

Del 1.

BEHOV AV PLANERING FÖR FÖRTÄTNING
GENOM PÅBYGGNAD

BEHOV AV PLANERING FÖR FÖRTÄTNING GENOM PÅBYGGNAD

I många städer och förorter finns ett stort behov av fler bostäder. Var nya bostäder byggs har stor betydelse för hur en hållbar stadsutveckling kan gynnas. Sedan 1990-talet har "hållbar utveckling" diskuterats både internationellt och nationellt. Hållbar stadsutveckling är ett mål som alla länder ska sträva efter (Se svensk lagstiftning, miljömål samt deklaration för Habitat II och Agenda 21). Begreppet innefattar ett hänsynstagande till ekologiska, ekonomiska, kulturella, sociala och tekniska aspekter vid planeringen av framtidens städer och tätorter.

FÖRTÄTNING FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Den nutida stadens utformning baseras på ett program som växte fram för hundra år sen. Programmet gick ut på att motverka trångboddhet och sanitära missförhållanden i den täta industristaden och skapa många bostäder snabbt. "Sol, ljus och luft" var slagorden och en glesare bebyggelsestruktur började att formos. Det program som löste gårdagens problem har delvis ställt oss inför nya problem som t ex miljöförstöring, resursslöseri, otrygghet i stadslandskapet och segregation.¹ För att arbeta mot målet "en hållbar stadsutveckling", såväl miljömässigt som socialt och ekonomiskt, krävs en helt ny inriktning på stadsbyggandet. Det handlar om att skapa en miljövänlig stad med livskvalitet och mångfald.

EU-kommissionen har arbetat mycket med stadsbyggnadsfrågor och 1990 kom grönboken om stadsmiljö, *Green Paper on the Urban Environment*. I denna lyfts många kvaliteter i

den traditionella europeiska stadskulturen fram. Den sammanhållna och kompakta staden ses som en vision av den europeiska uthålliga staden.² Stadens struktur är avgörande för en hållbar stadsutveckling. Stadens strukturella och funktionella egenskaper samt fysiska och sociala organisation, påverkar människors vardagsliv och rörelser.³

Hushållning med mark och energi

Förtätning ger ökade förutsättningar för att hushålla med mark och bevara sammanhängande orörd markareal. Genom att bygga på tidigare bebyggd mark kan mark och befintlig infrastruktur utnyttjas mer effektivt. Markhushållning möjliggör att grönområden kan sparas vilket är positivt då dessa har stor betydelse för tätortsmiljön. Grönområden renar luften, normaliserar temperatur och luftfuktighet samt erbjuder möjligheter till rekreation.⁴

Ett av det viktigaste argumenten för att förtäta är relaterat till energikonsumtion och resurshushållning. Energikonsumtion och resurshushållning hör ihop med både miljö och kostnader. Stora energivinster genom förtätning kan åstadkommas genom att befintliga tekniska försörjningssystem kan användas och därmed också bli mer effektivt utnyttjade om de är dimensionerade för detta.⁵

Förtätning medför att behovet av fossila bränslen kan reduceras. Det finns ett direkt samband mellan städens täthet och bensinförbrukningen per capita, ju tätare stad desto lägre bensinförbrukning. Bilen har ökat rörligheten för människor men ofta används bilen mer än nödvändigt. Bebyggelsens täthet och stadsfunktioners placering har stor betydelse för hur vi färdas, t ex med bil, buss, cykel eller till fots. (Stadsfunktioner är bostäder, arbetsplatser, service, sportanläggningar, kultur och nöjen m m). En

mer koncentrerad stadsstruktur och ökad funktionsblandning minskar människors resbehov bl a genom att bidra till kortare avstånd mellan stadsfunktioner och ett större lokalt utbud av aktiviteter. Att bygga staden inåt ger färre och kortare transporter och bättre förutsättningar för gående, cyklister och kollektivtrafik.⁶

Social kontakt och trygghet

Ensamboende är vanligt i Sverige. 1996 var 30 % av hushållen enpersonshushåll. I storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö var 50% enpersonshushåll. Ensamboende innebär för en del ensamhet och stadsliv söks för social kontakt med andra människor. Även av andra orsaker söker sig många ut för att delta i stadslivet för att utsätta sig för det oväntade och spontana. Staden utgör scenografi för stadslivet med sin mångfald och variation.⁷ Ett sätt att öka stadslivet i stadens olika delar är att förtäta och skapa miljöer med både bostäder och andra verksamheter.

Social kontakt söks i alla åldrar. Kortare avstånd och ökad befolkningstäthet (invånare/ha), skapar förutsättningar för ökat utbud av aktiviteter som kan nås utan bil.

Genom stadsutglesning och zoneringsänkande med långa avstånd mellan olika stadsfunktioner har en antisocial bebyggelsestruktur skapats med ödslighet och otrygghet i stadslandskapet. Enligt Jane Jacobs skapas en trygg och trivsamt stad genom god tillgänglighet. Täthet, genom effektivt markutnyttjande, menar hon tillför staden liv genom att människor vill röra sig i det offentliga stadslivet. För att uppleva känsla av trygghet måste det finnas en tillräckligt hög koncentration av människor, både av boende i området och av människor som rör sig i området av annan anledning.⁸ Tryggheten i en tät och urban miljö ligger i att det finns en främlingarnas gemenskap.⁹ Ett flertal bostäder

ovanpå butikerna kring förortstorgen ger ökad social kontroll medan ökad blandning av verksamheter ökar folklivet vid olika tider på dygnet.¹⁰

Områdets vitalitet samt lokal service, handel och fritidsaktiviteter

Förtätning kan användas som en strategi för att förbättra problemområden för att skapa en helare och vackrare tätort både estetiskt och funktionellt. Komplettering genom förtätning, med bostäder och/eller arbetslokaler, kan skapa både kvaliteter och mervärden i ett område. Områdets status har därmed potential att förändras.¹¹ Outnyttjade områden för industri, institutioner och liknande vilka idag har tappat större delen av sitt innehåll kan fyllas med nytt liv.

Ett stort problem i många förorter är försämringen av den lokala servicen, både kommersiell och annan.

Under perioden 1960- 1990 har tätheten inom tätorterna, uttryckt i antalet lägenheter per hektar, i princip varit konstant.¹² Däremot har ändrade sociala attityder och bättre preventivmedel resulterat i att vi bor allt färre i varje lägenhet. Detta har medfört att befolkningstätheten (invånare/ha) har sjunkit.¹³ Det kan vara en förklaring till att underlaget för närservice och fritidsutbud på många ställen har minskat.

En annan förklaring till bristande underlag för lokal handel kan vara externa handels-etableringar. Externcentra innebär ofta ett allvarligt hot framförallt mot små lokala förortscentra med upptagningsområdet väsentligen inom gångavstånd. Bristande underlag innebär ofta ett sämre utbud av fritidsaktiviteter och försämrade service eller att dessa måste läggas ner.

Människor tvingas därmed att resa allt längre för att få del av service och fritidsaktiviteter. Mest utsatta blir de invånare som saknar bil. En försämring av den lokala servicen innebär inte bara en praktisk försämring för enskilda invånare utan är också en förlust för områdets sociala miljö.¹⁴

Ökad befolkningstäthet kan bidra till ett stärkt underlag för befintlig och önskad service i närmiljön.¹⁵ Fler bostäder och arbetsplatser vid och runt förortstorgen kan öka torgens och lokal-servicens överlevnadschanser.¹⁶ En tätare stad med närhet till service och fritidsaktiviteter kan skapa förutsättningar för att öka barns rörelsefrihet. Barns oberoende ökar då de på egen hand kan ta sig till och från skolan och till fritidsaktiviteter mm.¹⁷

RIMLIG FÖRTÄTNING FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

I arbetet för att skapa hållbar stadsutveckling är förtätning den strategi som idag tycks vara den mest fördelaktiga. Förtätning är en hållbar strategi så länge den inte missbrukas. Allt är oftast möjligt, men allt är inte rimligt. Det är inte rimligt att förtäta överallt, inte var som helst, inte hur som helst och inte hur mycket som helst.

Peter G Fauset, en engelsk arkitekt och forskare, som i en antologi resonerat kring fördelarna med förtätning i städerna, har kommit fram till att för att åstadkomma en hållbar stadsutveckling bör vi bygga så tätt som det byggdes på 1700-talet. På så sätt skulle, förutom en mängd bostäder, trevliga miljöer sådana som vi eftersträvar med funktionsblandning och korta avstånd mellan olika stadsfunktioner kunna skapas. Eftersom hushållsstrukturer och sociala attityder ser annorlunda ut i dag än vad de gjorde 1700-talet, menar han att en sådan miljö, som då ansågs oattraktiv, idag kan betraktas som attraktiv boendemiljö.¹⁸

Johan Rådberg, arkitekt och professor i stadsbyggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan, har studerat olika stadstyper i Sverige och sambandet mellan täthet och attraktivitet. Han har i sin forskning kommit fram till att bebyggelsestätheten har betydelse för attraktiviteten. Han framhåller bl a den blandade trädgårdsstaden som den mest attraktiva stadstypen med lagom täthet.¹⁹ I boken "Den svenska Trädgårdsstaden" presenterar han trädgårdsstaden som ett alternativ för framtiden, att trädgårdsstaden bör vara en förebild för morgondagens stadsbyggande.²⁰ Men ska vi skapa samma bebyggelsestäthet som i trädgårdsstaden talar vi inte längre om förtätning utan snarare om utglesning.

I planeringslitteraturen finns två principiellt olika sätt att ange täthet: bebyggelsestäthet (sammanlagd våningsyta/total markareal eller lägenheter/ha) och befolkningstäthet (invånare/ha).²¹ I diskussioner om rimlig förtätning blir svaret olika beroende på vilken täthet det talas om. Ett exempel där det talades om olika sorters täthet var när Hammarby sjöstad skulle byggas. I projektet fanns en strävan att uppnå samma kvaliteter, med mycket stadsliv, i Hammarby sjöstad som finns på Södermalm i Stockholm. Man lyckades dock inte uppnå samma kvaliteter trots samma bebyggelsestäthet som på söder. Problemet var att befolkningstätheten blev lägre, då lägenheterna är större ytmässigt vilket innebär större boyta/person.²²

Det finns de som försökt sig på att definiera vad som är rimlig täthet i våra städer, men det finns egentligen inget bra svar på vad som är rimlig förtätning. Förtätning innebär förändringar i stadens karaktär, siluett, form och struktur. Storskalig och ovarsam förtätning kan bidra till att viktiga visuella kopplingar och siktstråk mellan olika områden bryts, upplevelser av betydande och kända landmärken och monument förändras, liksom historiska sammanhang går förlorade. Var och hur vi förtätar påverkar upplevelsen av staden och hur folk rör sig i den. Olika stadstyper tål olika mycket förtätning för att kunna bibehålla sin karaktär och kvaliteter.

Att bo på landet eller i staden har olika kvaliteter som tilltalar olika människor. Det kan antas att det kan accepteras större befolkningstäthet i staden än på landet. En viss förtätning på landet kan innebära att kvaliteten med lantlivet går förlorad medan en sådan i staden förstärker stadskänslan. I förorten och tätorten kan samma jämförelse göras, i centrala delar kan det antas vara mer acceptabelt med en kraftigare förtätning än i de glesa småhusområdena runt omkring.

Om förtätning ska användas som en strategi i stadsbyggandet måste vi ta ställning till hur vi vill att våra städer i framtiden ska se ut, så att en rimlig förtätning kan åstadkommas som passar den staden eller tätorten som ska förtätas. Vi bör planera för var vi ska förtäta så att det bara blir lagom förtätning, på rätt ställen i rätt ordning. Dock är det viktigt att i detta arbete klargöra vilken slags täthet det talas om så alla berörda talar om samma sak i diskussioner om rimlig förtätning.

BYGGA PÅ TAK - ETT AKTUELLT ALTERNATIV TILL FÖRTÄTNING PÅ MARK

Förtätning innebär ofta att bygga mellan befintliga hus. Det innebär ofta även att parker eller andra grönområden måste tas i anspråk om inte sk gråmark²³, d v s gamla industriområden, hamnområden etc, kan återanvändas. I vissa städer och tätorter är gråmark och annan mark en bristvara, speciellt i centrala lägen. I redan tätt bebyggda städer och tätorter finns det behov av lösningar för förtätning som inte behöver ske på obebyggd mark. Ett alternativ till att bygga på marken är att använda befintliga byggnaders tak som grund.

Fördelar med att bygga på tak

Undvikande av avbrott i grönstruktur

När obebyggd mark tas i anspråk påverkas ofta grönstrukturen. Avbrott i grönstrukturen kan innebära att kopplingar mellan olika områden bryts. Genom att förtäta på befintliga byggnader kan avbrott i grönstruktur undvikas och parker och grönområden sparas. Med påbyggnader, med trädgårdar på tak, kan också grönytorna i staden ökas.

Effektivt markutnyttjande

Genom att använda befintliga byggnader vid bostadsförtätning kan en fastighet bli mer effektivt utnyttjad. Både mark och energikostnader kan sparas. Det enklaste sättet att reducera energikostnader i bostäder är att gruppera många bostadsenheter tillsammans i samma byggnad.²⁴

Förtätning i önskade lägen

Genom att använda befintliga byggnader för förtätning kan ökad invånartäthet skapas i önskade lägen. T ex för att stärka lokal service och handel eller för att tillmötesgå efterfrågan av bostäder i centrala lägen.

Nackdelar med att bygga på tak

Kan medföra stora kostnader för få bostäder

Befintliga byggnader är oftast inte dimensionerade för ett lasttillskott i form av en påbyggnad. En påbyggnad medför ofta att det befintliga husets stomme måste förstärkas, åtgärder för att kunna nå de nya bostäderna måste vidtas, ledningar måste dras om och tekniska anläggningar på taket och förråd måste flyttas m m. En påbyggnad kan dessutom medföra att gällande krav måste uppfyllas i hela huset, som kanske inte ställdes när kärnbyggnaden byggdes.

En påbyggnad medför inte alltid att många nya bostäder kan skapas. Antalet lägenheter som kan byggas upp på ett tak avgör hur kostnadseffektivt det är att göra alla åtgärder som krävs på det befintliga huset.

Negativ påverkan på befintliga byggnader

Påbyggnad innebär förändring av en byggnad. Karaktären förändras, liksom dess framtoning och estetiska gestaltning. En påbyggnad som inte är utformad med hänsyn till den befintliga byggnadens utformning och karaktärsdrag riskerar att förstöra den befintliga byggnadens estetiska och eventuella kulturminnesvärda kvaliteter.

Exempel - bygga på tak

Det finns flera olika sätt att utnyttja taken på. Påbyggnader med bostäder kan, förutom en ytterligare våning, utgöra självständiga villor, radhus eller flerbostadshus. Nedan visas exempel på projekt, genomförda och planerade, som innebär påbyggnader.

Kompletterande våningar



CityCronan före... (Foto:www.skanska.se)



...och efter

CityCronan, Stockholm City

I kvarteret Grävlingen, i Stockholm City, har en påbyggnad varit en del i ett projekt där avsikten har varit att omvandla ett mycket nedslitet och socialt belastat kvarter till ett upplyst, fräscht

och befolkat område. Det befintliga huset, innehållande kontor och affärer, som byggdes 1974 har genomgått en rejäl ombyggnad. Genom påbyggnaden med bostäder har ett 45 lägenheter skapats. Projektet som stod färdigt 2003 fick Stockholms Byggmästareförenings ROT-pris.²⁵



Påbyggnad i Karolinska sjukhusområde, Solna och i Hallonbergen, Sundbyberg



Förslag till påbyggnad, Bygatan Solna (Fotomontage: ARIA consulting AB)

Extra våningar på bostadshus i Sundbyberg och Solna

Både i Sundbyberg och Solna finns exempel där flerbostadshus har kompletterats med en extra våning för att skapa fler bostäder. Ett aktuellt projekt är Bygatan i Huvudsta, Solna, där en bostadsrättsförening lagt fram ett förslag till en påbyggnad, med extra våningar på sina hus för att skapa fler bostäder. Projektet Bygatan

skulle innebära 57 nya lägenheter, både i enplan och etage, av varierande lägenhetsstorlek med 1-5 rum och kök.²⁶ Ofta uppkommer sådana här projekt i samband med att taket behöver byggas om.

Bro centrum, Upplandsbro

Bro centrum, i Upplandsbro kommun, har efter att förra centrumanläggningen brunnit ner förvandlats från tidigare "köpanläggning" till en liten småstadskärna. Numer finns bostäder ovanpå butikerna kring det lilla torget.



Nya centrumbyggnader i Bro med bostäder ovanpå butikerna

Nya huskroppar ovanpå

Klara Zenit, Stockholm City

I kvarteret Blåmannen, i Stockholm, har en påbyggnad varit en del i ett förnyelseprojekt där Postgirots gamla lokaler har byggts om för att rymma kontor, handel och bostäder. Påbyggnaden utgör de flesta bostäderna i kvarteret. Lägenheterna på taket, 60 stycken, är byggda i form av 1-2-vånings radhus, i varierande storlek med 1-4 rum och kök. Projektet som stod klart 2003 har blivit internationellt uppmärksammat för sin påbyggnad och är nominerat, i kategorin Residential Developments, till Mipim Awards 2003 som är en av Europas mest prestigefyllda utmärkelser.²⁷ För att få in så många bostäder som möjligt på det här sättet

måste dock husen stå tätt, vilket kan innebära stor insyn mellan grannarna.



Radhus på tak i city, Klara Zenit (Foto: Björn Egertz)



The Loftcube (Foto: www.aisslinger.de)

"The Loftcube project"

Ett tyskt arkitektkontor, Studio Aisslinger, har designat ett mobilt hem, "the Loftcube", för den urbana nomaden. Tanken är att ägaren ska kunna flytta med sig sin bostad vart han än flyttar. Allt ägaren behöver är ett platt tak att ställa bostaden på. Bostaden kan flyttas med en helikopter eller lyftkran. "The Loftcube" är utformad så att den inte ska behöva monteras fast på den befintliga byggnaden. Den kan med sin egen vikt och utformning klara alla sorters väderpåfrestningar. The Loftcube är en enrumslägenhet på 36m² som bygger på konceptet "compact

living". Kök, toalett, dusch, sovrum etc är i samma rum. Vem som helst kan beställa "the Loftcube".²⁸ Den boende i det mobila hemmet kan dock räkna med stor insyn från grannar i andra mobila hem eller närliggande höga byggnader, då samtliga ytterväggar är gjorda i glas.

Gävle

I kvarteret Klockstapeln i Gävle har en tvåvåningsbyggnad, från 1870-talet, byggts på med kontorslokaler. Tanken med påbyggnaden var från arkitektens sida att den skulle kontrastera så starkt mot den befintliga byggnaden så att det inte skulle råda några tvivel om hur det såg ut innan tillbyggnaden. Resultatet blev en påbyggnad i glas. Projektet har dock blivit utsatt för en hel del kritik. Trots den goda avsikten med utformningen av påbyggnaden, har den befintliga byggnadens estetiska uttryck förändrats väsentligt. Kritiker menar att den befintliga byggnaden inte längre ser ut som en egen volym utan ser ut att vara en kulisskopia av ett gammalt hus som kläder glashusets nedre del.²⁹



Påbyggnad i Gävle, nattbild (Foto: Erik Nordin)

Solna centrum

I Solna centrum finns en byggnad som till synes skulle kunna vara en påbyggnad. Så är inte fallet, men byggnaden visar hur det skulle kunna se ut med ett flerbostadshus ovanpå en annan byggnad.



Flerbostadshus i Solna

Ny lag - ökade möjligheter för förtätning genom påbyggnad

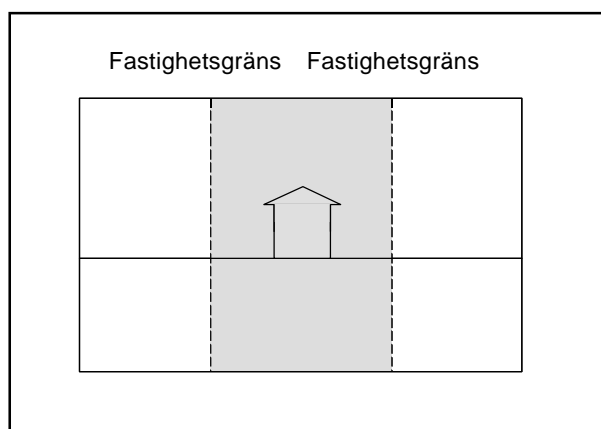
Möjligheterna för förtätning genom påbyggnad har varit begränsade på grund av de hittills rådande reglerna, gällande fastighetsindelning. Nya regler, gällande tredimensionell fastighetsindelning, vilka trädde i kraft 1 januari 2004 kan komma att underlätta förtätning genom påbyggnad.

Gällande regler för fastighetsindelning innan regeländring

Enligt de regler som hittills har gällt kunde fastigheter endast avgränsas som ett bestämt område på markytan. Det har således inte varit möjligt att avgränsa fastigheter så att flera fastigheter läggs ovanpå varandra. En fastighet har heller inte kunnat avgränsas så att den, helt eller delvis, sträcker sig över eller under en annan fastighet. Allt över och under markytan i det avgränsade fastighetsområdet tillhörde i princip fastigheten. Dessa fastigheter kallas nu traditionella fastigheter.³⁰

En förutsättning för att en tillbyggnad ovanpå en befintlig byggnad skulle komma till stånd har

varit att ägaren till fastigheten, var beredd att ta på sig finansierings- och förvaltningsansvaret för projektet, som i praktiken inte alltid uppfylldes. Möjligheten att bygga bostäder ovanpå befintlig bebyggelse var beroende av om fastighetsägaren var villig att bli hyresvärd eller om lösningar med servitut och andra bestämmelser upprättades. I många fall var också sådana lösningar otillräckliga och komplicerade att genomföra.³¹



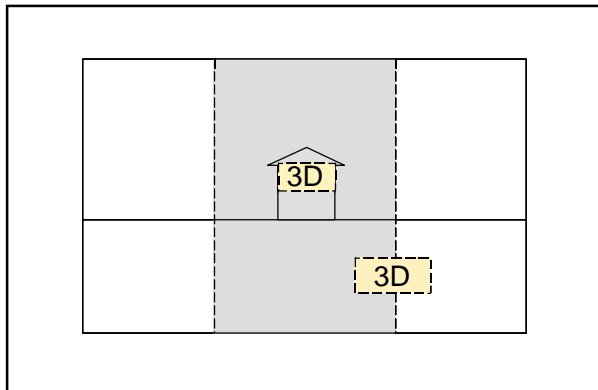
Traditionell fastighet, allt ovanför och under markytan tillhör fastigheten

Ny lag om tredimensionell fastighetsindelning

Genom den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning blir det nu även möjligt att bilda en ny typ av fastigheter, s k 3D-fastigheter (i propositionen kallat tredimensionella fastigheter). I lagens förarbeten förutspås ny- och tillbyggnader, på redan bebyggd mark, bli allt vanligare. Det är framför allt svårigheten med finansiellt och juridiskt ansvar tillsammans med otillräckliga verktyg för att ta tredimensionella utrymmen i anspråk, som är grunden till att förslag till ny lag har tagits fram. Begränsningar för blandad fastighetsanvändning och rationell förvaltning av fastigheter är också en bidragande anledning till framtagandet av nya regler.³²

Lagen kommer att innebära en möjlighet att kunna avgränsa fastigheter, som en sluten vo-

lym, i både höjded, djupled och sidled. Den nya typen av fastighet behöver inte omfatta någon del av markytan, utan kan uppföras på, under och i en befintlig byggnad eller annan



3D-fastigheter kan avgränsas som en volym under markytan samt på eller i en befintlig byggnad.

anläggning. 3D-fastigheter kan staplas på varandra. En befintlig fastighet kommer även att kunna delas upp i flera olika fastigheter med skilda ägare.³³

Syftet med ny lag om tredimensionell fastighetsindelning

Det finns två huvudsakliga syften med den nya lagen. Det ena är att skapa nya möjligheter för utbyggnad av tätorterna och det andra är att skapa förutsättningar för en bättre fastighetsförvaltning.

Den nya lagen syftar till att skapa nya instrument för ökat bostads- och annat byggande i tätorterna. Detta genom att bli underlätta för byggande ovanpå befintliga byggnader, över spårområden eller under jord i större utsträckning utan komplicerade bestämmelser och avtal. Genom de föreslagna reglerna kan lantmäterimyndigheten, om villkoren för tredimensionell fastighetsindelning uppfylls, i rättsligt hänseende bryta loss det utrymme som till exempel en planerad tillbyggnad representerar till en särskild tredimensionell fastighet, såsom 3D-fastighet, ovan-

på en befintlig byggnad. På så vis kan fastighetsägaren till kärnfastigheten undslippa finansiellt och juridiskt ansvar för tillbyggnaden.

Den nya lagen syftar även till att skapa förutsättningar för en mer praktisk och funktionell fastighetsförvaltning, framförallt för större, kapitalkrävande anläggningar med flera verksamhetsutövare, då olika delar av en anläggning används för skilda ändamål. Genom den nya lagen skulle en sådan anläggning kunna delas upp på de olika verksamhetsutövarna och således skulle det juridiska ansvaret för respektive del kunde läggas på respektive verksamhetsutövare. Till exempel kan en bostadsrättsförening skapa en mer rationell förvaltning genom att överföra ansvaret för kommersiella lokaler i föreningens hus, till någon som är specialiserad på förvaltning av sådana lokaler.

Det ska dock inte bli möjligt att dela upp fastigheter som lämpligen bör förvaltas sammanhållet. Det vill säga det ska inte bli möjligt att dela upp befintliga flerbostadsfastigheter i flera 3D-bostadsfastigheter eller kontorsfastigheter i flera 3D-kontorsfastigheter.³⁴

Villkor för bildning av tredimensionell fastighet

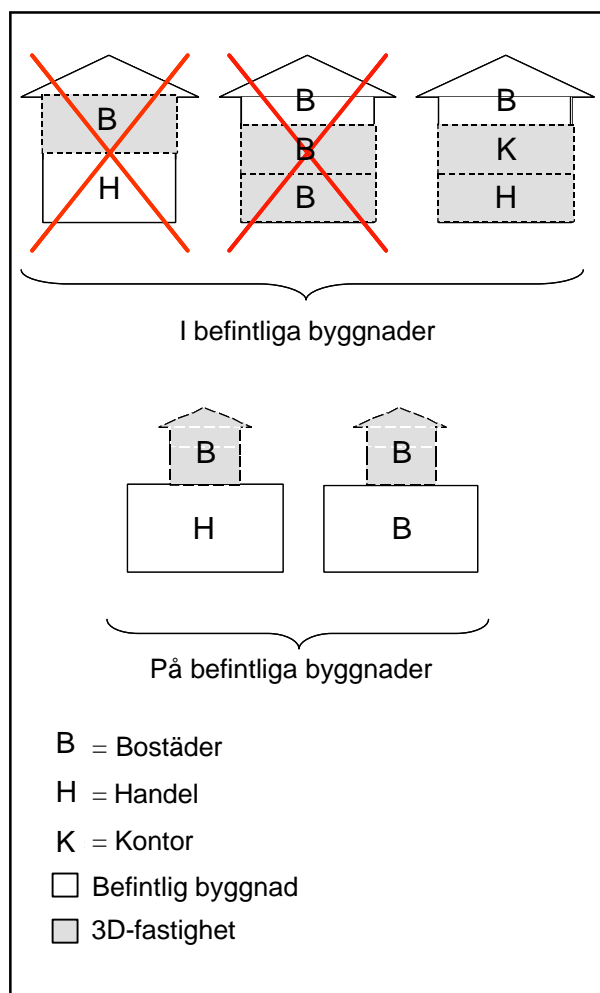
I princip kommer samma regler för 3D-fastigheter gälla som för vanliga fastigheter. Det betyder att de regler som gäller för till exempel avstyckning, klyvning, fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar tillämpas även för 3D-fastigheter. En del särskilda villkor måste dock vara uppfyllda för att fastigheter av det nya slaget ska kunna bildas.³⁵

- En 3D-fastighet måste ha en kärna som består av en byggnad, en annan anläggning eller en del av sådana. Kärnan måste även vara av "relativ" storlek och varaktig karaktär. (Man har valt att inte reglera en definition av en typanläggning som är lämplig. Framförallt för att det skulle vara för svårt att precisera men även för att samhällsutvecklingen sannolikt skulle göra regeln föråldrad)³⁶.

- En 3D-fastighet måste vara avsedd att rymma en anläggning eller en del av en anläggning av viss storlek och med vissa egenskaper. T ex 3D-fastigheter för bostadsända mål ska endast kunna bildas om fastigheten är avsedd att rymma minst fem bostadslägenheter.

- Bildning av 3D-fastighet måste vara ägnad att leda till en bättre förvaltning av anläggningen eller underlätta dess uppförande eller finansiering.

I dessa fall är det tillåtet/otillåtet att bilda 3D-fastigheter:



Propositionen innehåller också regler om rättigheter och skyldigheter mellan grannfastigheters ägare. Det föreslås bl a att ägaren till en 3D-fastighet som vanvårdas ska kunna förpliktas att åtgärda bristerna på fastigheten.³⁷

3D-fastigheter i detaljplan

Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning kommer inte att innebära några ändringar i Plan- och bygglagen. Samma regler gäller som tidigare, d v s:

- I detaljplanen anges hur marken ska användas och hur miljön avses att förändras eller bevaras. Fastighetsbildningen genomförs sedan i enlighet med gällande planer och bestämmelser. Det innebär att man i detaljplanen också kan skapa förutsättningar för 3D-fastighetsbildning. Vid ny planläggning och när planen innehåller bestämmelser om 3D-fastighetsbildning, ska planen redovisa användningen i tre dimensioner.

- Genom plansamråd får fastighetsägaren, i egenskap av sakägare, tillfälle att yttra sig till planer rörande påbyggnader och tredimensionella fastighetsbildningar som rör dennes fastighet. Som sakägare har fastighetsägaren samma rättigheter som innan den nya lagen om 3D-fastighetsindelning trädde i kraft, beträffande t ex expropriation eller tvångsmässig fastighetsindelning³⁸.

Gällande "två-dimensionella" detaljplaner antas även fortsättningsvis ge tillräcklig vägledning för fastighetsbildningen liksom för reglering av bygandet och miljön. En tredimensionell fastighetsbildning kan dock hindras av en tvådimensionell fastighetsplan om denna inte ändras eller upphävs.³⁹

Företrädare för och kritiker mot den nya lagen

Det finns både företrädare för och kritiker mot den nya lagen.

Enligt Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi, skulle den föreslagna lagen utöka möjligheterna till en dynamisk stadsutbyggnad. Han menar bl a att⁴⁰:

- Större utbud av bygggrätter verkar prispressande och ger minskade boendekostnader
- Ökat byggande i stadskärnor innebär bättre möjligheter att använda befintliga skolor, allmänna lokaler och infrastruktur
- Ökad möjlighet för positiv utveckling av fastighetsmarknaden. Stora fastighetsvärden kan frigöras
- Möjlighet att dela in ett byggprojekt i flera mindre gör att fler vågar satsa riskkapital
- Möjlighet till effektivare användning av allmänt ägd mark genom anläggningar under mark för garage, arkiv, samlingslokaler
- Möjlighet till användning av outnyttjade berg- rum för andra ändamål.

Kritiken mot den nya lagen handlar ofta om rädslan för att stadsbilden ska förändras drastiskt, att varje fastighet ska komma att användas så effektivt som möjligt och bebyggas utan hänsyn till god estetik utformning. Ingela Lindh, stadsbyggnadsdirektör i Stockholm som refereras i Arkitekten, tror att kritiken kan antas vara obefogad eftersom bedömning av nya projekt inte görs ur fastighetsrättslig synvinkel utan utifrån stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska kvalitéer och i samtal mellan tjänstemän och berörda.⁴¹ Men samtidigt kan ett stort tryck på sådana projekt påverka byggnadsnämndens be-

dömning, det kan vara svårt att lyckas stå emot och hävda andra intressen framför ekonomiska intressen.⁴²

SLUTSATS

Att döma av kritiken som riktats mot den nya lagen och av det som diskuterats i denna del finns det ett behov av att planera för var det är lämpligt att förtäta genom att bygga på tak.

Förtätning bör användas som en strategi för att arbeta i riktning mot hållbar stadsutveckling med beaktande av att olika stadstyper tål olika mycket förtätning.

Att bygga på tak är ett bra alternativ till att bygga på marken och aktuellt nu när den nya lagen trätt i kraft.

Det är viktigt att redan på översiktsplanenivå börja planera för förtätning genom påbyggnad för att förbereda sig för framtidens byggande och för att skapa en dialog med fastighetsägare och hyresgäster om framtidens bostäder, som snart kanske byggs på deras tak.

REFERENSER OCH NOTER

- ¹ Nyström, Louise (1999). Mot ett nytt stadsbyggnadsparadigm. I *Stadarkitektur – form, kultur, liv*. s 41
- ² Johansson, Birgitta (1997). *Stadens tekniska system, naturresurser i kretslopp*. s 76
- ³ Wetterberg, Ola (1999). Inledning. I Wetterberg, Ola (red.). *Det nya stadslandskapet, texter om kultur arkitektur planering*. s 5
- ⁴ Guttu, Jon (1993). Miljövänlig tättstadsutveckling – javisst, men hvordan? I Kullinger, Benny & Strömberg, Ulla-Britt (red.). *Planera för en bärkraftig utveckling*. s 39
- ⁵ Johansson, Birgitta (1997). s 77
- ⁶ Kain, Jaan-Henrik (1999). Den hållbara staden – Ett nätverk av urbana gränssnitt mellan ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter. I Wetterberg, Ola (red.). *Det nya stadslandskapet, texter om kultur arkitektur planering*. s 139
- ⁷ Nyström, Louise (1999). s 41
- ⁸ Listerborn, Carina (1999) Om rätten att slippa skyddas – en diskussion kring kvinnors rädsla och brottsförebyggande arbete. I Wetterberg, Ola (red.). *Det nya stadslandskapet, texter om kultur arkitektur planering*. s 40. Refererar Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*. (New York, 1961)
- ⁹ Listerborn, Carina (1999). s 41
- ¹⁰ Nyström, Louise (2000). Stadsdelens vardagsrum – Grannskap, lokal offentlighet och demokrati. I *Stadsdelens vardagsrum – ytterstadens offentliga platser och liv*. s 35
- ¹¹ Nathorst-Böös, Thomas (1999). *Bostadsboken, hyresgästernas handbok om bostadskvalitet*. s 9
- ¹² Westford, Pia (1999). *Bebyggelseförtätning som miljöstrategi*. s 10
- ¹³ Fauset, Peter G (1999). A High Density Urban Alternative to Suburbia. I Nyström, Louise (red.). *City and culture – Cultural Processes and Urban Sustainability*. s 215
- ¹⁴ Nyberg, Lars (1999). Förortens identitet och kultur. I *Stadsarkitektur – form, kultur, liv*. s, 61
- ¹⁵ Guttu, Jon (1993). s 39
- ¹⁶ Nyström, Louise (2000). s 35
- ¹⁷ Nyström, Louise (2001). Kottar och legobitar. I Nyström, Louise & Lundström, Mats (red.) *Barn i stan? Om barns tillgång till stadsbygden*. s 36
- ¹⁹ Rådberg, Johan & Johansson, Rolf (1997) *Stadstyp och kvalitet*. s 94
- ²⁰ Rådberg, Johan (1994) *Den Svenska Trädgårdsstaden*. s 9
- ²¹ Rådberg, Johan & Friberg, Anders (1996) *Svenska stadstyper, Historisk exempel klassificering*. s 36 f
- ²² Upplysning från Louise Nyström, Professor på Blekinge Tekniska Högskola och Internationell sekretäre på Boverket
- ²³ Nyström, Louise (1999). s 41
- ²⁴ Fauset, Peter G (1999). s 224
- ²⁵ www.skanska.se
- ²⁶ www.bygatan.nu
- ²⁷ www.zenit.nu
- ²⁸ www.aisslinger.de
- ²⁹ Nordin, Erik (1991) Om att bygga på hus. I Carlestam, Gösta & Eneroth Birgitta (red.) *Samtal om hus – till kritiken av arkitekturen*. s 74
- ³⁰ Justitiedepartementet (senast uppdaterad 2003-10-28) *Tredimensionell fastighetsindelning*. (Sammandrag av proposition 2002/03:116) [Elektronisk]
- ³¹ Ibid.
- ³² Justitiedepartementet (senast uppdaterad 2003-10-28)
- ³³ Ibid.
- ³⁴ Ibid.
- ³⁵ Ibid.
- ³⁶ Gunne, Nina (2003) 3D-lag nytt bränsle i stadsplanedebatten. *Arkitekten*, nr 1
- ³⁷ Justitiedepartementet (senast uppdaterad 2003-10-28)
- ³⁸ Enligt PBL 6 kap 17 § får inte kommunen lösa in, expropriera, mark som enligt en detaljplan ska användas för enskilt bebyggande. Vad gäller tredimensionell fastighetsbildning får, varken traditionell eller tredi-

mensionell fastighetsbildning, enligt 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen, i regel inte ske om det strider mot en detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. En tvångsmässig fastighetsbildningsåtgärd skulle kunna genomföras om vissa villkor uppfylls. Dock gör begränsningarna i regelverket att det sällan går att genomföra tvångsmässiga fastighetsbildningar.

³⁹ Boverket & Lantmäteriet & Svenska kommunförbundet (2003) *Tredimensionell fastighetsindelning (3D)-en välkommen nyhet*. (informationsbroschyr)

⁴⁰ Lundström, Stellan (2002) Fastigheter på höjden – en nymodighet i Sverige. *Planera Bygga Bo*, nr 2

⁴¹ Gunne, Nina (2003)

⁴² Detta skedde t ex i Gävle med projektet i kv Klockstapeln som visas som ett exempel på påbyggnad tidigare i arbetet.

Bilder:

ARIA consulting AB, www.bygatan.nu

Björn Egertz. Ur Egertz, Björn (2003) I Klara Zenit bor det folk på taket. *Träinformation – en tidning från Skogsindustrierna*, nr 3

Erik Nordin. Ur Nordin, Erik (1991) Om att bygga på hus. I Carlestam, Gösta & Eneroth Birgitta (red.) *Samtal om hus – till kritiken av arkitekturen*. s 74

www.aisslinger.de

www.skanska.se