

Del 2.

PLANERA FÖR FÖRTÄTNING GENOM PÅBYGGNAD

PLANERA FÖR FÖRTÄTNING GENOM PÅBYGGNAD

Vid planering för förtätning genom påbyggand måste många aspekter beaktas och det måste ses ur flera olika perspektiv. De aspekter som presenteras nedan kommer att ligga till grund för den metod som presenteras i del 3.

JURIDISKA OCH TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Det som är avgörande om en påbyggnad kan ske ovanpå en befintlig byggnad är om det är juridiskt och tekniskt möjligt. Det handlar om hur stora förändringar som får göras på det befintliga huset, med hänsyn till dess kulturhistoriska värde och dess förutsättningar att utgöra grund för den nya byggnaden, med hänsyn till det befintliga husets grundläggning, stomme och stabilitet. Hur brandskydd och samordning av teknisk försörjning ska lösas är också viktiga aspekter beakta.¹

För att underlätta en inventering av lämpliga kärnbyggander för påbyggnad, kan vissa typer av byggnader generellt bedömas vara lämpliga. Med utgångspunkt från att det mesta går att lösa till mindre eller större kostnader kan en generalisering av lämpliga byggander göras med hänsyn till kulturhistoriskt värde, storlek och utformning.

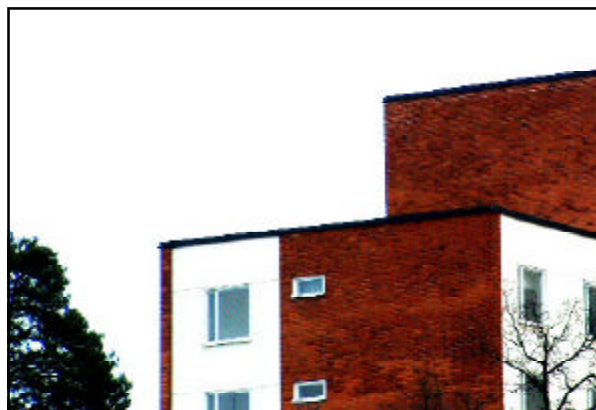
Beakta byggnaders kulturhistoriska värde

Vissa enskilda byggnader eller ett flertal byggnader tillsammans är, för sin särart eller för sin

del i en övergripande struktur, märkta som kulturvärden. Kulturminnesmärkta byggnader är skyddade av lagen, och ändringar får inte ske hur som helst på dessa, då de ska bevaras för eftervärden. Enligt PBL 3 kap 12 § får inte byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär förvanskas. Eftersom byggnader utgör mark för påbyggnader innebär påbyggnader större eller mindre förändringar på befintliga byggnader. Påbyggnader är därför oftast inte lämpliga på en kulturminnesvärd byggnad.

Beakta utformning på befintlig byggnad

Tak kommer att utgöra grund för påbyggnader. Ett "platt" tak innebär mindre förberedande arbeten jämfört med andra taktyper. Att bygga ovanpå andra taktyper innebär antingen speciallösningar, omfattande ombyggnader eller att taket helt enkelt måste rivas för att skapa plana och byggbara ytor. Byggnader med platta tak torde därför vara mest praktiska och lämpliga för påbyggnad.



Platta tak är lämpligare...



...än andra sorters tak att bebygga med bostäder.

Beakta storlek på befintlig byggnad

Vad som är lämplig kärnbyggnad, beträffande storlek, beror på hur stor exploatering som önskas åstadkommas, vad som är ekonomiskt fördelaktigt och om påbyggnaden ska utgöra en egen fastighet eller inte. Den storlek som är aktuell att beakta är storleken på den yta som kan bebyggas, d v s takytan.

Påbyggnader kan antas innebära en hel del kostnader, t ex för förstärkning av stomme, hiss till de nya bostäderna, m m. Det är då mer kostnadseffektivt att bygga ett flertal bostäder på samma tak än bara en. Om påbyggnaden är tänkt att utgöra en egen fastighet är det ett minimikrav på att den ska rymma fem lägenheter. I vissa områden måste även hänsyn tas till s k flyghöjder, dvs byggnader får inte överstiga en viss höjd som bestäms av var det ligger i förhållande till en flygplats.

En lämplig storlek kan antas vara en större takyta som kan bebyggas minst fem lägenheter, i varierande storlek, i samma våningsplan för att kunna åstadkomma kostnadseffektiva och flexibla lösningar med lämpligt antal våningar och som har möjlighet att utgöra en egen fastighet.

GOD STADSPLANERING

Staden är inte homogen. Ett flertal olika stadstyper kan identifieras i dagens svenska städer. Förtätning kan i vissa stadstyper vara ett bra medel för att öka förutsättningarna för hållbar stadsutveckling, medan det i andra stadstyper kan göra förutsättningarna sämre. Förtätning bör inte ske överallt, utan där det är lämpligt.² Vissa områden och byggnader är ur stadsplaneringssynpunkt lämpligare än andra att förtäta med bostäder.

Skapa miljöer som människor vill bo i

I stadsplaneringen är det av stor vikt att skapa goda och trivsamma miljöer som folk vill bo i, sådana som människor både vill bo kvar i och som människor vill flytta till.

Många upplever monofunktionella miljöer, med enbart bostäder respektive enbart arbetsplatser, som trista miljöer.³ Som nämnts tidigare söker många människor stadsliv. Stadsliv är svårt att åstadkomma i monofunktionella miljöer, då människor rör sig i området enbart för att ta sig till eller från sin bostad eller arbetsplats. Enligt Johan Rådbergs studier om sambanden mellan stadstyper och attraktivitet (som nämndes i del 1), är homogen flerfamiljsbebyggelse, så som två- och trevånings lamellhus, höga punkthus och skivhus, från perioden 1945-75 mindre attraktiva stadstyper att bo i.⁴ Många miljonprogramsområden, med storskaliga flerbostadshus, har generellt blivit utsatta för mycket kritik för att de är otrivsamma och monofunktionella boendemiljöer. Frågan är, vid förtätning genom påbyggnad, om det är lämpligt att bygga fler bostäder i dessa områden, där en del av problemen är just brist på stadsliv, storskalighet, för många bostäder i en trappuppgång och otydliga gränser mellan privat och offentligt? Är

det lämpligt att riskera att skapa fler sådana miljöer? I miljonprogramsområdet Guldringen, kv Ringdansen, i Norrköping har till och med våningar tagits bort från de höga husen i försök att göra området trevligare och mer attraktivt⁵. Borttagning av våningar, "decaputation", för att göra byggnader mindre storskaliga är vanligt i Storbritannien.

För att undvika att skapa monofunktionella miljöer och allt för storskaliga flerbostadshus bör funktionsblandning eftersträvas, d v s miljöer med en blandning av bostäder, kontor, affärer och andra verksamheter. Genom att bygga bostäder på tak finns möjlighet att skapa funktionsblandade miljöer i befintliga arbetsplatsområden. För att kunna skapa trivsamma funktionsblandade miljöer med stadsliv är de bästa förutsättningarna ett arbetsplatsområde med ett flertal verksamheter där det dessutom kan byggas ett flertal bostäder.

Slutsats

Olika stadstyper har olika förutsättningar för att vara lämpliga för påbyggnader med bostäder. För att undvika att skapa monofunktionella miljöer och allt för storskaliga flerbostadshus bör funktionsblandning eftersträvas. Vid förtätning genom påbyggnad är det därför mer lämpligt att bygga bostäder ovanpå kontor, affärer och andra verksamheter än att bygga bostäder ovanpå bostäder.

Helhetsperspektiv

Ett helhetsperspektiv är grunden för god stadsplanering. Det gäller att försöka uppnå flera mål samtidigt och behandla staden och tätorten som en helhet. I bostadsplanering handlar det om att skapa goda boendemiljöer för boende i nya bostäder såväl som för boende i befintliga.

Som beskrivits i del 1, kan förtätning vara en

strategi för att motverka vissa problem och brister i olika områden. Bygga på tak innebär en möjlighet att bygga i önskade lägen i större utsträckning. Detta innebär också ökade möjligheter till att använda förtätning som strategi, där det är nödvändigt, för att stärka och upprätthålla områdets vitalitet och kvaliteter. T ex för att skapa ökade möjligheter för trygghet, sociala kontakter och stadsliv eller för att stärka underlag för service, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik. Ett tillskott av bostäder kan även motivera att andra åtgärder så som allmän upprustning blir genomförda. I planeringen, när lämpliga lägen för bostäder ska identifieras, bör därför områden där ett tillskott med bostäder skulle kunna gynna befintliga boende undersökas i första hand så att en god boendemiljö kan skapas för dem såväl som för de inflyttande. Eftersom det är viktigt att i första hand utveckla och förbättra befintliga miljöer är det motiverat att bygga bostäder ovanpå bostäder om förtätning inte kan ske på annat sätt.

Slutsats

Genom att bygga på tak kan förtätning ske i lägen där det behövs för att stärka och upprätthålla områdets vitalitet och kvaliteter i större utsträckning. Områden som är i behov av förtätning bör därför förtätas i första hand för att skapa goda boendemiljöer för boende i nya bostäder såväl som för boende i befintliga.

Beakta påverkan på stadsbilden

Stadsbilden och stadens struktur är en del av stadens identitet och karakteristiska som är viktiga för människors hemkänsla och orientering i staden. Påbyggander innebär framförallt förändring av stadens siluett och byggnaders karaktär. Enligt PBL 3 kap 10 § ska ändringar av en byggnad utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess bygg-

nadstekniska, historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden tas tillvara.

För att gynna god stadsplanering bör alltid hänsyn tas till stadsbilden, vid uppförande av ny bebyggelse, så att trivsamma och vackra miljöer med god arkitektonisk kvalitet skapas. På så sätt kan vi skapa kvaliteter samt bevara och/eller förstärka befintliga kvaliteter i stadsbilden och byggnaders karaktär. Därför är det viktigt, vid en identifiering av lämpliga byggnader för förtätning genom påbyggand, att beakta hur stadsbilden och byggnaders karaktär kommer att förändras av en eventuell påbyggnad. Ibland kan det också vara viktigt att formulera riktlinjer för hur en påbyggnad bör se ut till form, färg och materialval, för att kunna säkerställa befintliga kvaliteter.

Slutsats

Påbyggnader innebär förändring av stadsbilden och stadens siluett men framförallt en förändring av kärnbyggnadens karaktär och estetiska uttryck. I en bedömning var det är lämpligt att bygga bostäder på tak måste påbyggnaders påverkan på stadsbilden och byggnader karaktär beaktas. En påbyggnad är lämplig där den kan uppföras så att kvaliteter skapas och befintliga kvaliteter i stadsbilden och kärnbyggnadens karaktär och estetiska uttryck kan bevaras och/eller förstärkas.

KRAV PÅ BOSTAD OCH NÄRMILJÖ FÖR ATT SÄKERSTÄLLA BOENDEKVALITETER

Det finns många kvaliteter som bör säkerställas i bostaden, bostadshuset och dess närmiljö för att skapa en god boendemiljö. Lagar, miljökvalitetsmål och andra politiska mål ställer krav

på att vissa kvaliteter framför andra bör säkerställas och tas hänsyn till vid lokalisering av ny bebyggelse och planering av framtidens städer och tätorter.

God hälsa i boendemiljön

Det är rimligt att kräva att vi ska må bra där vi bor, att vår hälsa och säkerhet inte ska påverkas negativt av t ex byggnadsmaterial, tekniska system, bostadsutformning och brister i närmiljön. Då lägen för nya bostäder ska bedömas som lämpliga ur hälsosynpunkt handlar det främst om att beakta störningar i utemiljön som kan komma att påverka boende i den planerade bostaden. Det handlar också om att beakta hur en påbyggnad kan komma att påverka hälsan för eventuella boende i intilliggande byggnader.

Beakta störningar från verksamheter och transporter med farligt gods

Föroreningar och störningar från verksamheter och andra anläggningar kan påverka människors hälsa. Inom forskningen finns misstankar om ett samband mellan miljögifter och vissa sjukdomar. Elektromagnetisk strålning från t ex elledningar misstänks också påverka hälsan. Till skydd för hälsan och säkerheten har rekommenderade skyddsavstånd, mellan bostäder olika sorters verksamheter och anläggningar tagits fram. En nackdel med att strikt bedöma ett läges lämplighet för bostäder utifrån rekommenderade skyddsavstånd är att det ofta innebär att verksamheter och bostäder inte kan samlokaliseras. Det vill säga att få lägen i närheten av eller på verksamheter kan betecknas som lämpliga för bostäder. Rekommenderade avstånd bör, i det enskilda fallet, istället användas som vägledande riktmärken i en avvägning av hur störande eller vilka risker som en verksamhet eller anläggning innebär och om det kan

accepteras. Dagens utveckling mot ett kunskapssamhälle gör att allt fler arbetsplatser och bostäder kan samlokaliseras. Oftast kan kontor, butiker, hantverk samlokaliseras med bostäder.⁶

Många transporter på våra vägar innehåller farligt gods. Med farligt gods avses gods som består av eller innehåller hälso- och brandfarliga varor i fast-, vätske- eller gasform och som kan medföra skador på människor, djur, egendom eller på miljön. Transporter med farligt gods är hänvisade till att använda vissa vägar framför andra, till så kallade primära (huvudtransportled) och sekundära (lokaltrafikled) vägar. Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram rekommenderade skyddsavstånd på 75 m, som bör tillämpas när ny bebyggelse ska lokaliseras i närheten till transportleder för farligt gods. Hur strikt skyddsavståndet bör användas beror på om det är en primär eller en sekundär transportled. I närheten av en sekundär transportled kan kortare avstånd tillämpas.⁷



Det finns rekommenderade säkerhetsavstånd mellan vissa verksamheter och bostäder, kafferosteri är ett exempel på en sådan verksamhet.

Beakta bullerstörningar från trafik och verksamheter

Buller är ett samlingsbegrepp för icke önskvärt ljud. Buller i utemiljön uppstår främst av trafik och intilliggande anläggningar. Buller kan

medföra hälsoproblem genom bl a minskad sömn och sämre sömnkvalitet. Buller är mer eller mindre störande för olika personer. Exempel på boende som är särskilt bullerkänsliga är personer med hörselhjälpmedel, skiftesarbetande samt personer med psykiska besvär.⁸

Det finns rekommenderade gränsvärden för buller från trafik i boendemiljöer. Gränsvärden⁹ som rekommenderas är 55 dB(A) ekvivalentnivå¹⁰ utomhus vid fasad och 70 dB(A) som maximalnivå¹¹ vid uteplats i anslutning till bostad. De rekommenderade utomhusvärdena ger i regel god miljö inomhus, ca 30 dB(A), om fönstren är stängda.¹² En nackdel med att bedöma ett läges lämplighet för bostäder, utifrån rekommenderade bullernivåer är att det sällan finns områden i befintlig bebyggelse som har lägre bullernivåer än gränsvärdena. Det krävs även här en avvägning. Länsstyrelsen i Stockholms län, tillsammans med Stockholms Stadsbyggnadskontor och Miljöförvaltning, har i en programskrift konstaterat att det i vissa fall, av samhällsekonomiska och sociala skäl, kan vara motiverat att ett område bebyggs med bostäder trots att riktvärdena för buller överskrids. De har för dessa fall definierat två avstegsfall¹³, som dels redovisar hur stora avsteg från riktvärdena som kan vara acceptabla och kriterier som i så fall måste uppfyllas.



Buller är besvärande ljud (Foto:Hans Wretling)

I många fall kan fysiska åtgärder, så som bullerplank eller bullervallar intill vägar, minska ljudnivån för utsatta byggnader. Det finns även möjligheter att utforma byggnader så att bullernivåer kan hållas nere inomhus eller i alla fall vissa delar av lägenheten. Tex genom att använda speciella fönster och tillräcklig isolering och genom att lokalisera t ex sovrum mot en tyst innegård istället för mot en bulleralstrande gata. Principen om "tyst sida" innebär att bebyggelsen placeras parallellt med t ex den bulleralstrande vägen så att den i sig bildar en bullerskärm och ljudmiljön sänks på gårdssidan.

Beakta eventuell hälsopåverkan som en påbyggnad medför

Sol och ljus är viktigt för både hälsa och upplevelse. Klimatet i Norden kräver en bebyggelseutformning som tillåter stort ljusinsläpp. Ljusinfall och solighet i bostaden styrs av flera samverkande faktorer såsom bostadens orientering, planlösning, husdjup, rumsdjup, fönstrens placering och storlek, omgivande bebyggelse och vegetation.¹⁴ Regler om solljus i bostaden, i "God bostad 64" och "Svensk byggnorm" gäller inte längre men lever kvar i planeringen och bostadsutformningen. Det är en kvalitet som är viktig för hälsan, speciellt under årets mörkare perioder. Goda ljusförhållanden, genom solljusinsläpp, kan ofta skapas i bostäder som byggs på tak. En påbyggnad kan dock innebära att boende i närliggande byggnad får försämrade solförhållanden, då den kan skugga dessa.

Vad säger reglerna?

Både Plan- och bygglagen (PBL), Miljöbalken (MB) och nationella mål ställer krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet vid planläggning och lokalisering av ny bebyggelse.

PBL 2 Kap (utdrag):

3 § Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa

MB 1 Kap (utdrag):

1 § Bestämmelserna i denna balk syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö.(...) Miljöbalken skall tillämpas så att människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan, (...)

Miljökvalitetsmål "God bebyggd miljö" (utdrag):

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en lokalt och globalt god miljö. (...) Inriktningen är att miljö-kvalitetsmålet ska nås inom en generation.

Boende- och fritidsmiljön, samt så långt som möjligt arbetsmiljön, uppfyller samhällets krav på gestaltning, frihet från buller, tillgång till solljus, rent vatten och ren luft.

Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- och säkerhetsrisker.

Delmål för miljö-kvalitetsmålet "God bebyggd miljö"

3. Antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder ska ha minskat med 5 procent till år 2010 jämför med år 1998



Byggnader kan skugga varandra

Slutsats

I planeringen för förtätning genom påbyggand gäller det att bedöma ett läges lämplighet med hänsyn till hälsa och säkerhet för både dem som ska flytta in och dem som redan bor där. Det vill säga ett lämpligt läge är ett sådant där det:

- inte råder sådana mängder luftföroreningar eller stor säkerhetsrisk som kan komma att påverka de inflyttandes hälsa och säkerhet

- inte råder sådana bullerstörningar som kan komma att påverka de inflyttandes hälsa, eller där det går att bygga på ett sätt så att t ex sovrum kan lokaliseras mot en tyst innergård eller dylikt.

- där en påbyggnad inte heller påverkar hälsan negativt för dem som bor i närliggande byggnader.

Säkerhetsavstånd och riktvärden för bullernivåer kan vägleda, men en avvägning i det enskilda fallet avgör.

God tillgänglighet i bostaden och närmiljön

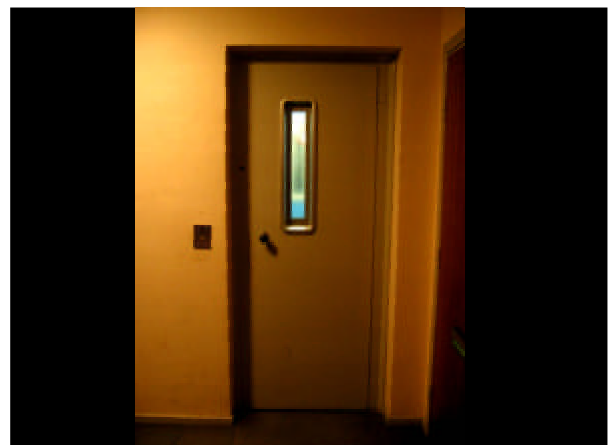
En bra tillgänglighet är en grundläggande kvalitet för alla boende. Med god tillgänglighet menas att det är lätt att ta sig fram från den egna bostaden ut till omvärlden för alla oavsett eventuella handikapp. God tillgänglighet innebär även god framkomlighet för större barnvagnar och sjukbårar etc.

När bostäder och offentliga miljöer ska utformas måste stor hänsyn tas till personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga, så som rullstolsburna, personer med nedsatt syn, hörsel och motorikförmåga samt personer med allergier. Målet för den svenska handikappspolitiken

är full delaktighet och jämlikhet. En förutsättning för att detta mål ska kunna uppnås är att den fysiska miljön är generellt tillgänglig. Avsteg från den generella tillgängligheten medför behov av särlösningar och därmed inskränkningar i rätten att delta på jämlika villkor. I bostadssammanhang gäller kravet såväl bostadens närmiljö, som bostadshuset och den enskilda bostaden.¹⁵

Beakta möjligheter att ordna hiss

God tillgänglighet är något som kompletteras i befintlig bebyggelse eller skapas i samband med uppförandet av ny bebyggelse. Vid förtätning genom påbyggnad krävs, för att skapa god tillgänglighet, framförallt åtgärder för att nå de nya lägenheterna, t ex med hiss. Detta kan både vara positivt och negativt för boende eller för dem som bedriver verksamhet i kärnbyggnaden. Positivt i den bemärkelsen att det kan skapas bättre tillgänglighet för alla men negativt då det kan innebära att befintliga planlösningar kan behöva ändras och att utrymmen tas i anspråk på boendes och verksamheters bekostnad.



Tillgänglighet är viktigt för alla oavsett handikapp

Vad säger reglerna?

PBL, Lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, mm, Förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk ställer krav på god tillgänglighet i boendemiljön och bostadens närmiljö.

PBL 2 Kap (utdrag):

4 § Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av (...) möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området,

PBL 3 Kap (utdrag):

15 § Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att (...) 5. tomten, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,

18 § I fråga om allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader... (...) Sådana platser och områden skall dock alltid uppfylla kravet i 15 § första stycket 5 på användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av denna lag.

Lag (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, mm

2 § Byggnadsverk som uppförs eller ändras skall, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om (...) 8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, (...).

Förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk

12§ Byggnader, som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten äger tillträde, skall vara projekterade och utförda på sådant sätt att bostäderna och lokalerna är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. (...)

I den utsträckning som behövs med hänsyn till kravet på tillgänglighet skall byggnader vara försedda med hiss

eller annan lyftanordning. Kravet att bostäder skall vara tillgängliga genom hiss eller annan lyftanordning gäller inte byggnader som har färre än tre våningsplan. Om sådana byggnader innehåller bostäder som inte nås från marken, skall de dock vara projekterade och utförda på sådant sätt att hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Vind där det finns en bostad eller huvuddel av en bostad skall därvid räknas som våningsplan.

Slutsats

Hiss är ett krav i byggnader med tre våningar eller fler. Då lägen för påbyggnader med bostäder ska bedömas som lämpliga ur tillgänglighetssynpunkt, handlar det främst om att beakta om det finns möjligheter till att ordna hiss till de nya bostäderna. Det handlar även om att visa hänsyn till dem som redan bor eller bedriver verksamhet i bygganden och göra ett avvägande då utrymme för hiss kan behöva tas på deras bekostnad.

Trygghet i bostaden och närmiljön

Det är en kvalitet att känna sig trygg i bostaden och när man förflyttar sig mellan bostaden och andra stadsfunktioner. Goda platser blir älskade av människor och därför blir de befolkade och säkra. Otrevliga platser överges och därför är de också osäkra.¹⁶

Fysiska åtgärder, i form av estetisk förbättring, för att skapa trygghet är något som kompletteras till befintlig bebyggelse eller skapas i samband med uppförandet av ny. Förtätning genom påbyggnad kan öka tryggheten i ett område, genom ökad befolkningstäthet. Flera människor rör sig i området och fler har koll på vad som händer. I ett område utan bostäder kan dock, förutom komplettering med fysiska åtgärder, en kraftigare förtätning med bostäder behöva ske för att skapa en känsla av trygghet.



Miljöer med klotter kan upplevas som otrygga och oövakade

Vad säger reglerna?

Krav på trygghet finns indirekt i de lagar och mål som ställer krav på tillgänglighet och hänsyn till hälsa och säkerhet.

Slutsats

Ökad trygghet kan skapas i ett område genom tillkommande av bostäder. Ökad trygghet är positivt och är en kvalitet som är till gagn för alla, både för dem som redan bor i ett område och för dem som flyttar dit. Trygghet är alltså inte en kvalitet som måste finnas för att ett område skall vara lämpligt att förtäta. I ett område utan bostäder kan dock, ett kraftigare tillskott av bostäder behövas, än i ett befintligt bostadsområde, för att kunna åstadkomma trygghet. Komplettering med fysiska åtgärder kan också öka tryggheten i ett område.

Goda kommunikationer

Med goda kommunikationer ges vi möjlighet att få del av allt vad staden har att erbjuda. Utan goda kommunikationer riskerar människor att bli isolerade eller blir tvingade att utnyttja de

stadsfunktioner de kan istället för dem de vill. Med goda kommunikationer menas bl a goda förbindelser till stadens olika funktioner med bil, kollektiva trafikmedel, cykel och som gående. Kön, ålder, fysiska förmåga och ekonomi påverkar hur människor förflyttar sig mellan olika stadsfunktioner.¹⁷ Vägarnas utformning, kollektivtrafikens turtäthet och gångavståndet till olika målpunkter eller till transportmedel för att nå olika målpunkter är avgörande för hur goda kommunikationerna kan bedömas vara.

Beakta avstånd till hållplatser för kollektivtrafik.

I en bedömning om ett läges lämplighet för bostäder, vad gäller goda kommunikationer, bör avstånd till kollektivtrafik beaktas i första hand. Ökad befolkningstäthet kan motivera till bättre kollektivtrafik med tätare turer liksom till en allmän upprusning och utbyggnad av gång- och cykelvägar till hållplatser och andra målpunkter. Lägen med rimliga gångavstånd till kollektivtrafik kan generellt anses ha goda kommunikationer. Ett avstånd upp till 400-500 meter brukar betecknas som rimligt gångavstånd, vilket motsvarar ca 5 minuters promenad.

Beakta avstånd till parkeringsmöjligheter

I en bedömning om ett läges lämplighet för bostäder, vad gäller goda kommunikationer, måste även parkeringsmöjligheter beaktas. Vid förtätning genom påbyggnad i befintliga bostadsområden kan konflikt uppstå med gällande parkeringsnormer, speciellt då parkeringsfrågan inte kan lösas med t ex ett parkeringshus eller ett garage under mark. (För flerfamiljshus är parkeringsnormen 11-14 p-platser/1000 m² våningsyta, vilket innebär ca 1- 1,5 p-platser/lägenhet¹⁸). Vid förtätning i befintliga arbetsområden kan däremot befintliga parkeringar bli mer effektivt utnyttjade genom att de kan samutnyttjas och används dygnet runt.¹⁹ I Järla sjö, Nacka, har t ex antalet parkeringsplatser

för arbetsplatser kunnat halveras, tack vare detta.²⁰

Svårigheter med att skapa fler parkeringar inom rimliga gångavstånd gör att korta avstånd till kollektivtrafik blir ännu viktigare aspekt att ta hänsyn till.



Närhet till kollektivtrafik och parkeringsplatser är viktigt

Vad säger reglerna?

Miljö kvalitetsmål och politiska mål ställer krav på goda kommunikationer. PBL tar upp regler om kommunikationer, dock ställs inte så höga krav på goda kommunikationer.

Miljö kvalitetsmål "God bebyggd miljö" (utdrag):
Miljöanpassade kollektivtrafiksystem av god kvalitet finns tillgängliga och förutsättningarna för säker gång- och cykeltrafik är goda

Riksdagens mål för transportpolitiken
Medborgarna i landets olika delar skall erbjudas en tillfredsställande, säker och miljövänlig trafikförsörjning till lägsta möjliga samhällsekonomiska kostnad.

Trafikpolitiska delmål (utdrag):
Ett tillgängligt transportsystem: Transportsystemet ska utformas så att medborgarnas och näringslivets grundläggande transportbehov kan tillgodoses.

En positiv regional utveckling: Transportsystemet ska främja en positiv regional utveckling genom att dels

utjämna skillnader i möjligheterna för olika delar av landet att utvecklas, dels motverka nackdelar av långa transportavstånd.

Ett jämställt vägtransportsystem: Vägtransportsystemet utformas så att det svarar mot både kvinnors och mäns transportbehov. Kvinnor och män skall ha samma möjligheter att påverka transportsystemets tillkomst, utformning och förvaltning, och deras värderingar ska tillmätas samma vikt.

PBL 2 Kap (utdrag):

4 § Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av (...) 4. trafikförsörjning och god trafikmiljö

PBL 3 Kap (utdrag):

15 § Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att (...) 6. lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. (...) Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, skall i första hand friyta anordnas.

Slutsats

Vid identifiering av lägen som lämpar sig för påbyggnader med bostäder, utifrån perspektivet "goda kommunikationer", handlar det främst om att beakta närhet till kollektivtrafik och parkeringsmöjligheter. Det handlar om att:

- identifiera lägen med rimliga gångavstånd, ca 400-500 m, till hållplatser och stationer för kollektivtrafik,

- bedöma ett läges lämplighet utifrån möjligheter till att samutnyttja befintliga parkeringsplatser eller där det finns möjlighet att anlägga fler parkeringsplatser i närheten, inom 200 m. Anordning av friyta skall dock prioriteras framför anordnade av parkeringsplatser om det inte finns tillräckligt utrymme för att tillgodose både och.

Närhet till service

En utvecklad närservice är viktig för ett områdes sociala liv och är ett villkor för boende med nedsatt rörelseförmåga, många äldre eller barnfamiljer utan bil.²¹

Beakta avstånd till dagligvaruhandel och hållplatser för kollektivtrafik

Långa avstånd och dåliga kommunikationer till service, såväl kommersiell som offentlig, kan innebära att folk blir isolerade, då möjligheterna att träffa folk försämras. (Med kommersiell service avses affärer och med offentlig service avses skolor, vårdcentraler, apotek, bank och post mm). Framförallt är närhet eller goda kollektiva kommunikationer till dagligvarubutiker viktiga för personer utan bil. Långa avstånd och dåliga kommunikationer kan medföra att människor får det svårt att få hem sina varor, eller att de inte ges möjlighet att göra större inköp än för dagens behov. Ökad befolkningstäthet, med nya bostäder kan medföra ett större underlag för service som alla i området har glädje av.



Korta gångavstånd till service är viktigt för person som inte har tillgång till bil

Beakta avstånd till skolor för barn

Barn är i regel hänvisade till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik för att nå olika stadsfunktioner om inte en förälder kan skjutsa.²² För barn är det därför viktigt med rimliga gångavstånd till olika stadsfunktioner, framförallt till skolan.



Korta gångavstånd till skolor är viktigt för barn

Vad säger reglerna?

PBL ställer krav på närhet till kommersiell och annan service.

PBL 2 Kap (utdrag)

4 § (...) Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse skall det finnas (...) möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

Slutsats

Vid identifiering av lägen som lämpar sig för påbyggnader med bostäder, utifrån perspektivet "närhet till service", handlar det i första hand om att hitta lägen med rimliga gångavstånd (ca 400 meter) till kommersiell och offentlig service, främst till dagligvaruhandel och skolor. Alternativt handlar det om att bedöma ett läges lämplighet utifrån om det är rimliga gångavstånd

till kollektiva färdmedel för att ta sig till service eller om det finns möjlighet att upprätta service inom rimliga gångavstånd.

Närhet till platser för utevistelse

Närhet till grön- och parkområden är en boendekvalitet för alla åldrar. Grönområden erbjuder rekreation och plats för lek och motion. Vistelse i parker och naturområden ger bättre hälsa, därför är det viktigt att skapa förutsättningar för att ge människor tillgång till sådana. Enligt Patrik Grahn, bör grönska och parker finnas eller skapas inom rimliga gångavstånd, högst 7-8 minuters promenad från bostaden som motsvarar ca 600-700 m, för att de ska användas.²³

Förtätning genom påbyggnad kan medföra att befintliga parker och platser för utevistelse blir mer utnyttjade, vilket både kan vara positivt och negativt. Positivt är att ökad trygghet kan skapas på dessa platser om fler vistas här, negativt är att platserna kan bli utsatta för sådant stort slitage så att platsen förlorar sitt värde som kvalitet.



Närhet till rekreationsområden är viktigt för alla

Vad säger reglerna?

PBL ställer krav på närhet till platser för utevistelse.

PBL 2 Kap (utdrag)

4 § (...) Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse skall det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse (...)

Slutsats

Vid identifiering av lägen som lämpar sig för påbyggnader med bostäder, utifrån perspektivet "närhet till platser för utevistelse", handlar det om att i första hand identifiera lägen som ligger inom ett rimligt gångavstånd till grönområden, parker eller lekplatser. Alternativt handlar det om att bedöma ett läges lämplighet utifrån om en plats för utevistelse kan tillskapas inom rimliga gångavstånd.

Vid förtätning genom påbyggnad bör förtätningens påverkan på befintliga platser för utevistelse beaktas. Kraftig förtätning kan innebära risk för att dessa platser bli utsatta för ett ökat slitage så att kvaliteten går förlorad för alla i området.

CHECKLISTA - VAR FÖRTÄTA GENOM PÅBYGGNAD

Hittills har ett resonemang förts om vad som bör beaktas i planeringen för förtätning genom påbyggnad. Aspekterna som ska beaktas är vägledande för att inventera lämpliga byggnader att bebygga med bostäder. Här sammanställs aspekterna i en checklista, var förtätning genom påbyggnad bör ske med hänsyn till tekniska och juridiska förutsättningar, god stadsplanering samt hur boendekvaliteter kan säkerställas.

Utifrån juridiska och tekniska förutsättningar

- På en byggnad som inte är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

- På en byggnad som har platt tak.

- På en byggnad som har stor takyta som kan rymma minst fem lägenheter i varierande storlek, eftersom det är mest kostnadseffektivt, det möjliggör flexibla lösningar med lämpligt antal våningar samt det möjliggör att en påbyggnad kan utgöra en egen fastighet. I vissa områden måste också hänsyn tas till flyghöjder.

Utifrån perspektivet "god stadsplanering"

- 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 och storskaliga flerbostadshus.

- Där det behövs förtätas för att skapa ökade möjligheter för trygghet, sociala kontakter och stadsliv, för att öka ett områdes vitalitet eller för att stärka underlaget för service, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik. Områden som är i behov av förtätning bör förtätas i första hand framför andra.

- Där en påbyggnad kan uppföras så att kvaliteter skapas och befintliga kvaliteter i stadsbilden och kärnbyggnadens karaktär och estetiska uttryck kan bevaras och/eller förstärkas.

Utifrån krav på bostad och närmiljö för att säkerställa boendekvaliteter

- På en byggnad där det inte råder sådana mängder luftföroreningar, bullerstörningar eller stor säkerhetsrisk som kan komma att påverka de inflyttandes hälsa och säkerhet, samt där en påbyggnad inte heller påverkar hälsan negativt, genom försämrade solförhållanden, för andra som bor i närliggande hus. Vad gäller beaktande av bullerstörningar, kan en byggnad vara lämplig om det går att ordna bullerdämpande plank och vallar vid den bulleralstrande vägen, eller om det går att bygga bostäderna på ett sätt så att t ex sovrum kan lokaliseras mot en tyst innergård eller dylikt.

Säkerhetsavstånd och riktvärden för bullernivåer kan vägleda, men en avvägning i det enskilda fallet avgör.

- På en byggnad där det finns möjlighet att anordna hiss till de nya bostäderna. Hiss är ett krav i byggnader med fler än tre våningar. Dock måste hänsyn visas till dem som redan bor eller bedriver verksamhet i bygganden och göra ett avvägande då utrymme, för hiss, kan behövas tas på deras bekostnad.

- I ett område där trygghet kan skapas antingen genom tillskott av bostäder på tak eller detta tillsammans med vissa kompletteringar i den fysiska miljön och/eller bostadsförtätning på annat sätt.

- Inom ett område där det finns goda kommunikationer med kollektiva färdmedel, d v s där det är rimliga gångavstånd, ca 400-500 m, till hållplatser och stationer för kollektivtrafik.

- I ett läge där det finns möjlighet till att samutnyttja befintliga parkeringsplatser eller där det finns möjlighet att anlägga fler i närheten, inom 200 m. Anordning av friytor skall dock prioriteras framför anordnade av parkeringsplatser om det inte finns tillräckligt utrymme för att tillgodose både och.

- Inom ett område där det är rimliga gångavstånd (ca 400-500 m) till kommersiell och offentlig service, främst till dagligvaruhandel och skolor. Alternativt där det är rimliga gångavstånd till kollektiva färdmedel för att ta sig till service eller till platser där det finns möjligheter till att anordna rimlig service, både kommersiell och annan.

- Inom ett område där det är rimliga gångavstånd (ca 600-700 m) till grönområden, parker och lekplatser. Alternativt där en plats för utevistelse kan tillskapas inom rimliga gångavstånd. Man bör dock beakta förtätningens påverkan på befintliga platser för utevistelse, då kraftig förtätning kan innebära risk för att dessa platser bli utsatta för ett ökat slitage så att kvaliteten går förlorad för alla i området.

REFERENSER OCH NOTER

- ¹ Weiss Lindencrona, Hanne (2003) Takpåbyggnader som inspirerar. *Träinformation – en tidning från Skogsindustrierna*, nr 3
- ² Johansson, Birgitta (1997). *Stadens tekniska system, naturresurser i kretslopp*. s 77 f
- ³ Forshed, Kjell (1999) Låt staden bli stadens norm! *Stadsmiljörådets Nyhetsblad URBAN*, nr 25
- ⁴ Rådberg, Johan & Johansson, Rolf (1997) *Stadstyp och kvalitet*. s 84, 99
- ⁵ Projektet fick Sveriges Arkitekter Östergötlands arkitekturpris 2003
- ⁶ Boverket (1995) *Bättre plats för arbete*. s 30 f, 109
- ⁷ Vägverket Region Stockholm (2001) *Underlag för kommunal samhällsplanering*. s 35 f
- ⁸ Thiberg, Sven (red.) (1985) *Bostadsboken*. s 144
- ⁹ 1997 antogs av Riksdagen regeringens proposition "Infrastrukturinriktning för framtidens transporter". Med denna fick Sverige riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.
- ¹⁰ Ekvivalent ljudnivå avser ett medelvärde av ljudnivån under en angiven tidsperiod, för trafikbuller oftast ett dygn. Holmberg, Bengt & Hydén, Christer m fl (1996) *Trafiken i samhället*. s 217
- ¹¹ Maximal ljudnivå avser den högsta uppmätta bullernivån under en mätperiod. Ibid
- ¹² Boverket (2002) *Stadsplanera – stället för att trafikplanera och bebyggelseplanera*. s 287
- ¹³ Avstegsfall A: Avser avsteg från riktvärdet 70 dB(A) maximal och 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus. Ett högre bullervärde kan accepteras om lägenheterna kan planeras så att "tyst sida" tillämpas för minst hälften av boningsrummen. Bullernivån på den tysta sidan ska i detta fall vara max 40 dB(A). Tyst uteplats ska kunna anordnas i anslutning till bostaden. Avstegsfall B: Avser avsteg från avstegsfall A, 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens "tysta sida". Det innebär att ljudnivåer upp till 55 dB(A) kan accepteras på den tysta sidan. Dock ska samtliga lägenheter ha tillgång till tyst sida i minst hälften av boningsrummen. För att avstegen från riktvärdena ska kunna godkännas ska orsaken till avsteget alltid diskuteras i den medföljande miljökonsekvensbeskrivningen. Länsstyrelsen Stockholms län (2000) *Trafikbuller och planering*. s 8
- ¹⁴ Thiberg, Sven (red.) (1985). s 149
- ¹⁵ Ibid. s 143
- ¹⁶ Nyström, Louise (1995) Urbana kvaliteter. *Stadsmiljörådets Nyhetsblad URBAN*, nr 2
- ¹⁷ Boverket (2002) s 114
- ¹⁸ Holmberg, Bengt & Hydén, Christer mfl (1996) *Trafiken i samhället, grunder för planering och utformning*, s 179
- ¹⁹ *Planering av arbetsområden* (u.å.) Kompendium. s 25
- ²⁰ Upplysning från Louise Nyström, Professor på Blekinge Tekniska Högskola och Internationell sekreterare på Boverket
- ²¹ Nathorst-Böös, Thomas (1999) *Bostadsboken, hyresgästernas handbok om bostadskvalitet*. s 22
- ²² Boverket (2002). s 301
- ²³ Grahn, Patrik (1993) planera för bättre hälsa! –om sambandet mellan grönområden och hälsa. I Kullinger, Benny & Strömberg, Ulla-Britt (red.) *Planera för bärkraftig utveckling*. s 109 ff

Bilder

Hans Wretling. Ur Boverket (2002) *Stadsplanera – istället för att trafikplanera och bebyggelseplanera*. s 268