

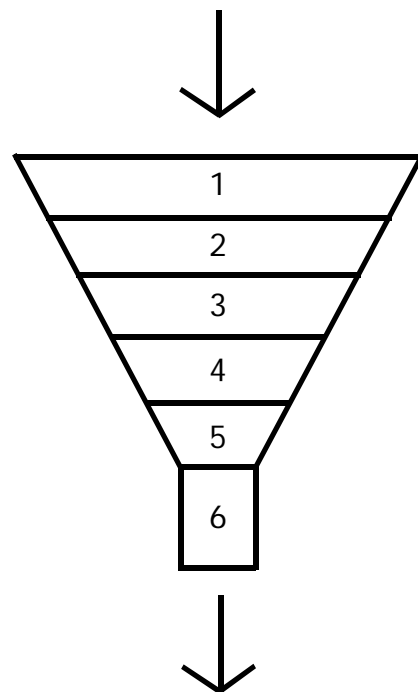
Del 3.

METOD FÖR PLANERING FÖR FÖRTÄTNING MED
BOSTÄDER GENOM PÅBYGGNAD

METOD FÖR PLANERING FÖR FÖRTÄTNING MED BOSTÄDER GENOM PÅBYGGNAD

Nedan presenteras en metod för att identifiera lämpliga byggnader och lägen att förtäta genom påbyggnad. Metoden, som består av sex steg, beaktar ett flertal aspekter för hållbar stadsutveckling och utgår från den checklista som formulerades i del 2.

Metoden kan appliceras på större områden såväl som på enstaka 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.



Modellen kan liknas med en tratt med olika filter; där byggnader som bedöms som olämpliga fastnar i trattens filter (metodens steg).

METODENS STEG

Steg 1. Identifiering av områdens behov av förtätning för att gynna god stadsplanering

I steg 1 görs först en bedömning och prioritering av vilken typ av områden som är lämpliga att förtäta med bostäder. Bedömningen och prio-

riteringen grundas på vilket behov de olika områdena har av förtätning, för att skapa bättre och trevligare miljöer, men också på vad som är strategiskt lämpligt för området ur ett samhällsperspektiv. Därefter görs ett val av vilka typer av områden som ska studeras vidare i nästa steg utifrån hur många bostäder ska skapas.

Bedömningsgrunder för förtätningsprioritet

Förtätningsprioritet	Områdestyp	Kommentar
I	Områden som är i behov av förtätning	Områden som är i behov av förtätning, för att skapa möjligheter för ökad vitalitet, sociala kontakter och ökat underlag för såväl befintlig som planerad kollektivtrafik och service bör förtätas i första hand.
II	Arbetsplatsområden med ett flertal kontor och verksamheter	Områden där funktionsblandning kan åstadkommas med bostäder ovanpå kontor, affärer och andra verksamheter bör prioriteras framför bostäder ovanpå bostäder. Detta för att undvika att skapa eller förstärka monofunktionella miljöer. För att kunna skapa trivsamma områden med funktionsblandning bör förtätning ske i sammanhängande arbetsplatsområden med ett flertal kontor, verksamheter och/eller affärer. Därför bör bostadsområden som inte är i "behov av förtätning" och arbetsplatsbebyggelse, som inte ingår i ett sammanhängande område med ett flertal olika verksamheter förtätas i tredje hand.
III	Övriga bostadsområden och övrig arbetsplatsbebyggelse	
IV	Områden där expansionsmöjligheter för viktig befintlig verksamhet bör prioriteras	Områden där expansionsmöjligheter för viktig befintlig verksamhet bör prioriteras framför förtätning med bostäder bör bebyggas i sista hand.

Steg 2. Identifiering av lämpliga byggnader med hänsyn till storlek och kulturhistoriskt värde

I steg 2 undersöks de valda områdena översiktligt beträffande var förtätning genom påbyggnad skulle kunna ske, med hänsyn till byggnadernas storlek och kulturhistoriska värde. Olämpliga byggnader sällas bort medan övriga undersöks vidare i nästa steg.

Bedömningskriterier för olämplig bebyggelse

Olämplig bebyggelse	Kommentar
Småhus och andra mindre byggnader och anläggningar	För små att bebygga med fem lägenheter i varierande storlek i samma våningsplan.
Höga hus som berörs av flyghöjder	Påbyggnad innebär konflikt med fastställda flyghöjder
Byggnader/byggnader som ingår i områden av kulturhistorisk betydelse	Skyddet innebär att det är förbjudet eller olämpligt att bygga på tak här.

Steg 3. Identifiering av lämpliga byggnader med hänsyn till utformning

I steg 3 undersöks byggnaderna som identifierats som lämpliga, med hänsyn till storlek och kulturhistoriskt värde, mer ingående beträffande takens utformning. Byggnader med platta tak eller tak av annan typ som skulle kunna bebyggas identifieras och undersöks vidare i nästa steg.

Steg 4. Kvantifiering av byggnaders lämplighet med hänsyn till hur boendekvaliteter kan säkerställas

I steg 4 undersöks byggnadernas lämplighet med hänsyn till hur boendekvaliteter kan säkerställas. Vid bedömning av en byggnads lämplighet tas även hänsyn till dess läge. Varje byggnad som identifierats som lämplig i steg 3, förses med ett identifikationsnummer och genomgår en s k frågemodell (se nästa sida). Genom frågemodellen får varje byggnad s k lämplighetsbetyg som visar hur lämplig en byggnad är att bebygga med bostäder.

Frågemodellen

Frågemodellen är uppbyggd som en kedja med frågor där svarsalternativen är ja och nej på varje fråga. Varje svar leder till en ny fråga eller till att byggnaden sällas bort från modellen, då den bedöms som olämplig att bebygga med bostäder. Efter varje fråga får byggnaden, om den inte sällas bort, en s k lämplighetspoäng (2/1/0*). Värdet av lämplighet avgörs av hur boendekvaliteter kan säkerställas i byggnaden eller i byggnadens närmiljö. 2 poäng om boendekvaliteten redan är säkerställd, 1 poäng om åtgärder måste vidtas för att kunna säkerställa kvaliteten och 0* om kvaliteten inte kan säkerställas alls. (Lämplighetspoäng "0*", eller "0 med anmärkning", gäller endast två kvalitetsfrågor. 0* innebär att en byggnad kan bebyggas med bostäder trots att boendekvaliteten inte kan säkerställas, dvs kvaliteten är inte lika viktig som andra kvaliteter att säkerställa för att det ska vara lämpligt att bygga bostäder i ett visst läge.) En byggnads lämplighetspoäng antecknas i en tabell efter varje "kvalitetsfråga" och summeras efter att alla frågor besvarats.

Det sammanlagda värdet av en byggnads lämplighetspoäng, med hänsyn till eventuella

anmärkningar ger byggnaden ett s k lämplighetsbetyg. (se bedömningsgrunder på sidan 53). Betyget sätts utifrån antalet poäng samt utifrån vilken typ av område byggnaden ligger i (bostadsområde eller arbetsplatsområde). Anledningen till att byggnader får olika betyg, för samma antal poäng, i bostadsområden och arbetsplatsområden beror på att dessa områdestyper har olika förutsättningar för att säkerställa vissa boendekvaliteter. I arbetsplatsområden behövs ofta fler åtgärder göras för att säkerställa boendekvaliteter. Betygsskalan går från A till D och A är högsta betyg.

Observera att samtliga byggnader som fått ett lämplighetsbetyg kan bebyggas med bostäder men att det krävs fler eller färre åtgärder för att säkerställa boendekvaliteter i de olika lägena.

Bedömningsgrunder för lämplighetsbetyg

Lämplighetspoäng	Betyg för byggnad i bostadsområde	Betyg för byggnad i arbetsplatsområde	Kommentar
19-20	A		I dessa lägen kan samtliga boendekvaliteter säkerställas utan eller med ett fåtal (max 1) större åtgärder.
16-18/ 16*-18*	B / B*	A / A*	I dessa lägen kan samtliga boendekvaliteter säkerställas dock med vissa (max 4) större åtgärder. Vissa fall med anmärkning (*)
10-15/ 10*-15*	C / C*	B / B*	I dessa lägen kan samtliga boendekvaliteter säkerställas dock med ett flertal (max 8) större åtgärder. Vissa fall med anmärkning (*)
<9*	D*	C*	I dessa lägen kan vissa boendekvaliteter inte säkerställas (*) och övriga boendekvaliteter kan endast säkerställas med större åtgärder.

Steg 5. Bedömning av påverkan på stadsbilden

I steg 5 görs en bedömning av hur en eventuell påbyggnad påverkar stadsbilden och kärnbyggnadens estetiska uttryck i varje läge som identifierats som lämpligt i steg 4 oavsett lämplighetsbetyg. Byggnader som bedöms vara olämpliga att bebygga med bostäder med hänsyn till stadsbilden och kärnbyggnaden, sällas bort. Övriga bedöms vidare i nästa steg.

Steg 6. Resultat och prioritering av utbyggnad

I steg 6 summeras det som kommit fram genom de fem tidigare stegen och en bedömning görs av vilka byggnader som bör bebyggas i

första hand respektive i andra hand o s v. Bedömningen görs utifrån i vilken typ av område byggnaden ligger i (vilken förtättningsprioritet området har enligt steg 1) och vilket lämplighetsbetyg byggnaden fått i steg 4.

Bedömningsgrunder för utbyggnadsprioritet:

Utbyggnadsprioritet	Områdets förtättningsprioritet, från steg 1	Byggnaders lämplighetsbetyg, från steg 4	Kommentar
1	I	A, A*, B, B*	Byggnader med betyg A och B bör alltid bebyggas framför byggnader med betyg C och D oavsett vilken förtättningsprioritet området har (I-III) som byggnaden ligger i.
2	II	A, A*, B, B*	
3	III	A, A*, B, B*	
4 (3)	I	C, C*, D, D*	Utbyggnadsprioritet 3 om bara områden med förtättningsprioritet I och II undersöks
5 (4)	II	C, C*	Utbyggnadsprioritet 4 om bara områden med förtättningsprioritet I och II undersöks
6	III	C, C*, D, D*	
7	IV	A, A*, B, B*	Eftersom dessa områden främst ska undvikas att förtätas med bostäder får dessa lägsta prioritet oavsett lämplighetsbetyg
8	IV	C, C*	

VISSA STEG ÄR MER VÄSENTLIGA ÄN ANDRA BEROENDE PÅ UNDERSÖKNINGENS OMFATTNING

Metoden kan användas på olika sätt, i sin helhet eller vissa steg, beroende på hur stora områden och hur många byggnader som ska undersökas. Här beskrivs tre olika fall och vilka delar/steg av metoden som är väsentliga att använda i respektive fall.

Kommunövergripande undersökning

En viktig del av den översiktliga planeringen i en expansiv kommun är att identifiera områden som är lämpliga för framtida bostadsbebyggelse och att ta ställning till eventuella konflikter som kan uppstå. Det gäller att identifiera områden som kan bli bra livsmiljöer med hänsyn till omgivning, kommunikationer etc som behandlats i del 1 och 2. En kommunövergripande undersökning, av lämpliga byggnader att bebygga med bostäder, kan utgöra en del av detta översiktsplanearbete.

I en kommunövergripande undersökning används metoden i sin helhet.

Undersökning av ett mindre område

En undersökning av ett mindre område, t ex en stadsdel i en kommun kan vara aktuell i en fördjupning av en översiktsplan. I en fördjupning av en översiktsplan redovisas hur ett område ska utvecklas och var ny bostadsbebyggelse bör lokaliseras. Redovisningen görs på ett liknande

sätt som i en översiktsplan men på en mer detaljerad nivå. Metoden bör i de flesta sådana fall användas i sin helhet. Beroende på hur stort området är som ska undersökas kan steg 1 och 6 ibland utelämnas då en uppdelning av området i typområden med förtättningsprioritet kan anses onödig i ett litet område.

Undersökning av enstaka byggnader

En undersökning av enstaka byggnader, t ex för en bedömning om det är lämpligt att bygga bostäder på tak i ett visst läge, kan vara aktuell om en fastighetsägare tar ett initiativ till att bygga sådana på sitt hus. I ett sådant fall är stegen 2-5 användbara för att ta reda på hur lämpligt det är med bostäder i det aktuella läget utifrån de befintliga boendes och kommande boendes perspektiv samt för att beakta alla aspekter som bör beaktas.