

Metodbeskrivning tillhörande Kartläggning av kommunal översiktsplanering (GIS)

Kunskapsunderlag för Regional utveckling och regional och kommunal planering

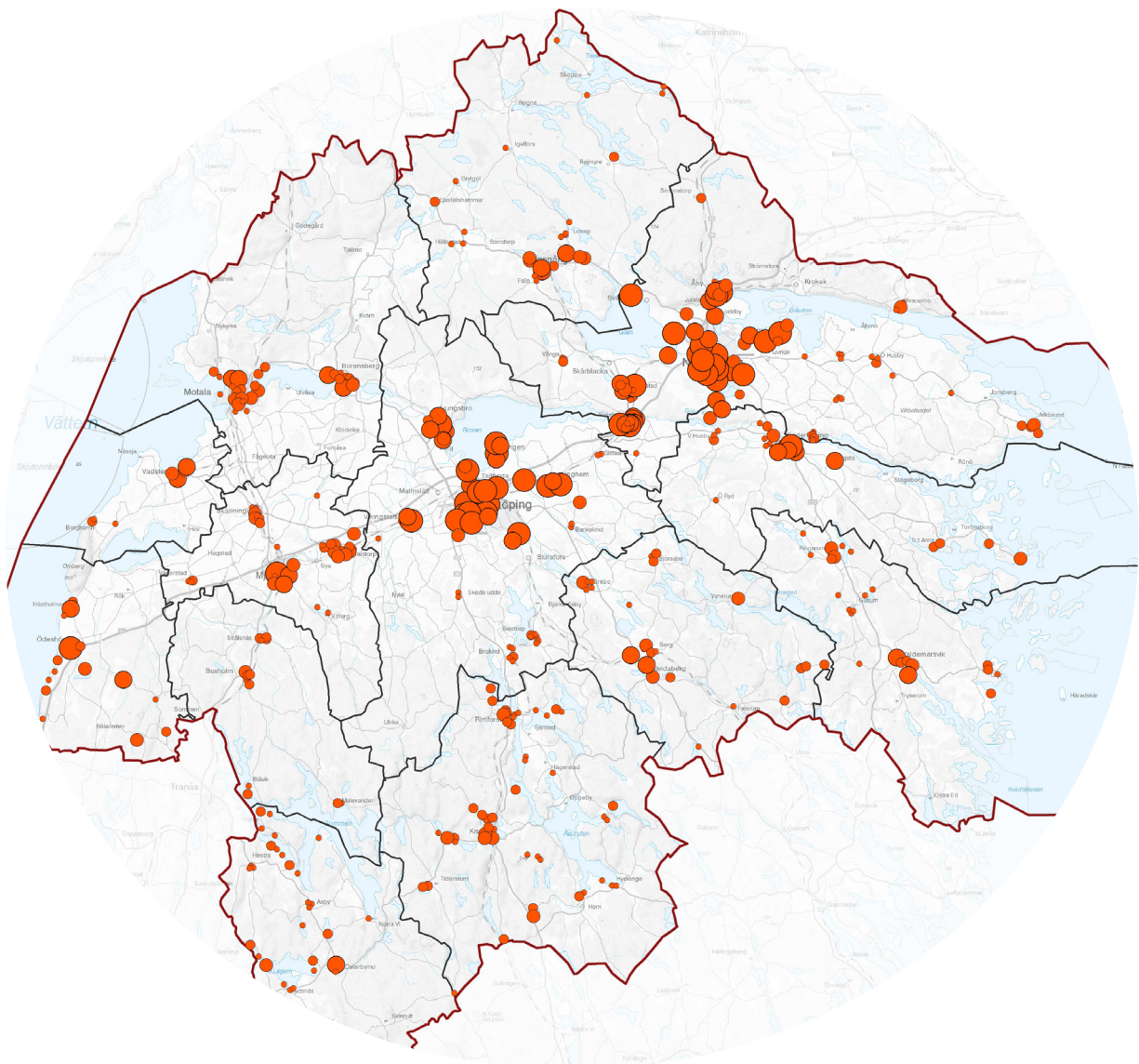
WSP Sverige på uppdrag av Region Östergötland, december 2018

Region Östergötland

Metodbeskrivning

sammanställning av kommunernas bebyggelseutveckling i ett länstäckande GIS

2018-12-14



Metodbeskrivning

Sammanställning av kommunens bebyggelseutveckling i ett länstäckande GIS

Beställare

Region Östergötland

Kontaktperson:

Lena Lindgren
lena.m.lindgren@regionostergotland.se
Tel 010-103 68 87

Konsult

WSP Advisory

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7
Tel: +46 10 7225000
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
www.wsp.com

Kontaktpersoner:

Magnus de Vries
magnus.devries@wsp.com
Tel 010-722 85 96

Julia Ederyd
julia.ederyd@wsp.com
Tel 010-722 79 64

FÖRFATTARE
Magnus de Vries
Julia Ederyd

DATUM
2018-10-23

INNEHÅLL

	Sid.
1 INLEDNING	4
2 BAKGRUND	4
3 SYFTE	5
4 DETALJERINGSNIVÅ OCH ANVÄNDNING	6
5 KATEGORISERING	7
6 BERÄKNING	19
7 AJOURHÅLLNING	19

BILAGA 1	20
Större orter och pedlingsstråk	

BILAGA 2	22
GIS-skiktet	

BILAGA 3	24
Bedömning och beräkning av antalet bostäder	



1 INLEDNING

Region Östergötland har i uppdrag genomföra Strukturbild Östergötland och att ta fram en utvecklingsstrategi för Östergötland (RUS). Denna sammanställning av de kommunala översiktsplanerna möjliggör en helhetssyn på planernas innehåll, är ett underlag till dessa processer.

Östergötlands 13 kommuner har översiktsplaner i varierande ålder. Eftersom det i nuläget inte finns någon gemensam nationell nomenklatur för översiktsplanens markanvändningskarta så är det svårt att jämföra bebyggelseutvecklingen kommuner emellan. Ett område som ska utvecklas med bostäder kan ha 13 olika benämningar inom länet även om syftet med utvecklingen är densamma. Region Östergötland vill sammanställa kommunernas översiktsplaner avseende bostäder och verksamheter på ett enhetligt sätt.

2 BAKGRUND

Som ett led i att överlåta uppdatering av GIS-skiktet till Region Östergötland har den ursprungliga metodbeskrivningen bearbetats för att bli mer pedagogisk. Metodbeskrivningen har bland annat kompletterats med redogörelse för hur antalet bostäder kan beräknas. Tanken är dels att metodbeskrivningen ska fungera som handbok vid kommande uppdateringar och dels öka förståelsen hos kommunerna för GIS-skiktets innehåll och användning.

Första metodbeskrivningen, WSP 2015-12-14, redovisade hur arbetet kunde utföras från start. Delar av den beskrivningen är inte aktuell vid uppdateringar och har tagits bort. Exempelvis utelämnas kapitlet Arbetsgång/Flöde i sin helhet. GIS-skiktet har kompletterats med information om antal bostäder. Exempel på komplettering är att metodbeskrivningen redovisar hur bedömningen och beräkningen av antalet bostäder kan utföras. Fokus i den ny version är pedagogisk beskrivning av hur de olika kategorierna ska klassificeras för att uppnå ett enhetligt länstäckande material.



Första versionen av metodbeskrivningen arbetades fram under 2015 och utgör underlag för aktuellt dokument.

Metodbeskrivning

Sammanställning av kommunernas
bebyggelseutveckling i ett länstäckande GIS

PM

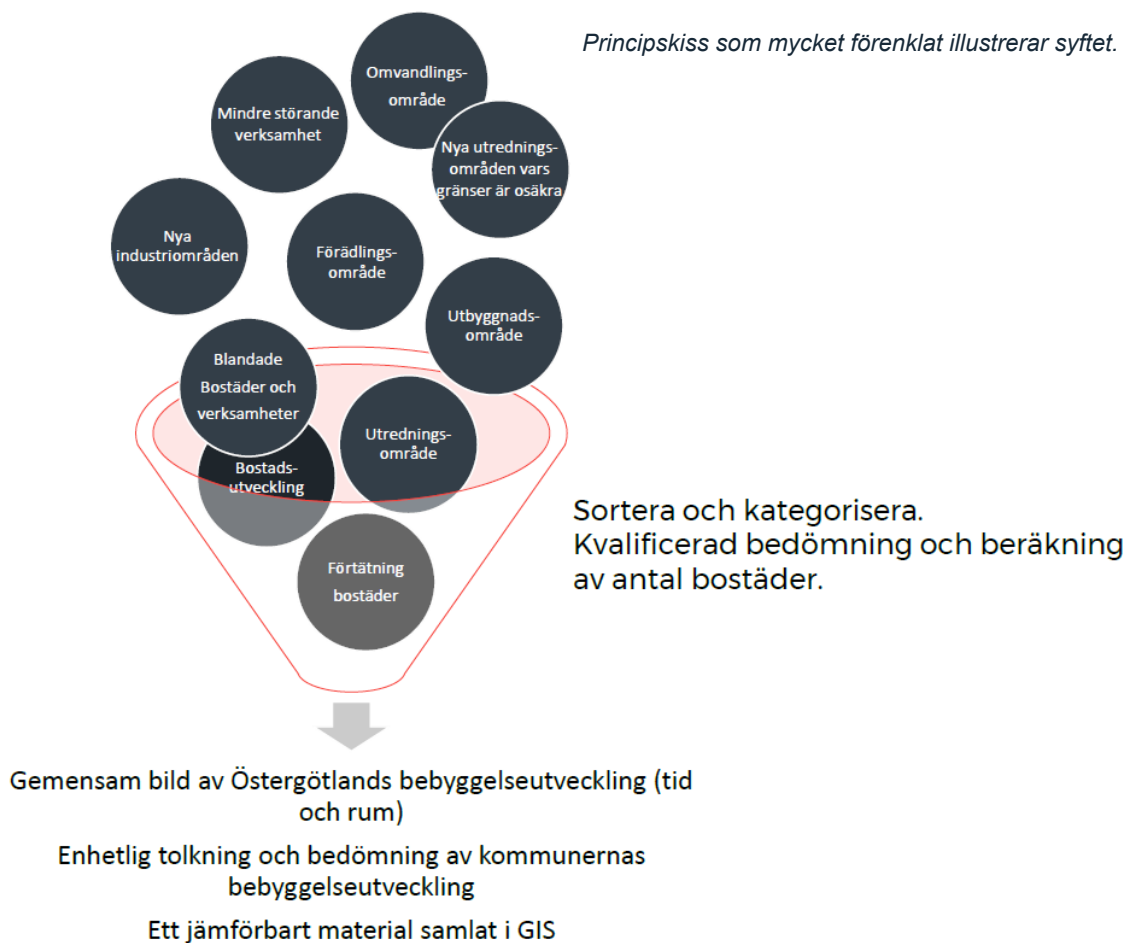
2015-12-14

Upprättad av: Magnus de Vries

WSP: Analys & Strategi
121 81 Stockholm-Örebro
Besöksadress: Svevägen 7
Tel: +46 8 692 60 00
Fax: +46 8 692 60 44
WSP: Enheten AB
Org nr: 556657-4202
Svevägen 44B, Stockholm
www.wsp.se

3 SYFTE

Metodbeskrivningen ska på ett pedagogiskt sätt redovisa hur bebyggelseutvecklingen inom länets kommuner kan sammanställas i ett heltäckande GIS-skikt där samtliga föreslagna utvecklingsområden klassificerats och kategoriserats enligt metodbeskrivningen. Resultatet visar en samlad bild av Östergötlands bebyggelseutveckling i rum och tid samt med information om antal bostäder. GIS-skiktet ska fungera som planeringsunderlag och beslutsunderlag vid framtagande av regionala utvecklingsplaner, investeringsplaner eller liknande.



4 DETALJERINGSNIVÅ OCH ANVÄNDNING

En stor utmaning i arbetet är skillnaden i detaljeringsnivå hos de olika kommunerna. Detaljeringsnivån skiljer även inom kommunen beroende på hur tätbebyggt området är samt om det finns mer detaljerade fördjupningar för vissa kommundelar. Avvägningar får göras från fall till fall. Men generellt gäller att detaljeringsnivån ökar i takt med närheten till tätorterna. Exempelvis kan ett område på landsbygden täcka en yta större än en stadsdel i Norrköping men endast motsvara ett fåtal bostäder. Omvänt kan ett område i Norrköping motsvara lika många bostäder som en eller flera mindre kommuner tillsammans. Ett sätt att uppmärksamma detta är att tillföra attributet täthet för varje område, se mer under kapitlet Kategorisering. Men viktigare är att vara medveten om problematiken.

Vad materialet är tänkt att användas till ger ett visst stöd vid bedömningar av detaljeringsnivå. Materialet, en sammanställd karta över kommunernas översiktsplanering, kan användas för regionala analyser om planläget i kommunerna. Det är intressant för Region Östergötland, som regionalt utvecklingsansvarig, att få en bild över hur kommunerna tänker sig utveckling av kommunens bebyggda miljö. Detaljeringsnivån ligger på kommunnivå, ortsnivå och stadsdelsnivå

Användningsområden finns inom regional utveckling, exempelvis områdesövergripande fysisk planering och regional utvecklingsplanering, där det finns flera aktörer och huvudmän inblandade. Exempelvis så är Region Östergötland dels kollektivtrafikhuvudman, och även upprättare av länstransportplanen för transportinfrastruktur. Materialet ska vara ett underlag för att bättre kunna samplanera olika typer av fysisk utveckling, exempelvis bostäder och transportinfrastruktur. Materialet kan också utgöra ett underlag för kommunal planering.



5 KATEGORISERING

Kärnan i arbetet med att ta fram ett länstäckande GIS-skikt med kommunernas samlade bebyggelseutveckling är att områdena från kommunernas översiktliga planer kategoriseras enligt redovisad metod. Därmed uppstår en enhetlig tolkad och samlad bild av regionens utveckling som kan illustreras beroende på vald kategori. Exempelvis vilka områden som ligger närmast i tiden att utvecklas, vilka områden som innehåller fler än 100 bostäder eller vilka områden som planeras för blandad bebyggelse. Områdena kategoriseras med avseende på sex kategorier:

1. Bebyggelse - vad ska byggas
2. Utveckling – hur och vart området utvecklas inom kommunen
3. Täthet – vilken typ av bostäder/verksamheter föreslås
4. Tid – när ska området utvecklas
5. Faktor – hur stor andel av området bedöms exploateras
6. Lägenheter per hektar – bedömning av antal bostäder per hektar

Med en gemensam kategorisering möjliggörs jämförelser mellan kommuner. Samtidigt kan kategoriseringens aspekter fungera som ett stöd då bebyggelseutvecklingen stäms av mot satta hållbarhetsmål inom en viss kommun. Kategorierna som beskrivs nedan har tagits fram av WSP tillsammans med en arbetsgrupp från region Östergötland.

I de fall där information saknas i översiktsplanerna krävs egna tolkningar och bedömningar för att kategorisera områdena. Det är därför viktigt att den/de personer som ska uppdatera materialet har goda kunskaper inom samhälls-/stadsplanering samt behärskar verktyget GIS.

5:1 BEBYGGELSE

Av markanvändningskartans benämning av utvecklingsområdet bör det framgå vilken typ av bebyggelse som avses. Dessutom måste översiktplanernas beskrivande texter kontrolleras för att se om det finns annan information som är av betydelse.

5:1:1 BOSTÄDER

Används där andelen bostäder bedöms utgöra majoriteten (> 90%) av den totala byggnadsvolymen inom området.

Med bostäder avses flerbostadshus, småhus och fritidshus.



5:1:2 BLANDAD BEBYGGELSE

Används då andelen bostäder/verksamheter inte utgörs av mer än 90% av byggnadsvolymen, d v s då blandningen av bostäder och verksamheter är större än 1/10.

Här avses områden som är planerade för både verksamheter och bostäder. Vanligt i centrala lägen där verksamheter och butiker förläggs i bottenvåningen och bostäder ovanför. Eller där ett större område planeras för bostäder, kontor och handel och att en mer detaljerad beskrivning saknas.

I allmänhet består större geografiska områden i städer av kategorin blandad bebyggelse. Däremot kan kategorin bli en annan om mindre områden lyfts ut och studeras mer i detalj.

5:1:3 VERKSAMHETER

Används där andelen verksamheter bedöms utgöra majoriteten (> 90%) av den totala byggnadsvolymen inom området.

Med verksamheter avses kontor, industri, skolor, institutioner och handel.



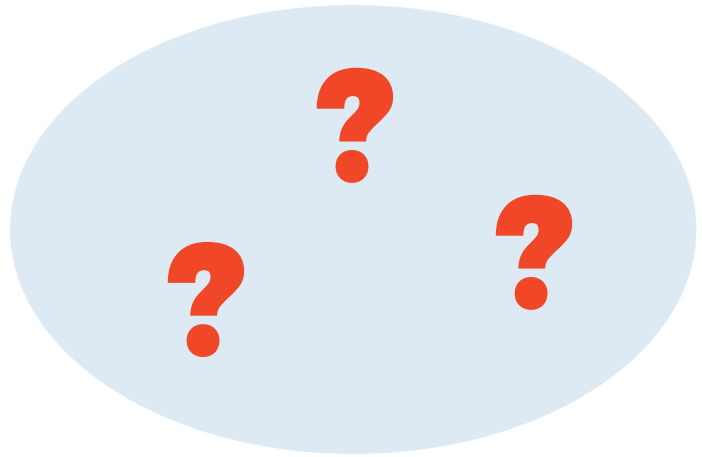
5:1:4 STÖRANDE VERKSAMHETER

Verksamheter som medför risker och har stor områdespåverkan. Med störande verksamheter avses deponier, reningsverk och annan verksamhet som kräver skyddsavstånd större än 100 meter.



5:1:5 O-KATEGORISERAD BEBYGGELSE

Används i de fall där kommunen identifierat lämpligt område att bebygga men där kommunen inte tagit ställning till användningen eller då information saknas.



5:2 UTVECKLING

Områdets läge i kommunen och i förhållande till de större tätorterna avgör kategori av utveckling. Tre olika kategorier av utveckling har identifierats. För att avgränsa uppgiften och minska risken för missförstånd har två definitioner tagits fram som beskriver god tillgänglighet och större tätort.

Större tätort

En större tätort är inom ramen för detta arbete en tätort med fler än 2 000 invånare. År 2017 fanns det i Östergötland 28 tätorter som hade fler än 2 000 invånare. Till större tätort hör också kommunens huvudort oavsett antalet invånare.

Regionalt stomlinjestråk för kollektivtrafik

De orter som trafikeras av regionalt stomlinjestråk undantas från regeln om antalet invånare. Utveckling inom områden som är belägna inom stomlinjestråken ska betraktas som tätortsnära expansion. Bebyggelseutveckling i områden med anslutning till expressbussar och/eller pendeltåg skapar förutsättningar för hållbart resande och ska särskiljas från att bebyggelseutveckling på övrig landsbygd.

God tillgänglighet

Område mindre än 3 km från tätortens centrala del anses ha god tillgänglighet till service och kollektivtrafik. Om avståndet överstiger 3 km men understiger 5 km kan god tillgänglighet motiveras av att ett av följande tre kriterier uppfylls för området:

- fullgod service annan än den i de centrala delarna finns inom 1 km
- hög turtäthet i kollektivtrafiken och väl utbyggda gång- och cykelleder in till de centrala delarna
- utvecklingen av området förutsätter stora satsningar på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik samt att närservice tillkommer

5:2:1 FÖRTÄTNING/OMVANDLING

Förtätning och omvandling är utvecklingen som sker inom en större tätort. Tillgängligheten till tätortens centrala del är god. Förtätning sker kontinuerligt och är en del av en ortens naturliga utveckling. Ofta finns detaljplaner som medger ytterligare komplettering men efterfrågan saknas. Dessa områden redovisas dock inte i detta arbete. Till förtätning och omvandling räknas till exempel:

- Områden som utvecklas i syfte att binda samman stadsdelar.
- Industrimark, hamnområde eller likande inom eller i direkt anslutning till tätort som omvandlas till bostadsområde eller ett mer intensivt verksamhetsområde.
- Obebyggda områden i direkt anslutning till tätortens centrala delar.



Exempel på förtätning/omvandling. Områdena ligger i direkt anslutning till tätortens centrala delar.

5:2:2 TÄTORTSNÄRA EXPANSION

Tätortsnära expansion är utveckling i anslutning till en större tätort, tätorten expanderar. Områden som utvecklas inom orter som trafikeras av regionalt stamlinestråk, såsom pendeltåg och expressbussar, ska betraktas som tätortsnära expansion.

Till tätortsnära expansion räknas till exempel:

- Områden i tätortens utkanter som till största delen inte omsluts av bebyggelse.
- Utveckling utanför tätorter där tillgängligheten till de centrala delarna fortfarande är god.

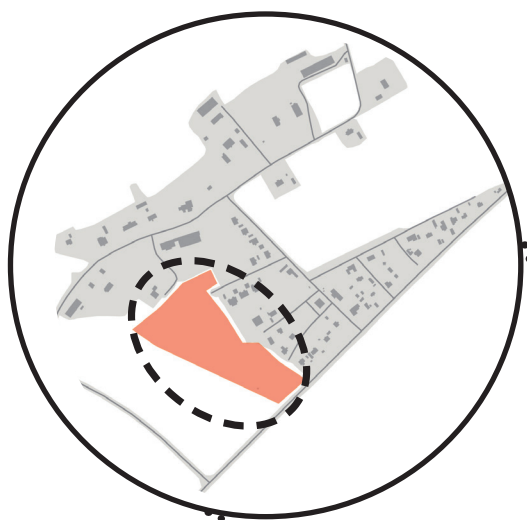


Exempel på tätortsnära expansion.
Områdena ligger i utkanten av tätorten.

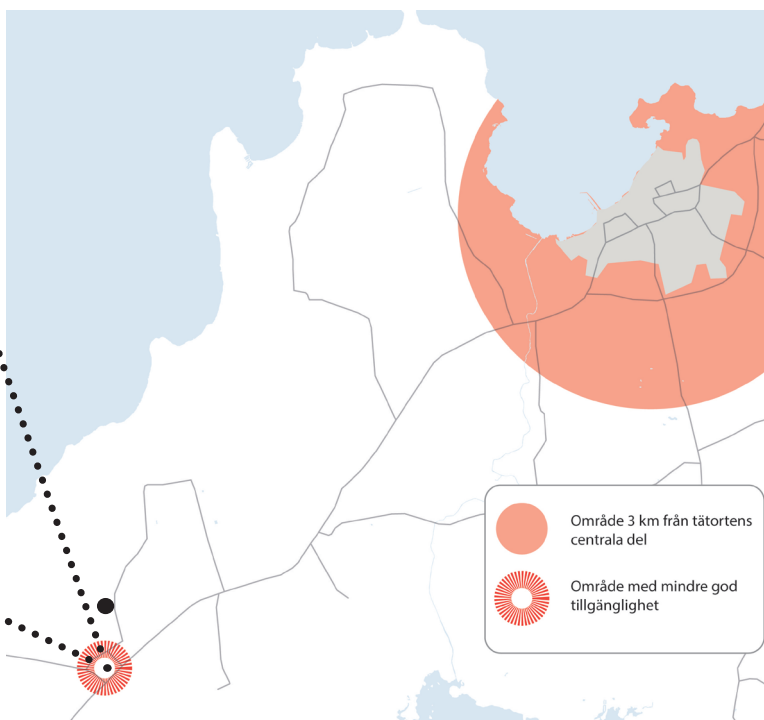
5:2:3 ÖVRIG UTVECKLING

Till övrig utveckling räknas bebyggelseutveckling som sker på områden utanför de större tätorterna eller utpekade pendlingsstärk och som inte redovisas som LiS-områden. Områdets har inte god tillgänglighet till service eller kollektivtrafik. Till övrig utveckling räknas exempelvis:

- Omvandling och förtätning av fritidshusområden utanför tätorter där detaljplaner tas fram i syfte att skapa förutsättningar för permanenta bostäder.
- Komplettering på landsbygden samt inom eller i anslutning till mindre orter.



Exempel på övrig exploatering. Förslag på utveckling av Roglösa i Vadstena kommun. Området ligger långt från tätortens centrala delar och ej inom pendlingsstråk och har därmed mindre god tillgänglighet.



5:2:4 LIS-områden

LIS-områden är områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Till LIS räknas:

- Områden som i översiktsplanen redovisas som LIS-område.

5:3 TÄTHET

Kategorin täthet visar övergripande med vilken täthet området ska exploateras. Täthet redovisas olika mellan bostäder och verksamheter. För bostäder och blandad bebyggelse bedöms bebyggelsens sammanlagda volym i förhållande till områdets storlek (exploateringsgrad). För verksamheter bedöms antalet arbetstillfällen i förhållande till områdets storlek.

Täthet är ett generaliserat mått som visar den genomsnittliga tätheten inom ett område. Det innebär att tätheten kan variera mellan flera kvarter inom ett större område. Generellt kan man utgå från att ju mindre och mer avgränsat området redovisas i översiktsplanen, desto bättre speglar bedömningen av täthet området som helhet. För att få en mer rättvis bedömning av ett områdes täthet används kategorin faktor, se vidare under kap 3.5.

För bebyggelsestyperna **bostäder** och **blandad bebyggelse** gäller:



5:3:1 TÄT STADSBEBYGGELSE (> 125 lgh/ha)

Innerstadskvarter. Tydlig kvartersstruktur med mestadels sluten bebyggelse. Från tre våningar och uppåt i höjd. Verksamheter inordnar sig i kvartersstrukturen. Alternativt ett eller flera höga hus i en tydlig men mer uppbruten kvartersstruktur.

5:3:2 TÄT BEBYGGELSE (25- 125 lgh/ha)

Mer uppbruten bebyggelse i kvartersstruktur. Alternativt tätare lägre bebyggelse. Flerbostadshus med inslag av rad- eller parhus. Verksamheter i delar av bebyggelsens bottenvåningar eller som fristående byggnader. Till denna kategori räknas även de områden som förknippas med miljonprogrammen liksom smalhusområdena från perioden innan.



5:3:3 MEDELTÄT BEBYGGELSE (15-25 lgh/ha)

Rad-, kedje-, och parhus. Ibland med inslag av flerbostadshus och/eller enstaka villor. Handel och service kan förekomma.



5:3:4 GLES BEBYGGELSE (5-15 lgh/ha)

Villor blandat med rad-, par-, eller kedjehus. Här ingår till exempel tätortsnära småhusområden med relativt små tomter (< 700 kvm).



5:3:5 GLESBYGD (< 5 lgh/ha)

Friliggande småhus med relativt stora tomter. Småhus på landsbygden och i mindre orter. LiS-områden faller ofta in under denna kategori.

För bebyggelse typerna *verksamheter* och *o-kategoriserad bebyggelse* gäller:

5:3:6 INTENSIV

Kontor, handel, industri eller likande som bedöms ha ett stort antal anställda och/eller besökande. Exempelvis dagligvaruhandel, tillverkningsindustri med många anställda, offentlig och kommersiella verksamheter, sportarenor, simhallar, skolor och andra institutioner.

5:3:7 EXTENSIV

Verksamheter på stora fastigheter med få anställda. Exempelvis speditorsfirmor, lagerverksamheter och viss säl-lanköpshandel.

5:3:8 OSPECIFICERAT

Gäller främst för kategorin o-kategoriserad bebyggelse.

5:4 TID

Inom vilken tidshorisont ser kommunen att området ska utvecklas. Översiktsplanen kan ge en fingervisning om vilka områden som ligger först på tur att utvecklas. Andra områden pekats ut som reservmark för framtida behov medan eller beskrivs till exempel med det vaga begreppet utredningsområde. Genom att sortera in bebyggelseutvecklingen inom tre tidsscenario skapas en bild av regionens utveckling på kort och på längre sikt.

5:4:1 KORT SIKT

Kommunen har eller ska påbörja arbetet med detaljplaner eller program för detaljplaner inom området. Bebyggelsestrycket är högt. Byggnation inom området bedöms påbörjad inom 5 år.

5:4:2 LITE LÄNGRE SIKT

Inga formella beslut finns om detaljplaner i området. Däremot bedömer kommunen att området är intressant att utveckla. Byggnation inom området bedöms påbörjad inom 15 år.

5:4:3 LÅNG SIKT

Områden som pekats ut som reservområden för framtida utveckling eller som utredningsområde. Marken är intressant men det finns i nuläget inget intresse från privata aktörer eller kommunen att driva på en utveckling. I vissa fall kan det röra sig om nödvändiga infrastrukturinvesteringar som måste göras innan området kan utvecklas. Byggnation inom området bedöms påbörjad tidigast om 15 år.

5:5 FAKTOR

För att bedöma antalet lägenheter inom ett område behövs en faktor som tar hänsyn till hur stor andel av området som bedöms rimlig att exploatera. Med stöd av markanvändningskarta samt översiktsplanens beskrivning av ett område bedöms hur stor del av området som är aktuellt för exploatering. Hur angränsande bebyggelse anpassats till natur mm kan också vara ett bra stöd vid bedömningen. Ju högre värde på faktorn desto större andel av området bedöms rimlig att exploatera. Faktorn används när antalet bostäder ska beräknas enligt formeln:

(områdets yta i hektar * faktor) * antal bostäder per hektar

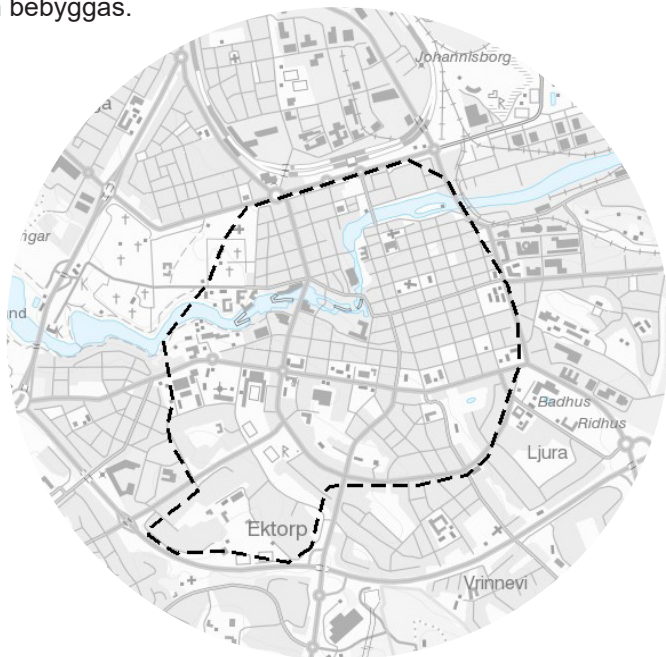
Ett värde på (1) innebär att hela området bedöms rimlig att exploateras, inget avdrag görs. Ett värde på (0,5) innebär att halva området bedöms rimlig att exploateras och ett avdrag med 50% görs av området yta. Små och väl avgränsade områden har sannolikt ett högt värde och vice versa. Områden som i översiktsplanen redovisas som förtätning och innefattar stora delar av befintlig bebyggelse har sannolikt den lägsta faktorn (0,05), vilket innebär att 5% av redovisat område bedöms exploateras. Faktorerna delas in i fyra klasser och beskrivs närmare nedan:

Tips!

- Saker som kan minska värdet på faktorn är t ex:
- Områdets är stort och avgränsningen generaliserad
- Området innehåller många fornminnen, höga naturvärden eller likande
- Området är kraftigt kuperat
- Vattendrag och/eller sjö finns i området
- Större vägar eller järnvägar finns i området
- Området innehåller stor andel befintliga byggnader

5:5:1 FAKTOR 0,05

En större tätorts centrumområde som ska förtätas ytterligare trots att området idag redan anses vara väldigt tätt ges faktorn 0,05. Detta då det finns ytterst få ytor som kan bebyggas.



Exempel som visar de centrala delarna av Norrköping. Enligt översiktsplanen bedöms området kunna kompletteras med cirka 1000 bostäder. Största delen av området är redan bebyggt. Endast cirka 5% av områdets totala yta bedöms kunna vara aktuellt för kompletteringsbebyggelse.

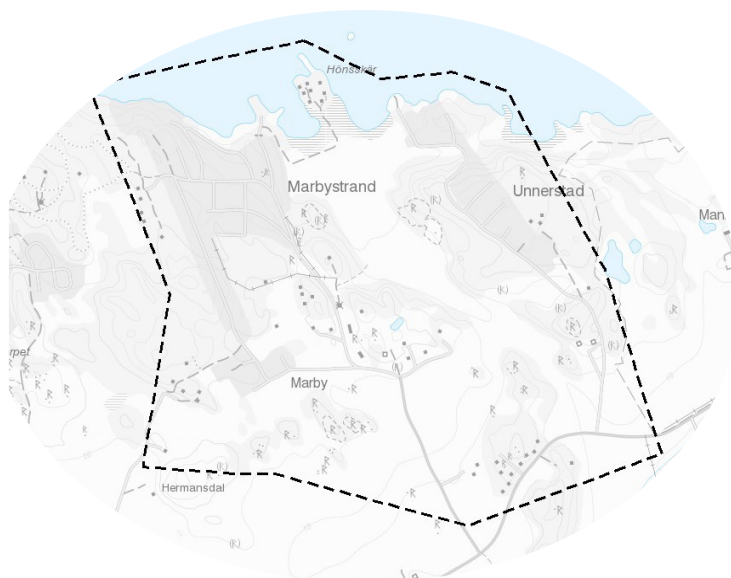
5:5:2 FAKTOR 0,25

Ett område som ges faktor 0,25 kan utgöras av en tätorts centrala delar men består av stora delar obebyggd mark, spårområde som ska flyttas eller bebyggelse som ska omvandlas. Exempelvis centrumnära verksamhetsområden. Hit hör även stora områden med generella avgränsningar där den exploateringsbara ytan bedöms vara begränsad.



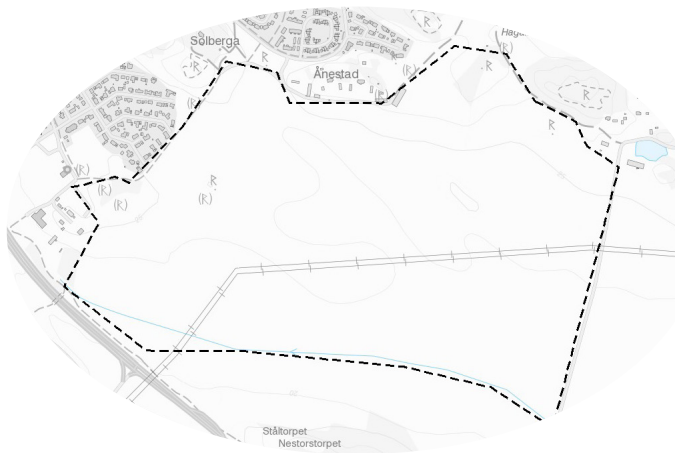
Exempel som visar ett område som ska förtätas och omvandlas relativt centralt. Området innehåller många befintliga byggnader som bedöms kvarstå. Området innehåller även ett större fornminne, Johannisborg, samt stora andelar väg- och spårområde som begränsar exploateringen ytterligare.

Exempel som visar ett område som ska utvecklas i anslutning till tätorten Lindö. Redovisat område är stort och avgränsningen generaliserad. Inom området finns exempelvis delar som redan är bebyggda, vattenområde samt många fornminnen.



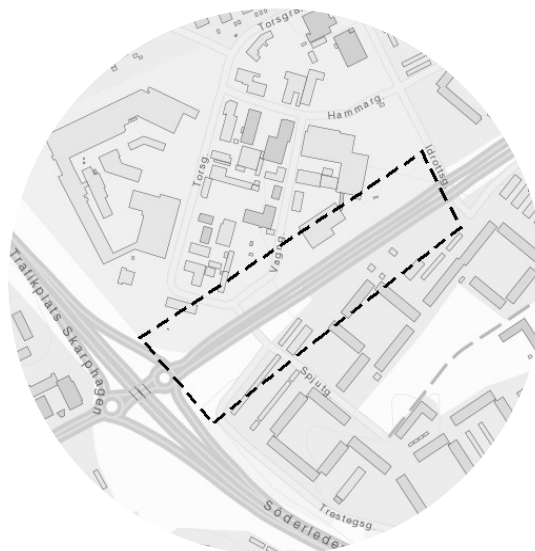
5:5:3 FAKTOR 0,5

En bedömning att endast hälften av området kommer att vara intressant för exploatering. Exempelvis stora områden, som om det skulle exploateras fullt ut, skulle rymma orimligt många bostäder. Områden som bedöms innehålla stora delar naturmark för att anpassas till kringliggande bebyggelse- och grönstrukturer. Men även mindre områden som innehåller stora andelar väg- eller spår och där bebyggelse måste anpassas med avseende på exempelvis risk och buller.



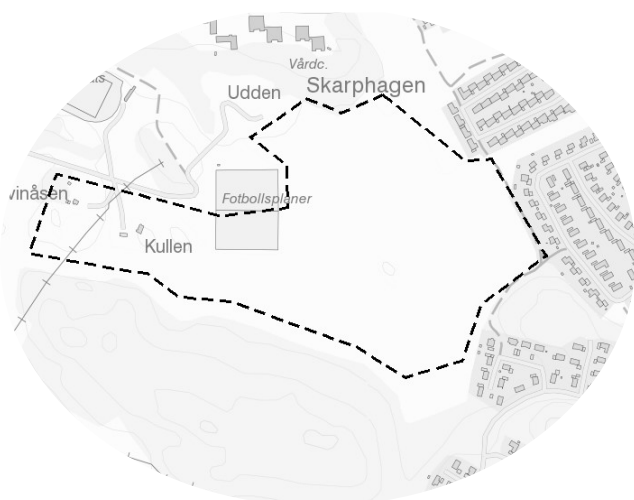
Exempel söder om Norrköping. Redovisat område är stort men avgränsningen är relativt väl avgränsad. Området består av jordbruksmark med ett fåtal kända fornminnen. I översiktsplanen redovisas att området ska byggas ut som en hel stadsdel. Stora delar bedöms lämnas för grönstråk och en stadsdelspark. I området finns ett vattendrag och en kraftledning.

Exempel som visar ett område utmed Skarphagsleden. Redovisat område är litet men avgränsningen generaliserad. En större trafikled utgör stora delar av området. Cirka halva området bedöms rimligt att exploatera med avseende på buller, risk och befintlig bebyggelse.



5:5:4 FAKTOR 0,75

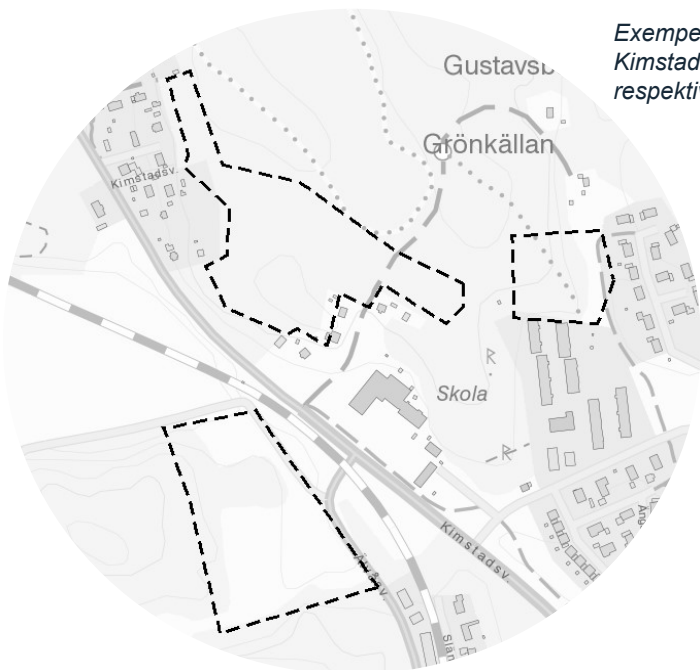
Relativt väl avgränsade områden. Bedömningen görs ändå att cirka 25% kan räknas bort av olika anledningar. Till exempel att grönstråk bedöms ta delar av området i anspråk. Eller att det finns fornlämningar, mindre vattendrag eller liknande i området. Hit räknas ofta områden i nära anslutning till befintlig bebyggelse.



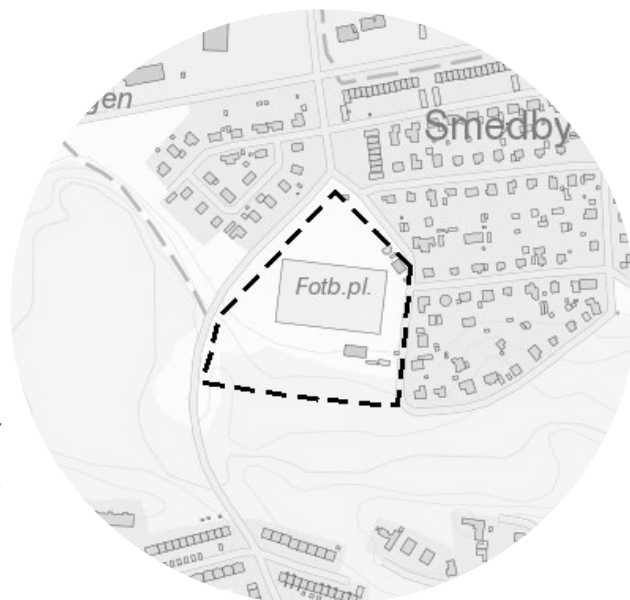
Exempel på bebyggelseutveckling i södra delen av Norrköping. Redovisat område är ganska stort och relativt väl avgränsat. Området bedöms utvecklas i likhet med närliggande områden med avseende på grönområden som ges plats mellan bostadsområdena.

5:5:5 FAKTOR 1

Få områden kvalificerar till att ges värdet 1. Hit hör t ex områden redovisade i en FÖP där avgränsningen är mer precis än i översiktsplanen. Områdena är antingen obebyggda eller innehåller byggnader som avses rivas.



Exempel på mindre väl avgränsade områden i FÖP Kimstad. Största delen bedöms rimlig att exploatera inom respektive område.



Exempel på ett mindre väl avgränsat område i ÖP för staden Norrköping. I ÖP redovisas att den gamla idrottsplatsen ersätts med en ny i Smedby. Hela området bedöms rimlig att exploatera.

5:6 LÄGENHETER PER HEKTAR

En viktig parameter för att beräkna antalet bostäder inom ett område är täthetsgraden uttryckt i lägenheter per hektar. Då det inte framgår hur många bostäder eller invånare som föreslås inom ett område görs en kvalificerad bedömning med stöd av kategorin täthet. För att hitta ett rimligt värde inom täthetskategorins olika spann studeras närliggande bebyggelsetäthet. Visst stöd kan även finnas i översiktsplanen, även om inte antalet bostäder framgår.

Kontroll!

Antal lägenheter per hektar ska överensstämma med det värdespann som finns inom kategorin Täthet. Exempelvis kan inte ett område innehålla 120 lägenheter per hektar och samtidigt klassas som medeltät bebyggelse (15-25 lgh/ha).

6 BERÄKNING

I de fall där det saknas information om antal bostäder i översiktsplanerna görs en beräkning enligt formeln:

(områdets yta i hektar * faktor) / antal lägenheter per hektar

Kontroll!

Om det framräknade värdet framstår som orimligt finns det flera sätt att justera beräkningen. Antal lägenheter per hektar kan höjas eller sänkas inom spannet för kategorin Täthet. Även bedömningen av områdets täthet kan behöva omprövas om värdet fortfarande är orimligt.

Kategorin faktor kan också användas för att minska eller öka mängden exploaterbar mark i beräkningen.

Se **bilaga 3** för exempel på beräkning av antalet bostäder inom ett område.

7 AJOURHÅLLNING

För att ajourhålla materialet krävs att den eller de personer som utför uppgiften är väl insatt i samhällsplanering. Samtidigt krävs grundläggande kunskaper i GIS. För att underlätta ajourhållning av GIS-skiktet kan planhandläggare och/eller GIS-ansvariga på kommunerna tänka på följande när ÖP/FÖP ska uppdateras:

- Tydlig avgränsning av området
- Redovisa förslag på bebyggelsestäthet
- Redovisa förslag på antal bostäder (kan anges i ett spann)
- Bedömning av när i tiden området kan utvecklas.

Om ÖP utformas mer strategiskt så är det önskvärt att kommunen förmedlar mer detaljerat underlag till Region Östergötland. Exempelvis det mer detaljerade arbetsmaterial som ligger till grund för den strategiska översiktsplanen.



BILAGA 1 - Större orter och pendlingsstråk

Nedan redovisas en sammanställning i tabellform med större orter samt orter inom stråk för pendeltågsstationerna eller expressbussarna. Information om befolkning är baserad på data från SCB 2017.

Kommun	SCB kod	Ort	Befolkning	Andel av kommunens befolkning	Större tätort	Pendlingsstråk
Boxholm	T1040	Boxholm	3 354	61,5%	x	x
Finspång	T1056	Finspång	13 124	60,8%	x	x
Finspång	T1052	Falla	450	2,1%		x
Kinda	T1132	Kisa	3 806	38,5%	x	x
Kinda	T1220	Rimforsa	2 237	22,6%	x	x
Linköping	T1152	Linköping	110 233	69,5%	x	x
Linköping	T1160	Ljungsbro	6 773	4,3%	x	x
Linköping	T1172	Malmslätt	5 036	3,2%	x	
Linköping	T1288	Tallboda	3 325	2,1%	x	
Linköping	T1148	Linghem	2 910	1,8%	x	x
Linköping	T1272	Sturefors	2 403	1,5%	x	
Linköping	T1308	Vikingstad	2 388	1,5%	x	x
Linköping	T1050	Ekängen	2 696	1,7%	x	
Linköping	T1044	Brokind	518	0,3%		x
Linköping	T1008	Bankekind	490	0,3%		x
Linköping	T1238	Skeda udde	411	0,3%		x
Mjölby	T1180	Mjölby	13 206	48,9%	x	x
Mjölby	T1176	Mantorp	3 789	14,0%	x	x
Mjölby	T1244	Skänninge	3 391	12,6%	x	x
Motala	T1188	Motala	31 323	71,9%	x	x
Motala	T1028	Borensberg	3 003	6,9%	x	x
Norrköping	T1192	Norrköping	96 658	68,6%	x	x
Norrköping	T1324	Åby/Jursla	6 975	4,9%	x	
Norrköping	T1144	Lindö	4 946	3,5%	x	
Norrköping	T1140	Krokek/Strömsfors	5 120	3,6%	x	
Norrköping	T1248	Skärblacka	4 059	2,9%	x	x
Norrköping	T1276	Svärtinge	2 963	2,1%	x	x
Norrköping	T1128	Kimstad	1 489	1,0%		x
Norrköping	T1196	Norsholm	552	0,4%		x
Söderköping	T1284	Söderköping	7 556	52,0%	x	x
Vadstena	T1300	Vadstena	5 704	76,9%	x	
Valdemarsvik	T1304	Valdemarsvik	2 823	35,6%	x	x
Valdemarsvik	T1084	Gusum	1 171	14,8%		x

Valdemarsvik	T1224	Ringarum	613	7,7%		x
Ydre	T1336	Österbymo	912	24,4%	x	
Åtvidaberg	T1328	Åtvidaberg	7 096	61,0%	x	x
Åtvidaberg	T1072	Grebo	1 074	9,2%		x
Ödeshög	T1332	Ödeshög	2 685	50,3%	x	x

Österbymo uppfyller inte kravet med avseende på befolkning men är centralort i Ydre kommun.

BILAGA 2 - GIS-skiktet

Nedan redovisas relevanta kolumner som ingår i det länstäckande GIS-skiktet samt en kortare förklaring till dessa.

Kommun

I vilken kommun ligger området.

Ort

I vilken ort ligger området.

Källa

Vart kommer informationen från? Vanligtvis ÖP eller FÖP.

Aktualitet

Datum då översiktsplanen antogs.

Metod

Är materialet framtaget av kommunen eller digitaliserat med stöd av kartor.

Bebyggelse

Fem alternativ:

- Bostäder
- Blandad bebyggelse
- Verksamheter
- Störande verksamhet
- O-kategoriserad bebyggelse

Utveckling

Fyra alternativ:

- Förtätning/omvandling
- Tätortsnära expansion
- Övrig exploatering
- LiS

Täthet

Fem täthetsklasser för bostäder och blandad bebyggelse:

- Tät stadsbebyggelse
- Tät bebyggelse
- Medeltätbebyggelse
- Gles bebyggelse
- Glesbygd

Tre täthetsklasser för verksamheter och o-kategoriserad bebyggelse:

- Intensiv
- Extensiv
- Ospecificerat

Genomförandetid

Tre scenarion:

- Kort sikt - inom 5 år
- Lite längre sikt - inom 15 år
- Lång sikt - tidigast om 15 år

Antal_lgh_angivet

Om det finns uppgifter om antal bostäder i översiktsplanen så redovisas dessa här.

Antal_lgh_beräknat

Beräknat antal lägenheter. Se kapitel 6. Räknas fram i GIS med verktyget "Calculator" och formeln: $(\text{Hektar} * \text{Faktor}) * \text{Lgh/hektar}$

Antal_lägenheter

Information från fälten "Antal_lgh_angivet" eller "Antal_lgh_beräknat" sammanställs här.

Övrigt

Relevant information som exempelvis kan ha betydelse för framräkning av antal bostäder.

Hektar

Områdets storlek i hektar. Räknas fram i GIS med verktyget "Calculator" och formeln: $\text{Shape_Area} / 10\ 000$

Faktor

Gäller endast för bebyggelse typerna bostäder och blandad bebyggelse. Fyra klasser:

- 100% byggbar yta
- 75% byggbar yta
- 50% byggbar yta
- 25% byggbar yta
- 5% byggbar yta

Lgh/hektar

Bedömning av antalet bostäder per hektar inom ett område. Se kapitel 5:6.

BILAGA 3 - Bedömning och beräkning av av antal bostäder

Exempel på hur bedömning av antal bostäder inom ett område kan göras.

Exempel 1 - Område 19 i översiktsplan för Motala 2006

I Motalas översiktsplan från 2006 redovisas utbyggnadsområden endast med en siffra. Områdena saknar avgränsning. Till varje område finns en textdel där det t ex framgår vilken typ av bebyggelse som föreslås.

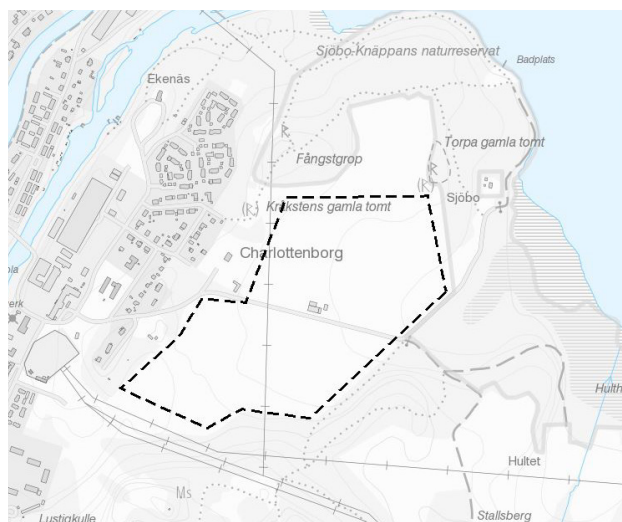
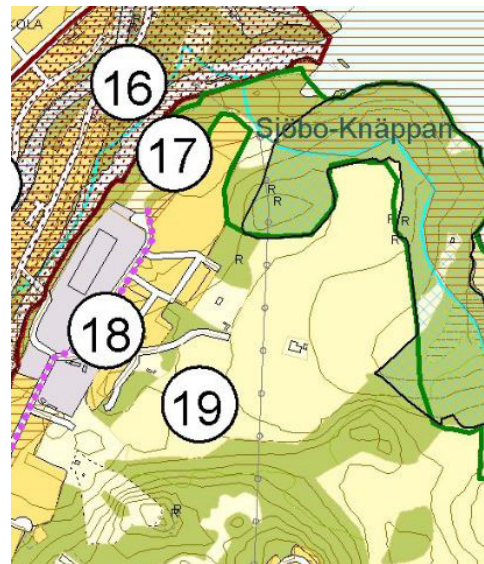


Nr 19 TEXTILVÄGEN

Område nära Sjöbo-Knäppans naturreservat. Möjlighet till stora boendekvaliteter men befintliga högspänningsledningar hindrar ändamålsenligt nyttjande. Behovet av respektavstånd till värdefulla naturområden analyseras.

Typ av bebyggelse: Småhusbebyggelse
Plan- och markägoförhållanden: Kommunens mark, ej detaljplanlagd.

Natur- och kulturvärden: Åkermark som gränsar mot den skyddsvärda miljön vid Sjöbo - Knäppan
Tekniska förutsättningar: Behöver utredas



Eftersom området saknar avgränsning i översiktsplanen har ett område lagts in där exploatering bedöms kunna ske. Områdets storlek är cirka 24 hektar.

Täthet

I ÖP anges småhusbebyggelse.

Bedömning: Gles bebyggelse (5-15 lgh/ha)

Lgh/hektar

Med avseende på områdets läge inom tätorten samt kringliggande bebyggelse bedöms ett värde i det undre spannet.

Bedömning: 6 bostäder per hektar

Faktor

Området som digitaliserats in bedöms innehålla stora delar naturmark.

Bedömning: 50% av området exploateras

Antal_lgh_beräknat

I GIS beräknas antalet bostäder enligt formeln:

$(\text{Hektar} * \text{Faktor}) * \text{Lgh/hektar}$

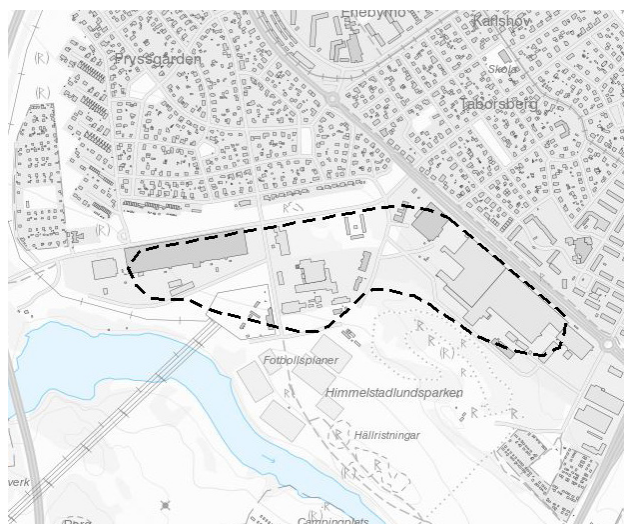
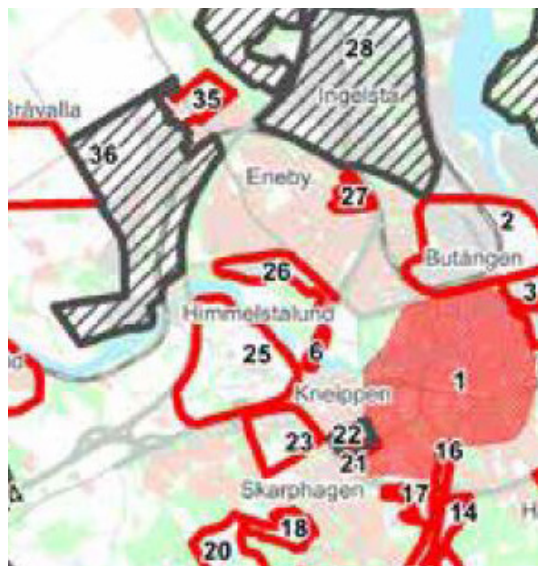
vilket ger

$(23,9 * 0,5) * 6$

Området beräknas innehålla cirka 70 bostäder

Exempel 2 - Område 26 i översiktsplan för staden Norrköping 2017

I Norrköpings översiktsplan pekas område 26 ut som blandad stadsbebyggelse. Området ligger mycket centralt vid Finspångsvägen och Fiskebyvägen. Idag råder stor efterfrågan på verksamhetslokaler men på lång sikt kan området utvecklas för stadsbebyggelse. Målsättningen är en tät blandad bebyggelse av stads- och centrumkaraktär. Inom området bör också service i form av förskola, skola, särskilda boenden och äldreboende, samt verksamheter förenliga med bostäder, planeras och byggas.



Polygon från Norrköpings GIS-skikt som visar område 26. Områdets storlek är cirka 28 hektar.

Täthet

I ÖP anges tät blandad bebyggelse av stads- och centrumkaraktär.

Bedömning: Tät bebyggelse (25-125 lgh/ha)

Lgh/hektar

Med avseende på områdets centrala läge samt med tanke på höga investeringskostnader bedöms ett värde i det övre spannet. Värdet sänks något eftersom området ska utgöras av blandad stadsbebyggelse och även innehålla skola mm.

Bedömning: 75 bostäder per hektar

Faktor

Området är till stora delar bebyggt och delar av den befintliga bebyggelsen bedöms finnas kvar. Hänsyn tas även till de stora vägarna som gränsar till området.

Bedömning: 50% av området exploateras

Antal_lgh_beräknat

I GIS beräknas antalet bostäder enligt formeln:

$(\text{Hektar} * \text{Faktor}) * \text{Lgh/hektar}$

vilket ger

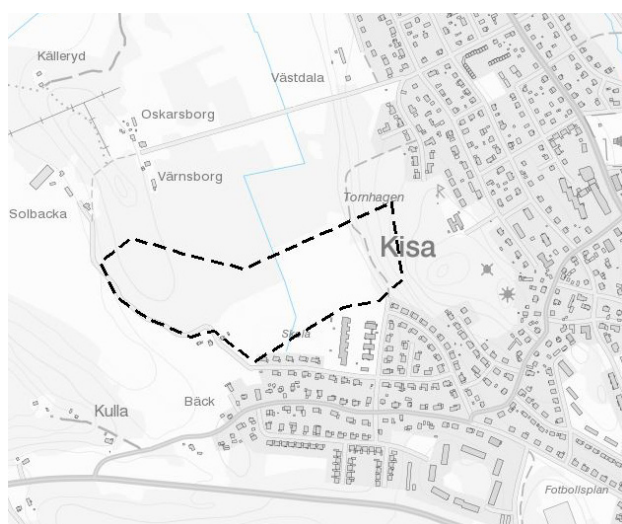
$(27,7 * 0,5) * 75$

Området beräknas innehålla cirka 1000 bostäder

Exempel 3 - Område B1 i fördjupad översiktsplan för Kisa 2015

I den fördjupade översiktsplanen för Kisa redovisas ett antal utvecklingsområden. Område B1, Plantgatan, är en av dessa. Den enda informationen som finns att tillgå är att området är tänkt för bostadsändamål.

Med tanke på ortens karaktär och befolkningstillväxt de senaste årtiondena bedöms småhusbebyggelse som ett rimligt antagande. D v s friliggande villor, eventuellt med inslag av par- och radhus.



Polygon från GIS-skiktet som visar område B1 i Kindas fördjupade översiktsplan. Områdets storlek är cirka 12 hektar.

Täthet

Småhusbebyggelse med liknande täthet som intilliggande bebyggelseområden.

Bedömning: Gles bebyggelse (5-15 lgh/ha)

Lgh/hektar

En snabb studie av kringliggande områden visar att det nedre spannet är rimligt.

Bedömning: 6 bostäder per hektar

Faktor

Området bedöms väl avgränsat. Hänsyn tas till grönsläpp och vattendraget som delar området.

Bedömning: 75% av området exploateras

Antal_lgh_beräknat

I GIS beräknas antalet bostäder enligt formeln:

$(\text{Hektar} * \text{Faktor}) * \text{Lgh/hektar}$

vilket ger

$(11,8 * 0,75) * 6$

Området beräknas innehålla cirka 50 bostäder

VI ÄR WSP

WSP är ett av världens ledande analys- och teknikonsultföretag. Vi verkar på våra lokala marknader med stöd av global expertis. Som tekniska experter och strategiska rådgivare har vi tillgång till ingenjörer, tekniker, naturvetare, planerare, utredare och miljöspecialister liksom professionella projektörer, konstruktörer och projektledare. Vi erbjuder hållbara lösningar inom Hus & Industri, Transport & Infrastruktur och Miljö & Energi. Med drygt 36 500 medarbetare på 500 kontor i 40 länder medverkar vi till en hållbar samhällsutveckling. I Sverige har vi omkring 3 700 medarbetare. www.wsp.com

WSP Sverige AB

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10 7225000
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm

wsp.com

The WSP logo consists of the letters 'w', 's', and 'p' in a lowercase, bold, sans-serif font. The 'w' and 's' are connected, and the 'p' is positioned to the right of the 's'. The letters are a dark blue color.