

Kunskapsunderlag

Utbyggnadspotential i Bjuvs kommun

Utbyggnadspotential i Bjuvs kommun

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadsavdelningen

Oscar Gustavsson Ekberg
Josephine Rosendahl
Matilda Andersson
Niklas Ögren

Finansiering:
Bjuvs kommun, kommunstyrelsens förvaltning



Framställt av:
Bjuvs kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen
April 2022 och reviderad Oktober 2023
Illustrationer och kartor (om inget annat anges):
Oscar Gustavsson Ekberg

Omslagsbild: Skiktanalys, Bjuvs kommun, 2023

Innehållsförteckning

Inledning	5
Tillvägagångssätt	6
Analys	20
Referenser	32

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. Revidering gjordes under oktober 2023.

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

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

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).

Planering för Hållbar stadsbyggnad

Hållbarhetsbegreppet är ett omfattande konceptuellt ramverk om 17 mål, knappt 170 delmål och över 200 globala indikatorer (FN-förbundet, 2023). Planering för hållbar stadsbyggnad berör särskilt mål 11 om hållbara städer och samhällen samt givetvis de delmål som är kopplade till detta. Målen visar vikten av ett ansvarstagande på global nivå men samtidigt finns i förlängningen ett ansvar på lokal nivå för att nå ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart samhälle. De globala målen skapar ett ramverk och en gemensam förståelse av vilka utmaningar som behöver hanteras för hållbar utveckling.

Fler människor bor i kommunens tätorter, idag är det drygt 93 procent av kommuninvånarna (SCBa, 2023). Trenden med allt fler i tätortsinvånare speglar den globala trenden om urbanisering. För att möta denna trend har, enligt Hållbar stad (2023), den övergripande planeringsstrategin sedan 1990-talet varit att förtäta genom konceptet "den kompakta staden" för att främja en hållbar utveckling (Hållbar stad, 2023). Hög täthet ses, enligt Berghauser Pont, M. et al (2021), av många som ett lämpligt svar på utmaningarna med klimatförändringar, förlust av biologisk mångfald, urban sprawl, med mera. Förtätning, som strategi, har principiellt stöd av en rad olika aktörer varibland FN ingår (Berghauser Pont, M. et al, 2021). I sycket ovan förs hög täthet fram som positivt avseende hållbar utveckling. De positiva effekterna för hållbar utveckling som förtätningen medför härrör till transport och ekonomi. Eftersom detta PM saknar en beskrivning av de negativa effekterna av förtätning förs de fram nedan.

Enligt Berghauser Pont, M. et al, (2021) och SMOG (2023) har förtätning positiva effekter för infrastruktur, transport och ekonomi. Förtätning har förvisso negativa effekter för klimat, sociala frågor, ekologi och hälsa (Berghauser Pont, M. et al, 2021 och SMOG, 2023). Enligt SMOG (2023) kan förtätningens negativa effekter på ekologisk status, mikroklimat, buller, rekreation, biologisk mångfald, dagvattenhantering samt psykiskt ohälsa, relateras till en brist på grönområden. Det är visserligen, enligt SMOG (2023), påvisat att de negativa effekterna av förtätning minskas genom att öka vegetationen (SMoG, 2023). Vad som menas med att "öka vegetationen" beskrivs inte närmre. Bjuvs kommun har genom arbetet med Grönstrukturplan för Bjuvs kommun konstaterat brister i tillgång till grönstruktur avseende god kvalitet samt brister avseende grönstrukturens, i tätorterna, kvalitativa egenskaper för

att kunna leverera ekosystemtjänster.

I detta stycke kan konstateras, med en kort kunskapsöversikt, att hållbar stadsbyggnad lutar sig mot den övergripande planeringsstrategin om förtätning. Det tycks således inte vara en fråga om att förtäta utan snarare hur denna förtätning ska ske.

Hållbar stadsplanering handlar med andra ord i vissa avseenden om att hantera förtätning och dess konsekvenser – positiva och negativa.

Täthet, närhet och diversitet

I inriktningsdokument Bjuv 2040 (Bjuvs kommun, 2021a), anges målet om 2500 nya bostäder fram till 2040. Med anledning av detta mål utfördes i detta PM analyser avseende dels volym (mått på total potentiellt antal bostäder), dels läge. Analysen avseende läge skulle kunna nämnas som attraktiviteten och därmed potential för högre täthet. I detta PM har vi börjat kika lite närmare på täthet och nedan fortsätter på det spåret.

Marcus & Berghauser Pont (2020b) menar att även om frågan om täthet är den mest tongivande frågan i samhällbyggnadsdebatten ligger inte städernas och tätorters attraktionskraft ligger i en tät bebyggelse med möjligheten att bo ovanpå varandra. Tät bebyggelse sägs snara vara en effekt av stadens egentliga attraktion, nämligen närhet. Attraktiviteten är närhet – närhet till andra människor, närhet till många verksamheter, service eller attraktioner av olika slag (Marcus & Berghauser Pont, 2020b).

Täthet och närhet är tillsammans med diversitet tre begrepp och mått som enligt Marcus & Berghauser Pont (2020a) beskriver centrala egenskaper och kvaliteter i stadens form. Närhet beskriver hur tillgänglig en plats är beroende på dess rumsliga samband med andra platser genom strukturen av gatunätet. Täthet beskriver hur intensivt en plats kan nyttjas beroende på hur mycket bebyggd yta som finns där. Diversitet avser att beskriva hur differentierad användning av en plats kan vara beroende på hur indelad den är i olika rum, exempelvis fastigheter eller kvarter. Marcus & Berghauser Pont (2020a) menar att närheten påverkar var, tätheten påverkar mängden och differentieringen påverkar sammansättningen;

människor uppehåller och förflyttar sig i stadens rum (Marcus & Berghauser Pont, 2020a). Begreppen hjälper med andra ord till att beskriva varför man på vissa platser kan hitta återkommande fler människor än på andra platser samt att den grupp eller de grupper av människor kan i sin tur bestå av mer eller mindre heterogen samling.

Utan att fördjupa sig ytterligare i nyss nämnda begrepp och tillika mått kan man här dra slutsatsen att täthet, diversitet och närhet samspelar med varandra på olika sätt på olika platser. Det är vanligt förekommande att en plats som, enligt Marcus & Berghauser Pont (2020a), har stor närhet ofta har stor täthet. I detta ligger slutsatsen att stor närhet ofta driver fram ett förtätningstryck. Men närhet och täthet följer inte alltid varandra men en ökad närhet kan i viss mån styra ett förtätningstryck. Närhet tycks även till viss del påverka differentieringen. Artikelförfattarna menar att, med stöd i olika kombinationer av de tre variablerna närhet, täthet och diversitet, finns nio grundtyper av stadsområden (Marcus & Berghauser Pont, 2020a). Dessa grundtyper kommer inte att presenteras i detta PM.

Vad är då poängen med denna korta kunskapsöversikt ovan. Jo, i grunden handlar texten om att vi behöver planera för bebyggelse som stämmer överens med olika lägen. Det gäller både för omfattning av bebyggelse och för vilken typ av bebyggelse. Det går helt enkelt med stöd i ovanstående att argumentera för att gator och platser som naturligt drar till sig stora flöden människor skulle kunna byggas tätare och med förutsättningar för ett blandat innehåll. Samtidigt kan man motsatsvis, i ett läge med mindre flöden, argumentera för ett mer öppet och renodlat bostadsbestånd. Det handlar helt enkelt om att förvalta och förstärka olika lägen. Tanken är att vi genom detta PM vill börja nysta i olika platsers läge.

Stadens byggstenar

De tre begreppen täthet, närhet och diversitet, enligt Marcus & Berghauser Pont (2020a), är centrala för att förstå stadens form och platsers olika läge. I ett försök att beskriva en stads byggstenar presenterar Spacescape (2016) bebyggelse som den kanske mest självklara byggstenen och utemiljön som den viktigaste för stadsbyggande.

Spacescape (2016) menar att utemiljön kan delas in i tre olika huvudtyper: offentliga platser, gaturum samt privata utemiljöer. Stadsbyggnad handlar, enligt Spacescape (2016), om att finna en struktur och samtidigt utforma byggstenarna på ett sätt som främjar hållbar utveckling. För att tillgodose behov av exempelvis parker, gator och lokaler kan mängden 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. Det kan även handla om mått avseende tillgänglighet, dvs närheten till en viss typ av service, park eller likande (Spacescape, 2016).

Offentliga platser, exempelvis torg eller parker, spelar grundläggande roll i stadens struktur eftersom de bidrar till allmänna möten, rekreation, barns lek och utveckling, naturupplevelser, med mera. Eftersom funktionerna inte kan lösas på privat mark utan hör till allmänna värden i det offentliga rummet behöver mark avsättas i planeringen av staden. Följande rekommendationer och riktvärden finns i kommunens nuvarande planeringsunderlag;

I grönstrukturplan för Bjuvs kommun, Bjuvs kommun (2022a), anges följande riktvärden avseende offentliga platser:

Alla tätortsbor ska ha tillgång till grönstruktur med god kvalitet inom 300 meter (gångväg) från sin bostad. Med god kvalitet avses att minst fem upplevelsekvaliteter finns representerade samtidigt inom ett eller flera grönområden. För att ett område ska kunna uppvisa god kvalitet ska det samtidigt vara minst 0,2 hektar stort

- Närpark (0,2 – 1 ha) max 200 meter från bostaden, 2 antal kvaliteter
- Grannskapspark (1 – 5 ha) max 300 meter från bostaden, 3 antal kvaliteter
- Tätortspark (minst 5 ha) max 500 meter från bostaden, 5 antal kvaliteter
- Natur- och rekreationsområde (minst 5 ha) max 1500 meter från bostaden, 5 antal kvaliteter

I lekplatsprogram för Bjuvs kommun, Bjuvs kommun (2016), anges följande:

- lekplatser (närlek) bör finnas inom 300-400 meter

Nätverk av vägar, gator, gång- och cykelvägar samt gångbanor är det som skapar tillgänglighet och närhet. Dessa nätverk är en grundförutsättning för tätorter. Kommunen saknar vissa rekommendationer och riktvärden i detta avseende. Samma sak gäller för privata utemiljöer. Det som avses i detta avsnitt är i grunden en beskrivning av olika bebyggelsetypologier.

Enligt Marcus & Berghauser Pont (2020a) blir olika bebyggelsetypologier bärare av olika grundläggande egenskaper vilket i sin tur innebär att olika typologier är något av en skärningspunkt mellan stadsbyggande och bostadsbyggande och dess gestaltning får konsekvenser för både tätortens och bostadens kvalitet. De grundläggande egenskaperna är i detta avseende de beskrivningar och mått som fångar skillnader mellan typologier där relationen mellan olika typer av mark som gatemark, gårdsmark och byggnadsmark är ett exempel. Marcus & Berghauser Pont (2020a) menar att denna typ av relationer har en avgörande roll för bebyggelsetäthet, markens användbarhet, ljusförhållanden, etc. (Marcus & Berghauser Pont, 2020a).

Forskarna Per Haupt och Meta Berghauser Pont har tagit fram en modell, Spacematrix-modellen, som beskriver fördelning av bebyggelse i relation till obebyggd yta. Modellen beskrivs i sin helhet i "Spacematrix. Space, Density and Urban Form". Spacematrix-modellen kombinerar olika täthetsmått i syfte att ge en bättre beskrivning av stadsmiljön vilket innebär en beskrivning av olika bebyggelsetypologier. I modellen kombineras exploateringsstal, eller Floor Space Index (FSI) som det heter på engelska med marktäckning, Ground Space Index (GSI) som beskriver hur mycket av marken som är bebyggd. Obebyggd mark, Open Space Ratio (OSR) som finns per mängd bebyggd yta (BTA) samt antal våningar (L) husen har. Marcus & Berghauser Pont (2020a) menar att det finns ett samband mellan olika täthetsmått, olika byggnadstypologier och i förlängningen olika stadsbyggnadskvaliteter (Marcus & Berghauser Pont, 2020a).

Utöver nyss nämnda variabler är befolkningstätheten, d.v.s. antalet invånare per hektar, en viktig indikator för tätheten i ett område då den beskriver hur tätt det är mellan människor och inte enbart hur tätt det är i den fysiska strukturen.

Önskvärt vore att studera kommunens olika bebyggelser för att få en bättre förståelse för tätorternas olika bebyggelsetypologier i olika områden. Genom att öka förståelsen för befintliga förutsättningar avseende tätorternas typologier mellan exempelvis olika typer av mark som offentliga platser, gaturum samt privata utemiljöer. Samtidigt som förståelsen för begreppet täthet fördjupas kan man närma sig begreppet förtätning. Inte minst genom att behandla täthetens fysiska aspekter som beskrivs i Spacematrix-modellen. Man skulle kunna beskriva att Spacematrix-modellen är en slags beskrivning av täthet i tekniska termer. Täthet är ett svårfångat begrepp och det råder olika uppfattning kring vad begreppet innefattar samtidigt som det inte är helt klart hur en tät stad är uppbyggd. En del av komplexiteten kring täthet kan förklaras av att den individuella upplevelsen av vad som är tätt kan skilja sig från det som är tätt i mätbara förklaringsmodeller.

Förtätning

Utifrån ovanstående text kring förtätning och hållbarhet samt närhet, täthet diversitet som övergripande gått igenom huvuddragen av innebörden i begreppen djupdyker vi nu ner i förtätning som begrepp och hur kommunen kan använda sig av detta. Berghauer Pont, M et al, 2021 beskriver de positiva effekter av förtätning för infrastruktur, transport och ekonomi men även de negativa effekterna kring klimat, social frågor, ekologi och hälsa som kan komma i kläm om planeringen inte sker med vakna ögon.

Vad innebär förtätning?

Förtätning är ett begrepp inom stadsplanering och syftar till att öka exploateringsgraden genom nybyggnation inom befintlig bebyggelse och på så vis skapa en tätare stad.

Tillgången till mark är en ändlig resurs som samhället bör förtäta med eftertanke. Förtätning handlar lika mycket som att bygga en god bebyggd miljö som att bebygga nya bostäder och lokaler. Genom att förtäta i befintliga miljöer kan värdefull jordbruksmark sparas.

Förtätning kan ske på många olika vis som genom påbyggnad, tillbyggnad eller nybyggnad på omvandlingsområden från äldre industriområden till tät stadsbebyggelse. Att förtäta befintliga miljöer ger möjligheter till att komplettera miljöer med bebyggelse som idag saknas eller som det finns ett efterfrågat behov av. Det kan vara så som lokaler för service, för att skapa en mer blandad stad eller kontorslokaler i bostadsområde eller tvärt om. Högre täthet innebär att vi bor och arbetar närmre varandra och närheten till andra människor kan ses som en av de grundläggande funktionerna i en stad. Men kortare avstånd till andra människor skapas gynnsam ekonomisk utveckling enligt Urban Planning for City Leders, 2012, UN Habitat. Med en högre befolkningstäthet skapas också underlag för handel och service, TMR, Värdering a gav stadskvalitete 2011.

Genom förtätning då fler boende lever och rör sig över samma yta kan även underlag för service och kollektivtrafik stärkas liksom infrastruktur nyttjas mer effektivt. Med ett större underlag för liv i området kan även tryggheten öka och tidigare stängda/avskärmade områden kan öppnas upp och skapa passager, och områden kan sammanlänkas. Förtätning kan ses ifrån perspektivet om att ge möjligheter att förändra miljöer som fungerar dåligt idag. Exempelvis kan det handla om att placera bebyggelse längs stråk som upplevs otrygga eller öde.

Utmaningar med förtätning och mervärdesskapande förtätning

Att se på förtätning på annat vis än bara genom bebyggelsen är något som behöver lyftas fram mer. God bebyggd miljö handlar inte enbart om husen utan även om mellanrummen och det som händer där. För att förtätningens projekter ska vara ge god effekt, krävs det i samhällsplaneringen att se till fler aspekter än bebyggelsen kring förtätningen och att projektet ska bidra till mervärde för kringliggande områden och kanske för en större del av staden. Att skapa mervärden samtidigt som att befintliga kvaliteter och värden tas tillvara ger en god och trivsamt miljö.

Det finns en gräns för hur tätt det kan byggas innan livet i staden, stadsdelen eller orten försämras. Barn och unga, så väl som

äldre och människor med funktionsnedsättning ska få utrymme och vara tillgänglig efter deras behov. Stadens ytor behöver användas mångfunktionellt och ofta behöver prioriteringar ske. Med förtättningsprojekt kan brist av sol och dagsljus uppstå både i innemiljön såväl som i utemiljön.

Samtidigt så måste staden förtätas med gröna värden för klimatet och för hälsan. Fler människor på en mindre yta ställer större krav och ger mer slitage till de befintliga gröna ytor som parker och naturområden som finns i närheten. Att förtäta områden kan göras på olika vis men på vilket sätt som än sker så kommer det att uppstå motsättningar mellan olika intressen, både olika enskilda och allmänna.

Med förtätningen följer påverkan på den vardagsmiljön som finns idag för de som lever och verkar runtomkring. Samtidigt kan förtätning ge utmaningar med att ta hänsyn till allt befintligt som ligger i och kring den planerade byggnationen och den miljön ska fortsätta att fungera under byggtiden för de nyplanerade. Områden som inte har bebyggts kan även idag ha dyrare markpriser, behov av sanering, markbehandling eller ha problem med buller vilket leder till dyrare byggkostnader. En vaksamhet kring varför platsen tidigare inte bebyggts behövs för att hitta de aspekter som behövs tas hänsyn till just här. Fokus kan även hamna kring att exploateringsprojektet ses för sig själv och kopplingarna till kringliggande områden kan glömmas bort.

Förtättningsprojekt i centrala lägen tenderar även till att ge högre markpriser. Vilket sedan avspeglar sig i högre bostadspriser som kan leda till gentrifiering och social ojämlikhet.

Dessa faktorer ovan är bra att ha i bakhuvudet vid förtätning för att veta vem som det planeras för och vilka som kommer att påverkas och på vilket sätt utifrån den förändring som sker. Nedan presenteras två lister över drivkrafter till förtätning och aspekter som kan begränsa förtätningens möjligheter.

Drivkrafter med förtätning

- Närhet till kollektivtrafik /tågstation
- Närhet till centrum
- Närhet till park och natur
- Glapp i bebyggelsen – kommunens/fastighetsägarens behov

Begränsningar i förtätning

- Rekreativ natur
- Värdefull jordbruksmark
- Kulturmiljö/strandskydd
- Skyddszoner
- Riskområde översvämning
- Bebyggd och planlagd mark

Risker med förtätning

- Brist på dagsljus
- Sämre luftkvalitet
- Trängsel
- Sämre villkor för barn
- Buller
- Färre offentliga rum som parker och torg
- Större andel hårdgjord yta som belastar VA-systemet
- Ökad belastning på trafiksystemet
- Mindre plats för kommunal service

Stadsrummets väggar

För att förtättningsprojekt ska bidra till en bättre stadsmiljö är det av stor vikt att tänka kring byggnaders uppgift att forma det offentliga rummets väggar. Stadsrummet upplevs i ögonhöjd vilket ger stora mervärden utifrån hur bottenvåningar och gaturummen utformas och fungerar. Hur omsorgsfullt gestaltad och med vilken detaljeringsgrad miljön bjuder på kan göra stor skillnad i upplevelsen och trivsamteten.

Stadsrummet fungerar på olika sätt på olika ställen i staden. På vissa platser rör sig mycket folk så som kring livsmedelsaffärer och stationsområden, här träffas människor från hela staden medan på andra ställen rör sig främst boende i närliggande hus och rörelserna blir därmed färre. Täthet kan betyda olika för olika människor men kan också ge sig i uttryck på olika vis, med olika byggnadsutformning. Samma antal människor som kan bo i 24 vånings punkthus kan också bo i ett bostadskvarter på tre våningar. Utformningen påverkar hur vi upplever miljön och det offentliga rummet och upplevelsen kring bebyggelsen. Utformningen kan på så sätt väljas utefter vilket läge i staden som passar för vilken

typ av bebyggelse och vilket typ av stadsrum ska önskas skapas. Detta ger även möjligheter att påverka tätheten. Komplexiteten av stadsrummet med en variation av upplevelser kapar attraktivitet och desto med upplevelser och olika kvalitativa ytor som finns inom miljön desto mer ökar upplevelsevärdet.

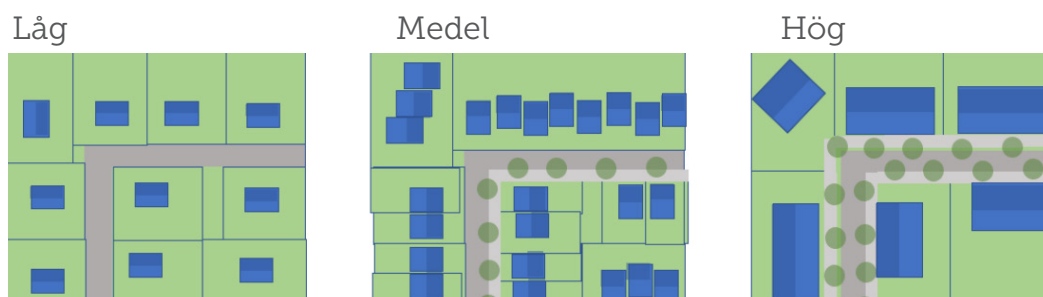
En viktig tanke att ha med sig när planering sker i tätare områden är att tänka på det offentliga rummet först därefter enskilda byggnader. Vad vill uppnås för det offentliga rummet och vilket uttryck vill vi förmedla och uppleva när vi är på platsen. Därefter kan planering ske av de enskilda byggnaderna och behöver och utformningen av dem. På så vis bygger vi en hel stad, med en känsla av trivsamt och liv.

Analysgrundande bebyggelsetypologi

Kommunen har i sin modell för bebyggelsestruktur valt att använda olika täthetsklassificeringar för att tydligare kartlägga den översiktliga utbyggnadspotentialen. 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:

LÅG	10 lgh per ha – Gles småhusbebyggelse – friliggande villor – parkering på kvartersmark
MEDEL	20 lgh per ha – tät småhusbebyggelse – radhus, parhus, kedjehus, stadshus – samlad parkering
HÖG	40 - 80 lgh per ha – öppen stadsbebyggelse till mer tät stadsbebyggelse – samlad parkeringsanläggning inom kvartersmark samt gatumark – 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 stadsbyggnad. 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 vägts 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.

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.

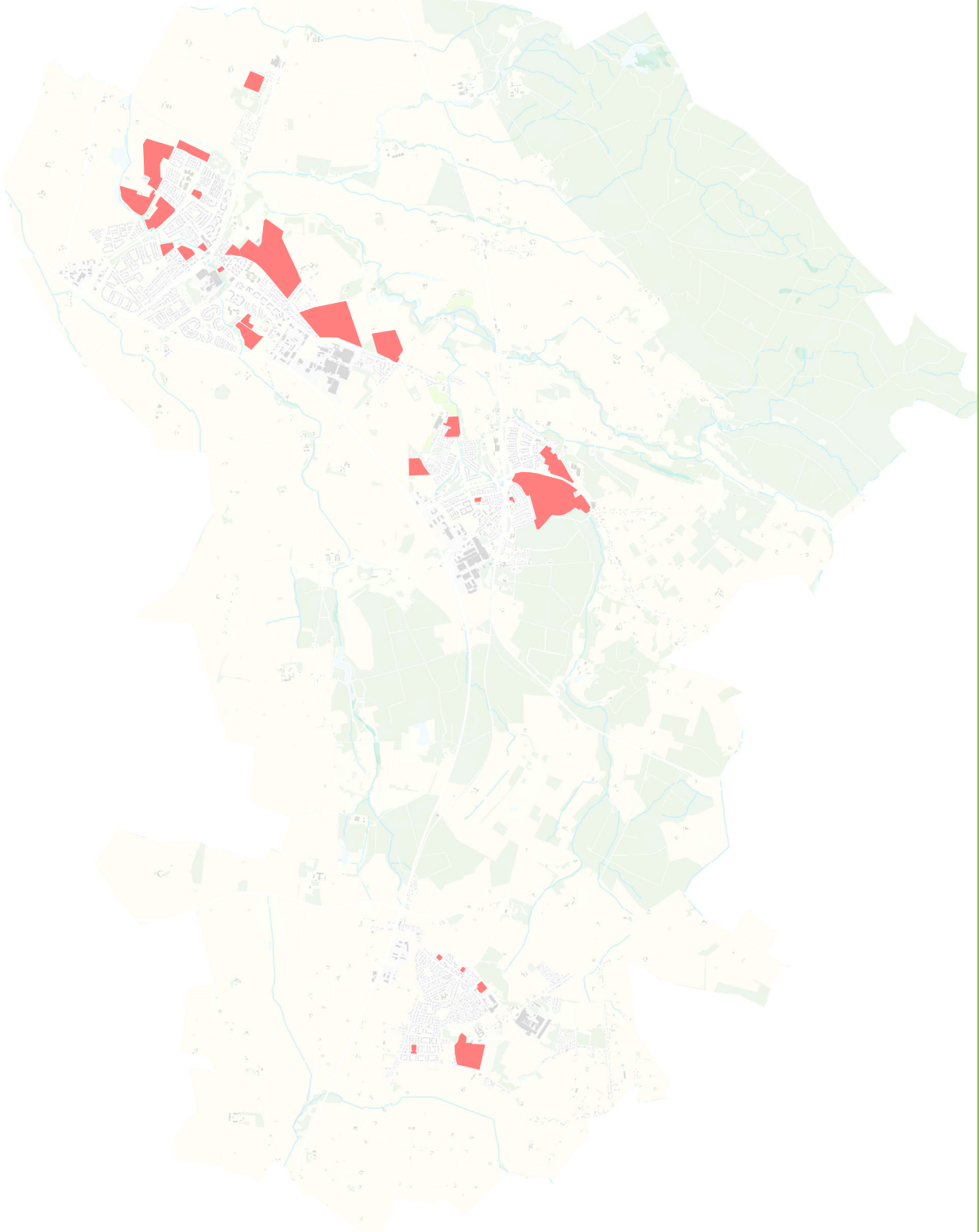
Analys

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.

Utbyggnadsyterna visar att det finns det utrymme som kommunen har identifierat för utveckling av nya bostäder och verksamheter. Utbyggnadsyterna 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. Utbyggnadsyterna 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.

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 analyser 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

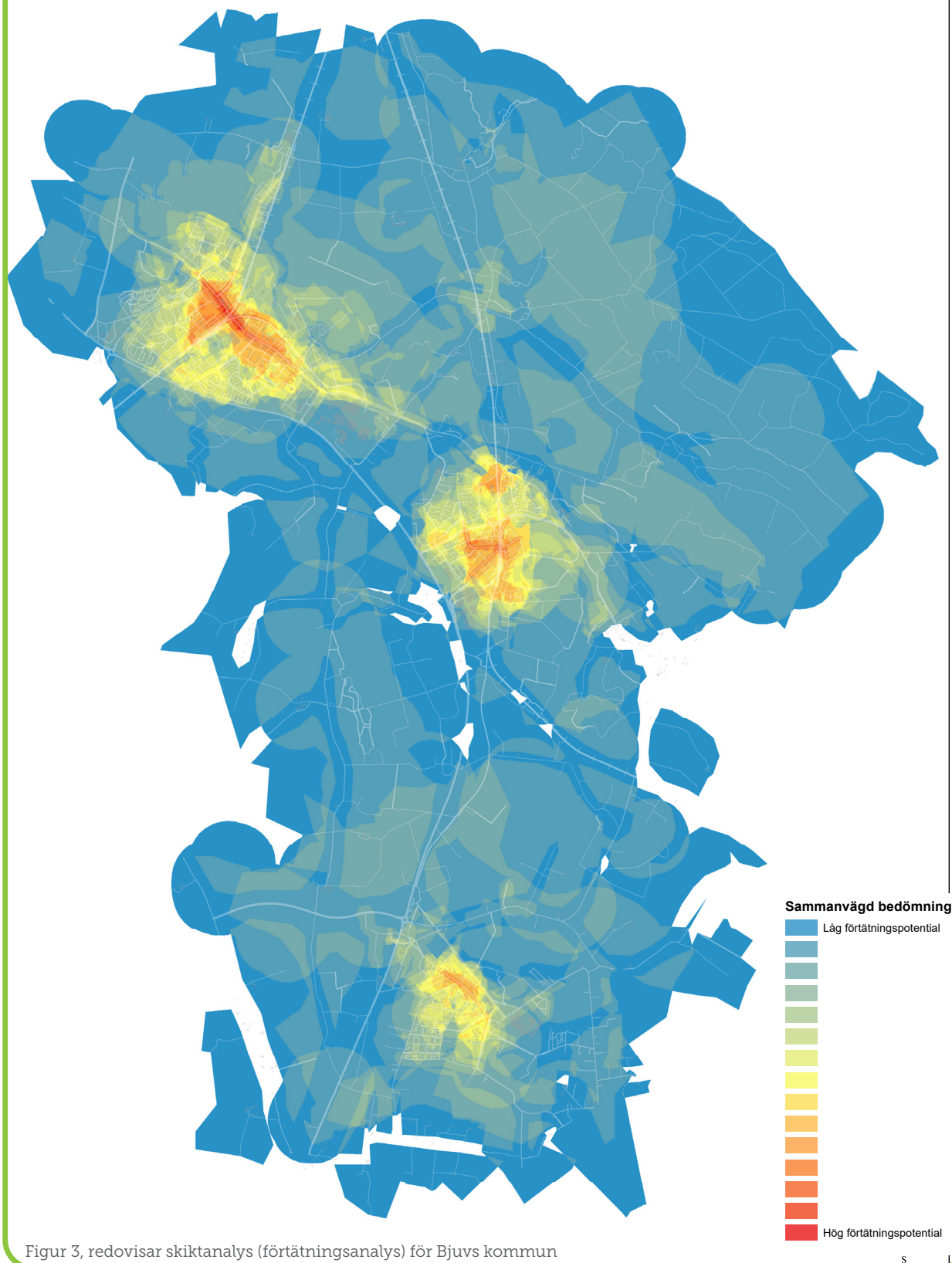


Figur 4, visar en uppskattning av hur många nya verksamheter som behövs för att uppnå motsvarande utbud per person som det idag finns i kommunen.

Skiktanalys (förtättningsanalys)

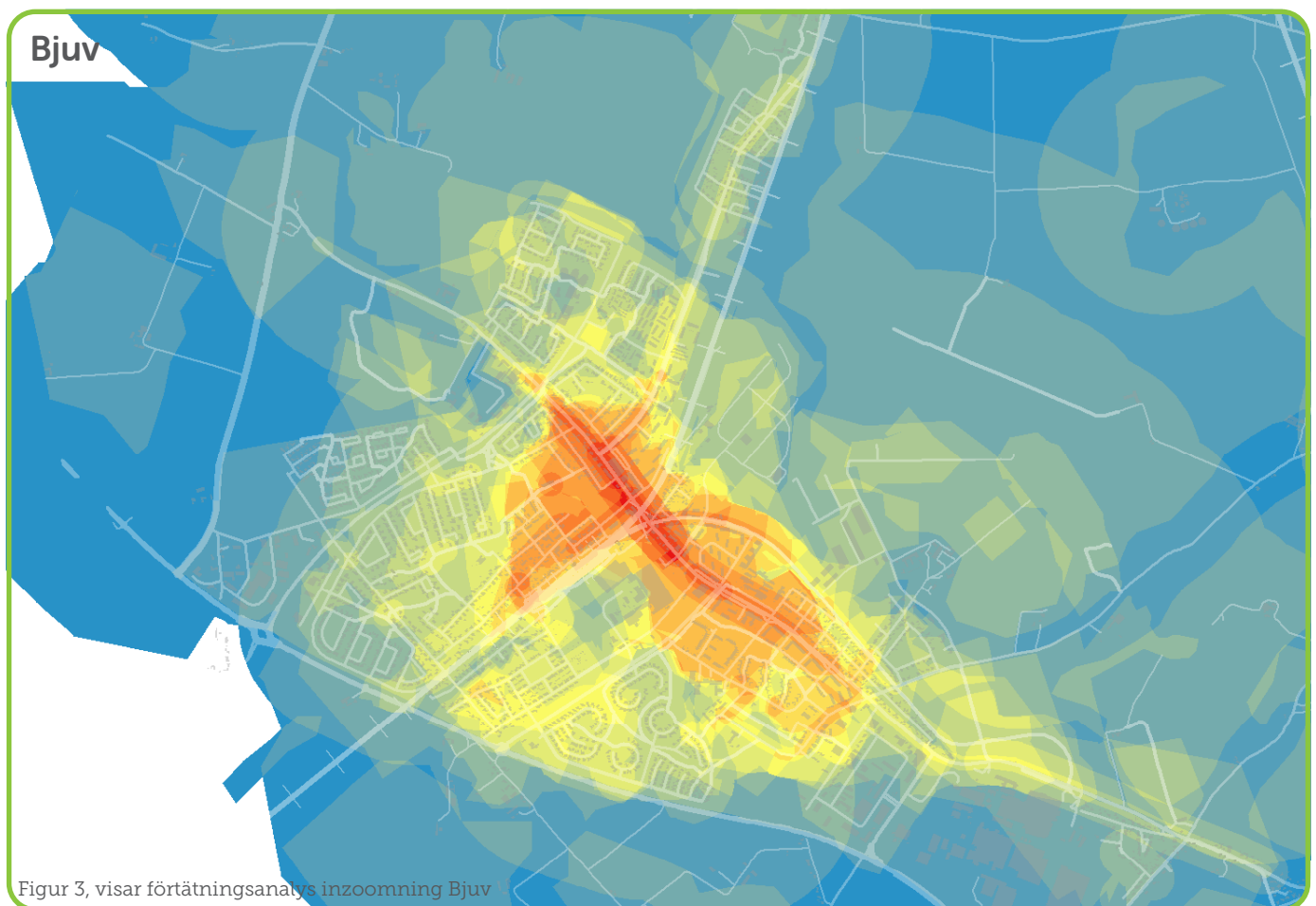
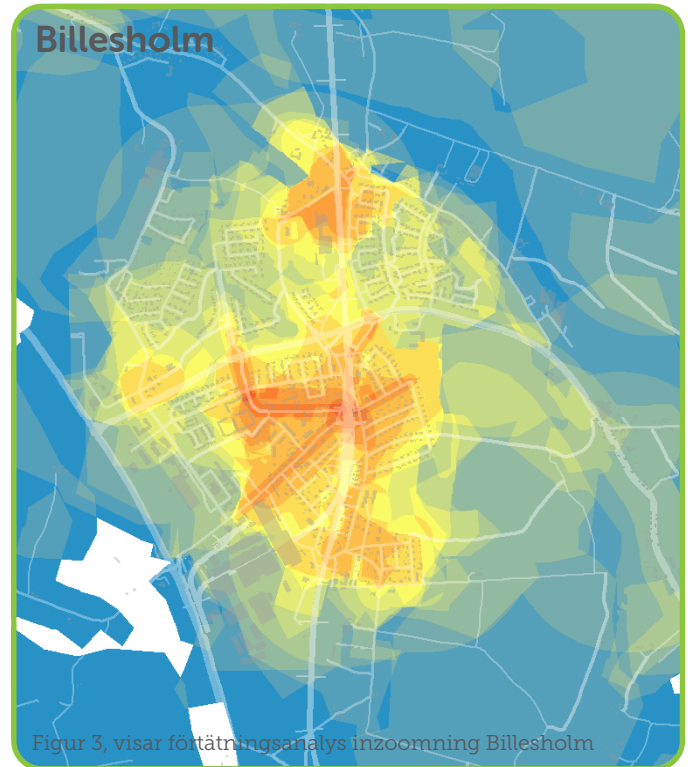
Skiktanalysen, på nästa sida, visar läge. Läget skulle kunna nämnas som attraktiviteten och därmed potential för högre täthet. Analysen skulle kunna ses som ett lämpligt verktyg för att identifiera de ytor som har potential att ha högre täthet på grund av ett tillgängligt och välutvecklat gång- och cykelnät, 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. Analysen tar inte hänsyn till begränsningar.

Skiktanalys (förtättningsanalys)



Figur 3, redovisar skiktanalys (förtättningsanalys) för Bjuvs kommun

s



Diskussion

Vad går det att läsa ut ur analysen? Jo, 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 attraktivt läge, ur en kommunal jämförelse. Mer specifikt gäller detta utmed N. Storgatan och S. Storgatan samt de kvarter som ligger angränsade till Storgatan. Detta läge kan ses som intressant sett till förtättningsmöjligheter. Dessa förtättningsmöjligheter 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. Att förtäta utmed Storgatan görs genom att hantera täthets positiva och negativa effekter. Det gynnsamma läget utmed Storgatan skulle, som sagt, kunna generera en mer sammanhållen och mer stadsmässig tätort, vilket skulle kunna ge positiva synergier för tätorten som helhet. I detta avseendet är det angeläget att se till möjligheterna för en mervärdesskapande förtätning där genheten och integrationen i gång- och cykelnätet kan förstärkas. Samtidigt är det angeläget att hantera förtättnings negativa effekter på ekologisk status, mikroklimat, buller, rekreation, biologisk mångfald, dagvattenhantering samt psykiskt ohälsa som kan relateras till en brist på grönområden. Är det möjligt att tillföra grönområden eller tillföra kvaliteter eller tillgängliggöra fler och kompletterande grönstruktur för att på så sätt möjliggöra för bättre tillgång av grönstrukturen. Det är en central frågeställning.

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 tätorternas 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 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. Att genom förtätning omvandla industriområden och utveckla nya stadsdelar kan skapa mervärden för tätorten som helhet. Skulle exempelvis en förtätning och omvandling ske i Bjuv inom industriområdet vars läge (intill järnvägsstationen och utmed Storgatan) är mycket gynnsamt finns väldigt goda förutsättningar för att skapa mervärden.

Sammanfattningsvis kan man säga att skiktanalysen, tillika den sammanvägda kartan för drivkrafter avseende hög resp. låg täthet, kan användas som underlag vid analyser och strategier för förtätning. Förtätning kan i detta avseende handla om dels förtätning inom befintlig bebyggelse, dels i form av förtätning genom stora sammanhängande utbyggnadsområden. I enlighet med avsnittet om hållbar planering, enligt ovan, är det inte en fråga OM att förtäta utan snarare HUR.

Analysen ger en bättre förståelse för olika platsers läge i tätorterna. Förtätning handlar om att fördjupa förståelsen om detta läge för att på sätt, vid händelse av ett förtättningsprojekt, skapa förutsättningar för en mervärdesskapande förtätning. Det avses här är att ett

förtättningsprojekt inte bara bidrar till ökade kvaliteter för en enskild plats, ett läge, utan även beaktar omgivningen och tätorten. På så sätt kan en plats och ett läge bidra till ökad integration mellan olika grannskapsområden och till ett sammanhängande och mer användbart gång- och cykelnät.

Rekommendationer

Rekommendationen är att dela in tätorterna i olika zoner. Förslagsvis förstärks tätortskärnorna där utgångspunkten är det goda läget enligt skiktsanalysen. Genom att peka ut, med stöd i skiktanalysen ovan, zoner som definierar tätortskärnorna kan dessa bli ännu mer blandade och täta bebyggda miljöer. Tätortskärnorna har olika förutsättningar och möjligheter att utvecklas till mer mångsidiga miljöer med variation av bostäder, parker, verksamheter och service. Vår rekommendation är att kraftsamla för mervärdesskapande förtätning inom vissa geografiska områden. Vår bedömning är att vissa geografiska områden har bättre förutsättningar att byggas tätare. I dessa områden finns redan ett underlag som kan stärkas och att behovet av nya investeringar är mindre för att uppnå ett mer lokalt stadsliv. Att öka tätheten handlar just om det, att öka mängden människor som rör sig eller vistas i området.

Tätorterna Bjuv, Billesholm och Ekeby har skiftande förutsättningar med olika karaktär, struktur, utbyggnadspotential och attraktivitet. Vår rekommendation är således att man i kommande skede ska utgå från läget och en utveckling ska ske utifrån lägets egna förutsättningar i syfte att skapa en mervärdesskapande förtätning. Detta innebär att mervärdesskapande förtätning inom tätorterna kräver olika arbetssätt och tillvägagångssätt för att gå i en önskad riktning. Med det sagt krävs ramar som beskriver riktningen, vilka förslås nedan:

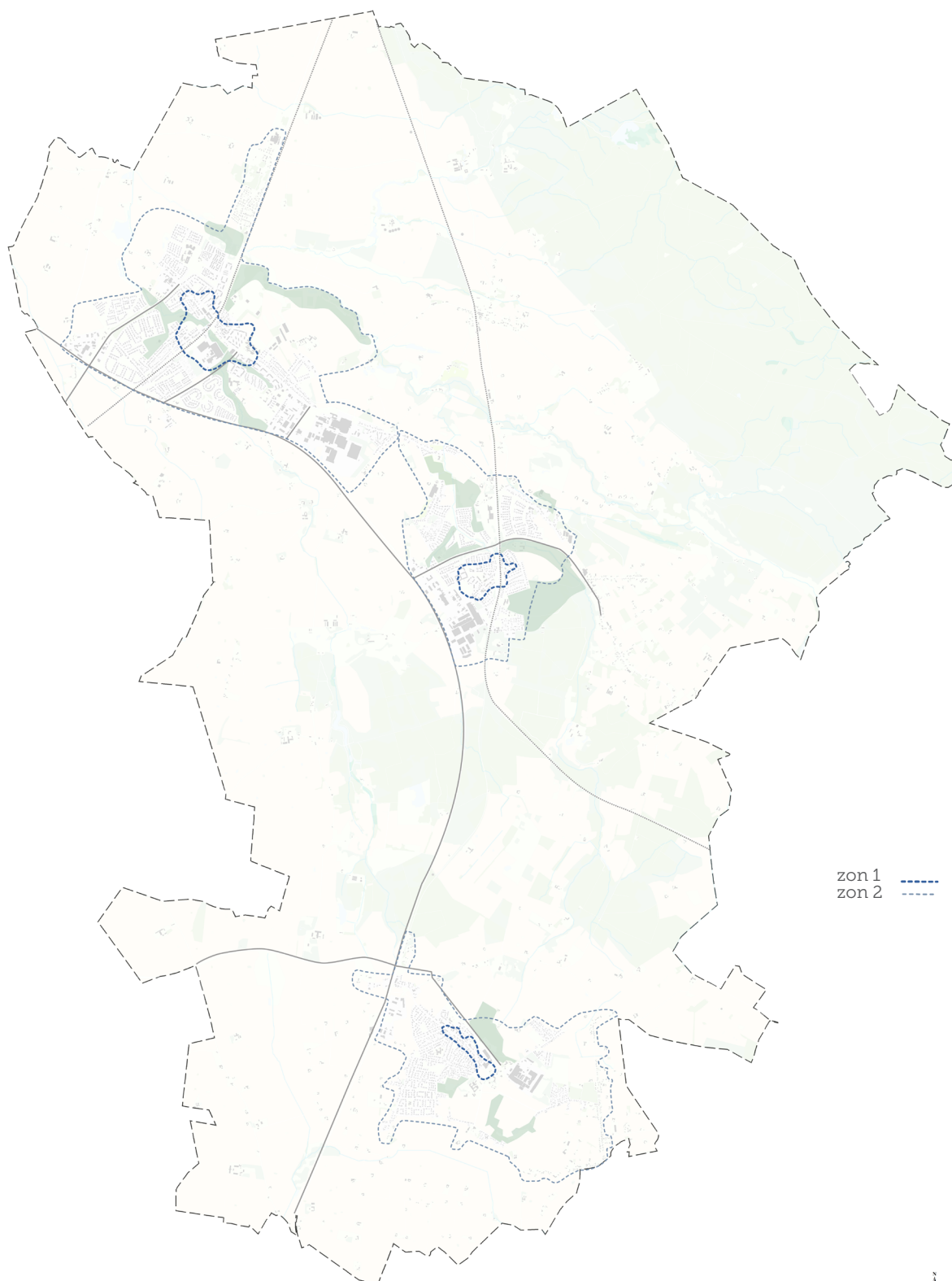
Zon 1, tätortskärnan, består av den tätaste delen där det tätortens centrum och starka viktiga stråk och målpunkter återfinns. Zon 1, se figur 4, kan ses som en knutpunkt och dit många vägar leder till och från, där det finns en högre koncentration av bebyggelse, av målpunkter och av blandad bebyggelse. Inom tätortskärna kan det finnas en viss typ av förväntan, ett högre mått av omsorg av

stadsrummet och en större mångfald av attraktiviteter samt god närhet. I zon 1 är tätheten för bebyggelsen högre och fler personer bor på samma yta. Med en högre närhet av de centrala stråken desto högre mått av funktionsblandad bebyggelse ska gå att återfinna. Förgårdsmarken minskar i takt med att koncentrationen ökar. Längs de centrala stråken ska bebyggelse placeras i gatulivet.

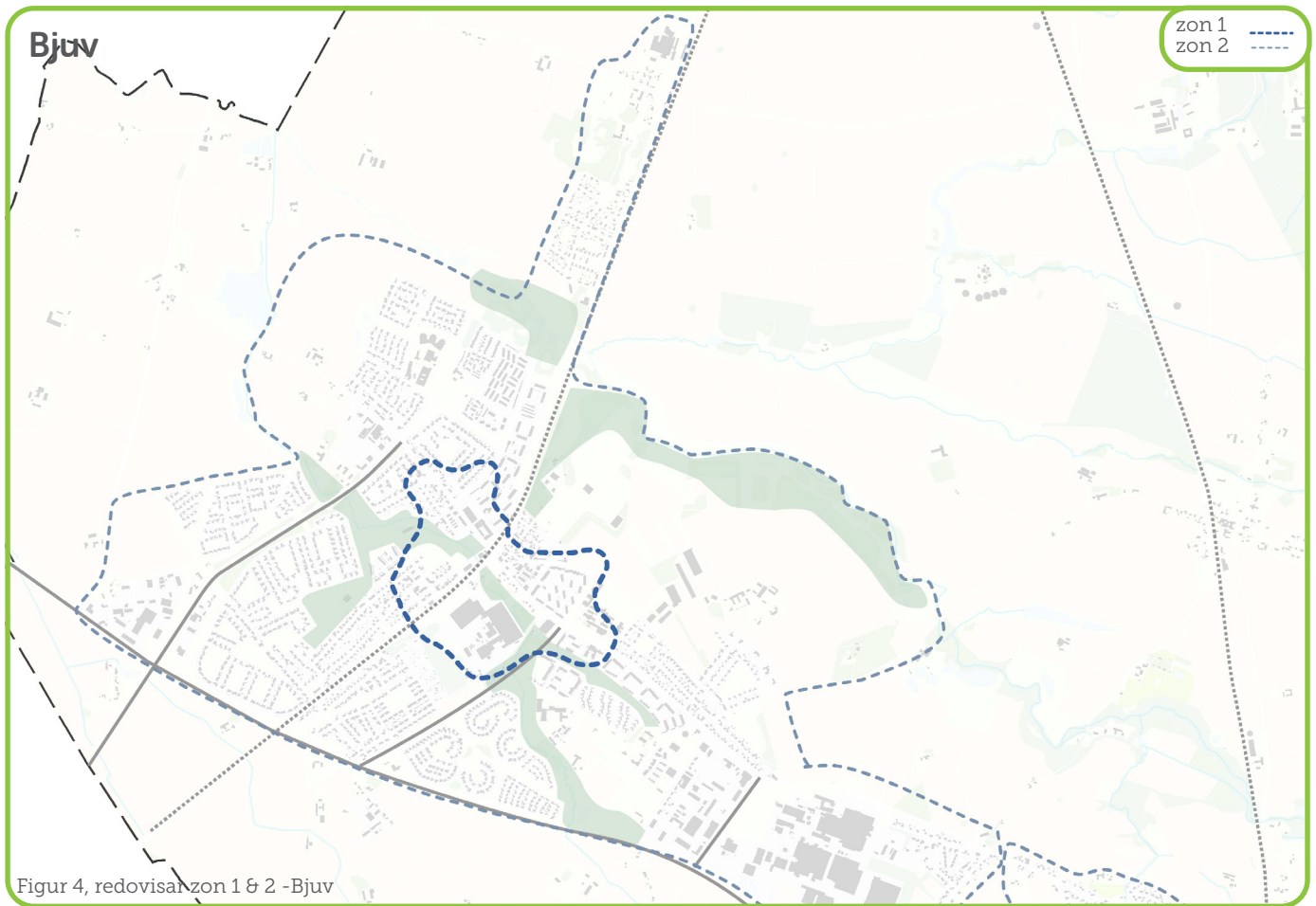
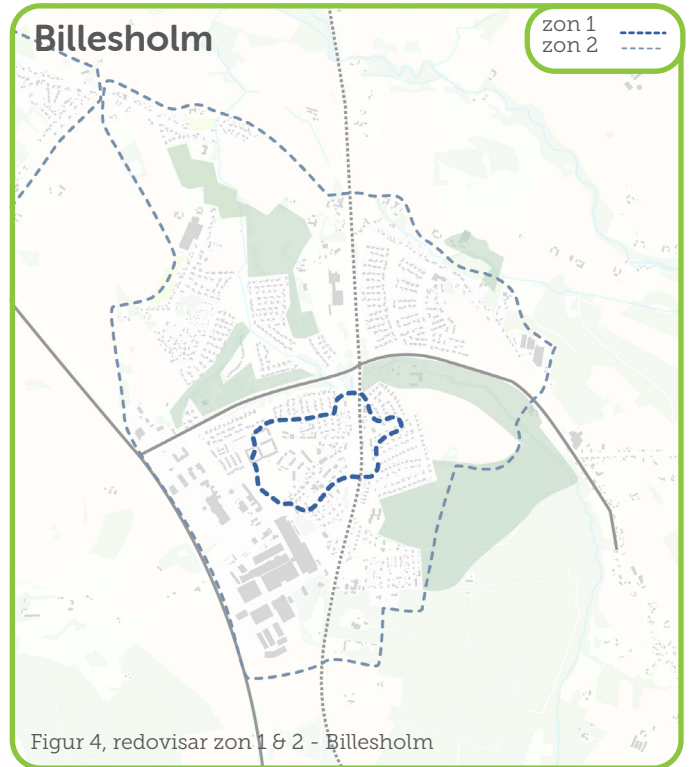
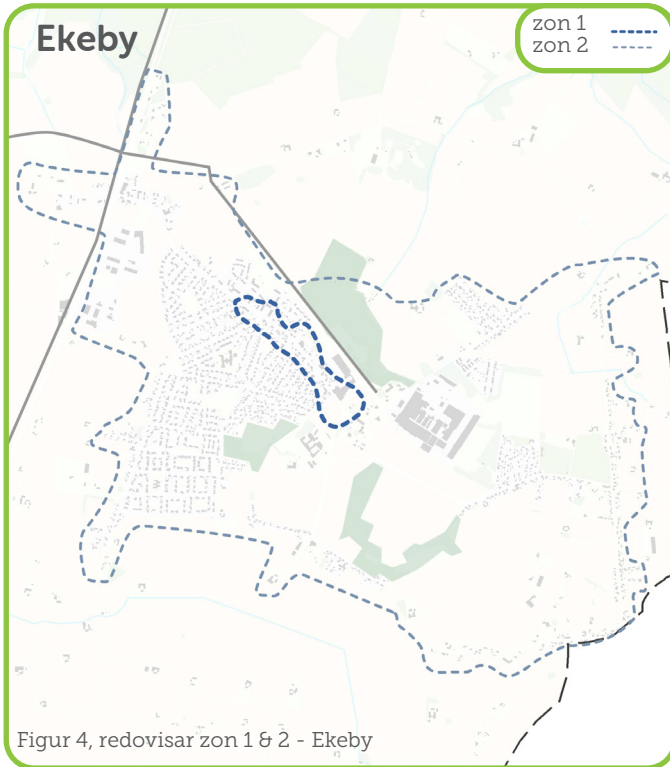
Zon 2 är all yta inom tätorten som består av en lägre bebyggelseskala och en lägre koncentration av målpunkter, knutpunkter och attraktiva besökspunkter. Skalan blir glesare desto längre från tätortskärnan med stor andel bostadsbebyggelse i enfamiljshus och grönområden i olika storlek och med olika kvaliteter. Bebyggelseområden kan vara av blandad karaktär och den kommunala servicen ska sträva efter att vara tillgänglig och inneha väl avvägda placeringar i förhållande till upptagningsområdet. Grönområden finns även som avgränsare ifrån verksamhetsområden och storskaliga industriområden. Zon två innehar infartsvägar som ska övergå i mjukare gaturum i bostadskvarter och med närheten till zon 1.

Zoner föreslås ligga till grund för mervärdesskapande förtätning.

ZON 1 & 2



Figur 4, redovisar zon 1 & 2 för Bjuvs kommun



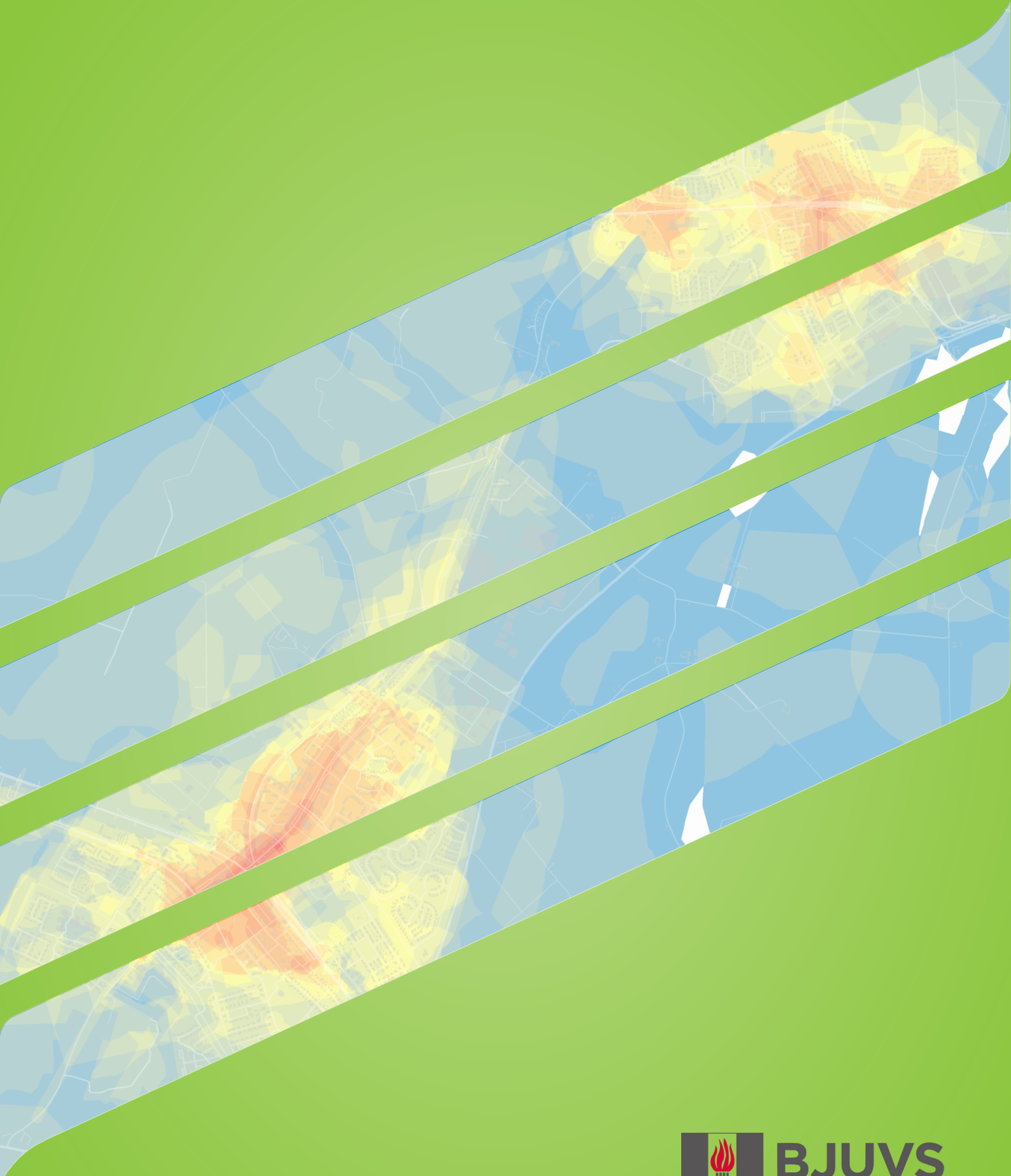
Referenser

- Berghauser Pont, M., Haupt, P, Berg, P., Alstäde, V., Heyman, A. (2021). Systematic review and comparison of densification effects and planning motivations. *Buildings and Cities*, 2(1), pp. 378–401.
- Bjuvs kommun (2016) Lekplatsprogram för Bjuvs kommun, samhällbyggnadsförvaltningen
- 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
- Bjuvs kommun (2022a) Grönstrukturplan för Bjuvs kommun, Planeringsavdelningen
- FN-förbundet (2023) Globala målen för hållbar utveckling, Tillgänglig via: <https://fn.se/globala-malen-for-hallbar-utveckling/>
- Hållbar stad (2023) Förtätning – en (o)hållbar strategi, Tillgänglig via: <https://www.hallbarstad.se/fortatning-en-ohallbar-strategi/>
- Länsstyrelsen (2016) LST Bullerutbredning - Ostörda områden 2016 - raster
- Marcus, Lars & Berghauser Pont, Meta (2020a) Teorier om stadsform för att mäta städer. Fusion Point skriftserie; 2020, del 2/8. Rapport ACE 2020:4 Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, Chalmers tekniska högskola
- Marcus, Lars & Berghauser Pont, Meta (2020b) Texter om stadsform. Fusion Point skriftserie; 2020, del 3/8. Rapport ACE 2020:5 Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, Chalmers tekniska högskola
- Region Skåne (2022) Regionplan för Skåne 2022-2040. Tillgänglig via: <https://experience.arcgis.com/experience/a35ec0bb48554692ad6684a253d79b6c/page/V%C3%A4lkommen/>
- SCB (2023a) Kommuner i siffror. Tillgänglig via: <https://kommunsiffror.scb.se/?id1=1260&id2=1278>
- SCB (2023b) Kommuner i siffror. Tillgänglig via: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/miljo/markanvandning/tatorter-och-smaorter/pong/statistiknyhet/tatorter-2020-arealer-och-befolkning/>

SMoG (2023) Smart täthet. Tillgänglig via: <https://www.xmnsoftware.com/secure/smardensity/#/>

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

Tillväxtanalys (2012) Kommunal översiktsplanering och regionala utvecklingsprogram



**BJUVS
KOMMUN**