

**Handläggare**  
Anton Tornkvist  
Tfn 08-508 272 11Till  
Stadsbyggnadsnämnden**Stadens markanvändning för olika typer av bebyggelse.  
Svar på skrivelse från Jan Valeskog (S)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på skrivelsen.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörCarolina Fintling Rue  
Enhetschef**Sammanfattning**

Jan Valeskog (S) m.fl. har i en skrivelse efterfrågat data om hur stadens markanvändning ser ut i relation till olika bebyggelsetyper och markanvändningar. Stadsbyggnadskontoret besvarar i detta ärende de ställda frågorna - utifrån tillgängliga data - samt redogör för den metod som använts.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden besluta att skrivelsen besvarats med kontorets tjänsteutlåtande.

## Bakgrund

I en skrivelse som lämnades in av Jan Valeskog (S) m.fl. på stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 24 oktober 2019 efterfrågas en redogörelse av olika bebyggelseotypers markanvändning i staden.

I skrivelsen anges att det är av intresse bland annat för att få en tydlig bild av hur stadens mark används, vilket avtryck olika typer av bebyggelse har i staden samt att en sådan bild kan användas som beslutsunderlag vid beslut om kompletteringsbebyggelse, och ställningstaganden som syftar till att bygga bort barriärer.

Frågorna specificerades till hur och i vilka andelar marken i vår stad används för olika typer av bebyggelse, såsom flerbostadshus, småhus och kontor, samt fakta om befolkningens fördelning, markyta per person och upplåtelseform.

## Stadens markanvändning

Stadsbyggnadskontoret redogör nedan för antalet invånare och arbetsplatser utifrån olika typer av bebyggelse, samt för täthet och fördelning av upplåtelseformer.

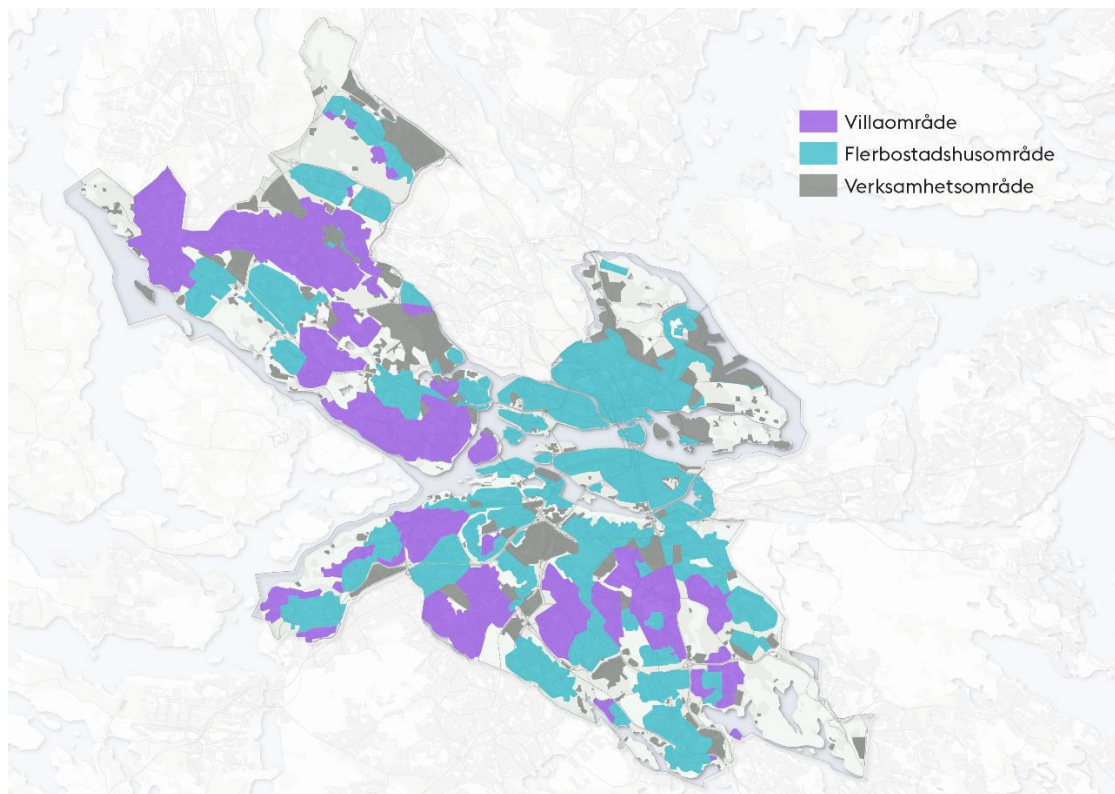
Den metod som använts är inte någon etablerad eller standardiserad metod, utan är konstruerad för att söka besvara de frågor som ställs i skrivelsen. Kontoret har använt tillgängliga data och underlag. Under våren 2020 har också kontorets databashantering och verktyg, relaterade till GIS, utvecklats på ett sätt som ska underlätta framtagande och visualisering av underlag utifrån tillgängliga data. Till sist redogörs kort för vilken metod som använts samt kända felkällor.

### Bebyggelse typer med antal invånare och arbetsplatser

Stadens bebyggda mark har delats upp i villa-, flerbostads- och verksamhetsområden. Flerfamiljshus upptar den största andelen av stadens bebyggda markområde, 45 procent, och har flest invånare, 80 procent. Därefter kommer villaområden som upptar 32 procent av stadens mark och huserar 17 procent av stadens invånare.

Verksamhetsområdena upptar 23 procent av stadens bebyggda markområde. Andelen arbetsplatser skiljer sig markant mellan bebyggelse typerna. I verksamhetsområden finns cirka en tredjedel, 31 procent, av alla arbetsplatser i staden. Flest arbetsplatser återfinns inom flerbostadshusområden, 65 procent, och minst andel återfinns i småhusområden, 3 procent.

Kartan och tabellen nedan illustrerar hur stor andel av stadens bebyggda mark, stadens invånarantal och stadens arbetsplatser som upptas av respektive bebyggelsetyp och hur de fördelas över staden.



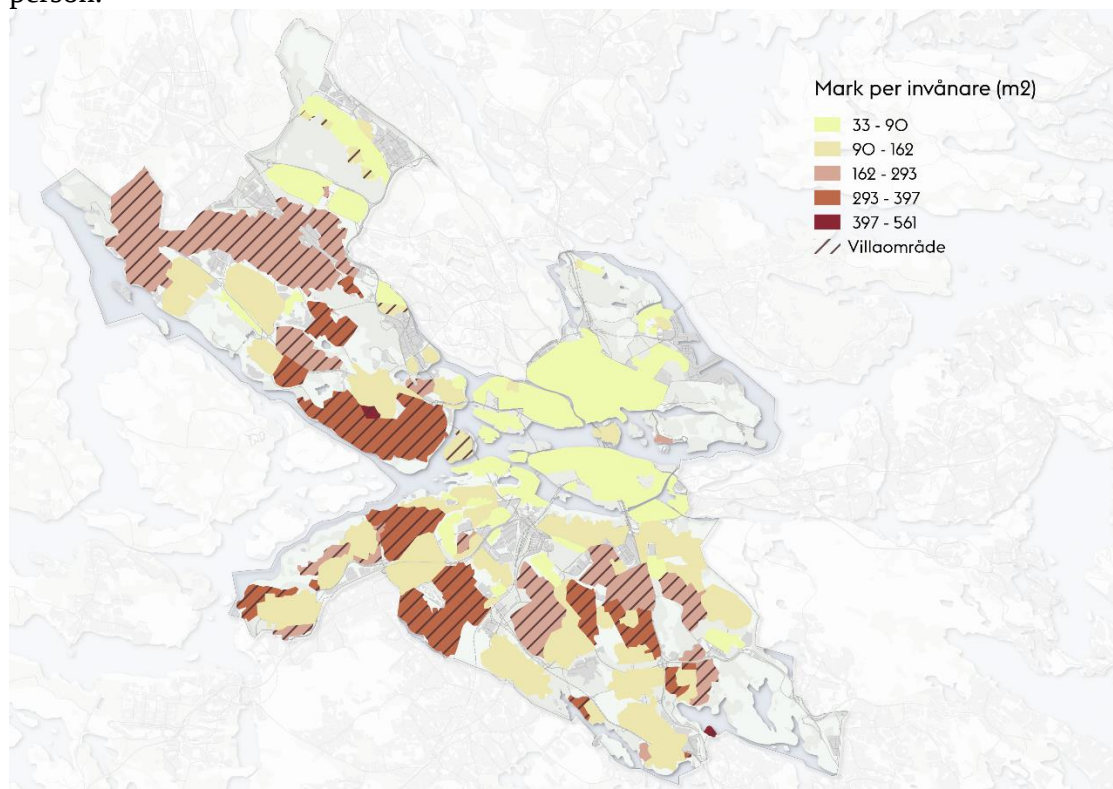
Bebyggelsetyp	Andel av stadens bebyggda mark	Andel av stadens invånare	Andel av stadens arbetsplatser
Villaområden	32 %	17 %	3 %
Flerbostadshusområden	45 %	79 %	65 %
Verksamhetsområden	23 %	4 %	31 %

### Täthet - yta per invånare och andra sätt att visa täthet

Inom villaområden finns det i genomsnitt cirka 280 kvm markyta per person och i flerbostadshusområden finns det cirka 80 kvm markyta per person. Observera att det är ett genomsnitt och att det även inom bebyggelsetyperna är ett stort spann av kvadratmeter per boende. Exempelvis varierar markytan per boende inom villaområden mellan cirka 160 - 560 kvm. Observera även att markytan innefattar total yta inklusive bebyggelse, vägar, gårdar, allmänna ytor etc.

Ett annat sätt att visa tätheten är hur många boende det finns per hektar i de olika bebyggelsetyperna. I genomsnitt finns det cirka tre och en halv gånger fler boende per hektar i flerfamiljshusområdena än i villaområden.

Kartan och tabellen nedan illustrerar olika täthetsmått. Kartan visar kvadratmeter mark i genomsnitt per invånare uppdelat i bebyggelsetyper och i en graderad färgskala där en mörkare, rödare färg betyder större markyta per person.

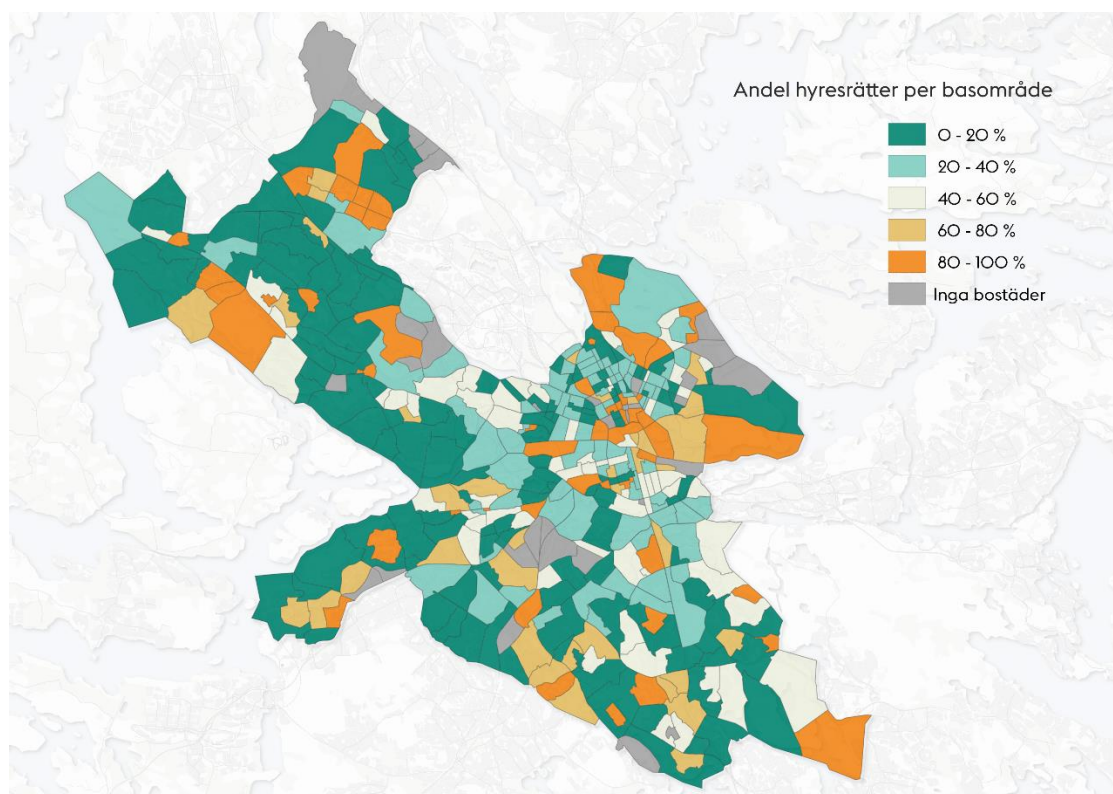


Bebyggelsetyp	Mark per invånare (m²)	Invånare per hektar
Villaområden	282	36
Flerbostadshusområden	82	122
Verksamhetsområden	849	12

### Upplåtelseformer

Av Stockholms totala bostadsbestånd är cirka 60 procent ägda boenden och cirka 40 procent hyresrätter. Nästan en tredjedel av stadens invånare bor i områden som domineras av ägda boenden (över 80 procent ägda) medan knappt tio procent bor i områden som domineras av hyresrätter (över 80 procent hyresrätter).

Kartan nedan illustrerar hur hyresrätter är fördelade i staden. Orangea färger innebär en majoritet hyresrätter.



### Metod och data

Analysen undersöker olika bebyggelseypers ytmässiga utbredning samt befolkningsantal. De bebyggelseypers som används är villaområden, flerbostadshusområden och verksamhetsområden.

Bebyggelseyperna grundar sig i byggnadsordningens bebyggelsekaraktärer som är definierade utifrån tidsenliga, arkitektoniska särdrag. Det är inte bara själva byggnaderna som utgör en bebyggelsekaraktär, utan hela områdets fysiska struktur. Den ytmässiga beräkningen i denna analys innefattar alltså hela den byggda miljön, inklusive bebyggelse, vägar, innergårdar, trädgårdar, allmänna ytor etc.

I begreppet villaområden ingår bebyggelsekaraktärerna villastad, trädgårdsstad, småstugeområden och gruppbyggda småhus. I begreppet flerbostadshusområden ingår bland annat stenstaden, småhusområden och storskaliga skivhusområden. Begreppet verksamhetsområden är en sammanslagning av områden vars huvudsakliga användning är en annan än bostadsändamål, exempelvis industriområden, universitetsområden och Bromma flygplats. Det

förekommer dock en mindre mängd bostäder även i verksamhetsområdena, på grund av den grova avgränsningen.

Antal invånare består av invånarnas folkbokföringsadress. En felmarginal finns i det antal invånare som bor på annan adress än sin folkbokföringsadress. Antal invånare är aggregerat från adressnivå till områdesnivå.

Analysen beskriver även fördelningen av hyresrätter och i förlängningen upplåtelseformer i staden. Informationen redovisas på basområdesnivå, vilken är den lägsta nivå kontoret har kunnat erhålla data på. På grund av basområdenas grova avgränsning och aggregering, som inte tar hänsyn till markanvändningen eller bebyggelsen inom området, är det inte möjligt att på ett rättvisande sätt redovisa markanspråk och täthetsmått utifrån upplåtelseform.

Lista över grunddata:

- Byggnadsordningens bebyggelsekaraktärer (SBK 2019)
- Befolkning på adressnivå (TEFAT 2018)
- Anställda på adressnivå (Sweco/SCB 2018)
- Upplåtelseform per basområde (SCB 2019)

### **Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Stadsbyggnadskontoret förslår stadsbyggnadsnämnden besluta att anse skrivelsen besvarad med kontorets tjänsteutlåtande.

SLUT

Bilaga: Skrivelsen