



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

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



Rapport

R1:1978

Låg och tät bebyggelse

1974 års bostadslåneärenden

Karin Lidmar

Mona Mårtensson

Björn Åström

TEKNISKA HOGSKOLEN I ÖSNÖ
SEKTIONEN FÖR VÄG- OCH VATTEN
BIBLIOTEKET

Byggforskningen

R1:1978

LÅG OCH TÄT BEBYGGELSE

1974 års bostadslåneärenden

3

Del 1, LÅG OCH TÄT BEBYGGELSE – Kvalitetskriterier
Har publicerats som T1:1978

Del 2, LÅG OCH TÄT BEBYGGELSE – 4 områden
Har publicerats som T1:1978

**Planegenskaper hos den låga täta bostadsbebyggelsen från år 1974.
Karin Lidmar Mona Mårtensson Björn Åström**

Nyckelord:
bostadsområden
flerfamiljshus
lågbebyggelse
tätt-lågt
bostadskvalitet
kvalitetskriterier

UDK 711.58
728.2.011.26

R1:1978

ISBN 91-540-2799-3
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1978 850628

Vad är låg och tät bebyggelse. Hur ser den ut och vad innehåller den? Hur enhetlig eller sammansatt är den? Har den gemensamma drag utöver det låga och täta som skiljer den från annan bebyggelse med flerbostadshus eller enbostadshus? Dessa frågor har vi sökt ge svar på genom en översiktlig kartläggning av vissa egenskaper i 1974 års statsbelånade produktion av täta enbostadshusområden och låga flerbostadshusområden. Bl.a. har vi velat teckna en bakgrund mot vilken de 4 speciella områdena ska ses som vi studerat inom det forskningsarbete som presenteras i del 1 och 2 av denna rapport. Men vi tror också att studien kan ha ett självständigt värde som faktaunderlag för diskussioner om boende- och bebyggelseformer.

Projektet har genomförts inom en särskild forskargrupp vid KTH, avdelningen för samhällsbyggnad/stadsbyggnad med professor Igor Dergalin och mig som projektledare. I arbetet med denna del 3 av rapporten har jag haft sociolog Mona Mårtensson och arkitekt Björn Åström som medarbetare. Medel för projektet har anslagits från Statens Råd för Byggnadsforskning.

Stockholm i december 1977

Karin Lidmar

INNEHÅLL

	sid
Förord	3
Innehåll	4
Inledning	5
1. Olika egenskapers förekomst och samband	7
täthet	7
bebyggelseform	8
hushöjder	9
lägenhetsfördelning	10
upplåtelseform	11
områdesstorlek	12
länskategori	13
närhet till centra	15
bostadskomplement	17
parkering	19
uppvärmningssätt	20
byggherrekategori	21
överkostnad	24
2. Planexempel	27
typiska områden?	27
grad av kollektivitet	28
bostadskomplementens läge	31
trafikföring	33
husgruppering	36
blandade bebyggelseformer	39
lågt och tätt?	40
Metodbeskrivning	41
Sammanfattning	47

INLEDNING

Bostadsproduktionen har - så länge vi överhuvudtaget talat om bostadsproduktion - varit inriktad på dels flerbostadshus dels enbostadshus.

Kring vardera hustypen har en praxis utbildats som gör att de nu representerar två mycket skilda sätt att bo. Båda boendeformerna dras med uppenbara brister. Kritiken och avsättningssvårigheterna drabbade flerbostadshusen först. Till följd därav inriktades produktionen allt mer mot småhus, men kritiken har börjat komma och när den uppdämda efterfrågan tillgodosetts kan man stå inför samma avsättningssvårigheter.

Ansatser har därför gjorts att finna nya låga och täta bebyggelseformer som förenar småhusens och flerbostadshusens fördelar och undviker deras brister. I det större forskningsprojekt som redovisas i de två första delarna av denna rapport har vi velat undersöka vilka kvaliteter som är önskvärda och möjliga att åstadkomma i sådana bebyggelseformer. Under detta arbete, som inneburit noggranna analyser av ett litet antal nyproducerade områden, framstod det som önskvärt att relatera de studerade områdenas egenskaper i vissa avseenden till egenskaperna hos hela den statsbelånade produktionen av låg och tät bebyggelse från ett år. Vi ansåg också att ett översiktligt studium av bebyggelsestypen skulle ha ett egenvärde som information till planerare på kommunal, regional och riksnivå.

Det särskilda projekt som redovisas i denna del är alltså ett försök att beskriva den pågående produktionen av låga och täta områden. Av samtliga de områden som 1974 fick preliminärt beslut om bostadslån har vi tagit ut de drygt 300 ärenden som avser låg och tät bebyggelse, här definierad som områden med sammanbyggda enbostadshus och/eller flerbostadshus med i genomsnitt mindre än 3 våningar.

Urvalet har gjorts från Statistiska Centralbyråns låneobjektstatistik på grundval av uppgifter om hushöjd och hustyp. Felaktigheter i statistiken, förekomst av ett antal kategorianläggningar i materialet, för små ärendestorlekar mm föranledde en utsortering av vissa ärenden. Ytterligare bortfall skedde i samband med uppgiftsinsamlingen varför antalet studerade områden reducerats till 196 st. En noggrannare redogörelse för urvalsförfarandet görs i metodbilagan sist i denna rapportdel. Där redogör vi också för den ibland problematiska datainsamling vi företagit från länsbostadsnämnder, kommuner, byggherrar, projektörer och entreprenörer.

Uppgiftsinsamlingen och kodifieringen av områdena genomfördes med tanke på databehandling. Vi föreställde oss att de valda variablernas samband skulle klarläggas genom faktoranalys. Någon sådan fullständig analys har emellertid inte rymts inom projektet men kodblanketter finns färdiga för eventuell databehandling i annat sammanhang.

Istället har vi relativt anspråkslöst beskrivit materialet med avseende på vissa slag av egenskaper, variabler, kartlagt olika egenskapers förekomst och spridning och diskuterat vissa intressanta och ofta förekommande kombinationer av egenskaper.

De variabler vi behandlat har valts i samråd med vissa forskare och myndigheter såsom särskilt intressanta för fortsatt planerande och byggande. Men de har begränsats till sådana som med måttlig arbetsinsats har kunnat inventeras. På en del av variablerna kan i och för sig kvalitetsaspekter läggas men vi har valt en deskriptiv snarare än värderande form för vår diskussion.

De variabler vi studerat är

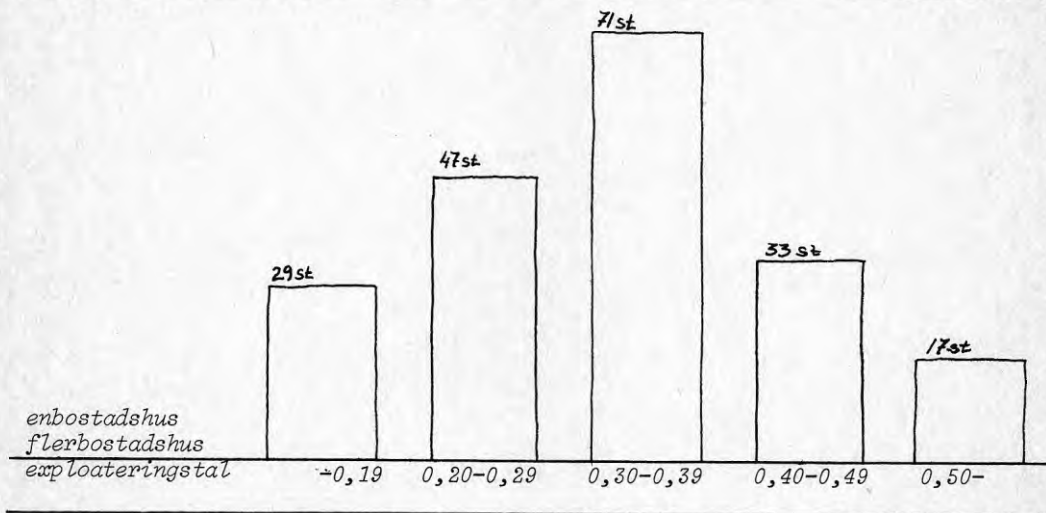
täthet
 bebyggelseform
 hushöjder
 lägenhetsfördelning
 upplåtelseform
 områdesstorlek
 länskategori
 närhet till centra
 bostadskomplement
 parkering
 uppvärmningssätt
 byggherrekategori
 överkostnad

Allt eftersom variablerna förs in i framställningen behandlas också deras samband med tidigare variabler. I kapitel 1 redogör vi alltså för dessa egenskapers förekomst och samtidiga förekomst i de bortåt 200 områdena. Vi har inte - såsom vi kanske trodde - kunnat gruppera materialet i olika områdestyper med i ett flertal avseenden sammanfallande egenskaper. De planexempel vi redovisar i kapitel 2 har istället valts för att illustrera olika principer för grad av kollektivitet, bostadskomplementens lokalisering, trafikföring, husgruppering mm. I undersökningen har vi besvärats av ofullständigheter och felaktigheter i arkiverade lånehandlingar och av ett ofta mycket bristfälligt ritningsmaterial. Om man kunde komma tillrätta med dessa brister skulle den här typen av översikter över hela eller delar av produktionen kunna göras kontinuerligt och utgöra en viktig bakgrund för debatt och beslut om bostadsbygget.

1. Olika egenskapers förekomst och samband

Täthet

Den låga täta bebyggelsen såsom vi definierat den (sid) innehåller både låga flerbostadshus och enbostadshus och varierar relativt kraftigt ifråga om täthet. Hur de 196 områdena fördelar sig på täthetsintervall framgår av figur 1. Som mått för tätheten har vi använt nettoexploateringsstal framräknade enligt vedertagna principer (sid).



figur 1
Antal områden fördelade på täthetsgrupper.

Mer än en tredjedel av områdena återfinns i den mellersta täthetsgruppen 0.30-0.39. Mediantätheten för hela materialet är 0.32. Hälften av områdena är alltså glesare och hälften tätare. De 50 % av områdena som ligger närmast medianen finns mellan exploateringsstalen 0.25 och 0.40.

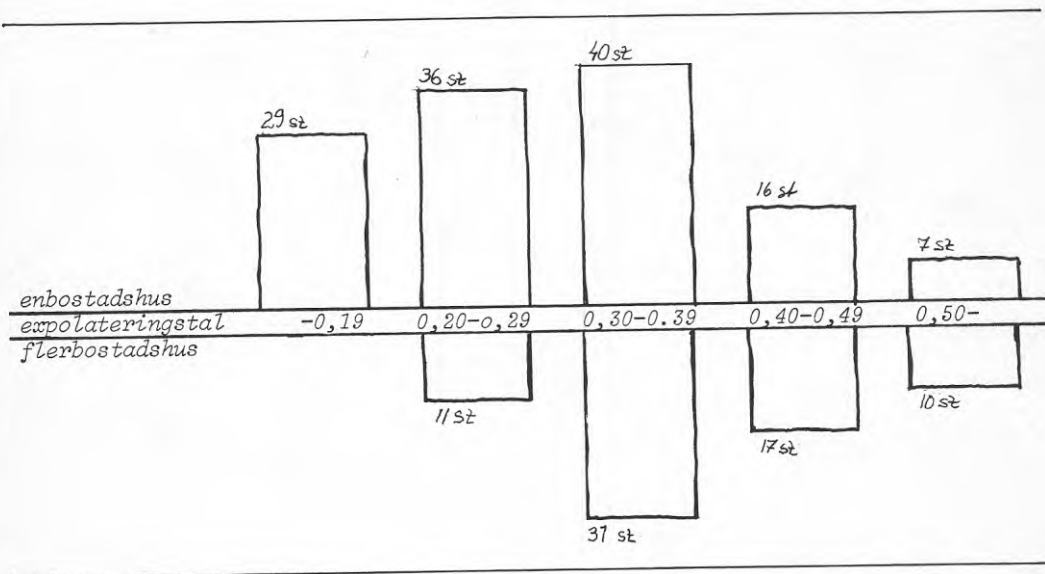
Bebyggelseform

I figur 1 har inte fördelningen mellan områden med huvudsakligen enbostadshus respektive flerbostadshus angivits. Hur vardera bebyggelseformen varierar över täthetsgrupperna framgår däremot av figur 2.

I den lägsta täthetsgruppen ~ 0.19 finns uteslutande enbostadshusområden. Därefter ökar andelen flerbostadshusområden för att i täthetsgruppen $0.40-0.49$ utgöra hälften. I den översta gruppen 0.50 -dominerar flerbostadshusområdena.

Den genomsnittliga tätheten, medianen, är för de båda bebyggelse typerna 0.29 respektive 0.37 . Larmellhusområdena är i vårt material oftare tätare än områden med andra typer av flerbostadshus (staplade radhus och loftgångshus).

I hela materialet utgör områden med huvudsakligen enbostadshus 65% . Om vi istället ser hur många av samtliga lägenheter i materialet som återfinns i enbostadshus sjunker andelen till 57% . Skillnaden beror på att flerbostadshusen som vi senare ska se oftare förekommer i större utbyggnadsenheter.



figur 2
Antal områden med enbostadshus respektive flerbostadshus fördelade på täthetsgrupper.

Hushöjder

Av flerbostadshusområdena är ungefär hälften byggda med lamellhus i 2, någon gång 2 1/2 plan. Resten består av loftgångshus, staplade radhus eller en mellanform mellan dessa, loftbalkongshus. Lamellhusens husdjup varierar mellan 10 och 13.5 m och drygt hälften är 11.5-12 m. Loftgångshusens djup fördelar sig jämnare mellan 10 och 13.5 m. De staplade radhusen är grundare, mellan 9.5 och 12 m och jämnt fördelade mellan dessa mått.

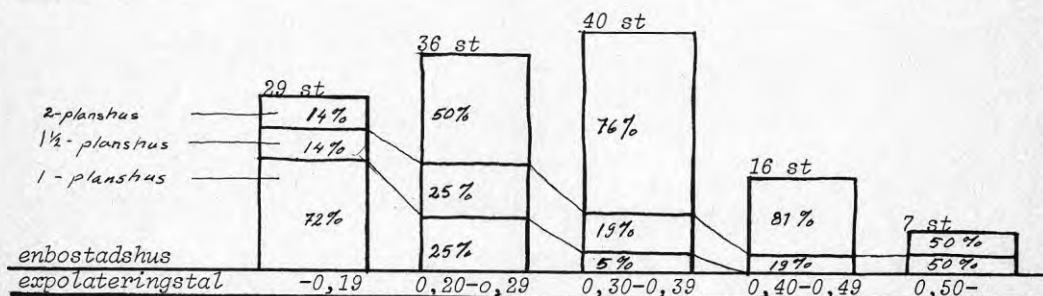
	9.5	10	10.5	11	11.5	12	12.5	13	13.5	totalt
lamellhus		9%	13%	6%	31%	26%	6%	6%	3%	100%
loftgångshus		36%	7%	7%	22%	7%	14%		7%	100%
staplade radhus	10%	20%	20%	10%	30%	10%				100%

tabell 1

Andel områden med olika husdjup fördelade på olika typer av flerbostadshus.

Enbostadshusen utgörs till största delen av radhus i 1, 1 1/2 och 2 plan med husdjup alltifrån 8.5 m upp till 12.5 m, alltså mycket stor spridning.

För enbostadshus och flerbostadshus sammantagna ökar andelen högre hus påtagligt med tätheten. Det beror dels på att andelen områden med flerbostadshus ökar - dessa är nästan alltid i två plan - dels på ett starkt samband mellan hushöjd och täthet i enbostadshusområdena som redovisas i figur 3.



figur 3

Andel områden med huvudsakligen enbostadshus i 1, 1 1/2 respektive 2 plan fördelade på täthetsgrupper.

I den lägsta täthetsgruppen där för övrigt bara enbostadshusområden förekommer är nästan tre fjärdedelar av områdena i 1 plan. Därefter minskar andelen 1-planshusområden snabbt för att helt försvinna i täthetsgrupperna 0.40 och högre. Ungefär i samma mån ökar andelen 2-planshus med högre täthet. Av de 1 1/2-planshusområden som förekommer i materialet ligger de flesta inom täthetsintervallet 0.20-0.39. Men de förekommer dessutom både i den glesaste gruppen -0.19 och i den tätaste 0.50-

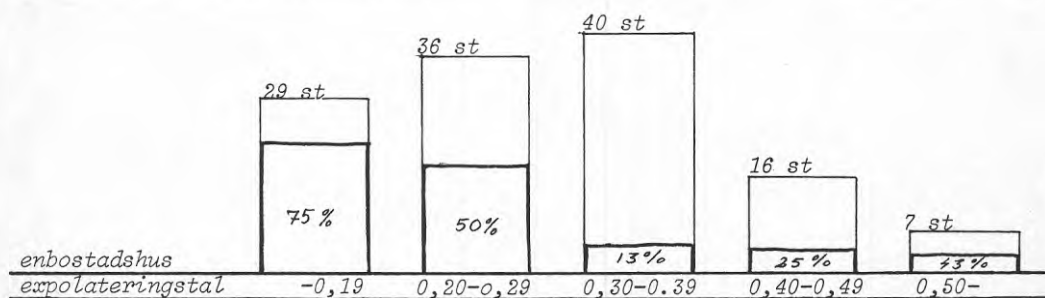
Lägenhetsfördelning

Om vi ser till andelen lägenheter < 3 RK, 3 RK och > 3 RK inom respektive hustyps- och täthetsgrupp kan vi iaktta mycket stora skillnader. Mest markant och väntad är (tabell 2) övervikten av stora lägenheter i enbostadshus - tre fjärdedelar mot knappt en tiondel av flerbostadshuslägenheterna - samt övervikten av smålägenheter i flerbostadshusen - drygt hälften mot en tiondel av lägenheterna i enbostadshus.

tabell 2

Andel lägenheter < 3 RK, 3 RK och > 3 RK i enbostads- respektive flerbostadshus.

andel lgh med	< 3 RK	3 RK	> 3 RK	totalt
enbostadshus	10%	15%	75%	100%
flerbostadshus	51%	40%	9%	100%
totalt	27%	25%	48%	100%



figur 4a

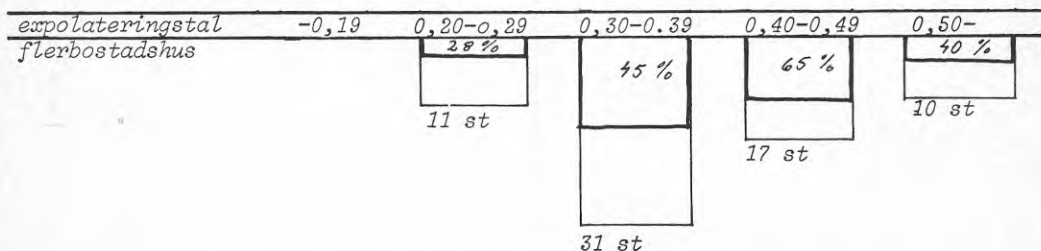
Andel enbostadsområden inom respektive täthetsgrupp där små och mellanstora lägenheter förekommer.

Om vi betraktar bebyggelseformerna var för sig ser vi att andelen enbostadshusområden där små och mellanstora lägenheter förekommer är mycket större i den lägsta täthetsgruppen än i de högre, figur 4. Det beror givetvis på att smålägenheterna - och därmed husen eftersom det gäller enbostadshus - är i ett plan.

figur 4b

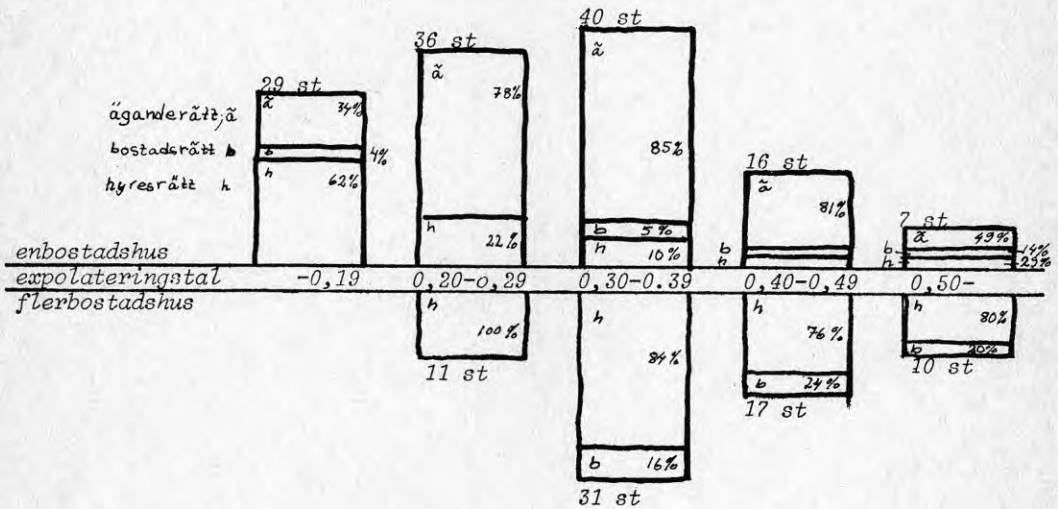
Andel flerbostadsområden inom respektive täthetsgrupp där stora lägenheter förekommer.

I övrigt är det svårt att tolka de samband som figuren visar mellan lägenhetsfördelning och täthet inom respektive bebyggelseform.



Upplåtelseform

Av de sammanlagt 128 områden med enbostadshus som vi studerar upplåts totalt 27 % med hyresrätt och 4 % med bostadsrätt. Mer än två tredjedelar, 69 %, av enbostadshusområdena har äganderätt som upplåtelseform. I flerbostadshusområdena upplåts lägenheterna till 84 % med hyresrätt och till resterande 16 % med bostadsrätt.



figur 5
Andel områden inom respektive täthetsgrupp och bebyggelseform med äganderätt, bostadsrätt respektive hyresrätt.

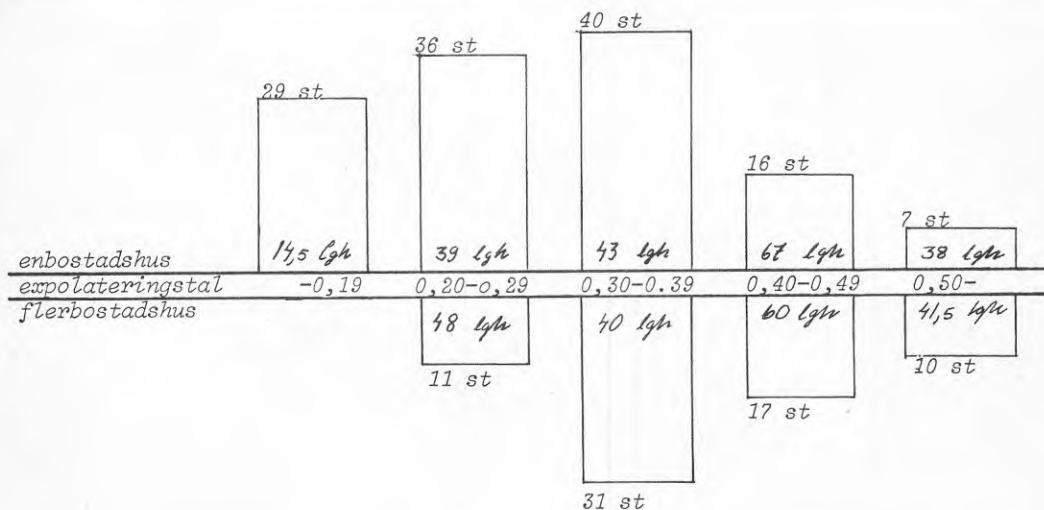
Om enbostadshusområdena delas i täthetsgrupper ser vi i figur 5 att hyres- och bostadsrätt är vanligast i den glesaste gruppen. Som vi sett är det särskilt i denna grupp som smålägenheter i enbostadshus förekommer. I högre täthetsgrupper med större andel stora lägenheter dominerar äganderätten. I tabell 3 redovisas för enbostadshusen sambandet mellan upplåtelseform och lägenhetsfördelning. Drygt hälften, 55 %, av enbostadshus med hyres- eller bostadsrätt är på 3 RK eller mindre, mot en knapp tiondel, 9 %, av de ägda.

andel lgh med	< 3 RK	3 RK	> 3 RK	totalt
hyresrätt och bostadsrätt	26%	29%	45%	100%
äganderätt	1%	8%	91%	100%
totalt	10%	15%	75%	100%

tabell 3
Andel lägenheter < 3 RK, 3 RK och > 3 RK i enbostadshus med hyres- och bostadsrätt respektive äganderätt.

Områdesstorlek

Våra undersökningsobjekt utgörs av områden eller delar av områden motsvarande bostadslåneärenden från 1974. Ärendets eller ärendenas storlek är ibland men inte alltid detsamma som områdets storlek. Snarare kan storleken antyda utbyggnadstakt av en större bebyggelseenhet. De ärenden vi studerar - vi kallar dem ändå för enkelhetens skull områden - är av mycket olika storlek. Det genomsnittliga antalet lägenheter, medianantalet, räk-

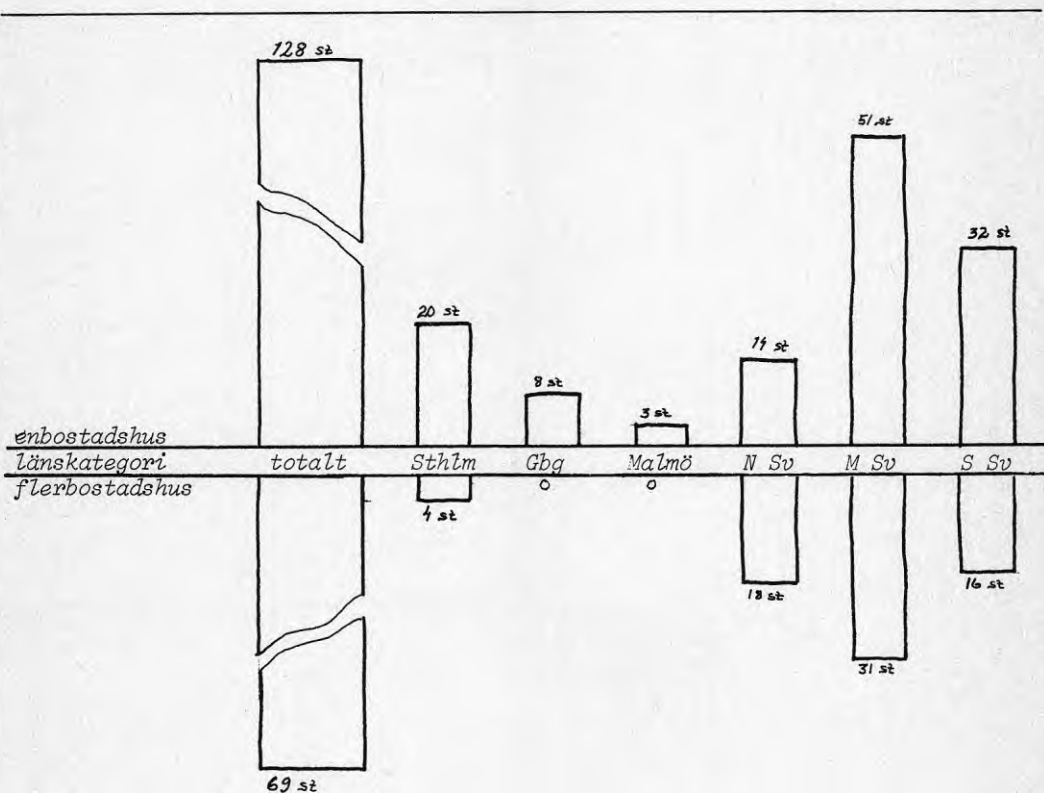


figur 6
Genomsnittligt antal lägenheter per område för olika täthetsgrupper och bebyggelseformer.

nat på alla områden är 38. Enbostadshusområdena är genomsnittligt mindre och flerbostadshusområdena större. Medianantalen är 34,5 respektive 43 lägenheter. Det förklaras, se figur 6, framför allt av att områden i den lägsta täthetsgruppen - alla enbostadshusområden - är klart mindre än både enbostadshus- och flerbostadshusområden i övriga täthetsgrupper. Genomgående varierar områden med enbostadshus mer i storlek än flerbostadshusområden.

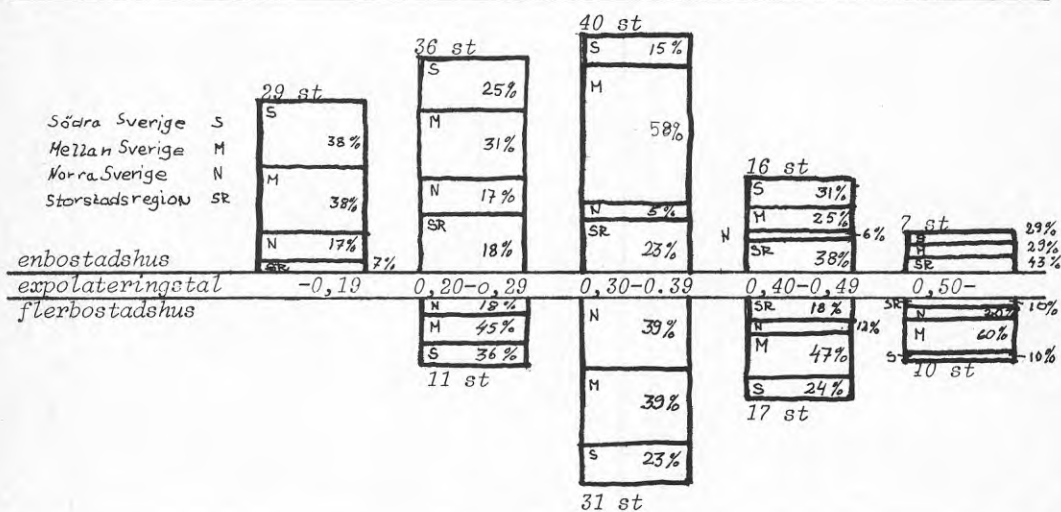
Länskategori

Låt oss så se var i landet våra områden ligger, till vilka länskategorier de hör. (Definition sid). Storstäderna står för totalt 18 % av områdena varav två tredjedelar i Stor-Stockholm. Storstadsregionerna har betydligt större andel av alla områden med enbostadshus, 27 %, och lägre andel av flerbostadshusområdena, 6 %. I Stor-Göteborg och Stor-Malmö byggdes det aktuella året inga områden med låga flerbostadshus. I norra Sverige är situationen den motsatta. Där finns totalt 16 % av områdena, men endast 11 % av enbostadshusområdena mot 26 % av flerbostadshusområdena. Mellan-Sverige (utomorstadsregionerna) står för totalt 42 % och södra Sverige för 24 % av områdena. I dessa delar av landet är andelarna ungefär lika stora för enbostadshusområden som för flerbostadshusområden. Antalet områden av olika slag i varje länskategori anges i figur 7.



figur 7
Antal områden med huvudsakligen enbostadshus respektive flerbostadshus i olika delar av landet.

I figur 8 studerar vi om det finns något samband mellan områdenas täthet och läge i landet. Vi kan konstatera att andelen områden i storstäder är högst i de högre täthetskategorierna. Ökningstendensen är jämnast för enbostadshus. De få flerbostadshusområden som byggts i storstadsregionerna återfinns alla i de två högsta täthetsgrupperna.



figur 8
Andel områden inom olika täthetsgrupper och bebyggelseformer som ligger i storstadsregionerna, respektive i norra, mellersta och södra Sverige.

Utänför storstadsregionerna byggdes följaktligen mest små- och mellanstora lägenheter - i norra Sverige t.ex. 66 % lgh om 3 RK eller mindre - medan de stora lägenheterna, > 3 RK, dominerar i storstadsregionerna. Stor-Göteborg står för den minsta andelen lägenheter om 3 RK eller mindre, 20 %, såsom framgår av tabell 4. Detta förklaras givetvis av hur bebyggelseformerna fördelar sig i landet.

Storstadsregionerna		Utom storstadsregionerna	
Stor-Stockholm	40%	Norra Sverige	66%
Stor-Göteborg	20%	Mellan-Sverige	55%
Stor-Malmö	38%	Södra Sverige	58%

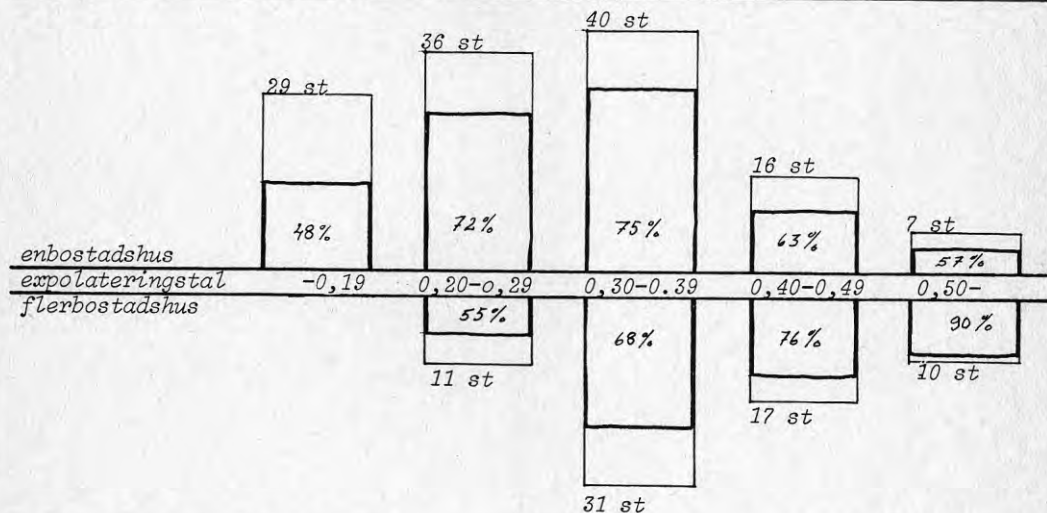
tabell 4
Andel små och mellanstora lägenheter ≤ 3 RK fördelade på länskategori.

Närhet till centra

figur 9

Andel områden inom olika tät-
hetsgrupper och bebyggelse-
former med kommuncentrum
inom 5 km.

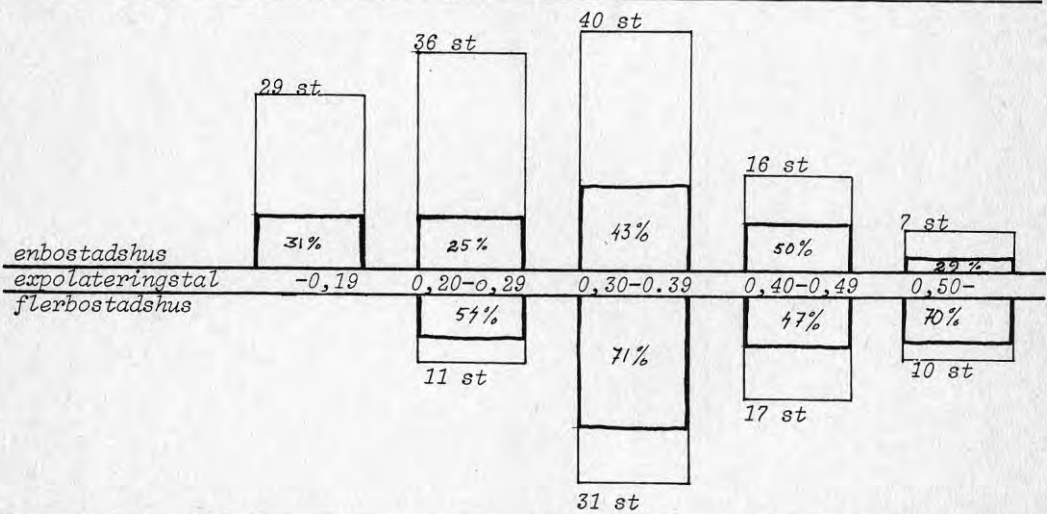
Figur 9 visar att avståndet till kommuncentrum
genomsnittligt inte är särskilt mycket längre
från områden med huvudsakligen enbostadshus än
från flerbostadshusområden. I de tätare flerbos-
tadshusområdena är avstånden emellertid kortare
än i glesare områden med samma bebyggelse-
typ och lika tätare områden med enbostadshus. Två tredjedelar
av samtliga områden har kommuncentrum inom
5 km.



figur 10

Andel områden inom olika tät-
hetsgrupper och bebyggelse-
former med områdescentrum
inom 500 m.

Större skillnader uppvisar de båda bebyggelse-
typerna ifråga om avstånd till områdescentrum, de-
finierat som minst livsmedelsbutik samt post el-
ler bank. En tredjedel av enbostadshusområdena
har kortare avstånd än 500 m mot två tredjedelar

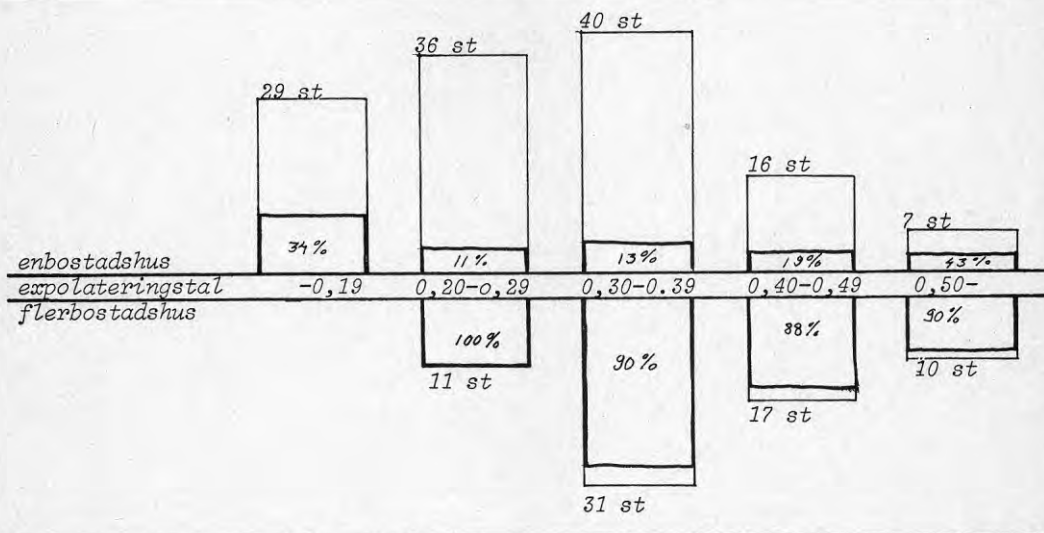


av flerbostadshusområdena och knappt hälften av samtliga områden. Områden med flerbostadshus har också oftare nära till både kommun- och områdescentrum, 43 % mot 25 % av enbostadshusområdena.

Närheten till centra har också undersökts för respektive länskategori. Av enbostadshusområdena har de som ligger i Stockholm oftare närmare till centra än genomsnittet. Norra Sverige uppvisar en stor andel områden som har långt till både kommun- och områdescentra. I mellersta och södra Sverige är avvikelserna från genomsnittet mindre.

Bostadskomplement

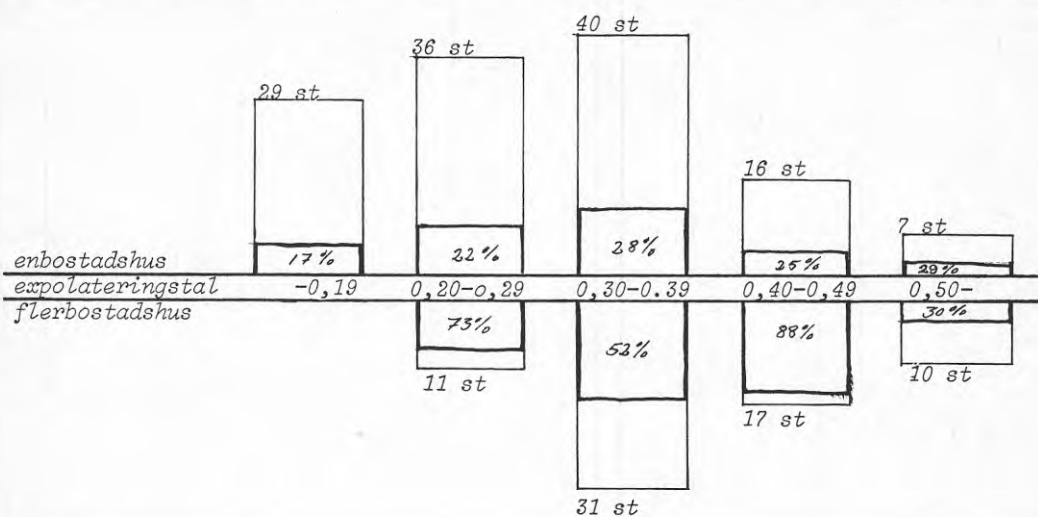
Mindre än hälften av de 196 områdena har tillgång till gemensam tvättstuga och de allra flesta av dessa, 90 %, återfinns bland flerbostadshusområdena (figur 11). Enbostadshusområdena är bara till 20 % utrustade med gemensamma tvättstugor. De finns långt oftare i den glesaste fjärdedelen där vi konstaterat att radhusen i stor utsträckning innehåller små lägenheter för uthyrning. I de vanligare mellangrupperna med stora lägenheter och äganderätt är det bara 11-12 % som har gemensam tvättstuga.



figur 11
Andel områden inom olika täthetsgrupper och bebyggelseformer med tillgång till gemensam tvättstuga.

Något tydligt samband mellan förekomst av gemensam tvättstuga och täthet finns inte om man enbart ser till flerbostadshusområdena. För hela materialet ökar förekomsten med tätheten beroende på att andelen flerbostadshus ökar. Inte heller verkar tätheten i sig spela någon roll för hur långt man har till tvättstugan. I hälften av fallen är avståndet större än 100 m, kortare för flerbostadshus och längre för enbostadshusen.

Kvarterslokaler förekommer faktiskt något oftare än tvättstugor i enbostadshusområden, ca 25 %. De finns inte såsom tvättstugorna särskilt i de glesare smålägenhetsområdena utan snarare i de vanliga tätare (figur 12). 61 % av flerbostadshusområdena har kvarterslokal. Förekomsten varierar på ett oklart sätt med tätheten. När kvarterslokal finns är avståndet oftast större än 100 m.



figur 12
 Andel områden inom olika tätetsgrupper och bebyggelseformer med tillgång till kvarterslokal.

Parkering

I ungefär hälften av alla områden är det längsta gångavståndet till parkeringen mindre än 100 m. Skillnaden mellan enbostadshusområden och flerbostadshusområden är inte så stor. Om man antar de relativt få enbostadshusområden som har biluppställning på tomten har flerbostadshusområdena något kortare avstånd. När upplåtelseformen tas i beaktande (tabell 5) framträder tydligare skillnader. Områden med hyrda enbostadshus har oftast nära till parkering, därefter följer flerbostadshusområden, medan områden med ägda enbostadshus har längsta avståndet till parkering.

tabell 5

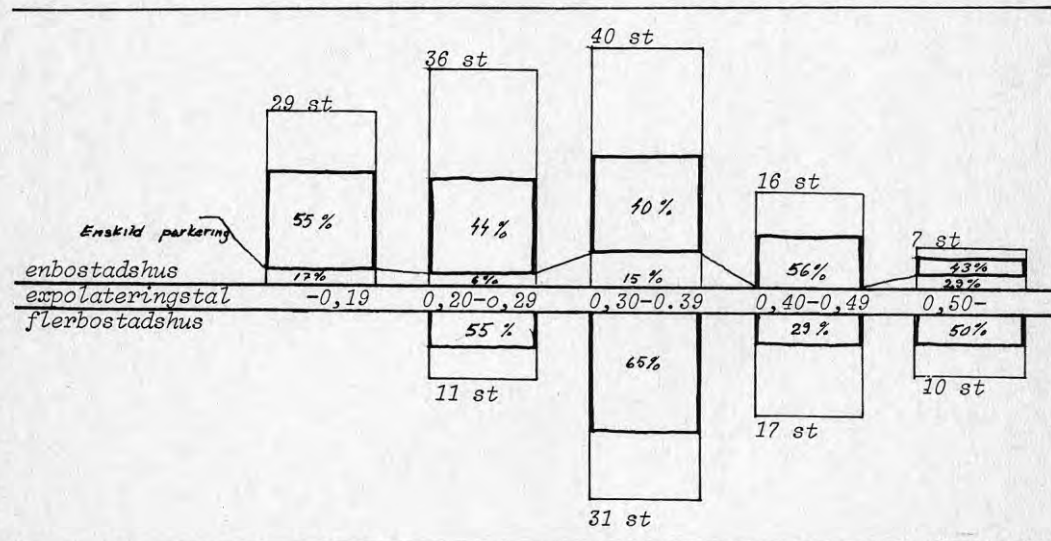
Antal och andel områden med olika parkeringsavstånd fördelade på bebyggelseform och upplåtelseform.

Antal/andel områden med	p på tomten	p inom 100 m	p bortom 100 m	totalt
ägda enbostadshus	12 13%	37 42%	40 45%	89 100%
enbostadshus med hyres- el. bostadsrätt	1 3%	23 59%	15 38%	39 100%
flerbostadshus		36 53%	33 47%	69 100%
totalt	13 7%	96 49%	88 44%	197 100%

figur 13

Andel områden inom olika täthetsgrupper och bebyggelseformer med gemensam parkering inom 100 m.

Totalt kan inget tydligt samband mellan täthet och parkeringsavstånd urskiljas. I enbostadshusområdena är avstånden kortare i de lägsta och högsta täthetsgrupperna såsom framgår av figur 13. När det gäller flerbostadshusområdena är parkeringsavståndet kortast i täthetsgrupperna 0,30-0,39 och 0,50-, dvs i de grupper som i genomsnitt har mindre områdesstorlekar.



Uppvärmningssätt

I tabell 6 visas hur bostäderna uppvärms och vilka skillnader som är förknippade med hustyp och upplåtelseform. Områden med ägda enbostadshus i vårt material uppvärms till hela 81 % individuellt med el. (I Malmö- och Göteborgsregionerna används denna uppvärmningsform till 100 % och i resten av landet till 60-67 %.) Individuell oljeuppvärmning eller gemensamma panncentraler förekommer inte, utan resterande 19 % har anslutits till fjärrvärmeverk. I områden med enbostadshus för uthyrning sjunker andelen el-uppvärmda hus. Istället uppvärms 15 % med gemensam panncentral. Även av flerbostadshusområdena uppvärms 32 % med el. Vanligast är dock anslutning till fjärrvärme, 45 %. I resten av områdena, 23 %, finns gemensam panncentral.

Antal/andel områden med	indiv. el	gem. olja	fjärrvärme	totalt
ägda enbostadshus	72 81%	-	17 19%	89 100%
enbostadshus med hyres- el. bostadsrätt	24 62%	6 15%	9 23%	39 100%
flerbostadshus	22 32%	16 23%	31 45%	69 100%
totalt	118 60%	22 11%	57 29%	197 100%

tabell 6
Antal och andel områden inom olika bebyggelse- och upplåtelseformer med olika uppvärmningssätt.

Byggherrekategori

tabell 7

Antal områden i vardera bebyggelseformen med olika byggherrekategorier och upplåtelseformer.

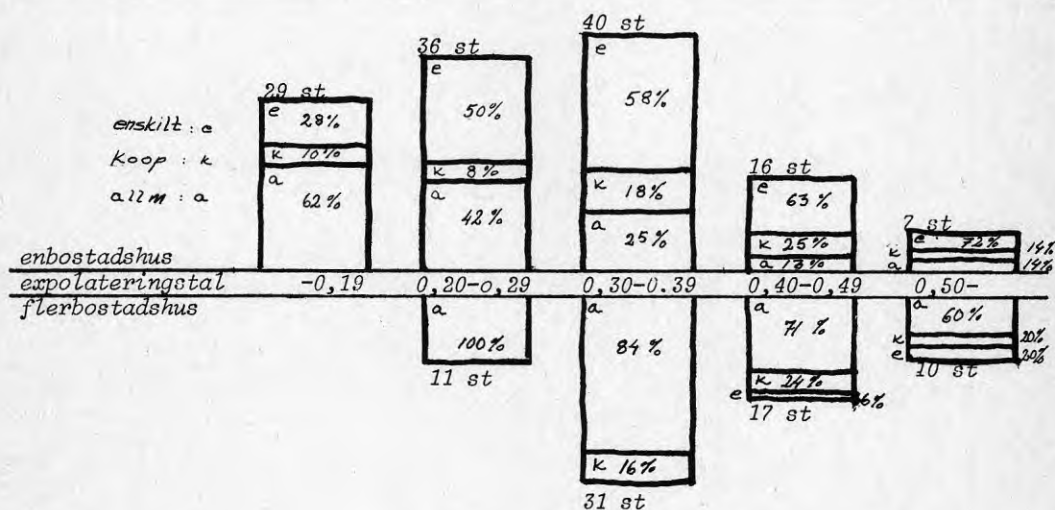
byggherrekategori	allmännyttiga			kooperativa			enskilda		
	tot	h	ä	tot	b	ä	tot	h	ä
enbostadshus	47	32	15	17	5	12	64	2	62
flerbostadshus	55	55		11	11		3	3	
totalt	102	87	15	28	16	12	67	5	62

h = hyresrätt, b = bostadsrätt, ä = äganderätt

Tabellen visar också vilka upplåtelseformer som tillämpas av olika byggherrekategorier för enbostadshus respektive flerbostadshus. Det är anmärkningsvärt att av 17 kooperativt byggda enbostadshus upplåts 12 med äganderätt. Av de allmännyttigt byggda enbostadshusen upplåts flertalet, 68 %, med hyresrätt och resten med äganderätt. De enskilt byggda enbostadshusen däremot upplåts så gott som uteslutande med äganderätt.

figur 14

Andel områden inom olika täthetsgrupper och bebyggelseformer som byggts av allmännyttigt, kooperativt eller enskilt företag.



Om materialet delas i täthetsgrupper, figur 14, ser vi att enbostadshusområden som byggts av allmännyttiga bostadsföretag är vanligast i den glestaste gruppen, där upplåtelseformen också är hyresrätt och som vi tidigare sett lägenheterna ofta små och mellanstora. Andelen allmännyttigt byggda enbostadshusområden minskar sedan för varje täthetsintervall. Andelen enskilt byggda områden ökar i motsvarande grad och är över hälften i de högre täthetsgrupperna.

När det gäller flerbostadshusen kan vi se att i den lägsta täthetsgrupp där sådana förekommer har alla byggts av allmännyttiga företag. I de högre grupperna finns också några kooperativt byggda områden. Bara i de högsta grupperna finns de fåtaliga enskilt byggda områdena.

Om vi ser vilka lägenhetsstorlekar de olika byggherrekategorierna satsar på upptäcker vi mycket stora skillnader när det gäller enbostadshusen. 90 % av de enskilt byggda är större än 3 RK, mot 71 % för de kooperativa och 59 % för de allmännyttiga. Små lägenheter, < 3 RK, i enbostadshus är också vanligare i den allmännyttiga produktionen än i den enskilda. För flerfamiljshusen är skillnaderna i lägenhetsfördelning obetydliga om man bortser från att de kooperativa något oftare bygger stora lägenheter på bekostnad av de små.

tabell 8

Andel lägenheter med < 3 RK, 3 RK respektive > 3 RK fördelade efter byggherrekategori och bebyggelseform.

Andel lägenheter	allmännyttiga		kooperativa		enskilda	
	enbost.	flerbost.	enbost.	flerbost.	enbost.	flerbost.
< 3 RK	19	51	9	42	3	53
= 3 RK	22	40	20	45	7	41
> 3 RK	59	9	71	13	90	6
totalt	100	100	100	100	100	100

De olika byggherrekategorierna har i olika delar av landet stått för ungefär samma andelar av byggandet. Men om vi ser hur deras områden ligger i förhållande till kommuncentra finner vi överraskande skillnader, tabell 9. Både när det gäller enbostadshus och flerbostadshus ligger de enskilt byggda områdena betydligt oftare nära kommuncentrum än de kooperativa som i sin tur oftare ligger centralare än de allmännyttiga. Men tendensen är den motsatta för närhet till områdescentra som förutom dagligbutiker innehåller post eller bank. De allmännyttiga områdena har den bästa tillgången till sådan närservice, följda av de kooperativa och de enskilda som ligger sämst till.

Andel områden med	allmännyttiga		kooperativa		enskilda	
	enbost.	flerbost.	enbost.	flerbost.	enbost.	flerbost.
kc inom 5 km	45%	66%	64%	82%	81%	-
oc inom 500 m	59%	67%	41%	37%	31%	-

tabell 9

Andel områden inom respektive byggherrekategori och bebyggelseform med kommuncentrum inom 5 km samt områdescentrum inom 500 m.

Vi ser att byggherrekategorier är en av de variabler som särskiljer materialet med avseende på flera olika egenskaper. Låt oss t.ex. gå vidare och se i vilken mån de byggt gemensamma tvättstugor och fritidslokaler, tabell 10. För flerfamiljshusens del finns tvättstugor i 90-100 % av fallen i alla byggherrekategorierna. Men när det gäller enbostadshusen är skillnaderna stora. De allmännyttiga byggherrarna har till 43 % försett sådana områden med gemensamma tvättstugor, mot bara 6 % för de enskilda och 12 % för de kooperativa. Satsningen på fritidslokaler är betydligt jämnare mellan byggherrekategorierna.

Andel områden med gemensam	allmännyttiga		kooperativa		enskilda	
	enbost.	flerbost.	enbost.	flerbost.	enbost.	flerbost.
tvättstuga	43%	91%	12%	91%	6%	100%*
fritidslokal	28%	62%	24%	64%	20%	33%*

* av totalt 3 områden

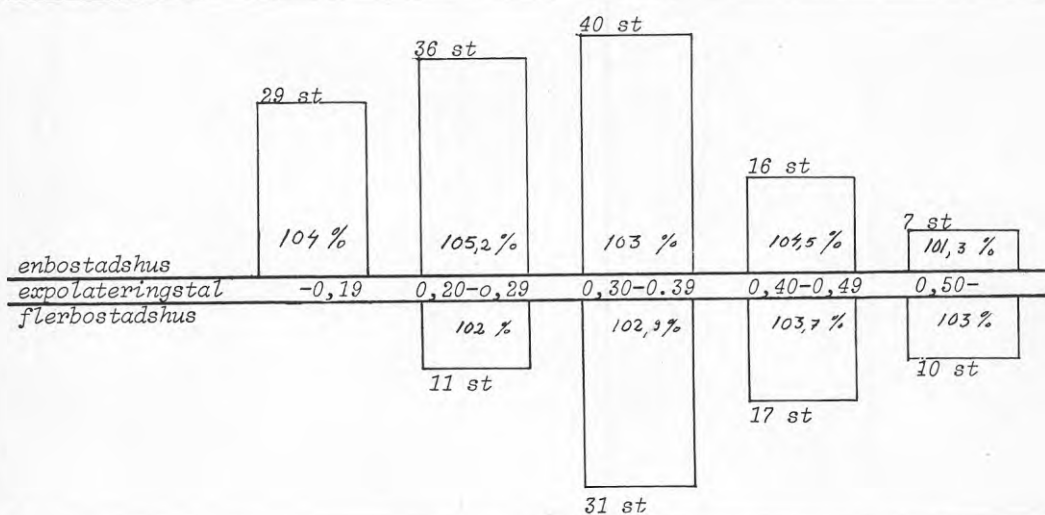
tabell 10

Andel områden inom respektive byggherrekategori och bebyggelseform där gemensam tvättstuga respektive kvarterslokal förekommer.

Överkostnad

Låt oss slutligen se hur kvoten mellan produktionskostnad och pantvärde vid den statliga belåningen, den s.k. överkostnaden, varierar i den låga och täta bebyggelsen. Den genomsnittliga överkostnaden, medianen, ligger på 103.9 %. För enbostadshusområdena är medianen 104.5 % mot 103.9 % för flerbostadshusområdena. Skillnaden är inte så stor men är i vissa täthetsgrupper mer markerad.

Sambandet mellan täthet och överkostnad uppvisar emellertid ingen klar tendens. Figur 15 visar att överkostnaden totalt är lägst i den högsta täthetsgruppen. Detta gäller också för enbostadshusen, för vilka den högsta överkostnaden i detta material utmärker täthetsintervallet 0.20-0.29. Flerbostadshusområdena däremot uppvisar den lägsta genomsnittliga överkostnaden just i detta intervall. För dem är överkostnaden högst i täthetsgruppen 0.40-0.49, men skillnaderna är som sagt små.



figur 15
Genomsnittlig överkostnad inom respektive bebyggelseform och täthetsgrupp.

Inte heller skiljer sig medianvärdet för överkostnaden särskilt mycket mellan byggherrekategorierna. En svag ökning finns dock om man enbart ser till enbostadshusområdena från 103.5 för de allmännyttiga, 104 % för de kooperativa till 105 % för de enskilda. Större objekt har något lägre genomsnittliga överkostnader än mindre, kanske inte helt oväntat. För enbostadshusen 104.8 % respektive 103.9 %, för flerbostadshusen 104.5 % respektive 102.0 %.

I hela materialet är spridningen relativt stor. Men i den hälften av de enbostadshusområden som ligger närmast medianen varierar överkostnaden från 100.4 % - 107 %. Motsvarande siffror för flerbostadshusen är 100.4 % - 106 %.

Överkostnaden visar ett visst samband med förekomst av gemensamma tvättstugor eller fritidslokaler. I enbostadshusområden med tvättstugor och/eller fritidslokaler är medianen för överkostnaden lägre, 102.5 %, än i samma slags områden utan sådana lokaler. För flerbostadshusområdena är tendensen densamma, vilket framgår av tabell 11.

tabell 11

Genomsnittlig överkostnad i enbostadshus- och flerbostadshusområden med respektive utan tvättstuga och kvarterslokal.

Överkostnad i områden med	tvättstuga		fritidslokal	
	med	utan	med	utan
enbostadshus	102.5	104.8	102.5	104.7
flerbostadshus	103.0	105.0	103.1	103.3

De områden som ligger långt från kommuncentrum, >5 km, men har nära till områdesservice, har relativt låga överkostnader mätt som median. Något högre ligger områden nära kommuncentrum oberoende av närhet till områdesservice. Men högst ligger de områden som har långt både till kommuncentrum och områdescentrum, tabell 12.

tabell 12

Genomsnittlig överkostnad i enbostadshus- och flerbostadshusområden på olika avstånd från kommun- och områdescentra.

Områden med	enbostadshus		flerbostadshus	
	oc inom 500 m	oc bortom 500 m	oc inom 500 m	oc bortom 500 m
kc inom 5 km	104.4	104.5	103.8	104.0
kc bortom 5 km	103.0	104.8	101.3	105.0

De tendenser till samband vi kan urskilja mellan genomsnittlig överkostnad och övriga studerade variabler är delvis oväntade och svårtolkade. En vidare analys skulle eventuellt ge oss användbar kunskap, men har inte rymts inom detta projekt.

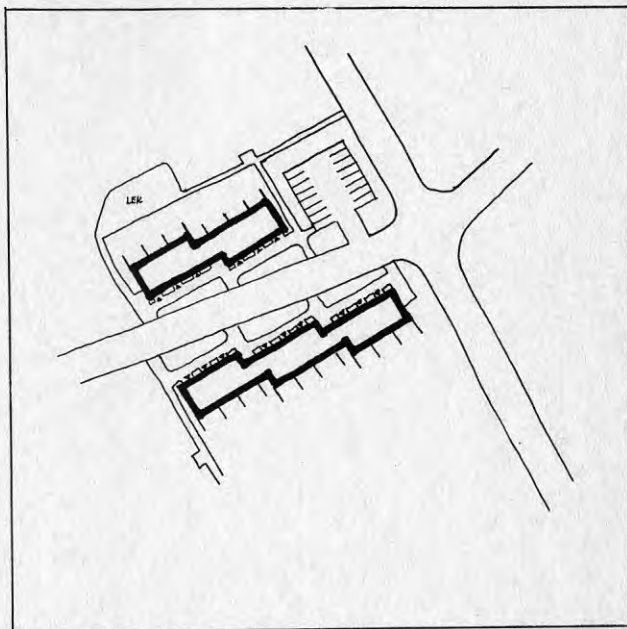
2. Planexempel

Typiska områden?

Efter denna genomgång av 196 låga och täta bostadsområden är det svårt att i materialet urskilja några huvudtyper med i flera avseenden sammanfallande egenskaper. Bara bebyggelseformen, enbostadshus eller flerbostadshus, är en sådan klart särskiljande variabel. Möjligen kan man avgränsa ett antal områden i det lägsta täthetsintervallet, enbart enbostadshusområden som avviker från genomsnittet i flera avseenden. Vi har sett att de ofta är allmännyttigt byggda, att de hyrs ut, att de innehåller mindre lägenheter, att ärendestorlekarna är relativt små osv. Men i övrigt finns det nästan lika många typer som det finns områden. Bara om vi tar en eller ett par variabler i sänder kan vi dela materialet i entydiga grupper. Det går alltså inte som vi möjligen föreställde oss att plocka ut något eller ett par representativa områden ur varje täthetsgrupp utom kanske för den lägsta.

plan 1

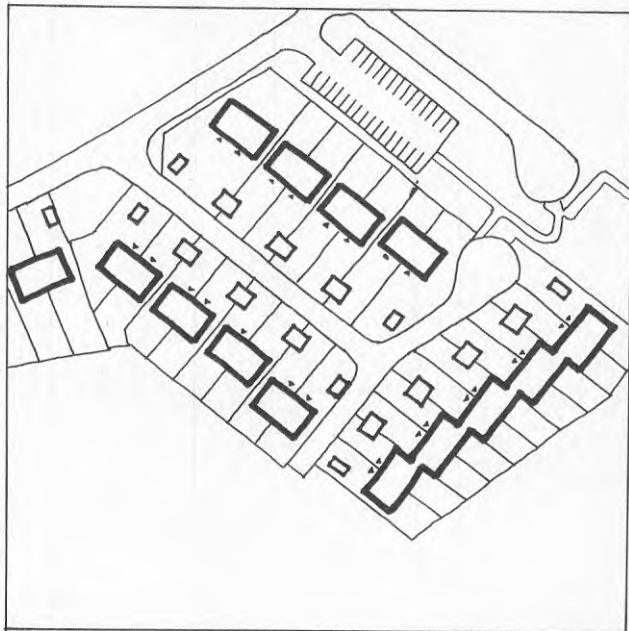
I det lägsta täthetsintervallet finns ovanligt många små områden med blandade lägenhetsstorlekar för uthyrning, ofta vid befintliga gatunät. Skala 1:2000.



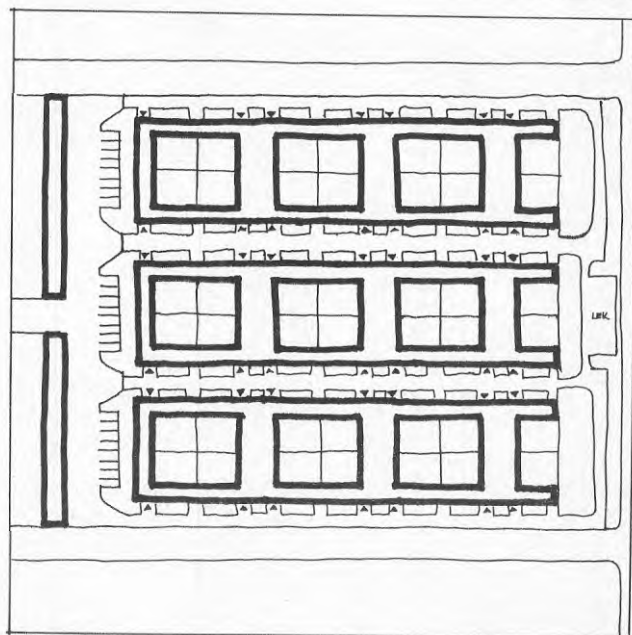
De variabler vi hittills studerat beskriver inte hur bebyggelsen disponerats på den tillgängliga markarealen. Hustyp, hushöjd, täthet mm har inget tydligt samband med olika principer för husgruppering, trafikföring osv, om man undantar de påfallande skillnaderna mellan enbostadshus- och flerbostadshusområden. Den diskussion om bebyggelsens utformning som vi gör på följande sidor tar därför upp en aspekt i taget utan nämnvärd koppling till de tidigare studerade variablerna. För vissa aspekter på grupperingen är det emellertid befogat att studera enbostadshus- respektive flerbostadshusområden var för sig.

Grad av kollektivitet

I enbostadshusområdena är det särskilt intressant att studera graden av kollektivitet hos bebyggelsen. Dessa områden uppvisar stora skillnader i hur marken mellan husen fördelats på privata tomter och gemensamma uterum. Om vi undantar de mindre enbostadshusområdena där det överhuvudtaget inte är befogat att tala om grupperingsprinciper kan vi urskilja - även om det finns många gränsfall - fyra klasser.



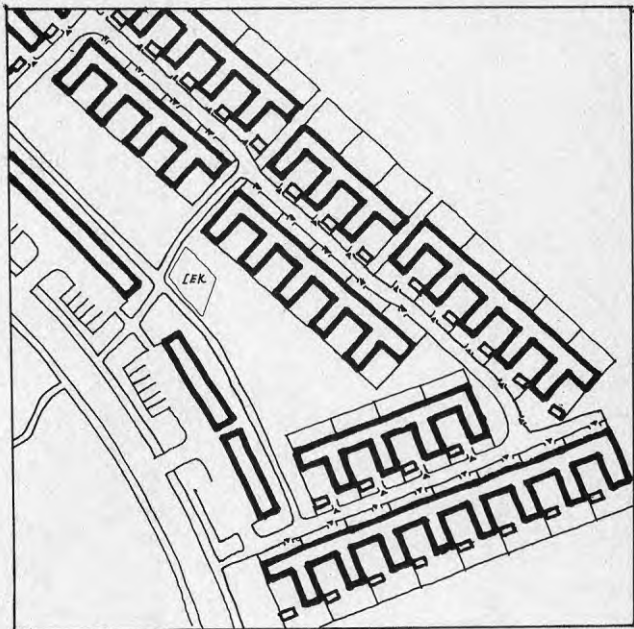
plan 2
 Det finns enstaka områden som enbart består av adderade privata tomter och hus.
 Skala 1:2000.



plan 3
 I ett extremt fall kan det se ut så här. Skala 1:2000.

plan 4

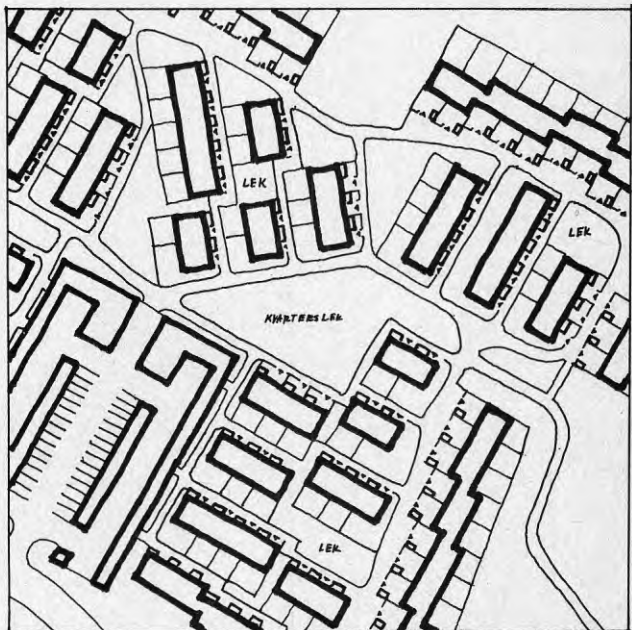
Ofta finns bara glest placerade småbarnslekplatser som komplement till de privata tomterna. Skala 1:2000.



Den första kännetecknas av en mekanisk addering av privata tomter och hus som är bebyggelsens väsentliga element. Ofta har trafikseparering inte genomförts och gemensamma utrymmen förekommer enbart som överblivna svårbyggbara ytor. Ungefär en åttondedel av enbostadshusområdena hör hit.

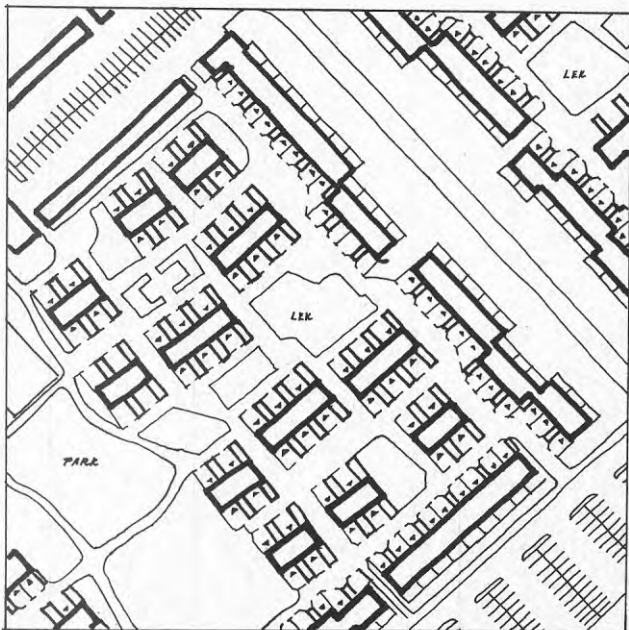
plan 5

I ungefär en fjärdedel av områdena har utrymme mer medvetet sparats ut för småbarns- och kvarterslekplatser. Skala 1:2000.



I en dryg fjärdedel finns småbarnslekplatser nöd- torftigt inplacerade liksom i efterhand. Kontak- ten med gångstråk och bostadsentréerna är till- fälllig. Den privata bostaden är alltså helt do- minerande.

I ungefär lika många områden har utrymme mer med- vetet sparats ut för småbarns- och kvarterslek- platser. Men entrévägarna löper fortfarande smala mellan de privata bostädernas trädgårdar.



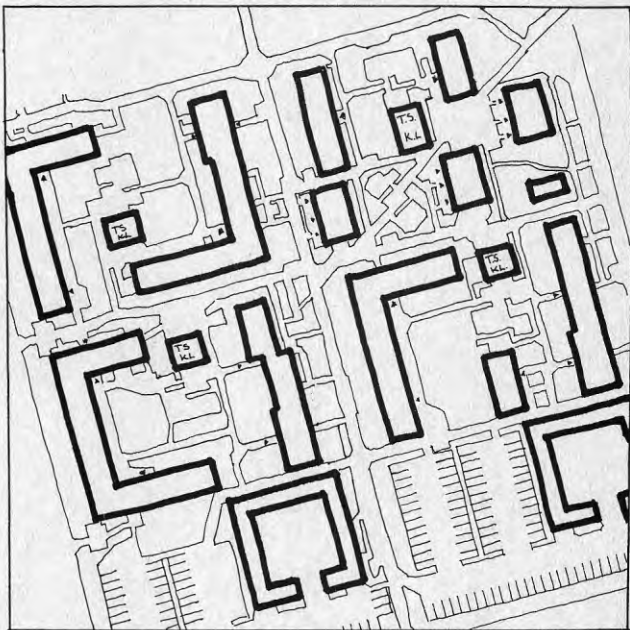
plan 6

Bara en tredjedel av område- na präglas verkligen av sina gemensamma lek- och vistelse- ytor direkt utanför bostaden. Skala 1:2000.

Ungefär en tredjedel av områdena prägas av sina gemensamma utrymmen. Bostäderna - alla eller de flesta av dem - vetter direkt mot en entrégård eller bred gångväg som samtidigt är utformad för lek och utevistelse, figur d. Eller också har de gemensamma uterum på trädgårdssidan. Mellanfor- merna är många, men hela kategorin präglas av att gruppen - den fysiska bostadsgruppen och till- hörande sociala kollektiv - har varit ett väsent- ligt element vid bebyggelseutformningen.

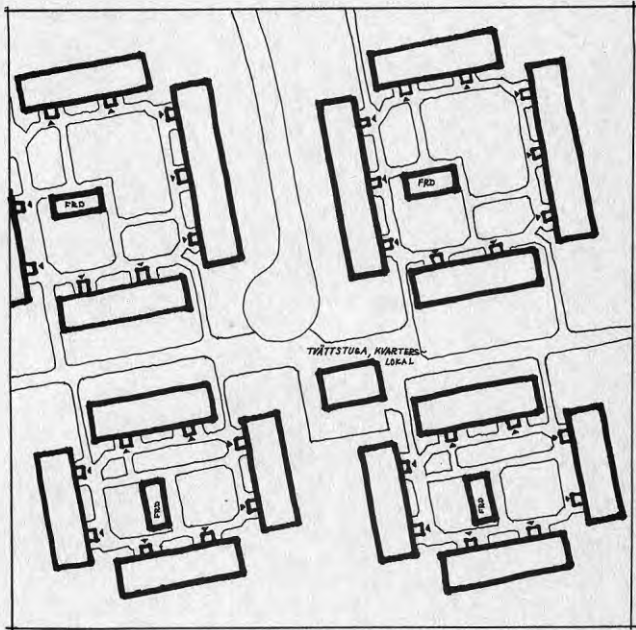
Bostadskomplementens läge

I enbostadshusområdena ligger kvarterslokaler och tvättstugor, om de överhuvudtaget finns i fristående paviljonger, tillsammans eller var för sig. Det är en vanlig lösning även i flerbostadshusområdena, men i dessa händer det också att bostadskomplementen förlagts till souterrängvåningar i själva bostadshusen. I ganska få fall har



plan 7

Varje gård kan ha sin tvättstuga och sin kvarterslokal...
Skala 1:2000.



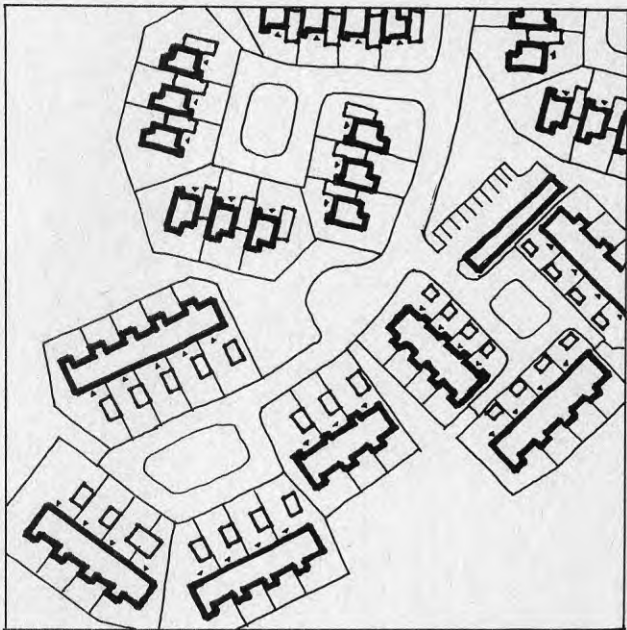
plan 8

...men lika ofta motsvaras
betjäningssområdena inte av
fysiska bebyggelsegrupper.
Skala 1:2000.

kvarterslokalerna och tvättstugorna entydiga betjäningssgrupper som sammanfaller med den fysiska grupperingen av hus kring gårdar e.d. För det mesta betjänar också kvarterslokalen ett större antal lägenheter än tvättstugan. I allmänhet har dessa lokaler lagts intill huvudgångstråk varvid deras knytning till mindre grupper av bostäder tonats ner. Dessa olika principer för bostadskomplementens förläggning vore värda att studera i sina konsekvenser för utnyttjandet och kontaktnätet inom området.

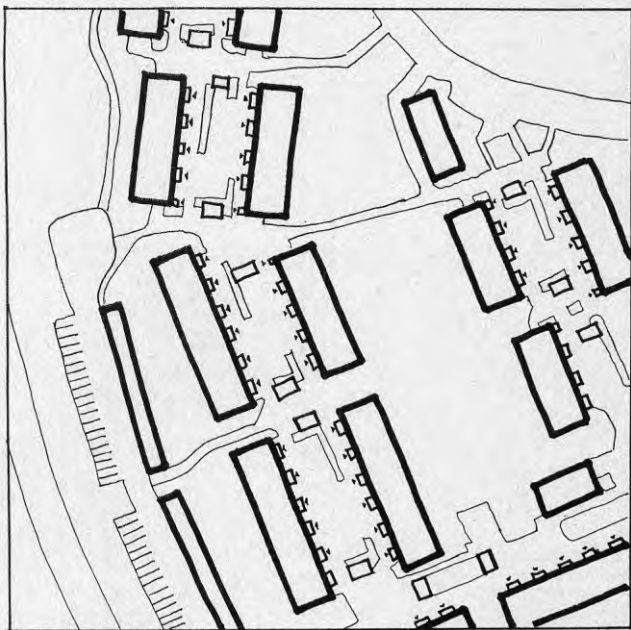
Trafikföring

Ungefär 7 % av enbostadshusområdena har biluppställning i anslutning till varje bostad. Dessa områden är till stor del små förtätningsobjekt vid befintliga gatunät, en vanlig områdestyp i den lägsta men också i den högsta täthetsgruppen. Men lika ofta är det fråga om nya vägdragningar i stora nybyggda områden.



plan 9

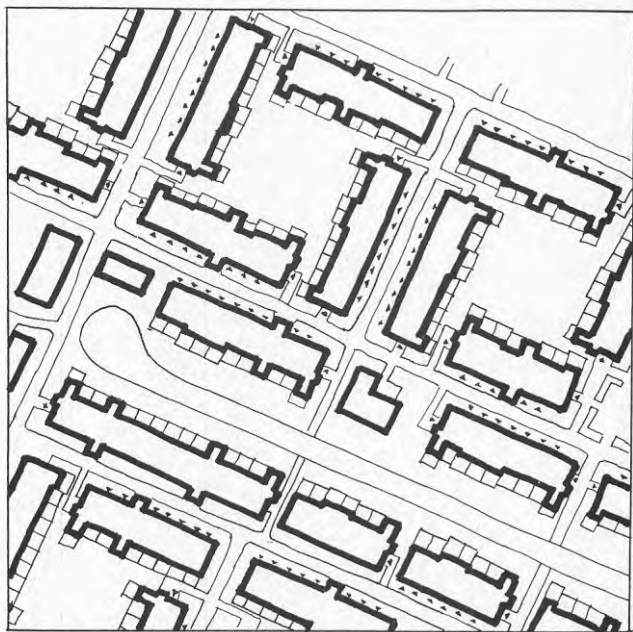
Även i stora nyexploateringsområden händer det att bilvägen dras fram till varje bostad. Skala 1:2000.



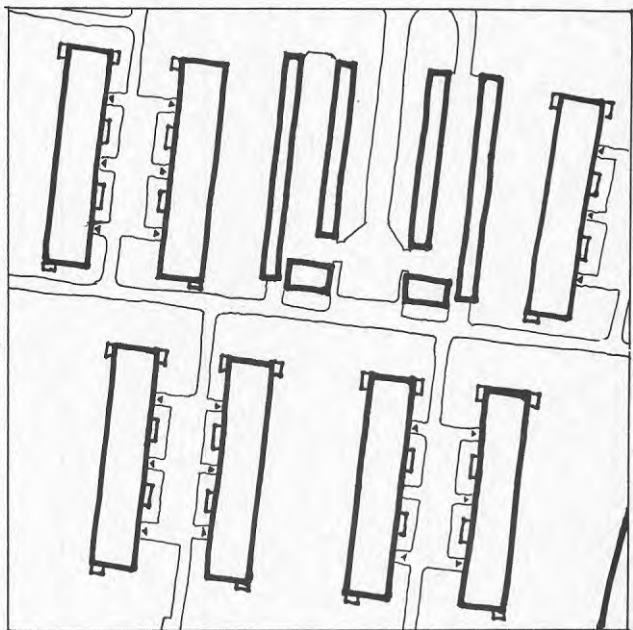
plan 10

I smala områden är det naturligt att angöring och parkering sker intill bebyggelsen. Skala 1:2000.

I de trafikseparerade områdena - det gäller både en- och flerbostadshus - kan man urskilja tre principiella lösningar. I mindre områden ligger oftast parkering och angöring utanför bebyggelsen in- till en lokal genomfartsväg. Denna lösning är vanlig också i större områden där djupmättet från bilvägen inte är för stort. I något djupare om-



plan 11
Ibland dras angöringsgator in
i bebyggelsen medan parkering
hålls utanför. Skala 1:2000.

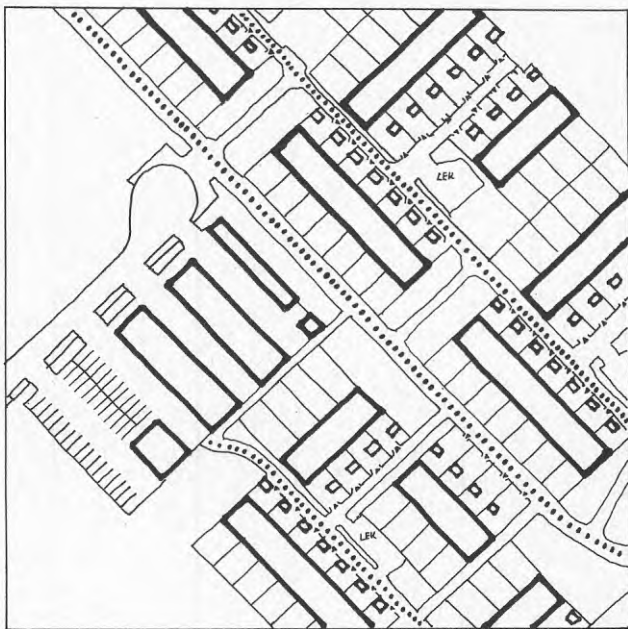


plan 12
Om området är djupt drar ofta
både parkering och angöring
in i bebyggelsen.
Skala 1:2000.

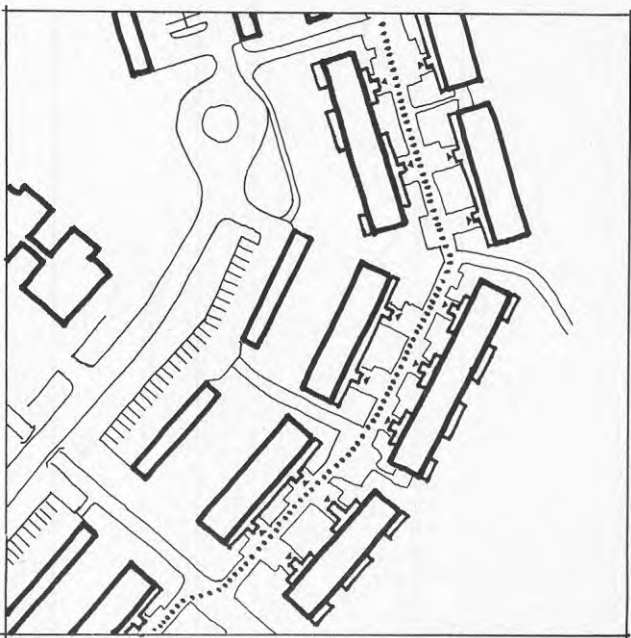
råden där avståndet till angöringen blir för långt med ovannämnda lösning dras särskilda angöringsgator in i bebyggelsen. Framför allt när områdets djup är mycket stort förs både parke-ring och angöring på stickgator in i bebyggelsen. Dessa tre principer är oberoende av om områdena är bebyggda med enbostadshus eller flerbostadshus.

Husgruppering

I både enbostadshus- och flerbostadshusområden av någorlunda storlek kan vi urskilja två ungefär lika vanliga huvudprinciper för hur bostäderna lagts i förhållande till gångvägarna. Den första innebär att husen med sina entréer lagts längs och oftast på båda sidor om gångstråk av genom-

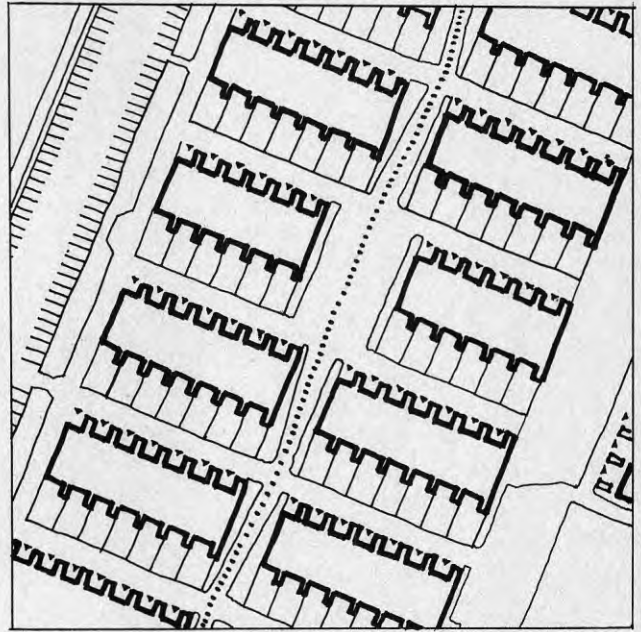


plan 13
Entréerna kan till största delen vetta mot vägar av genomgångskaraktär. Skala 1:2000.

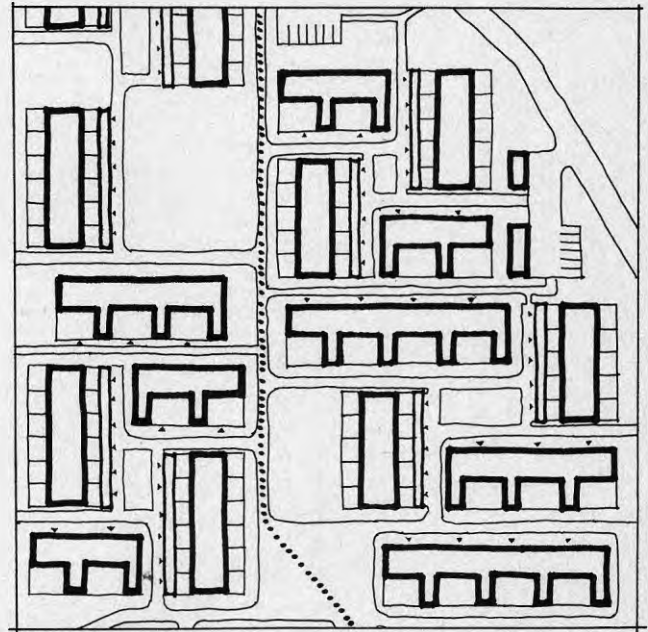


plan 14
Ibland ligger alla hus samlade kring ett eller ett par huvudgångstråk. Skala 1:2000.

gångskaraktär. Ibland ligger alla hus samlade kring ett huvudgångstråk som löper genom hela området. Ibland ligger en del av husen längs alternativa kontinuerliga bistråk. Till denna kategori hör också den strikta rutnätsplanen med likvärdig belastning på gångvägarna. Gångstråken kan vara



plan 15
Entréerna kan också ligga mot särskilda entrévägar som korsas av huvudgångstråket...
Skala 1:2000.



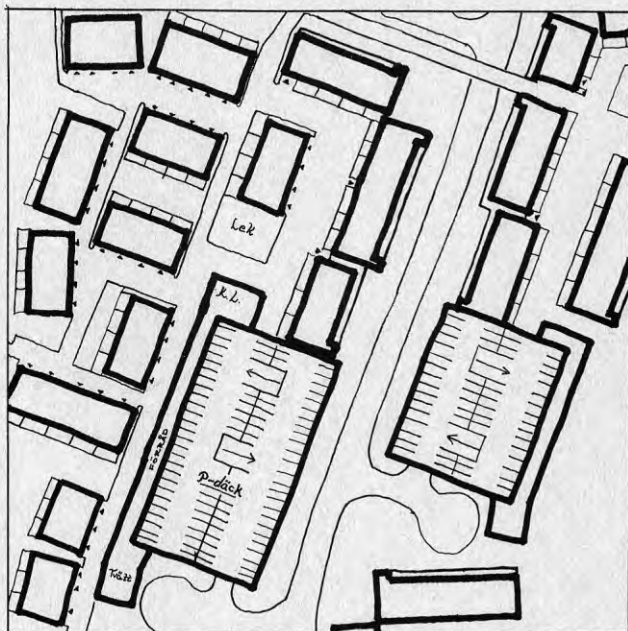
plan 16
...eller mot sidoordnade entrégårdar av mindre offentlig karaktär. Skala 1:2000.

mer eller mindre likformiga gaturum eller gå över seriekopplade torg eller entrégårdar.

Den andra principen innebär att bostäderna ligger vid kortare särskilda entrégator som korsas av huvudgångstråk eller vid entrégårdar likaså sidordnade huvudgångstråket och därför av mindre offentlig karaktär. Det är framför allt i denna kategori av områden vi finner entydiga och identiska underlagsgrupper för gemensamma bostadskomplement. Man kan anta att de principiellt olika lösningarna får skilda konsekvenser för det sociala liv som kan uppstå i områdena men kunskaper härom saknas ännu.

Blandade bebyggelseformer

Av de 196 områdena innehåller bara 7 stycken både enbostads- och flerbostadshus. Dessa är av mycket olika karaktär. Lamellhus, loftgångshus eller staplade radhus i 2-2 1/2 plan har kombinerats med radhus i 1, 1 1/2 eller 2 plan. Områdena är olika stora och har olika grupperings- och trafikprinciper. Ibland ligger enbostadshusen och



plan 17

Ytterst få områden innehåller både enbostadshus och flerbostadshus. Ibland ligger de tydligt var för sig men ibland som här intimt blandade. Skala 1:2000.

flerbostadshusen relativt åtskilda i olika kvarter eller på vardera sidan av ett huvudgångstråk. Men lika ofta ligger de intimt blandade. Ibland upplåts såväl enbostadshusen som flerbostadshusen med hyres- eller bostadsrätt. I något fall har hyresrätt och bostadsrätt kombinerats. I ett par upplåts enbostadshusen med äganderätt och flerbostadshusen med bostadsrätt eller hyresrätt.

Lågt och tätt?

Vår studie av bebyggelsens utformning visar att låga och täta områden verkligen kan se ut på många olika sätt. Låg och tät bebyggelse har ju blivit ett begrepp men vi har alltså sett att det är fråga om många olika sätt att bygga. Vad vi inte fått svar på är hur den låga och täta bebyggelsen förhåller sig till högre och glesare bebyggelseformer med avseende på de variabler vi studerat. Antagligen skiljer den inte ut sig på något entydigt sätt från resten av bebyggelsen. Vi frågar oss också genast om det ser annorlunda ut i de områden som fick beslut om bostadslån åren efter, 1975 och 1976. Om statistiken var fullständigare och korrektare skulle enkla översikter liknande den vi gjort kunna göras kontinuerligt som underlag för fortsatt planering.

Metodbeskrivning

Population

Populationen utgörs av de ärenden som enligt Statistiska Centralbyråns låneobjektstatistik för flerfamiljshus resp gruppbyggda småhus erhöll preliminärt beslut om statligt bostadslån år 1974 och som har följande egenskaper:

- 1) ärenden i vilka den mest förekommande hustypen är radhus eller loftgångshus och lamellhus om mindre än tre våningsplan i genomsnitt (hustyperna definieras på sid).
- 2) ärenden om minst fem lägenheter
- 3) ärenden innehållande vanliga bostadslägenheter utan inriktning på särskilda brukarkategorier (t.ex. pensionärer).

Undersökningselement är:

- ett ärende då det är 1) det enda ärendet från 1974 i en bostadsgrupp eller 2) ett av flera ärenden från 1974 i en bostadsgrupp men där ärendena inte kan betraktas som en sammanhängande enhet utan ligger skilda från varandra
- mer än ett ärende då det finns fler ärenden från 1974 som bildar en sammanhängande enhet och som inte kan särskiljas från varandra.

Studien är en totalundersökning av den ovan definierade populationen.

Identifiering

Två steg krävdes för att identifiera populationen:

- 1) Ur Statistiska Centralbyråns bostadslånestatistik togs de ärenden ut som innehöll övervägande radhus och övervägande flerfamiljshus om mindre än tre våningsplan i genomsnitt. I denna statistik anges för varje ärende län och diarienummer.
- 2) Utifrån dessa angivelser begärdes från länsbostadsnämnderna uppgifter om fastighetsbeteckning och projektör (i andra hand byggherre eller entreprenör).

Detta identifieringsarbete innebar svårigheter av flera slag. Fem ärenden föll bort på grund av att länsbostadsnämnderna inte kunde identifiera fastigheten utifrån diarienumret eller att lånehandlingarna inte fanns tillgängliga. I ett fyrtiotal fall saknade länsbostadsnämnderna helt uppgifter om projektör, eller också fanns enbart firmans namn utan uppgift om hemort. Ett tiotal projektörer kunde inte lokaliseras. Istället fick vi vända oss till kommunerna. Även nästa steg, att ta reda på projektörens exakta postadress och telefonnummer, var ett tidsödande arbete.

Datinsamling

Datinsamlingen gjordes dels från Statistiska Centralbyråns låneobjektstatistik, dels från projektörer (alternativt byggherrar, entreprenörer, kommuner).

- Från SCB:s statistik inhämtades uppgifter om bostadsvåningsyta, dominerande hustyp, lägenhetsfördelning, genomsnittlig hushöjd, upplåtelseform, antal lägenheter, länskategori, byggherrekategori samt produktionskostnader/pantvärde.

- Till projektörerna sändes ett presentationsbrev och ett frågeformulär per ärende. Projektörerna ombads uppge markareal, antal lägenheter per hus av olika hushöjd, avstånd till kommun- och kommun-delscentra, antal tvättstugor och kvarterslokaler, parkeringstyp och uppvärmningssätt. Vi begärde också situationsplaner och bad projektörerna att på planen ange bostadskomplementens placering (Formuläret omfattade även variabler som inte redovisats här.)

Datainsamlingen präglades av avsevärda svårigheter att överhuvudtaget få in svar och av att få fullständiga svar. Formulären sändes ut till projektörerna i mitten av september. Först i början av februari avslutades datainsamlingen, trots att bortfallet då fortfarande var relativt stort (se nedan under Reducering och bortfall).

I mindre än hälften av fallen fick vi svar utan påstötning. För resten var det mestadels nödvändigt att göra flera upprepade påminnelser. Det var dessutom vanligt att formulären var ofullständigt ifyllda, att situationsplaner saknades eller hade otydbara skalor och symboler, och att tomtgränser och bostadskomplement inte markerats. Ofta hade de tillfrågade inte tillgång till alla uppgifter vi begärde. Många var också ovilliga att i efterhand ge den information som saknades, och vi tvingades att komplettera på andra håll, huvudsakligen hos byggnadsnämnderna, men även hos förvaltningsbolag, fastighetsskötare...

Ett annat problem som upptäcktes under datainsamlingen var att de tillfrågade inte alltid kunde urskilja bostadslåneärenden utan arbetade med andra typer av enheter. Ofta grep flera ärenden in i varandra eller också överensstämde låneärendet inte med vad som verkligen projekterats. Svårigheten att från projektörerna få material som överensstämde med utgångsmaterialet fick konsekvenser för bl.a. hur tätheten definierades och mättes (se nedan under Definitioner).

Reducering och bortfall

Under materialinsamlingen framkom det att sammanlagt 51 ärenden inte tillhörde populationen. 9 innehöll huvudsakligen friliggande hus. I 7 var den genomsnittliga hushöjden högre än 3 våningar. 2 ärenden gällde kategorianläggningar. Dessutom slopades 30 ärenden som omfattade endast en huskropp. Med reservation för att det i bortfallet döljer sig ärenden som inte hör till populationen, kan vi med utgångspunkt från reduceringen under identifierings- och insamlingsskedena säga att populationen uppgår till 286 ärenden (före sammanslagning av vissa ärenden, jf definitionen av undersökningselementet sid).

Bortfallet under datainsamlingen visade sig gälla 59 ärenden. Orsakerna var följande: I 2 fall hade firman upphört, i 2 fall kände man inte till ären-

det och uppgifterna kunde inte fås på annat håll. 3 firmor vägrade att medverka. För 37 ärenden lovade man medverka men hade trots upp till 6 påstötningar inte svarat efter 4 månader. 15 ärenden måste slopas därför att det var omöjligt att beräkna tätheten. Om till detta bortfall läggs det som uppstod under identifieringen (5 ärenden), uppgår det totala bortfallet till 64 av 286 (före sammanslagning), dvs 22 %. Det totala antalet slutgiltiga undersökningselement (efter sammanslagning) var 196.

Bortfallet är med andra ord ganska högt. Någon ingående bortfallsundersökning har inte gjorts, men det kan sägas att bortfallet fördelar sig ganska jämnt på länsgrupper och bebyggelseformer.

Bearbetning

Identifierings- och i synnerhet insamlingsarbetet blev mycket mer tids- och arbetskrävande än vad som förutsetts vid planeringen av projektet. Därför räckte inte de anslagna medlen till för att fullfölja den ursprungliga planen att göra en ingående statistisk analys av sambanden mellan de studerade variablerna.

Som framgår av redovisningen av resultaten har bearbetningen bestått i att se hur materialet fördelar sig på de studerade variablerna när man tar hänsyn till täthet och bebyggelseform. Materialet har emellertid förts upp på kodblanketter och är i stort sett klart för vidare databehandling.

Definitioner

Låg och tät bostadsbebyggelse

Den låga, täta bebyggelsen har vi definierat som småhusområden med sammanbyggda lägenheter i ett eller flera plan samt flerfamiljshusområden med mindre än tre våningar i genomsnitt. De hustyper som ingår i den låga, täta bebyggelsen är följande:

- radhus: lägenheter med markentré, sammanbyggda två och två (parhus) eller fler till en byggnadsvolym
- staplade radhus: flerfamiljshus där varje lägenhet har egen entré direkt från marken (lamellhus i SCB:s statistik)
- loftgångshus: flerfamiljshus där två eller flera lägenheter i övre plan har gemensam friliggande trappa
- lamellhus: flerfamiljshus med invändig trappa för minst två lägenheter per plan.

Täthet

Med täthet menas här nettoexploateringsstal: bostadsvåningsytan dividerad med bostadsgruppens markareal. Markarealen beräknas enligt de riktlinjer som planverket angivit i förslaget till Bostadens Grannskap år 1972, sid 36: "Bostadsgruppens markareal omfattar en grupp av bostadshus och marktytor mellan och i anslutning till bostadshu-

sen, avsedda för närlokaler, sitt- och umgängesplatser, småbarnslekplatser och närparkeringsplatser samt ytor mellan de funktionsbestämda ytorna, t.ex. planteringar och skyddszoner mellan bostadshus och parkeringsplatser. I övrigt inräknas i området hälften av angränsande väg, plats, park eller vatten, dock till en bredd av högst tio meter."

Denna definition tillämpas med vissa preciseringar: Angöringsgata som enbart betjänar bostadsgruppen inräknas i markarealen i den mån den ligger i bostadsgruppen eller inom 10 m från bostadshus eller annan till bostadsgruppen knuten byggnad. Matargata eller annan trafikled ingår till ingen del i markarealen. Inte heller inräknas till någon del angöringsgata, annan markyta eller byggnad som inte hör till bostadsgruppen. Mot angränsande bostadsgrupp eller annan grupp av byggnader inräknas halva avståndet mellan husen i respektive grupp, dock högst till en bredd av tio meter. Där något hus ligger indraget inräknas för enkelhetens skull yta av större bredd.

Det bör observeras att tätheten i vissa fall har beräknats på en större bostadsgrupp än det eller de ärenden som ingår i vårt material, dvs där det även ingår ärenden från andra år än 1974, nämligen i de fall där det varit möjligt att särskilja uppgifter för vårt material från andra delar av den bostadsgrupp som de förra är en del av, där ärenden från 1974 och från andra år griper in i varandra och inte kan särskiljas från varandra.

Länskategorier

Definitionerna har hämtats från Statistiska Meddelanden, Bo 1976:7.1 (Statistiska Centralbyrån):

"STORSTADSOMRÅDEN

Stor-Stockholm Ingående kommuner: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands-Väsby, Vallentuna, Vaxholm och Värmdö.

Stor-Göteborg Ingående kommuner: Ale, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungsälv, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

Stor-Malmö Ingående kommuner: Bara, Burlöv, Genarp, Kävlinge, Lomma, Lund, Löddeköpinge, Malmö, Stafanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

LÄNSREGIONER

Länsregion I: Jämtlands, Västernorrlands, Västerbottens och Norrbottens län.

Länsregion II: Stockholms (exkl kommuner inom Stor-Stockholm), Uppsala, Södermanlands, Östergötlands län samt Hallands, Göteborgs och Bohus län

och Älvsborgs län (exkl kommuner inom Stor-Göteborg), Skaraborgs, Värmlands, Örebro, Västmanlands, Kopparbergs och Gävleborgs län.

Länsregion III: Jönköpings, Kronobergs, Kalmar, Gotlands, Blekinge, Kristianstads och Malmöhus län (exkl kommuner inom Stor-Malmö)."

Sammanfattning

LÅG OCH TÄT BEBYGGELSE

- Del 1 Kvalitetskriterier
Karin Lidmar, Kjell Andersson, Olle Rex
- Del 2 4 områden
Karin Lidmar, Kjell Andersson, Olle Rex
- Del 3 1974 års bostadslåneärenden
Karin Lidmar, Mona Mårtensson, Björn Åström

Sammanfattning

Bostadsproduktionen har - så länge vi överhuvud taget talat om bostadsproduktion - varit inriktad på dels flerfamiljshus, dels småhus. Kring vardera hustypen har en praxis utvecklats som gör att de nu representerar två mycket skilda sätt att bo. Båda boendeformerna dras med uppenbara brister. Kritiken och avsättningssvårigheterna drabbade flerfamiljshusen först. Till följd därav inriktades produktionen allt mer på småhus, men kritiken har börjat komma och när den uppdämda efterfrågan tillgodosetts kan man stå inför samma avsättningssvårigheter.

Ansatser har därför gjorts att finna nya låga och täta bebyggelseformer som förenar småhusens och flerfamiljshusens fördelar och undviker deras brister. En föreställning växer fram och en småskalig bostadsmiljö som bl a ska präglas av "valfrihet", "integration", "variation", "brukarmedverkan" m m. Dessa begrepp används i bostadsdebatten från snart sagt alla parter. Men de används ofta på ett mycket allmänt sätt utan att konkreta innebörder preciseras och har ibland alltför lättvindigt utgjort programkrav i nybyggda områden. För att låga och täta bostadsområden verkligen ska bli bra behövs bl a en noggrann kartläggning av vilka kvaliteter som är önskvärda och möjliga att åstadkomma. Risken för nya felsatsningar i stor skala måste undanröjas. Vi hoppas att vårt forskningsarbete ska bidra till detta och till att kunskapen om kvalitetsfrågorna fördjupas och sprids bland beslutsfattare och allmänhet.

Rapporten består av tre delar vilka motsvarar skilda arbetsavsnitt. Tyngdpunkten ligger på mycket detaljerade analyser av fyra nybyggda områden med låg och tät bebyggelse. D v s de är byggda med flerfamiljshus med mindre än tre våningar och småhus med sammanbyggda lägenheter. Studierna redovisas i rapportens del 2, 4 områden. Del 1, Kvalitetskriterier, innehåller den modell vi använt för analysarbetet. Att ta fram detaljerade kriterier har vi sett som en nödvändig förutsättning för en seriös diskussion om områdena. Valet av områden har gjorts från de senaste årens produktion. För år 1974 har vi samlat in alla låga och täta områden som erhöll preliminärt beslut om bostadslån, c:a 200 st. I rapportens del 3, 1974 års bostadslåneärenden, redovisar vi en översiktlig statistisk bearbetning av vissa egenskaper hos bebyggelsetypen. Denna del hänför sig till ett särskilt projekt och utgör en mer fristående del av rapporten.

I merparten av bostadsforskningen har man inriktat sig på vissa komponenter av miljön eller begränsade aspekter av den. För många utrymmesslag har vi också fått kunskap och entydiga riktlinjer av olika status. De gäller framför allt ändamålsenligheten. Men i fråga om egenskaper av t ex social, psykologisk, ekologisk och ekonomisk art är kunskapen högst fragmentarisk.

Into desto mindre måste vi redan nu uppmärksamma dessa i byggandet relativt försummade egenskaper. I avvaktan på vidare forskningsresultat måste vi om än hypotetiskt och provisoriskt formulera någon slags modell för en jämförande och t o m värderande diskussion. Vi anser att man vid varje tidpunkt måste sammanfatta den kunskap och erfarenhet som faktiskt finns och samtidigt ringa in områden där nya forskningsinsatser behövs. Den provisoriska formuleringen av allsidiga kriterier för god bostadsmiljö kan vara ett sätt att lokalisera forskningsbehov. Kriterierna kan rentav användas som hypoteser för empirisk forskning inom begränsade områden.

I del 1 av rapporten har vi alltså formulerat detaljerade kriterier under åtta rubriker som hjälper oss att fokusera väsentliga delar av den helhet bostadsmiljön utgör för de boende. Modellen gör inte anspråk på att vara ett allmängiltigt beskrivnings- eller värderingssystem. För oss har den möjliggjort den mångsidiga kvalitetsanalys som arbetet syftat till. De rubriker eller fokuseringar vi valt är:

Bostaden	Miljöupplevelse
Bostadsgruppen	Ekologi
- bostadskomplement	Grannkontakter
- friytor	Brukarmedverkan
- trafikutrymmen	Bostäder för vem?
Grannskapet	

Varje kapitel inleder vi med att definiera vad vi anser med den aspekt som rubriken avser och varför den är viktig. Mot bakgrund av praxis och trender i det pågående bostadsbyggandet har vi försökt ställa samman viktig kunskap som vi hämtat från studier av forsknings- och utvecklingsarbeten inom ämnesområdet, men också erfarenheter från egna iakttagelser. Efter detta orienterande avsnitt inom varje kapitel gör vi en kortfattad beskrivning av vad samhället gjort i den fråga rubriken avser. Vi ger en kort historik, refererar aktuella bostadspolitiska uttalanden och redogör för de normer som eventuellt finns. Sist i varje kapitel formulerar vi våra analyskriterier och redovisar i förekommande fall deras ursprung i olika normsamlingar, forskningsarbeten m m. Kriterierna sammanfattas i särskilda tabblåer, som "lathundar" för områdesstudierna. Ibland, där precisa önskvärda kvalitetsnivåer kunnat anges, har kriterierna formen av påståenden. I övrigt har de uttryckts som frågor till stöd för en jämförande beskrivning.

Alla våra områden innehåller både små, mellanstora och stora lägenheter. I övrigt har vi velat att områdena tillsammans ska belysa olikartade egenskaper hos den låga och täta bebyggelsen. De skiljer sig åt ifråga om hustyper och hushöjder, regionalt läge och servicetillgång, husgruppering och trafikföring samt byggherrekategorier och upplåtelseformer. Vi har inte eftersträvat att vårt lilla urval skulle spegla den verkliga fördelningen av dessa egenskaper i hela det låga och täta bostadsbyggandet. Men i del 2 av rapporten relaterar vi de fyra områdena till och ser i vilken mån de är representativa för hur man byggde lågt och tätt för något år sedan.

I analysen av varje område - de ägnas var sitt kapitel - återkommer som underrubriker de ovannämnda fokuseringarna, kompletterade med en kort områdespresentation och ett sammanfattande avsnitt om helheten. I det sista kapitlet i del 2 av rapporten har vi försökt dra fram väsentliga iakttagelser som man bör kunna ta lärdom av i den fortsatta produktionen.

Vi konstaterar bl a att områdena avspeglar ett antal speciella ambitioner, som delvis varierar mellan områdena och delvis sammanfaller. I Nya Bruket och Grímsta by är ambitionerna relativt allsidiga, de berör de flesta av de aspekter vi studerat, även om många brister finns. I Skintebodalen och särskilt Akalla Trädgårdsstaden är omsorgen ensidigare inriktad. Båda dessa områden är funktionellt mycket smala. De är renodlade bostadsområden som inte kompliceras av andra verksamheter eller av andra människor än dem som bor där. Även de rena bostadskomplementen är där nödtorftigt lösta. Men de båda områdena har också vissa alldeles särskilda kvaliteter. Tillsammans ger områdena oss en tankeställare om hur nödvändigt det är att se till helheten, att inte planera utifrån en för tunn om än riktig idé.

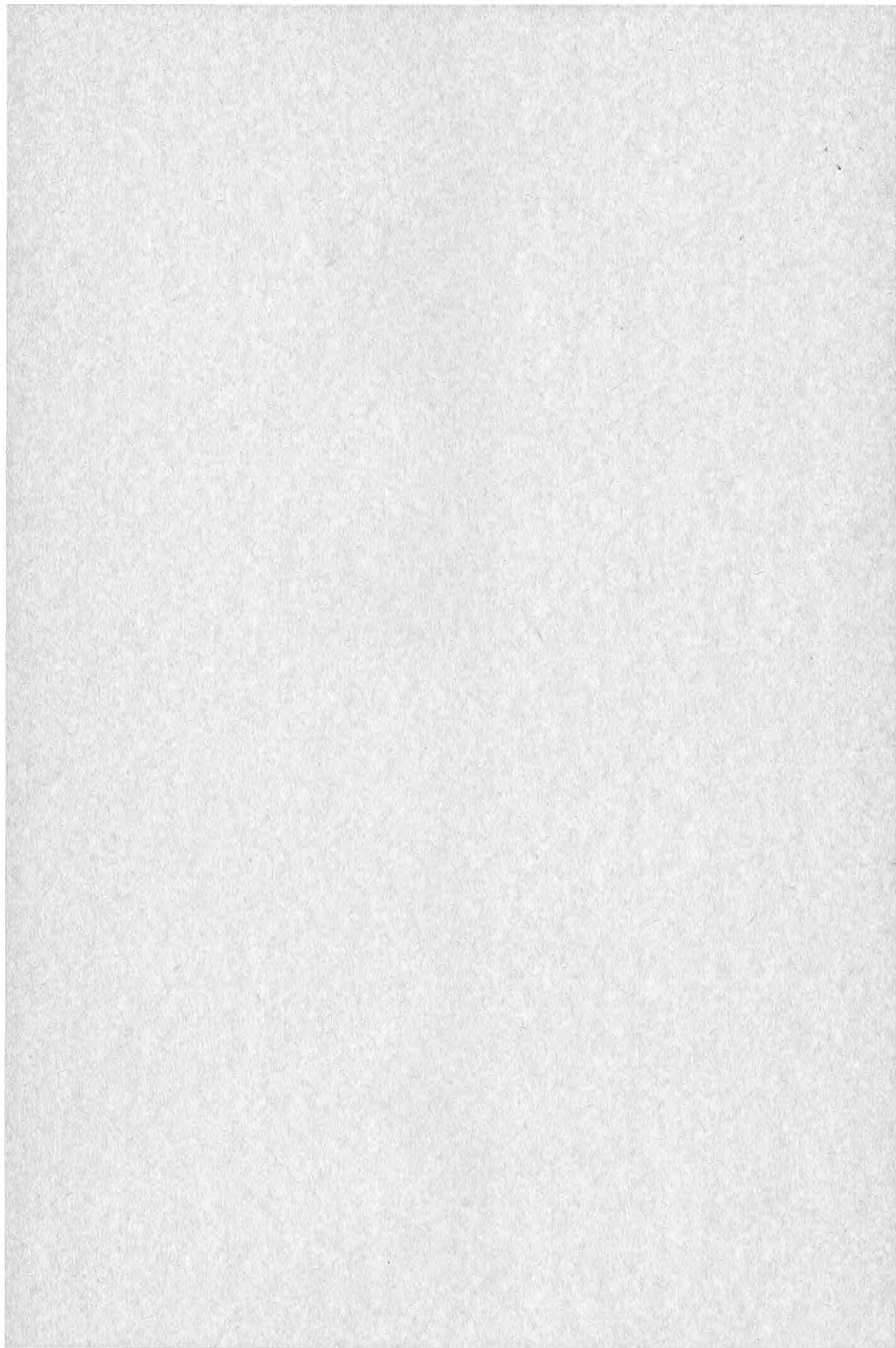
I del 3 av rapporten förs alltså en översiktligare diskussion av nästan 200 områden med utgångspunkt från statistiska bearbetningar. De egenskaper, variabler, vi behandlar är sådana som med måttlig arbetsinsats kunnat inventeras från bostadsstatistiken, situationsplaner och genom brev och telefonkontakter med länsbostadsnämnder, kommuner, byggföretag och projektörer. På en del av variablerna kan, i och för sig, kvalitetsaspekter läggas men på de flesta inte. Vi har också valt en deskriptiv snarare än värderande redogörelse av olika egenskaper och samband mellan egenskaper. En fullständig sambandsanalys har inte gjorts. I stället har vi ganska anspråkslöst försökt beskriva företeelser som vi funnit särskilt intressanta för den låga och täta bebyggelsen. Inventeringen av områdena och kodifieringen är emellertid så långt förda att de utgör färdigt material för databehandling som inte rymts inom detta projekt.

De variabler vi studerat är:

täthet
 hustyper
 hushöjder
 lägenhetsfördelning
 upplåtelseformer
 ärendestorlek
 länskategori
 närhet till centra
 bostadskomplement
 parkering
 uppvärmning
 byggherrekategori
 produktionskostnad / pantvärde

Allt eftersom variablerna förs in i framställningen behandlas också deras samband med tidigare variabler. I texter och diagram redogör vi alltså för dessa egenskapers förekomst och samtidiga förekomst i de bortåt 200 områdena. Vi har inte - så som vi kanske trodde - kunnat gruppera materialet i olika områdestyper med i ett flertal avseenden sammanfallande egenskaper.

Vidare har vi utifrån situationsplanerna fört vissa resonemang om grad av kollektivitet, bostadskomplementens lokalisering, trafikföring, entrévägar samt blandning av hustyper. I undersökningen har vi besvärats av ofullständigheter och felaktigheter i arkiverade lånehandlingar och av ett ofta mycket bristfälligt ritningsmaterial. Om man kunde komma till rätta med dessa brister skulle den här typen av översikter över hela eller delar av produktionen kunna göras kontinuerligt och utgöra en viktig bakgrund för debatt och beslut om bostadsbyggandet.



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 760405-5
från Statens råd för byggnadsforskning till
Inst. för arkitektur/samhällsbyggnad, KTH**

R1:1978

ISBN 91-540-2799-3

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

**Art. nr: 6600701
Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

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

Cirkapris: 23 kr exkl. moms.