

Kunskapsunderlag

# Utbyggnadspotential i Bjuvs kommun



# Utbyggnadspotential i Bjuvs kommun

Detta underlag fokuserar på att analysera och illustrera utbyggnadspotentialen i Bjuvs kommun

Kommunstyrelsens förvaltning  
Planeringsavdelningen

Oscar Gustavsson Ekberg  
Matilda Andersson  
Niklas Ögren

Finansiering:  
Bjuvs kommun, kommunstyrelsens förvaltning



Framställt av:  
Bjuvs kommun, planeringsavdelningen  
April 2022  
Illustrationer, tabeller, foton och kartor (om inget annat anges):  
Oscar Gustavsson Ekberg

Omslagsbild: Skiktanalys, Bjuvs kommun, 2022



Foto: Västergatan, september 2021, Billesholm



## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b>	<b>7</b>
<b>Tillvägagångssätt</b>	<b>8</b>
<b>Analys</b>	<b>12</b>
<b>Referenser</b>	<b>37</b>

# Inledning

## Bakgrund

I förverkligandet av Bjuvs kommuns vision samt för att på bästa sätt möta de marknadsförutsättningar och den efterfrågan som finns på bostadsbyggandet, ser kommunen ett behov av en samlad analys avseende utbyggnadspotentialen. Förevarande PM är tänkt till att utgöra en grund för en kommande utbyggnadsstrategi som tas fram inom ramen för en ny kommunövergripande översiktsplan. I inriktningsdokument Bjuv 2040 anges målet om 2500 nya bostäder fram till 2040 (Bjuvs kommun, 2021b). Tanken är att det i utbyggnadsstrategin ska framgå hur detta förverkligandet av visionen ska genomföras.

## Syfte

Syftet med förevarande PM är att visa en översiktlig kartläggning av utbyggnadspotentialen, identifiera lämpliga lägen för utbyggnad, beräkna volym för potentiell utbyggnad samt föra en diskussion om var förtätning kan och bör prioriteras.

## Avgränsning

I den översiktliga kartläggningen av utbyggnadspotential identifieras i första hand ytor/områden som idag inte är bebyggda. I andra hand har förtätningspotentialen undersökts bland ytor redan bebyggda. Detta gäller främst för utbyggnadspotentialen avseende bostäder. För verksamheter har denna uppdelning inte skett.

Kartläggningen har fokuserats till tätorterna och dess omland samt till den befintliga transportinfrastrukturen. Kartläggningen utgår från de resultat som beskrivs i PM - Analys & förutsättningar i Bjuvs kommun. Analyserna i PM - Analys & förutsättningar i Bjuvs kommun visade på att drivkrafterna och efterfrågan för högre bebyggelsetäthet respektive lägre bebyggelsetäthet skiljer sig åt. Kartläggningen av utbyggnadspotential avser att analysera rummets betydelse för nyss nämnda skillnad.

I den översiktliga kartläggningen av utbyggnadspotential görs ingen avvägning mellan olika allmänna intressen

## Tillvägagångssätt

Framtagande av detta underlag samt genomförande av analyser skedde etappvis under 2021 och 2022.

Kortfattat kan man säga att detta projekt har genomförts i två delar:

1. Analyser och översiktlig kartläggningen av utbyggnadspotential
2. Sammanställning av PM.

### Metod

Bjuvs kommuns metod för översiktlig kartläggningen av utbyggnadspotential utgörs av rumsliga analyser av det resultat som redogörs för i PM - Analys & förutsättningar i Bjuvs kommun. Syftet med att nyttja PM - Analys & förutsättningar i Bjuvs kommun har kortfattat varit att beakta såväl de politiska som de marknadsmässiga förutsättningarna i bedömningen av utbyggnadspotentialen. Utöver dessa nyss nämnda aspekter finns givetvis en rad andra att ta hänsyn till. Inte minst juridiska och fysiska förutsättningar, som exempelvis berör olika typer av skydd, värden och risker. I den översiktliga kartläggningen av utbyggnadspotential görs ingen avvägning mellan olika allmänna intressen. Kartläggningen av utbyggnadspotential handlar primärt om rumsliga analyser av de drivkrafter och marknadsförutsättningar som finns i kommunen. Kartläggningen handlar om identifiering av ytor och beräkning av volymer för dessa ytor. Volymerna avser i främst bostäder men även verksamheter.

Ett stort antal tillkommande bostäder genererar också andra funktioner som exempelvis verksamheter, lokaler, vägar och parker. För att tillgodose olika behov är tanken att en grov uppskattning ska göras utifrån målet om 2 500 nya bostäder. Uträkning avseende mängden nya verksamheter (ex skolor, förskolor, mm) är tänkt bygga på dagens utbud. För att tillgodose behov av parker, gator och lokaler kan mängden, enligt Spacescape (2016), beräknas utifrån olika lägen och täthet. Enligt Spacescape (2016) kan man genom forskningsdriven stadsbyggnad dra av en viss procent av en yta för att kunna tillgodose mark för gator och mark för parker. För att tillgodose behovet av gator i de ytor som identifieras genom detta PM kan 20 procent av ytan dras bort för gator, 15 procent för offentliga platser (varav 10 procent för grönytor), enligt Spacescape



(2016). Andra mått som framgår i Spacescape (2016) är att man i planeringen ofta räknar med ett minsta antal kvadratmeter grönyta per boende. I en del fall, då andelen grönyta per boende är lågt räknar man med bort 20 procent av ytan för park. Mängden lokalyta kan enligt Spacescape (2016) tillgodoses genom att räkna 5 procent respektive 30 procent av den totala mängden BTA i småhus respektive flerbostadshus, antas gå till lokaler. I siffrorna inryms både offentlig service (skolor, förskolor, mm) och kommersiella lokaler (Spacescape, 2016).

## Analysgrundande bebyggelsestruktur

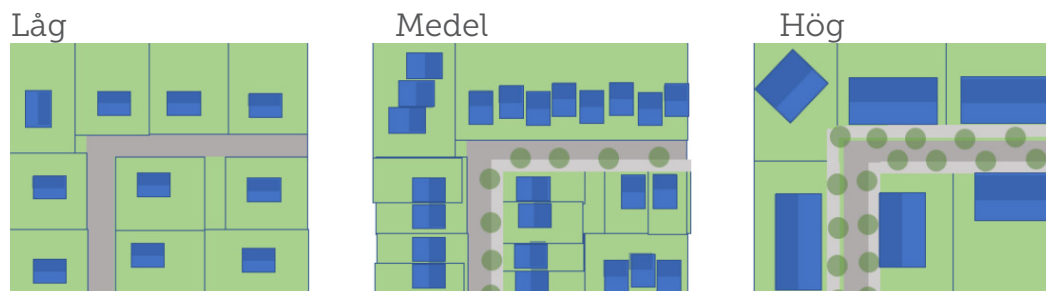
Tätheten på bebyggelsen beror på läget i kommunens modell. När mark för gator och park har dragits av återstår tomtytor för bebyggelse. Tätheten för de återstående tomtytorna beror helt enkelt på vilken typ av bebyggelse som kan tänkas inrymmas på platsen samt vilka drivkrafter och marknadsförutsättningar som finns där. Hög tät täthet ses inom forskning för hållbar stadsbyggnad som positivt, inte minst på grund av sambandet mellan ökad täthet och ett ökat utbud av verksamheter och service. Ett annat samband är att hög täthet kan minska behovet av individuella motoriserade transporter, genom ett bättre underlag för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik. Tillväxtanalys (2012) menar att fysisk planering spelar en viktig roll för att skapa förutsättningar för tillväxt och samtidigt möjliggöra en hållbar utveckling. Utmaningar med tillväxt och hållbarhet ställer både krav på den rumsliga organiseringen, där utvecklingen av bebyggelse sker på så sätt att tillgängligheten blir hög för både individuella och kollektiva färdmedel. Rummet har därmed stor betydelse för både hållbar utveckling och tillväxt. Tillväxtanalys (2012) menar att infrastruktur- och bebyggelseutveckling hänger samman genom att det i tätbebyggda områden finns en högre tillgänglighet, genom infrastrukturen, än vad det gör i glesbebyggda områden. Tillväxt och hållbarhet tycks hänga samman med tillgänglighet, genom transportinfrastrukturens utformning (Tillväxtanalys, 2012). Tätheten påverkar inte bara tillväxt och hållbarhet genom dess effekter på transportsystemet. Tätheten måste även, ur ett ekologiskt perspektiv på hållbarhet, inte ta för mycket av ytor i anspråk. Det gröna måste helt enkelt ges utrymme. I analyser avseende grönstruktur i kommunens tätorter, Bjuvs kommun (2021a), framgår att tätorterna i Bjuvs kommun har lägre andel grönyta än genomsnittet i Sverige (Bjuvs kommun, 2021a).

Kommunen har i sin modell för bebyggelsestruktur valt att

använda olika täthetsklassificeringar för att tydligare kartlägga den översiktliga utbyggnadspotentialen. Täthet kan beräknas på olika sätt. Enligt vår modell beräknar vi antalet bostäder per hektar för respektive område. Ett och samma område kan ha en blandning mellan olika täthetsklasser.

Kommunens nivåer för täthet ser ut enligt nedan:

<b>LÅG</b>	10 lgh per ha – Gles småhusbebyggelse – friliggande villor – parkering på kvartersmark
<b>MEDEL</b>	20 lgh per ha – tät småhusbebyggelse – radhus, parhus kedjehus, stadshus – samlad parkering
<b>HÖG</b>	40 - 80 lgh per ha – öppen stadsbebyggelse till mer tät stadsbebyggelse – samlad parkeringsanläggning inom kvartersmark samt gatemark – parkering i garage samt gemensamma parkeringsanläggningar



Figur 1, redovisar kommunens nivåer för täthet (Niklas Ögren)

## Skiktanalys (förtättningsanalys)

I syfte att undersöka utbyggnadspotentialen har en skiktanalys, bestående av ett flertal olika analyser avseende strategiska stadsbyggnadsfaktorer, gjorts i GIS. Skiktanalysen bör ses som undersökning av utbyggnadspotential för hållbar utveckling avseende bostadsmarknadens värdering av kvaliteter i stadsbyggande. Befintliga analyser, avseende strategiska stadsbyggnadsfaktorer, som beskriver olika kvaliteter har nyttjats inom ramen för skiktanalysen. Skiktanalysen beskriver hur många av faktorerna/kvaliteterna som finns inom samma geografiska område. Således är skiktanalysen en analys av rummet och dess betydelse för hållbar utveckling och tillväxt. Eftersträvansvärt för ett område, är att ha så många faktorer/kvaliteter som möjligt.

Skiktanalysen, tillika förtättningsanalysen, illustrerar de ytor som innehåller högst antal faktorer/kvaliteter, bör ses som lämpliga förtättningsytor avseende utbyggnadspotential. Analysen utgör i detta avseende ett lämpligt verktyg för att identifiera de ytor som har potential att ha högre täthet på grund av ett tillgängligt och välutvecklat gång- och cykelnät, utbud av kommersiell och offentlig service, arbetsplatser med mera. Återigen, analysen utgör inte en komplett redovisning av utbyggnadspotential utan bör ses som en analys av befintliga strategiska stadsbyggnadsfaktorer. I skiktanalysen har närhet till följande faktorer vägt in som positiva:

- kommersiell service
- offentlig service
- centrum och tyngdpunkter
- busshållplatser
- tågstationer
- grönstruktur som uppnår riktvärden för god tillgång
- områden i grönstrukturen som har särskilda värden
- områden med lägre bullernivåer
- trafikmiljöer som är säkra och trygga med hastigheter på max 30 km/h
- större arbetsplatser
- god tillgänglighet i gång- och cykelnät
- offentliga platser av torgliknande karaktär

Andra faktorer som också har setts som avgörande faktorer är planlagda ytor, ytor identifierade för utbyggnad, prioriterat vägnät, kraftledning (stam, och regional), rälstrafik samt godstransporter.

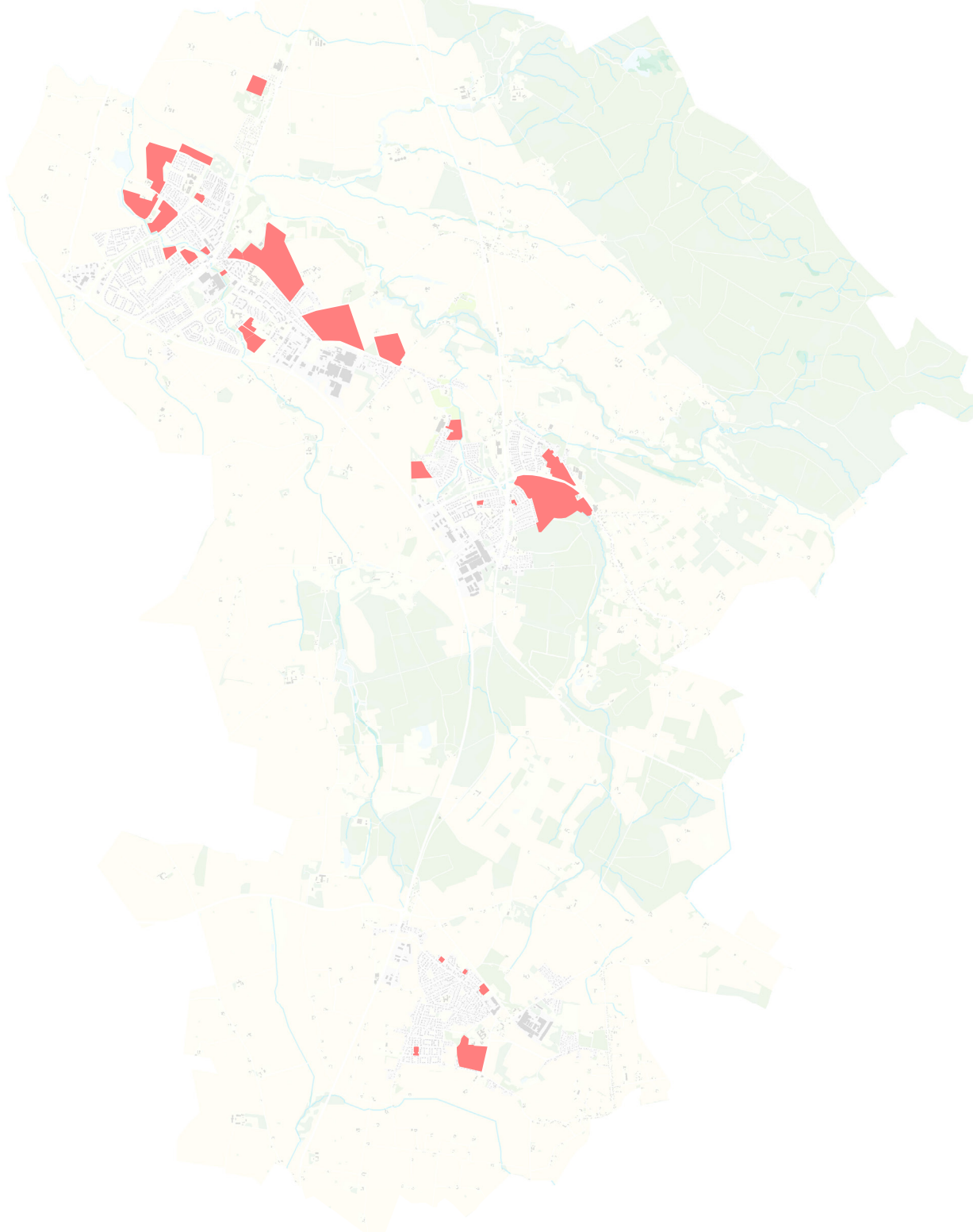
## Analys

### Utbyggnadspotential

En utgångspunkt för analysen av utbyggnadspotential har varit att identifiera förutsättningar och begränsningar från både ett politiskt och marknadsmässigt perspektiv. I kartläggningen och analysen av utbyggnadspotentialen har volymerna i de olika identifierade lägena beräknats utifrån de framtagna täthetsklasserna. I modellen har täthetsklasserna applicerats för samma ytor. Tätheten för de identifierade ytorna har beräknats utifrån dels vilken typ av bebyggelse som kan förväntas inrymmas på platsen men också utifrån marknadsförutsättningarna är på platsen. Eftersom ytorna varierar i areal och läge har olika typer av täthet applicerats vid beräkning av volym. Volymen för varje enskild yta beror således på hur stor ytan är samt hur tätt den kan bebyggas. Kommunens modell för beräkning av volym har beaktat att samma yta kan vara uppdelad i flera delområden, som i sin tur kan ha olika täthetsklasser. Sammanfattningsvis kan det konstateras att utbyggnadsvolymen för varje enskild yta, har beräknats utifrån ett flertal aspekter i syfte att göra en realistisk bedömning avseende täthet.

Utbyggnadsytorna visar att det finns det utrymme som kommunen har identifierat för utveckling av nya bostäder och verksamheter. Utbyggnadsytorna har en varierande tillgänglighet i gång- och cykelnät, utbud av kommersiell och offentlig service, arbetsplatser med mera. Analysen av utbyggnadspotential har identifierat till drygt 150 hektar byggbar markyta för bostäder och lokaler samt drygt 220 hektar yta för verksamheter. Utbyggnadsytorna för bostäder respektive verksamheter redovisas nedan. Vissa av ytorna är redan idag planlagda för bostäder eller verksamheter. Nästan hälften av de identifierade ytorna för verksamheter har idag befintlig markanvändning för verksamheter. Ytmässigt är merparten av den identifierade byggbara markytan för bostäder och är förlagd på jordbruksmark. Flertalet områden finns förvisso även identifierade på mark som inte är jordbruksmark. Denna mark består av möjliga omvandlingsområden där verksamhetsområden, parker och grönytor kan omvandlas till bostadsytor. Det handlar även om förtätning där ytor bebyggs med fler bostäder och lokaler.

## Utbyggnadsytor för bostäder



Figur 2, redovisar identifierad byggbar markyta för bostäder

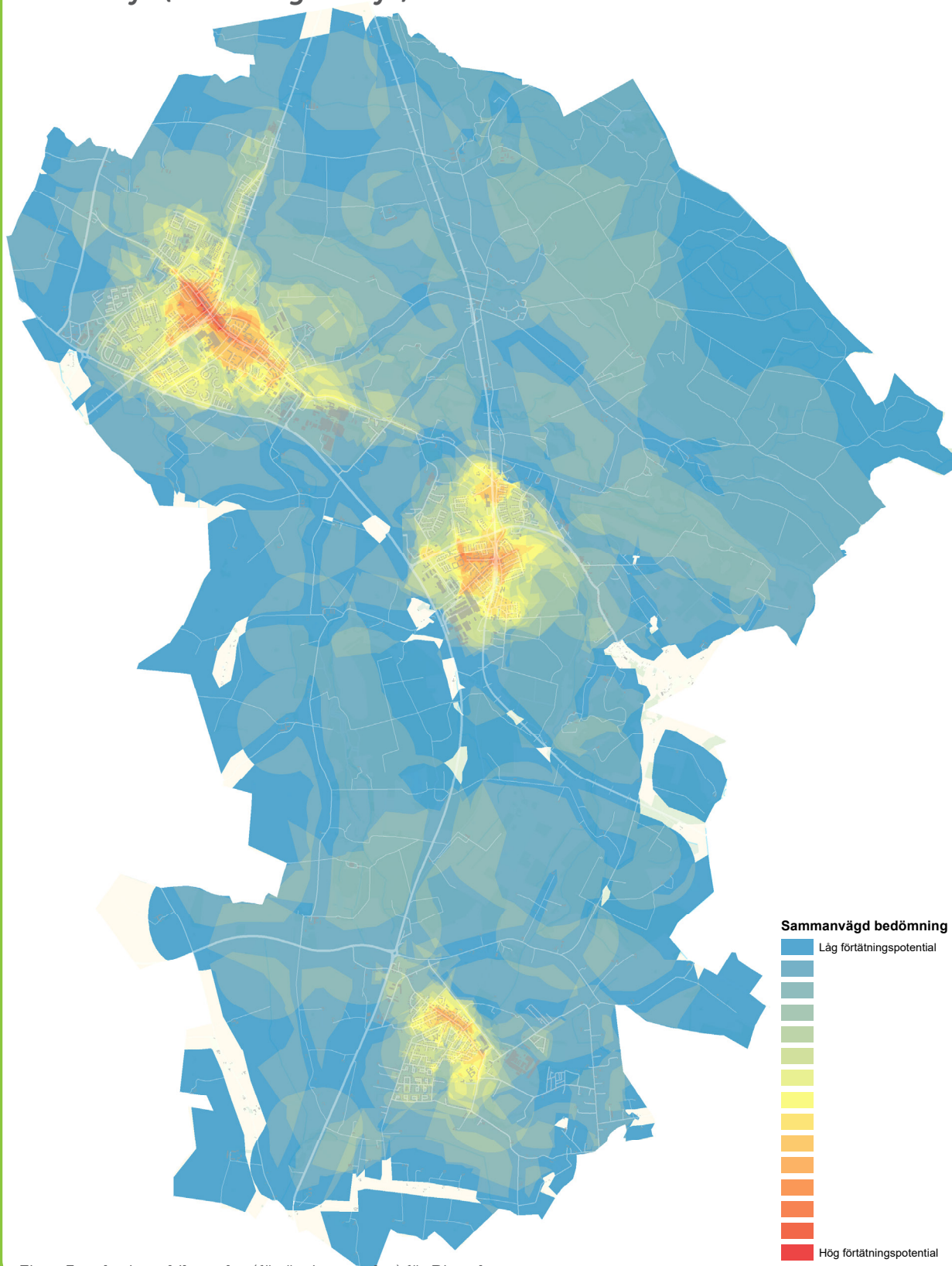
Typ	Volym Bjuv	Volym Billesholm	Volym Ekeby	Samtliga
Bostäder	2375 lgh	423 lgh	335 lgh	3133 lgh
Versksamheter	442 000 BTA	208 000 BTA	140 000 BTA	790 000 BTA

I inriktningsdokument Bjuv 2040 anges målet om 2500 nya bostäder fram till 2040. Analysen av utbyggnadspotentialen i Bjuvs kommun har identifierat en potential till upprättande av ca 3130 (3133 lgh) bostäder. Av dessa är knappt 2400 (2375 lgh) bostäder distribuerade på ytor i Bjuvs tätort, drygt 420 (423 lgh) bostäder i Billesholms tätort samt drygt 330 (335 lgh) i Ekeby. Analysen av potentialen överstiger med andra ord målet om 2500 nya bostäder, vilket bör ses en del av som kommunens proaktiva arbete i planeringen, för ett bostadsbyggande som överstiger det idag prognostiserade behovet och kommunens målsättning. Det handlar helt enkelt om att god planeringsberedskap som har vägts in i analysen.

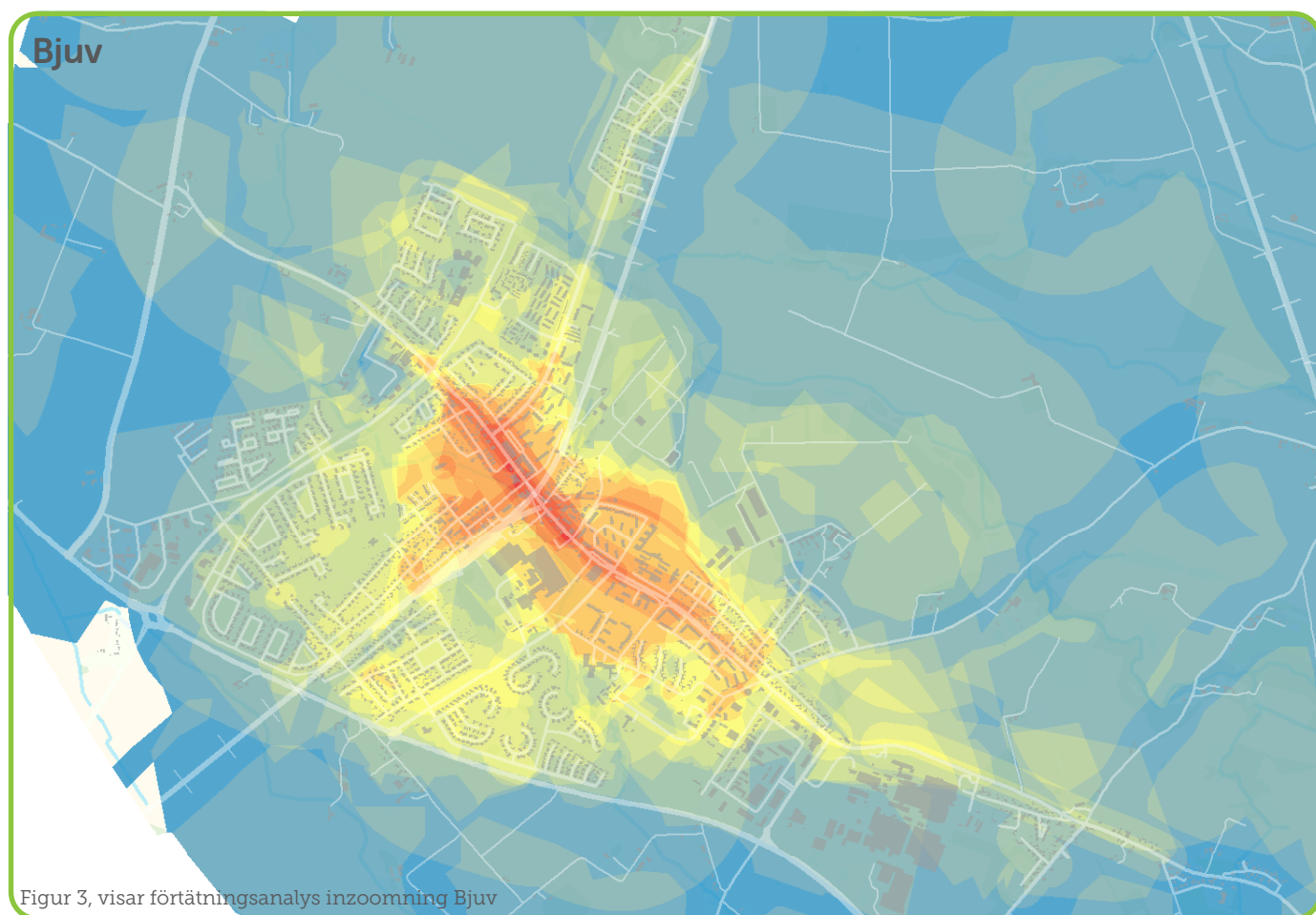
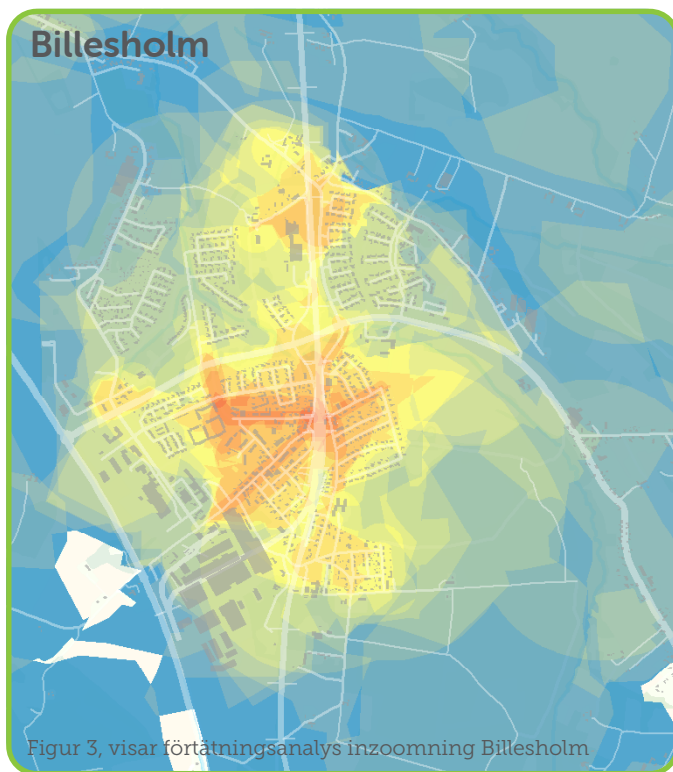
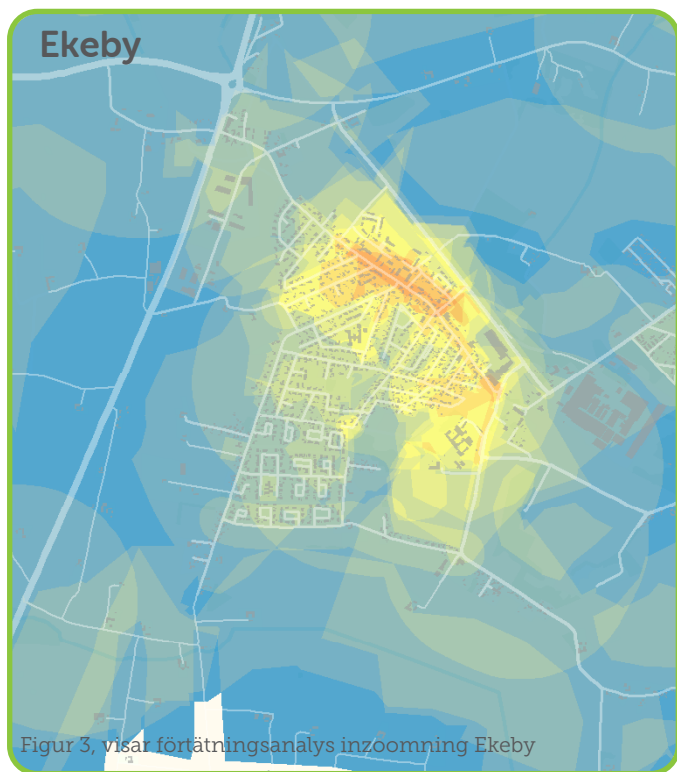
### Skiktanalys (förtättningsanalys)

Skiktanalysen, nedan, visar att den största potentialen för en högre bebyggelsestäthet finns i Bjuvs tätort. Bjuv har större utbud av offentlig och kommersiell service än Billesholm och Ekeby, vilket troligtvis fått genomslag i analysen tillsammans med Bjuvs mer välrustade gång- och cykelnät. Gång- och cykelnätet har en annan uppbyggnad i Bjuv än i de andra tätorterna. Vidare har Bjuv ett område som utmärker sig som särskilt lämpat för högre bebyggelsestäthet. Mer specifikt gäller detta utmed N. Storgatan och S. Storgatan samt de kvarter som ligger angränsade till Storgatan. Förtättningsmöjligheterna utmed Storgatan medför för kommunen att ta sig an utmaningarna kring hållbarhet och tillväxt, samtidigt som det utvecklas en mer sammanhållen och mer stadsmässig tätort. Skiktanalysen visar den rumsliga potentialen för var förtätning kan vara ett tänkbart omvandlingsscenario, utifrån dagens förutsättningar. En förtätning på platser med stor potential kan ha stor betydelse för tätortens och kommunens hållbara utveckling. En omvandling, genom förtätning, utmed Storgatan skulle på sikt kunna få stor betydelse för ökad stadskvalitet i Bjuvs tätort. Utmed Storgatan i Bjuvs tätort finns stor potential att genom förtätning öka underlaget för lokal servicen och tryggheten. Det finns givetvis även områden i tätorterna Billesholm och Ekeby som har potential för en högre bebyggelsestäthet. Dessa områden har dock inte samma potential som i Bjuvs tätort. Billesholm har, i jämförelse med Ekeby, högre potential till densifierad

### Skiktanalys (förtättningsanalys)



Figur 3, redovisar skiktanalys (förtättningsanalys) för Bjuvs kommun





bebyggelse. Inte minst ur hållbarhetsperspektiv som exempelvis järnvägsstationen. I Billesholm och Bjuv finns potential att lokalisera ny bebyggelse, enligt analysen, med högre täthet i kollektivtrafiknära lägen och lägen nära järnvägsstation. På så sätt finns möjlighet att trafiksystemet inte belastas mer än nödvändigt och andelen hållbara transporter ökar. Alla tre tätorter har vissa områden som kan bedömas som strategiskt intressanta och med potential för förtätning vilka därigenom kan ses som viktiga att studera och utveckla. Täthet av boende och arbetande har stor betydelse för såväl hållbara transporter som attraktiva tätorter.

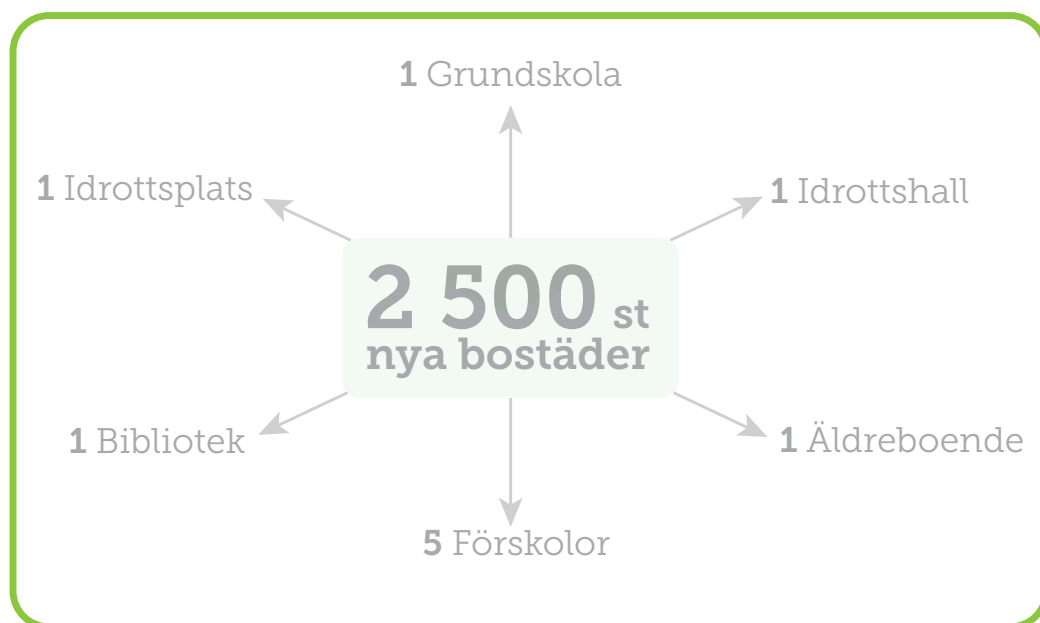
I tätorterna finns mer eller mindre centralt belägna verksamhetsområden och Bjuv utmärker sig särskilt i detta sammanhang. Ett par centralt belägna verksamhetsområden i Bjuv skulle kunna bidra mer till tätorten genom ändrad markanvändning. En fortsatt utredning om omvandling av centralt belägna verksamhetsområden skulle kunna besvara om omvandling är möjligt avseende lokalisering av bostäder. En blandning av boende och arbetande inom nära gångavstånd till tåg och buss från nuvarande station och hållplatser är en viktig stadsutvecklingsaspekt och utgör grunden för ett hållbart transportsystem. Kommunen har i sin modell för beräkning av utbyggnadspotential av ytor avseende verksamhetsmark, i första hand räknat på att omvandling och utökning kan ske inom befintliga verksamhetsområden. I andra hand har ytor identifierats lokaliserade intill sammanhängande bebyggelse och med god tillgänglighet utifrån transportinfrastrukturens utformning.

## **Mer än bara bostäder och verksamheter**

I analysen av utbyggnadspotential i Bjuvs kommun har volymer analyserats som indirekt kan förväntas av en större mängd fler nya bostäder och arbetstillfällen. Ju större tätorter med fler bostäder och mer ytor för verksamheter desto fler människor, fler mötesplatser, fler skolor, fler företag och fler arbetstillfällen kan komma att göras möjliga och behövas. I analysen avseende grönstruktur i kommunens tätorter, Bjuvs kommun (2021a), framgår att det råder brist på offentliga grönytor i kommunens tätorter och det råder samtidigt brist på grönstruktur med god kvalitet (Bjuvs kommun, 2021a). 20 procent av de identifierade utbyggnadsytorna räknats bort för anläggning av ny grönstruktur. Denna relativt stora mängd park är en generell uppskattning men kan motiveras av att områdena idag har brist på grönyta. För att dessa ytor ska kunna erbjuda en hög kvalitet bör 2/3 vara gröna och 1/3 av ytorna vara

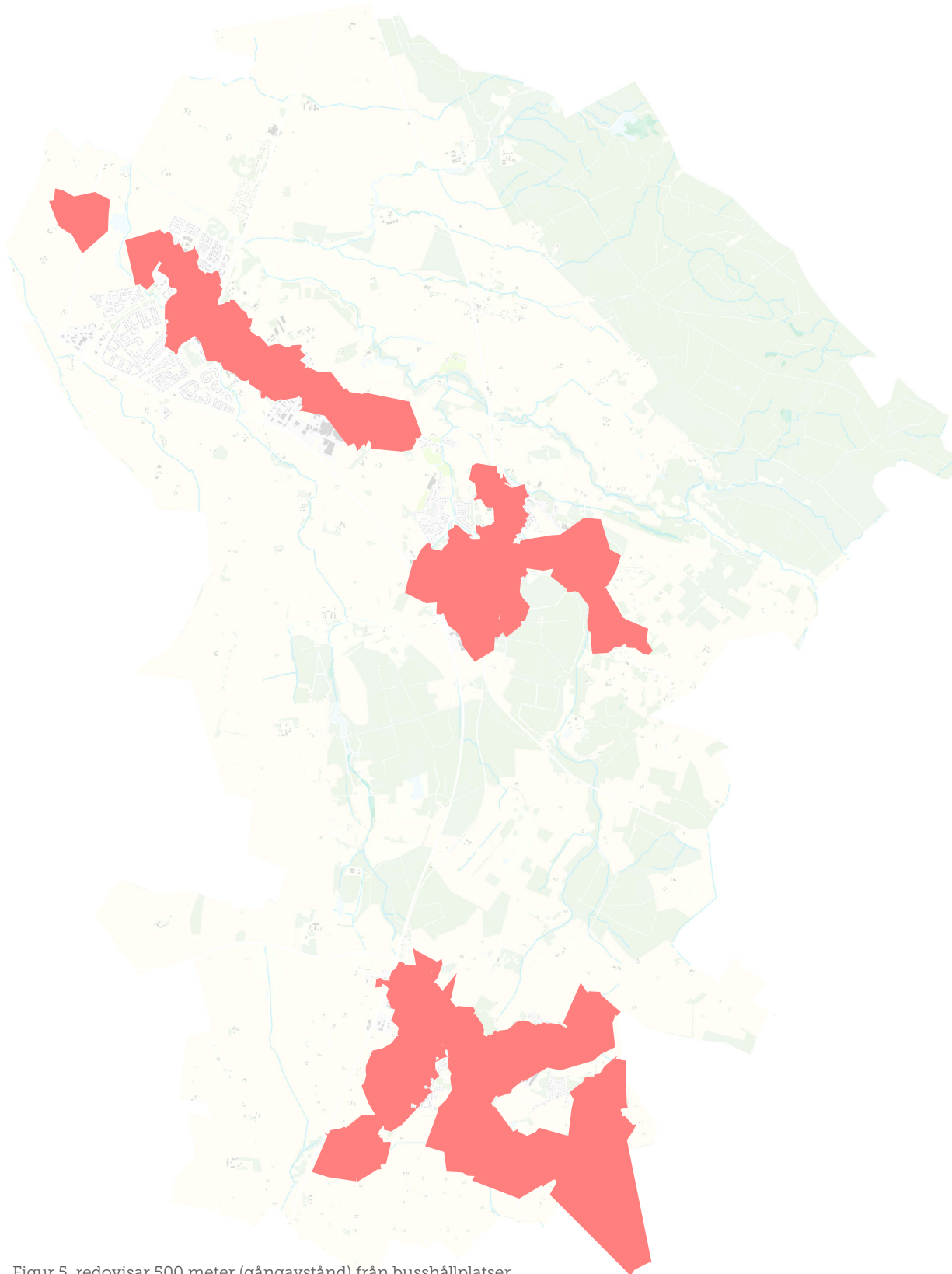
av parkkvalitet. För att tillgodose behovet av gator i de ytor som identifieras genom detta PM har 20 procent av ytan räknats bort i mån för gator.

I inriktningsdokument Bjuv 2040 anges målet om 2500 nya bostäder fram till 2040. Tillkomsten av 2500 nya bostäder möjliggör som sagt för nya verksamheter men medför samtidigt ett behov av ny offentlig service. I figuren nedan illustreras uppskattningsvis hur många nya verksamheter som behövs för att uppnå motsvarande utbud, per person som det idag finns i kommunen.



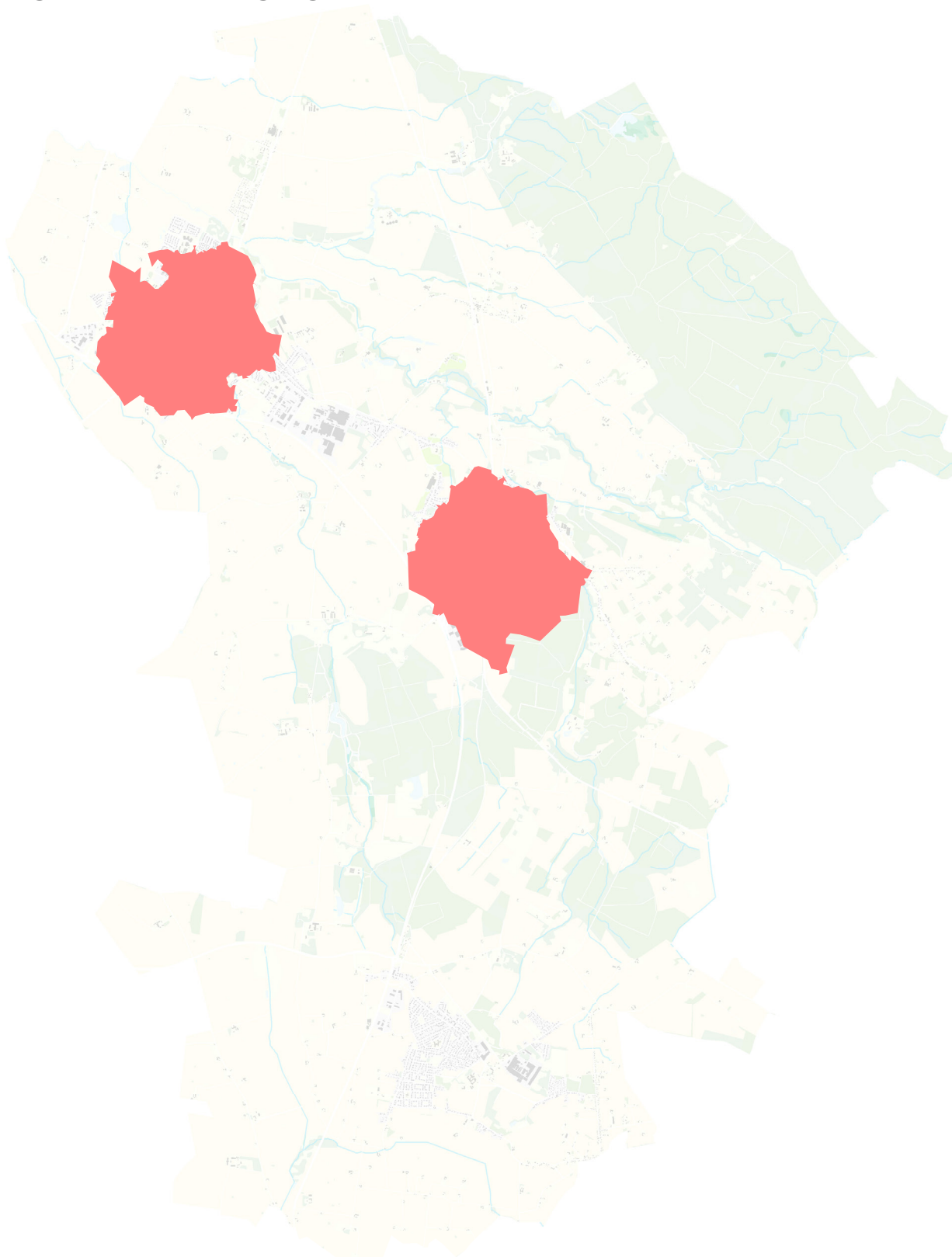
Figur 4, visar en uppskattning av hur många nya verksamheter som behövs för att uppnå motsvarande utbud per person som det idag finns i kommunen.

## Busshållplatser 500 m gångavstånd



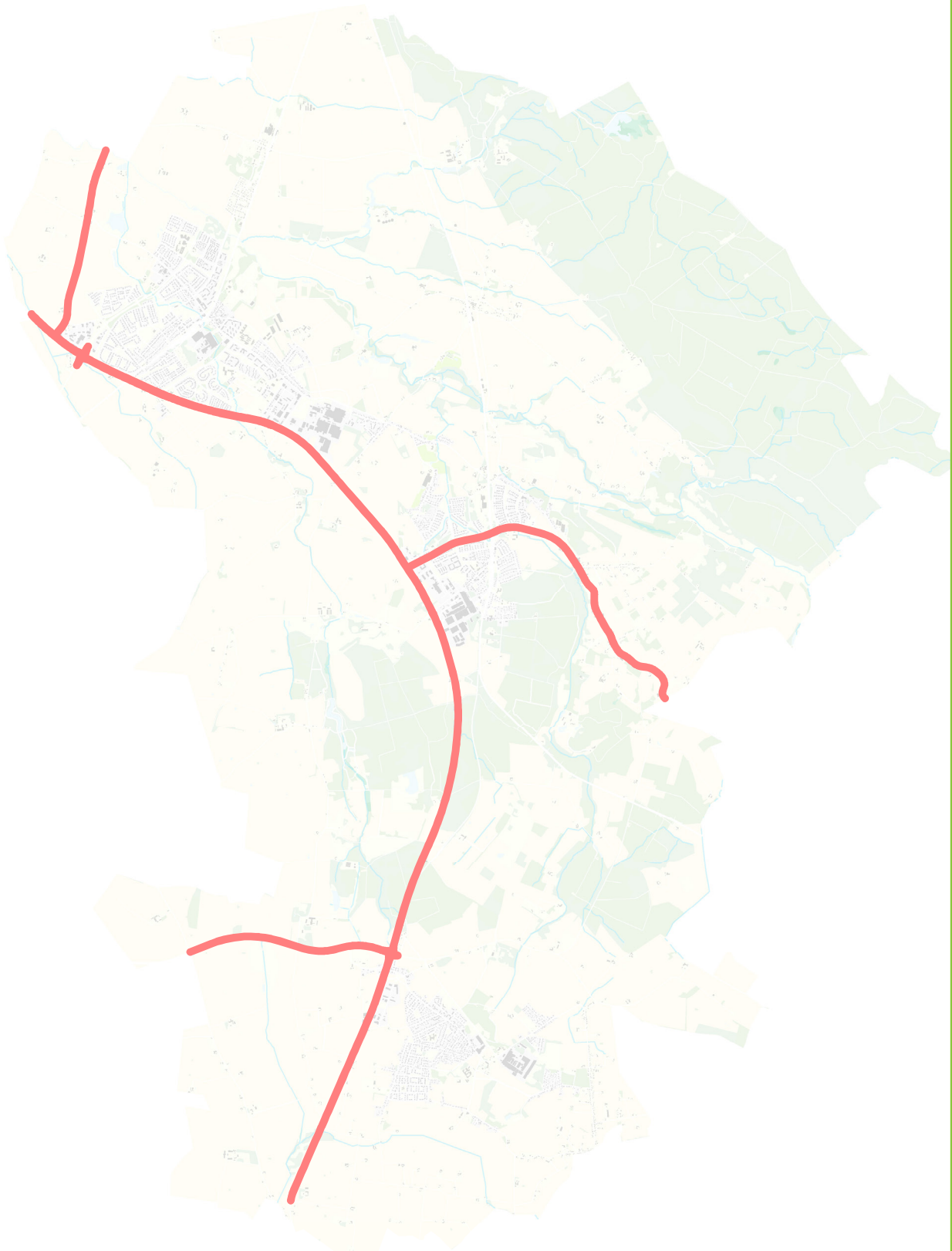
Figur 5, redovisar 500 meter (gångavstånd) från busshållplatser

### Tågstation 1500 m gångavstånd



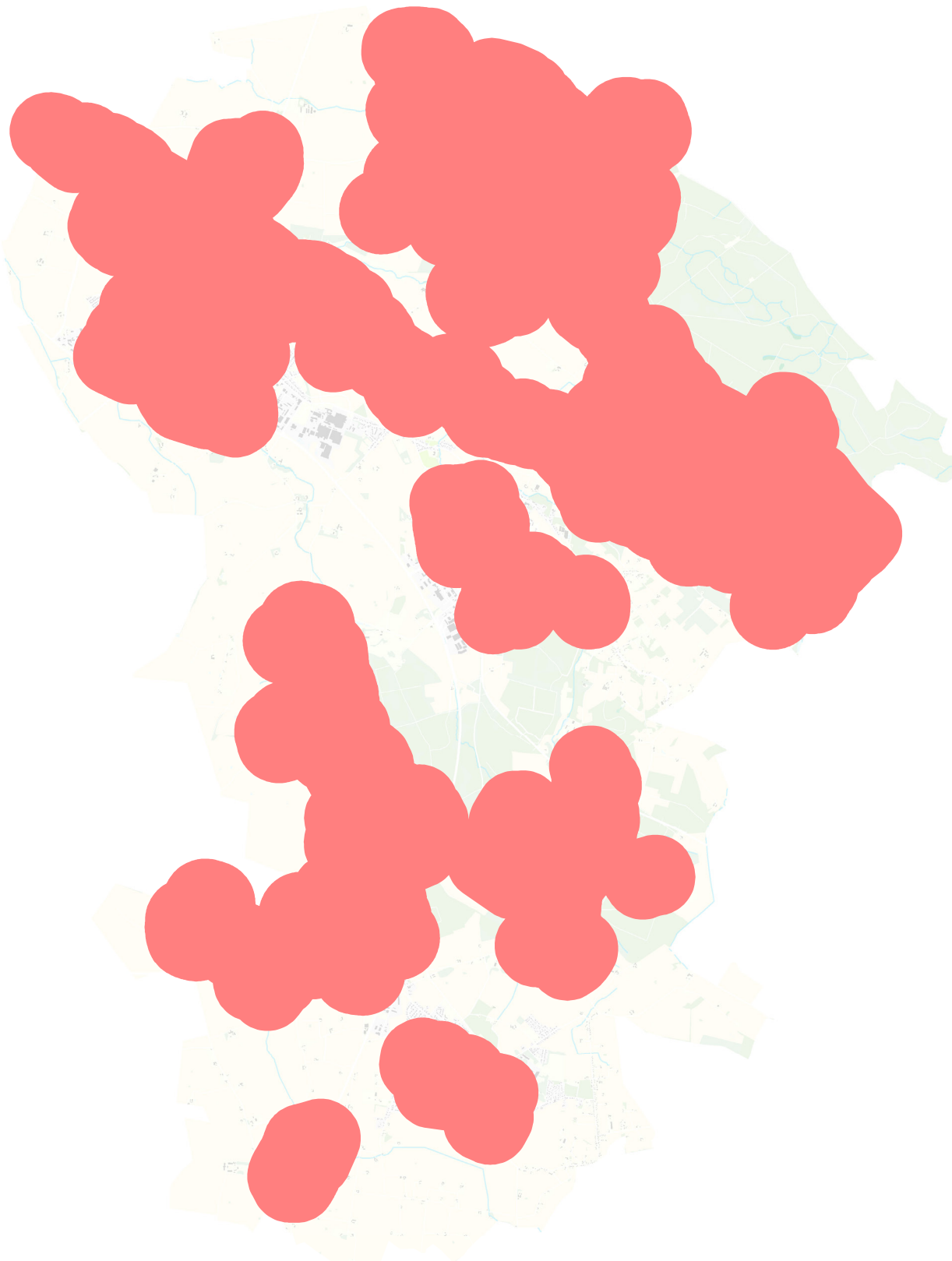
Figur 6, redovisar 1 500 meter (gångavstånd) från tågstationer

## Gods 50 m buffert



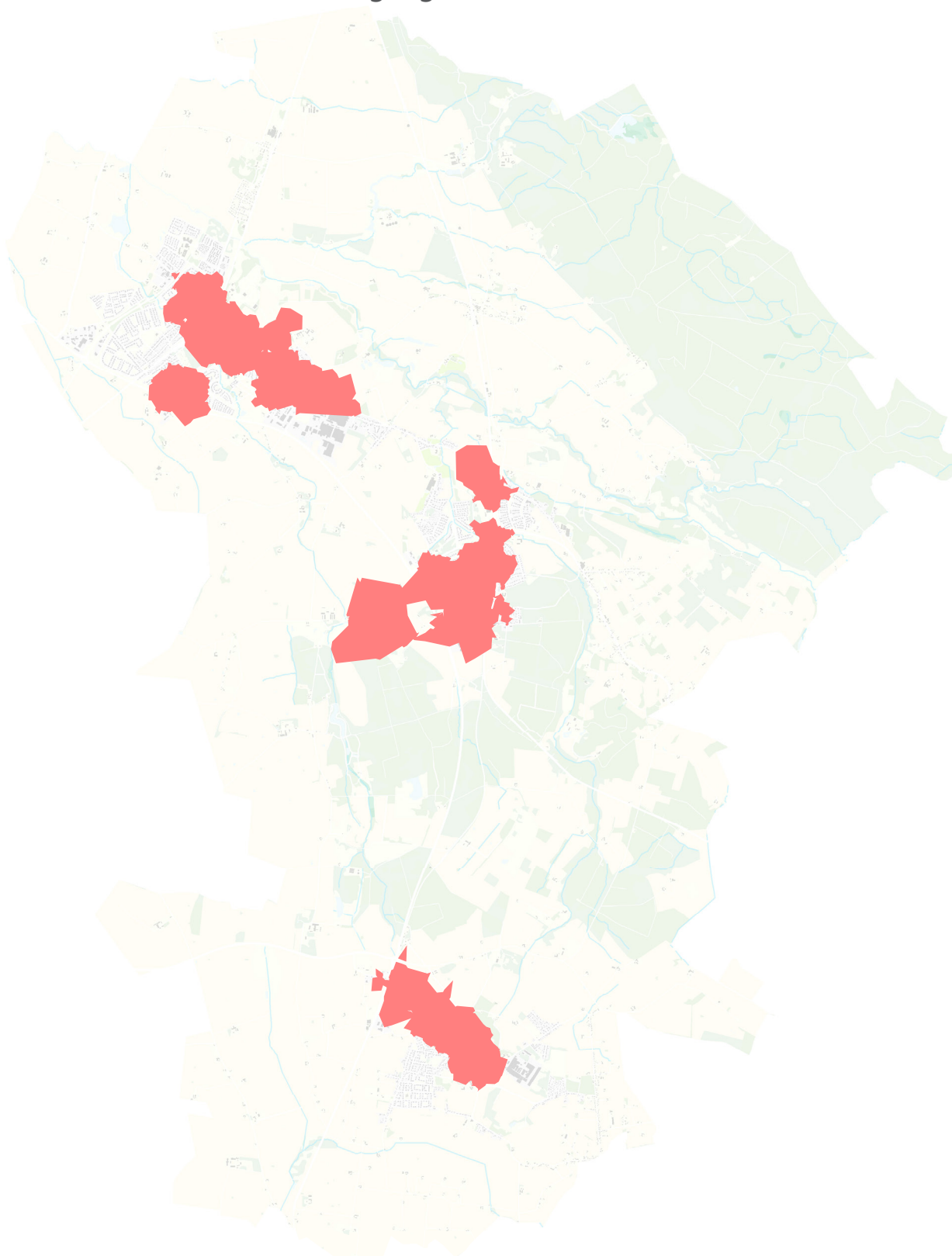
Figur 7, redovisar godsstråk inklusive 50 meter buffert

### Grönstruktur särskilda områden 500 m buffert



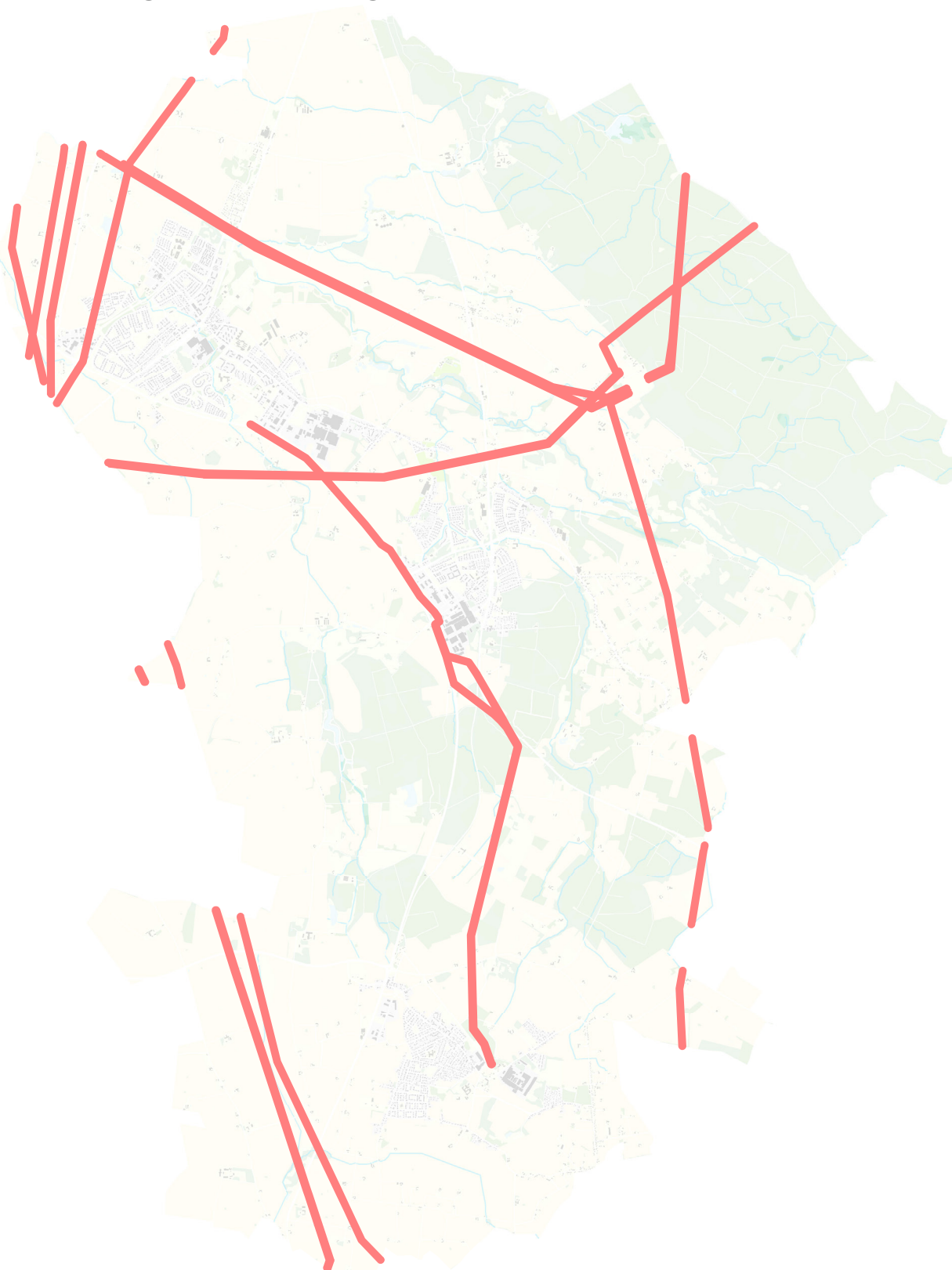
Figur 8, redovisar grönstruktur särskilda områden inklusive 500 meter buffert

## Kommersiell service 500 m gångavstånd



Figur 9, redovisar 500 meter (gångavstånd) från kommersiell service

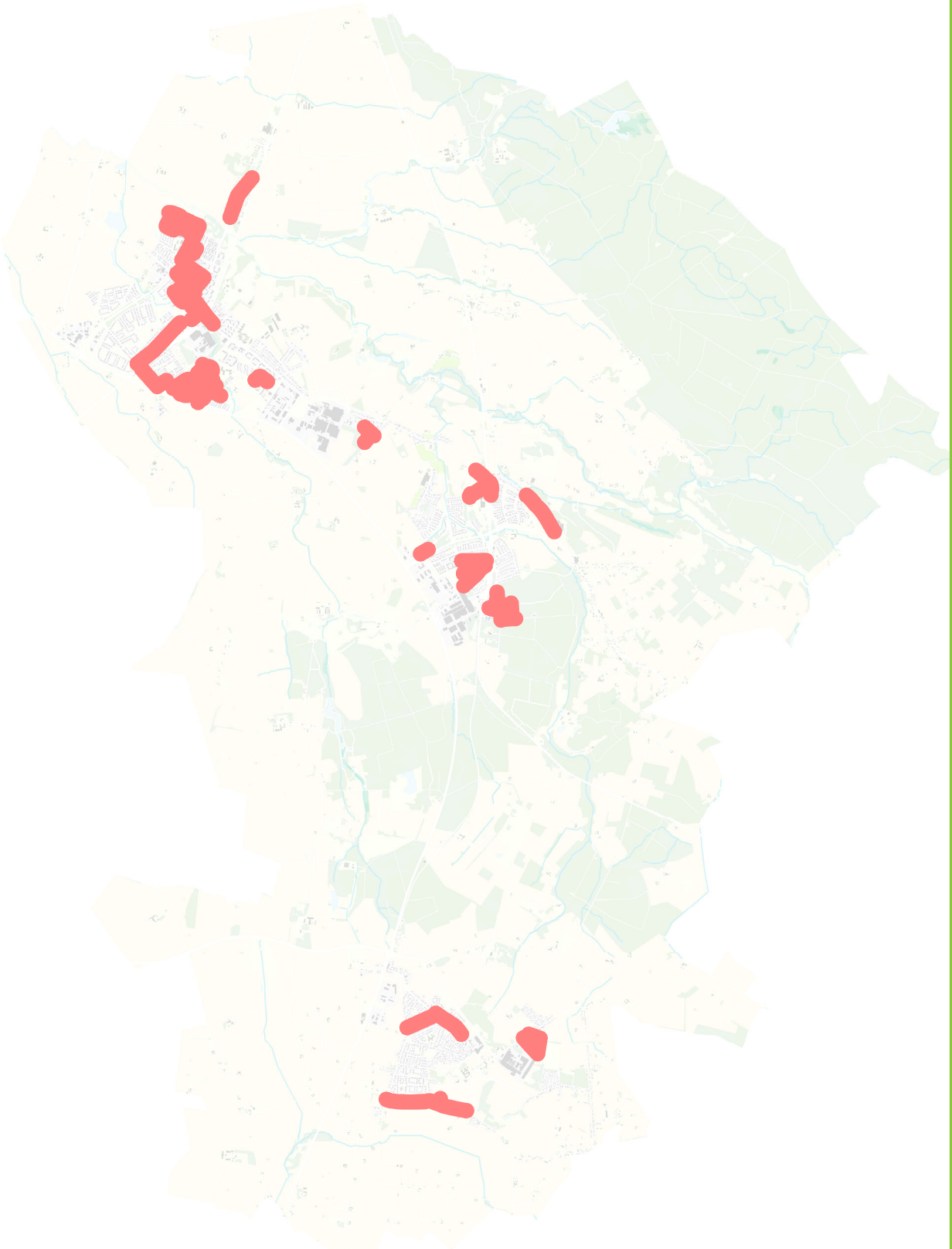
### Kraftledningar (stam, och regional)



Figur 10, redovisar kraftledningar (stam, och regional) inklusive 50 m buffert

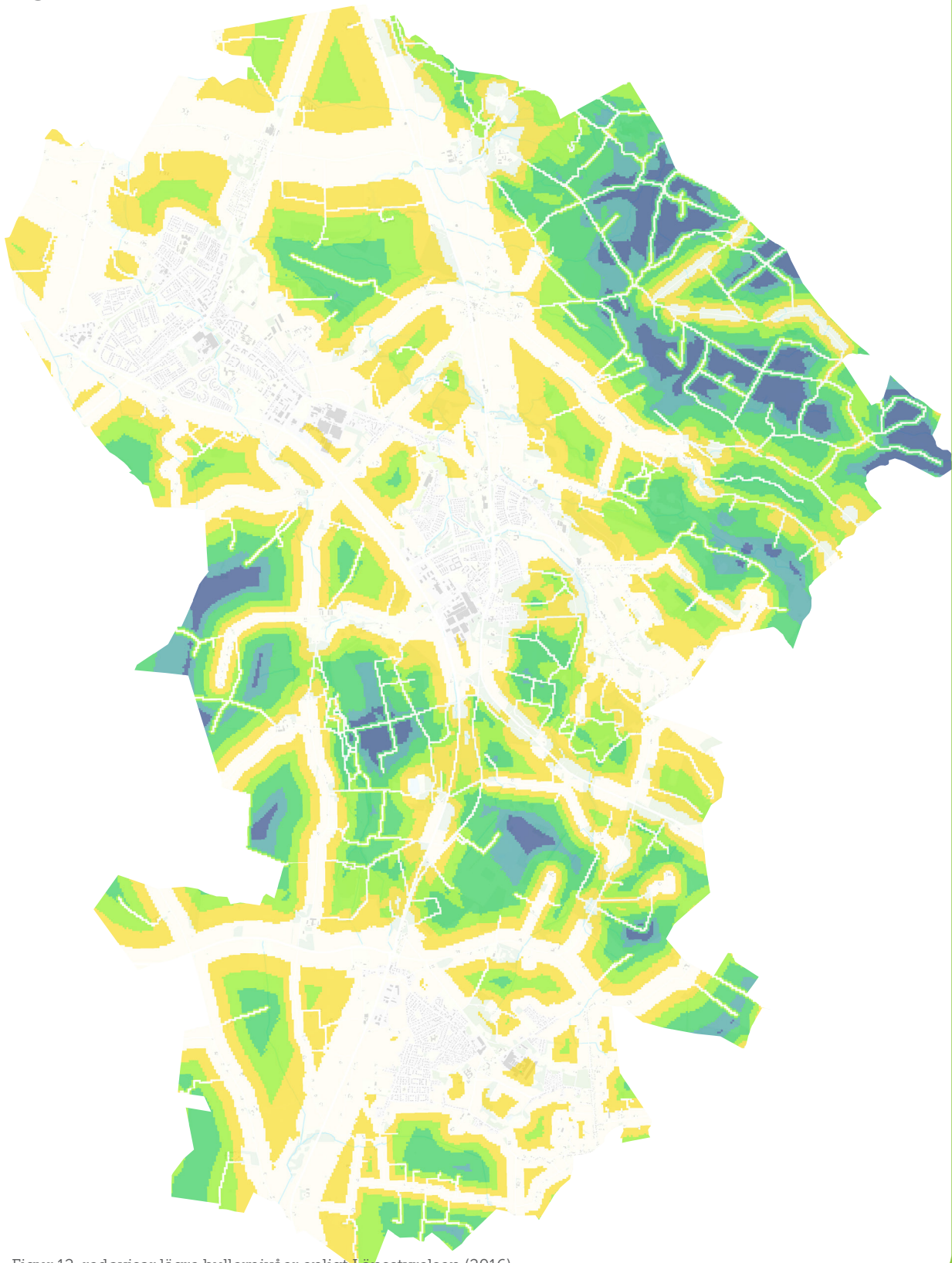


**Trafikmiljöer som är säkra och trygga med hastigheter på max 30 km/h**



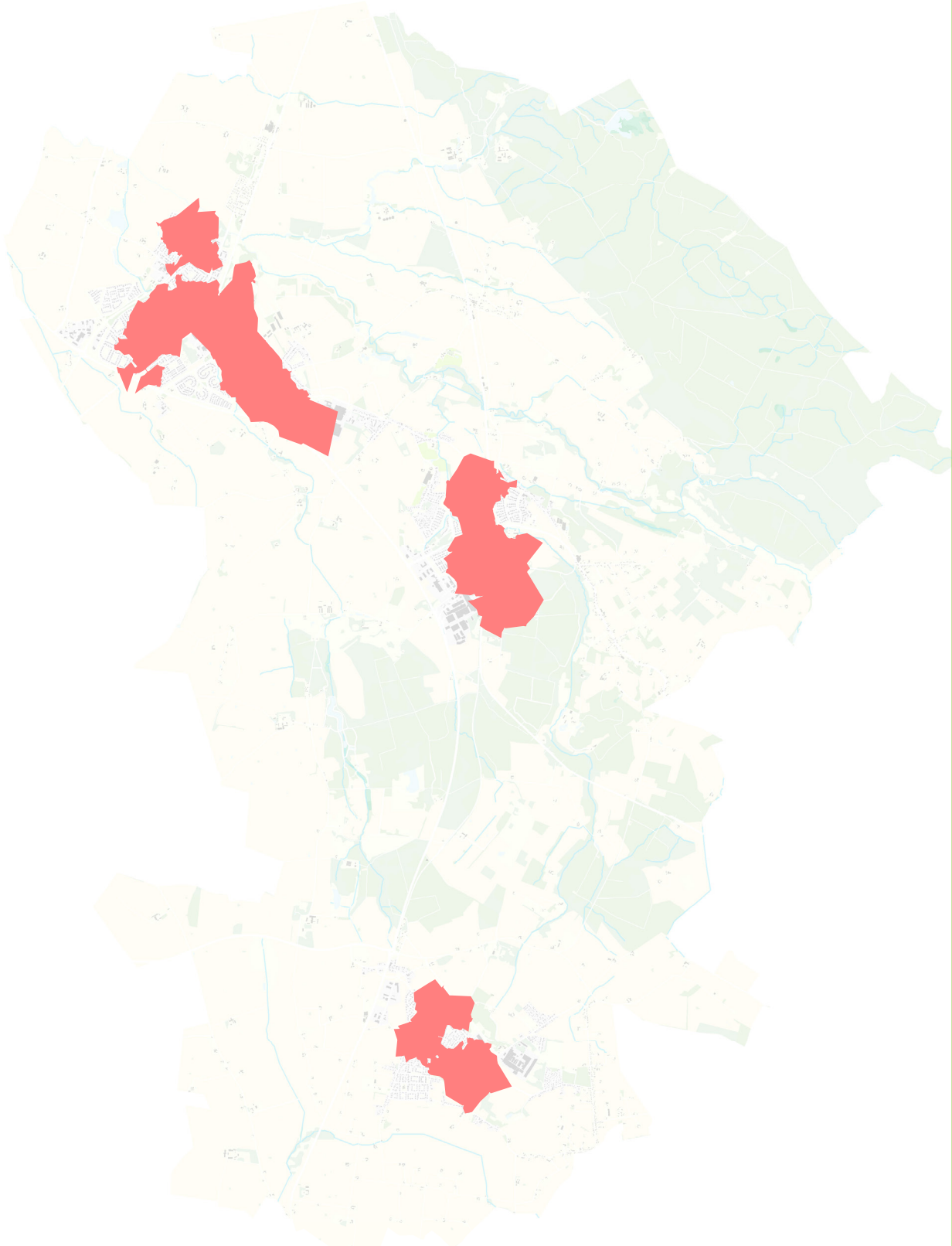
Figur 11, redovisar trafikmiljöer som är säkra och trygga med hastigheter på max 30 km/h inklusive 100 m buffert

## Lägre bullernivåer



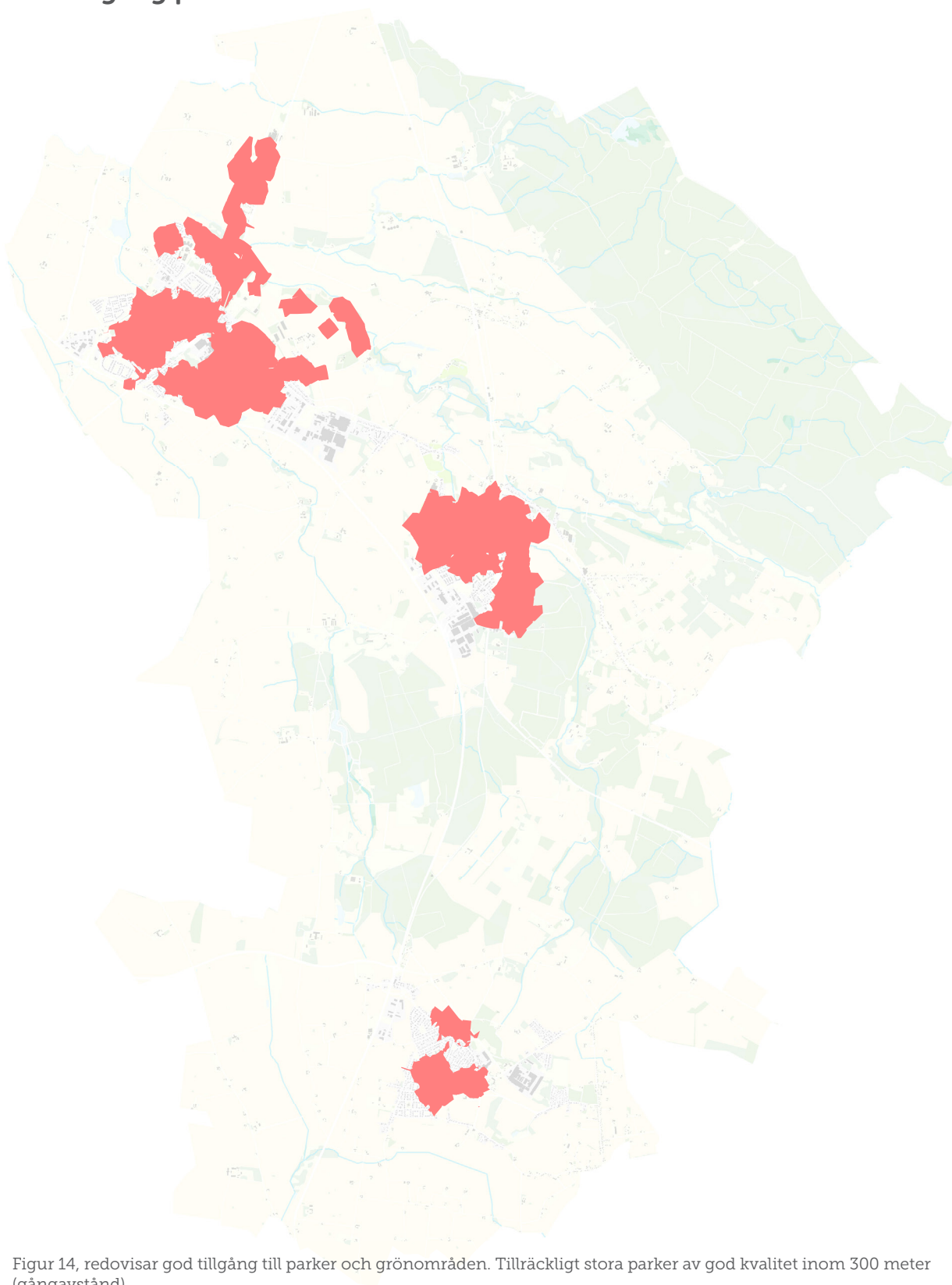
Figur 12, redovisar lägre bullernivåer enligt Länsstyrelsen (2016).

## Offentlig service 500 m gångavstånd



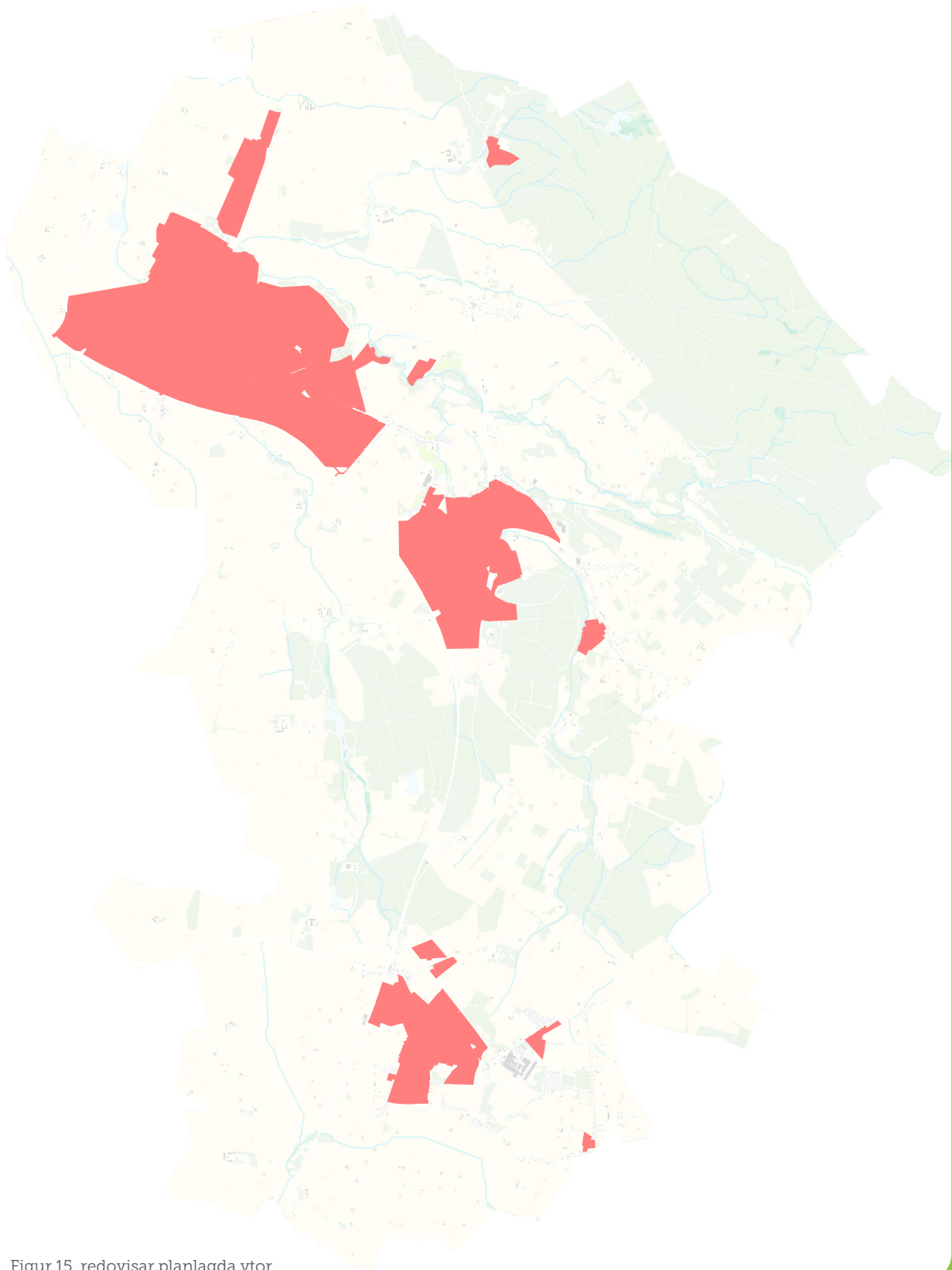
Figur 13, redovisar 500 meter (gångavstånd) från offentlig service

## God tillgång parker



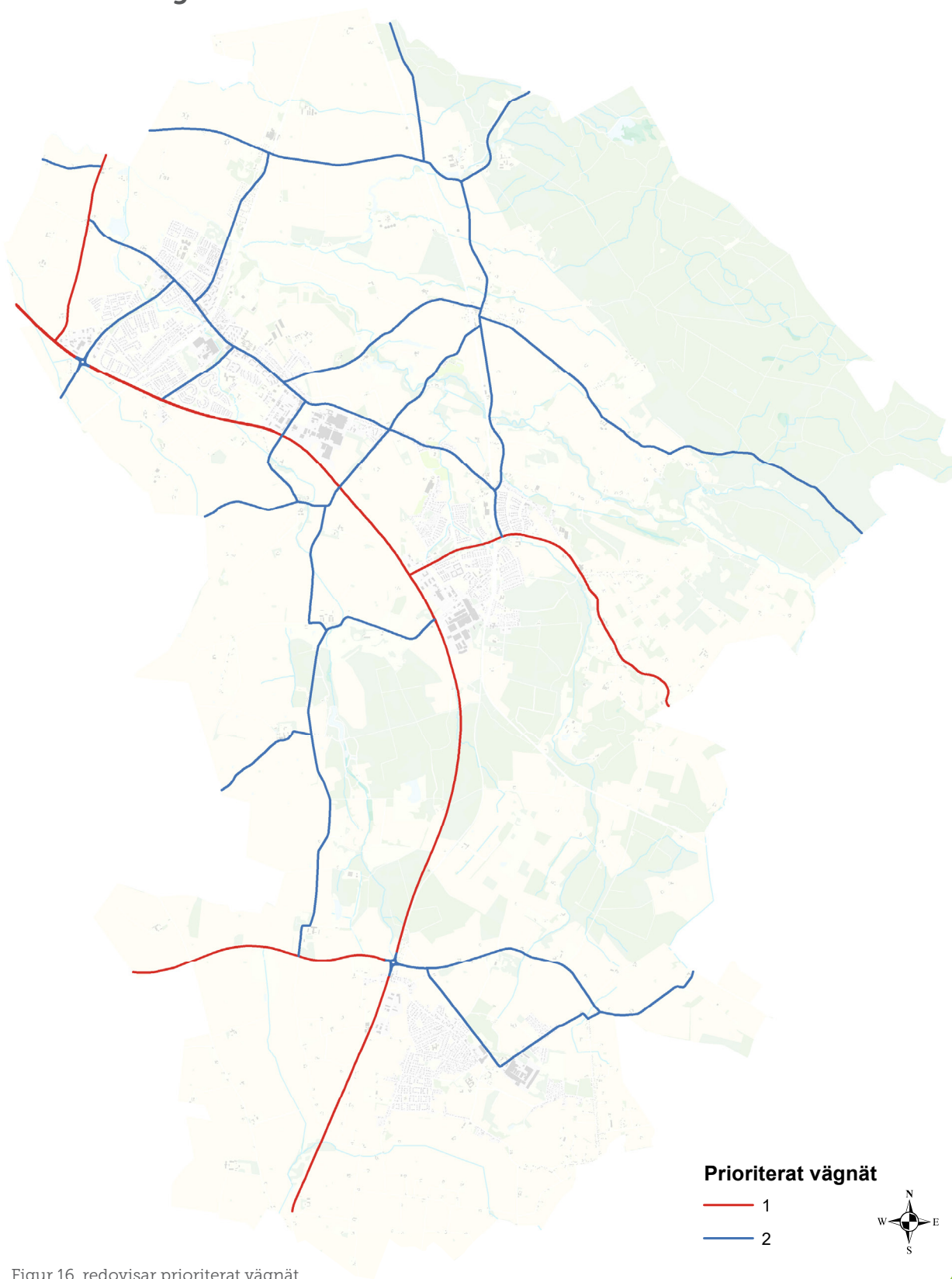
Figur 14, redovisar god tillgång till parker och grönområden. Tillräckligt stora parker av god kvalitet inom 300 meter (gångavstånd)

## Planlagd yta



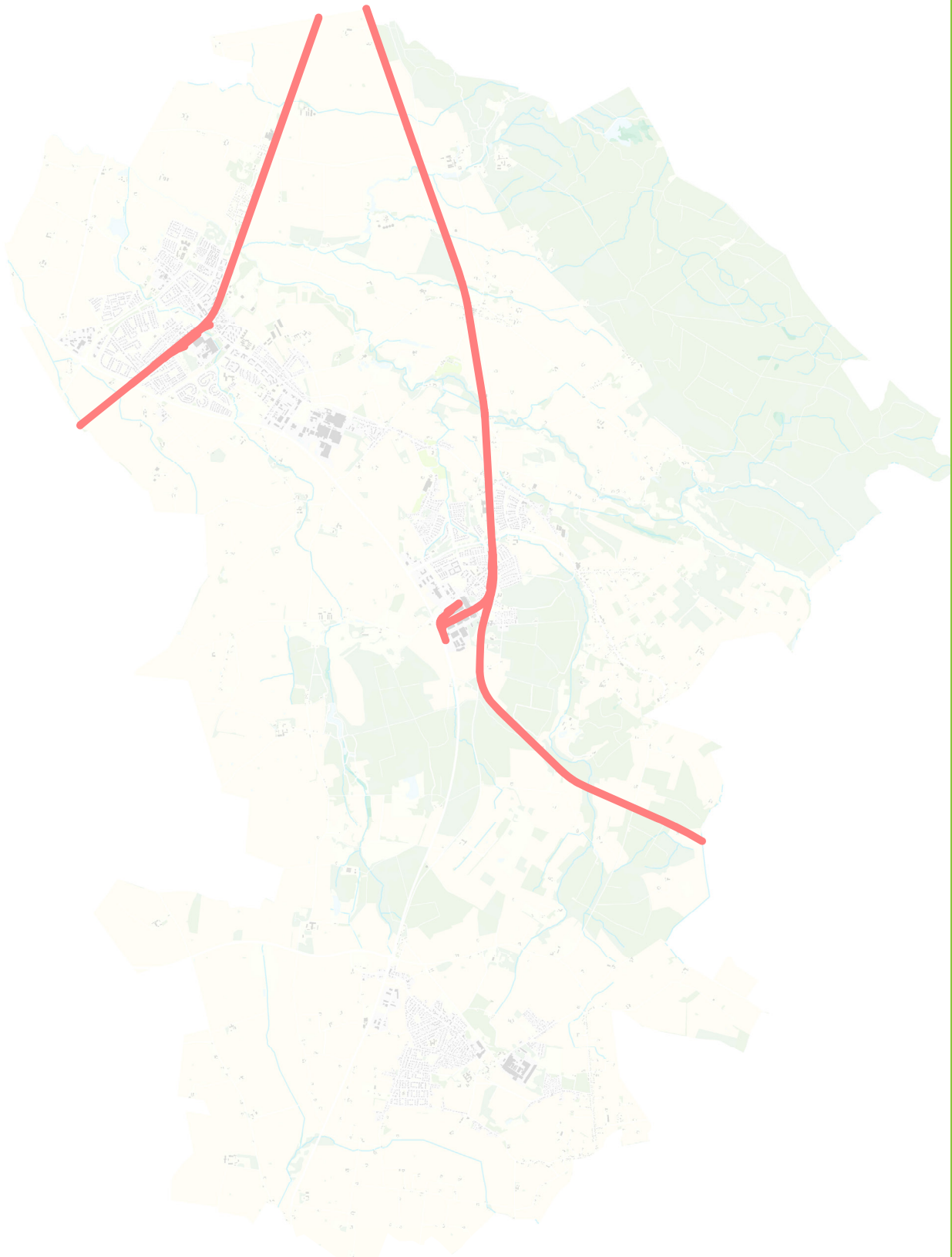
Figur 15, redovisar planlagda ytor

## Prioriterat vägnät



Figur 16, redovisar prioriterat vägnät

## Rälstrafik



Figur 17, redovisar rälstrafik inklusive 50 meter buffert

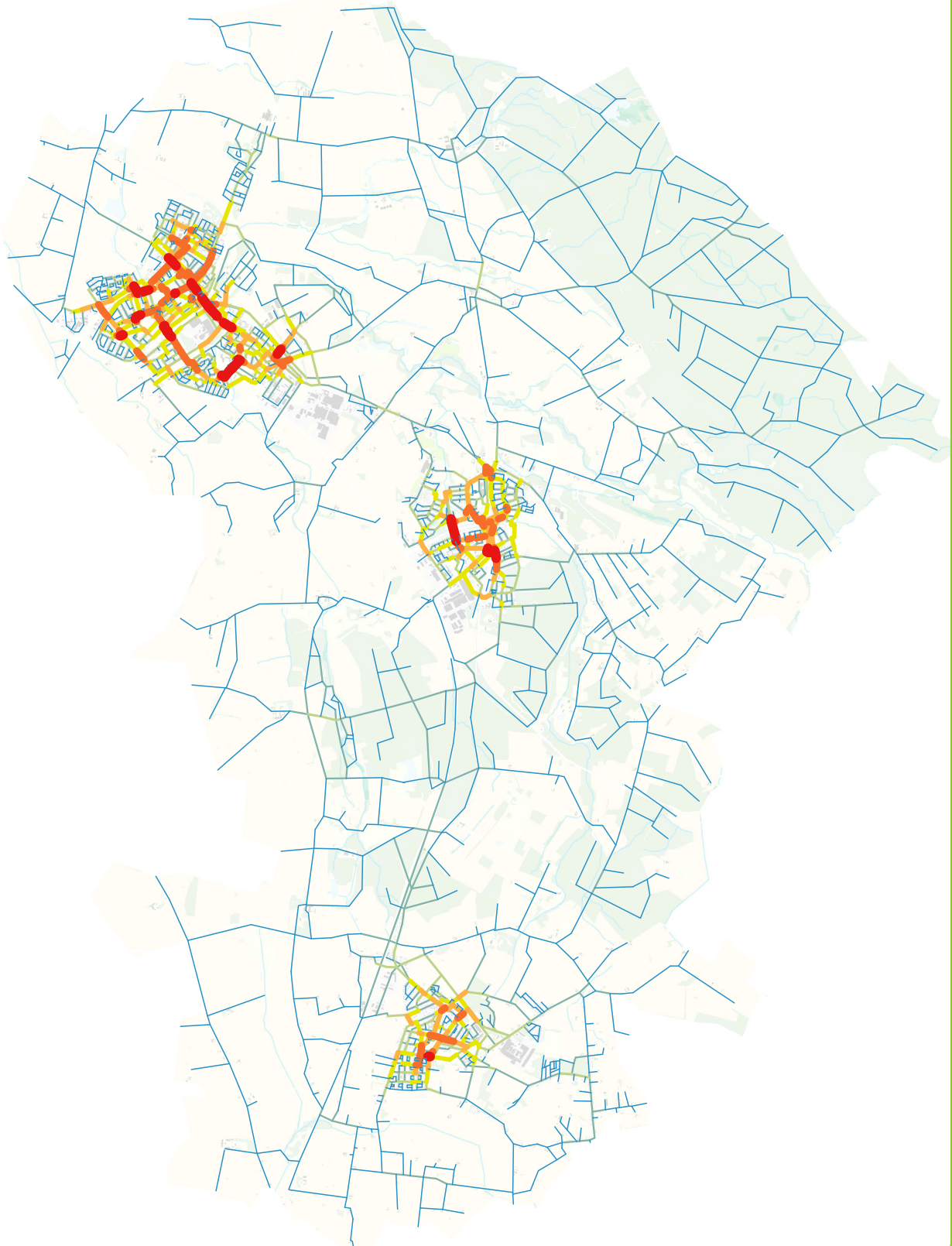
## Genhet i regionala gång- och cykelnätet



Figur 18, redovisar space syntax-analys avseende genhet i regionala gång- och cykelnätet

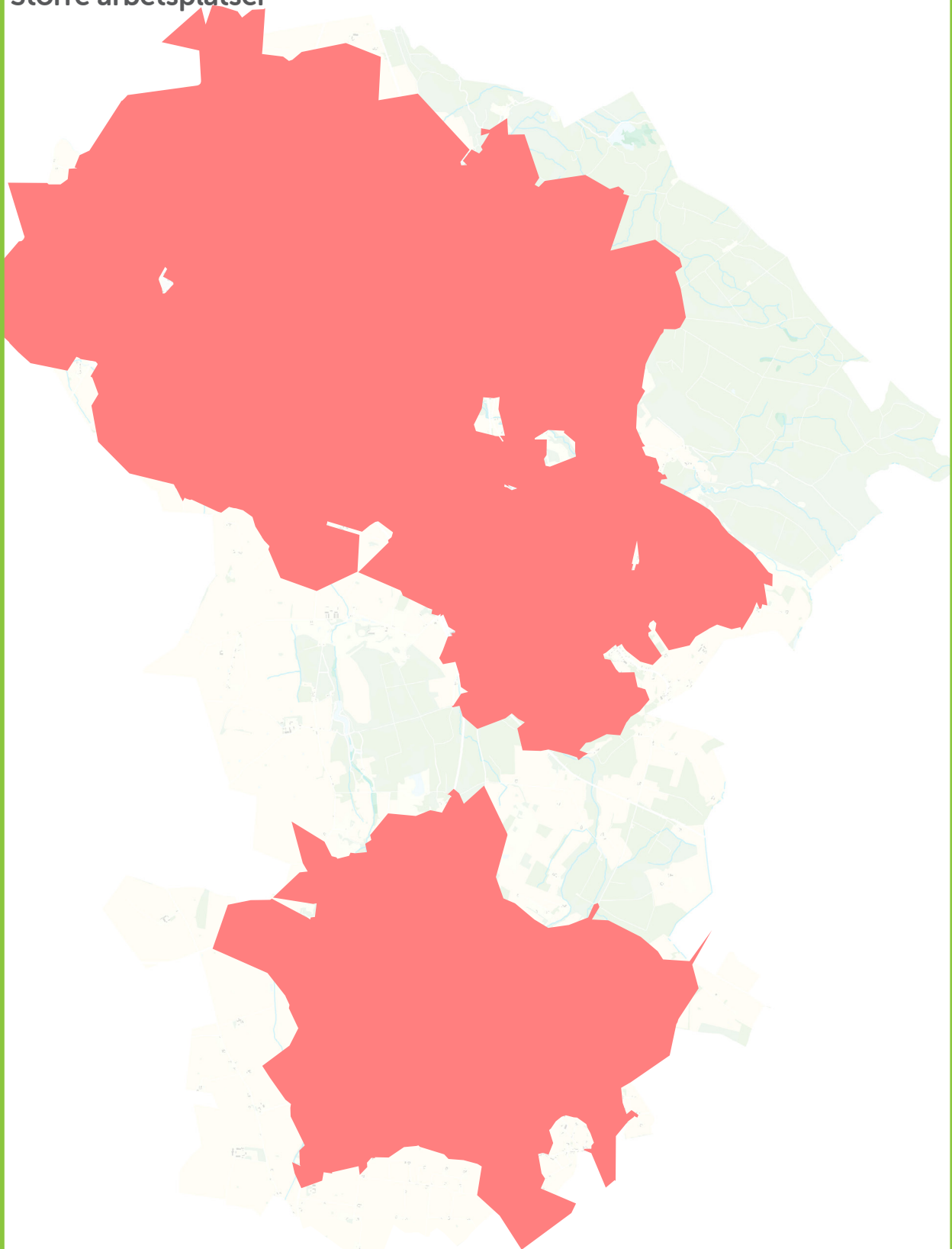


## Genhet i gång- och cykelnätet



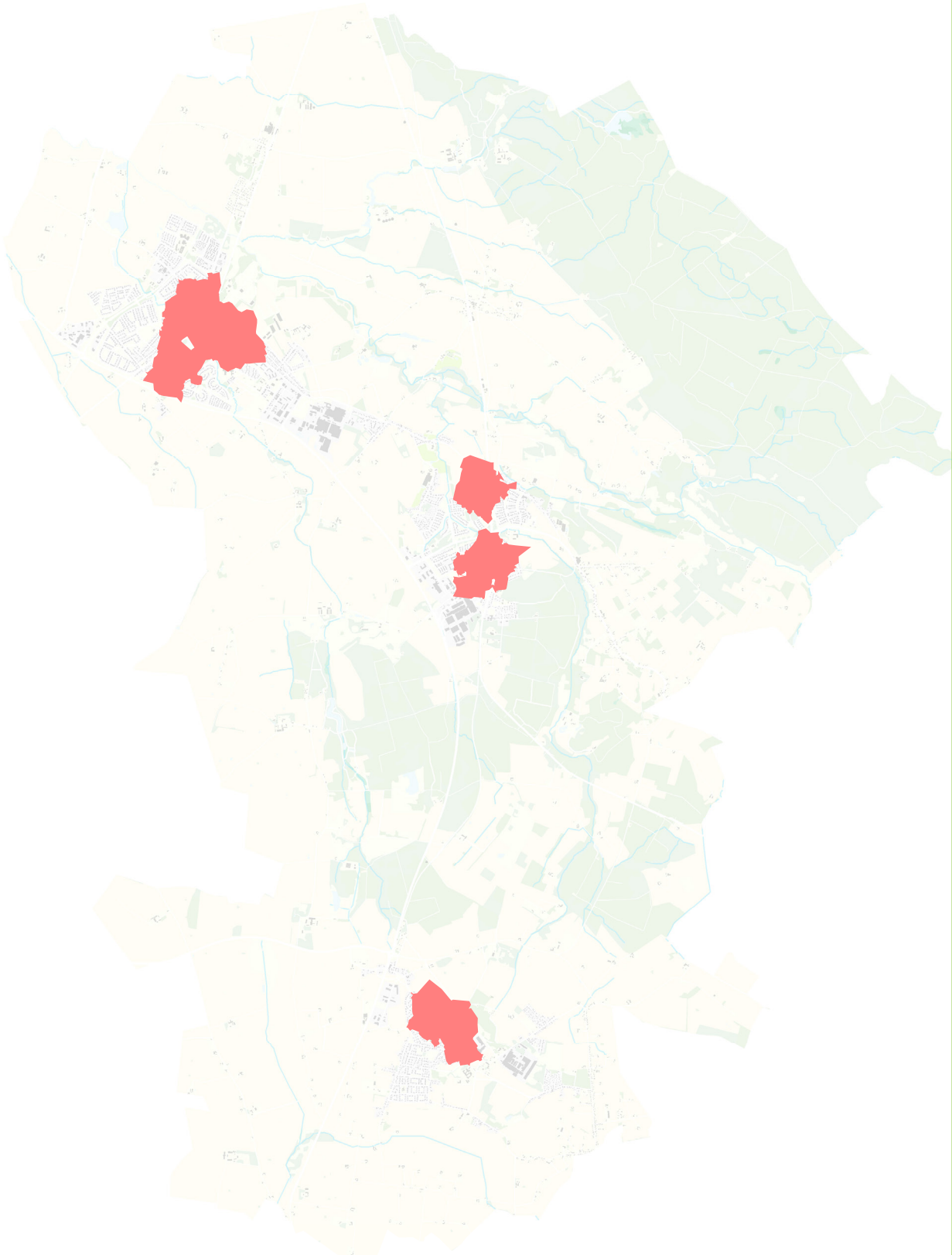
Figur 19, redovisar space syntax-analys avseende genhet i gång- och cykelnätet

## Större arbetsplatser



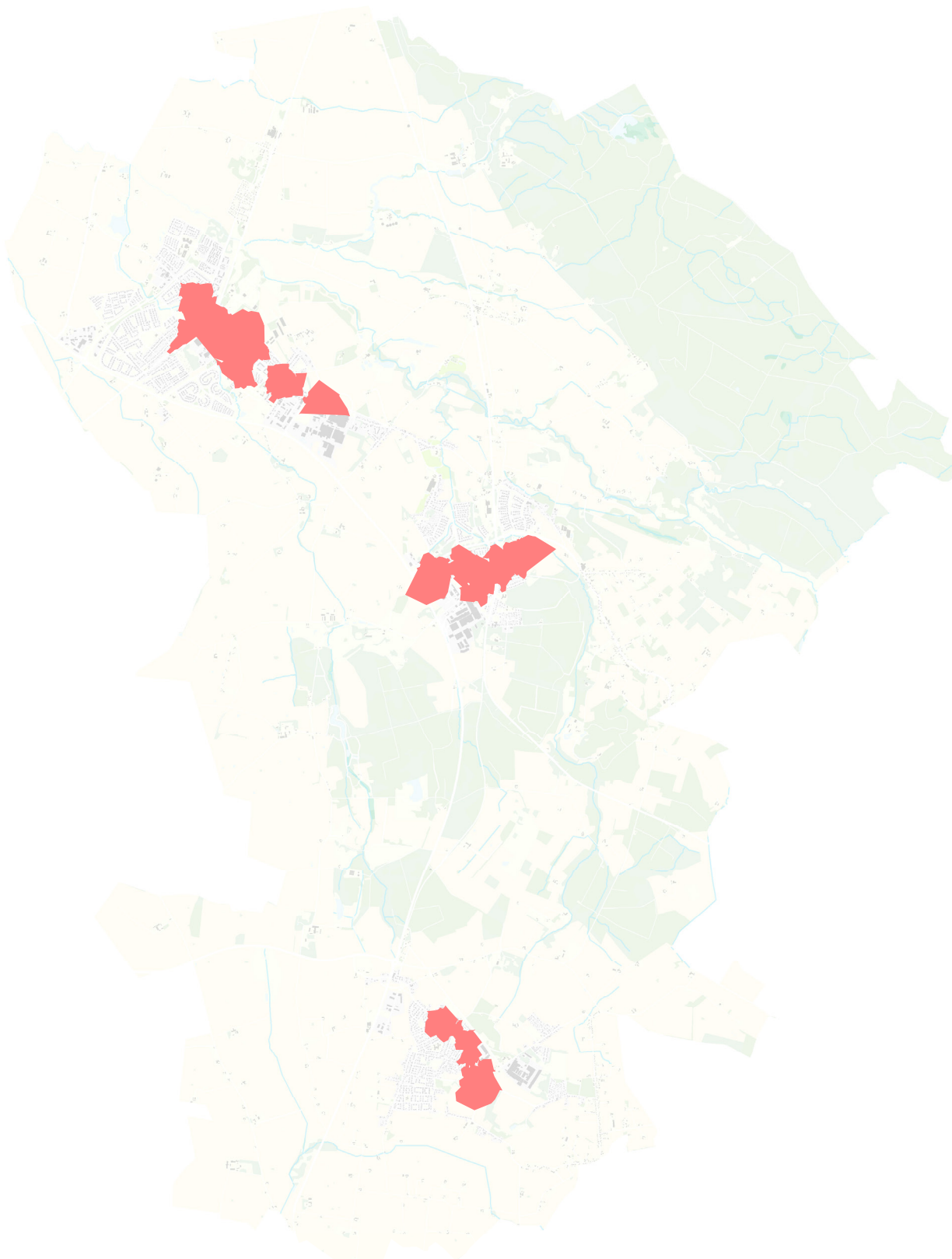
Figur 20, redovisar 3000 meter (gångavstånd) från större arbetsplatser

## Offentliga platser av torgliknande karaktär



Figur 21, redovisar 300 meter (gångavstånd) från offentliga platser av torgliknande karaktär

## Centrum



Figur 22, redovisar 300 meter (gångavstånd) från centrum och tyngdpunkter

## Referenser

Bjuvs kommun (2021a) PM – Analyser av tätorter, Planeringsavdelningen

Bjuvs kommun (2021b) Bjuv 2040 - En utvecklingsstrategi för översiktsplanen, Planeringsavdelningen

Bjuvs kommun (2022) Analys & förutsättningar i Bjuvs kommun, Planeringsavdelningen

Länsstyrelsen (2016) LST Bullerutbredning - Ostörda områden 2016 - raster

Spacescape (2016) Mäta stad. En guide till forskningsdriven stadsbyggnad.

Tillväxtanalys (2012) Kommunal översiktsplanering och regionala utvecklingsprogram





