenader, skidturer, bär- och svampplockning.

Normer beträffande storleken av strövområden för fritidsbebyggelse saknas i stort sett för närvarande. Det torde inte heller vara möjligt att sätta upp och använda fixerade regler. Detta dels beroende på otillräcklig kännedom om de fritidsboendes utnyttjande av strövområden, men också på grund av att variationerna i landskapet gör det svårt att redovisa mera generella regler. En flexibel planering med avgöranden från fall till fall torde vara lämpligare. Speciellt bör betonas, att tillämpning av mer eller mindre låsta relationer mellan tomtmark och grönområde inom plan är olyckligt. Förutom förhållandet att relationen bör variera med bebyggelse- och landskapstyp leder en låsning lätt till att för stora grönområden reserveras inom plan och därigenom mer eller mindre undandras normal produktion.

Skötselsvårigheter, försämrad exploateringsekonomi, fördyrade tomtpriser etc. blir ofta också följderna. Om tryggheten av kringliggande strövområden kan ske på annat sätt, är det bättre att själva planområdet begränsas till vad som är direkt nödvändigt ur planerings- och exploateringssynpunkt. Allmänt sett är tillgången på friområden endast en av de dimensionerande faktorerna för bebyggelse, medan andra som tillgång till strand, vattenområde, infiltrationsjordar, dricksvattentillgång etc. kan spela väl så stor roll.

## 5. Kommunikationer

Med hänsyn bl. a. till att önskemålet om en plats att vara på under veckoslut och helger är ett huvudmotiv vid förvärv av fritidsbostad, bör fritidsområdena vara välbelägna ur kommunikationssynpunkt. Viktigast är närhet till större allmänna vägar av genomfartskaraktär. Tillgång till buss och järnväg bedömes enligt institutionens enkätundersökningar i allmänhet som mindre nödvändiga. Därvid är emellertid att märka att hittillsvarande fritidsbebyggelse oftast lokaliserats utan direkt tillgång till kollektiva kommunikationer. Följaktligen bildar de fritidsboende ett urval av

sådana som haft bil eller haft möjlighet att skaffa sådan. Det är därför fullt möjligt att det fortfarande finns ett betydande antal latent fridshusköpare, som skulle fästa väsentlig vikt vid nära tillgång till buss eller järnväg. För vissa kategorier torde närheten till kollektiva transportmedel vara av särskild betydelse. Närmast gäller detta pensionärer och husmödrar.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det önskvärt att fritidsbebyggelsen inte förläggs så att kommunikationsleder avskär sambandet med strand och vatten. Inte minst barnen bör kunna förflytta sig till de olika attraktionsplatserna (bad, lek etc.) utan trafiksäkerhetsrisker. Numera strävar man efter att åstadkomma största möjliga trafikseparering inom fritidsbebyggelsens olika

komplement.

Kapaciteten på existerande allmänna kommunikationsleder fram till fritidsområdet kan vara av stor betydelse. Mest påtagligt gäller detta beträffande färjeförbindelser. Men ofta förutsätter en utbyggd fritidsbebyggelse också investeringar i allmänna vägar.

Avståndet till allmän väg spelar likaså en väsentlig ekonomisk roll, eftersom nybyggnad av anslutningsvägar till ett planområde kan nedsätta ekonomin vid exploatering och därigenom medföra försäljningssvårigheter. För att klarlägga tillfartsvägarnas betydelse redovisas nedanstående exempel på beräkning av förhållandet mellan kostnad för tillfartsväg, tomtantal och väglängd.

#### Räkneexempel.

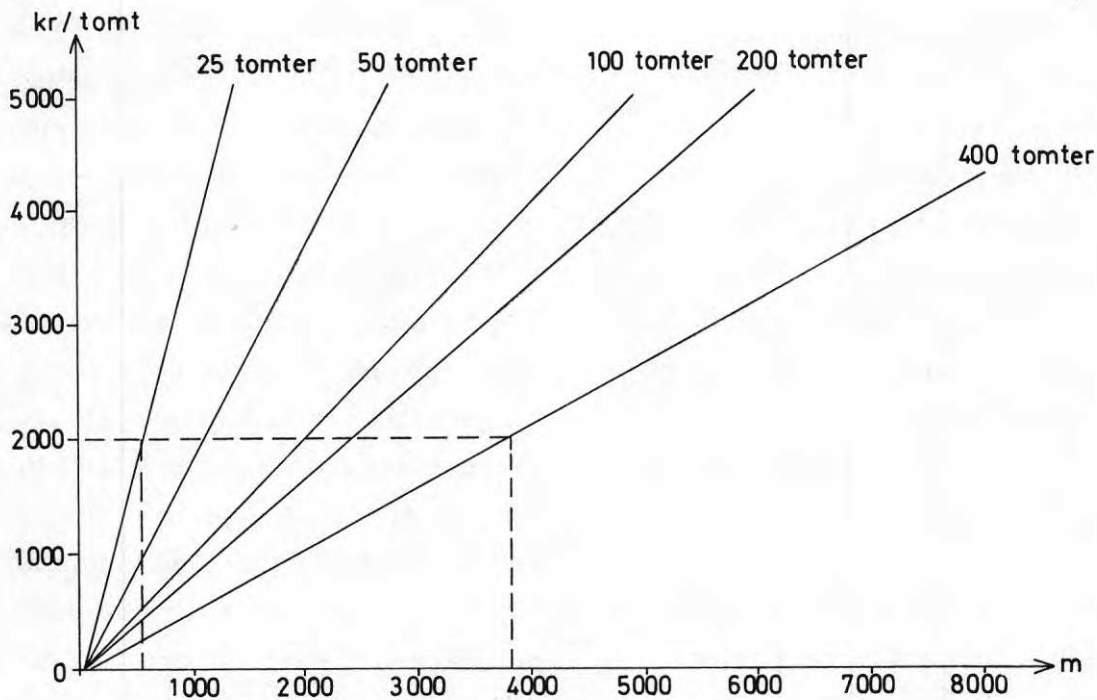
Följande antagande ligger till grund för beräkningen:

1. Kalkylen gäller för Stockholmsregionen.
2. Trafikalstringen uppgår till 2 fordon per tomt och sommarmedeldygn. Endast trafik till och från fritidsbebyggelseområdet förekommer.
3. Försäljningen av tomter antas maximalt uppgå till 50 st per år och tomtområde. Räntekostnaderna beräknas på grundval av detta antagande. Räntefoten sättes till 9 %.

4. Väggkostnader:	fordon per sommarmedeldygn	väggklass	anläggningskostnad per m,kr (medeltal)
	< 400	II B	90
	> 400	I B	130



Fig. 2. Anläggningskostnad för tillfartsväg i förhållande till väglängd uppdelat efter områdets tomtantal.



De erhållna kostnaderna per tomt redovisas i figur 2. Av figuren framgår att en kostnad för tillfartsväg på 2000 kr per tomt motsvarar en väglängd av 3,8 km för områden med 400 tomter och en väglängd av 0,5 km för 25-tomters områden. Dessa vägstnader gäller endast tillfartsväg. För vägar, vändplatser, parkeringsplatser m. m. inom planområdet tillkommer ytterligare kostnader. Grovt räknat kan dessa uppgå till 2000-4000 kr per tomt.

#### 6. Topografi, natur- och markförhållanden

Topografi, markförhållanden och vegetation bestämmer till stor del ett områdes attraktivitet och blir därigenom viktiga lokaliseringsfaktorer. De påverkar emellertid också kostnaderna. Kostnadsfrågan är enligt vad som ovan framhållits ofta av avgörande betydelse vid förvärv av fritidsbostad. De betydelsefullaste kostnadsposterna utgöres av vägar och va, varvid de sis-

ta ökat kraftigt de senaste åren till följd av myndigheternas skärpta standardkrav.

Väg- och va-kostnaderna påverkas av en rad faktorer. Viktigast är fritidsbebyggelseplanens utformning (exploateringsgrad, tomtstorlek, vägdragning etc.) och standarden hos vägar och vatten-avlopp. Dessa faktorer är även beroende av varandra. Planutformning och anläggningsstandard sammanhänger i sin tur med områdets topografi och markförhållanden.

Hur kostnaderna påverkas av olika planlösningar och anläggningsstandard belyses närmare i Gunnar Ericssons modellstudier (1972). Som där framgick kunde man räkna med att de lägsta anläggningskostnaderna vid nöjaktig teknisk standard erhöles om antingen avloppet ordnades genom infiltration-resorption eller ytliga gemensamma ledningar. Infiltration förutsätter lämpliga markförhållanden; gemensamma avloppsanläggningar som regel en god recipient. Förekomst av endera eller båda blir därigenom en viktig positiv lokaliseringsfaktor.

Självklart påverkar vidare mark- och terrängförhållanden som berg-

förekomst, brutenhet, lutningar etc. anläggningskostnaderna i hög grad liksom möjligheterna att med enkla medel ordna lekplatser och andra gemensamma anläggningar. En ungefärlig kostnadsbedömning bör därför föregå ett lokaliseringsbeslut. Bedömningen är av vikt inte bara för detta utan också för val av bebyggelsetyp och gruppering. Det är oftast tänkbart, att ett område som på grund av höga anläggningskostnader för vägar och gemensamma ledningar är olämpligt för tät fritidsbebyggelse fortfarande kan utnyttjas för rimlig kostnad om ex. vis bebyggelse i smågrupper väljes. Generellt sett bör den relativa konkurrenskraften av individuella anläggningar och grupperingar öka vid bruten, bergbunden och komplicerad terräng.

#### D. SCHEMA FÖR ÖVERSIKTLIG PLANERING

Inledningsvis skall det mycket begränsade syftet med detta avsnitt understrykas. Det rör sig icke om att framlägga någon fullständig metodik för särskiljandet av områden för fritidsbebyggelse i samband med översiktsplanering. Avsikten är endast att konkretisera delar av lokaliseringdiskussionen i föregående avsnitt i ett tillämpnings-schema, som syftar till att med användning av lätt applicerbara kriterier gallra fram de markområden, inom vilka fritidstättbebyggelse i första hand kan diskuteras. I ett nästa stadium får dessa block markinventeras, varefter områden som är lämpade för tätbebyggelse närmare kan avgränsas. Om de verkligen bör reserveras för sådan får därefter avgöras med hänsyn till efterfrågesituationen och kraven från konkurrerande markanvändning.

Sistnämnda aspekt blir ofta bestämmande. Planering för fritidsbebyggelse kan självklart ej utföras fristående. Möjligheterna till sektorsvis planering är alldeles särskild begränsade i detta fall, eftersom konkurrensen mellan fritidsbebyggelse och annan markanvändning

kan vara stark. I synnerhet det rörliga friluftslivet efterfrågar ofta samma områden. I många fall har kanske en primär prioritering för annan användning redan skett innan fritidsbebyggelsens lokalisering närmare studerats. Vissa markreservationer kring större tätorter, avsättningar av väsentliga och värdefulla områden för det rörliga friluftslivet etc. ligger normalt i botten. Under den fortsatta planeringen kommer dessa reservationer att successivt kompletteras och preciseras, sedan konfliktzonerna klarlagts och material framskaffats för en vägning av behoven.

Utgångspunkten för det följande resonemanget är att endast de bästa områdena bör reserveras för fritidstättbebyggelse. I och för sig finns det många som accepterar långa avstånd till strand, service, kommunikationsleder etc. Men detta är inget tillräckligt skäl för att man skall acceptera att en så intensiv markanvändning som fritidstättbebyggelse lokaliseras till dylika sämre lägen så länge tillgången på mark med bättre förutsättningar är tillräcklig i förhållande till efterfrågan. Det sagda innebär att inom de områden där efterfrågetrycket är starkast blir de nedan diskuterade lokaliseringsfaktorerna min-

dre utslagsgivande. Men det innebär också att i regioner med ringa efterfrågan på fritidsbebyggelse bör dels strängare krav användas vid den slutliga områdesavgränsningen, dels övervägas om inte även inom de utvalda områdena ett mer extensivt utnyttjande än vanlig tätbebyggelse kan vara lämpligt.

En översiktlig planering för fritidsbebyggelse måste liksom annan planering ske i etapper. Med hjälp av vissa huvudkriterier för ett bebyggelseområdes lämplighet avgränsas i en första etapp block, som förefaller att satisfiera kriterierna. Blocken blir senare föremål för ytterligare studium, varefter närmare avgränsningar och avvägningar mot alternativ markanvändning sker. Ur metodsynpunkt är det med en sådan uppläggning viktigt att inledningsvis koncentrera sig kring lätt tillämpbara urvalsprinciper, vilka samtidigt bedöms vara av väsentlig betydelse. Då översiktsplanering ofta omfattar stora områden, bör de behövliga uppgifterna i detta första skede kunna erhållas utan markbesök, företrädesvis från befintligt kart- och flygbildsmaterial. Nedan rekommenderas en arbetsgång för detta första urval, vilken praktiskt prövats av institutionen för fastighetsteknik inom storkommun.

#### a. Strandnärlighet

Zoner avgränsas på 1-1,5 km avstånd från lämplig strand och där vattenytan är av acceptabel storlek (i allmänhet överstigande  $1 \text{ km}^2$ ). Om stranden och vattenytan har en högre attraktionsgrad kan avståndet förlängas och bör i vissa fall kunna överstiga 1,5 km i fall av centralt belägna havsstränder lämpade för bad och friluftsliv

Som förut understrukits är fritidsaktiviteterna i så stor omfattning knutna till strand och vatten att kontakten med dessa är ett primärt lokaliseringskrav för tät fritidsbebyggelse (såvida ej kompensation erhålles genom tillgång till fjäll eller annan särskild attraktion). Enligt gjorda undersökningar vill bortåt hälften av boende inom fritidstättbebyggelse inte godta avstånd till strand överstigande 1-1,5 km.

#### b. Service­närlighet

Av de så avgränsade områdena accepteras endast de som ligger inom rimligt vä­gavstånd från primär service, i första hand bestående livsmedelsbutik. Med bestående menas sådan butik som på grund av läge och kundunderlag kan väntas existera under överskådlig framtid. Underlaget bör därvid inkludera den fritidsbebyggelse

som rimligen kan bli aktuell. Service med livsmedel är primär, och ett betydande avstånd till denna är en olägenhet även om bilism, varubussar etc. minskat denna. Enligt enkätundersökningen synes omkring hälften av de boende i tät fritidsbebyggelse finna avstånd till livsmedelsbutik över 5 km för långa. Områden på större avstånd än 5-7 km från sådan bör därför utmönstras, såvida de inte har särskilda kvaliteter i övrigt. Är strandens attraktivitetsgrad låg bör servicekravet ytterligare skärpas för tätbebyggelse. Vilka avståndsgränser som väljes kan även sammanhålla med läget i landet.

#### c. Kommunikationsläge

En gallring av områden som uppfyller kriterierna enligt a och b sker därefter med hänsyn till kommunikationsläget. Närhet till allmän väg eller enskild väg av hög standard är viktig för tätbebyggelse. Eljest kan området komma att belastas med betydande kostnader för att få tillfartsväg av nöjaktig standard. Räkneexemplet på sid 46 kan något belysa under vilka förhållanden dessa kostnader blir svåröverkomliga.

Kommunikationerna har även i övrigt stor betydelse för val av

område. Är förbindelsen med stora tätorter god, måste naturligtvis ett område prioriteras väsentligt högre, eftersom restiden som påvisats har ett påtagligt inflytande på utnyttjandet.

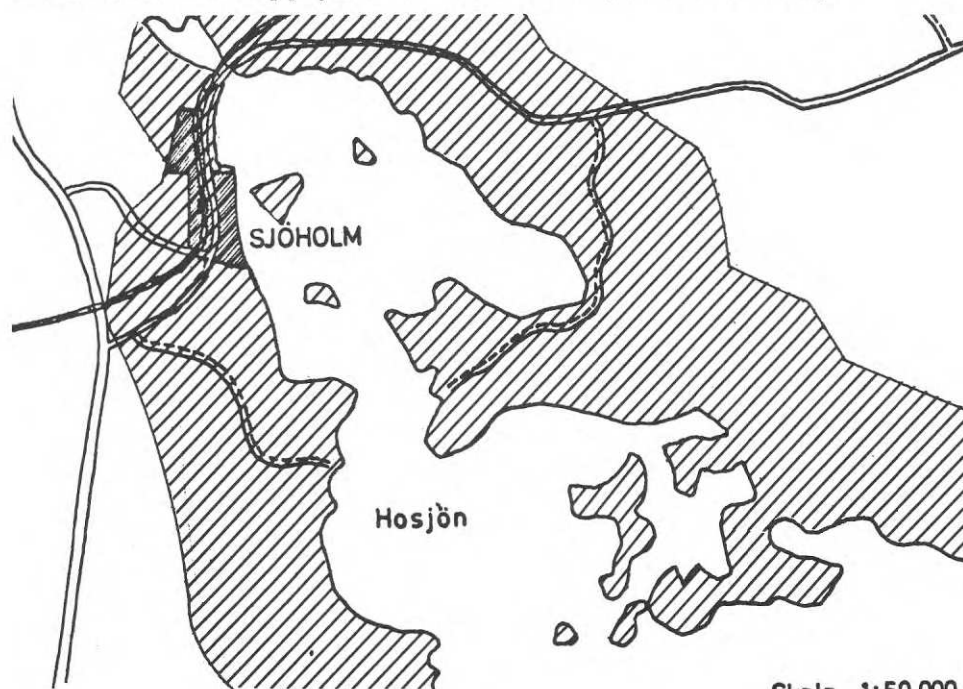
#### d. Övrig översiktsbedömning

Med stöd av befintligt översiktsmaterial kan ytterligare utgallring av områden göras. Bestämmelsekartor, geologiska kartor, topografiska kartor och flygbilder kan visa att bebyggelse är olämplig. Orsaken kan vara ägoslagsförhållanden, markförhållanden, primär prioritering av annan markanvändning etc. Befintlig fritidsbebyggelse kan ha betydelse. Från kartor kan vidare utläsas tillgång till fria strövområden samt frekvensen icke ockuperad strand. Den sistnämnda är i många fall en avgörande faktor för fritidsbebyggelse.

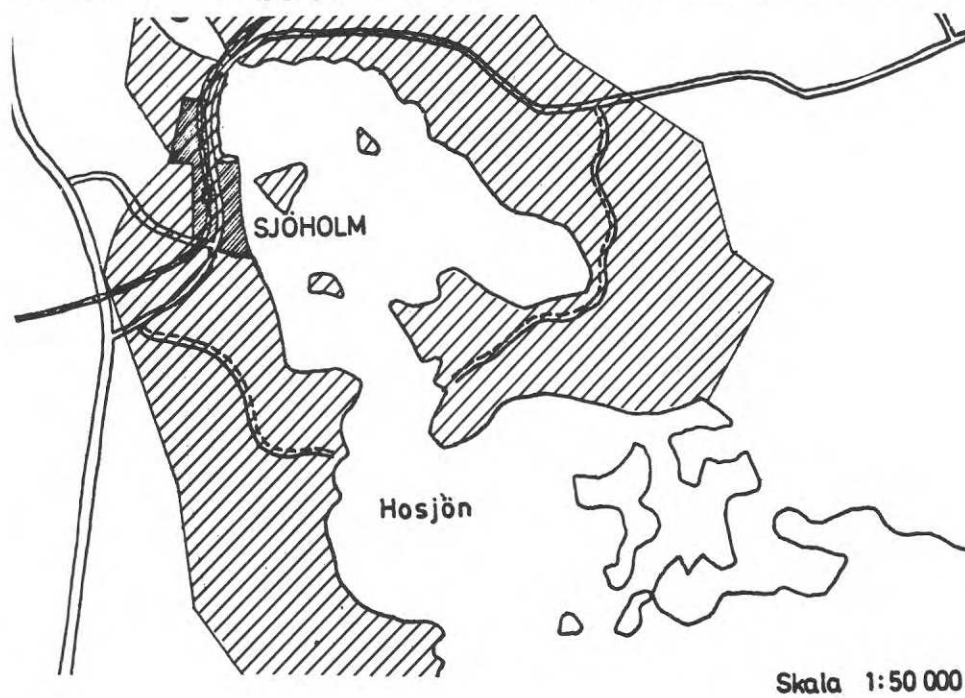
Avgränsningar och utgallringar enligt a, b, c och d har till syfte att med enkla metoder komma fram till det urval av markblock inom vilket tätbebyggelseområden i första hand bör utväljas. Det ligger i sakens natur att vid urvalet en viss flexibilitet måste eftersträvas. Är en eller två faktorer särskilt fördelaktiga, kan kravet på övriga sättas lägre.

Figur 3-6. Exempel på schematisk avgränsning av områden lämpade för fritidstättbebyggelse enligt punkterna a-d.

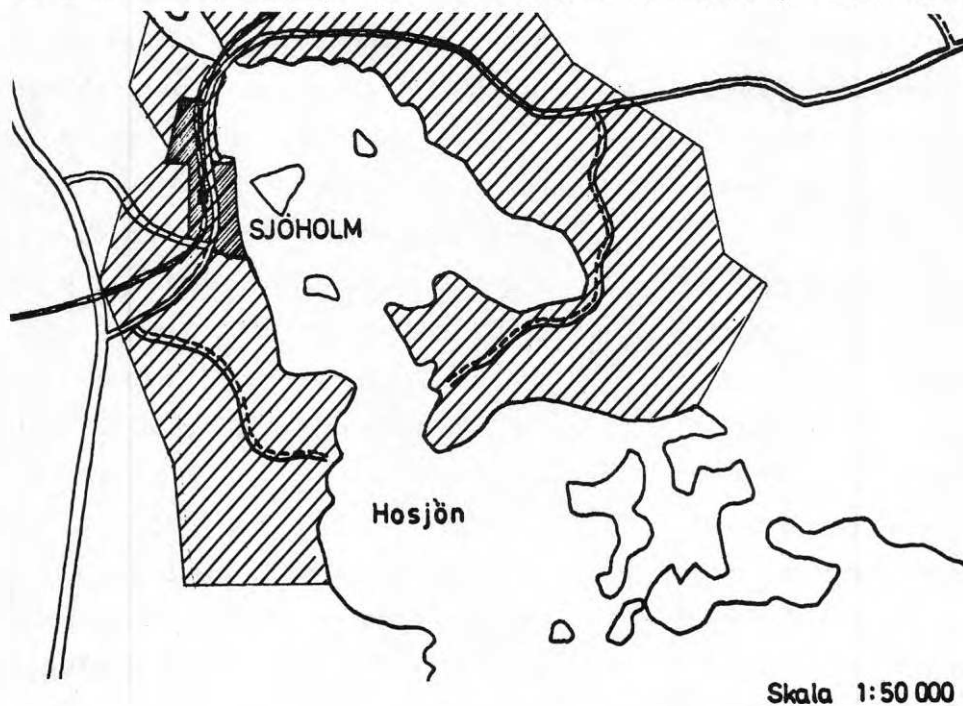
Områden som uppfyller kriterium a (strandnärlighet).



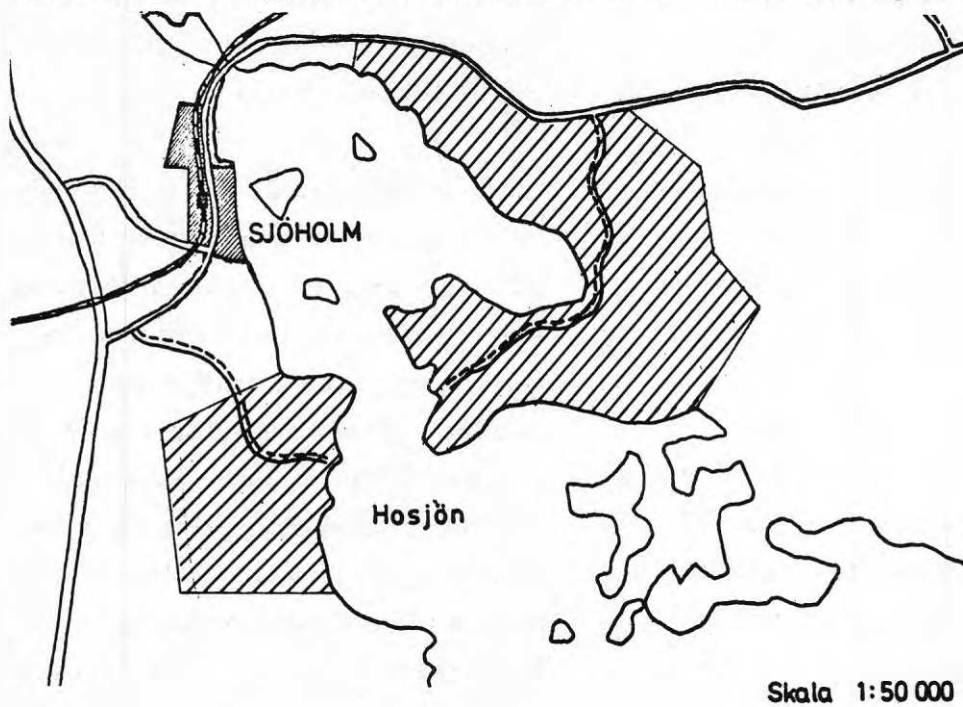
Områden som uppfyller kriterierna a och b (servicenärhet).



Områden som uppfyller kriterierna a, b och c (kommunikationsläge).



Områden som uppfyller kriterierna a, b, c och d (övrig översiktsbedömning).



I nästa skede bör de sålunda framkomna blocken inventeras på platsen och en ytterligare begränsning av dem ske. I denna omgång spelar strand, topografi, markförhållanden, dricksvattentillgång och naturskönhet den avgörande rollen. Strandens längd och beskaffenhet blir i mycket den för bebyggelsen dimensionerande faktorn och har också ett bestämmande inflytande på områdets allmänna lämplighet. Markförhållanden avgör om infiltration eller eventuellt resorption kan ske. Är detta inte fallet bör området endast komma ifråga om tillgängliga recipienter medger utsläpp av renat avloppsvatten och om i övrigt förutsättningar för ett gemensamt ledningssystem föreligger (i närheten av kommunala avloppsreningsverk blir avlopp till slutentank ett intressant alternativ). Ur natursynpunkt ointressanta områden eller områden där topografi och bergbundenhet medför höga anläggningskostnader skall normalt inte komma in som första hands objekt för tätbebyggelse.

Hur snävt man skall göra detta urval sammanhänger med efterfråge- och tillgångssituationen i det aktuella området. Är efterfrågetrycket starkt från större tätorter och är samtidigt tillgången på strandnära

och eljest lämplig fritidsmark begränsad, bör kraven sättas lägre. Efterfråge-tillgång-situationen bör emellertid slå igenom inte bara på urvalet av områden utan också på det mer eller mindre intensiva utnyttjandet av dessa. I princip har vi ju en hel skala av bebyggelseintensiteter från tät fritidsby till glesbebyggelse. Uppenbart är som nämnts att en bred sektor av potentiella köpare i första hand skulle efterfråga de glesare grupperingarna, om tillräcklig tillgång på sådana funnes.

Det sagda innebär, att medan man tvingas tillämpa tätare bebyggelseformer vid knappa marktillgångar, bör man vid bättre balans mellan efterfrågan och tillgång låta en relativt större andel av de för fritidsbebyggelse utvalda områdena exploateras extensivt.

Principiellt bör de bästa lägena reserveras för den tätaste fritidsbebyggelsen, de därefter följande för ett glesare markutnyttjande (typ bebyggelse i smågrupper, "ordnad glesbebyggelse etc.") medan områdena utanför är öppna för spridd fritidsbebyggelse, om denna ej av naturvårdsskäl eller eljest måste förhindras. Relationen mellan dessa olika typer bör främst



bestämmas av efterfråge-tillgång-situationen. <sup>1)</sup>

Det vore säkerligen lyckligt om vi kom bort från nuvarande slentrian att mer eller mindre tillämpa samma traditionella planformer för fritidsbebyggelse antingen man befinner sig i Stockholmsregionen eller i Småland. Naturligtvis kommer valet av bebyggelse typ inte enbart att bestämmas av vare sig ett områdes allmänna lägeskvalitéer eller av efterfrågesituationen. Vissa områden lämpar sig kostnads- mässigt för tät exploatering. Andra har på grund av småbruten topografi, möjlighet att utnyttja befintliga vägar och brunnar etc. speciella förutsättningar för bebyggelse i spridda smågrupper. Det väsentliga är att varje områdes naturliga förutsättningar tillvaratas med beaktande av styrkan och inriktningen av köparnas efterfrågan.

Självfallet måste valet också påverkas av naturvårdssynpunkter. Det är uppenbart att ett relativt extensivt utnyttjande i många fall ger

---

1) Någon allmän diskussion av efterfrågan-tillgång beträffande fritidsbostäder sker ej här. Problemet har något belysts i institutionens meddelande 4:6 - Larsson 1969 - liksom i Riksplanegruppens materialredovisning 1969.

bättre möjligheter till inpassning i landskapet, minskar markförslitningen, underlättar tillämpning av infiltration eller resorption i stället för utsläpp i vattendrag etc. Den låter sig också på ett annat sätt än intensiv tätbebyggelse förena med fritt strövande. Extensiv fritidsbebyggelse kan därför i vissa fall bli acceptabel på områden, där mera traditionell fritidsbebyggelse skulle varit ett alltför stort intrång ur naturvårdssynpunkt. Val av bebyggelseform bör därmed även återverka på översiktsplanens områdesavgränsning

Bara vissa begränsade aspekter i översiktsplaneringens problematik har tagits upp här. Sammanfattningsvis skall några huvudpunkter understrykas:

- inför systematiskt ett antal nyckelfaktorer och gallra därigenom fram de områden som närmare bör undersökas på platsen
- låt efterfråge-tillgång-situationen påverka bebyggelse typen; anknyt till köparnas preferenser så långt situationen tillåter det
- ge om möjligt utrymme för spridd fritidsbebyggelse men också för ordnade mellanformer till spridd bebyggelse och traditionell tätbebyggelse.

## E. SLUTORD

Utgångspunkten för detta arbete har varit tidigare utförda undersökningar om fritidsboendet och fritidsbebyggelsens kostnader. Dessa leder till vissa synpunkter på val av bebyggelseform och på viktigare lokaliseringsfaktorer. Avslutningsvis har diskuterats hur dessa synpunkter kan beaktas i översiktsplaneringen.

I arbetet har understrukits att alla utförda undersökningar visar att en mycket stor sektor av potentiella köpare föredrar spridd eller glest grupperad fritidsbebyggelse. Sådan bebyggelse kan ej komma ifråga i de bästa och mest efterfrågade lägena. Men hittills utförda prognoser och avvägningar tyder på att sedan rimliga markreservationer skett för intensiv fritidsbebyggelse kvarstår stora arealer med förutsättningar för fritidsbebyggelse och där denna är väl förenlig med jordbruks-, skogs-, landskaps- och naturvårdsintressen i övrigt. Med hänsyn till köparnas preferenser bör därför i dessa lägen sådan bebyggelse inte bara tolereras utan tvärtom aktivt befrämjas. Yrkesexploatörer har inte i högre grad intresserat sig för dessa former, planmyndigheterna har betrak-

tat dem med skepsis och som något man främst skall kontrollera. Den enskilde jordägarens aktivitet har sällan sträckt sig längre än till att sälja strötomter intill glesbebyggelsegränsen och därefter eventuellt låta en exploatör gå vidare med traditionell tätbebyggelse. Aktiv planläggning av ren glesbebyggelse och övergångsformer mot tätbebyggelse har huvudsakligen skett i samband med fastighetsbildningsförrättningar.

Och dock borde här finnas ett vidsträckt arbetsområde. På samma sätt som tätbebyggelse och yrkesexploatering är naturlig i de mest efterfrågade lägena borde fritidsbebyggelse i smågrupper eller ren glesbebyggelse vara det i goda men mindre utsatta lägen. Denna form låter sig väl kombinera med successiv exploatering, ofta utförd av jordägaren själv med sakkunnig hjälp och efter uppgjord plan.

Då det gäller den rena tätbebyggelsen synes vidare framgå av utförda kostnadsstudier att föga står att vinna rent ekonomiskt genom att sammanklumpa den till stora enheter. Redan vid 70-100 tomter torde man i allmänhet ha nått de väsentliga fördelarna av större gruppering - detta även i de fall

då man har gemensamt avlopp och höggradigt reningsverk. Har man individuellt eller gruppvis avlopp - vilket ur såväl miljö - som kostnadssynpunkt ofta är fördelaktigt - kan det över huvud taget knappast påvisas något starkare samband mellan tätbebyggelsens skala och kostnader såvida ej en stor grundinvestering för tillfartsväg eller dylikt är nödvändig. Beträffande service och gemensamhetsanläggningar kan elementära anordningar - brygga, badplats, enkel bollplats - åstadkommas redan vid liten gruppstorlek. Skall man komma väsentligt därutöver bör gruppen vara mycket stor eller anläggningarna gemensamma för flera grupper.

Allt detta talar för att en huvudmålsättning vid fritidsbebyggelse bör vara att hålla en mänsklig skala, som kan sträcka sig från ren glesbebyggelse över bebyggelse i smågrupper fram till tätbebyggelse av måttligt omfång, allt beroende på förutsättningarna. Men hela tiden bör känslan av frihet på egen tomt, av bebyggelse i natur, av kontakten med skog och strand bevaras. Fritidssamhället får ej bli en dubbelring av villaförorten.

Samtidigt har naturligtvis olika

människor mycket olika smak och intresseinriktning. I alldeles speciella lägen finns det säkert också utrymme för den stora, välutrustade fritidstötorten med ett rikt urval av attraktioner och aktivitetsbefrämjande anläggningar. Men i så fall är dess motivering just detta rika sortiment, rörligheten och förströelserna, inte storleken i och för sig. Endast om man lyckas skapa denna särskilda miljö är typen därför beträttigad. Också i framtiden blir sannolikt denna form ganska särpräglad och något av en främmande fågel i vår fritidsbebyggelse så länge det inte gäller rena uthyrningsbyar.

Även om man i översiktsplaneringen i och för sig inte behöver ta detaljerad ställning beträffande bebyggelsens utformning kan tydligen målsättningen beträffande bebyggelsetypen komma att påverka markreservationerna. Så länge man endast räknar med glesbebyggelse och tätbebyggelse i traditionella former är detta problem förhållandevis enkelt. Men det ställs nya krav på planeringen om man avser att utnyttja hela tätortsskalan och flexibelt anpassa både denna och gruppstorleken efter läge, marktyp och förutsättningar i övrigt.

I det avslutande kapitlet har angivits ett schematiskt förfarande att med utnyttjande av de viktigaste lokaliseringsfaktorerna gallra fram markblock, som i första hand kan bli aktuella för tätare fritidsbebyggelse och därför bör studeras närmare. Beroende på efterfrågetillgångbalanser får därefter mer eller mindre stränga kriterier anläggas, då det gäller att utvälja de delar som bör reserveras för ett intensivt markutnyttjande. För övriga delar kan någon av de extensiva fritidsbebyggelseformerna bli aktuella. Bebyggelse i smågrupper liksom givetvis även ren glesbebyggelse kan vidare komma ifråga utanför de i första hand framgallrade markblocken, eftersom fritidshusägarnas "tolerans" beträffande avstånd och andra lokaliseringsfaktorer är större i dessa fall. Översiktsplanen bör även redovisa områden där planerade smågrupper ("ordnad glesbebyggelse" eller halvtät bebyggelse) i första hand bör komma till användning. På sid. 26 har angivits några för denna bebyggelse typ gynnsamma faktorer.

Det kan i översiktsplaneringen finnas skäl att pröva även den mera detaljerade lokaliseringen av vissa smågrupper. Runt vårt land

finns tusentals byar som successivt uttunnas på jordbruksbefolkning och som samtidigt erbjuder en god miljö för fritidsboende. I samverkan med jordbrukets organisationer har man redan nu på många håll sökt att systematiskt överföra användbara bostadsbyggnader till fritidshus och därigenom rädda byn från förfall. Man kan gå längre. Ofta kan den äldre byn vara ett lämpligt objekt för ytterligare förtätning, om de nytillkomna fritidshusen inpassas i bybebyggelsen eller diskret placeras i nära anslutning till denna. Man utnyttjar en befintlig tilltalande miljö och ger en gammal bebyggelse kärna nytt liv. Ofta kan man bygga på befintliga vägar och vattentäkter och därigenom förbilliga anläggningen. Vidmakthållandet av den kringliggande odlade marken kan underlättas i samverkan. I gynnsamma fall bör sålunda sådana förtätningar ge goda fritidsbostäder i naturlig omgivning och samtidigt positiva effekter för landskapet. En utveckling i denna riktning kan främjas genom att frågan studeras redan vid översiktsplaneringen och anvisning ges i planen, vilka av bebyggelsekärnorna som lämpar sig för viss utbyggnad.

Ekonomi- och attitydskillnader,

skillnader i ålders- och familjeförhållanden etc. gör att samma typ av fritidsbebyggelse inte kan passa alla, att det sålunda borde föreligga förutsättningar för en rik mångfald beträffande standard, bebyggelsetyp, serviceutrustning etc. Man kan knappast säga att den mångfalden föreligger i dagens fritidsbebyggelseproduktion. Och egentligen inte heller i debatten kring denna. "Idéprojekten" i tidningar, tidskrifter och debatt är i regel förtätade skapelser med högt utnyttjande, hög anläggningsstandard och riklig serviceutrustning med åtföljande höga boendekostnader. När kommer "idéprojektet" med det blygsamma formatet, med de små grupperna, där frihet- och oberoendekänsla förenats med en nära granneanknytning, projektet som bygger på bibehållen natur och bebyggelsens inpassning i det befintliga landskapet?

Inga starka grupper i samhället har tidigare åtagit sig att stimulera den typ av fritidsbostäder, som uppenbarligen flertalet helst skulle vilja ha. Det förefaller därför vara en angelägen uppgift att ett systematiskt studium av möjligheterna till bättre konsumentanpassning kommer till stånd.

## LITTERATUR

- Bergström, L A: 9 fritidsstugeområden. Stenc. Stockholm 1965.
- Edlund-Hultén-Malmberg: Strandkapacitet - en undersökning om nyttjandet av badstränder. Sv. Lantm. Tidskr. 1970:3.
- Ericsson, G: Fritidsbebyggelse - modellkalkyler och kostnadsanalyser. Statens institut för byggnadsforskning, Rapport 2:1972. Stockholm 1972.
- Friluftslivet i Sverige - Del I. Utgångsläge och utvecklingstendenser. SOU 1964:47, Stockholm 1964 - (Förkortas "Fritidsutredningen").
- Generalplan för Inlands Torpe. Viak. Stockholm 1967.
- Gräslund, G: Förslag till översiktlig fritidsplanering för Östergötlands skärgård. Stockholm 1967.
- Lantmäteristyrelsen: Planmässig bakgrund vid fastighetsbildning för fritidsändamål. Del 1 och 2. Medd. 2:1968 och 6:1969. Stockholm.
- Larsson, G: Undersökningar rörande fritidsbebyggelse. Inst. för fastighetsteknik. Medd. 4:6, Stockholm 1969.
- Larsson, G: Fritidsbebyggelse som ett medel för ekonomisk landskapsvård. Rapport till KSLA:s kommitté för ekonomisk landskapsvård. Stenc. Stockholm 1969.
- Larsson-Sandström: Principstudier av planering för fritidsbebyggelse. Examensarbete vid inst. för fastighetsteknik. Stenc. Stockholm 1970.
- Mattsson, Hans: Fritidsboende i spridd bebyggelse. Inst. för fastighetsteknik. Medd. 4:8. Stockholm 1970.
- Riksplaneringen: Materialredovisning. Stockholm 1969.

Skiss 1966 till Regionplan för Stockholms-trakten.

Strandkvalitet og fritidsbebyggelse. Landsplaneudvalgets sekretariat.  
Köpenhamn 1966.

Statens Naturvårdsverk: Fritidsbebyggelsens vattenvårdsfrågor.  
(Förslag 1970)

Skånes Regionplaneinst.: Stränder och fritidsintressen i Skåne. Lund 1967.

Trelänsutredningen för fritidsplanering i Bergslagen. 1968.

Varuförsörjning i glesbygd. P. M. inom Handelsdep. Stockholm 1968.









**R9:1972**

**Denna rapport avser anslag Bs 275 från Statens råd för byggnadsforskning till prof. Gerhard Larsson, institutionen för fastighetsteknik, KTH.**

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

**Pris: 16 kronor**