



PLANERA FÖR FÖRTÄTNING GENOM PÅBYGGNAD
"Karlsson på taket", saga eller verklighet?

Examensarbete av Anna Ahnström
Blekinge Tekniska Högskola
Programmet Fysisk Planering
Sektionen för teknokultur, humaniora
och samhällsbyggnad

FÖRORD

Detta examensarbetet omfattar 20 poäng och är det avslutande momentet på magisterprogrammet för Fysisk Planering (180 poäng) vid Blekinge Tekniska Högskola. Arbetet är utfört mellan september 2003 och mars 2004 på Stadsarkitektkontoret i Solna.

Handledare: Louise Nyström
Biträdande handledare: Gösta Blücher
Examinator: Anita Larsson

Foton i rapporten som jag inte tagit själv är hämtade från tryckta källor och internet. Fotografens namn har angetts under bilden

TACK TILL

Min handledare Louise Nyström som varit jättegullig och hjälpsam under arbetets gång.

Opponenten Lina Malm, för bra kommentarer och konstruktiv kritik.

Hela Solna stadsarkitektkontor. Speciellt tack till Ann-Christine Källeskog och Jessica Andersson som har varit ett trevligt sällskap och hjälpt mig med material under arbetets gång.

Johan Lins du har varit en stor hjälp i mitt arbete, diskussionen med dig gav mycket.

Pappa och Pia, korrekturläsning jättebra!

Mina räddare i nöden Monika Mundt-Petersen och Gustav Rådström, tack för lånet av dator och kamera.

Min pojkvän Anders, du är den underbaraste!

Anna Ahnström
Stockholm, mars 2004

SAMMANFATTNING

Det har hittills inte varit så vanligt att bygga ovanpå befintlig bebyggelse i Sverige. Snart kan det dock komma att bli mer vanligt, i arbetet för att åstadkomma hållbar stadsutveckling och i takt med att byggbar mark allt mer blir en bristvara i våra städer och tätorter. Dessutom kan det bli lättare att ta tak i anspråk för bebyggelse genom att den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning trädde i kraft 1 januari 2004. Det är viktigt att börja planera, redan på översiktsplanenivå, för förtätning genom påbyggnad. Det behövs för att förbereda sig för framtidens byggande och för att skapa en dialog med fasighetsägare och hyresgäster om framtidens bostäder, som snart kanske byggs på deras tak.

Vid planering för förtätning genom påbyggnad måste många aspekter beaktas och det måste ses ur flera olika perspektiv. För kommuner som t ex i sin översiktliga planering vill undersöka var det är lämpligt att förtäta genom påbyggnad är det viktigt att all bebyggelse undersöks för att åstadkomma god stadsplanering. Det är i kommunens intresse att planera långsiktigt med ett helhetsperspektiv. Det kan med andra ord innebära en omfattande undersökning av ett mycket stort byggnadsbestånd, som både kan vara svår och tidskrävande. I denna rapport formuleras en metod, för hur man systematiskt kan gå till väga för att identifiera lämpliga byggnader för förtätning genom påbyggnad.

Metoden, som formuleras utifrån en checklista med de aspekter som bör beaktas i en sådan här undersökning, kan appliceras på större områden såväl som på enskilda byggnader. Metoden är ett verktyg för att identifiera vilka områden som är lämpliga att förtäta med bostäder, vilka byggnader som har förutsättningar för att bebyggas med bostäder i dessa områden samt hur lämpliga dessa byggnader är att bebygga med bostäder.

I rapporten testas metoden i Solna Stad. Solna

Stad, som är en av landets till ytan minsta kommuner, är i behov av kraftig förtätning för att kunna tillgodose behovet av bostäder. Eftersom mark har blivit allt mer en bristvara i kommunen är Solna Stad intresserad av att undersöka möjligheterna att förtäta genom att bygga på tak. Resultatet av studien visar att en hel del bostäder skulle kunna skapas i Solna Stad genom att bygga på tak. I de områden som undersöktes, områden som kan anses vara i behov av förtätning och arbetsplatsområden, finns 79 byggnader som skulle kunna vara lämpliga att bebygga med bostäder, vilket motsvarar ca 400 lägenheter minimum. För att tillgodose behovet av bostäder i Solna, ca 600 lägenheter per år fram till 2015, krävs dock fler lösningar än att bygga på tak.

Test av metoden i Solna bidrog till viktiga slutsatser om hur metoden fungerar och hur resultatet av den kan användas. Metoden kan utgöra ett stöd för att strukturera arbetet vid en inventering av lämpliga byggander för påbyggnad med bostäder, så att alla aspekter beaktas, så att inga glöms bort. Framförallt underlättas arbetet genom att metoden ger ett verktyg för att bedöma ett läges lämplighet och hur lämpliga olika lägen är i jämförelse med varandra. Eftersom det ibland kan vara svårt att motivera sina subjektiva bedömningar kan metoden hjälpa till att sätta ord på vad intuitionen säger, för att stärka argument eller ge underlag för kritik. Genom att redovisa undersökningen med metoden erhålls ett transparent material ur vilket det går att utläsa vilka ställningstaganden som gjorts i de olika stegen. Tid och ekonomiska resurser är det som avgör hur omfattande undersökningar som kan göras och hur ett resultat bör användas i olika fall. I mindre områden och enskilda lägen finns det ofta möjlighet att göra mer omfattande undersökningar än på en kommunövergripande nivå. Resultatet av en undersökning med metoden på kommunövergripande nivå används därför lämpligen mer som en första inventering, medan resultaten av undersökningar i mindre områden och enskilda fall ofta kan behandlas mer som ett tillförlitligt beslutsunderlag.

Metoden som är en del i diskussionen om framtidens byggande kan ge underlag för såväl fakta som diskussion. Hur medborgarna ställer sig till påbyggnader på sina hus, om några vill bygga bostäder på tak och hur vi bygger potentiella kärnhus i framtiden kommer att utvisa om "Karlsson på takets" bostad kommer att bli verklighet eller om den kommer att förbli en saga.

INNEHÅLL

INLEDNING	10
BAKGRUND	10
SYFTE	10
ARBETSMETOD	10
FRÅGESTÄLLNINGAR	10
FÖRSÖKSSTUDIEOMRÅDE	11
AVGRÄNSNING	11
ÖVERSIKT	11
DEL 1. BEHOV AV PLANERING FÖR FÖRTÄTNING	15
FÖRTÄTNING FÖR HÅLLBAR UTVECKLING	15
Hushållning med mark och energi	
Social kontakt och trygghet	
Områdets vitalitet samt lokal service, handel och fritidsaktiviteter	
RIMLIG FÖRTÄTNING FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING	17
FÖRTÄTA GENOM ATT BYGGA PÅ TAK- ETT AKTUELLT ALTERNATIV TILL FÖRTÄTNING PÅ MARK	18
Fördelar med att bygga på tak	
Nackdelar med att bygga på tak	
Exempel- bygga på tak	
Ny lag ökade möjligheter för förtätning genom påbyggnad	
SLUTSATS	25
REFERENSER OCH NOTER	26
DEL 2. PLANERA FÖR FÖRTÄTNING GENOM PÅBYGGNAD	31
JURIDISKA OCH TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	31
Beakta byggnaders kulturhistoriska värde	
Beakta utformning på befintlig byggnad	
Beakta storlek på befintlig byggnad	
GOD STADSPLANERING	32
Skapa miljöer som människor vill bo i	
Helhetsperspektiv	
Beakta påverkan på stadsbilden	

KRAV PÅ BOSTAD OCH NÄRMILJÖ FÖR ATT SÄKERSTÄLLA BOENDEKVALITETER	34
God hälsa i boendemiljön	
God tillgänglighet i bostaden och dess närmiljö	
Trygghet i bostaden och närmiljön	
Goda kommunikationer	
Närhet till service	
Närhet till platser för utevistelse	
CHECKLISTA- VAR FÖRTÄTA GENOM PÅBYGGNAD	43
Utifrån juridiska och tekniska förutsättningar	
Utifrån perspektivet "god satsplanering"	
Utifrån krav på bostad och närmiljö för att säkerställa boendekvaliteter	
REFERENSER OCH NOTER	45
DEL 3. METOD FÖR PLANERING FÖR FÖRTÄTNING MED BOSTÄDER GENOM PÅBYGGNAD	49
METODENS STEG	50
Steg 1. Identifiering av områdets behov av förtätning för att gynna god stadsplanering	
Steg 2. Identifiering av lämpliga byggnader med hänsyn till storlek och kulturhistoriskt värde	
Steg 3. Identifiering av lämpliga byggnader med hänsyn till utformning	
Steg4. Kvantifiering av byggnaders lämplighet med hänsyn till hur boendekvaliteter kan säkerställas	
Steg 5. Bedömning av påverkan på stadsbilden	
Steg6. Resultat och prioritet av utbyggnad	
VISSA STEG ÄR MER VÄSENTLIGA ÄN ANDRA BEROENDE PÅ UNDERSÖKNINGENS OMFATTNING	55
Kommunövergripande undersökning	
Undersökning av ett mindre område	
Undersökning av enstak byggnader	
DEL 4. KOMMUNÖVERGRIPANDE STUDIE AV LÄMPLIGA BYGGNADER ATT BEBYGGA MED BOSTÄDER I SOLNA	59
KORT OM SOLNA	59
Geografiskt läge och framväxt	
Bebyggelse	
Kommunikationer	
Grönstruktur	
Befolkning	
Sysselsättning	
KOMMUNÖVERGRIPANDE STUDIE I SOLNA	61

RESULTAT AV STEG 1 I SOLNA	63
RESULTAT AV STEG 2-5 I OMRÅDEN MED FÖRTÄTNINGSPRIORITET I Bergshamra Huvudsta	67
RESULTAT AV STEG 2-5 I OMRÅDEN MED FÖRTÄTNINGSPRIORITET II Arbetsplatsområden i Råsunda/Frösunda Vreten/Solna Businesspark Arbetsplatsområden i Hagalund/Huvudsta Karolinska sjukhuset	79
SUMMERING OCH UTBYGGNADSPRIORITET, STEG 6 Utbyggnadsprioritet 1 Utbyggnadsprioritet 2 Utbyggnadsprioritet 3 Sammanställning	101
FÖRFATTARENS KOMMENTARER OM METODEN OCH STUDIEN I SOLNA	110
REFERENSER	111
DEL 5. SLUTDISKUSSION	115
<hr/>	
BEDÖMNING MED METODEN KONTRA EN INTUITIV BEDÖMNING	115
HUR RESULTATET BÖR ANVÄNDAS	115
ÄR "KARSSON PÅ TAKET" SAGA ELLER VERKLIGHET?	115
REFERENSER	118
KÄLLOR	119
<hr/>	

Inledning

” Vid en alldeles vanlig gata i Stockholm i ett alldeles vanligt hus bor en alldeles vanlig pappa, och en alldeles vanlig mamma och tre alldeles vanliga barn, Bosse, Bettan och Lillebror. ”Jag är inte alls nån vanlig Lillebror”, säger Lillebror. Men där ljuger han. Han är visst vanlig. Det finns så många pojkar som är sju år och har blå ögon och trubbnäsa och otvättade öron och byxor som jämt är sönder på knäna, så nog är Lillebror alldeles vanlig, den saken är säker. Bosse är femton år och gillar fotboll och klarar sig dåligt i skolan, så han är alldeles vanlig han också, och Bettan är fjorton och har håret kammat i hästsvans precis som andra alldeles vanliga flickor.

Det finns bara en i hela huset som är ovanlig, och det är Karlsson på taket. Han bor uppe på taket, Karlsson, och redan det är ju ganska ovanligt. Det kan väl vara olika på andra håll i världen, men i Stockholm händer det nästa aldrig att någon bor i ett särskilt litet hus uppe på taket. Men det gör i alla fall Karlsson. ”

(Ur Astrid Lindgrens sagobok "Allt om Karlsson på taket")

INLEDNING

BAKGRUND

I Stockholm city finns flera aktuella projekt med bostadshus på tak. I media har dessa lyfts fram som en nymodighet i stadsbyggandet, trots att påbyggnader egentligen inte är någon nyhet. Extra våningar har tidigare byggts på befintliga hus men det har varit ovanligt att bygga nya hus ovanpå befintliga byggnader. Snart kan det dock komma att bli mer vanligt, i arbetet för att åstadkomma hållbar stadsutveckling och i takt med att byggbar mark allt mer blir en bristvara i våra städer och tätorter.

För kommuner som t ex i sin översiktliga planering vill undersöka var det är lämpligt att förtäta genom påbyggnad är det viktigt att all bebyggelse undersöks och att ett flertal aspekter beaktas för att åstadkomma god stadsplanering. Det är i kommunens intresse att planera långsiktigt med ett helhetsperspektiv. Det kan med andra ord innebära en omfattande undersökning av ett mycket stort byggnadsbestånd, som både kan vara svår och tidskrävande. Frågan är hur man bör gå tillväga i en sådan undersökning där lämpliga byggnader att bebygga med bostäder ovanpå ska identifieras? Hur ska olika byggnader viktas mot varandra?

SYFTE

Syftet med rapporten är att ta fram en systematisk metod för att identifiera lämpliga byggnader för förtätning med bostäder genom påbyggnad, sett både ur nuvarande och kommande boendes perspektiv. Avsikten är att metoden ska kunna behandla ett flertal viktiga planeringsaspekter så att en hållbar stadsutveckling gynnas.

Syftet är även att testa metoden i Solna Stad samt att diskutera de slutsatser som kan dras av studien liksom hur resultatet av den bör användas.

ARBETSMETOD

Arbetet, som består av fem delar, bygger på litteraturstudier. I del fyra, där metoden som formuleras i arbetet appliceras i Solna Stad, bygger bedömningarna på egna inventeringar samt kommunala planer, så som fördjupningar av översiktsplanen, kulturminnesvårdsprogram, grönsplan och detaljplaner.

FRÅGESTÄLLNINGAR

Frågor som belyses i rapporten:

- Varför förtäta?
- Vad är rimlig förtätning?
- Varför är förtätning genom påbyggnad ett aktuellt alternativ till att förtäta på marken?
- Vilka nackdelar finns med att förtäta genom påbyggnad?
- Vilka genomförda och planerade exempel på påbyggnader med bostäder finns idag?
- Vad innebär den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning och varför har den tagits fram?
- Vilka typer av byggnader är lämpliga med hänsyn till kulturhistoriskt värde, utformning och storlek?

- Var bör förtätning ske för att gynna god stadsplanering?
- Vilka krav och kvaliteter måste tillgodoses och säkerställas i en boendemiljö?
- Vilka konflikter kan uppstå och vilka kvaliteter kan skapas vid förtätning genom påbyggnad?
- Varför bör metoden användas istället för att göra en intuitiv bedömning?
- Hur ska/kan resultatet av en undersökning med metoden användas?
- I hur stor utsträckning kommer bostäder som byggs på tak att kunna bli verklighet?

PILOTSTUDIE

I rapporten appliceras metoden i Solna Stad, som är en grannkommun till Stockholm Stad.

Solna Stad är en av landets, till ytan minsta kommuner och är en av många kommuner som är i 9 000 bostäder. Detta motsvarar ca 1/3 av antalet bostäder i Solna idag, ca 30 000. Med stor efterfrågan på bostäder och brist på byggbar mark efterfrågas alternativa möjligheter. Detta tillsammans med att den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning trätt i kraft i januari 2004 gör att Solna Stad är intresserad av att undersöka möjligheterna till att bygga ovanpå befintliga byggnader.

AVGRÄNSNING

För att kunna uppfylla syftet med att testa metoden som formuleras i rapporten, inom det aktuella området, med hänsyn till tillgänglig tid undersöks endast ett urval av områden i Solna

och vissa generella antaganden måste göras i vissa fall.

Alla legala aspekter samt frågor om marknadsvärdering, ekonomi och politik behandlas inte i rapporten.

ÖVERSIKT

Del 1 är en inledande del till arbetet som ska ge en bild av varför det är viktigt att planera för förtätning genom påbyggnad. Här förs ett resonemang om varför förtätning bör ske, vad som är rimlig förtätning och varför förtätning genom påbyggnad är ett bra och aktuellt alternativ till förtätning på mark. Eftersom den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning kan komma att bli ett viktigt verktyg för att kunna genomföra byggandet av påbyggnader presenteras lagens innebörd kortfattat liksom varför den har tagits fram.

Del 2 är en bakgrundsdel till den metod som formuleras i del 3. Här diskuteras juridiska och tekniska förutsättningar samt krav och kvaliteter i en boendemiljö som är aktuella att beakta vid planering för förtätning genom påbyggnad. Dessutom diskuteras helhetsperspektiv i stadsplanering och konflikter som kan uppstå vid förtätning genom påbyggnad.

Del 3 formuleras den metod, med vilken man på ett systematiskt sätt kan identifiera lämpliga byggander att bebygga med bostäder. Fakta och ställningstaganden i metoden baseras på det som redovisas i del 2. Dessutom förs en diskussion kring hur metoden kan användas, vilka steg i metoden som är väsentliga att använda i olika fall beroende på hur stora områden och hur många byggander som ska undersökas.

Del 4 testas metoden i Solna Stad. Dessutom redovisas de slutsatser som kan dras av studien.

I del 5 förs en slutdiskussion. Slutdiskussionen handlar dels om fördelarna med att använda metoden framför att göra en intuitiv bedömning dels om hur resultatet av ett genomförande av metoden bör användas. Avslutningsvis förs en diskussion kring frågan i rapporten titel "om Karlsson på takets bostad kan komma att bli verklighet eller om den kommer att förbli en saga?".