



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

R 42: 1973

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN
BIBLIOTEKET

**Nybyggnadsförbuds
effekter på äldre
villabebyggelse**

Ingvar Persson

Bo Eliasson

Hans Lidman

Byggforskningen

Nybyggnadsförbuds effekter på äldre villabebyggelse

Ingvar Persson, Bo Eliasson
& Hans Lidman

Nybyggnadsförbudet är det viktigaste instrument som byggnadslagstiftningen för närvarande ger byggnadsnämnderna i deras strävan att förhindra tillkomsten av sådan bebyggelse som skulle kunna försvåra eller omöjliggöra genomförandet av en ändamålsenlig planläggning av kommunen.

I de större tätorternas förortsområden finns i dag omfattande villaområden med nybyggnadsförbud, som gällt under mycket lång tid. Det kan befaras att icke önskvärda effekter av nybyggnadsförbuden har uppkommit i sådana områden, exempelvis i form av förslumning av bebyggelsen eller försämrad samhällelig och annan service.

Denna undersöknings syfte har varit att söka isolera nybyggnadsförbudet för särskilt studium och att därvid påvisa eventuella icke avsedda negativa (och positiva) effekter av förbudet.

Resultatet av undersökningen kan tänkas få betydelse vid ett fortsatt användande av nybyggnadsförbuden och för diskussionerna kring utformningen av en ny lagstiftning på området.

Arbetsmetod

Arbetsmetoden har varit att jämföra villaområden med och utan nybyggnadsförbud och registrera eventuella skillnader. Av praktiska skäl har undersökningen begränsats till ett mindre antal områden valda i en Storstockholmskommun (Huddinge).

För att jämförelserna i ett så begränsat utredningsmaterial skall bli meningsfulla och eventuella skillnader med någon säkerhet skall kunna tillskrivas just förbudssituationen bör områdena helst uppfylla vissa jämförbarhetsvillkor. Förbuds- och ickeförbudsområdena bör sålunda ha varit lika varandra i väsentliga avseenden vid den tidpunkt då förbudet infördes i förbudsområdena. Dessutom bör de ha fått utvecklas under likartade yttre betingelser fram till den tidpunkt då jämförelsen sker.

Mätbara effekter av förbuden har bedömts kräva en lång förbudstid, varför områden med förbud införda i början av 1950-talet har valts.

Områdenas jämförbarhet

Områdenas jämförbarhet vid undersökningsperiodens början och under dess förlopp har prövats med avseende på

- läge från kommunikationssynpunkt
- planläggningssituation
- fastighetsbestånd
- bebyggelse och andel fritidsbebyggelse
- återstående exploateringsmöjligheter samt
- ledningar för vatten och avlopp.

Materialet består av tio förbudsområden och tre ickeförbudsområden. Därav har tre grupper med områden tagits fram, där de ovan uppställda jämförbarhetsvillkoren är uppfyllda. Utöver jämförelser i dessa grupper har även jämförelser gjorts i hela materialet.

Byggnadslov och dispensgivning

Innan några jämförande studier utfördes vid undersökningsperiodens slut belystes en annan viktig fråga, nämligen byggnadsverksamheten i områdena inom undersökningsperioden. Denna har dokumenterats genom en inventering av byggnadslovsgivningen m.m. (dispenser i förbudsområdena). Förbudstider, byggnadslov samt tidpunkterna för utbyggnaden av vatten- och avloppsnäten har sammanställts i diagrammet på nästa sida, som ger en bild av kommunens och byggnadsnämndens åtgärder och beslut i områdena under 1950- och 60-talen.

En omfattande dispensgivning i vissa förbudsområden kan iaktas, liksom det anmärkningsvärda förhållandet att vatten- och avloppsledningar byggs ut i förbudsområden utan parallellt bedriven detaljplanläggning. Iakttagelsen leder till tanken att nybyggnadsförbuden ibland används som informella planlägningsinstrument.

Jämförelser mellan förbuds- och ickeförbudsområden

Jämförelser har skett i följande avseenden och omfattar endast åretruntbostäder. (Uppgifterna har i stor utsträckning hämtats ur 1970 års fastighetstaxeringslängd.)

- bostädernas utrymmesstandard och sanitära standard
- områdesstandard
- mark- och byggnadsvärden (tax. värde)
- kommunal och kommersiell servicestandard

Dessutom har gjorts ett enkelt försök att beskriva befolkningsstrukturen.

Byggeforskningen Sammanfattningar

R42:1973

Nyckelord:

småhusbebyggelse (Huddinge), nybyggnadsförbud, samhällsplanering

Rapport R42:1973 hänför sig till forskningsanslag Bs 518 från Statens råd för byggnadsforskning.

UDK 351.778.511:69
711.582

ISBN 91-540-2153-7

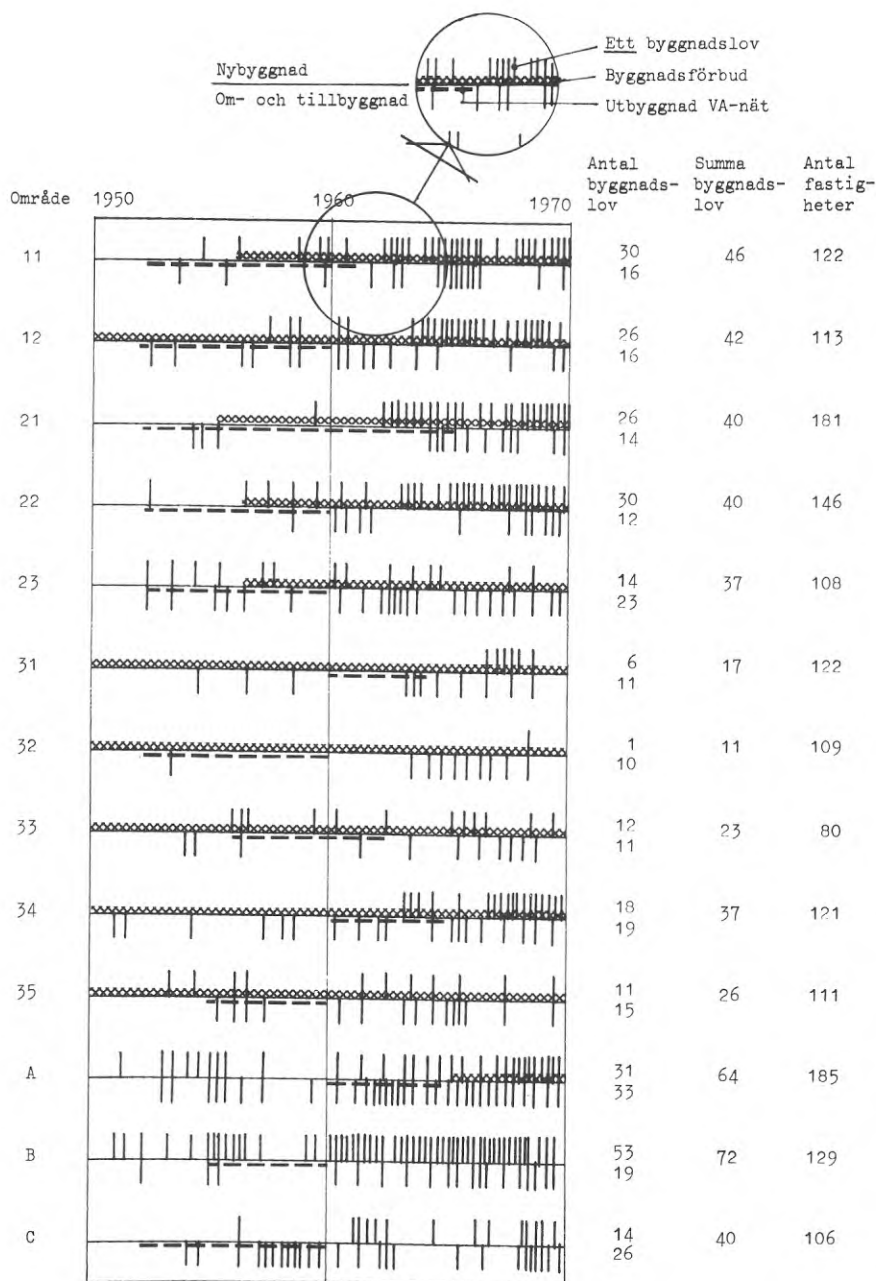
Sammanfattning av:

Persson, I, Eliasson, B & Lidman, H, 1973, *Nybyggnadsförbuds effekter på äldre villabebyggelse*. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R42:1973, 77 s., ill. 18 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



Byggnadsförbudstider, tidsperiod för vatten- och avloppsutbyggnad, antal och tidpunkt för meddelande av byggnadslov i de undersökta områdena.

Resultat av jämförelsen

Endast med avseende på bostädernas sanitära standard visar förbudsområdena en tendens till lägre kvalitet än ickeförbudsområdena. Tendensen är likartad vare sig jämförelsen sker i de noggrant utvalda jämförelsegrupperna eller i hela materialet. Orsaken till den lägre sanitära standarden kan vara, förutom att förbuden hindrar mer omfattande upprustning av befintliga permanentbostäder, att äldre fritidshus i större utsträckning tagits i bruk för åretrunt-

bosättning i förbudsområdena än eljest.

Beträffande jämförelserna av taxeringsvärdena visar förbudsområdena upp en rad intressanta siffror. Taxeringsvärdena för byggnader av samma kategori har ökat snabbare i förbudsområdena, även i områden med restriktiv dispensgivning. Detta kan tyda på en för byggnadsnämnden "dold" upprustning av bostäderna, vilket kan ha skett i form av olovligt byggande men också genom icke byggnadslovspliktiga förbättringar av bostäderna som ej sätter spår i byggnadsnämndsarkivet. Som exempel på en

positiv effekt av förbudet kan nämnas bibehållandet av en viss rymlighet i bebyggelsen.

Diskussion av resultatet

Resultatet får inte ses som en uttömmande beskrivning av vad som händer i ett område som belastas med nybyggnadsförbud under en längre tid. Undersökningen avser att vara ett led i en systematisk genomgång av olika väsentliga faktorer som inverkan på äldre villabebyggelse.

Då strävan har varit att så långt som möjligt isolera nybyggnadsförbudet som sådant, har det blivit nödvändigt att fjärra sig från den typ av förbudsområden som kanske närmast kommer i åtanke, när allvarliga förslumningstendenser skall exemplifieras. Dessa områden som ofta har bristfällig kommunikationsstandard, saknar ledningar för vatten och avlopp och har dominerande inslag av fritidsbebyggelse, har inga motsvarigheter i områden utan förbud och kan alltså ej användas för jämförande studier av förbudssituationen som sådan. Dessutom synes undersökningar av exempelvis vatten- och avloppsförhållandenas betydelse behöva klarläggas i sådana områden för att nybyggnadsförbudens relativa betydelse skall kunna kartläggas.

En annan lucka i kunskaperna om förhållandena i förbudsområdena gäller studiet av sociala och ekonomiska konsekvenser i "det enskilda fallet", som ej heller bedömts kunna inrymmas i denna undersökning.

Utöver vatten- och avloppsförhållandenas betydelse för områdenas utveckling skall också nämnas bebyggelsens ålder. Denna varierar i viss utsträckning med befolkningens ålder och kan därmed påverka tidpunkten för behovet av ombyggnader. Det kan antas att detta behov är störst i samband med generationsväxlingarna, vid vilken tidpunkt en restriktiv dispensgivning i förbudsområdena kan få den allvarligaste effekten på standardutvecklingen i områdena.

Slutligen har prövats huruvida förhållandena i de här undersökta områdena är vanliga eller ej. Genom bland annat studier av Ingemar Johanssons sociologiska undersökning i Haninge kommun (Tidplan 70 del III) och länsarkitektens i Stockholms län rapport 1970 "Planeringssituationen i äldre fritids- och villaområden i Storstockholm" kan konstateras att de förhållanden som rått i Huddingeområdena ej varit eller är ovanliga för Stockholmstrakten.

Effects of prohibition of redevelopment on older areas of detached houses

Ingvar Persson, Bo Eliasson
& Hans Lidman

The power to prohibit redevelopment is at present the main instrument which legislation provides for the local building committees as an aid in their efforts to prevent the type of construction which might render it difficult or impossible to implement a suitable form of municipal planning.

The suburbs of our major urban areas today contain large tracts of detached single-family houses in which redevelopment is prohibited. These prohibition writs have also been in force for a very long time. There is reason to believe that prohibition of redevelopment in areas of this type has had undesirable effects; e.g. neighbourhoods become run down and service both public and otherwise deteriorates.

The aim of this project was to try to isolate the phenomenon of prohibition of redevelopment for separate study and in doing so to spotlight any unintentional negative (and positive) effects of this instrument.

The results of the study may conceivably be expected to play a part in future use of prohibition on redevelopment and in discussions concerning the drawing up of new laws in this sphere.

Method

The method used was to compare residential areas of single-family properties, areas with and areas without prohibition orders on redevelopment, and to record any differences. For practical reasons, the study was restricted to a small number of areas in a municipality forming part of the Greater Stockholm region (Huddinge).

Areas should preferably fulfil certain conditions of comparison. This is required to ensure that comparisons based on limited material prove meaningful. It was also necessary in order to be able to attribute any differences to the presence of a prohibition order with any degree of certainty. Areas subject to prohibition orders and areas not subject to such orders should therefore have been basically similar at the time when the prohibition orders were issued. They should also have been permitted to develop under similar conditions up to the date of comparison.

The general view is that a prohibition order must have remained in force for a long period in order to have had any measurable effects. Areas in which prohibition orders were issued in the course of the 1950s were therefore chosen.

Comparability of the areas

The comparability of the areas chosen at the beginning of the study period and throughout was tested with reference to the following:

- situation from the point of view of communications
- planning situation
- stock of real estate
- development and proportion of summer cottages
- remaining scope for development
- water and sewage mains

The material used comprised ten areas in which a prohibition order on redevelopment was in force and three areas not subject to any such order. From this it was possible to extract three groups of areas in which the conditions governing comparability were fulfilled. Comparisons were attempted using these groups, and also throughout the material.

Building permits and exemption from prohibition

Prior to attempting any comparative studies, another important issue was examined – namely, building activity in the areas under consideration during the study period. Documentation was obtained with the help of an inventory of building permits granted etc. (cases of exemption in areas subject to prohibition orders on redevelopment). Dates of issuing of prohibition orders, building permits and dates of extension of water and sewage mains are assembled in the diagram below. This diagram outlines the measures taken by the local authorities and the building committee and decisions taken in the areas in question during the fifties and sixties.

It was noted that a large number of exemptions had been granted in some areas subject to prohibition orders. It is also worthy of note that mains water and sewage networks were extended without being accompanied by detailed development planning. In view of this, it is tempting to assume that prohibition orders on redevelopment are occasionally used as unofficial instruments of planning.

Comparison of areas subject to prohibition orders and areas exempt from these

Comparisons took into account the following criteria and concerned permanent dwellings only. (The data are largely derived from the 1970 records of taxes on real estate.)

National Swedish Building Research Summaries

R42:1973

Key words:

area of single-family houses (Huddinge), prohibition of redevelopment, urban planning

Report R42:1973 refers to Research Grant Bs 518 from the Swedish Council for Building Research.

UDC 351.778.511:69
711.582

ISBN 91-540-2153-7

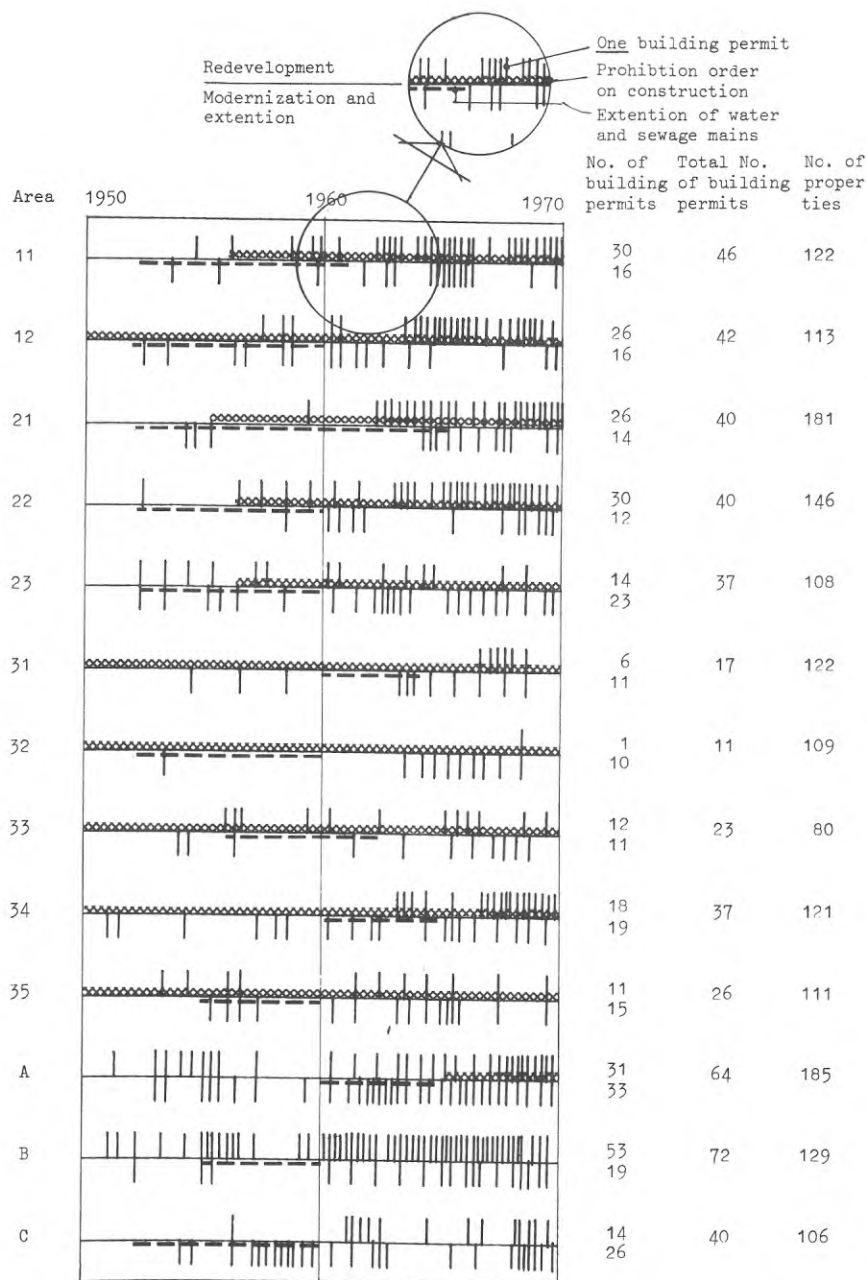
Summary of:

Persson, I, Eliasson, B & Lidman, H, 1973, *Nybyggnadsförbuds effekter på äldre villabebyggelse*. Effects of prohibition of redevelopment on older areas of detached houses. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Report R42:1973, 77 p., ill. Sw. Kr. 18.

The report is in Swedish with Swedish and English summaries.

Distribution:

Svensk Byggtjänst
Box 1403, S-111 84 Stockholm
Sweden



Time limits of prohibition orders, period of time during which extension of water supply and sewerage networks takes place, number of applications for building permits and dates on which these were granted in the areas studied.

- spatial and sanitary standard of dwellings
- standard of neighbourhood
- value of land and buildings (rateable)
- standard of service, both municipal and commercial

An attempt was also made to give a simplified description of population structure.

Results of comparison

Only in the case of the sanitary standard of dwellings did the areas subject to prohibition orders exhibit a tendency towards lower quality than the areas not subject to prohibition. The tendency remains the same regardless of whether comparisons refer to carefully selected groups or to the entire material. The reason behind the lower sanitary standard may be, in addition to the fact that pro-

hibition orders prevent extensive improvement of existing dwellings in permanent use, that older summer cottages have come to be used as permanent dwellings to a wider extent in areas subject to prohibition orders on redevelopment than elsewhere.

Comparisons of rateable values revealed some very interesting figures in areas to which prohibition orders on redevelopment applied. The rateable values of buildings belonging to the same category have increased more rapidly in the areas covered by prohibition orders, even in areas where a restrictive attitude has been taken towards granting of exemption. This may indicate that dwellings are being renovated and that this fact is being concealed from the local building committee. Measures may take the form of illegal construction, but may also comprise improvements not requiring a

building permit which consequently leave no trace in the records of the building committee. One of the positive effects of prohibition of redevelopment is that it helps preserve an element of spaciousness.

Discussion of results

The results should not be regarded as an exhaustive description of what happens in an area in which redevelopment is prohibited over a lengthy period of time. The study was in fact designed to provide a link in a systematic review of the effect of different factors of fundamental significance on older residential areas.

The primary aim was to isolate the prohibition order as such as far as possible and in order to do this it was necessary to avoid the type of area which springs to mind when seeking examples of serious material and social deterioration. Such areas often have very poor public transport facilities, lack mains water and sewage networks, contain large numbers of summer cottages, cannot be compared with areas not subject to prohibition orders on redevelopment and can thus not be used for comparative study of the prohibition situation as such. Furthermore, surveys of, for instance, the arrangements for water supply and sewage disposal conducted in these areas need clarification in order to be able to establish the relative significance of prohibition of redevelopment.

Another loophole in our knowledge of conditions prevailing in areas where redevelopment is prohibited concerns the study of the social and economic consequences for what is termed the "individual case". However, examination of this point could not be accommodated within the framework of the present study.

Nevertheless, it is not only the water supply and sewage disposal facilities which are important to the development of areas, but also the age of the buildings already there. This latter factor varies to a certain extent according to the age of the inhabitants and can thus exert an influence on the date at which modernization and rebuilding become necessary. It may be assumed that the need for this is greatest during transition from one generation to the next and it is at such times that a restrictive attitude towards granting exemption from redevelopment prohibition orders can have a very serious effect on future trends in the neighbourhood as regards standard both indoors and out.

Finally, the material was examined to establish to what extent the conditions prevailing in the areas in question were common or not. Study of, for example, Ingemar Johansson's sociological survey carried out in Haninge (Tidplan 70 del III) and the report submitted by the County of Stockholm architect in 1970 entitled "The planning situation in older residential and recreational areas in Greater Stockholm" reveals that the conditions prevailing in Huddinge were not and are still not uncommon for the Stockholm region.

Rapport R42:1973

NYBYGGNADSFÖRBUDS EFFEKTER PÅ
ÄLDRE VILLABEYGGELSE

EFFECTS OF PROHIBITION OF REDEVELOP-
MENT ON OLDER AREAS OF DETACHED HOUSES

Ingvar Persson

Stadsarkitektkontoret, Nacka

Bo Eliasson

Lantbrukarnas Riksförbund, Stockholm

Hans Lidman

Stadsarkitektkontoret, Nacka

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag Bs 518 från
Statens råd för byggnadsforskning.

Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm
ISBN 91-540-2153-7

Rotbeckman AB, Stockholm 1973


Förord

Inom Nacka kommuns stadsarkitektkontor har under en längre tid bedrivits studier av förhållandena i de äldre villa- och fritidshusområdena speciellt med tanke på rådande nybyggnadsförbud och behandlingen av ansökningar om dispenser från förbuden.

Vi har bedömt det angeläget att noggrannt och mera systematiskt utreda olika faktorerers inverkan på förhållandena. Eftersom ett sådant studium ansetts ha ett allmänt intresse har Statens Råd för byggnadsforskning ställt medel till förfogande för ett fördjupat studium av nybyggnadsförbudens effekter på den äldre villabebyggelsen.

Arkitekt Göran Ekblad och förste stadsplanetekniker Ulrika Paban har varit våra medarbetare i utredningsarbetet.

Nacka i september 1972


Ingvar Persson

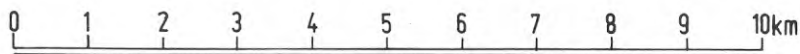
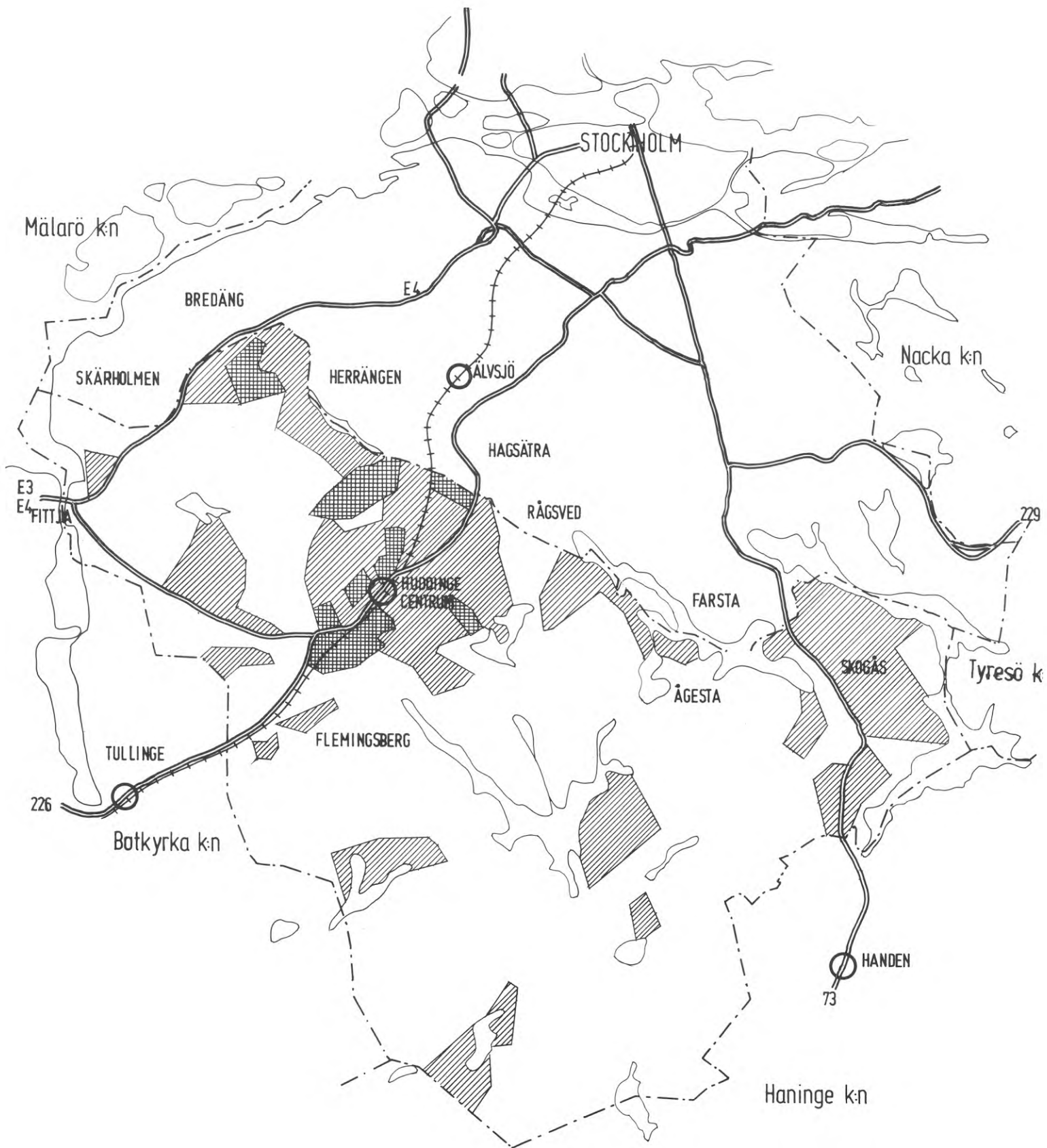

Bo Eliason


Hans Lidman

INNEHÅLL

1	UTREDNINGENS BAKGRUND OCH SYFTE	7
1.1	Inledning	7
1.2	Planmässig bakgrund	7
1.3	Nybyggnadsförbuden	9
1.4	Förbudens omfattning	11
2	UNDERSÖKNINGEN	12
2.1	Arbetsmetod	12
2.2	Val av undersökningsområden	13
2.3	Valda områdens jämförbarhet	14
2.4	Gruppering av områdena	15
3	BYGGNADSVERKSAMHET-BYGGNADSLOV, DISPENSER FRÅN BYGGNADSFÖRBUD-AVSTYCKNINGAR	16
4	JÄMFÖRELSE MELLAN OMRÅDEN MED OCH UTAN NY- BYGGNADSFÖRBUD	18
4.1	Allmänt	18
4.2	Jämförelsen	18
5	DISKUSSION AV UNDERSÖKNINGSRESULTATET	22
5.1	Allmänt	22
5.2	Undersökningsresultatets värde	23
5.3	Dispensgivningens betydelse	26
5.4	Vatten- och avloppsledningarnas betydelse	27
5.5	Bebyggelsens ålder	28
5.6	Resultatets allmängiltighet	29
6	METODER FÖR JÄMFÖRELSE OCH DETALJERAD BE- SKRIVNING AV JÄMFÖRELSENA	31
6.1	Val av jämförbarhetskriterier	31
6.1.1	Allmänt	31
6.1.2	Områdets läge	31
6.1.3	Planläggningssituationen	32
6.1.4	Fastighetsbeståndet	33
6.1.5	Bebyggelsen	34
6.1.6	Ledningarna för vatten och avlopp	36
6.2	Metoder för jämförelser	36
6.2.1	Allmänt	36
6.2.2	Utrymmesstandard	36
6.2.3	Sanitär standard	37
6.2.4	Områdesstandard	37
6.2.5	Mark- och byggnadsvärden	38
6.2.6	Servicestandard	39
6.2.7	Befolkningsstruktur	39
6.3	Jämförelser	40
6.3.1	Allmänt	40
6.3.2	Områdena A - 11, 12	40
6.3.3	Områdena C - 34	42
6.3.4	Områdena B - 23	42
6.3.5	Områdena A, B, C - 1, 2, 3	43
	TABELLER	47
	DIAGRAM	56
	LIST OF DIAGRAMS AND MAPS	68
	KARTBILAGA	69

ÖVERSIKT



SKALA 1:100 000

1 UTREDNINGENS BAKGRUND OCH SYFTE

1.1 / Inledning

Användningen av nybyggnadsförbuden har den senaste tiden ställts under debatt. Villaområden som drabbats av förbuden har bedömts gå en oviss framtid till mötes. Sjunkande standard och förslumning samt stagnerade priser har ansetts karaktärisera områden med långvariga förbud. Är dessa antaganden riktiga?

Är det enbart de förhållanden i områdena som konstituerar behovet av nybyggnadsförbud som dämpar utvecklingen? Eller spelar också nybyggnadsförbudet självt en roll i sammanhanget och vad blir konsekvenserna av att fastighetsägarna i mer eller mindre stor utsträckning hindras att bygga?

Den här undersökningen försöker klarlägga om det går att isolera nybyggnadsförbuden för särskilt studium och i så fall om det kan påvisas några effekter av förbudet som sådant.

Vidare diskuteras effekten av nybyggnadsförbud i kombination med olika egenskaper hos bostadsområdena, av vilka egenskaper vissa utgör orsaken till att förbuden införes.

Undersökningen koncentreras till helårsbostäderna där eventuella effekter av förbuden kan få de allvarligaste konsekvenserna.

1.2 Planmässig bakgrund

Under 1930- och 40-talen skedde utbyggnaden av våra

tätorter i allt snabbare takt. Kommunerna hade inget instrument med vilket de kunde bestämma var exploatering fick ske. Detta ledde ofta till att samhällsbildningar uppstod som ej hade tillräckliga utvecklingsmöjligheter. För kommunerna har uppstått svårigheter att i efterhand lösa dessa områdets problem vad det gäller kommunikationer, vatten- och avloppsanläggningar m.m.

I 1947 års byggnadslagstiftning fick därför den översiktliga planeringen en framträdande ställning, vilket bl.a. skulle hjälpa kommunerna tillrätta med utbyggnadsproblemen.

Många kommuner upprättade också under 1950-talet generalplaner för sina tätbebyggelseområden. De översiktliga planerna hade i allmänhet ett långt tidsperspektiv, 30 år och mera, och kom därigenom att innehålla element vars genomförande låg mycket långt fram i tiden. Trots det långa tidsperspektivet uppfattades planerna som definitiva mål för utbyggnaden.

Då generalplanerna inte fastställdes och därför ej fick några direkta ekonomiska konsekvenser för kommunerna eller staten var man förhållandevis djärv vid utformningen av planerna. Den befintliga bebyggelsen, kanske särskilt den äldre villa- och fritidshusbebyggelsen, blev ofta föremål för förslag till genomgripande förändring eller upprustning beroende på det ovan nämnda besvärliga läge denna bebyggelse många gånger befann sig i.

En naturlig konsekvens av en sådan översiktliga planering var att kommunerna genom nybyggnadsförbud sökte förhindra en fortsatt utbyggnad i dessa problemområden innan detaljplanering och därmed sammanhängande upprustning skett.

Det fanns emellertid ingen medveten genomförandeplanering för 1950-talets generalplaner. Även de yttre förutsättningarna förändrades snabbt och många av förnyelseområdena står i dag lika långt från sin förnyelse som de bedömdes göra i början på 1950-talet.

1.3 Nybyggnadsförbuden

Byggnadslagstiftningen innehåller olika typer av nybyggnadsförbud.¹⁾ Inget är dock särskilt väl lämpat att lösa de ovan skisserade långsiktliga problemen. Inom områden som saknar detaljplan råder ett generellt tätbebyggelseförbud (56 § byggnadsstadgan, BS) vilket är konsekvensen av en av byggnadslagstiftningens huvudregler, nämligen att inget byggande får ske utan föregående planläggning.

Där det äldre planinstitutet avstyckningsplan gäller ger lagstiftningen möjlighet att införa ett förbud med stöd av 168 § byggnadslagen, BL, som jämställer området med de icke planlagda.

I områden med avstycknings- och byggnadsplaner kan ett nybyggnadsförbud införas jämlikt 110 § BL i avvaktan på att områdena skall förses med vägar, vatten- och avloppsledningar.

168 §- och 110 §-förbuden kan tillkomma på kommunernas eget initiativ och är ej tidsbegränsade.

De båda övriga förbudstyperna som har intresse i detta sammanhang är de vilka läggs på områden i avvaktan på antagande av detaljplan eller ändring av sådan plan.

Dessa förbud är tidsbegränsade och kommunerna måste begära förlängning av förbuden med 1 å 2 års intervall. Förbudet i avvaktan på stadsplan regleras i

1) I byggnadslagstiftningen avses med nybyggnad även om- och tillbyggnader

35 § och i avvaktan på byggnadsplan i 109 § BL.

Avsikten är att dessa förbud skall användas endast när planläggning eller planändring är nära förestående. Förbudstider av storleksordningen 5 år har bedömts som förenliga med lagstiftningens intentioner.

Från ovannämnda förbudstyper har byggnadsnämnderna i de större kommunerna givits rätt att medge dispenser.

Den eventuella skada en markägare kan åsamkas genom förbudet ersättes ej av det allmänna. I stället förutsättes att kompensation erhålles genom den nytta detaljplaneläggningen så småningom medför för markägaren.

En inventering av planeringssituationen i Stockholms län på länsarkitektkontorets initiativ (Planeringssituationen i äldre fritids- och villaområden i Storstockholm rapport 1970) har visat att stora arealer med blandad villa- och fritidshusbebyggelse är belagda med nybyggnadsförbud sedan lång tid tillbaka.

Sådana förnyelseområden med mer än 20-åriga förbud är ej ovanliga. Man kan på goda grunder anta att en liknande situation råder inom andra större tätortsområden i vårt land.

I väntan på en ny byggnadslagstiftning som kan ge kommunerna bättre instrument både för den fysiska planeringen, plangenomförandet och för hanteringen av den befintliga bebyggelsens problem tänjs i dag tolkningen av nuvarande lag långt ut över den gräns lagstiftarna avsåg att sätta.

1.4 Förbudens omfattning

Inom Stockholmsregionen utgör förnyelseområdena betydande delar. Dessa är ganska jämnt spridda över regionens yta. Praktiskt taget samtliga kommuner inom det inre förortsområdet innehåller stora arealer förnyelseområden.

Av länsarkitektens tidigare nämnda rapport 1970 framgår att av för bebyggelse planerad areal i de inre förortskommunerna 1/3 är att betrakta som förnyelseområden varav den helt dominerande delen innehåller villa- och fritidsbebyggelse. Därav är 50 % belagt med av kommunerna begärda nybyggnadsförbud (35 §, 109 §, 110 § och 168 § BL) vartill kommer områden utan plan (56 § BS). Sålunda har Huddinge, Järfälla, Tyresö, Täby och Upplands-Väsby kommuner över 90 % av sina förnyelseområden belagda med förbud. 35 § och 109 §-förbuden är de mest frekventa. I Järfälla ex.vis täcker dessa hela förbudsytan, i Täby 75 % och i Huddinge 60 % av förnyelseområdena.

Vidare framgår av rapporten att förbuden inom förnyelseområdena utgör 56 % av alla förekommande förbud inom inre förortsområdet.

En betydande befolkningsökning skulle vara möjlig inom förnyelseområdena genom att dessa förtätades. I det inre förortsområdet beräknar länsarkitekten befolkningstillskottet till åtminstone 150000 personer.

Områdena kännetecknas emellertid i dag av låg planstandard och 2/3 saknar tillfredsställande vatten- och avloppsnät.

2 UNDERSÖKNINGEN

2.1 Arbetsmetod

För att renodlat kunna studera själva nybyggnadsförbudets effekt har i undersökningen endast behandlats områden med byggnadsförbud införda genom kommunens eget initiativ och i avvaktan på detaljplan. Däremot behandlas ej områden med förbud utfärdade i avvaktan på tekniska anläggningar (110 § BL) eller ej planlagda områden med enbart det generella tätbebyggelseförbudet (56 § BS).

I områden som saknar ett utbyggt vatten- och avloppsnät synes denna brist ha ett väsentligt inflytande på utvecklingen och i områden med det automatiska tätbebyggelseförbudet är det svårt att definiera förbudets längd och medvetenheten i myndigheternas hantering av förbudssituationen.

Det mest entydiga förhållandet för jämförelse av områden med och utan förbud uppstår sålunda när det inom kommunerna finns områden med likartade inre och yttre förhållanden varav något eller några områden har ett av kommunerna infört nybyggnadsförbud.

Först sedan ett förbud verkat under viss tid kan man ha anledning räkna med att kunna avläsa mätbara effekter. En undersökningsperiod som sträcker sig över 20 år har bedömts som erforderlig. För undersökningen användbara områden skall således ha förbud från omkring år 1950 det vill säga införda med stöd av 1947 års byggnadslag.

Sedan ett antal områden med och utan förbud valts ut bestämmes graden av jämförbarhet mellan områdena vid utgångsläget 1950.

De områden som bedöms helt jämförbara studeras där-
efter i avseende på vissa förhållanden år 1970 och
eventuella olikheter mellan förbuds- och ickeförbuds-
områden registreras. Kan de yttre förutsättningarna
anses ha utvecklats likartat under undersökningsperio-
den kan eventuella skillnader mellan områdena förkla-
ras av förbudssituationen.

Därefter sammanföres undersökningsmaterialet avseen-
de förbudsområdena till tre större enheter för att
möjliggöra jämförelser mellan ickeförbudsområden och
dessa grupper enskilt eller sammantaget.

För att belysa den viktiga roll som byggnadslovs-
dispenser från förbuden spelar för utvecklingen i
områdena redovisas samtidigt byggnadslovsgivningen
över den aktuella perioden.

2.2 Val av undersökningsområden

En inventering inom Storstockholmsområdet visade att
Huddinge kommun erbjöd goda möjligheter att finna de
bostadsområden som söktes. (se översiktskarta).

Huddinge kommuns förbudsområden undersöktes och för-
budshistoriken klarlades. Ett antal områden med ny-
byggnadsförbud införda i början eller mitten av
1950-talet valdes ut, varav de som bedömdes intres-
santa för den jämförande analysen redovisas på
KARTBILAGA 1. Samtliga områden hade nybyggnadsför-
bud jämlikt 35 § BL. Dessutom utvaldes tre ickeför-
budsområden som bedömdes vara likartade förbudsområ-
dena och intressanta för ett jämförande studium.

Primära villkor för att ett område skulle kunna an-
vändas i undersökningen var att andelen fritidshus ej
var för stor och att området erbjöd exploateringsmöj-
ligheter, det vill säga fortfarande 1970 innehåll obe-

byggda tomter. TABELL 1 redovisar bl.a. dessa förhållanden i de valda områdena.

Områden där kommunen bedrivit en aktiv markpolitik har uteslutits ur materialet eftersom det kommunala markinnehavets effekt på områdena bedömts vara en svårkontrollerbar faktor vid jämförelserna.

De områden som valdes i Huddinge ligger inom kommunens centrala eller nordvästra delar. De utgör alla delar av större sammanhängande förbudsområden där de utgallrade delarna i dag har förbud som ej uppfyller kraven på förbudstidens längd eller på annat sätt avviker från uppställda krav. Bebyggelsen är genomgående friliggande småhus, enfamiljshus, enstaka tvåfamiljshus och fritidshus. Marken är som ovan antytts i enskild ägo. Gruppbebyggelse förekommer inte i det utvalda materialet.

2.3 Valda områdets jämförbarhet

För att en jämförelse mellan förbuds- och ickeförbudsområden skall bli meningsfull måste områdena i utgångsläget (1950) ha liknande struktur och yttre förutsättningar samt under undersökningsperioden ej utsatts för alltför olika yttre påverkan.

Följande faktorer undersöktes:

- Läge ur kommunikationssynpunkt.
- Planeringssituation, översikts- och detaljplan.
- Fastighetsbeståndet.
- Bebyggelse, uppbyggnadsperiod, karaktär och andel fritidsbebyggelse.
- Vatten- och avloppsstandard.

Genom att i möjligaste mån klarlägga dessa förhållanden kan en relativt god bild erhållas av områdenas jämförbarhet.

I kap. 6 har närmare beskrivits de jämförbarhets-
kriterier som uppställts samt hur de valda områdena
uppfyller kriterierna.

2.4 Gruppering av områdena

Med utgångspunkt från jämförbarhetskriterierna har
områdena sammanförts i grupper med inbördes lika
egenskaper, TABELL 2.

För jämförelsens skull måste grupperna innehålla
både förbuds- och ickeförbudsområden.

Förbudsområdena har i bilagan betecknats med siff-
rorna 11, 12, 21, 22 o.s.v. och ickeförbudsområdena
med A, B och C. Förbudsområdena sammanförda till
större enheter betecknas med 1, 2 och 3.

Detta åskådliggöres i tabellen på så sätt att för-
budsområdena förts in under det eller de ickeförbuds-
områden med vilka de är jämförbara.

Ur tabellen erhålles två jämförelsegrupper som upp-
fyller alla jämförbarhetskriterier. Dessutom framgår
att områdena B och 23 är mycket nära jämförbara.

I inledningen uppställdes frågan huruvida det var
möjligt att isolera nybyggnadsförbudet för särskilt
studium. Med här uppställda jämförbarhetskriterier
visar TABELL 2 att så är fallet. Äldre villabebyg-
gelse med långa byggnadsförbud finns i Stockholmsom-
rådet i sådan omfattning att det går att finna delom-
råden med så likartade egenskaper med ickeförbudsom-
råden att en jämförelse blir möjlig i avsikt att ut-
röna nybyggnadsförbudens effekter.

Förklaringen till detta är att stora delar av förorts-
kommunernas villabebyggelse tillkommit under ungefär
samma perioder och under likartade betingelser.

3 BYGGNADSVERKSAMHET-BYGGNADSLÖV, DISPENSER FRÅN BYGGNADSFÖRBUD-AVSTYCKNINGAR

Som en bakgrund till den kommande jämförelsen mellan områdena är det nödvändigt att känna till i vilken utsträckning byggnadsverksamhet förekommit i undersökningsområdena och hur många dispenser från nybyggnadsförbuden som byggnadsnämnden medgivit under perioden 1950-1970.

Endast bostäder som i 1970 års fastighetslängd anges som åretruntbostäder har undersökts.

Byggnadsnämndens i Huddinge byggnadslovsarkiv har därför inventerats för ifrågavarande områden och de behandlade ärendena har registrerats i en fastighetsförteckning. Även förhandsförfrågningar om byggnadslov, vilka ej resulterat i något lov har registrerats.

I samma fastighetsförteckning har 1970 års fastighetslängds uppgifter noterats. Vid jämförelse mellan byggnadsnämndens och fastighetslängdens uppgifter kan iakttas vissa anmärkningsvärda skillnader. Sålunda förekommer fastigheter i förteckningen som saknar uppgift om byggnadslov, men ändå har onormalt stor höjning av taxeringsvärdet och i vissa fall dessutom innehåller uppgift om att byggnad uppförts efter 1950.

Bortsett från rena felaktigheter i materialet kan åtminstone en del av dessa skillnader förklaras med den tidsförskjutning som föreligger mellan meddelandet av byggnadslov och byggnads färdigställande.

En annan viktig förklaring är att olovligt byggande förekommit. De grävsta "fallen" noteras som svartbygge. Gränsfallen betraktas vid jämförelsen med avseende på taxeringsvärden som normala och betydelsen av detta skall diskuteras senare. Det ovan nämnda

materialet finns sammanställt i TABELL 3.

Frekvensen behandlade förhandsförfrågningar som ej resulterat i byggnadslov och avslagna ansökningar kan vara ett mått på den otillfredsställda viljan att förbättra bostäderna i områdena. Det går emellertid inte att dra för långtgående slutsatser av sådana ärendens antal eftersom de utgöra en obestämbar andel av alla förekommande förfrågningar där sannolikt den dominerande delen är muntliga.

En sammanfattning av undersökningsområdenas förbudshistorik och byggnadslovsgivningen inom dessa redovisas i TABELL 4. Ett stort antal byggnadslov har meddelats under förbudstiderna och utgör sålunda dispenser från förbuden. Koncentrationen av byggnadsloven till slutet av undersökningsperioden bör observeras och som ett inlägg i diskussionen om orsakerna härtill finns också i samma tabell angivet tiden för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningarna.

Det stora antalet dispenser är anmärkningsvärt likaså att vatten- och avlopps nätet byggts ut delvis under förbudstiderna. Vidare kan noteras att dispensgivningen varit mera restriktiv i de kring Huddinge centrum belägna områdena och i områden som betecknats som omvandlingsområden (23, 32). Även här bör uppmärksammas att en del av område 31 saknar vatten- och avloppsledningar.

En faktor som påverkat möjligheterna att bygga i områdena är styckningar av stora tomter. Antalet avstyckningar inom undersökningsperioden 1950-1970 har inventerats och redovisas i TABELL 5. Tabellen visar att avstyckningarnas omfattning varit lika stor inom förbuds- som ickeförbudsområdena.

4 JÄMFÖRELSENER MELLAN OMRÅDEN MED OCH UTAN NYBYGGNADSFÖRBUD

4.1 Allmänt

Den slutliga jämförelsen (1970) har omfattat följande egenskaper m.m. hos områdena:

- bebyggelsens sanitära standard och utrymme-standard
- taxeringsvärdena
- vissa drag i den yttre miljön (områdesstandard)
- den kommunala och kommersiella service som ges till områdena.

Beträffande bebyggelsens standard har jämförelsen gällt andelen låg sanitär standard resp. låg utrymme-standard. Taxeringsvärdenas förändring mellan 1950 och 1970 har vidare redovisats och dessutom absoluta värden både för mark och bebyggelse.

Den kommunala och kommersiella servicen har beskrivits genom beräkning av avstånd till olika servicefunktioner.

En noggrannare beskrivning av jämförelsemetoderna finns i kapitel 6. Där tas också områdesstandarderna upp som för övrigt oväsentligt skiljer sig åt i områdena.

Vidare berörs där försöken att beskriva befolkningsstrukturen i områdena.

4.2 Jämförelsen

Ur TABELL 2 framkom två helt jämförbara områdesgrupper. Den första jämförelsen göres i gruppen A, 11 och 12 den andra i gruppen C och 34. Dessutom jämföres områdena B och 23 innan jämförelsen göres i hela materialet.

För att illustrera jämförelserna har för vissa egenskaper särskilda jämförelsedigram utarbetats. Av diagrammen framgår kvalitetsskillnaderna mellan områdena.

En detaljerad beskrivning av jämförelsen återfinns i kap. 6.

A - 11,12

I denna grupp utföll jämförelsen så att det var betydligt färre bostäder med låg utrymmesstandard i förbudsområdena än i ickeförbudsområdet. I fråga om sanitär standard kunde ingen entydig skillnad märkas.

Ökningen av taxeringsvärdena mellan 1950 och 1970 har varit större i förbudsområdena än i ickeförbudsområdet medan absolutvärdena 1970 ej visar någon skillnad.

Markvärdena är dock högre i ickeförbudsområdet än i de andra områdena.

Servicestandarderna i områdena med förbud är ej lägre än i området utan förbud.

C - 34

Av jämförelsen mellan C och 34 framgår att förbudsområdet har något lägre standard beträffande sanitär utrustning av bostäder, lägre taxeringsvärde för mark och längre avstånd till kommersiell närhetsservice än ickeförbudsområdet.

För övrigt kan områdena sägas ha samma kvalitet. Stegringen i taxeringsvärdena för byggnader visar samma tendens som i den förra jämförelsegruppen.

B - 23

Jämförelsen mellan områdena B och 23 är särskilt intressant emedan dessa områden uppvisar så stora

likheter i utgångsläget i början på 1950-talet. Skillnaden mellan områdena som betingas av den översiktliga plansituationen (planerad huvudtrafikled genom område 23) har här lett till restriktivitet med dispensgivningen i förbudsområdet. I det andra området har däremot byggnadsverksamheten varit betydande. Trots detta är skillnaderna små eller inga mellan områdena.

Vad som kan vara av intresse att notera för den fortsatta diskussionen är emellertid att förbudsområdet har en något lägre sanitär standard. Befolkningspyramiderna visar helt naturligt stora olikheter.

A, B, C - 1, 2, 3

Vid jämförelser i hela materialet uppvisar förbudsområdena ingen lägre utrymmesstandard än ickeförbudsområdena. Däremot har förbudsområdena en lägre sanitär standard.

Denna iakttagelse beträffande sanitär standard förstärks om man enbart betraktar de förbudsområden som behandlats restriktivt i avseende på dispensgivningen från förbuden. Riktigheten av iakttagelsen bekräftas också av att område A har relativt hög andel låg standard (förbud 1965-1970). Även om denna tendens är svag är den dock märkbar också vid jämförelsen mellan de områden som bedömts lämpligast för jämförande studier (A-11, 12, C-3⁴ och B-23).

Markvärdena är inte lägre i förbudsområdena än i ickeförbudsområdena. Dock är spridningen större i förbudsområdena beroende på läge och plansituation.

Taxeringsvärdenas utveckling för byggnader av samma storlek och standard grundad på taxeringsvärdeshöjningar 1950-1970 har ej gått långsammare i förbuds-

områdena utan tvärtom snabbare. Absolutnivån 1970 är i stort sett lika hög i alla områden, de mindre olikheterna kan förklaras med mer eller mindre centrala lägen och plansituationen.

Taxeringsvärdesjämförelsen visar ingen annan tendens än den ovan redovisade även om jämförelsen endast sker med grupper restriktivt behandlade förbudsområden, eller i de utvalda jämförelsegrupperna.

I den mån taxeringsvärdena ger en rättvisande bild av prisbildningen i områdena kan sålunda inget skönjas till förbudsområdenas nackdel i det avseendet.

Det märkliga är emellertid att utvecklingen av värdena mellan 1950 och 1970 varit snabbast i förbudsområdena med den restriktivaste dispensgivningen. Detta kan tydas så att förbättring och omvandling av bostäderna tar sig andra uttryck här än i de områden där byggnadslov kan erhållas.

En del kan förklaras genom olovlig byggnadsverksamhet en del genom att förbättringsåtgärder vidtas som ej kräver byggnadslov men som annars ej skulle tillgripits om det vore möjligt med mera omfattande om- och tillbyggnadsåtgärder.

Det kan heller inte konstateras någon skillnad i kommunal och kommersiell service till ickeförbudsområdenas fördel.

5 DISKUSSION AV UNDERSÖKNINGSRESULTATET

5.1 Allmänt

Att man genom förbuden kan hindra utnyttjandet av obebyggda tomter och en allmän förtätning av bebyggelsen måste under de ideala förhållandena ses som något positivt både ur samhällets och den enskildes synvinkel. Därigenom ökar ju samhällets möjligheter, tekniskt och framförallt ekonomiskt att kunna erbjuda nuvarande och kommande invånare i samhället de plan-tekniska och miljömässiga kvaliteter som eftersträvas i modernt samhällsbyggande.

De ideala förhållandena förutsätter emellertid att planläggning och plangenomförande kommer till stånd inom rimlig tid. När så inte blir fallet och nybyggnadsförbuden visar sig bli mycket långvariga väckes lätt misstanken att förbuden förutom den för samhället alltjämt positiva effekten att hindra olämplig förtätning av bebyggelsen också får negativa effekter.

Denna utredning visar att nybyggnadsförbudens negativa effekter på den undersökta äldre villabebyggelsen varit relativt begränsade under den senaste tjugooårsperioden. De inskränker sig till ett inflytande på bostädernas sanitära utrustning och, om man så vill bidrar till att bibehålla inslaget av permanentbostäder med låg sanitär standard. Detta kan ha sin orsak i omvandlingen av fritidshus till åretruntbostäder.

De undersökta områdena visar inga förslumningstendenser, bebyggelsen är relativt väl underhållen och tomterna mestadels välskötta. Till det positiva intrycket bidrar också på sina håll känslan av rymlighet i bebyggelsen.

I de områden där byggnadsnämnden varit restriktiv med dispensgivningen från förbuden har nybyggnadsförbudet medverkat till att bibehålla denna rymlighet. Denna positiva effekt av förbudet bör inte förbises.

5.2 Undersökningsresultatets värde

När det talas om nybyggnadsförbudens negativa effekter grundas detta ofta på erfarenheter från äldre försliten villabebyggelse där förbuden antas spela en framträdande roll.

Eftersom denna utredning försökt isolera själva förbudet för studium har det emellertid visat sig att undersökningsobjekten måst begränsas på sådant sätt att de områden som kunnat förväntas bidra med de egentliga förslumningssymptomen ej blivit representerade.

De områden som då avses kännetecknas av hög andel ren fritidsbebyggelse och kommunikationstekniskt perifera lägen samt saknar mestadels allmänna ledningar för vatten och avlopp.

Dessa områden saknar dessutom detaljplan, det vill säga de har automatiska byggnadsförbud, eller har förbud i avvaktan på framdragande av de allmänna ledningarna och saknar bl.a. därför motsvarigheter i områden med möjligheter till fritt bostadsbyggande. Detta diskvalificerar dem för jämförande studier av det slag som här bedrivits.

Värdet av undersökningsresultatet måste alltså ses mot bakgrunden av att det är mycket svårt att isolera den faktor som skall studeras utan att samtidigt fjärma sig från de typer av områden som preliminärt kan bedömas som mest intressanta och problematiska.

I utredningen för Haninge kommun, Tidplan 70, har i del III Ingemar Johanson noggrant undersökt områden som mer förknippas med begreppen förslumning eller stagnation. Johanssons iakttagelser skall vidröras i den fortsatta diskussionen.

De här ovan berörda problemen har begränsat utredningsmaterialets omfattning. För att rätt belysa utredningsresultatets värde måste också nämnas den eventuella osäkerhet som vidlåder jämförelsen av de områden som bedömts användbara för studiet.

Man kan då inte bortse från att ytterligare oåtkomliga eller okontrollerbara faktorer påverkar resultaten. Inom frågeställningen huruvida det väsentligen är de planerande eller marknadsekonomiska krafterna som styr utvecklingen inom bostadsområdena ryms flera problem som ej kan klarläggas inom en så här begränsad utredning.

Ett sådant hänsynstagande har skett, som tidigare nämnts, i och med att områden där kommunen fört en aktiv markpolitik, det vill säga förvärvat ett stort antal fastigheter, ej har medtagits i utredningen.

Det kan också vara svårt att uttala sig om betydelsen av pågående planläggning i områdena. I det avseendet och vad som framgår av denna undersökningsresultat beträffande förbudens effekter synes de planerande myndigheternas agerande dock hittills haft relativt liten betydelse utöver det enskilda fallet.

I den fortsatta debatten om nybyggnadsförbudens vara eller icke vara eller om förbudens utformning måste även beaktas att de förhållanden som rått under här ifrågavarande tjuugoårsperioden ej behöver råda under nästa tjuugoårsperiod.

Ett mera medvetet begagnande av nybyggnadsförbuden som planeringsinstrument och förändringar i allmänhetens kunskaper om förbudens existens och innebörd kan påverka förbudens effekter.

Å andra sidan kan man hysa den förhoppningen att en ökad kunskap om förbudens negativa effekter kan ge förutsättningar att i möjligaste mån undvika dessa.

Undersökningsresultatets tolkning har skett under ständigt beaktande av dess begränsning. När exempelvis serviceutbudet undersökts och det antagits att det skulle kunna föreligga en medveten eller omedveten skillnad i benägenheten från enskildas och det allmännas sida att satsa resurser på förbudsvisavi ickeförbudsområdena har det hela tiden stått klart att undersökningsområdenas storlek spelar en väsentlig roll, likaså förbudstidens längd. Förbudstidens längd har här ansetts mest angelägen att tåka in, varför man förlorar den i detta fallet önskvärda områdesstorleken. Skadan kan emellertid repareras i efterhand genom de iakttagelser som går att göra i kartmaterialet, dels beträffande nuvarande förbudssituation i Huddinge, dels det redovisade totala serviceutbudet.

Man kan där exempelvis konstatera att undersökningsområdena ej ligger sämre eller bättre till än de större förbudsområden som de för närvarande utgör delar av.

Det ligger också i sakens natur att villaområdena har låg servicestandard överlag, men att ett närbeläget tätare exploaterat område med flerfamiljshus eller radhus tillför även villaområdena med eller utan nybyggnadsförbud en bättre sådan service.

Den begränsning av undersökningsobjekten som utredningen underkastat sig får slutligen ses som ett uttryck, dels för osäkerheten beträffande metodiken, dels för viljan att bidra med material till en så långt möjligt systematisk genomgång av olika faktors inverkan på utvecklingen av den existerande samhällsbebyggelsen.

Först efter fortsatta undersökningar beträffande övriga inverkande omständigheter där bl.a. vatten- och avloppsfrågorna intar en central position kan de övergripande värderingarna göras och nybyggnadsförbudens relativa inverkan på sammanhangen beskrivas.

5.3 Dispensgivningens betydelse

Ett förhållande med avgörande betydelse för förbudens effekter är dispensgivningens omfattning.

I motsats till vad man kunde vänta sig har ny- och ombyggnadsverksamheten i många av de undersökta områdena varit lika eller mer omfattande i förbudsområdena än i ickeförbudsområdena. Till detta kan ges olika förklaringar.

Endera har byggnadsnämnden ej förmått motstå det starka förbättrings- och förtätningstryck som uppträder i attraktiva områden eller också har avsikten med förbudet ej varit att hindra all bebyggelse utan att endast med förbudets hjälp i detalj styra var den får komma till. Nybyggnadsförbuden skulle därmed komma att verka som ett informellt planläggnings-

instrument utan det formella planinstitutets tungrodda fastställelseprövning, men också utan dess för samhället och den enskilde avgörande rättsverkan genom vilken de väsentligaste plantekniska och ekonomiska problemen löses.

Detta är en intressant frågeställning som emellertid ej skall utvecklas här. Det skall här endast konstateras att det för Huddinges del ej går att klart dokumentera de olika orsakernas relativa inverkan på dispensgivningen.

Intrycket av att den senare förklaringen haft betydande inverkan stärks dock av det faktum att vatten- och avloppsnätets utbyggnad även skett under tiden för nybyggnadsförbudens varaktighet.

I de mera centralt kring Huddinge centrum belägna områdena har emellertid dispensgivningen skett mera restriktivt. Pågående planering sysslar mera medvetet med dessa områden och ett förestående plangenomförande kan här med de ekonomiska konsekvenser för kommunen det medför, kännas ligga närmare och påverka ställningstagandena.

För att återknyta till diskussionen om värdet av utredningen kan här anmärkas att det givetvis är mellan dessa restriktivt behandlade områden och ickeförbudsområdena som de intressantaste jämförelserna kan göras, men att det samtidigt måste konstateras att ju "hetare" dessa förbudsområden är ju bättre belägna är de, vilket indirekt ger dem den hyggligare standard som suddar ut en förväntad skillnad mellan förbuds- och ickeförbudsområdena.

5.4 Vatten- och avloppsledningarnas betydelse

Det ovan nämnda förhållandet att kommunen byggt ut

vatten- och avloppsledningarna även i förbudsområdena har haft stor betydelse för standardutvecklingen i områdena och sannolikt påverkat byggnadsnämnden att medge dispenser.

Sambandet mellan vatten- och avloppsnätets utbyggnad och en ökad byggnadsaktivitet framgår också ganska klart ur sammanställningstabellen nr 4. Samma tendenser kan utläsas ur Tidplan 70 för Haninge kommun.

Vatten- och avloppsledningarnas betydelse framgår också av de förhållanden som norra delen av område 31 uppvisar. Denna del har ej utvecklats lika som resten av området. Hela område 31:s nybyggnadsverksamhet och avstyckningar koncentreras nästan helt till de ledningsförsedda planlagda delarna. Förutom den lägre sanitära standarden visar dock område 31 inte upp några förslumningstendenser. En delvis lägre vägstandard kan sannolikt förklaras med att vägbyggnader och beläggning av vägarna regelmässigt sker i samband med ledningsarbetena.

5.5 Bebyggelsens ålder

I Ingemar Johanssons sociologiska studie i del III av Tidplan 70 för Haninge kommun påvisas sambandet mellan bebyggelsens ålder och fastighetsägarnas ålder.

Vid de enkla betraktelser som gjorts i samband med presentationen av befolkningsstrukturen i denna utredning har samma tendens märkts, det vill säga att ju äldre bebyggelsen är desto större andel av befolkningen utgöres av äldre personer.

Bebyggelsens strukturella och standardmässiga omvandling synes därmed ha ett samband med områdenas tillkomstperioder. Generationsväxlingarna får därmed

stor betydelse för förtätningstrycket, och viljan att förbättra bostadsstandarden, vilket tar sig uttryck i ökad byggnadsverksamhet även i förbudsområdena, särskilt om, som tidigare antagits, byggnadsnämndernas förmåga eller vilja att motstå förbättringstryck där är begränsat.

5.6 Resultatets allmängiltighet

Slutligen skall frågan ställas huruvida det går att generalisera utredningsresultaten eller om de beskrivna förhållandena endast gäller för de undersökta områdena i Huddinge.

Med utgångspunkt från rapporten november 1970 från länsarkitekten i Stockholms län "Planeringssituationen i äldre fritids- och villaområden i Storstockholm" kan utläsas i vad mån Huddinge kommun intar en särpräglad ställning bland Stockholms förortskommuner i de olika avseenden som beröres i detta sammanhang.

För att ytterligare kontrollera tillförlitligheten av undersökningens allmängiltighet har stadsarkitekterna i kommunerna Sollentuna och Haninge intervjuats. Jämförelser har också gjorts med den tidigare nämnda utredningen som utförts i Haninge kommun "Tidplan 70" och som innehåller många värdefulla upplysningar som kompletterar bilden av situationen i äldre villaområden belastade med byggnadsförbud.

Av länsarkitektens rapport framgår att Huddinge ej intar någon särställning inom Stockholmskommunerna vare sig beträffande förbudssituationen eller planeringsläget även om det är bekant att de generalplanemässiga problemen i Huddinge varit ovanligt svår-
bemästrade.

Som framgår av ovannämnda rapport och av intervjuerna visas vidare att Huddinges situation beträffande utbyggnaden av vatten- och avloppsledningarna i de äldre villaområdena ej heller är ovanlig.

Beträffande dispensgivningens omfattning är det svårare att uttala sig. Där är det vanskligt att lita till allmänna intryck eller intervjuer med tjänstemän, speciellt som undersökningsperioden är så lång som tjugo år.

Tidplan 70 för Haninge ger emellertid vissa besked på den punkten. I motsvarande delar av de där använda undersökningsområdena har dispensgivningen varit av en omfattning som är likvärdig med den som redovisas för Huddinges förbudsområden.

Bebyggelsens ålderssammansättning synes också representativ. Detta visar enkla inventeringar av motsvarande bebyggelse i övriga förortskommuner. Detsamma gäller bebyggelsens karaktär.

6 METODER FÖR JÄMFÖRELSE OCH DETALJERAD BESKRIVNING AV JÄMFÖRELSENA

6.1 Val av jämförbarhetskriterier

6.1.1 Allmänt

Jämförbarhetskriterierna som är hänförliga till utgångsläget i början på 1950-talet har valts så att alla väsentliga egenskaper hos områdena eller yttre förutsättningar som påverkar viljan att bebygga, förnya eller betjäna områdena kan studeras.

Är dessa egenskaper och yttre förutsättningar lika, kan dessa faktorer undantas som skäl för förändringar eller olikheter i områdena vid jämförelsetidpunkten 1970.

Därvid spelar förtätningstrycket och permanentningstrycket stor roll. Förtätningstrycket tar sig uttryck i önskemål om att få bebygga obebyggda tomter samt stycka fastigheter i mindre delar för att möjliggöra nybyggnader. Permanentningstrycket innebär önskan att förvandla fritidsbostäder till permanenta bostäder genom ombyggnader o.dyl. Förtätnings- och permanentningstryckens styrka betingas väsentligen av områdenas lägen, fastighetsbestånd, befintlig bebyggelse och tillgången på allmänna ledningar för vatten och avlopp.

En viss inverkan kan även tänkas från den planering för områdenas framtid som pågår, varför även planeringssituationen bör beaktas.

6.1.2 Områdets läge

Eftersom alla områdena valts inom Huddinge kommuns tätbebyggelsezon bör områdena vara jämförbara ur regional lägessynpunkt.

De lokala lägesbetingelserna skall också vara likartade för de olika områdena emedan förtätningstrycket inom områdena kan vara beroende av läget.

Avståndet till spårbundet kollektivt transportmedel har ansetts väsentligt för förtätningstrycket och har därför använts som mått på jämförbarheten.

Inom gångavstånd (1000 m) från järnvägsstation befinner sig endast områdena nr 31, 32, 33, 34, 35 och C vilka tillsammans bildar en ur lokal lägessynpunkt enhetlig grupp. Övriga områden som ligger utanför järnvägens direkta influensområde bildar en andra grupp med sinsemellan jämförliga områden.

Även andra jämförbarhetskriterier kan uppställas. Avståndet till överordnade lokala centra är ett sådant. Detta förändrar emellertid inte gruppindelningen av områdena när man beaktar de centra som ligger inom närbelägna delar av Stockholms kommun.

6.1.3. Planläggningssituationen

Den översiktliga planeringen kan tänkas ha betydelse för förtätningstrycket och sålunda påverka enskildas och kommunens villighet att satsa resurser i ett område.

En enkel tolkning av 1958 års regionplan för Stockholmstrakten redovisas på KARTBILAGA 2. Regionplanen synes väl spegla den översiktliga planeringssituationen i kommunen under början av 1950-talet. Inga väsentliga förändringar som påverkat den översiktliga bilden har skett fram till 1970.

Kartbilagans nomenklatur är hämtad från länsarkitektkontorets i Stockholms län inventering av planeringssituationen i länet 1969.

De delar av undersökningsområdena som redovisas med skraffering skall enligt översiktsplanen antingen omvandlas till flerfamiljshusområde (område 32) eller ge utrymme för en större trafikled (22 och 23).

Inom övriga delar av undersökningsområdena skall befintlig villabebyggelse förtätas.

Detaljplanesituationen inom undersökningsområdena framgår av KARTBILAGA 3. Planerna är av varierande ålder men beträffande plankaraktär skiljer de sig obetydligt från varandra och detta oberoende av planinstitut. Så när som på utomplansområdet inom område 31 gäller detta även de icke planlagda delarna.

Inom en del av område 31 har stadsplan fastställts så sent som 1964. Planarbete har dessutom pågått i områdena 32 och 33 men har ej förts så långt som till utställning. Övriga områden har ej berörts av detaljplanering inom undersökningsperioden.

6.1.4 Fastighetsbeståndet

Antalet fastigheter i områdena varierar mellan 80 och 185, vilket framgår av TABELL 1.

För jämförbarheten är det önskvärt att fastigheternas arealer ej ligger inom för vida gränser. Sålunda bör tomterna ej vara så små att arealen utgör ett hinder för ny- och tillbyggnader. Ej heller bör tomterna vara så stora att karaktären av villaområde går förlorad.

Fastighetsarealerna 700 m² och 2500 m² har bedömts lämpliga som nedre respektive övre gräns. Tomtstorlekarna redovisas i TABELL 6.

Område 31 är ej helt jämförbart med övriga områden

emedan andelen fastigheter som ligger utanför det valda intervallet är avsevärt större än för övriga områden.

6.1.5 Bebyggelsen

Områdenas uppbyggnadsperioder redovisas i TABELL 7.

Till höger i tabellen har angivits dels det tidsintervall inom vilket 50 % (de båda mellersta kvartilerna) av bostadsbebyggelsen tillkommit, dels den andel av bebyggelsen som i dag är äldre än trettio år.

Eftersom tabellen visar de permanentbostäder som för närvarande finns i områdena och som är tillkomna före 1950 och inte motsvarande situation vid undersökningsperiodens början kan en gruppering av områdena med hjälp av tabellvärdena vara missvisande.

Stadsbyggnadskontoret i Huddinge har emellertid ställt till förfogande ett inventeringsmaterial som visar byggnadsåldern i områdena 1964.

En väsentlig del av nybebyggelsen i undersökningsperioden har tillkommit efter 1964, varför en jämförelse mellan 1964 års värden och 1970 års ger en god bild av utvecklingstendenserna och sålunda en möjlighet att avgöra huruvida 1970 års siffror ger en tillräckligt sann bild av områdenas jämförbarhet i början på 1950-talet. 1964 års siffror har därför också redovisats i TABELL 7.

Ett studium av tabellerna ger grunden för följande åldersgruppering av områdena:

Äldre områden: 31, 34, 35 och C

Medelgamla områden: 11, 12, 21, 22, 32, 33 och A

Yngre områden: 23 och B.

För att ej riskera att jämföra områden med olika bebyggelsekaraktär i utgångsläget har en okulärbesiktning genomförts i syfte att klarlägga ursprungsbebyggelsens karaktär. Trots att byggnadsverksamhet har förekommit i områdena har det varit möjligt att göra iakttagelser beträffande ursprungsbebyggelsen. Sålunda finns äldre byggnader kvar orörda samt är många tillbyggnader så utförda att den ursprungliga byggnaden lätt kan urskiljas. Med undantag för område 35 där ursprungsbebyggelsen i större utsträckning än annars utgöres av stora villor kan inga väsentliga skillnader mellan områdena iakttagas utöver vad åldersanalysen visar.

Även om fritidsbostäderna rensas ut ur materialet vid jämförelsen mellan områdena har det bedömts angeläget att känna till andelen fritidshus.

Andelen fritidsbebyggelse framgår av TABELL 1.

Kvarvarande fritidshus och obebyggda tomter visar att ett områdes utvecklingsmöjligheter ej redan uttömts, vilket annars skulle kunna vara ett skäl till minskad aktivitet i området.

Vid studiet av utvecklingen i områdena måste sålunda beaktas permanentningstrycket. En sådan omvandling sker också utanför myndigheternas kontroll genom att byggnadslov ej erfordras för att ändra användningen av ett fritidshus till helårsbostad. Upprustning och mindre ombyggnader för att göra fritidshus bättre lämpade som åretruntbostäder kan också ske utan byggnadslov eller med byggnadslov för mindre åtgärd som ej kan hindras med stöd av nybyggnadsförbudet.

En mycket stor andel fritidshus i ett förbudsområde skall sålunda beaktas med tanke på den okontroller-

bara permanentning som kan ge utslag i bostadsbeståndets standard.

Av detta skäl kan det finnas anledning att särskilt uppmärksamma område 21 som tydligt skiljer sig från övriga områden beträffande andelen fritidshus (30 %).

6.1.6 Ledningarna för vatten och avlopp

1970 var alla områden som ingår i undersökningen försedda med allmänna ledningar för vatten och avlopp. Ett undantag utgör dock norra delen av område 31 som saknar ledningar, vilket särskilt observerats.

Utbyggnaden av Huddinges vatten- och avloppsnet påbörjades år 1947 med anläggande av reningsverk vid Trehörningen, varefter en succesiv utbyggnad av ledningsnätet vidtog. Ungefärliga tidpunkter för utbyggnaden av ledningarna inom undersökningsområdena framgår av TABELL 8.

6.2 Metoder för jämförelser

6.2.1 Allmänt

Här har valts sådana egenskaper som erbjuder bearbetbar statistik, samt lätt iakttagbara förhållanden i områdena.

6.2.2 Utrymmesstandard

Som mått på utrymmesstandard har valts andelen hus med mindre lägenhetsyta än 70 m^2 . Observera att endast återruntbostäder redovisas. Andelen små bostäder är också ett mått på behovet av förbättringsåtgärder.

Bostädernas storlek 1970 redovisas i TABELL 9.

6.2.3 Sanitär standard

Bostädernas sanitära standard beskrivs genom angivande av andelen bostäder med låg sanitär standard. I det här sammanhanget har som låg standard definierats bostäder som i 1970 års fastighetslängd betecknats med kodsiffrorna 1 eller 2 (jmf folk- och bostadsräkningens definition). Med 1 och 2 menas i fastighetslängden "omoderna permanentbostäder som saknar centralvärme" respektive "omoderna permanentbostäder med centralvärme". Koderna 3 och 4 användes för att beteckna bostäder med normal 30-tals respektive 40-tals standard o.s.v..

Bostädernas sanitära standard redovisas i TABELL 9.

6.2.4 Områdesstandard

Vägstandard och trafiksäkerhetsstandard har observerats genom fältstudier och studier av detaljplanerna.

Bredderna på vägområdena är genomgående väl tilltagna och understiger nästan aldrig i plan sex meter. Med något enstaka undantag finns överallt en cirka fyra meter bred asfalterad körbana. Gångbanor saknas emellertid utom vid de bredare genomfartsgatorna. Någon större grad av trafikdifferentiering förekommer ej och som en följd av planernas ålder ej heller någon separering av kör- och gångtrafik.

Friområden (parkmark i plan) förekommer endast undantagsvis i sådan omfattning och i sådan terräng att den kan utnyttjas ändamålsenligt. Vanligtvis är obyggbära bergknallar utlagda till parkmark i planerna.

Norr om och i anslutning till område 11 samt mellan områdena 32 och 33 finns i stadsplanerna utlagda parkytor som är lätta att iordningställa för sitt ändamål. Så har emellertid ej skett och dessa parkområden tillför inte bostadsområdena **andra** kvaliteter än vad större obebyggda tomter i villaområden normalt gör. Inga märkbara skillnader mellan områdena i de här angivna avseendena kan iakttas.

Vid den kommande jämförelsen mellan områdena går det sålunda att bortse från vad som här menas med områdesstandard.

6.2.5 Mark- och byggnadsvärden

Markvärdet i områdena anges genom 1970 års taxeringsvärde på tomt av storleken 1400-1600 m², TABELL 10.

Prisutvecklingen på byggnader i områdena har också åskådliggjorts. Genom att inventera både 1950 och 1970 års taxeringsvärden på bostadshus av viss typ och ålder har den procentuella ökningen av värdena kunnat studeras.

För detta studium har valts enfamiljshus tillkomna perioden 1940-1949. Därefter har dessa hus uppdelats i storleks- och standardklasser och de genomsnittliga procenttalen för de olika klasserna inom varje område har registrerats i TABELL 11. Endast hus som ej varit föremål för någon förbättring (enligt byggnadsnämndens arkiv) under perioden 1950-1970 har medtagits. Absoluta värden i tusental kronor har också angetts. Detta har skett på samma sätt som för den procentuella höjningen i TABELL 12.

Den kommersiella servicestandarden belyses genom redovisning av tillgången på dagligvarubutik, post och kiosk. Bland de servicefunktioner som kommunen erbjuder har här medtagits lågstadieskola, daghem, lek-skola, fritidsgård och bollplan.

Som mått på standarden användes avstånden från 50 % (de båda mellankvartilerna) av fastigheterna i området till serviceenheten i fråga.

I KARTBILAGORNA 4 och 5 visas lägena för kommunal respektive kommersiell service inom hela kommundelen samt vissa centra utanför kommunen.

6.2.7 Befolkningsstruktur

För att få någon uppfattning om den befolkning som bebor undersökningsområdena har försök gjorts att beskriva ålderssammansättningen.

Uppgifterna har erhållits ur DEMOPAK 70¹⁾ men de områden som materialet där är uppdelat på stämmer ej överens med undersökningsområdena.

Hellre än att helt avstå från att belysa befolkningsstrukturen har åldersuppgifter räknats fram för de undersökningsområden där en någorlunda god överensstämmelse föreligger mellan DEMOPAKS områdesindelning och undersökningsområdena.

För områdena 21 och C har uppgifter ej kunnat presenteras med godtagbar säkerhet.

En allmän beskrivning av ålderssammansättningen har givits i DIAGRAM 5 där befolkningspyramider redovisas för de olika områdena.

I TABELL 13 visas dessutom andelen personer över 64 år.

1) Statistiska Centralbyråns demografiska paket 1970.

Ett positivt samband, om ock svagt, kan utläsas mellan områdenas ålder och andelen personer över 64 år.

Vid den kommande jämförelsen kan inga slutsatser dras ur befolkningssiffrorna, främst på grund av den ovannämnda bristen på överensstämmelse mellan områdesindelningarna.

6.3 Jämförelser

6.3.1 Allmänt

I vissa av jämförelsedigrammen som det hänvisas till nedan har markerats alla områden eller områdesgrupper som ingår i undersökningen. Skälet till detta är att de jämförda områdenas relativa lägen direkt skall kunna bedömas. Endast de som behandlas i respektive jämförelse har angetts med sina beteckningar.

6.3.2 Områdena A - 11, 12

Område A jämföres med områdena 11 och 12. Det skall återigen noteras att område A haft förbud de senaste fem åren av undersökningsperioden och att dispensgivningen varit omfattande i områdena 11 och 12.

Vid den första jämförelsen DIAGRAM 1:1 visar förbudsområdena en högre utrymmesstandard än ickeförbudsområdet. Mycket liten skillnad kan utläsas beträffande den sanitära standarden DIAGRAM 1:2.

Enligt TABELL 10 har område A taxeringsvärdet 30-35000 kronor för medelstor tomt (14-1600 m²) och områdena 11 och 12 30000 kronor. Vid en mera detaljerad analys av A-områdets taxeringsvärden finner man att 35000-kronorstomterna konsekvent befinner sig i den mera "centralt belägna delen av område

söder om järnvägen medan huvudparten av 30000-kronorstromterna återfinnes i den norra delen.

Stegringen av taxeringsvärdena för byggnad har varit snabbare i förbudsområdena än i ickeförbudsområdet
DIAGRAM 1:3.

Även jämförelsen mellan absolutvärdena visar ett likartat förhållande om än ej så tydligt
DIAGRAM 1:4.

Av DIAGRAM 4:5 och 4:6 som visas i anslutning till 6.3.5 och vilken redovisar den kommunala närhets-
servicen för alla undersökningsområdena, framgår följande:

För lekskola, lågstadieskola och fritidsgård är avstånden kortare för förbudsområdena medan den beträffande bollplan och daghem är längre. Betraktar man behovet av barntillsyn är avståndskillnaden för daghem intressant mot bakgrund av den större andelen barn i områdena 11 och 12 som befolkningspyramiderna visar
DIAGRAM 5

För vare sig A eller 11, 12 ligger emellertid daghemmet inom rimligt gångavstånd, varför skillnaden i praktiken ej får så stora konsekvenser som den absoluta avståndskillnaden visar.

DIAGRAMMET 4:7 visar avstånd till kommersiell närhetsservice. De avståndsskillnader som framgår av diagrammet är så små att de bedömts som betydelselösa i detta sammanhang. Som en särskild anmärkning kan här påpekas att områdena 11 och 12 jämte A beträffande avstånden till större köpcentrum i dag också är likställda. Område A:s avstånd till Huddinge centrum är lika med område 11 och 12:s avstånd till Fruängens centrum, som markerats på KARTBILAGA 6.

6.3.3 Områdena C - 34

Områdena har identisk utrymmesstandard med given definition DIAGRAM 2:1, medan andelen låg sanitär standard är något större i förbudsområdet DIAGRAM 2:2.

Enligt TABELL 10 har förbudsområdet något lägre markvärden för en del av området än ickeförbudsområdet.

Jämförbara kombinationer beträffande byggnad av olika storleks- och sanitära klasser är för få för att en jämförelse skall kunna göras inom det för övriga områden valda tidsavsnittet 1940-1949. För områdena C och 34 som är äldre har därför 30-talshusen valts för en jämförelse.

I DIAGRAMMEN 2:3 och 2:4 visas att prisutvecklingen och den absoluta prisnivån ej är ofördelaktigare i förbudsområdet än i ickeförbudsområdet.

Beträffande kommunal service DIAGRAM 4:5 och 4:6 avläses i förbudsområdet, så när som på avståndet till bollplan, något längre avstånd än i ickeförbudsområdet. I avseende på kommersiell service DIAGRAM 4:7 utläses inga väsentliga skillnader.

Vad som under 6.3.2 sades om kontakterna med större köpcentrum gäller även jämförelsen mellan områdena C och 34. Område C har nämligen i dag god kontakt med Hagsätra centrum i Stockholm.

6.3.4 Områdena B - 23

Områdena B och 23 är enligt TABELL 5 ej helt jämförbara. Skillnaden ligger i att område 23 i motsats till B delvis är ett omvandlingsområde. Det beröres

av en planerad motorväg. Detta förhållande är givetvis en viktig orsak till förbudssituationen som kännetecknas av relativt stor återhållsamhet med dispensgivningen. I område B har däremot byggnadslovsverksamheten varit mycket livlig.

Båda områdena har stadsplaner som är fastställda 1944 respektive 1945 och har även i övriga avseenden bedömts så lika att jämförelsen dem emellan blivit av särskilt intresse.

DIAGRAMMEN 3:1 och 3:2 visar obetydliga skillnader mellan områdena beträffande utrymmesstandard till förmån för förbudsområdet och beträffande sanitär standard till förmån för ickeförbudsområdet.

I fråga om markvärdet visar TABELL 10 samma siffror för de båda områdena.

Spridningen på värdena i DIAGRAM 3:3 är stor och varierar starkt mellan de olika klasskombinationerna. Någon tendens till förmån för någondera området kan ej utläsas vare sig beträffande den procentuella höjningen eller beträffande absolutvärden DIAGRAM 3:4.

SERVICEDIAGRAMMEN 4:5 och 4:6 visar ej någon klar tendens till bättre kommunal service för någondera området.

Ett något kortare avstånd till den kommersiella servicen kan utläsas ur DIAGRAM 4:7 till förmån för förbudsområdet. När det gäller varnarservice visar befolkningspyramiden något större behov i ickeförbudsområdet än i förbudsområdet.

6.3.5 Områdena A, B, C - 1, 2, 3

Slutligen skall göras några iakttagelser i hela mate-

rialet utan krav på jämförbarhet i utgångsläget.

Områdesgruppen 3:s läge i förhållande till områdena A, B och C skall studeras särskilt eftersom dispensgivningen varit av minsta omfattningen i den förbudsområdesgruppen. Här borde sålunda förbudens eventuella effekter bli mest påtagliga.

Områdesgruppen 3 har högre utrymmesstandard DIAGRAM 4:1 än alla ickeförbudsområden även om spridningen inom 3:an är relativt stor.

Områdena A och 21 skiljer sig markant från övriga områden i diagrammet. Detta förhållande kan förklaras av att dessa områden innehållit ett större antal fritidshus som omvandlats till permanentbostäder utan omfattande om- och tillbyggnader.

Den goda utrymmesstandarderna i område 35 kan förklaras med vad som tidigare sagts om områdenas karaktär där den konstateras att detta område ursprungligen innehållit större hus.

Mycket få dispenser har givits i område 32, vilket bör observeras.

Göres beträffande den sanitära standarden först jämförelsen mellan ickeförbudsområdena och områdesgruppen 3 finner man att andelen låg standard är klart mindre i ickeförbudsområdena DIAGRAM 4:2.

Av TABELL 9 framgår att den procentuella andelen bostäder med låg sanitär standard för alla ickeförbudsområden sammantaget är 9 %. För förbudsområdena är motsvarande siffra 15 %. Av tabellen framgår också att område A har den högsta andelen låg standard bland ickeförbudsområdena och är fullt jämförbart med förbudsområdena. Det bör i det sammanhanget ob-

serveras att område A belastats med nybyggnadsförbud den senaste femårsperioden, under vilken tid den väsentliga delen av byggnadsverksamheten förekommit. Dessutom kan man lägga märke till att områdena A och 21 ej följs åt vad gäller den sanitära standarden på samma sätt som i fråga om utrymmesstandarder trots att vatten- och avloppsledningar byggdes ut tidigare i område 21 än i område A.

Område 31 skiljer sig från de övriga områdena i avseende på den sanitära standarden emedan en del av området ej har tillgång till allmänna ledningar för vatten och avlopp.

1970 års taxeringsvärden för mark visar TABELL 10 ingen entydig skillnad mellan områdesgruppen 3 och A, B, C. Områdesgruppen 3 visar större spridning med värdena 25-50000 kronor. De högre värdena bedöms ha sin förklaring i närheten till Huddinge centrum och de lägsta i att område 31 delvis saknar vatten- och avloppsledningar samt detaljplan. Intrycket förändras ej när man tar med områdesgrupperna 1 och 2 i jämförelsen.

DIAGRAM 4:3 visar att relativa höjningen av taxeringsvärdena är större i 3 än i A, B, C. Vid jämförelse mellan alla förbudsområdena och A, B, C, är fortfarande höjningen snabbare i förbudsområdena.

DIAGRAM 4:4 visar att absolutvärdet för 3 med ett undantag antingen ligger lika eller högre än för A, B, C. Vid jämförelser i hela materialet förstärks tendensen till förmån för förbudsområdena.

Även om det vid jämförelsen mellan enskilda områden kan iakttas tendenser till olikheter i avstånden till kommunal närhetsservice DIAGRAM 4:5 och 4:6 kan man vid jämförelsen i hela materialet ej utläsa nå-

gon sådan skillnad mellan förbuds- och ickeförbudsområdena.

Kommersiell service DIAGRAM 4:7, visar kortare avstånd för förbudsområdena.

Slutsatserna av ovanstående jämförelser redovisas i kapitel 4.

TABELLER

TABELL 1. Fastighetstyp - obebyggd tomt, permanentbostad, fritidsbostad - 1970.

Område	Antal fastigheter				Procentandel			
	Obeb.	Perm.	Frit.	Summa	Obeb.	Perm.	Frit.	Summa
11	12	105	5	122	10	86	4	100
12	14	87	12	113	12	77	11	100
21	22	105	54	181	12	58	30	100
22	25	106	15	146	17	73	10	100
23	8	95	5	108	7	88	5	100
31	30	78	14	122	25	64	11	100
32	22	81	6	109	20	74	6	100
33	3	72	5	80	4	90	6	100
34	9	98	14	121	7	81	12	100
35	10	100	1	111	9	90	1	100
A	19	137	29	185	10	74	16	100
B	11	104	14	129	8	81	11	100
C	4	101	1	106	4	95	1	100
1	26	192	17	235	11	82	7	100
2	55	306	74	435	13	70	17	100
3	74	429	40	543	14	79	7	100

TABELL 2. Redovisning av i vilka avseenden förbudsområdena är lika resp. ickeförbudsområde (A,B,C) i början på 1950-talet (dvs uppfyller jämförbarhetskriterierna).

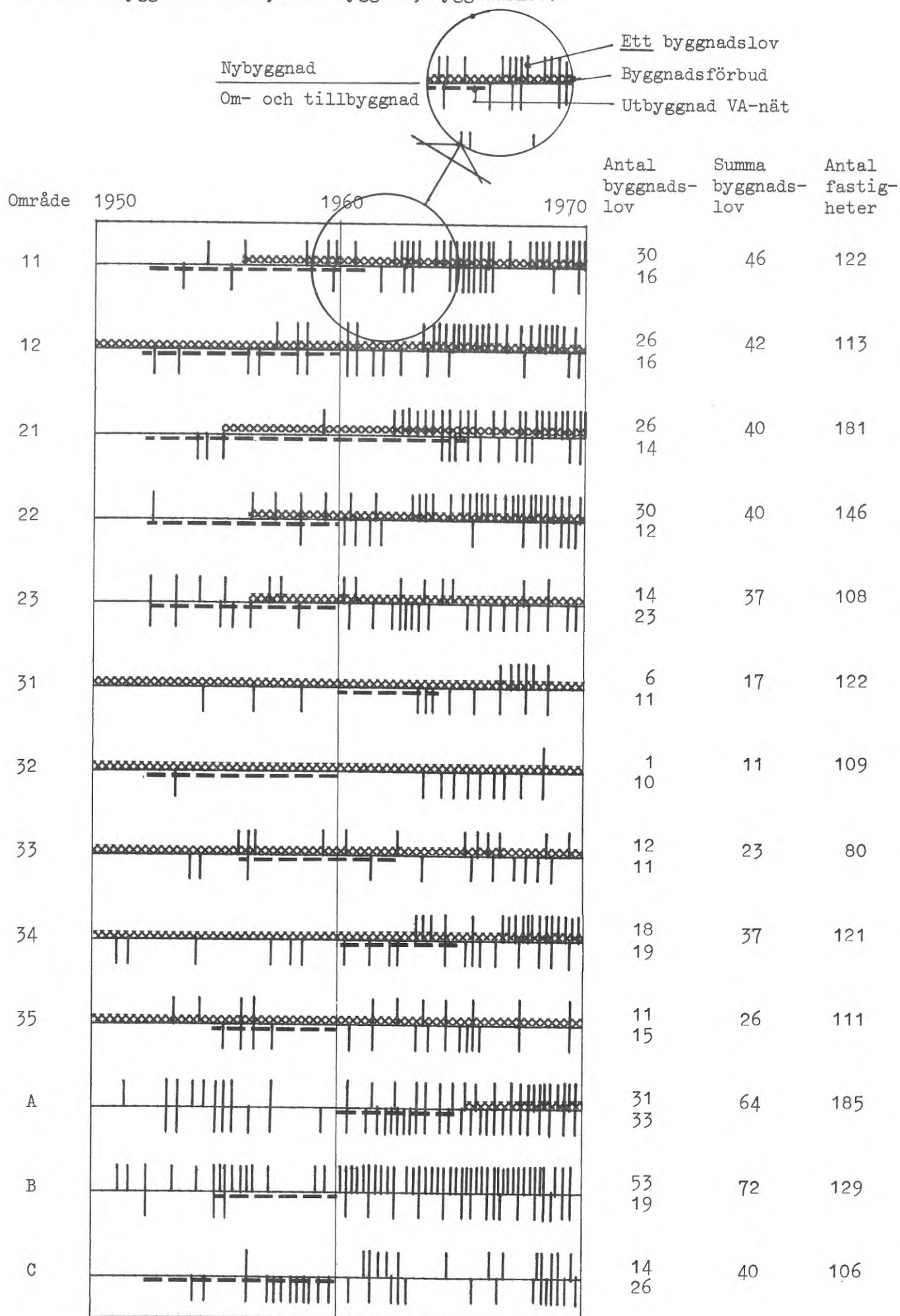
Likhet i följan- de avseenden	A					B					C									
	11	12	21	22	23	31	32	33	34	35	11	12	21	22	23	31	32	33	34	35
Läge i förhållan- de till spårbun- det koll.traf.me- del	x	x	x	x	x						x	x	x	x	x					
Översiktlig plan (Regionplan 1958)	x	x				x		x	x	x						x		x	x	x
Detaljplanesitua- tion	x	x	x	x	x		x	x	x	x						x	x	x	x	x
Tomtstorlekar	x	x	x	x	x		x	x	x	x						x	x	x	x	x
Bebyggelsens ålder	x	x	x	x	x						x									
Bebyggelsens karaktär	x	x	x	x	x		x	x	x	x						x	x	x	x	x
Andel fritidsbe- byggelse	x	x		x	x		x	x	x	x						x	x	x	x	x
VA-standard	x	x	x	x	x		x	x	x	x						x	x	x	x	x

Förbudsområdena (11, 12 o.s.v.) jämförs med resp. ickeförbudsområde (A, B och C). Där jämförbarhetskriterierna är uppfyllda markeras detta med x. Sålunda är förbudsområdena 11 och 12 lika ickeförbudsområdet A i alla avseenden (uppfyller alla jämförbarhetskriterier). Detsamma gäller område 34 och område C. Område 23 är nära lika område B.

TABELL 3. Byggnadslov, förfrågningar, avslag m.m.

Område	Byggn.förb. period	Antal fastigh.	Procentuell andel av totala antalet fastigheter				
			B-lov villa	Om- o. tillb.	För- frågn.	Avslag	Svart- bygge
11	1956-1970	122	25	13	5	-	-
12	1949-1970	113	24	14	6	-	3
21	1955-1970	181	14	8	8	3	2
22	1956-1970	146	21	8	5	4	1
23	1956-1970	108	13	21	9	1	4
31	1950-1970	122	5	9	14	2	4
32	1950-1970	109	1	9	9	2	3
33	1950-1970	80	15	14	13	-	4
34	1950-1970	121	15	16	13	1	2
35	1950-1970	111	10	14	5	-	3
A	1965-1970	185	17	18	12	1	-
B		129	41	15	1	1	-
C		106	13	25	-	-	2

TABELL 4. Byggnadsförbud, VA-utbyggnad, byggnadslov.



TABELL 5. Avstyckningar under perioden 1950-1970.

Område Antal		Område Antal		Område Antal	
11	22	31	-	A	6
12	25	32	12	B	22
21	12	33	5	C	7
22	19	34	10		
23	11	35	11		

TABELL 6. Tomtstorlekar 1970.

Område	Antal fastigheter					Procentandel				
	0- 699 m ²	700- 1499	1500- 2499	2500- större	Summa	0- 699 m ²	700- 1499	1500- 2499	2500- större	Summa
11	12	56	50	4	122	10	46	41	3	100
12	1	41	59	12	113	1	36	52	11	100
21	2	47	109	23	181	1	26	60	13	100
22	3	53	79	11	146	2	36	54	8	100
23	1	78	26	3	108	1	72	24	3	100
31	5	39	42	36	122	4	32	34	30	100
32	2	58	39	10	109	2	53	36	9	100
33	2	34	30	14	80	3	42	38	17	100
34	2	39	59	21	121	2	32	49	17	100
35	3	57	40	11	111	3	51	36	10	100
A	1	50	115	19	185	1	27	62	10	100
B	3	97	28	1	129	2	75	22	1	100
C	3	80	23	-	106	3	75	22	-	100
1	13	97	109	16	235	6	41	46	7	100
2	6	178	214	37	435	1	41	49	9	100
3	14	227	210	92	543	3	42	38	17	100

TABELL 7. Uppbyggnadsperiod för permanentbostäder byggda mellan 1900 och 1950.

Område	Antal perm.bost.enl.1970 års tax.1.				Summa	$M_{25}-M_{75}$ ¹⁾	Andel byggnader	
	Före 1919	1920-1929	1930-1939	1940-1949			Äldre än 1970	30 år 1964
11	2	20	27	23	72	1928-42	68	75
12	3	9	27	24	63	1930-41	63	66
21	-	32	69	19	120	1929-39	84	66
22	6	18	40	23	87	1928-40	74	63
23	2	14	17	45	78	1932-47	42	45
31	5	29	29	16	79	1924-38	80	88
32	2	24	31	27	84	1928-41	68	61
33	2	23	21	20	66	1926-41	70	65
34	13	31	30	13	87	1922-37	85	84
35	33	12	31	13	89	1910-37	86	82
A	2	12	68	44	126	1932-45	65	59
B	-	6	26	33	65	1935-45	49	42
C	3	26	34	19	82	1923-39	77	85
1	5	29	54	47	135	1930-42		
2	8	64	126	88	285	1929-44		
3	55	119	142	89	405	1923-39		

1) De båda mellersta kvartilerna.

TABELL 8. VA-nätets utbyggnad.

Område	Utbyggnadsår	Område	Utbyggnadsår	Område	Utbyggnadsår
11	1952-1960	31	1960-1965	A	1960-1965
12	1952-1960	32	1952-1960	B	1955-1960
21	1952-1965	33	1955-1962	C	1952-1960
22	1952-1960	34	1960-1965		
23	1952-1960	35	1955-1960		

TABELL 9. Permanentbostädernas storlek och sanitära standard 1970.

Område	Storlek			Summa	Andel låg sanitär standard	
	0-70	70-120	120-200 m ²		Antal bost.	Proc.del
11	30	59	16	105	19	18
12	22	47	18	87	10	11
21	51	39	15	105	24	23
22	25	70	11	106	17	16
23	22	57	16	95	6	6
31	20	49	9	78	22	29
32	11	49	21	81	7	9
33	17	45	10	72	12	17
34	29	55	14	98	16	16
35	16	52	32	100	10	10
A	65	61	11	137	19	14
B	26	67	12	105	2	2
C	30	61	10	101	8	8
1	52	106	34	192	29	15
2	98	166	42	306	47	15
3	93	250	86	429	67	16

TABELL 10. Taxeringsvärde mark 1970. Tomter 1400-1600 m²

Område	Tusen kr.	Område	Tusen kr.	Område	Tusen kr.
11	30	31	25-40	A	30-35
12	30	32	35-40	B	35
21	35	33	30-40	C	35
22	35	34	30-35		
23	35	35	35-50		

TABELL 13. Andelen personer över 64 år av hela befolkningen.

Område	Andel	Område	Andel	Område	Andel
11	11,5 %	31	11,5	34	10,5
12	8,5	32	11,5	35	10,5
22	4,5	33	10,0	A	7,0
23	9,0			B	5,0

TABELL 11.
 Procentuell stegring i taxeringsvärde från 1950 till 1970 för vissa byggnadstyper uppförda åren 1940 - 49.
 x) storleks- och standardklass enligt 1970 års fastighetslängd. xx) antal byggnader.

Område	1-3 ^{x)}	2-3	2-4	2-5	2-6	3-3	3-4	3-5	3-6	4-4	4-5	5-3	5-4	5-5	6-4
11			223 ^{xx)} 407 ₁	215 ₂ 233 ₁	258 ₁	246 ₁	249 ₁ 244 ₂	232 ₃	230 ₁		211 ₁		261 ₂ 272 ₁	227 ₁	
21	227 ₁	185 ₂	209 ₅ 214 ₁	196 ₁ 193 ₃	207 ₂	357 ₁ 311 ₁ 188 ₁	250 ₆ 185 ₁	216 ₂ 216 ₈	255 ₂ 206 ₁ 260 ₂		220 ₂			248 ₁ 250 ₁	231 ₁ 334 ₁
31	250 ₁	350 ₂	278 ₁ 223 ₃	274 ₁ 250 ₁		450 ₁	289 ₁ 300 ₂ 214 ₁	324 ₁ 272 ₂	357 ₁ 264 ₂	214 ₁ 196 ₁	387 ₂ 271 ₁ 364 ₁	181 ₁	265 ₂	285 ₂	229 ₁
34			293 ₂			192 ₁	250 ₁	252 ₃	264 ₂						
35															
A	182 ₁ 273 ₂		199 ₉ 222 ₂	215 ₄		218 ₁	206 ₂ 303 ₂ 199 ₁	225 ₄ 184 ₁ 313 ₁	221 ₃ 186 ₁ 227 ₁	207 ₁ 282 ₁	349 ₂ 244 ₂	228 ₁	175 ₁	227 ₁	174 ₁
1			284 ₃ 210 ₆ 256 ₆	221 ₃ 194 ₄ 262 ₂	258 ₁ 207 ₂	246 ₁ 285 ₃ 326 ₂	246 ₃ 241 ₇ 271 ₅	232 ₃ 216 ₁₀ 271 ₆	230 ₁ 247 ₅ 282 ₅		211 ₁ 220 ₂ 352 ₄		265 ₃ 265 ₂	227 ₁ 249 ₂ 285 ₂	283 ₂ 229 ₁

TABELL 12.

1970 års taxeringsvärde för vissa byggnadstyper, uppförda åren 1940 - 49 i tusental kronor.
 x) storleks- och standardklass enligt 1970 års fastighetslängd. xx) antal byggnader.

Område	1-3 x)	2-3	2-4	2-5	2-6	3-3	3-4	3-5	3-6	4-4	4-5	5-3	5-4	5-5	6-4
11			50 ₂	58 ₂ xx)	65		80	67 ₃	70				75 ₂		
12			50	55			65 ₂				90		70	80	
21	30	45 ₂	46 ₅			50			60						85
22			55	55		50	54 ₆	68 ₂	70					80	
23		50		55 ₃	58 ₂	55	60	65 ₈	73		75 ₂			80	95
31	25	43 ₂	50	55		45	55		75	75	58 ₂				80
32			50 ₃	50			60 ₂	55			65			75 ₂	
33		40					60	70 ₂	73 ₂		80	65	68 ₂		
34			48 ₂						55						
35						50	45	60 ₃	73 ₂						
A	40		50 ₉	54 ₄		55	55 ₂	63 ₄	72 ₃	65				80	85
B	35 ₂	40	53 ₂		60		58 ₂	70	75		73 ₂				
C				55	60	45	50	55	75	75	75 ₂	60	70		
1			50 ₃	57 ₃	65	55	70 ₃	67 ₃	70		90		73 ₃	80	90 ₂
2	30	47 ₃	48 ₆	55 ₄	58 ₂	52 ₃	55 ₇	66 ₁₀	71 ₅		75 ₂			80	80
3	25	42 ₃	49 ₆	53 ₂		48 ₂	56 ₅	63 ₆	73 ₅	65 ₂	65 ₄	65	68 ₂	75 ₂	80

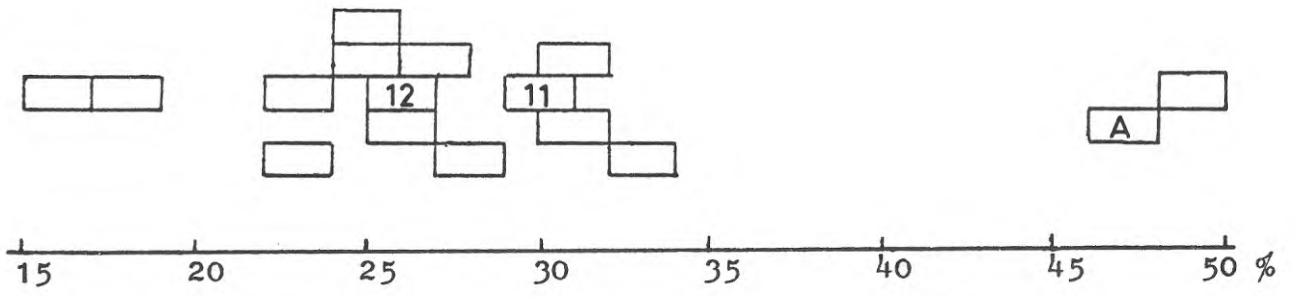


DIAGRAM 1:1. Andel byggnader med mindre än 70 m² vy 1970.

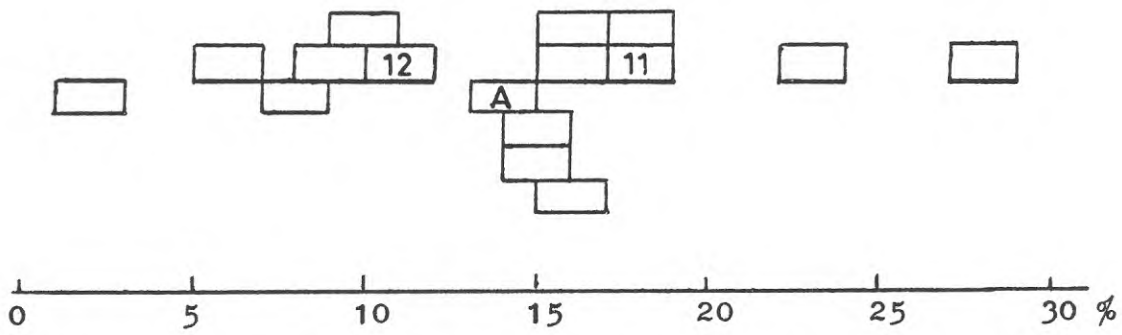


DIAGRAM 1:2. Andel byggnader med låg sanitär standard.

Hustyp

2 - 4
2 - 5
3 - 4
3 - 5
3 - 6

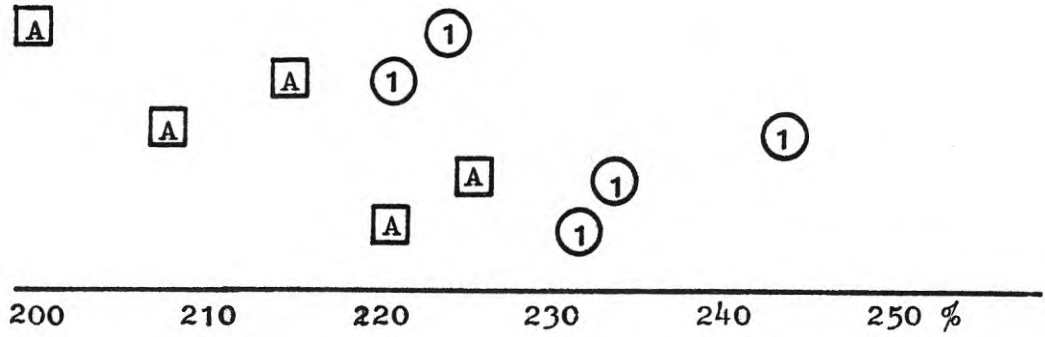


DIAGRAM 1:3. Jämförelse mellan procentuell stegring i taxeringsvärden från 1950 till 1970 för vissa byggnadstyper inom områdena **A** respektive 11 och 12 **(1)** uppförda 1940-49.

Hustyp

2 - 4
2 - 5
3 - 4
3 - 5
3 - 6

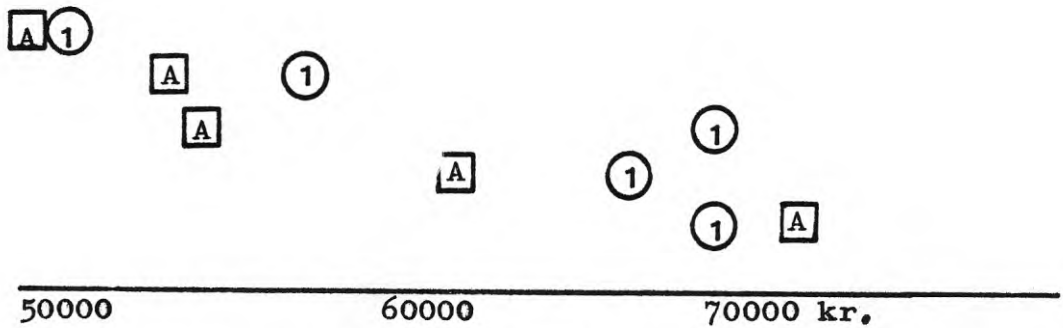
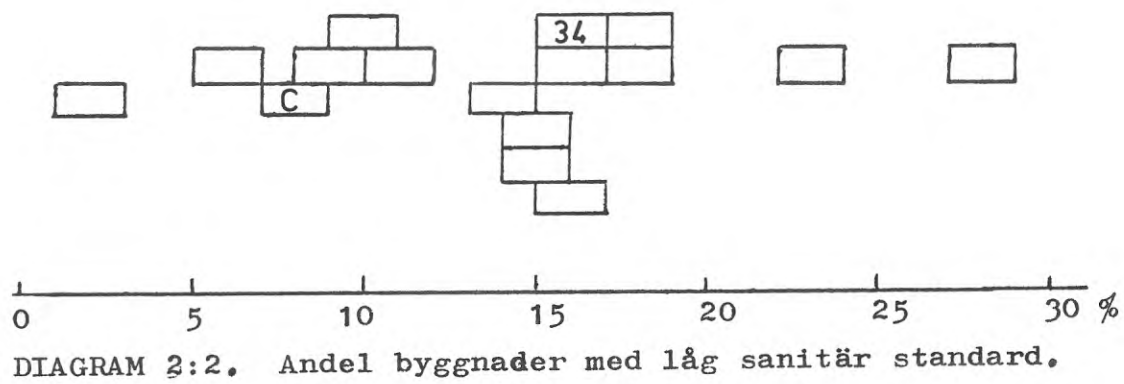
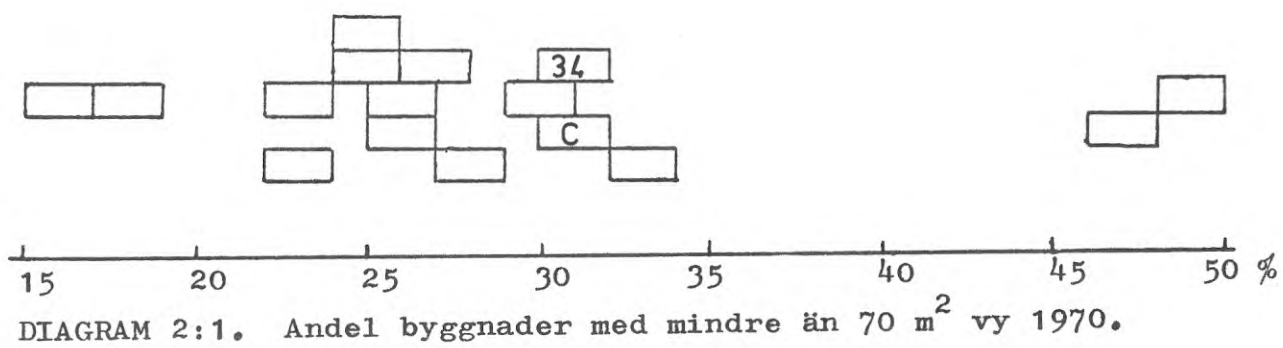


DIAGRAM 1:4. Jämförelse mellan taxeringsvärde för vissa byggnadstyper inom områdena **A** respektive 11 och 12 **(1)** uppförda 1940-49.



Hustyp

2 - 4

3 - 3

3 - 4

4 - 4

5 - 4

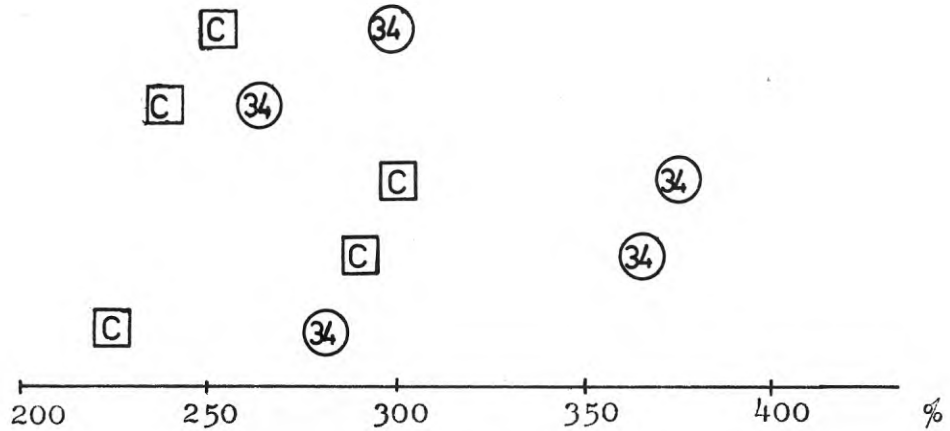


DIAGRAM 2:3. Jämförelse mellan procentuell stegring i taxeringsvärden från 1950 till 1970 för vissa byggnadstyper inom områdena \square C och \circ 34 uppförda 1930-39.

Hustyp

2 - 4

3 - 3

3 - 4

4 - 4

5 - 4

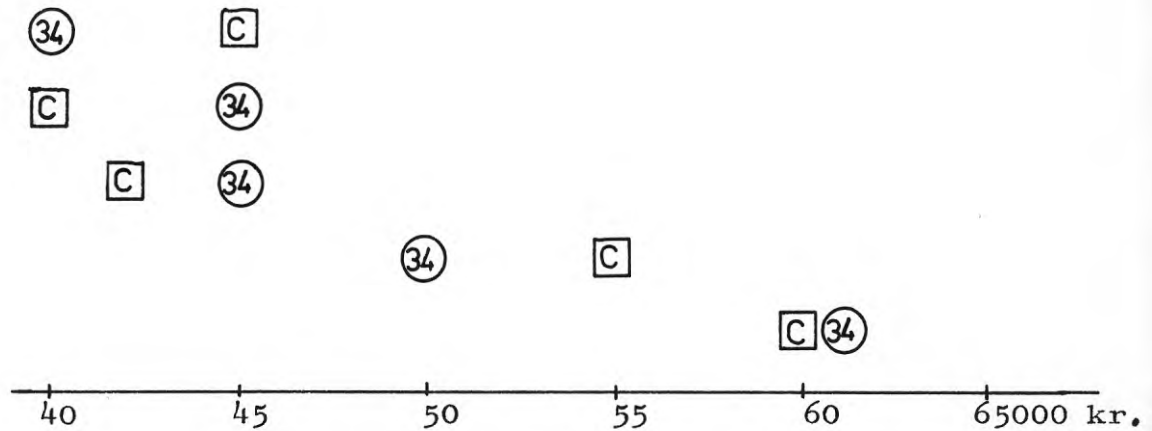
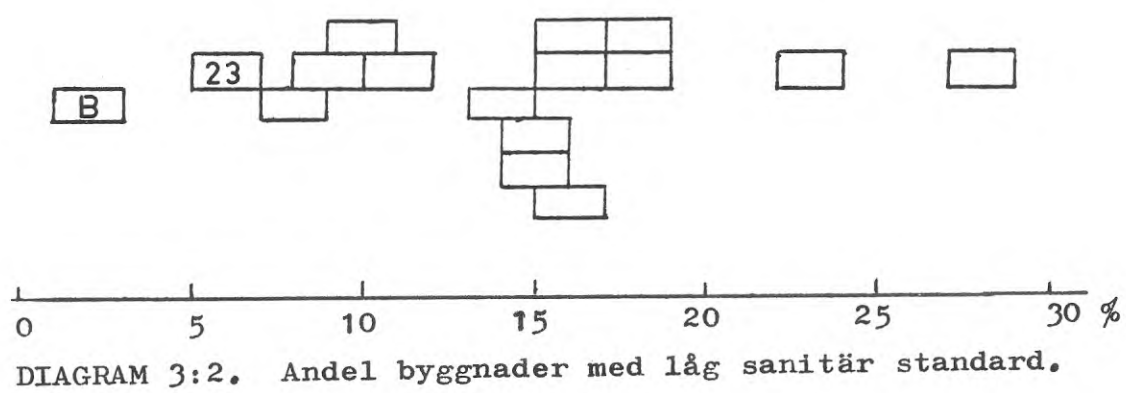
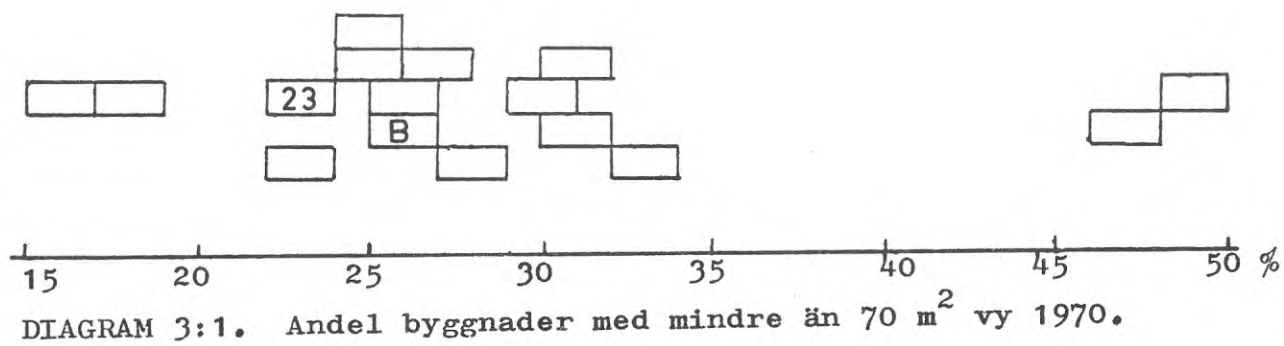


DIAGRAM 2:4. Jämförelse mellan taxeringsvärde för vissa byggnadstyper inom områdena \square C och \circ 34 uppförda 1930-39.



Hustyp

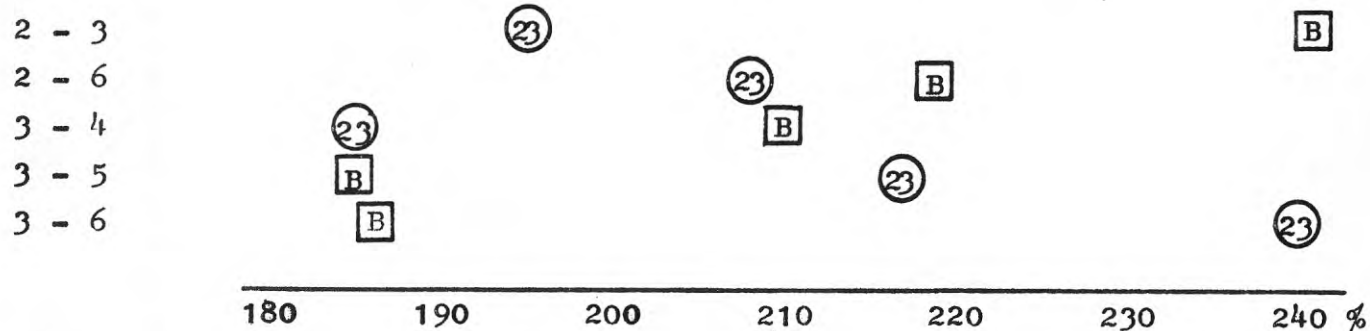


DIAGRAM 3:3. Jämförelse mellan procentuell stegring i taxeringsvärden från 1950 till 1970 för vissa byggnadstyper inom områdena **B** respektive **23** uppförda 1940-49.

Hustyp

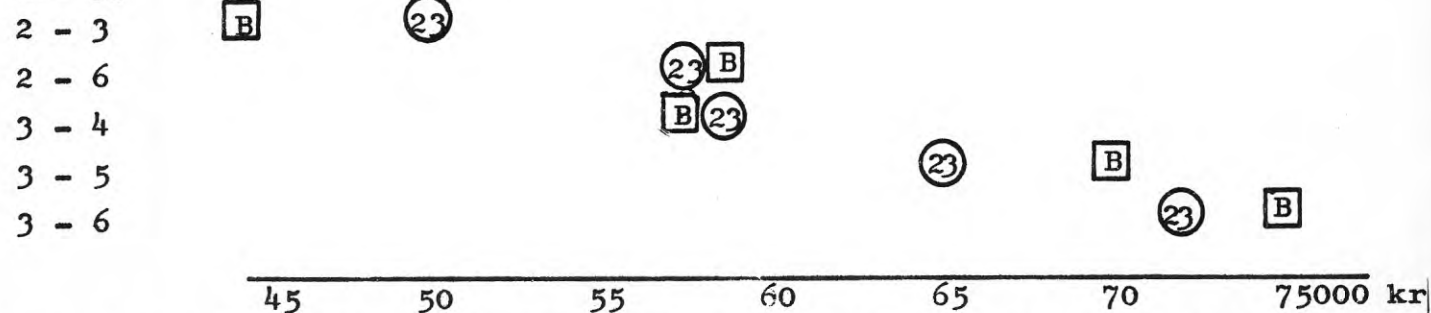
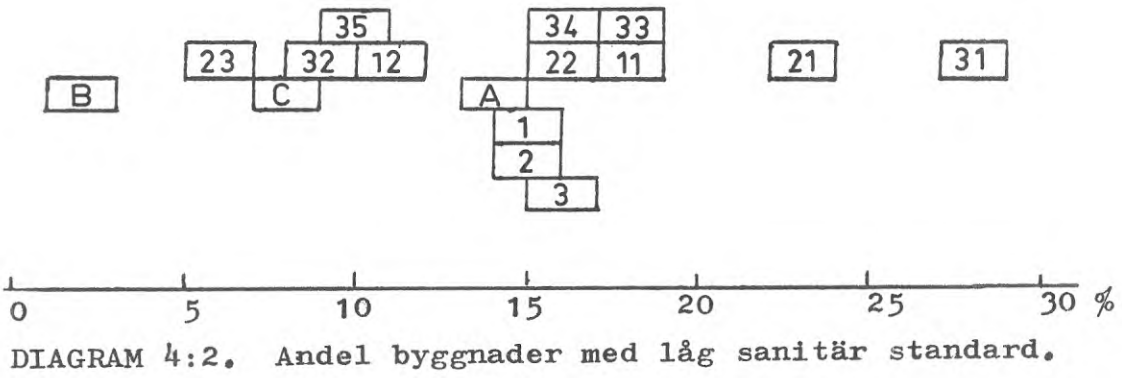
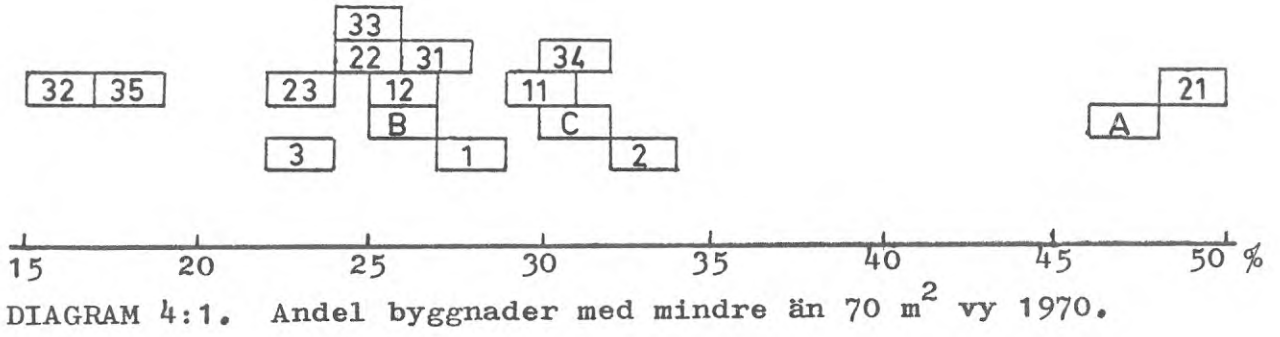


DIAGRAM 3:4. Jämförelse mellan taxeringsvärde för vissa byggnadstyper inom områdena **B** respektive **23** uppförda 1940-49.



Hustyp

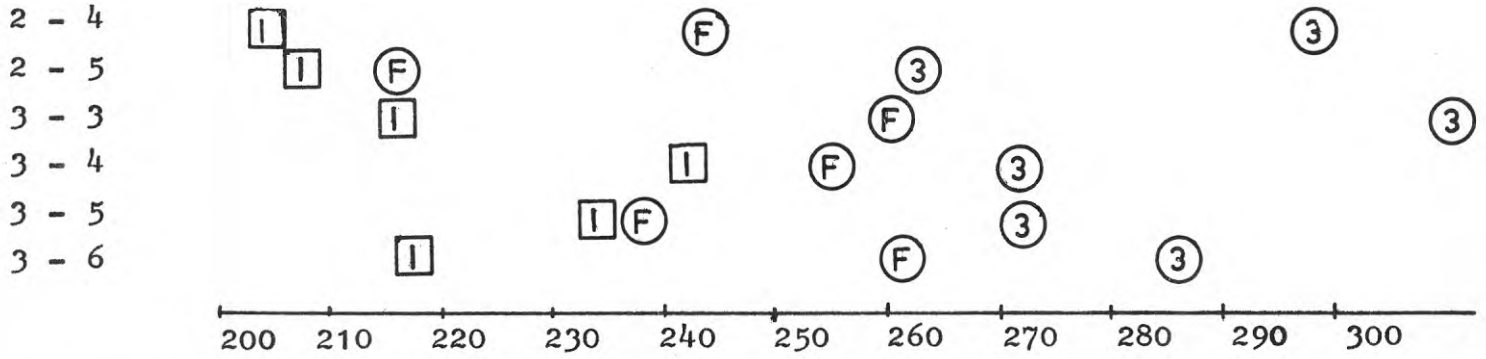


DIAGRAM 4:3. Jämförelse mellan procentuell stegring i taxeringsvärden från 1950 till 1970 för vissa byggnadstyper inom områdena A, B och C **I**, områdena 31, 32, 33, 34 och 35 **3** samt områdena 11, 12, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 34, och 35 **F** uppförda 1940-49.

Hustyp

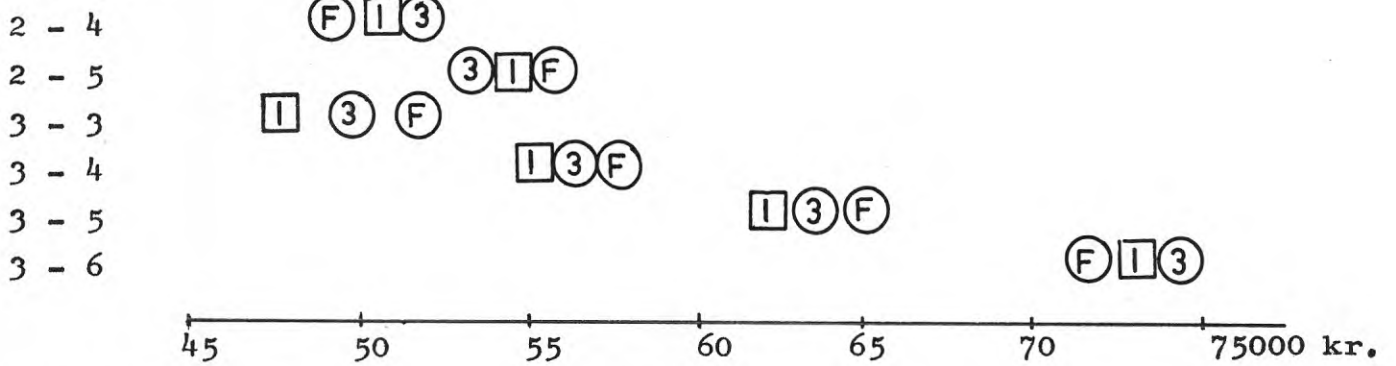


DIAGRAM 4:4. Jämförelse mellan taxeringsvärde för vissa byggnadstyper inom områdena A, B och C **I**, områdena 31, 32, 33, 34 och 35 **3** samt områdena 11, 12, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 34 och 35 **F** uppförda 1940-49.

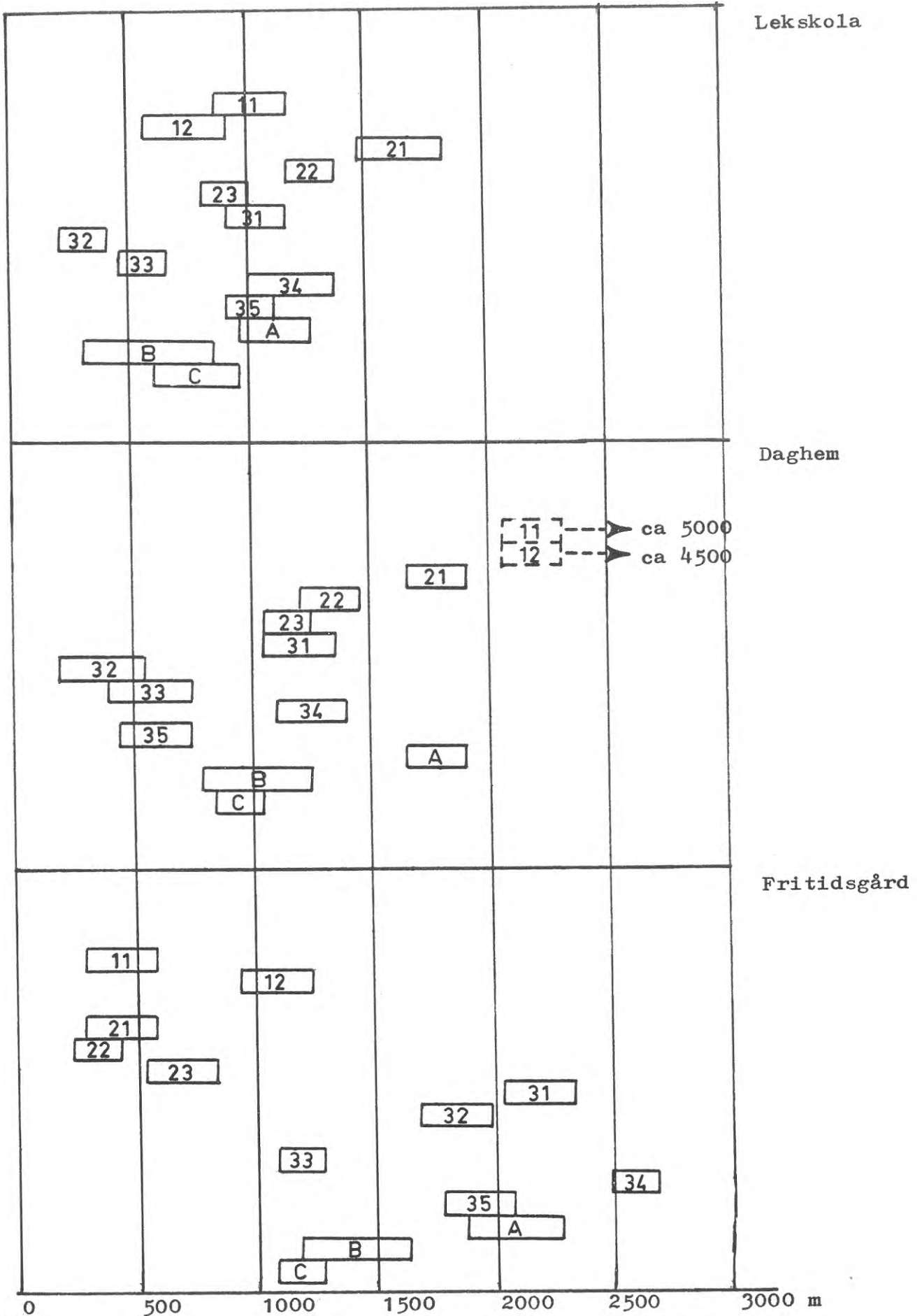


DIAGRAM 4:5. Avstånd till kommunal närhetsservice för 50 % av fastigheterna (mellersta kvartilerna).

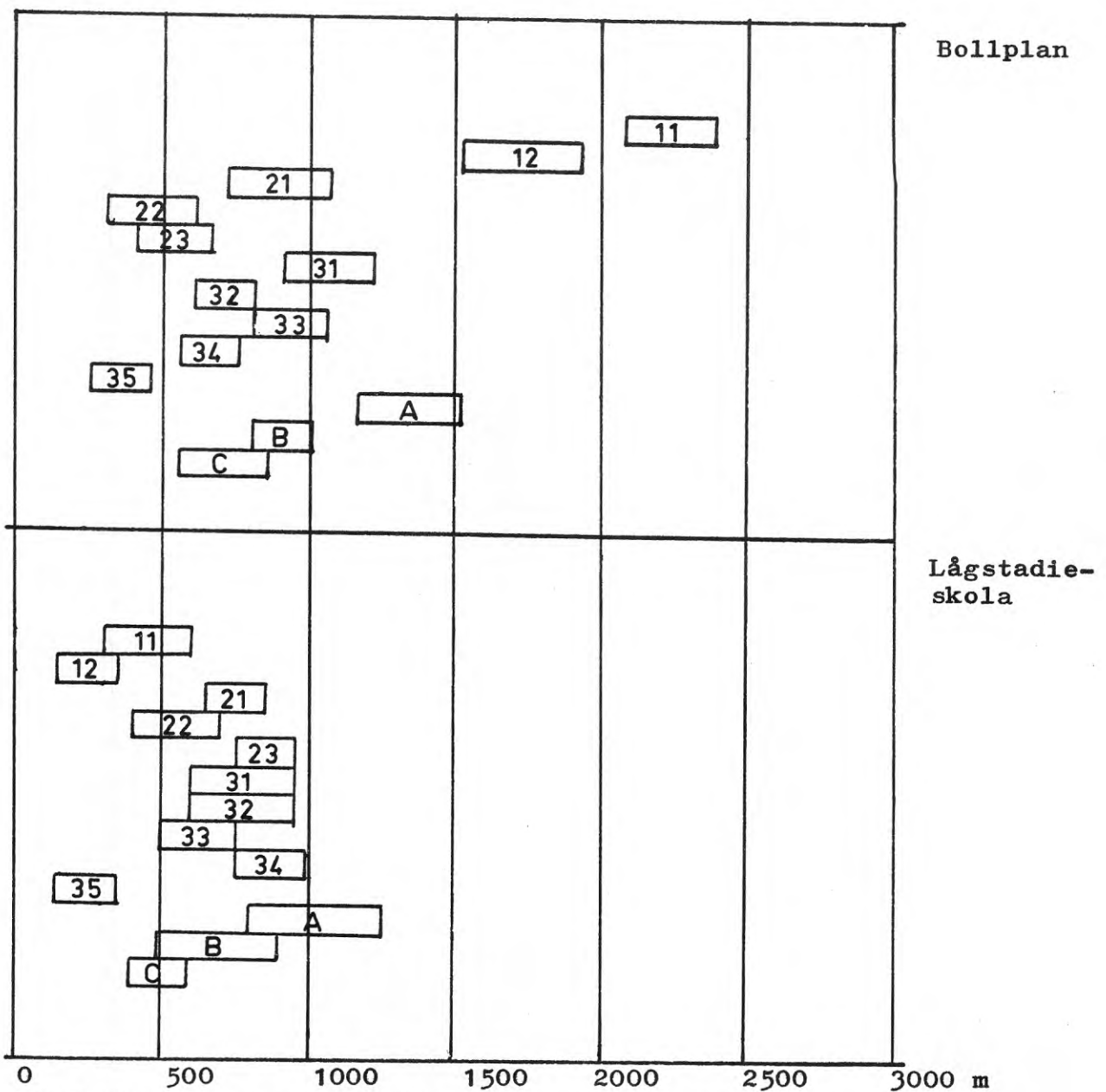


DIAGRAM 4:6. Avstånd till kommunal närhetsservice för 50 % av fastigheterna (mellersta kvartilerna).

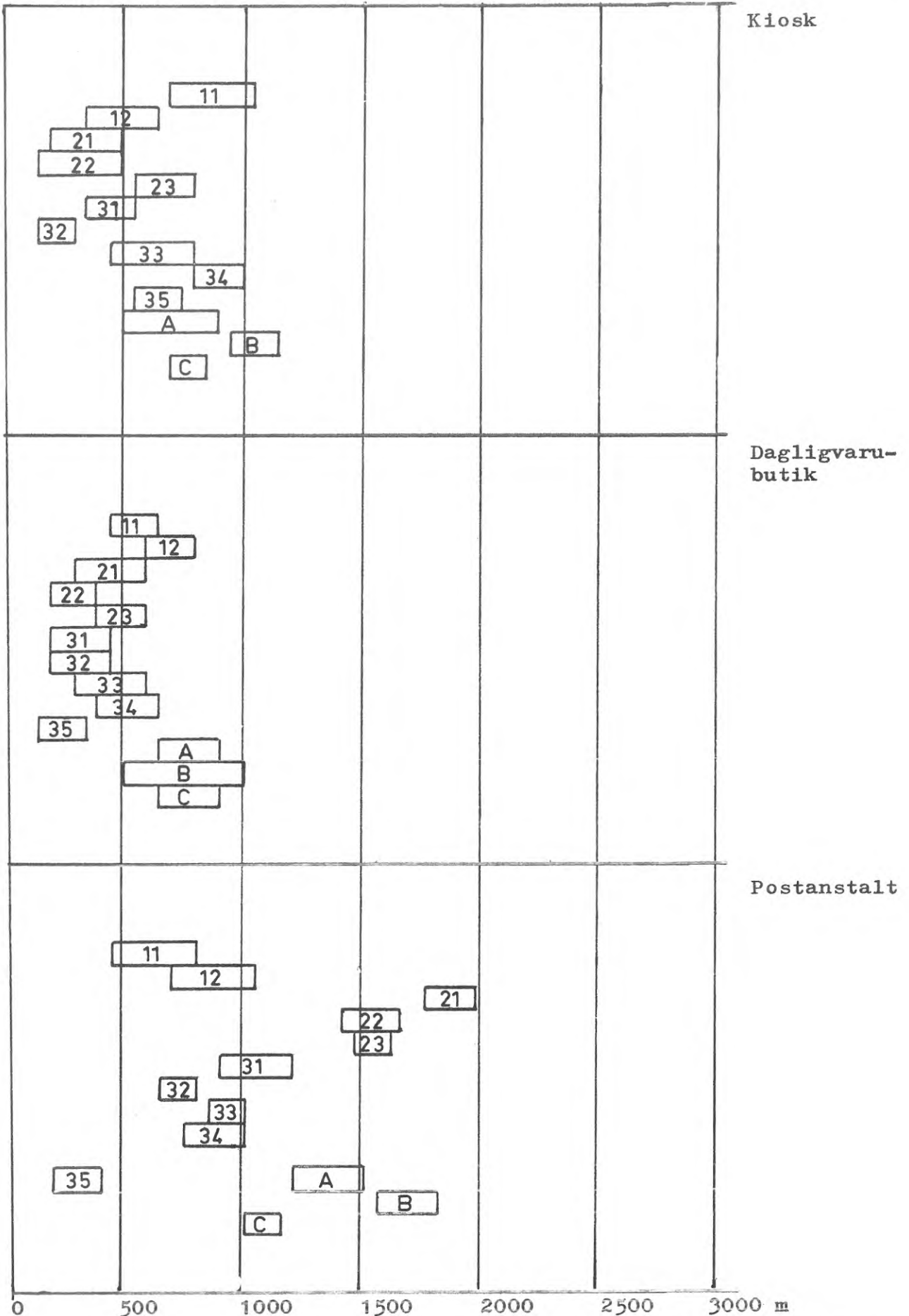


DIAGRAM 4:7. Avstånd till kommersiell närhetsservice för 50 % av fastigheterna (mellersta kvartilerna).

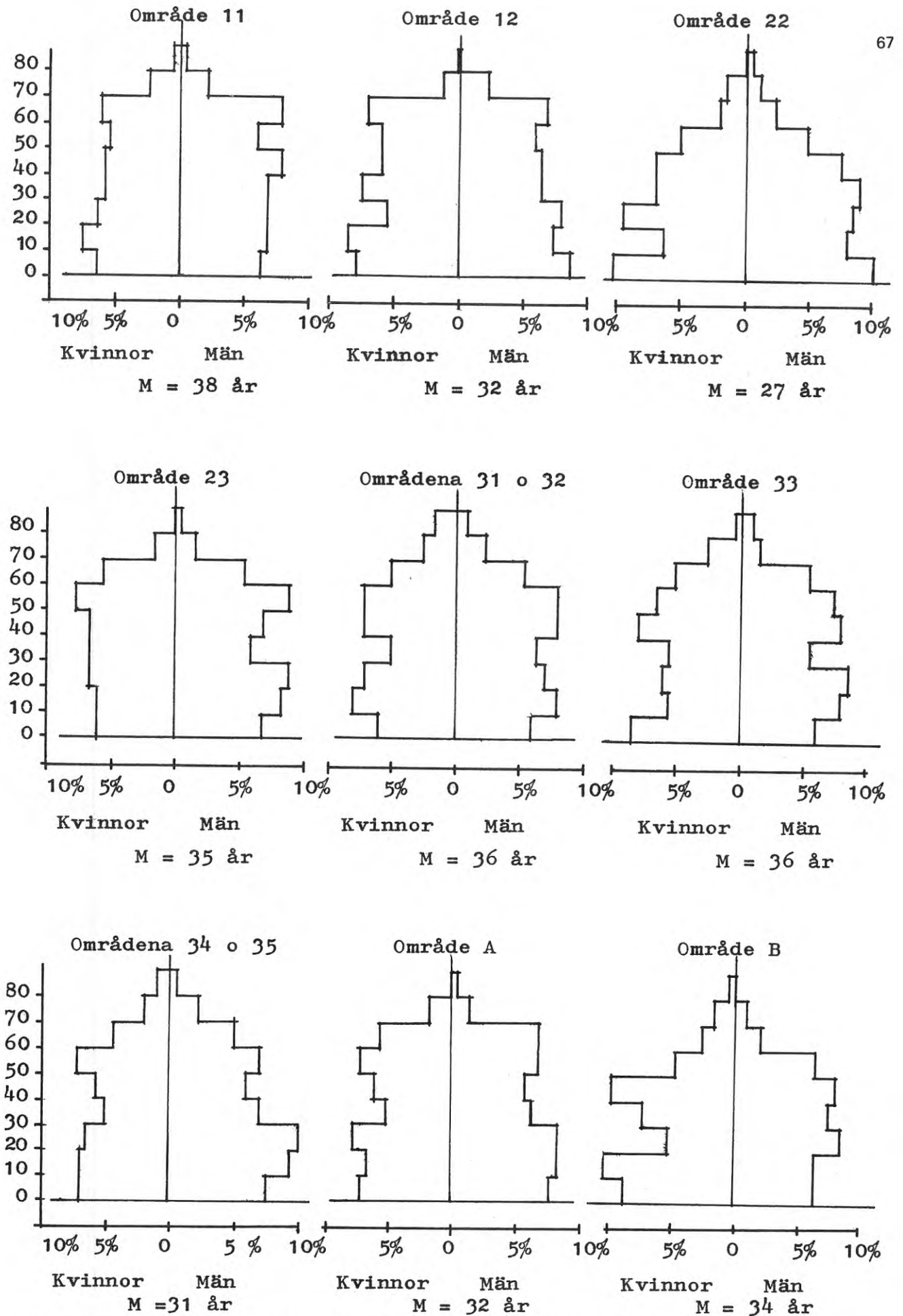


DIAGRAM 5 Befolkningspyramider för vissa av undersökningsområdena. Procentuell andel kvinnor och män i 10-årsklasser samt medianålder (M).

LIST OF DIAGRAMS AND MAPS

Diagrams

- 1:1 Percentage of buildings with a floor area of less than 70 m². 1970.
- 1:2 Percentage of buildings with low sanitary standard. 1970.
- 1:3 Comparison of increases in rateable value over the period 1950-1970 for certain types of buildings in Area [A] and in Areas 11 and 12 (1). In terms of per cent.¹⁾
- 1:4 Comparison of rateable values of different types of buildings in area [A] and in Areas 11 and 12 (1) developed between 1940 and 1949.¹⁾
- 2:1 Proportion of buildings with a floor area of less than 70 m². 1970.
- 2:2 Proportion of buildings with low sanitary standard.
- 2:3 Comparison of increases in rateable values over the period 1950-1970 for certain types of buildings in Area [C] and Area (34) developed between 1930 and 1939. In terms of per cent. 1)
- 2:4 Comparison of rateable values of certain types of buildings in Area [C] and Area (34) developed between 1930 and 1939.¹⁾
- 3:1 Proportion of buildings with a floor area of less than 70 m². 1970.
- 3:2 Proportion of buildings with low sanitary standard. 1970.
- 3:3 Comparison of increases of rateable values of certain types of buildings in Area [B] and Area (23) developed between 1940 and 1949. In terms of per cent.¹⁾
- 3:4 Comparison of rateable values of certain types of buildings in Area [B] and Area (23) developed between 1940 and 1949.¹⁾
- 4:1 Proportion of buildings with a floor area of less than 70 m². 1970.
- 4:2 Proportion of buildings with low sanitary standard. 1970.
- 4:3 Comparison of rateable values of certain types of buildings between 1950 and 1970 in Areas A, B and C [I], Areas 31, 32, 33, 34 and 35 (3) and Areas 11, 12, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 34 and 35 [F] Developed, 1940-1949.¹⁾
- 4:4 Comparison of the rateable values of certain types of buildings in Areas A, B and C [I], Areas 31, 32, 33, 34 and 35 (3), and in Areas 11, 12, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 34 and 35 (F) Developed, 1940-1949.¹⁾
- 4:5 Distance to public services in the neighbourhood for 50% of the properties (intermediate quartiles).
- 4:6 Distance to public services in the neighbourhood for 50% of the properties (intermediate quartiles).
- 4:7 Distance to commercial services in the neighbourhood for 50% of the properties (intermediate quartiles).
- 5 Population pyramids for some of the areas studied. Percentages of men and women in ten different age groups plus their median age (M).

Maps

- 1 Area boundaries.
- 2 Outline plans in existence in the areas studied according to the regional plan of 1958.
- 3 Map showing areas covered by detailed plans.
- 4 Municipal service at local level.
- 5 Commercial service at local level.

1) (1), (2), (3) ...: Areas with prohibition orders on redevelopment.
 [A], [B], [C]: Areas without prohibition orders.

KARTBILAGA 1

UNDERSÖKNINGSOMRÅDENA REDOVISADE MED EN GROV HELDRAGEN LINJE.

23

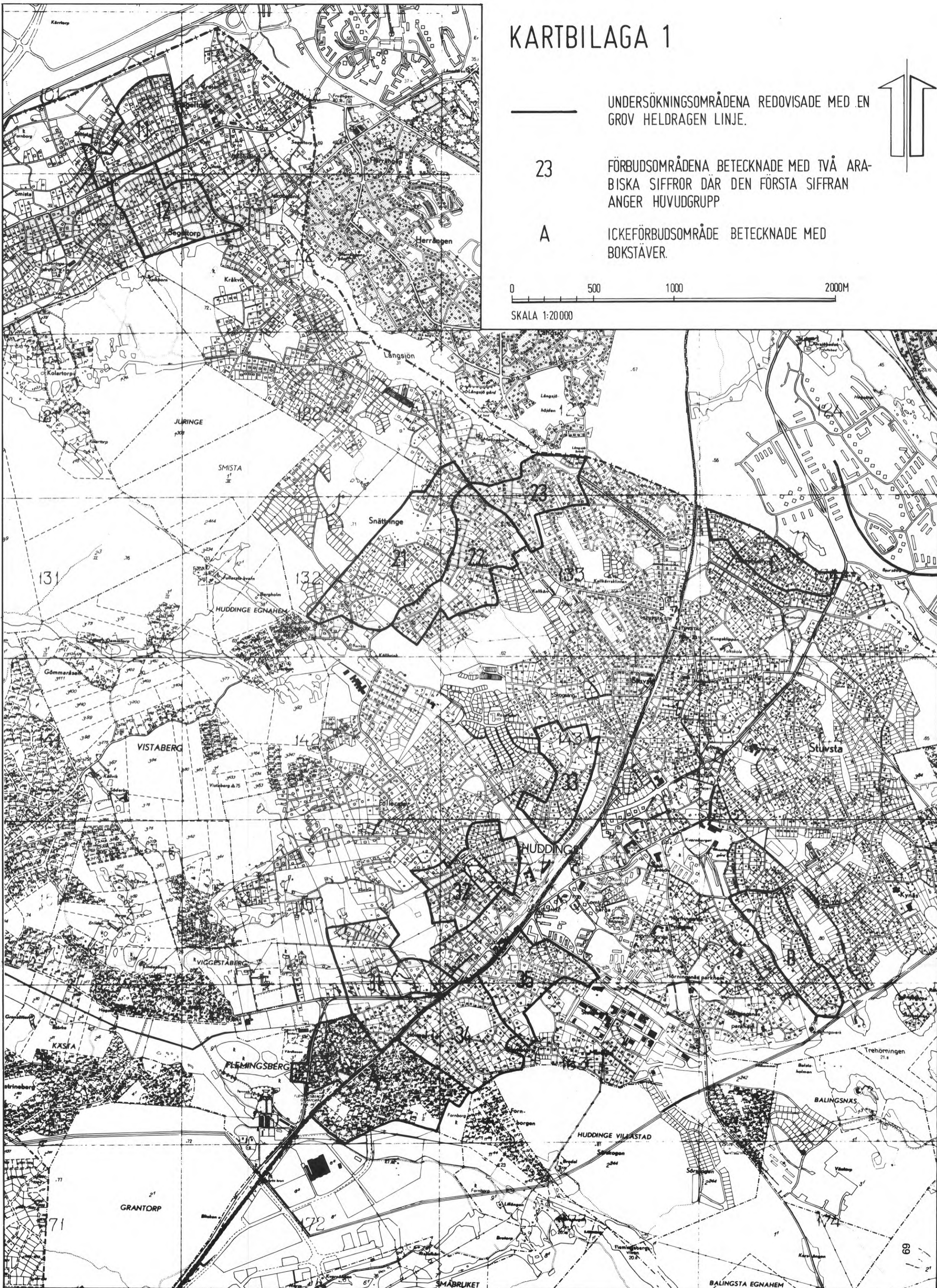
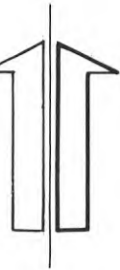
FÖRBUDSOMRÅDENA BETECKNADE MED TVÅ ARABISKA SIFFROR DÄR DEN FÖRSTA SIFFRAN ANGER HUVUDGRUPP

A

ICKEFÖRBUDSOMRÅDE BETECKNADE MED BOKSTÄVER.

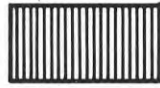
0 500 1000 2000M

SKALA 1:20000



KARTBILAGA 2

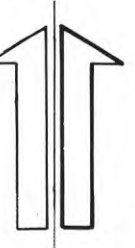
ÖVERSIKTLIG PLANSITUATION I UNDERSÖKNINGS- OMRÅDENA ENLIGT 1958 ÅRS REGIONPLAN



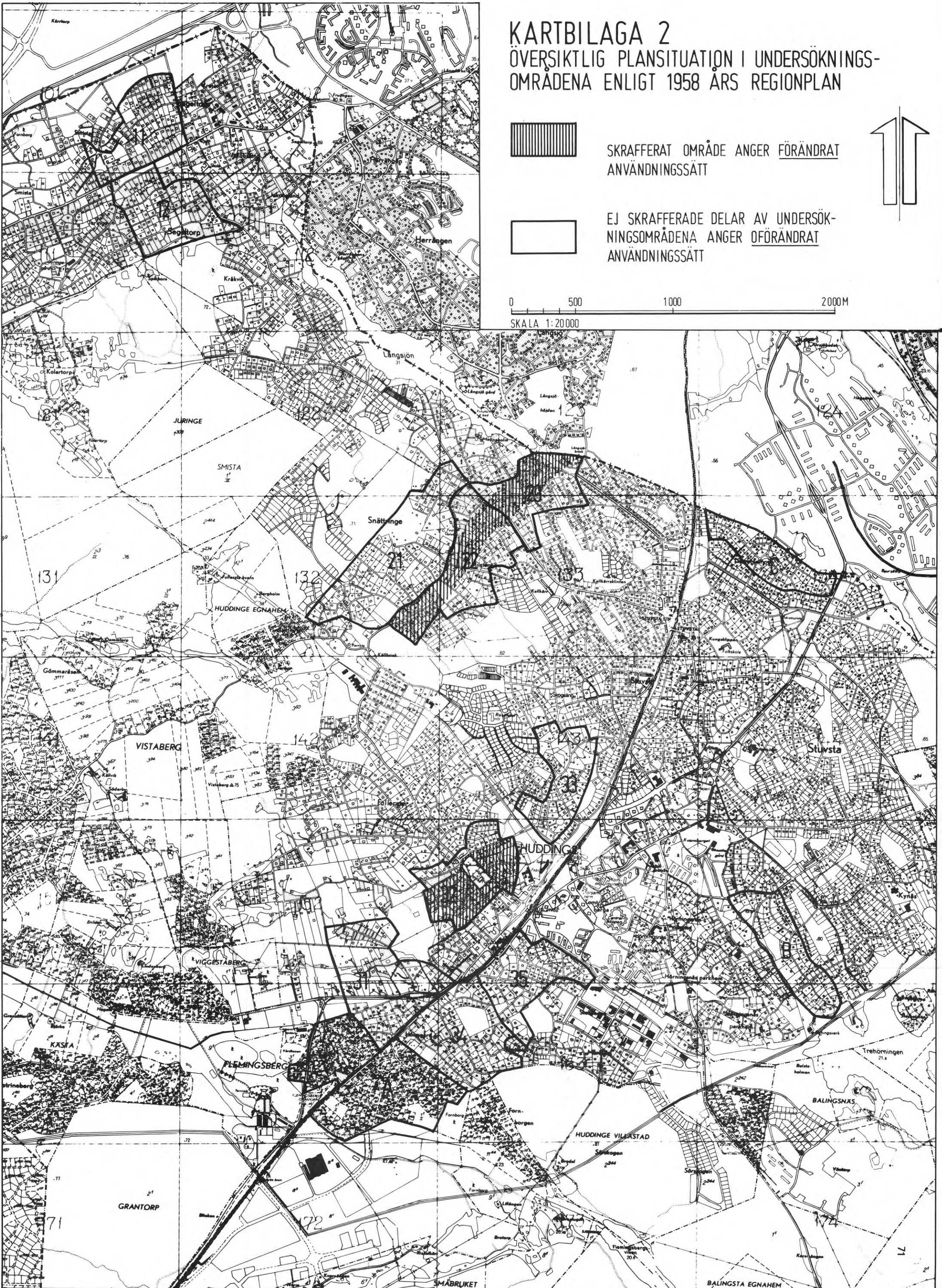
SKRAFFERAT OMRÅDE ANGER FÖRÄNDRAT
ANVÄNDNINGSSÄTT



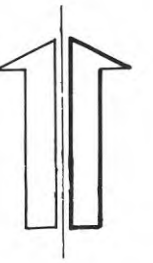
EJ SKRAFFERADE DELAR AV UNDERSÖK-
NINGSMRÅDEN ANGER OFÖRÄNDRAT
ANVÄNDNINGSSÄTT



0 500 1000 2000M
SKALA 1:20000



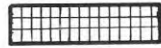
KARTBILAGA 3 DETALJPLANEREDOVISNING



OMRÅDE MED STADSPLAN



OMRÅDE MED BYGGNADSPLAN

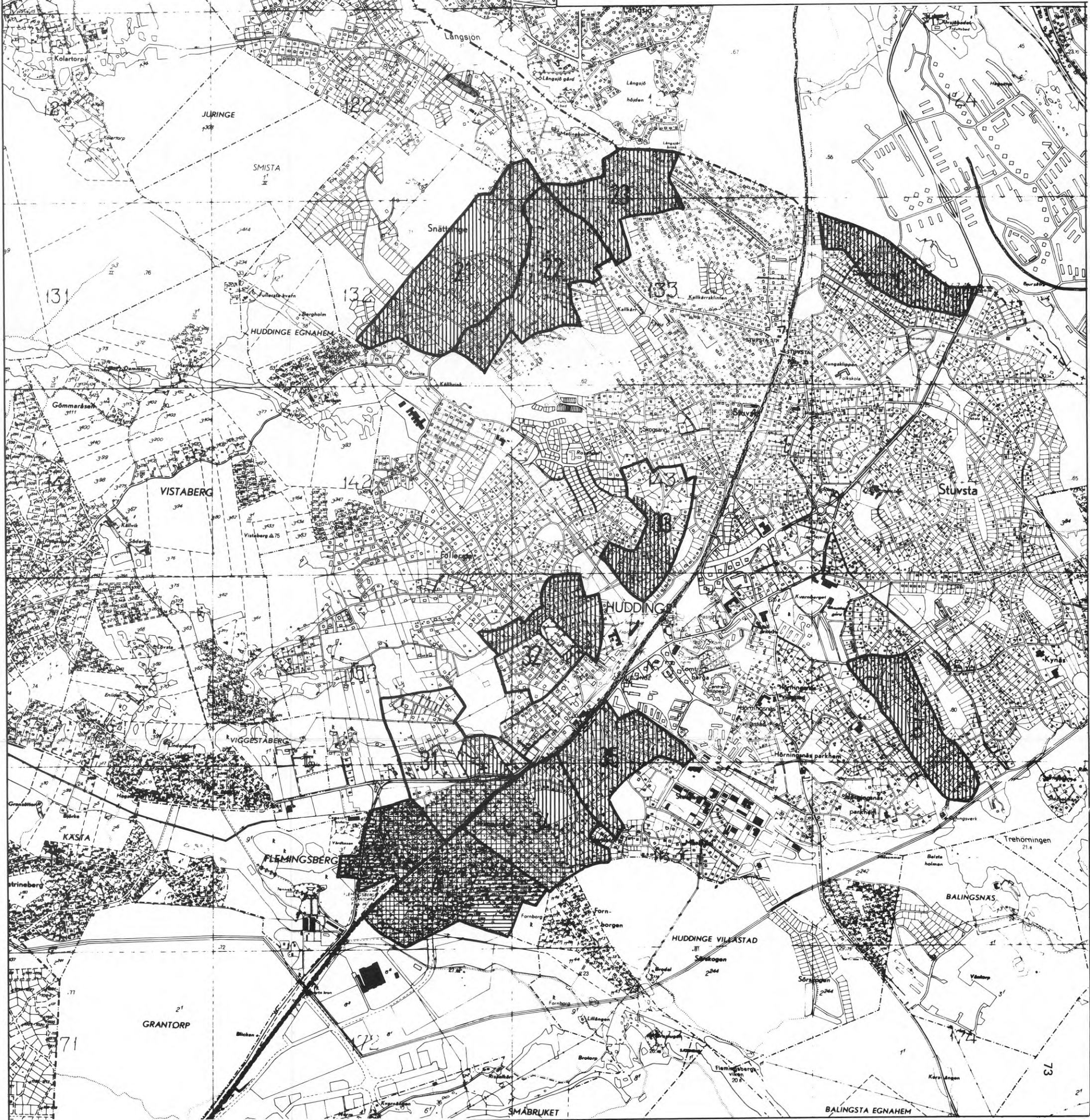
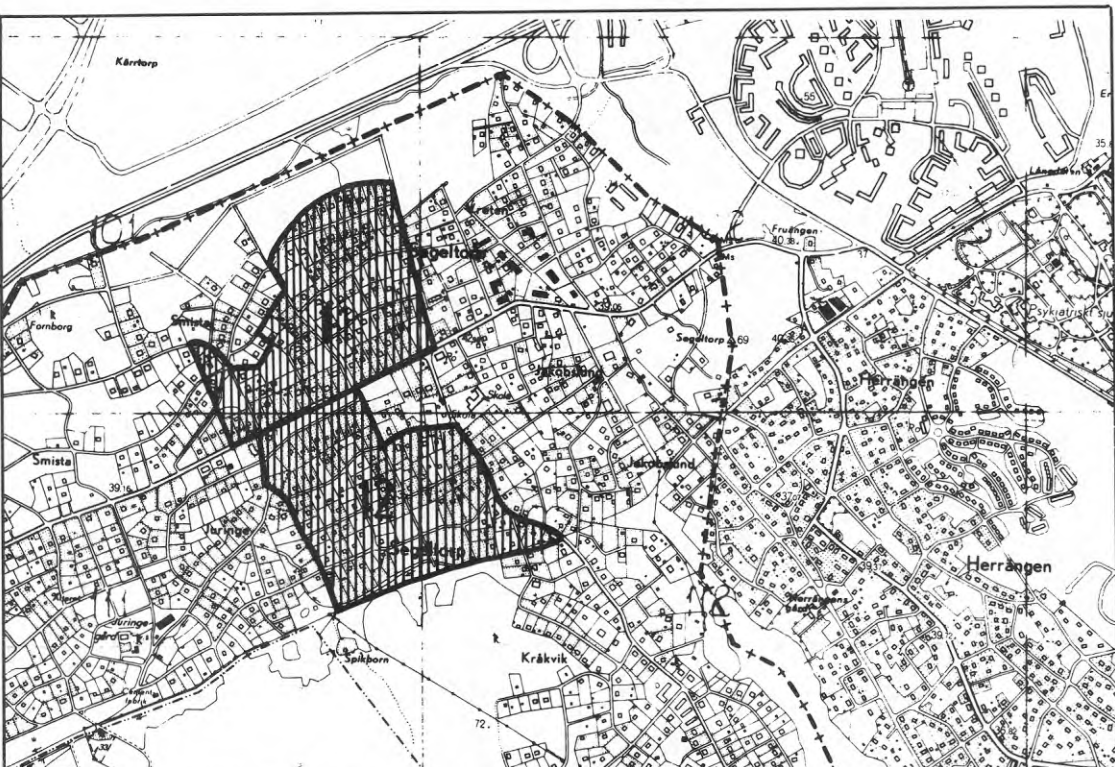


OMRÅDE MED AVSTYCKNINGSPÅN



OMRÅDE SOM SAKNAR DETALJPLAN

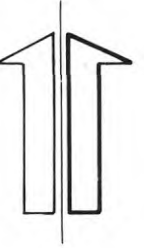
0 500 1000 2000 M
SKALA 1:20000



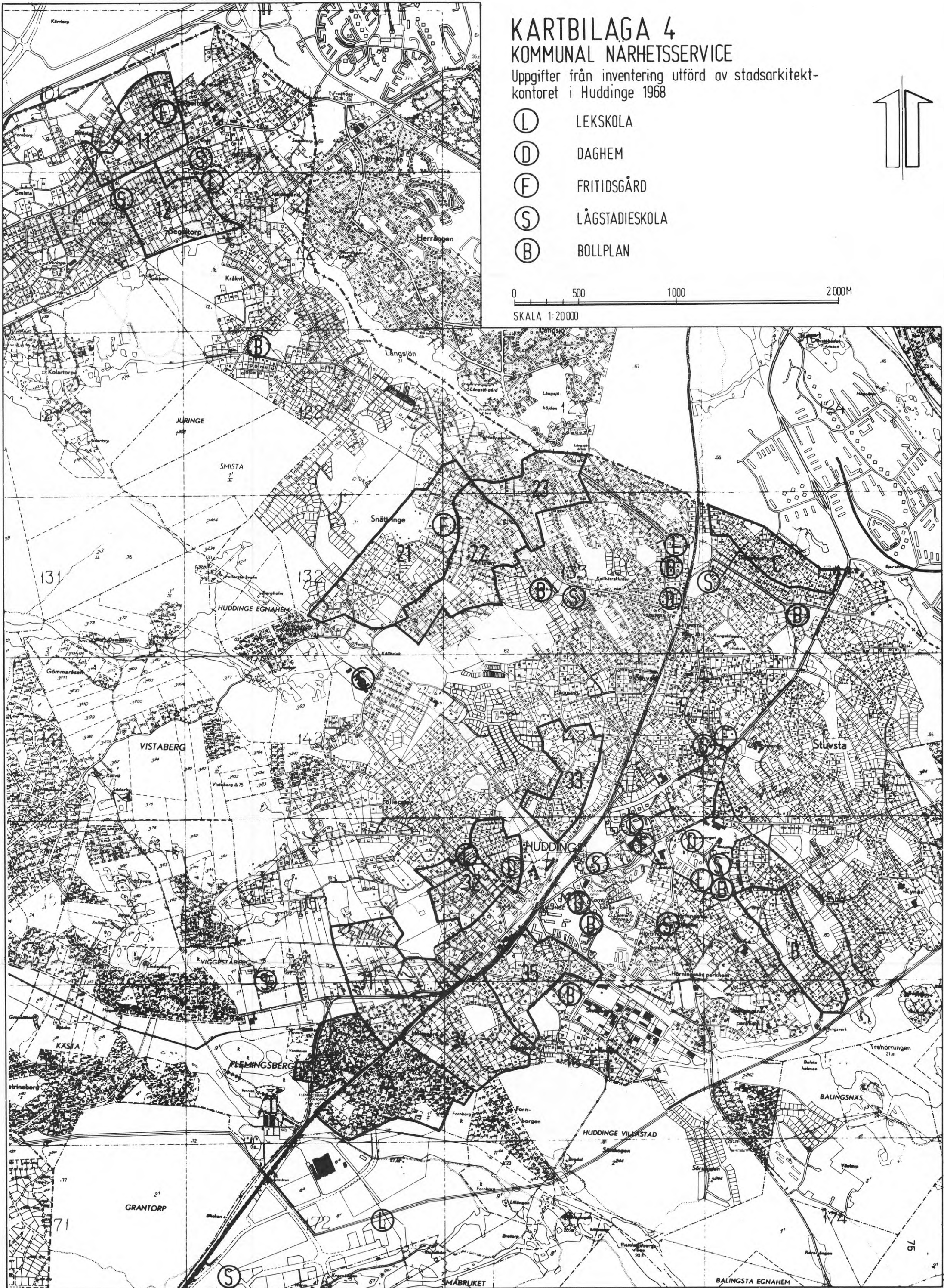
KARTBILAGA 4 KOMMUNAL NÄRHETSSERVICE

Uppgifter från inventering utförd av stadsarkitektkontoret i Huddinge 1968

- (L) LEKSKOLA
- (D) DAGHEM
- (F) FRITIDSGÅRD
- (S) LÅGSTADIESKOLA
- (B) BOLLPLAN



0 500 1000 2000M
SKALA 1:20000



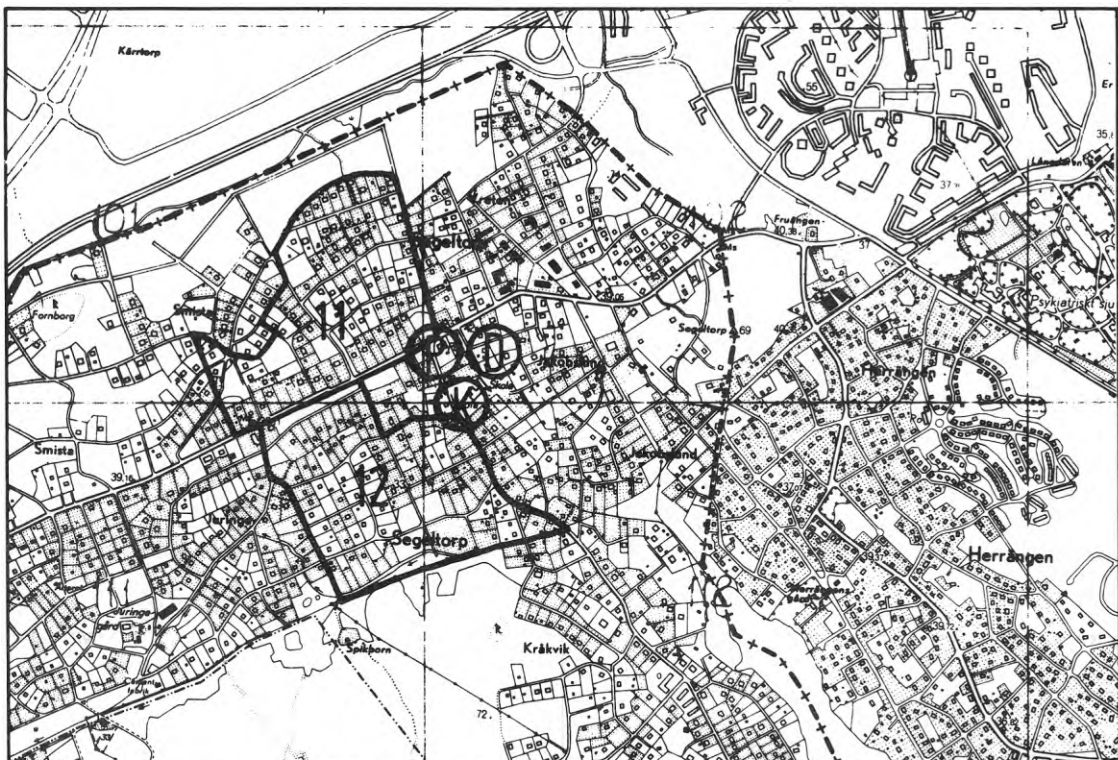
KARTBILAGA 5 KOMMERSIELL NÄRHETSSERVICE

Uppgifter från inventering utförd av stadsarkitektkontoret i Huddinge 1968.

- (K) KIOSK
- (D) DAGLIGVARUBUTIK
- (P) POST
- (C) KÖPCENTRUM



0 500 1000 2000M
SKALA 1:20000



R42:1973

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag Bs 518 från Statens råd för byggnadsforskning.

Försäljningsintäkterna tillfaller fonden för byggnadsforskning.

Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm

Grupp: samhällsplanering

Pris: 18 kronor