

Konsekvensbeskrivning bostadsbebyggelse

för detaljplan för Rödesunds torg



TENGBOM

Konsekvensbeskrivning bostadsbebyggelse

Datum: 2022-06-14

Författare: Ellen Bengtsson och Emmy Linder

Mottagare: Karlsborgs kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund	4
Befintliga förhållanden	4
Räkneexempel bruttoarea	4
Räkneexempel boarea	5
Påverkan	6
Nollalternativ	7
Slutsats.....	7

Bakgrund

Vid detaljplanläggning prövas lämpligheten för planförslagets ändamål. Planförslaget för detaljplan Rödesunds torg syftar till att möjliggöra en utveckling av bostäder vid Rödesunds torg med inslag av centrumverksamhet och torghandel samt att säkerställa allmän platsmark strandkanten och tillgodose parkeringsbehovet ligger det i linje med gällande detaljplaners syften. Detaljplaneförslaget för Rödesunds torg innebär vid ett genomförande en omgivningspåverkan på både tätorten rent utformningsmässigt, men även på de funktioner som finns och verkar inom och runt tätorten. Karlsborgsområdet omfattas av flertalet riksintressen, varav fyra av Försvarets riksintressen. Riksintresset för Försvarets influensområde: Karlsborgsområde och Rökneöarna omfattar det område som påverkas av buller eller risk på grund av Försvarets verksamhet i området. Riksintresse för område med särskilda behov för hinderfrihet, riksintresse för Försvarets influensområde för luftrum respektive riksintresse för stoppområde för höga objekt omfattar områdena och syftar till att begränsas uppkomsten av höga objekt eller byggnader inom utsatt område.

Utifrån riksintresset för Försvarets influensområde: Karlsborgsområde och Rökneöarna behöver planförslaget lämplighet prövas då bostäder, centrumverksamheter och torghandel alla är användningar som genererar människor till platsen. För att Försvarets ska anse riksintresset som tillgodosett ska planförslaget inte medge en större omfattning bostadsbebyggelse än vad befintliga förhållanden medger vilket gör att konsekvensbeskrivningen fokuserar på just bostadsbebyggelse.

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattas i dagsläget av två gällande detaljplaner, stadsplan för del av Karlsborg samhälle, Kv. Pilen m.fl. samt detaljplan för del av Kv. Pilen, Orren m.fl. Stadsplan för del av Karlsborg samhälle, Kv. Pilen m.fl. syftar till att planlägga för bostäder i form av radhus i planförslagets mellersta delar. Inom kvarteret Pilen 8 medges radhus i tre längor. Detaljplan för del av Kv. Pilen, Orren m.fl. syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse runt Rödesunds torg samt förbättra trafiksituationen i området. Detaljplanen medger byggrätter för bostäder i en till två våningar i direkt eller nära anslutning till Rödesunds torg. I övrigt inkluderas fastighet Pilen 14 vilken medger centrum och bostäder i övervåning.

Ingen av gällande detaljplaner reglerar lägenhetsantal eller storlek på lägenhet. Således går det inte att definitivt säga hur många bostäder som maximalt tillåts inom planområdet utan behöver bedömas utifrån olika scenarion.

Räkneexempel bruttoarea

Vid en bedömning utifrån olika scenarion som skulle kunna vara aktuella vid byggnation enligt gällande detaljplaner kan beräkningen utgå från bruttoarean (BTA) dividerat med olika medelstorlekar för lägenhet för att kunna få ut exempel på antal lägenheter som kan byggas i jämförelse med skissförslaget.

Utifrån en medelstorlek per lägenhet på 70 m²/lägenhet kan 65 lägenheter inryms inom den befintliga byggrätten. Motsvarande visar en medelstorlek per lägenhet på 100 m² att 46 lägenheter inryms, en medelstorlek per lägenhet på 60 m² att 76 lägenheter inryms samt en medelstorlek på 50m² per lägenhet motsvarar 91 lägenheter.



Illustration över möjlig byggrätt inom gällande detaljplaner

Plats	BTA	100 m ² /lgh	70 m ² /lgh	60 m ² /lgh	50 m ² /lgh
1	1120	11,2	16,0	18,7	22,4
2	851	8,5	12,2	14,2	17,0
3	1184	11,8	16,9	19,7	23,7
4	1402	14,0	20,0	23,4	28,0
Totalt	4557	45,6	65,1	76,0	91,1

Tabell över förutsättningar gällande detaljplaner BTA

Att utgå från beräkningar av bruttoarea för lägenheter innebär att biarea för exempelvis trappuppgång, entréer och förvaringsutrymmen som finns inom lägenhetshus ej inkluderas i beräkningen.

Räkneexempel boarea

Ett annat sätt att räkna ut möjligt antal lägenheter är att utgå från bostadsarea (BOA). BOA avser att spegla den yta i ett hus som är avsedd för boende. Detta görs enligt branschstandard genom att multiplicera BTA med 0,8 då det 80% av bruttoarean anses vara den genomsnittliga yta som är avsedd för boende i ett lägenhetshus. Resterande 0,2 innefattar lägenhetshusets biarea.

Räkneexemplen visar således att med en genomsnittlig lägenhetsstorlek på 100 m² innebär att 36 lägenheter inryms, med en genomsnittlig lägenhetsstorlek på 70 m² innebär att 52 lägenheter inryms, med en genomsnittlig lägenhetsstorlek på 60 m² innebär att 61 lägenheter inryms, och vid en medelstorlek på 50 m² inryms 73 lägenheter.

Plats	BOA	100 m ² /lgh	70 m ² /lgh	60 m ² /lgh	50 m ² /lgh
1	896	9,0	12,8	14,9	17,9
2	680,8	6,8	9,7	11,3	13,6
3	947,2	9,5	13,5	15,8	18,9
4	1121,6	11,2	16,0	18,7	22,4
5	731,2	7,3	10,4	12,2	14,6
Totalt	4376,8	43,8	62,5	72,9	87,5

Tabell över förutsättningar gällande detaljplaner BOA

Påverkan

Planförslaget utgår från en tidig illustrationsplan och skisser på tilltänkt utformning som önskas. Denna visar att 64 lägenheter planeras byggas inom planområdet.



Illustration över planerad bostadsbebyggelse

Plats	Antal lgh enligt ritning
A	16
B	8
C	16
D	12
E	12
Totalt	64

Tabell över planerade bostadsandel

Detta motsvarar enligt räkneexemplen olika medelstorlekar per lägenhet. Sett till räkneexemplen som utgår från BTA motsvarar det en medelstorlek på lägenheter på strax över 70 m². Motsvarande beräkning utifrån BOA innebär en medellägenhetsstorlek på strax under 60 m².

Beroende på målgrupp skiljer sig lägenhetsstorlekar vilket gör att utfallet av vad gällande detaljplaner tillåter kan skilja sig kraftigt. Med en målgrupp med människor som har det svårare att ta sig in på bostadsmarknaden eller personer som bor i Karlsborg under vissa skeden i livet, exempelvis militärer stationerade i Karlsborgsområdet, kan mindre lägenheter vara lämpliga. Således kan räkneexemplet med medelstorlek per lägenhet på 50 m² där 87 lägenheter kan inrymmas (räknat utifrån BOA). Om en exploatör istället väljer att bygga större lägenheter kan räkneexemplet med en medelstorlek per lägenhet på 100 m² där 44 lägenheter kan inrymmas vara lämplig. Skissen som planförslaget utgår från ligger således ligger omkring mitt emellan dessa två räkneexempel.

Nollalternativ

Ett nollalternativ till planförslaget innebär att gällande detaljplaner fortsätter reglera markanvändningen och exploatörer kan bygga enligt redovisade räkneexempel.

Slutsats

Då planerad bostadsbebyggelse inryms inom vad gällande detaljplaner medger bedöms planförslaget kunna anpassas till den grad att den inte medger en större omfattning bostadsbebyggelse än av befintliga förhållanden medger.

Medverkande

Konsekvensbeskrivning bostadsbebyggelse är framtagaren av Karlsborgs kommun genom planeringsarkitekter Ellen Bengtsson och Emmy Linder på Tengbom.