

## Förtätning/omvandling

### Förtättningsområden

*Definition:* Mindre obebyggda områden som kan tas i anspråk för bebyggelse. Områdena ska ligga inom eller intill befintliga strukturer, som t.ex. gator, kollektivtrafiklinjer, gång- och cykelbanor, vatten- och avloppsledningar m.m. Den nya bebyggelsen kan innehålla bostäder, service och/eller verksamheter som inte är störande för närliggande bostäder.

### Omvandlingsområden

*Definition:* Områden inom tätortens gränser som redan är ianspråkta för bebyggelse verksamheter, eller annan användning och där marken istället föreslås för nya användnings-sätt. Både förtätning och omvandling kan utföras genom kompletterande byggnation inom lågutnyttjade ytor eller genom till- och påbyggnad.

### Rekommendationer

- I förtättnings- och omvandlingsområden ska det normalt eftersträvas en hög exploatering om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild.
- En hög exploateringsgrad ska eftersträvas inom förtättnings- och omvandlingsområden som ligger längs med kollektivtrafikstråk. Områden som ligger i närheten av en högkvalitativ kollektivtrafiklinje, centrumfunktion eller en större arbetsplats ska ges en särskilt hög exploatering.
- Platser som särskilt lämpar sig för ny eller utökad kommersiell eller offentlig service ska reserveras för sådan. Det kan vara platser som ligger nära befintliga servicefunktioner eller goda kollektivtrafiklägen t.ex. omstigningshallplats, järnvägsstation eller stadsdelstorg.
- Gröna ytor som har stort värde för rekreation eller stadsmiljön ska inte exploateras.
- Om en förtätning görs inom en stadsdel/kommundel som har en mycket ensartad upplåtelseform eller hustyp så ska den typ

av upplåtelseform och hustyp som det finns brist på i området prioriteras. Detta för att tillmötesgå olika människors behov av olika typer av bostäder inom varje stadsdel.

### Motivering

Planförslaget uppskattas ge möjlighet till 10 000 nya bostäder som förtättnings- och omvandlingsprojekt inom kommunens tätorter. En stor del av den tillkommande bebyggelsen i Jönköping planeras i det centrala förnyelseområdet kring Södra Munksjön med 6 000 bostäder. Där finns också möjligheter för 6 000 nya arbetsplatser. Det finns en bedömning att andelen tjänsteföretag kommer att öka i kommunen. Förtättnings- och omvandlingsobjekt kan med fördel även användas för tjänsteföretag eller offentlig och kommersiell service. De allra flesta företag kan mycket väl integreras i stadsmiljön bland bostäder. Både befintliga men framför allt nya bebyggelsemiljöer mår mycket bra av en sådan blandning som bidrar till fullvärdigare miljöer.

En tätare bebyggelse ger kortare avstånd. Det ger förutsättningar för tätortsbefolkningen att ha gång- och cykelavstånd till kommersiell och offentlig service, kollektivtrafik, arbetsplatser, rekreativområden m.m. Som en följd av detta minskar behovet av vardagliga bilresor, och vi får färre bilrörelser i tätorten. En förtätad bebyggelsestruktur förstärker befolkningsunderlaget för den service som finns och kan också skapa förutsättningar för utökad service. Bättre utnyttjande av redan befintlig infrastruktur som gator och ledningar är ytterligare ett plusvärde.

En hög exploatering ska ske på de platser som är riktigt nära en centrumfunktion eller kollektivtrafiklinje. Lågt exploaterade områden inom centrumområden eller utmed ett högvärdigt kollektivtrafikstråk bör omvandlas till ett mer effektivt utnyttjande och till en högre exploateringsgrad. Förutom att det ger en god service till de nya bostäderna ger det också en mer stadsmässig karaktär åt platsen. En hög exploatering lyfter fram platsens betydelse som service- och mötesplats och stadsdel/kommundelscentrum. På ett större avstånd kan exploateringsgraden vara något lägre.

Principen med en tätare bebyggelsestruktur på platser där det finns någon form av service gäller såväl stadscentrum som mindre tätorter och stads-

delar. Närhet till service höjer attraktiviteten för intilliggande bostäder och det gäller att utnyttja dessa förtätnings-/omvandlingsmöjligheter på bästa sätt. Vid en komplettering i befintlig miljö ska man utgå ifrån stadsdelens och platsens karaktär, identitet, stadsbild, kulturvärden, rekreations- och naturvärden. Hänsyn ska tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Om en nybyggnation görs på rätt sätt i en känslig miljö kan den ge ett stort mervärde för platsen.

De som bor inom en zon på 400 meter från en stark kollektivtrafiklinje har en så pass god kollektivtrafikservice att den många gånger kan konkurrera med bilens bekvämlighet. Därför ska all nybyggnation inom 400 meters zonen ges en hög exploatering. Även ett avstånd på upp till 600 meter kan bedömas som en relativt bra tillgänglighet, och därför ska en förhållandevis hög exploatering eftersträvas även där.



Närhet till kollektivtrafik kan upplevas olika beroende på vilken plats resenären utgår ifrån. I mer perifera delar och i mindre orter kan ett längre gångavstånd i allmänhet accepteras. Även vid längre resor med kollektivtrafik har resenärerna en större acceptans till längre avstånd från kollektivtrafiklinjen.

Det kan finnas problem med att förtäta i en stadsmiljö som redan är belastad med mycket biltrafik eftersom biltrafiken är störande både vad gäller buller, försämrad luftkvalitet och trängsel. Utbyggnadsstrategin har ett långsiktigt perspektiv och ny bebyggelse i en växande kommun måste organiseras på ett sådant sätt att behovet av att resa med bil minskar, både vad gäller antalet resor per invånare och resornas längd. Det är avgörande för utvecklingen att merparten av de nya bostäderna byggs inom områden där man har goda förutsätt-

ningar att både gå, cykla och resa kollektivt för de vardagliga resorna. På så vis begränsas koldioxidutsläppen vilket medverkar till minskad klimatpåverkan.

De grönytor som har stor betydelse för rekreation och stadsmiljö ska bevaras och utvecklas och anpassas till den förändring som sker med en tätare stadsbebyggelse och fler människor som har området som sitt närområde. Grönområden är hälsofrämjande för invånarna eftersom de har betydelse för rekreation, lek, naturupplevelser och erbjuder sol- och skuggplatser. De skapar struktur och orienterbarhet i bebyggelsemiljön samt ger klimatförbättringar i form av syresättning, vinddämpning och dagvattenutjämning. Det är därför betydelsefullt att bevara viktiga grönområden från exploatering. Det nu framlagda planförslaget föreslår ingen exploatering av grönytor som tydligt har stora natur- och rekreationsvärden. Varje yta i staden ska ha en medveten användning och i en föränderlig stadsmiljö finns det många ytor med ett lågt utnyttjande som kan användas på ett bättre sätt. Det kan vara möjligt att både förtäta/omvandla staden och bevara eller nyskapa viktiga grönområden och öppna platser genom att den nya bebyggelsen byggs i flera våningar och utan stora markparkeringar.

Särskilt inom mindre tätorter och stadsdelar ger en förtätning eller omvandling möjlighet till att komplettera med den typ av bebyggelse som det finns brist på inom stadsdelen/orten (bostadstyp, upplåtelseform, byggnaders användning för bostäder, verksamheter, arbetsplatser, service osv.). Flera av dessa stadsdelar/orter har kanske inte fått något tillskott av nya bostäder eller verksamheter på många år, och en komplettering kan därför vara mycket positivt för orten/stadsdelen.



Högskolan i Jönköping, Stadsbyggnadspriset 1997

## Nyexploateringsområden

*Definition:* Nyexploateringsområden definieras som hittills obebyggda markområden som tas i anspråk för en tätortsexpansion. Områdena ska ligga i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.

### Rekommendationer

- Ett större nyexploateringsområde ska ha förutsättningar för en högkvalitativ kollektivtrafiklinje. Mindre områden ska ha närhet till en befintlig eller planerad kollektivtrafiklinje.
- Inom ett större nyexploateringsområde ska det finnas en blandning av olika användningar. Det ska vara en bra balans mellan arbete, bostäder och service för att skapa en fullvärdig bebyggelsemiljö. En ny stadsdel ska dessutom innehålla särskilda verksamhetsområden för att skapa en hållbar bebyggelsestruktur med närhet mellan arbetsplatser och bostäder.
- Mindre kompletterande bebyggelseområden ska ha god kontakt till befintlig tätortsbebyggelse och närhet till befintlig kollektivtrafik eller förutsättningar för en ny eller förlängd kollektivtrafiklinje.
- Stadsutbredning ska begränsas genom lämplig bebyggelsestäthet.
- Det är särskilt viktigt med en hög exploatering på de platser som ligger riktigt nära en centrumfunktion, en större arbetsplats eller en kollektivtrafiklinje. På längre avstånd kan exploateringsgraden successivt bli lägre.
- Utbyggnaden ska främja den kompletta bebyggelsemiljön, för att ge förutsättningar för en god livskvalitet. Det innebär bland annat tillgång till offentlig och kommersiell service, grönområden och ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät. Områdets karaktär och stads/landskapsbild och natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.
- Utbyggnadsmöjligheter ska finnas i alla kommuner och för att tillmötesgå olika människors behov av olika typer av bostäder. Om stadsdelen/tätorten har en brist på en viss bostadstyp eller upplåtelseform ska en nybyggnation komplettera med den sorten.

- I de mindre tätorterna ska det finnas möjlighet till kompletterande bebyggelse som svarar mot den lokala efterfrågan.

### Motivering

Kommunens utbyggnadsbehov kan inte bara tillgodoses genom förtätning och omvandling. Nya exploateringsområden behöver också öppnas för att tillgodose alla bostadstyper och för att stärka befintliga tätorter och stadsdelar.

En del exploateringsområden är så stora att det också finns behov av service i form av skola, förskola, grönområden och välplanerade cykelvägar och kanske till och med ett centrum för offentlig och kommersiell service. En stadsdel blir mer komplex, livfull och intressant om det dessutom finns arbetsplatser integrerade bland bostäderna. Det bidrar till en mångfunktionell stadsdel och ger liv och rörelse till området. Tjänste- och serviceföretag kan mycket väl integreras bland bostäder. Även vid nybyggnad av ett nytt område är det betydelsefullt att hålla en relativt hög exploateringsgrad, dels för att invånarna ska få korta avstånd till service, dels för att skapa ett tillräckligt stort befolkningsunderlag för t.ex. matbutik och kollektivtrafik. En sådan struktur är samtidigt mark- och resursbesparande.

Enligt beräkningar inom utbyggnadsstrategin kommer 5 000 av de totalt 15 000 nya bostäderna att lokaliseras till nyexploateringsområden. Det innebär att planförslaget har en viss överkapacitet. Alla nyexploateringsområden som redovisas i planförslaget bedöms på denna strukturella planeringsnivå vara lämpliga för tätorternas expansion. Utbyggnadsstrategin avstår från att prioritera bland dessa områden och föreslår istället att det sker i det årliga arbetet med det kommunala bostadsförjningsprogrammet (KBFP) med utgångspunkten att totalt sett skapa bästa hållbara utbyggnad.

Även om det kan tyckas att det finns gott om mark att bygga på föreslår utbyggnadsstrategin en högre exploatering än vad som har skett under senare år eftersom det är mer markbesparande och ger korta avstånd till målpunkter. Det gäller såväl i innerstaden som i ytterområden.

En ny stadsdel ska vara långsiktigt hållbar. Viktigt är att bebyggelsen organiseras utifrån ett kollektivtrafikstråk där alla bostäder nås inom en

zon på 400 meter som i vissa delar kan sträckas ut till 600 meter. Det ska finnas bostäder med olika bostadstyper och upplåtelseformer.

Strukturen ska byggas upp kring det centrala stråket som ges en hög exploateringsstäthet för att ge ett bra befolkningsunderlag för kollektivtrafik med hög kvalitet samt andra angelägna servicefunktioner. Stadsdelen ska byggas med utgångspunkt från att gång- och cykelförbindelser och kollektivtrafik ska få en bra struktur. Områdets närmiljö ska anpassas till att invånarna i första hand rör sig till fots och med cykel. Biltrafiken prioriteras ner så att den inte tar alltför stort utrymme och den ska inte tillåtas bli styrande för områdets utformning eller människors rörelser i stadsdelen. Bebyggelsen ska vara varierad med en högre exploateringsgrad centralt i stråket och en lägre exploatering på ett större avstånd. Verksamheter och arbetsplatser ska integreras i bostadsbebyggelsen. En stor och snabb utbyggnad av en hel stadsdel kan ge sociala påfrestningar i jämförelse med en spridd kompletterande bebyggelse inom befintlig tätort. För att motverka sociala svårigheter måste ett stort engagemang läggas vid utformningen av bebyggelsen. Strukturen ska vara identitets- och karaktärsskapande, området ska ge möjlighet till god livskvalitet med bl.a. grönområden, och innehålla en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer.

Enligt plankartan finns det i kommunens alla tätorter möjlighet till kompletterande bebyggelse, både i form av förtättnings- och omvandlingsprojekt men även mindre nyexploateringsområden. En kompletterande bostadsbyggnation efterfrågas i många kommun- och stadsdelar. Av tradition byggs där mestadels villor med äganderätt och både hyresrätter och bostadsrätter är underrepresenterade i de mindre orterna. Nybyggnad ger tillfälle till att komplettera med den bostadstyp eller upplåtelseform som det råder brist på i närområdet och ny kompletterande bebyggelse kan skapa ett mervärde för området.

En komplettering av lägenheter kan ge ett tillskott till orten och en större valfrihet för individen som redan är etablerad på orten och vill bo kvar även när bostadsbehovet förändras. En nybyggnation ger möjlighet till lokala flyttkedjor. Även i orterna utanför den centrala tätorten bör man eftersträva en högre exploateringsgrad än vad

som har varit vanligt under de senaste decennierna. Trots detta och på grund av de lokala önskemålen så kommer exploateringsgraden totalt sett att vara lägre i småorterna än i den centrala tätorten vilket innebär att markåtgången per bostad blir större. Av olika skäl är det svårigheter att få till en byggnation i de mindre tätorterna men det är ändå angeläget att sådana byggnationer påbörjas. Det kan kanske lösas via de kommunala bostadsbolagen, att ha fler små detaljplaner i beredskap eller att ställa särskilda villkor till byggherrar vid marktilldelning.

De mindre orterna omges i allmänhet av jordbruksmark vilket ger ett öppet landskap som ofta upplevs mycket positivt. Närhet till djur och skötsel av jordbruksmark kan emellertid komma att ställa krav på skyddszoner vilket är ett problem ur markhushållningssynpunkt.



*Exempel på olika bebyggelseformer*



## Verksamhetsområden

*Definition:* Områden för verksamheter med så stor omgivningspåverkan att de inte är lämpliga att integreras med bostäder med hänsyn till användningssätt, storlek, utformning eller trafikalstring. Dessa områden är ofta ytkrävande och har ett stort behov av närliggande och goda kommunikationsmöjligheter.

### Rekommendationer

- Verksamhetsområden ska byggas upp kring hållbara transportsystem och den starka utvecklingen av logistikföretag medför att tillgång till järnvägsspår och det övergripande vägnätet är mycket betydelsefullt.
- Personal- och besöksintensiva verksamhetsområden ska förläggas där kollektivtrafikförsörjningen är eller kan bli god.
- Verksamheter ska byggas på ett markhushållande sätt för att motverka en alltför stor utbredning som ger sämre interna kommunikationer och stor markåtgång.

### Motivering

Kommunen behöver ha en ständig markberedskap för att kunna ta emot nya etableringar av företag. För att kommunen ska kunna växa är det viktigt att tillgodose näringslivets behov.

I planförslaget föreslås en utökning av de befintliga verksamhetsområdena vid Torsvik och Hedenstorp, vilka är lämpliga för ytkrävande verksamheter, industrier och logistik och som inte kan kombineras med bostäder i tätorterna. Torsvik med sitt läge intill E4:an och närhet till Vaggerydsbanan har goda förutsättningar för företag med mycket transporter på väg och järnväg. En utveckling av Torsviks verksamhetsområde pågår tillsammans med Vaggeryds kommun, LogPoint South Sweden. Hedenstorp ligger närmare Jönköping och har närhet till både riksväg 40, väg 26/47, 195 och Jönköpings flygplats. Hedenstorp har goda förutsättningar för företag som har behov av närhet till sina kunder och kan därför passa för omlokalisering av bl.a. flera av de företag som idag finns i omvandlingsområdet kring Södra Munksjön.

I de mindre orterna i kommunen finns också i den gällande översiktsplanen redovisade markområden för verksamhetsutbyggnad. Svårigheter att hitta lämpliga verksamhetsområden har dock visat sig i arbetet med de översiktliga planprogrammen för Kaxholmen och Bankeryd.

En hållbar bebyggelsestruktur kräver att en stor del av resandet till och från arbetet ska kunna ske med gång, cykel eller kollektivt. Även inom verksamhetsområden är det därför betydelsefullt att sträva efter en viss täthet i bebyggelsen för att stödja de hållbara kommunikationerna. Av tradition finns det många verksamhetslokaler som är i ett plan och tomterna har stora ytor för upplag och parkering. För att bygga markbesparande bör man allt oftare överväga exploatering med högre byggnader och även att om möjligt begränsa tomtytorna.



## Utredningsområde A6

*Definition:* Område som ska genomgå en omfattande utredning innan det kan föreslås för byggnation. En fördjupad översiktsplan ska tas fram för A6-området för att klarlägga alla intressen och värden som finns inom området. Om en byggnation blir aktuell gäller samma rekommendationer som för nyexploateringsområden.

### Rekommendationer

- Se nyexploateringsområden

## Strategiska områden

*Definition:* Områden som på längre sikt eller vid ändrade utbyggnadsbehov kan bli intressanta för tätortsutbyggnad, bostäder eller verksamheter. Områdenas läge nära befintliga tätorter gör att det råder ett stort efterfrågetryck från exploitörer och enskilda att kunna ändra markanvändningen men en sådan är i allmänhet inte lämplig för närvarande.

### Rekommendationer

- Inom områdena tillåts endast pågående markanvändning till dess kommunen i översiktsplan, detaljplan eller vid lokaliseringsprövning visat att annan markanvändning är lämplig.
- Områdenas framtida utnyttjandemöjligheter ska beaktas vid planläggning av angränsande områden.
- Kommunägda områden ska behållas i kommunal ägo.

### Motivering

I planförslaget redovisas ett antal strategiska områden, för bostäder och/eller verksamheter. Det är områden som bedöms kunna bli intressanta för en exploatering någon gång i framtiden och därför behöver ha ett skydd som reservmark för att förhindra att de tas i anspråk på ett oplanerat sätt. Områdenas läge nära befintliga tätorter/verksamhetsområden gör att det finns ett tryck på att genomföra mindre exploateringar. Endast pågående markanvändning bör tillåtas för att kunna bibehålla områdena för framtida långsiktiga expansionsbehov.

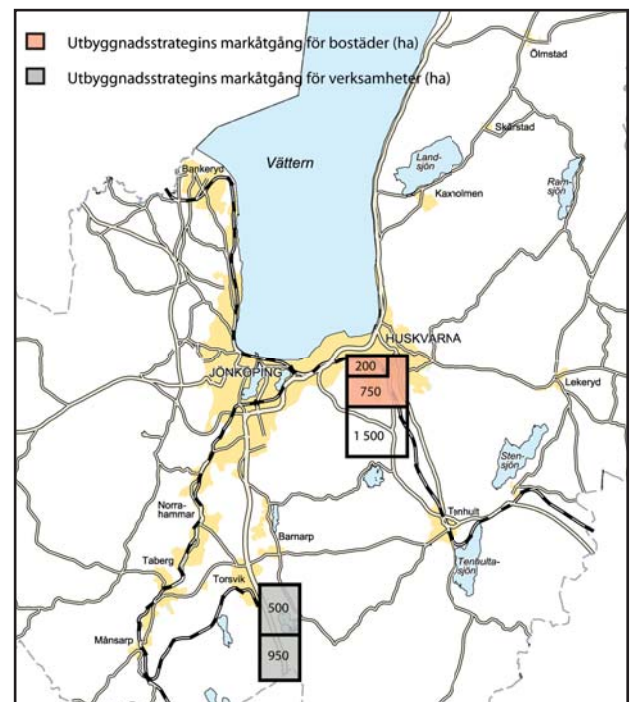
De strategiska områdena har diskuterats/utretts för en viss verksamhet men på grund av att viktiga förutsättningar fortfarande är osäkra är det inte möjligt att ta ställning till områdenas framtida markanvändning. Sådana områden kan åter snabbt bli aktuella för en exploatering om förutsättningarna blir klarlagda. Beslut om järnvägsutbyggnad, flyttning av störande verksamhet eller beslut om stora investeringar är exempel på sådana betydelsefulla förutsättningar.

Det är viktigt att kommunen har en beredskap för att kunna växa bortom 150 000 invånare. Därför ska kommunen ha en markberedskap för områden

som på längre sikt kan bli betydelsefulla för tätortsutbyggnad eller en viss verksamhet. Ett antal områden har utretts och redovisas i planförslaget som strategiska områden eftersom de bedöms ha goda förutsättningar för en framtida tätortsexpansion, men av olika skäl valts bort i det nu framlagda planförslaget.

För att kunna hålla en god markberedskap är det viktigt att den kommunägda marken inom dessa strategiska områden behålls i kommunens ägo.

### Planförslagets markåtgång



Strategins utbyggnadsplaner för bostäder, exklusive utredningsområdet A6, finns fördelade på totalt 750 hektar mark. För verksamhetsutbyggnad inom kommunen redovisas 950 hektar mark. I programmet som inledde arbetet med utbyggnadsstrategin redovisades en markåtgång på 200 hektar i det fall bebyggelsestrukturen gavs samma täthet som på Söder eller Liljeholmen. En bebyggelsestäthet liknande den på Lerhagen skulle kräva 1500 hektar mark. För verksamheter beräknades i programskedet, med erfarenhet av de senaste decenniernas markåtgång, 500 hektar vara tillräckligt.

För nyexploateringsområden är markåtgången beräknad till 395 hektar, ungefär 225 hektar av dem är i nuläget någon form av jordbruksmark.