UTBYGGNADSANALYS

SPACESCAPE

Underlag till stadsplan för Avesta
April 2018

GOTT OM PLATS ATT BYGGA I AVESTA

Denna utbyggnadsanalys av Avesta bygger på en digital kartmodell över förutsättningarna för att bygga i Avesta tätort.

Förutsättningarna handlar både om var det finns drivkrafter för att bygga och var det finns begränsningar. Drivkrafter och begränsningar baseras på kommunens mål och riktlinjer, samt marknadsanalyser. Genom att i en digital kartmodell väga samman drivkrafter och begränsningar har möjliga utbyggnadsytor identifierats.

Analysen visar att det finns gott om plats att bygga i Avesta. Den totala utbyggnadsytan är 130 hektar, vilket skulle innebära cirka 10 000 bostäder Då utgår vi från bebyggelse på mellan två och fem våningar. Med samma byggnadstakt som idag innebär det att marken räcker fram till 2060. Den goda tillgången på mark innebär att det finns möjlighet att prioritera bebyggelse i områden där förtätning är långsiktigt hållbar, och bidrar till en bättre stad för både nya och gamla Avestabor.

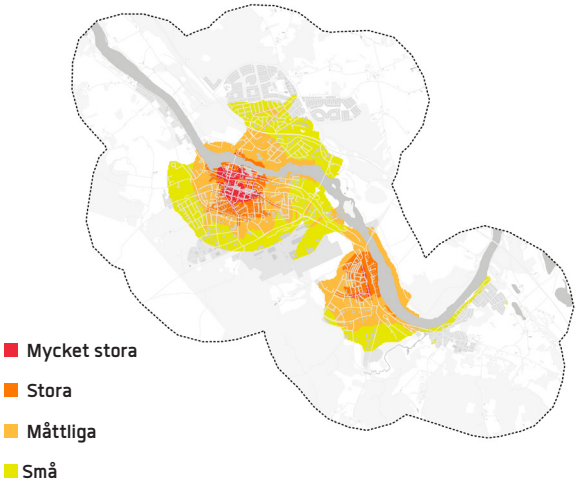
Analysen visar att drivkrafterna för att bygga är störst centralt i Avesta: i stadskärnan och Koppardalen. Drivkrafterna här är framförallt tillgång till kommersiell och offentlig service, närhet till park och vatten samt potential för bra kollektivtrafik om Avesta station utvecklas. Samtidigt finns mycket mark centralt som helt saknar begränsningar för byggande.

Total utbyggnadsyta:

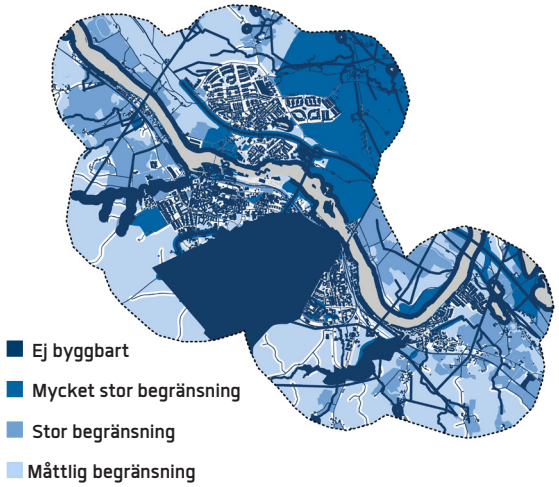
130 hektar

Antal nya bostäder:

10 000 st



SUMMERING AV DRIVKRAFTER BASERAS PÅ EN SAMMANVÄGNING AV KOMMUNENS UTBYGGNADSBEHOV OCH MARKNADENS UTBYGGNADSTRYCK



SUMMERING AV BEGRÄNSNINGAR BASERAS PÅ EN SAMMANVÄGNING AV UTBYGGNADSFRIHET OCH UTBYGGNADSUTRYMME

INNEHÅLL

Gott om plats att bygga i Avesta 2

Innehåll 3

INLEDNING **4**

Bakgrund och syfte 5

Avgränsning 6

METOD **7**

Analys av drivkrafter och begränsningar 8

Utbyggnadsmodell 9

ANALYS AV FÖRUTSÄTTNINGAR **10**

Marknadens utbyggnadstryck 11

kommunens utbyggnadsbehov 12

Summering av drivkrafter 13

Utbyggnadsfrihet 14

Utbyggnadsutrymme 15

Summering av begränsningar 16

UTBYGGNADSPOTENTIAL **17**

Identifiering av utbyggnadsytor 18

identifiering av utbyggnadsvolymer 19

Utbyggnadsytor och volymer 20

Så länge räcker marken 21

KARTOR **22**

Tillgång till urbana verksamheter 23

Närhet till vatten 24

Närhet till park 25

Närhet till tågstation 26

Tillgång till offentlig service 27

Centrala stråk 28

Inom tätort 29

Naturskydd 30

Kulturskydd 31

Skyddszoner 32

Grönområden för rekreation 33

Jordbruksmark 34

Infrastruktur 35

Strandskydd 36

Riskzoner 37

Verksamhetsområde 38

Bebyggd mark 39

Planering pågår 40

Avsaknad av infrastruktur 41

Kuperad mark 42

Källor 43

AXELSON JOHNSONS STIFTELSE

Peter Elmlund (uppdragsgivare)

AVESTA KOMMUN

Peter Granqvist

SPACESCAPE

Alexander Ståhle (uppdragsansvarig)

Joel Hernbäck (handläggande)

Karin Lundgren

Moa Rydell

INLEDNING

BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse beslutade hösten 2015 att avsätta resurser för att ge Avesta kommun en visionär stadsplan för ett framtida Avesta. Spacescape har därför anlitats för att utreda förutsättningar och potential för Avesta. Som en del i det har en analys av utbyggnadspotentialen genomförts.

SYFTE

Utbyggnadsanalysen syftar till att, utifrån kommunala mål och riktlinjer, samt marknadskrafter, identifiera ytor som är möjliga att bebygga. I arbetet analyseras också vilka lägen som har störst drivkrafter för utbyggnad. Analysen ska fungera som ett kunskapsunderlag till Avesta stadsplan vad gäller att prioritera lägen för ny bebyggelse och stadsutveckling.

AVGRÄNSNING

AVGRÄNSNING

Utredningen är geografiskt avgränsad till Avesta tätort med ett bufferområde på 1 km. Med hjälp av kommunens GIS-data och offentliga kommunala mål identifierades riktlinjer om utbyggnadsbehov och begränsningar.

Rapporten hanterar inte hur ny bebyggelse och offentliga friytor som parker och torg bör utformas. Inte heller huruvida vissa utbyggnadsytor kan vara mer eller mindre kontroversiella att bebygga.

KARTA: Avgränsning Kartan visar avgränsningen av förtätningsanalysens omfattning.

30
DALARNAS
FÖRSÄKRINGSBOLAG
Bank & Försäkring
30
DALARNAS
FÖRSÄKRINGSBOLAG
Bank & Försäkring

METOD

ANALYS AV DRIVKRAFTER OCH BEGRÄNSNINGAR

IDENTIFIERING AV DRIVKRAFTER OCH BEGRÄNSNINGAR

Analysmodellen, som illustreras här till höger, utgör första steget i Avestas utbyggnadsanalys. Analysmodellen består av fyra fält, varav två beskriver begränsningar och två beskriver drivkrafter. För att beskriva drivkrafter och begränsningar för utbyggnad från såväl ett politiskt som ett marknadsmässigt perspektiv är utbyggnadsanalysen uppdelad i fyra teman. Kommunala mål och marknadens efterfrågan klargör drivkrafter medan utbyggnadsfrihet och utbyggnadsutrymme beskriver olika former av begränsningar.

KOMMUNALA MÅL

Avser den exploatering som krävs för en hållbar stadsutveckling och drivs av kommunala målsättningar hämtade från kommunens vision och planeringsriktning för ny översiktsplan.

MARKNADENS EFTERFRÅGAN

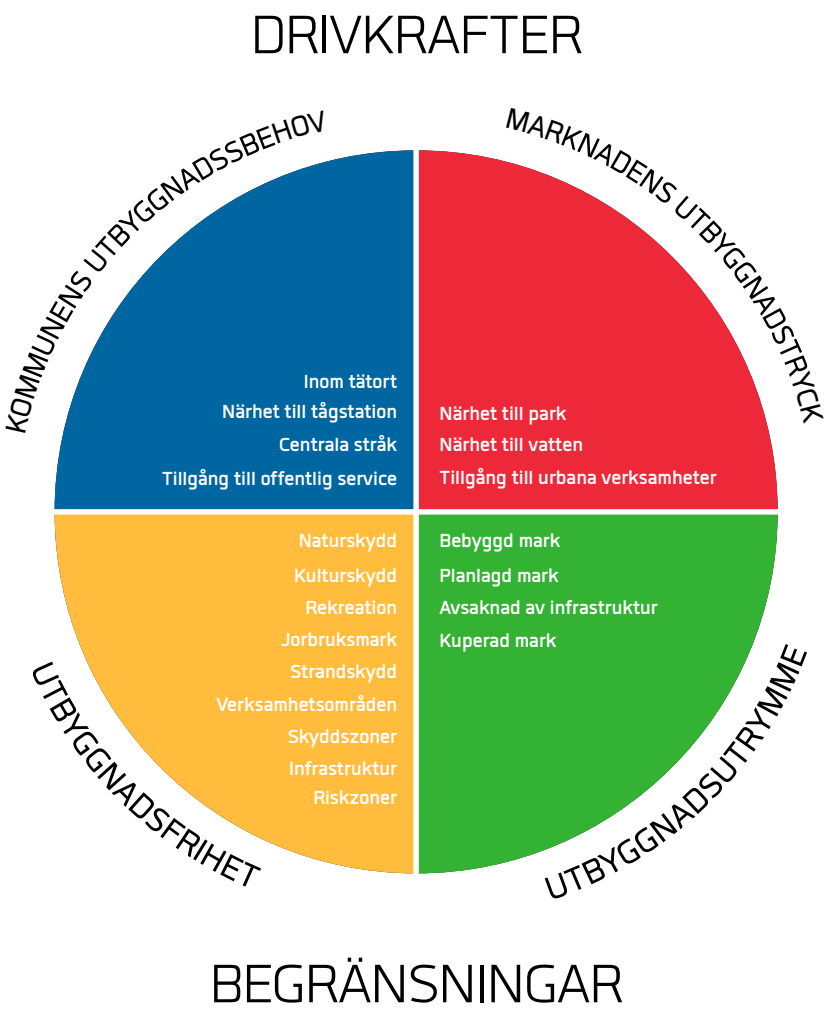
Drivs av marknadens efterfrågan och betalningsvilja. Som underlag används Spacescapes och Evidens studier av Stockholmsregionen som förklarar bostadsmarknadens värdering av stadskvalitet. Studierna förklarar här bostadspriserna till cirka 90 procent.

UTBYGGNADSFRIHET

Avser den juridiska och politiska dimensionen som begränsar möjligheten att bebygga ett område, till exempel skyddad mark av olika slag.

UTBYGGNADSUTRYMME

Avser byggbarheten och begränsas av stadens fysiska form och infrastruktur, till exempel mängden obebyggd yta.



UTBYGGNADSMODELL

Den modell som använts i utredningen har arbetats fram under flera år tillsammans med stadsbyggnadskontoret i Stockholm, Göteborg och före detta Regionplanekontoret, med stöd i den senaste stadsbyggnadsforskningen. Sammanvägningen av drivkrafter och begränsningar, har genomförts i samarbete med Avesta kommun.

I utbyggnadsmodellens första steg kartläggs förutsättningarna för utbyggnad. Genom en analys av kommunala utbyggnadsmål och utbyggnadsfriheter, marknadens efterfrågan och fysiskt utrymme summeras drivkrafter och begränsningar i GIS, vilket resulterar i både kartor och statistik. Summeringen görs med hjälp av kommunala strategiska planeringsdokument kompletterat med den senaste forskningen om bland annat marknadskrafter.

Utbyggnadsytor identifieras genom en sammanslagning av summerade drivkrafter och begränsningar. Följande steg innebär att utbyggnadsvolymer, alltså antalet bostäder, beräknas med utgångpunkt i de ytor som identifierats. Olika starka drivkrafter motiverar olika grader av exploatering och val av bebyggelsetyper.

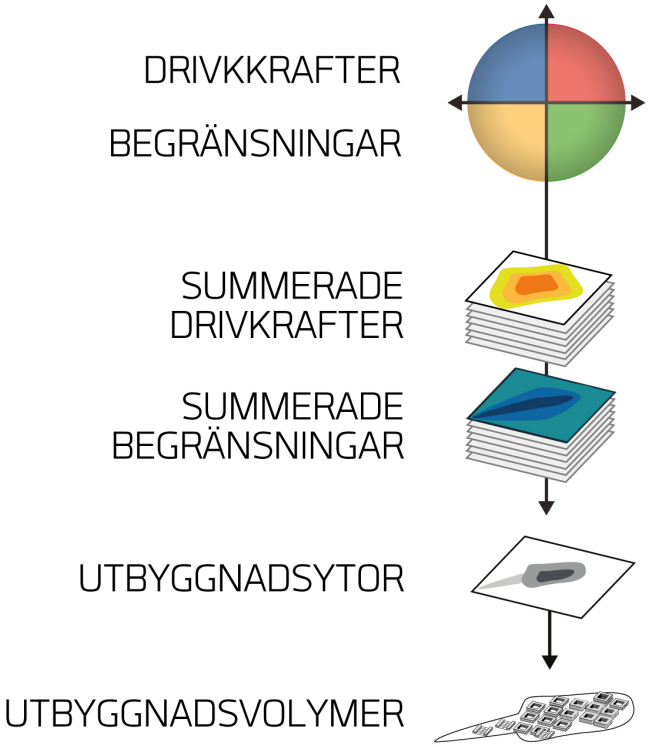
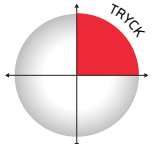


FIG: Identifiering av utbyggnadsvolymer. Illustrationen visar hur utbyggnadsvolymer beräknas genom en analys av drivkrafter och begränsningar, framtagande av exploateringsbara ytor samt beräkning av volymer mätt i antalet bostäder.

ANALYS AV FÖRUTSÄTTNINGAR

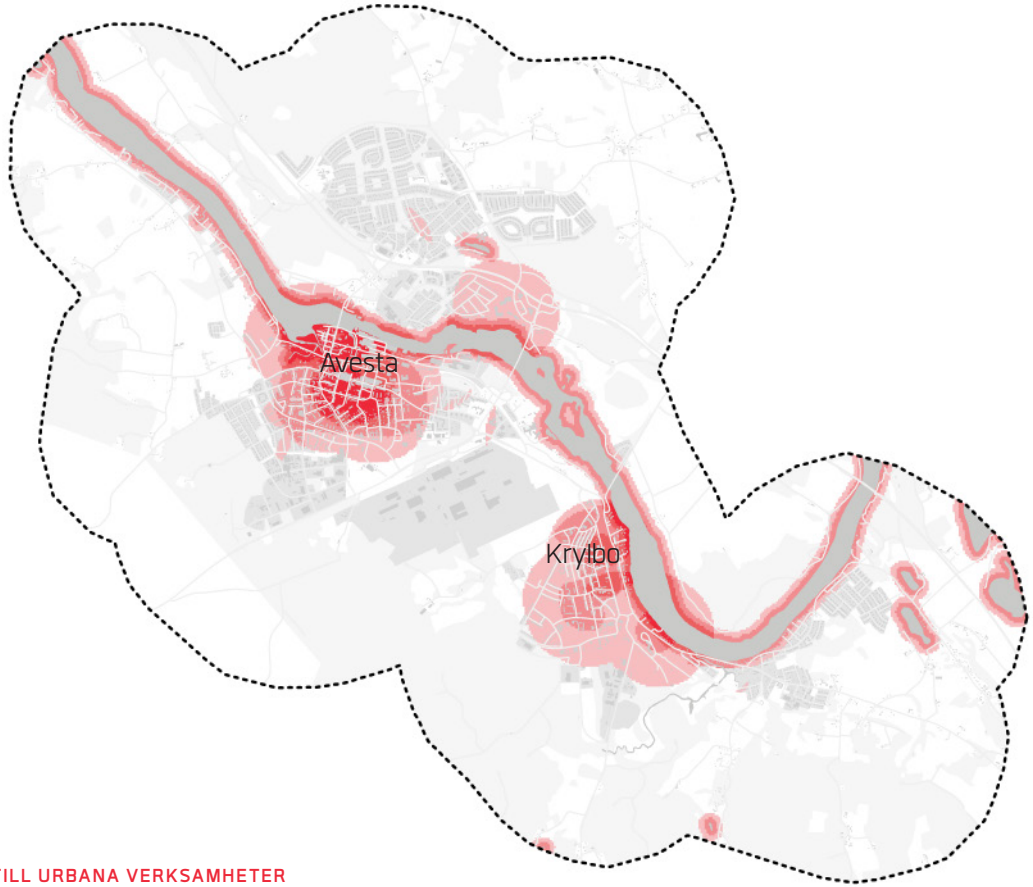
MARKNADENS UTBYGGNADSTRYCK



DEN SAMLADE POTENTIALEN SETT UTIFRÅN MARKNADENS DRIVKRAFTER

Kartan redovisar en sammanvägning av drivkrafter inom områdesavgränsningen utifrån identifierade marknadstryck.

Utbyggnadstryck drivs av marknadens efterfrågan. Spacescape har tidigare genomfört en studie av betalningsvilja för bostadsrätter i Halmstad vilken motiverat flera av analyserna av marknadens förtätningstryck (Spacescape och Evidens 2014).

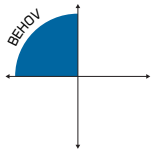


KARTA: SUMMERING UTBYGGNADSTRYCK

- Större drivkrafter
- Mindre drivkrafter

- TILLGÅNG TILL URBANA VERKSAMHETER
- NÄRHET TILL VATTEN
- NÄRHET TILL PARK

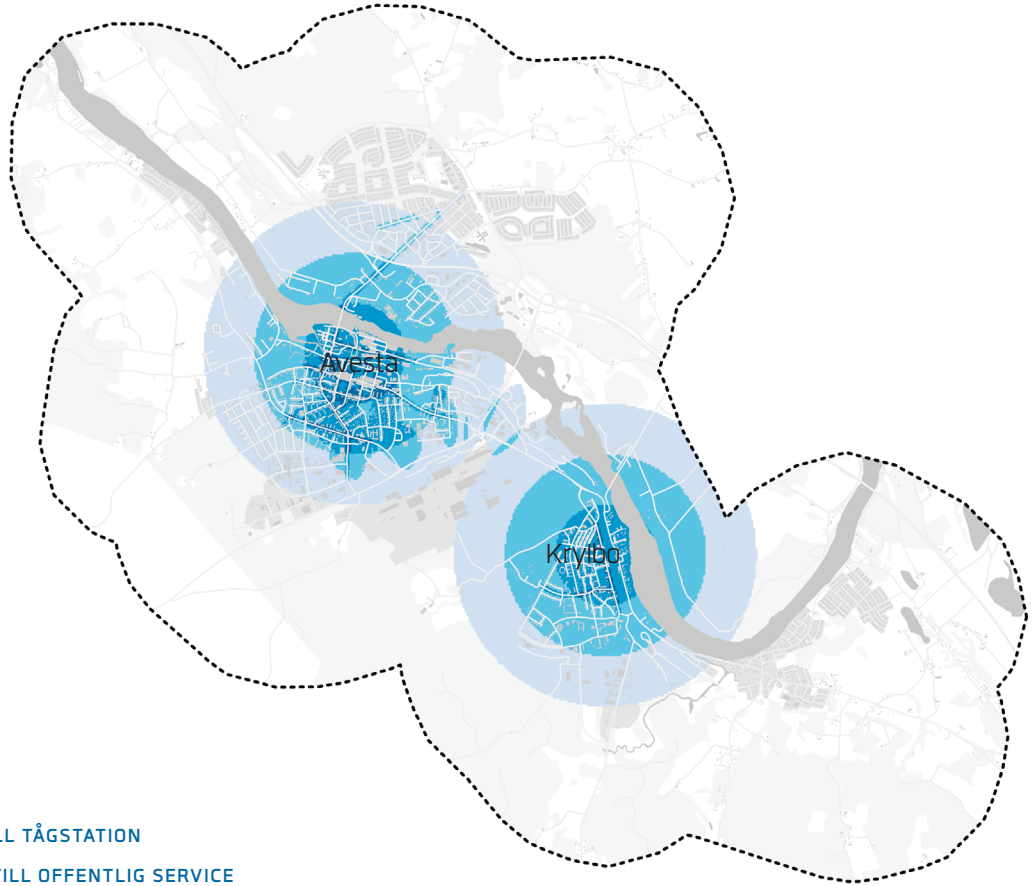
KOMMUNENS UTBYGGNADSBEHOV



DEN SAMLADE POTENTIALEN SETT UTIFRÅN KOMMUNENS DRIVKRAFTER

Angivet i Avestas översiktsplan (2007) är ambitionen att bland annat fylla luckor i staden och utnyttja befintlig infrastruktur. En del av detta beskrivs som att fullfölja satsningen på stadsförnyelseprojektet i Koppardalen och att integrera det med centrum, men också att stärka stadskaraktären samt underlaget till befintlig service centralt i Avesta och Krylbo.

Att förtäta i bebyggelseglapp nära stationerna bör också ses som en viktig strategi för hållbar utveckling i Avesta, då järnvägsstationerna beskrivs som en regional knutpunkt.

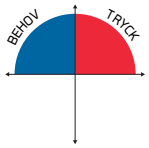


KARTA: SUMMERING UTBYGGNADSBEHOV

- Större drivkrafter
- Mindre drivkrafter

- NÄRHET TILL TÅGSTATION
- TILLGÅNG TILL OFFENTLIG SERVICE
- CENTRALA STRÅK
- INOM TÄTORT

SUMMERING AV DRIVKRAFTER



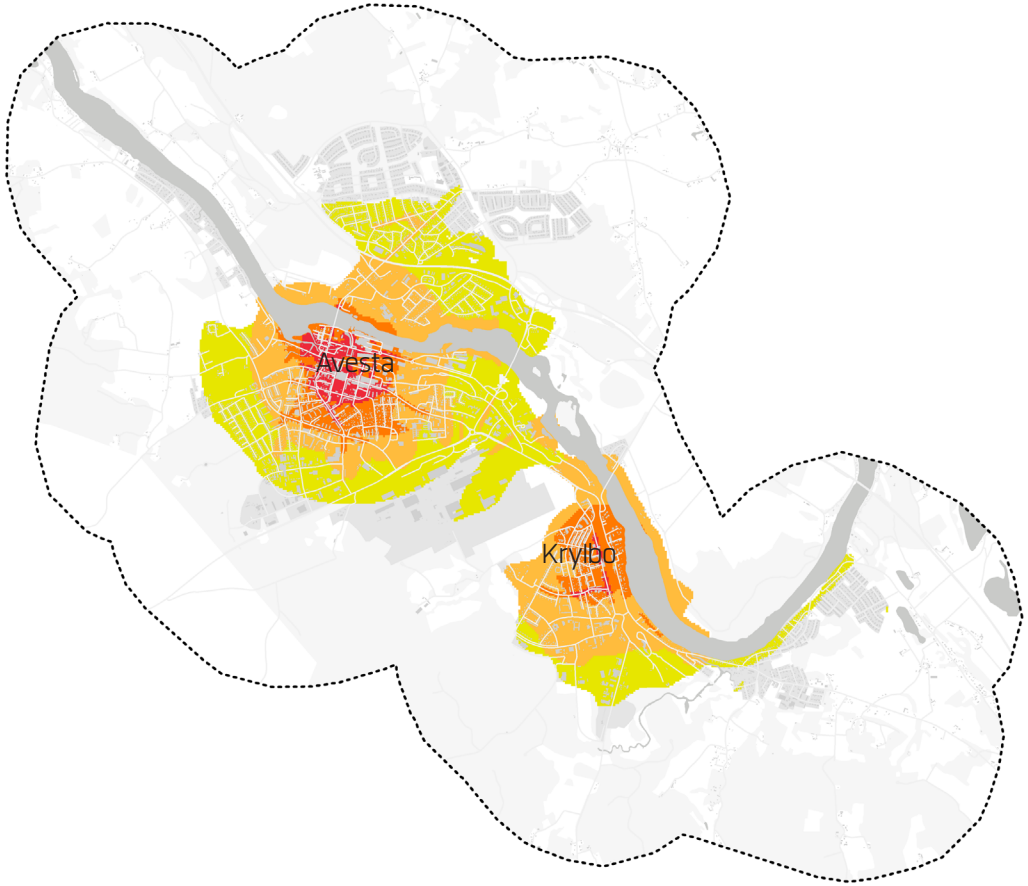
MYCKET STORA DRIVKRAFTER ATT BYGGA CENTRALT I AVESTA TÄTORT

Summeringen av drivkrafter baseras på en sammanvägning av kommunens vision och mål för hållbar förtätning i översiktsplanen samt marknadens efterfrågan av bostäder. I de ytor där det finns både en politiska mål och en efterfrågan från marknaden uppstår mycket stora drivkrafter.

Kartan visar framför allt på mycket stora drivkrafter i centrala Avetsa där det är närmast till både tågstation och befintlig service. Stora drivkrafter finns också i Krylbo. Måttliga till små drivkrafter finns för en förtätning av bostäder i Högbo medan drivkrafterna i modellen är obefintliga i större delarna av Skogsbo och Karlbo.

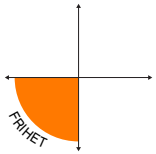
KARTA: MARK MED OLIKA DRIVKRAFTER I AVESTA

- Mycket stora
- Stora
- Måttliga
- Små



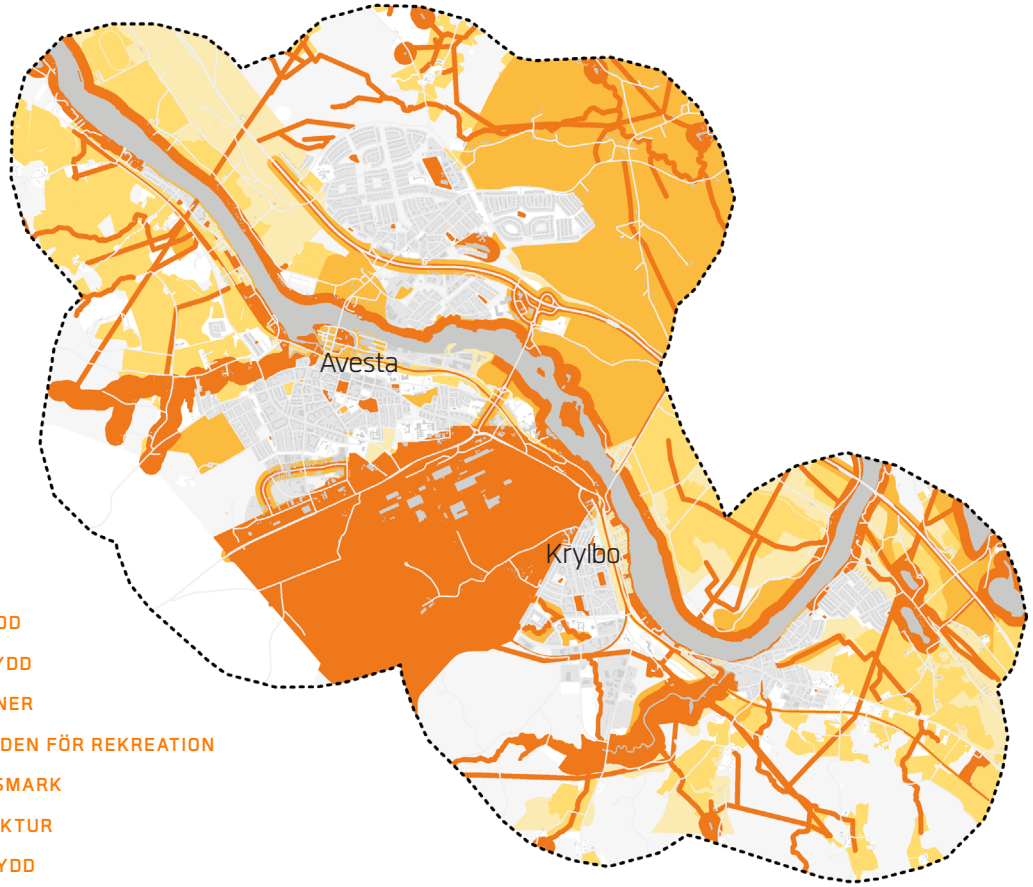
SUMMERING AV DRIVKRAFTER BASERAS PÅ EN SAMMANVÄGNING AV KOMMUNENS UTBYGGNADSBEHOV OCH MARKNADENS UTBYGGNADSTRYCK

UTBYGGNADSFRIHET



DEN SAMMMANVÄGDA FRIHETEN FÖR FRAMTIDA UTBYGGNAD

Kartan visar utbyggnadsfriheten som avser den juridiska och politiska dimensionen som begränsar möjligheten att bebygga ett område. Exempel är lagar, regleringar och pågående planprocesser. Ytor som innebär begränsningar i det här fallet är till exempel riksintressen för natur och kultur, skyddsområden, farligt gods, verksamhetsområden samt parker.

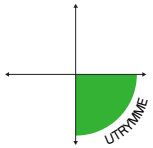


- NATURSKYDD
- KULTURSKYDD
- SKYDDSZONER
- GRÖNOMRÅDEN FÖR REKREATION
- JORDBRUKSMARK
- INFRASTRUKTUR
- STRANDSKYDD
- RISKZONER
- VERKSAMHETSOMRÅDEN

KARTA: SUMMERING UTBYGGNADSFRIHET

- Ej byggbart
- Mycket stor begränsning
- Stor begränsning
- Måttlig begränsning

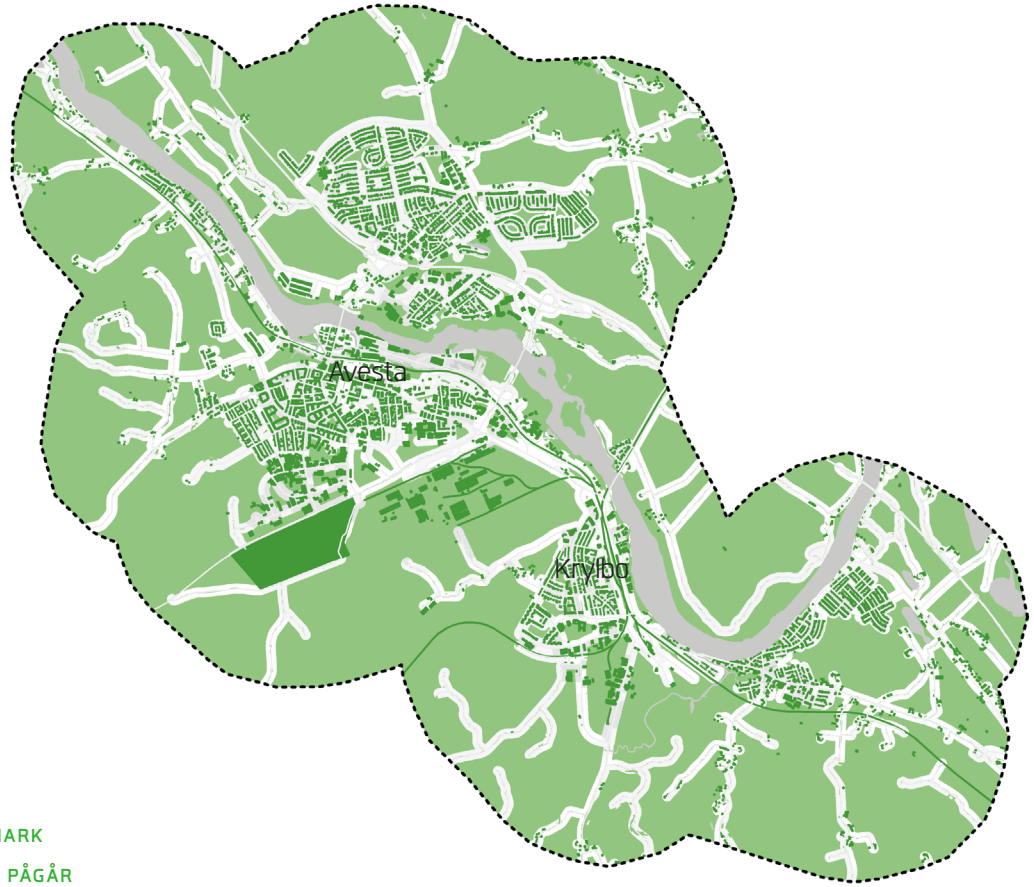
UTBYGGNADSUTRYMME



DET SAMLADE UTRYMME SOM GES AV LANDSKAPETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Kartan visar utbyggnadsutrymmet i Avesta och Krylbo utifrån begränsningar i stadens fysiska form och infrastruktur, till exempel mängden bebyggd mark. Utbyggnadsutrymmet analyseras genom att identifiera avsaknad av infrastruktur, förekomst av kuperad mark samt redan bebyggd och planlagd mark.

Ur ett hållbarthetsperspektiv är det mest gynnsamt att förtäta i anslutning till befintlig infrastruktur som inte tas upp av redan bebyggd eller planlagd mark.

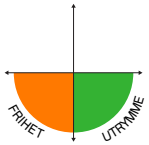


KARTA: SUMMERING UTBYGGNADSUTRYMME

- Ej byggbart
- Måttliga begränsningar

- BEBYGGD MARK
- PLANERING PÅGÅR
- AVSAKNAD AV INFRASTRUKTUR
- KUPERAD MARK

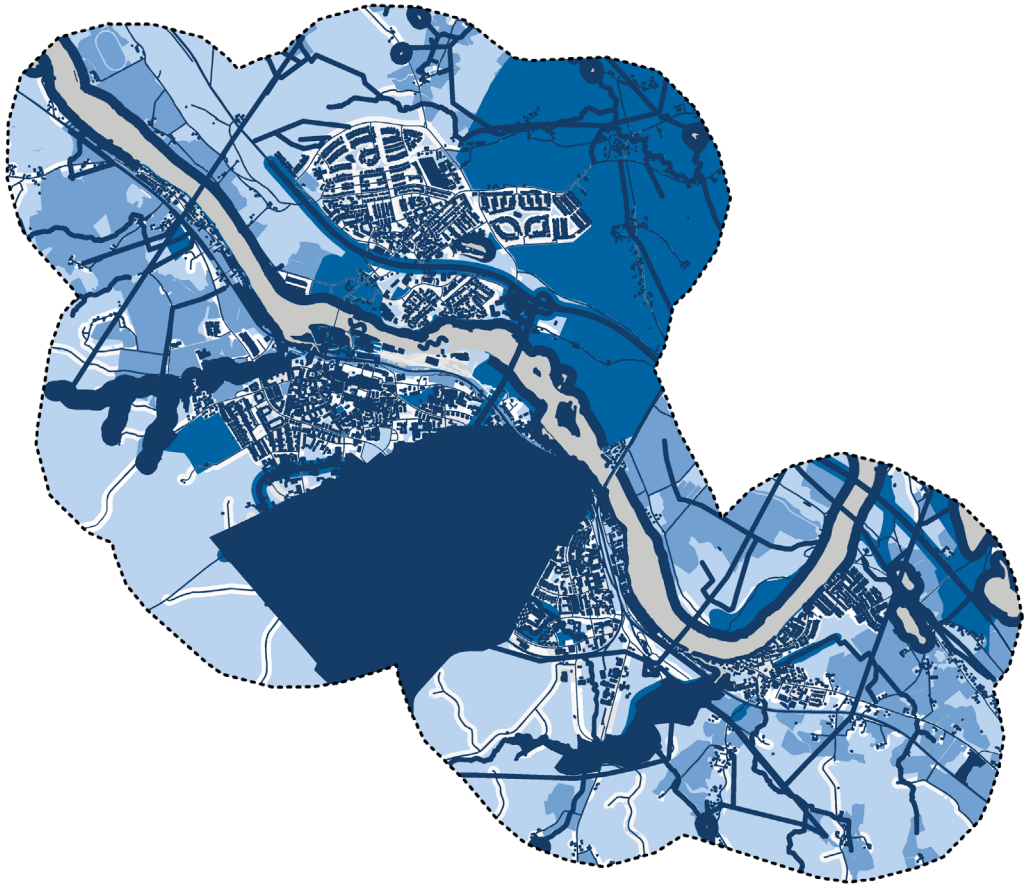
SUMMERING AV BEGRÄNSNINGAR



DET FINNS MYCKET YTA MED SMÅ BEGRÄNSNIGAR CENTRALT I AVESTA

Summeringen av begränsingar baseras dels på juridiska regleringar och politiska ställningstaganden och dels på markens fysiska förutsättningar. Outokumpus intressområde och strandskydd utgör de mest påtagliga begränsnigarna att bygga. Men även naturskydd, kulturskydd, rekreativa grönområden och planerad mark utgör stora begränsningar.

Centralt finns det ändå mycket mark som har små eller inga begränsningar, inte minst i Avestas stadskärna.



KARTA: FÖRSLAG SUMMERING AV BEGRÄNSNINGAR

- Ej byggbart
- Mycket stor begränsning
- Stor begränsning
- Måttlig begränsning

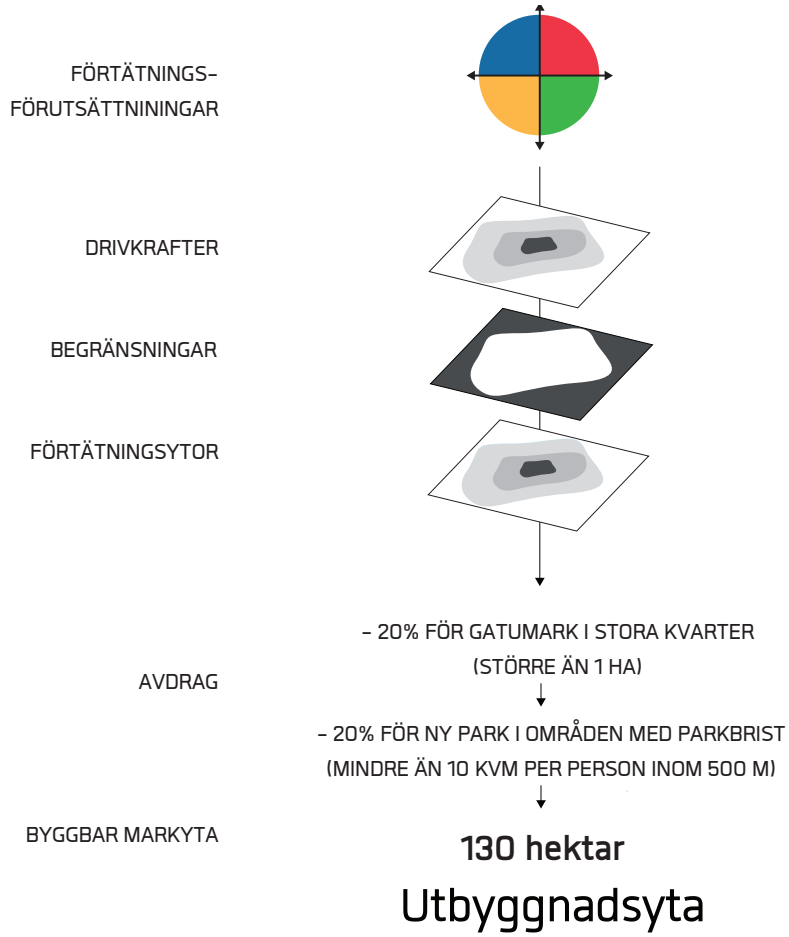
SUMMERING AV BEGRÄNSNINGAR BASERAS PÅ EN SAMMANVÄGNING AV UTBYGGNADSFRIHET OCH UTBYGGNADSUTRYMME

UTBYGGNADSPOTENTIAL

IDENTIFIERING AV UTBYGGNADSYTOR

BYGGBAR MARKYTA – 130 HEKTAR

För att ta reda på möjliga utbyggnadsytor har de summerade drivkrafterna och begränsningarna vägts samman. De framräknade byggbara ytorna har sedan reducerats genom tillkommande gatumark vid större markytor och ny parkyta där det är en bristvara. Kvar blir en markyta på 130 hektar som kan förtätas.



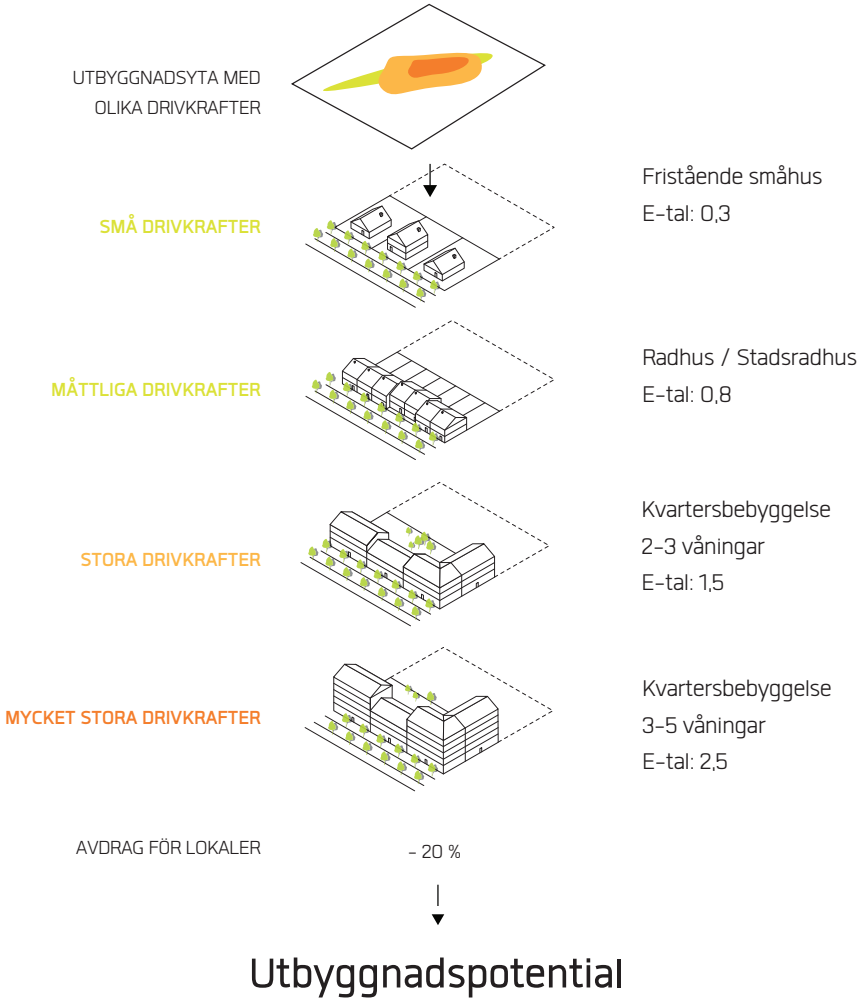
Utbyggnadsmodellen. Förtätningsförutsättningarna identifieras som summerade drivkrafter och begränsningar som efter en sammanvägning leder till möjliga ytor att bebygga.

IDENTIFIERING AV UTBYGGNADSVOLYMER

HUR MÅNGA BOSTÄDER?

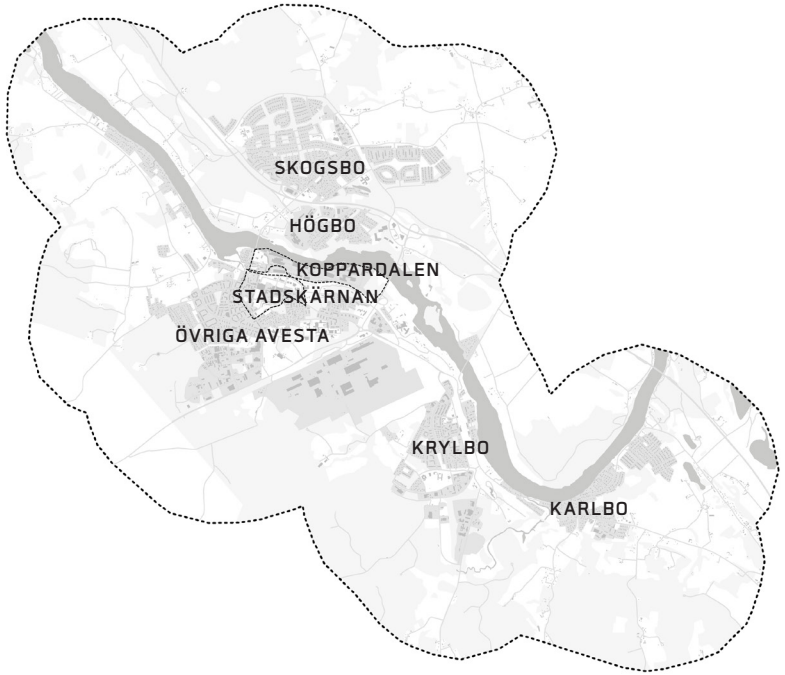
Hur många bostäder som går att bygga beror dels på hur stora utbyggnadsytorna är och dels på vilken bebyggelsetyp som används vid en förtätning. I beräkningen görs antagandet att centrala lägen med mycket stora och stora drivkrafter motiverar en högre fastighetsexploatering. På samma sätt som ytor med små till måttliga drivkrafter ger underlag för en annan bebyggelsetyp och lägre exploateringsgrad. Vilket exploateringstal som väljs för respektive utbyggnadsyta blir alltså beroende av drivkraften att bygga i det läget. Att bygga tätare i lägen där drivkrafterna är större, kan ses som både realistiskt och hållbart, då fler bostäder kan byggas i attraktiva lägen nära kollektivtrafik.

Ett generellt avdrag på 20 procent av utbyggnadsvolymen har gjorts för att ge plats åt lokaler (kontor, handel etc). I analysen används fastighetsexploatering vilket innebär att våningsytan divideras med tomtytans storlek. I den här analysen har bebyggelsetyperna fördelats på en skala mellan 0,3-2,5 i fastighetsexploatering, från enplansvilla till 3-5 våningskvarter.



UTBYGGNADSYTOR OCH VOLYMER

En förtätning av ytorna innebär en möjlighet att satsa på stadsutveckling i prioriterade lägen som tillför mervärden vid förtätning. Större, mer sammanhängade ytor finns att tillgå i stadsutvecklingsområdet Koppardalen, men det finns även stora ytor för förtätning i övriga delar av staden. I centrum finns bland annat stora markparkeringar som kan flyttas till garage eller parkeringshus, vilket ger möjlighet att berika centrum med nya bostäder, handel och service. I Krylbo, Avesta och i viss grad Högbo är det både attraktivt och hållbart att förtäta på grund av närhet tågstationer och befintlig service. I Skogsbo finns mindre drivkrafter att bygga och främst bebyggelse med lägre exploatering är aktuellt. I Karlbo finns i princip obefintlig utbyggnadspotential i dagsläget.



Total utbyggnadsyta: 130 hektar

Total nya bostäder: ca 10 000

	Stadskärnan	Koppardalen	Övriga Avesta	Krylbo	Högbo	Skogsbo
Byggbar mark	7 HA	13 HA	42 HA	36 HA	19 HA	12 HA
Bostäder	1 060	1 240	3 160	3 020	1 120	360

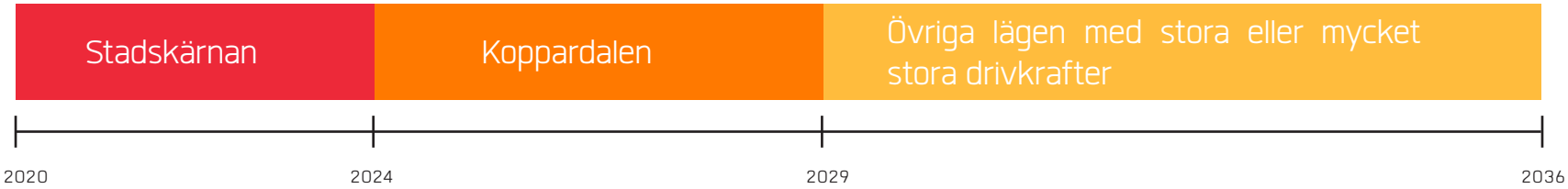
SÅ LÄNGE RÄCKER MARKEN

FRAMTIDA PRIORITERINGAR FÖR UTBYGGNAD

Enligt Avestas bostadsförsörjningsprogram ska 250 bostäder per år byggas fram till 2020. Om utbyggnadstakten håller i sig även efter 2020 räcker marken till att tillgodose bostadsbehovet i Avesta till år 2060.

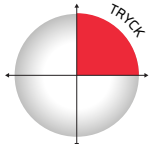
Detta ger stort utrymme för att prioritera utbyggnadsområden och förtätning som ger mervärden till staden och som är långsiktigt hållbart att utveckla.

Som ett räkneexempel kan man se hur länge marken räcker om man enbart bygger i lägen med stora eller mycket stora drivkrafter. Enbart en förtätning av stadskärnan räcker för att tillgodose bostadsbehovet i fyra år och enbart utbyggnad av Koppardalen tillgodoser bostadsbehovet i fem år. Om sedan övriga ytor med stora eller mycket stora drivkrafter bebyggs räcker marken i sju år till.



Skulpturen föreställer visentjuren Pudam som importerades från Niepolomice i Polen 1969. Skulpturen, skapad av konstnären Lars Andersson, är tillverkad 1976. Den är gjuten i rostfritt stål och väger 1350 kg.
I Avesta Visentpark kan du möta de mäktiga urtidsdjuren levande – öga mot öga! I parken finns förutom visenter ett mysigt ladugårdscafé samt lekpark, lekstuga och lekstall för barnen.
Genom vår digitala guidning kan du få mer information. Följ instruktionerna till höger.
The sculpture represents the European bison bull Pudam, who was imported from Niepolomice in Poland in 1969. The sculpture was created by the artist Lars Andersson in 1976. It was cast in stainless steel and weighs 1,350 kg.
At Avesta Bison Park you can meet these mighty prehistoric creatures – right up close! As well as bison, the park also features a welcoming barn café and a play park, playhouse and play stable for children.
Find out more with our digital guide. Scan the QR code or go to www.avesta.mobi and enter the code VISENT11.
QR-kod
Webbadress + kod
www.avesta.mobi
VISENT11
www.avestavisentpark.se
www.avesta.se
AVESTA VISENTPARK
AVESTA KOMMUN
MARKUSTORGET
AVESTA KOMMUN
Fritid & Teknik
Park
0226 - 64 54 57, 64 51 04
STADSHUSET
VISENTEN
PERENNER
1 Achillea filipendulina 'Parkers var.' - praktröllika
2 Achillea filipendulina 'Coronation Gold' - praktröllika
3 Persicaria polymorpha - finnslide
4 Alchemilla mollis - jättedaggkåpa
5 Allium vavilovi - snöbollslök
6 Angelica gigas - rödkvanne
7 Artemisia ludoviciana 'Silver Queen' - vitmalört
8 Cephalaria gigantea - jättevädd
9 Cimicifuga simplex 'Brunette' - höstsilverax
10 Digitalis grandiflora - gul fingerborgsblomma
11 Digitalis grandiflora - gul fingerborgsblomma
12 Digitalis lanata - grekisk fingerborgsblom
13 Verbascum nigrum var. Album - mörkt kungsljus
14 Echinacea purpurea 'Alba' - vit solhatt (rudbeckia),
15 Echinacea purpurea 'Magnus' - röd solhatt (rudbeckia)
16 Echinops bannaticus 'Veitch's Blue' - blå bollthistel
17 Echinops sphaerocephalus - bollthistel
18 Eryngium alpinum 'Blue Star' - alpmartorn
19 Eryngium x zabelii 'James Ivory' - praktmartorn
20 Eupatorium purpureum 'Atropurpureum' - rosenflockel
21 Filipendula rubra 'Venusta Magnifica' - amerikanskt älggräs
22 Helenium 'Kanaria' - solbrud
23 Helianthus x multiflorus 'Cappenoch Star' - stor gullsoliros
24 Helianthus salicifolius 'Lemon Queen' - skobandssoliros
25 Heliopsis helianthoides Scabra - dagöga
26 Hemerocallis liliioasphodelus (flava) - daglilja
27 Hemerocallis citrina - blekgul daglilja
28 Hemerocallis x hybrid 'Cool It' - daglilja
29 Hemerocallis x hybrid 'Corky' - daglilja
30 Hemerocallis x hybrid 'Praire Moonlight' - daglilja
31 Hemerocallis x hybrid 'Autumn Red' - daglilja
32 Heuchera micrantha 'Palace Purple' - rödbladig alunrot
33 Knautia macedonica - grekisk vädd
34 Ligularia przewalskii - spirstånds
35 Macleaya cordata 'Coral Plume' - vippvallmo
36 Miscanthus sinensis 'Kleine Silberspinne' - japanskt gräs
37 Miscanthus sinensis 'Malepartus' - japanskt gräs
38 Miscanthus sinensis 'Nishidake' - japanskt gräs
39 Molinia arundinacea 'Transparent' - jättetåtel
40 Nepeta faassenii 'Walker's Low' - kattnepeta
41 Phlox maculata 'Omega' - prickflox
42 Phlox paniculata f.alba - höstflox
43 Salvia nemorosa 'Blauhügel' - ståppsalvia
44 Salvia nemorosa 'Viola Klose' - ståppsalvia
45 Sanguisorba officinalis - blodtoppp
46 Sedum 'Matrona' - rödbladig kärleksört
47 Selinium tenuifolium - krusfrö
48 Solidaster luteus 'Lemore' - gullrisaster
49 Solidago 'Leraft' - höstgullris
50 Spartina pectinata 'Aureomarginata' - gullbandsgräs
51 Stachys byzantina 'Big Ears' - lammöron
52 Thalictrum flavum ssp. glaucum - daggruta
53 Verbascum chaixii - franskt kungsljus
54 Verbascum chaixii 'Album' - franskt kungsljus
55 Veronicastrum virginiæum - kransveronika
56 Veronicastrum virginicum 'Album' - kransveronika
57 Veronicastrum virg.'Fascination' - kransveronika
58 Veronicastrum virg. 'Pink Glow' - kransveronika
LÖKVÄXTER (fördelade i flera ytor)
Allium 'Mont Blanc' - prydnadslök
Allium sphaerocephalon - klotlök
Chionodoxa luciliae 'Alba' - vårstjärna
Crocus chrysanthus 'Cream Beauty' - hybridbågarkrokus
Crocus 'Prins Claus' - krokus
Crocus tommasinianus - snökrokus
Crocus vernus 'Jean d'Arc' - vårkrokus
Eranthis hyemalis - vintergäck
Lilium 'Citronella' - flocklilja
Lilium x 'King Pete' – flocklilja
Narcissus poeticus 'Recurvus' - pingstlilja
Narcissus triandrus 'Thalia' – orkidenarciss
Narcissus x incomparabilis 'Cassata' - stjärnnarciss
Narcissus x incomparabilis 'Lemon Beauty' - stjärnnarciss
Tulipa 'Lambada' - fransttulpan
Tulipa 'Purissima' - kejsartulpan
Tulipa 'Queen of Night' - tulpan
Tulipa 'Washington' - triumftulpan
Tulipa 'White Triumphator' - liljeblommande tulpan
PERENNER, sidorabatterna
33 Knautia macedonica - grekisk vädd
38 Miscanthus sinensis 'Nishidake' - glansmiskantus
43 Salvia nemorosa 'Blauhügel' - ståppsalvia
46 Sedum 'Matrona' - rödbladig kärleksört
59 Eryngium planum - rysk martorn
60 Geranium sanguineum 'Album' - blodnäva
61 Rudbeckia fulgida var. sul. 'Goldsturm' - strålrudbeckia
RASTA
KARTOR

TILLGÅNG TILL URBANA VERKSAMHETER

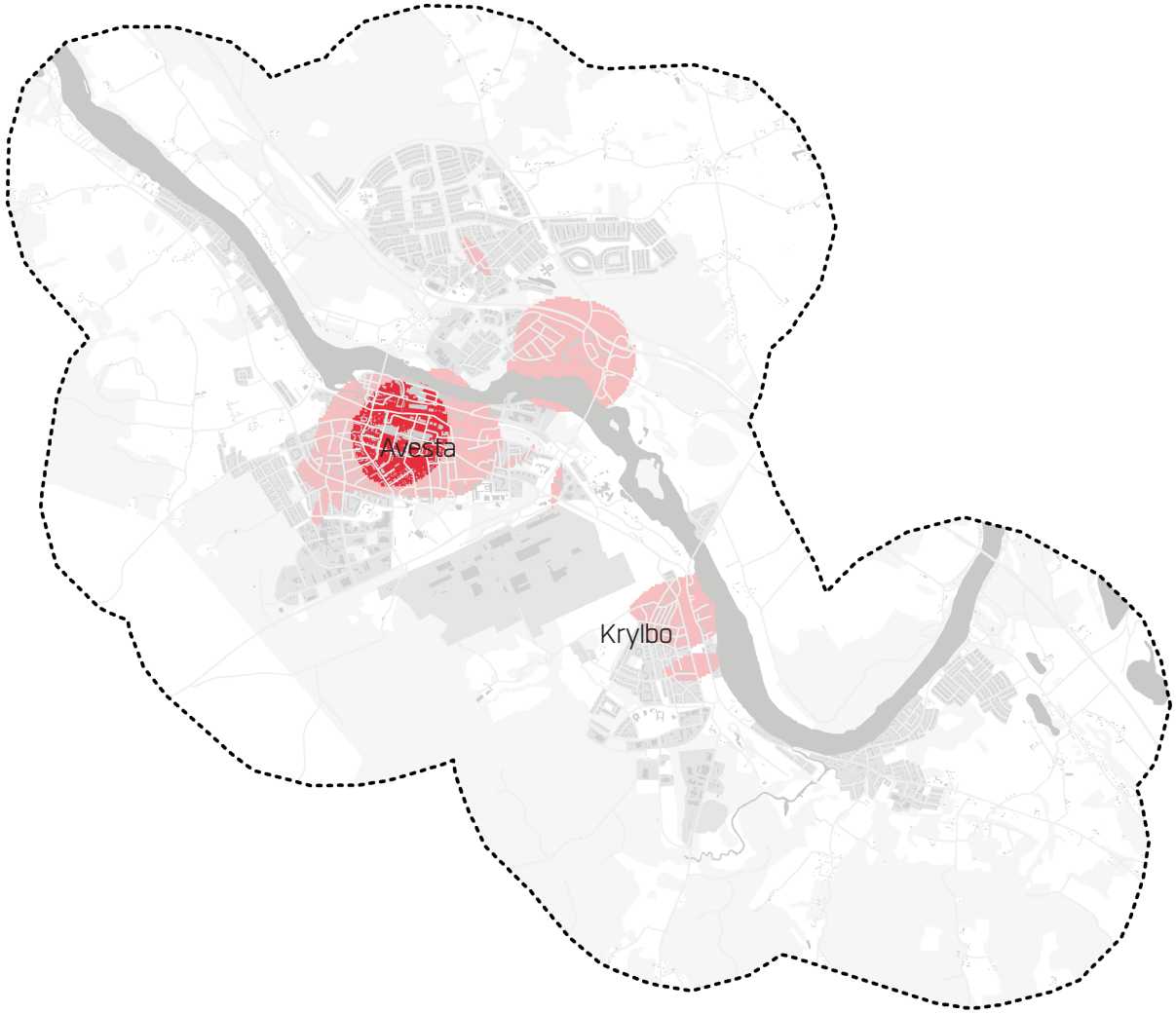


KARTA: TILLGÅNG TILL URBANA VERKSAMHETER

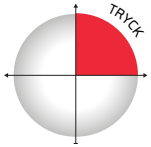
- > 30 urbana verksamheter inom 500 m
- 5–30 urbana verksamheter inom 500 m

TILLGÅNG TILL URBANA VERKSAMHETER ÄR EN EFTERFRÅGAD KVALITET

Studier av betalningsviljan för bostäder visar att tillgång och närhet till restauranger, kaféer och handel efterfrågas för både bostadsrätter och småhus. En förtätning i lägen med ett lokalt utbud av urbana verksamheter minskar även bilberoendet, behovet av transporter och ger goda möjligheter för gång och cykel.



NÄRHET TILL VATTEN

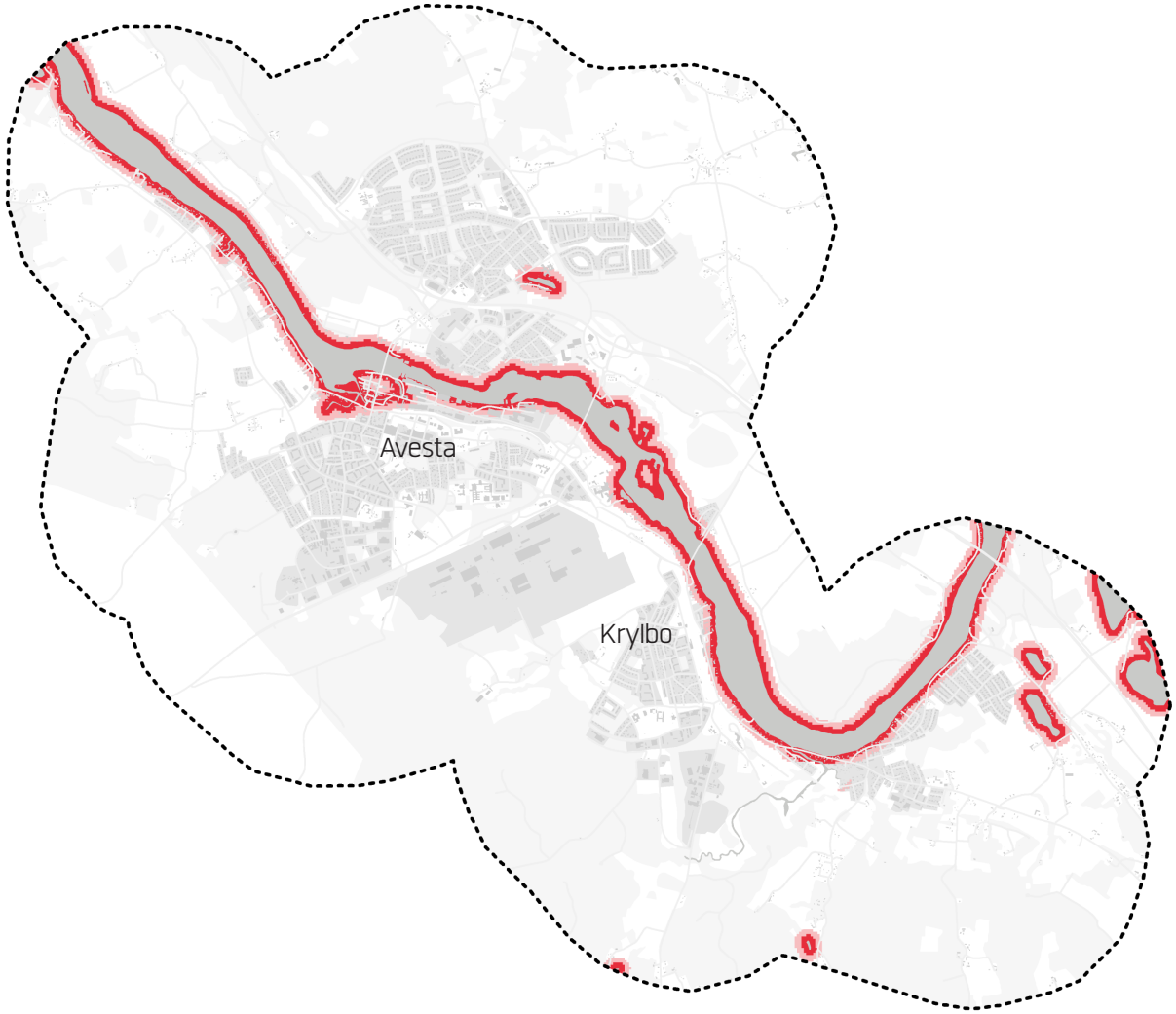


KARTA: NÄRHET TILL VATTEN

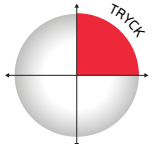
- < 50 m
- < 100 m

NÄRHET TILL DALÄLVEN ÄR EFTERTRAKTAT

Dalälven utgör en viktig kvalitet i Avesta och betydande för betalningsviljan för bostäder. Särskilt attraktivt att bo antas lägen med utsikt över vattnet. vara.



NÄRHET TILL PARK

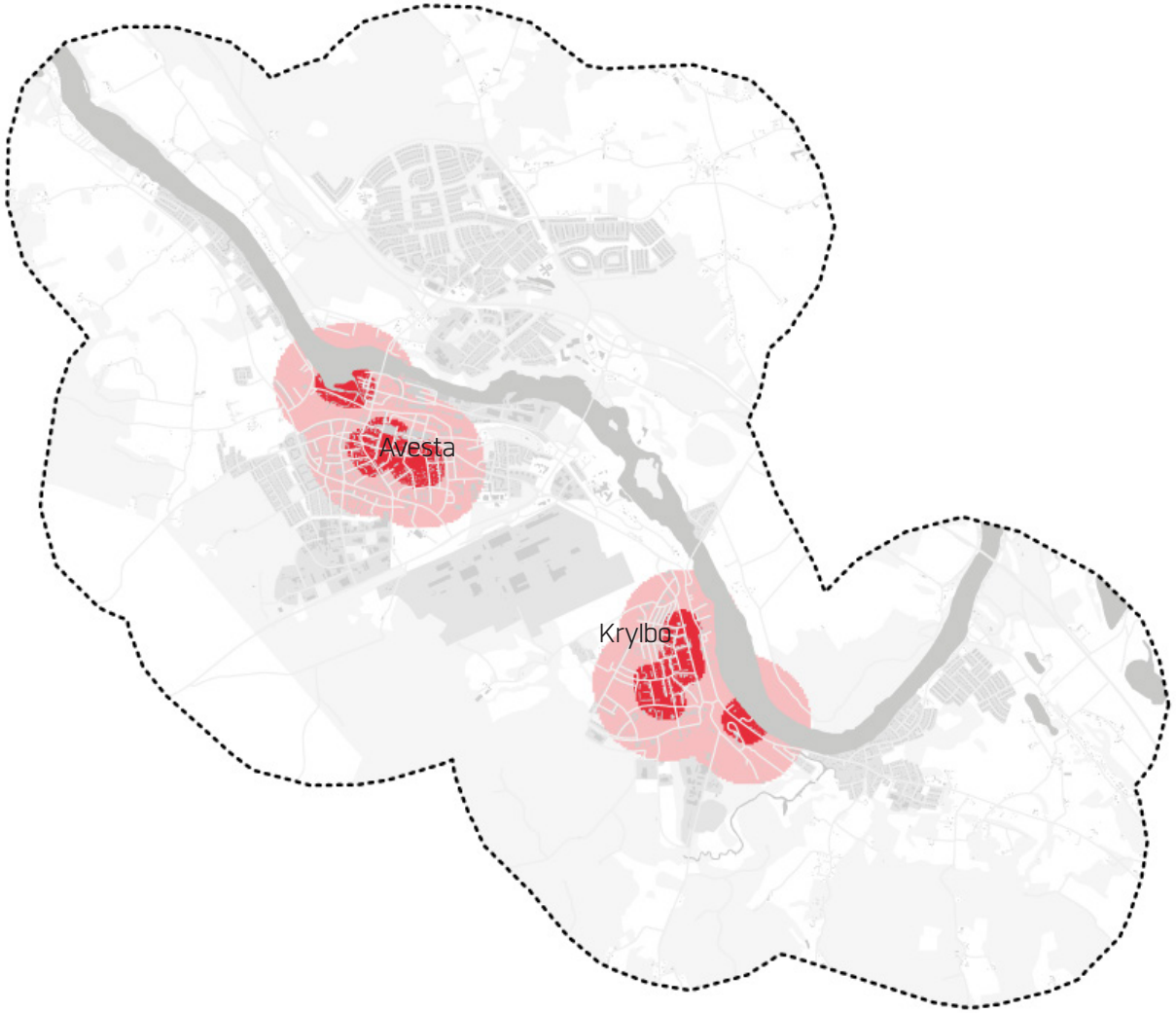


KARTA: NÄRHET TILL PARK

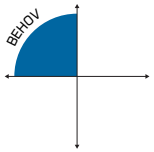
- < 150 m
- < 500 m

BOSTADSNÄRA PARKER ÄR EFTERFRÅGAT I AVESTA

Att bo nära parker efterfrågas på bostadsmarknaden och stora delar av Avesta och Krylbo når en park inom 500 meter. Enligt studier av stadskvaliteter genomförda av TRF tillsammans med Spacescape och Evidens (2013) har tillgången till grönområden inom 500 meter stor betydelse för bostadsrätter men även för småhus med egen trädgård.



NÄRHET TILL TÅGSTATION



KARTA: NÄRHET TILL TÅGSTATION

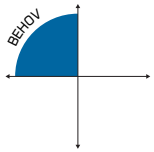
- 500 m
- 1 000 m
- 1 500 m

EXPLOATERING I LÄGEN NÄRA TÅGSTATIONEN SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ETT HÅLLBART RESANDE

I Avestas översiktsplan från 2007 beskrivs järnvägsstationen Avesta/Krylbo som *”en knutpunkt för järnvägstrafiken på järnvägslinjerna Mora-Falun-Borlänge-Stockholm samt Gävle-Bollnäs-Avesta/Krylbo-Hallsberg.”* En sammanhållen och tät bebyggelse nära tågstationen minskar bilberoendet och bidrar till attraktionskraft för arbetspendlare och minskade transportbehov.

I analysen ingår även stationen i Avesta för att fånga potentialen i centrala Avesta om trafikeringen till stationen ökar.

TILLGÅNG TILL OFFENTLIG SERVICE

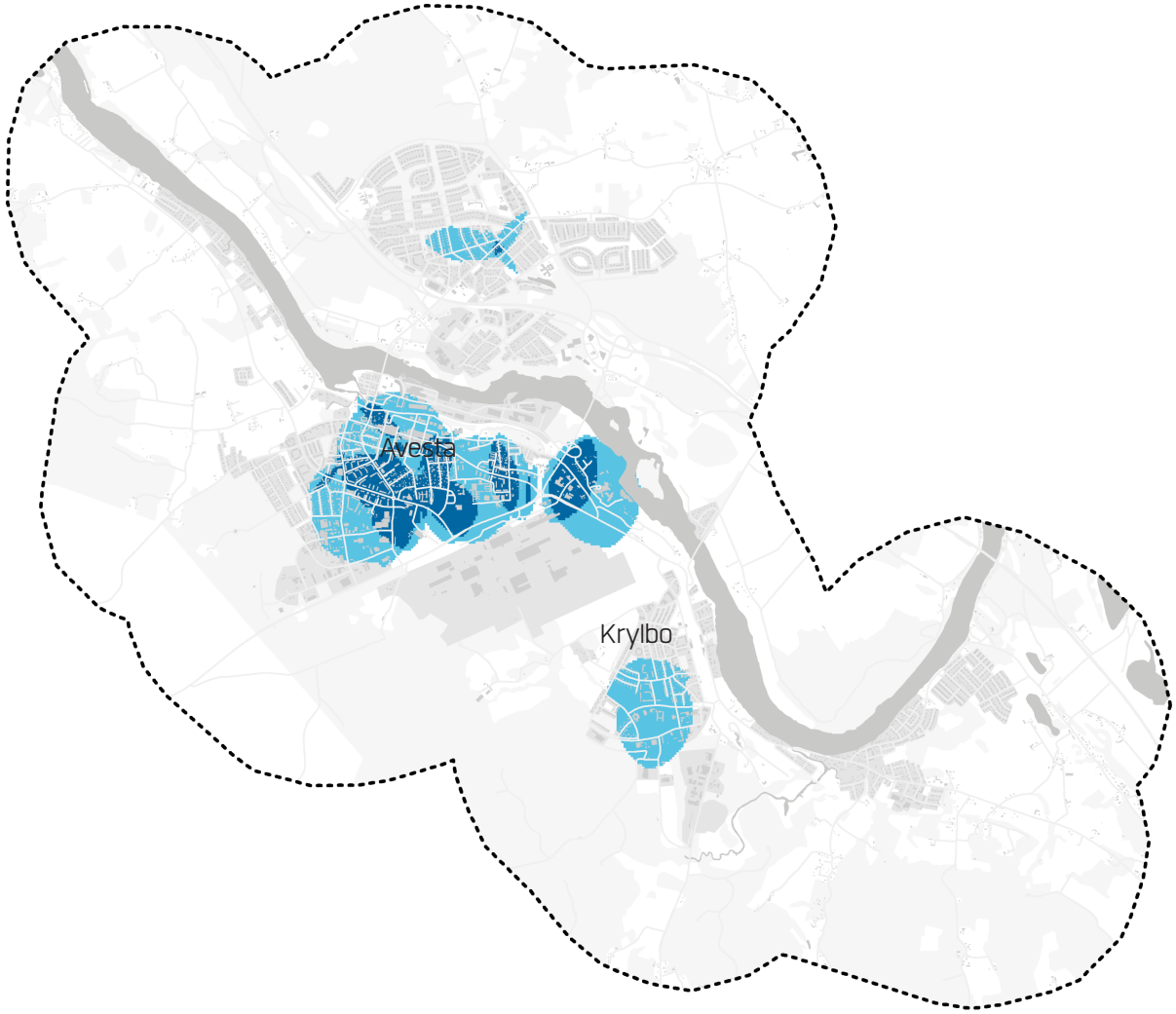


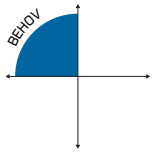
KARTA: TILLGÅNG TILL OFFENTLIG SERVICE

- 6–10 offentliga serviceverksamheter inom 500 m
- 4–5 offentliga serviceverksamheter inom 500 m

TILLGÅNG TILL OFFENTLIG SERVICE SKAPAR MER HÅLLBARA RESMÖNSTER

Tillgång till offentlig service är en avgörande faktor för att skapa hållbara resmönster. Avestas översiktsplan (2007) beskriver att *”Nya bostadshus ska lokaliseras så att de bidrar till att förstärka underlaget för befintlig kommersiell och social service...”* På detta sätt minskas behovet av transporter och resande.





KARTA: CENTRALA STRÅK

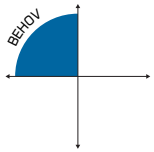
- 20 meter från vägkant längs centrala stråk

TÄTA CENTRALA STRÅK SKAPAR EN MÅNGFALD AV FUNKTIONER OCH MÖTEN

I *Program för stadsutveckling i Avesta Centrum (2010)* vill kommunen förstärka stadskaraktären genom att utveckla korsande stråk och integrera Koppardalen med Avestas nuvarande kommersiella centrum. *I Program för Krylbo (2015)* vill kommunen också öka stadsmässigheten genom att rama in vissa gator med bebyggelse.

En möjlighet är att skapa dessa miljöer längs identifierade centrala stråk som står högt i gatustrukturens hieraki. De centrala stråken kopplar samman flera delar av tätorten och en förtätning kan förtydliga funktionen de fyller.

INOM TÄTORT



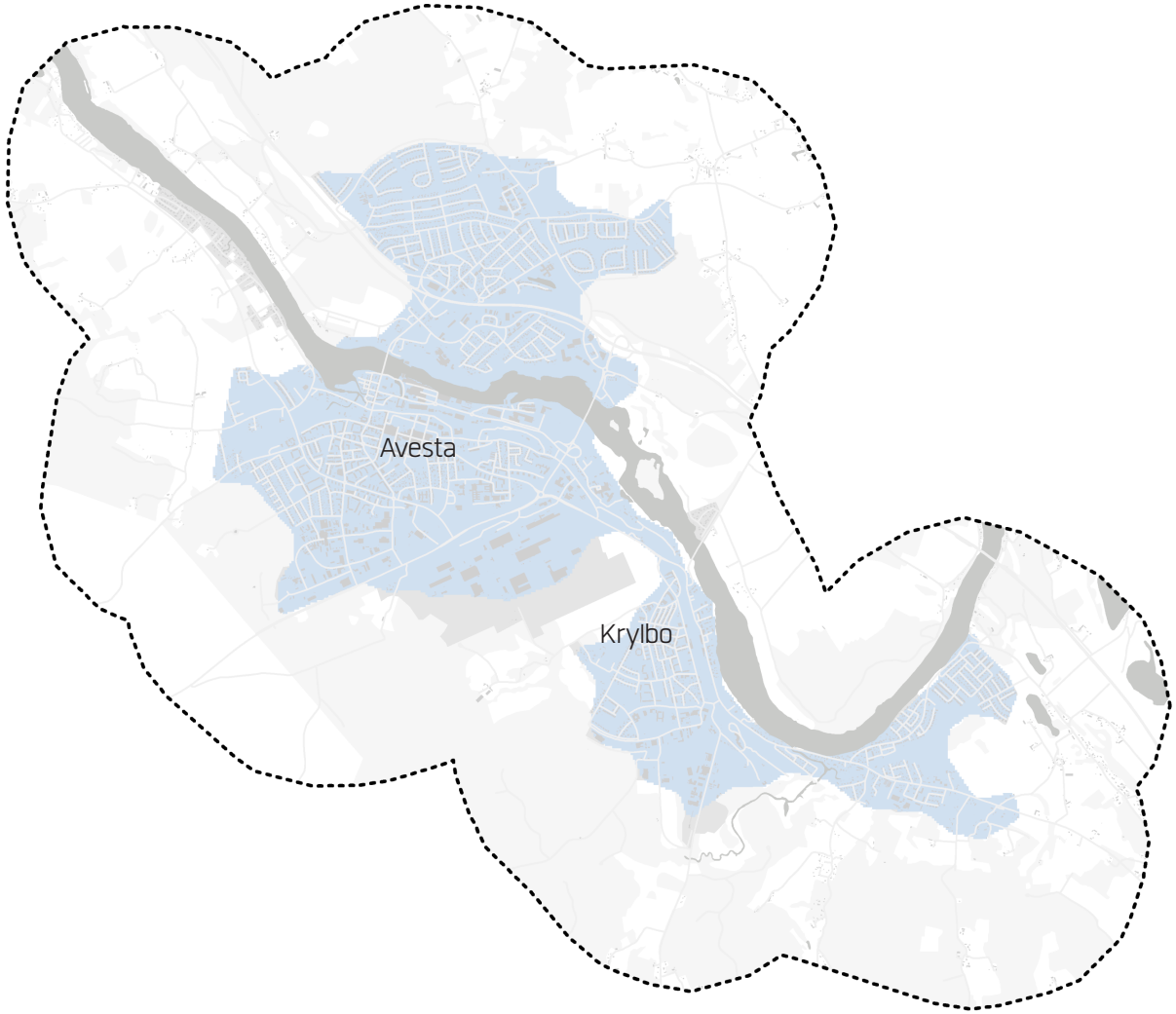
KARTA: INOM TÄTORT

Ytor inom tätortsavgränsningen

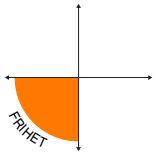
BEBYGGELSE INOM TÄTORTEN ÄR EN DRIVKRAFT

Ytor som befinner sig inom tätorten har givits en drivkraft i modellen. I översiktsplanen (2007) står bland annat att ny bostadsbebyggelse bör utnyttja befintlig infrastruktur vilket ger ett bättre resurs- och markutnyttjande.

Att sprida staden skapar också konflikter med jordbruksmark, rekreationsområden samt ger upphov till längre transporter.



NATURSKYDD

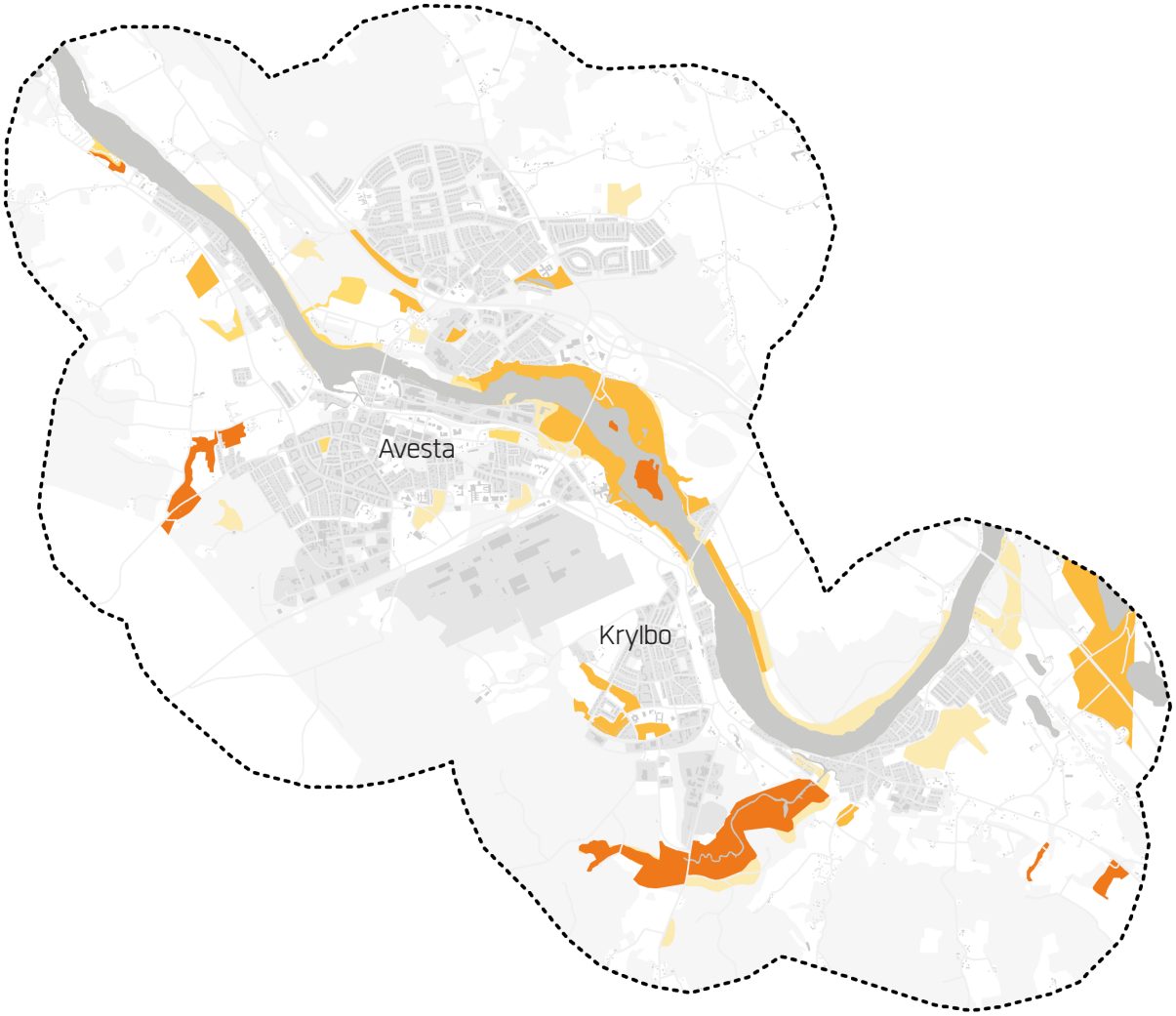


KARTA: NATURSKYDD

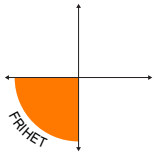
- Ej byggbart (Natura2000, naturreservat, pågående naturreservatsbildning, nyckelbiotoper från Skogsstyrelsen)
- Mycket stor begränsning (Naturvärdesbedömning från UDL 15–22 poäng, grönytor med naturvärden, riksintresse för Naturvård)
- Stor begränsning (Naturvärdesbedömning från UDL 10–15 poäng)
- Måttlig begränsning (Naturvärdesbedömning från UDL 5–10 poäng)

NATURVÄRDEN, RESERVAT OCH RIKSINTRESSEN SKYDDAS

Naturskyddet i Avesta utgörs av flera naturreservat och bedömningar av naturvärden sams riksintresse för naturvärde.



KULTURSKYDD

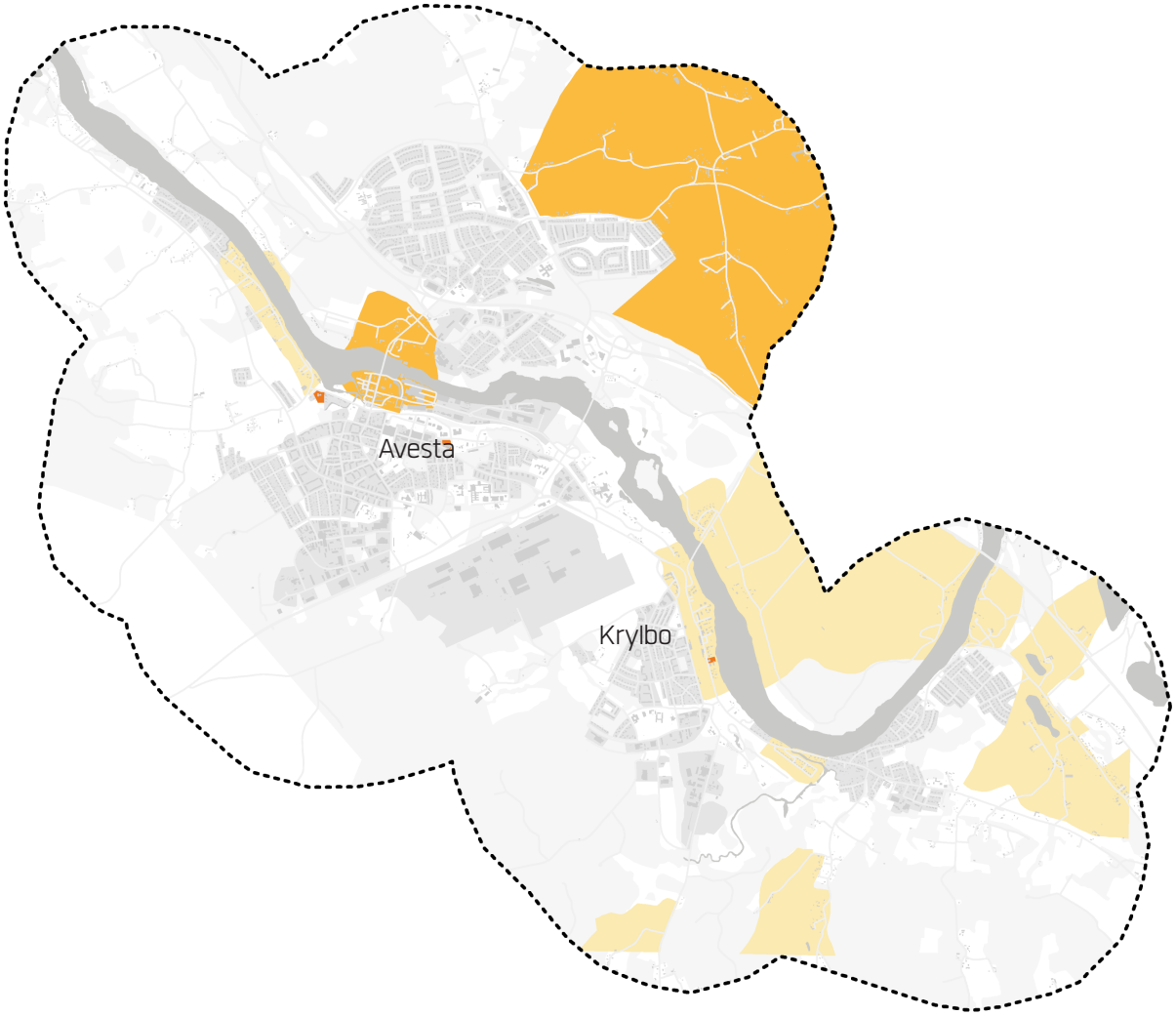


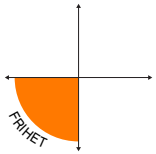
KARTA: KULTURSKYDD

- Ej byggbart (Byggnadsminne)
- Mycket stor begränsning (Riksintresse för kulturmiljövård)
- Måttlig begränsning (Övriga intressen kulturmiljö)

VÄRDEFULLA KULTURMILJÖER BEGÄNSAR UTBYGGNADSFRIHETEN I CENTRALA DELAR AV AVESTA TÄTORT

Inom områdesavgränsningen finns stora ytor som utgör övriga intressen för kulturmiljö. Centralt kring älven i Avesta förekommer riksintresse för kulturmiljövård som i modellen innebär en mycket stor begränsning samt byggnadsminnen som klassas som ej byggbara.





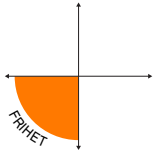
KARTA: SKYDDSZONER

- Ej byggbart (Farligt gods 30 m, kraftledningar 25 m, buffer uppställningsplats farligt gods)
- Mycket stor begränsning (Farligt gods 75 m)
- Måttlig begränsning (Vattenskyddsområde)

SKYDDSZONER KRING LEDER FÖR FARLIGT GODS OCH SKYDDSVÄRT VATTEN

Primära transportleder samt rekommenderad uppställningsplats för farligt gods medför skyddsavstånd och begränsningar för ny bebyggelse. I norra och södra Avesta finns två skyddsområden för vatten som i modellen medför måttliga begränsningar.

GRÖNOMRÅDEN FÖR REKREATION

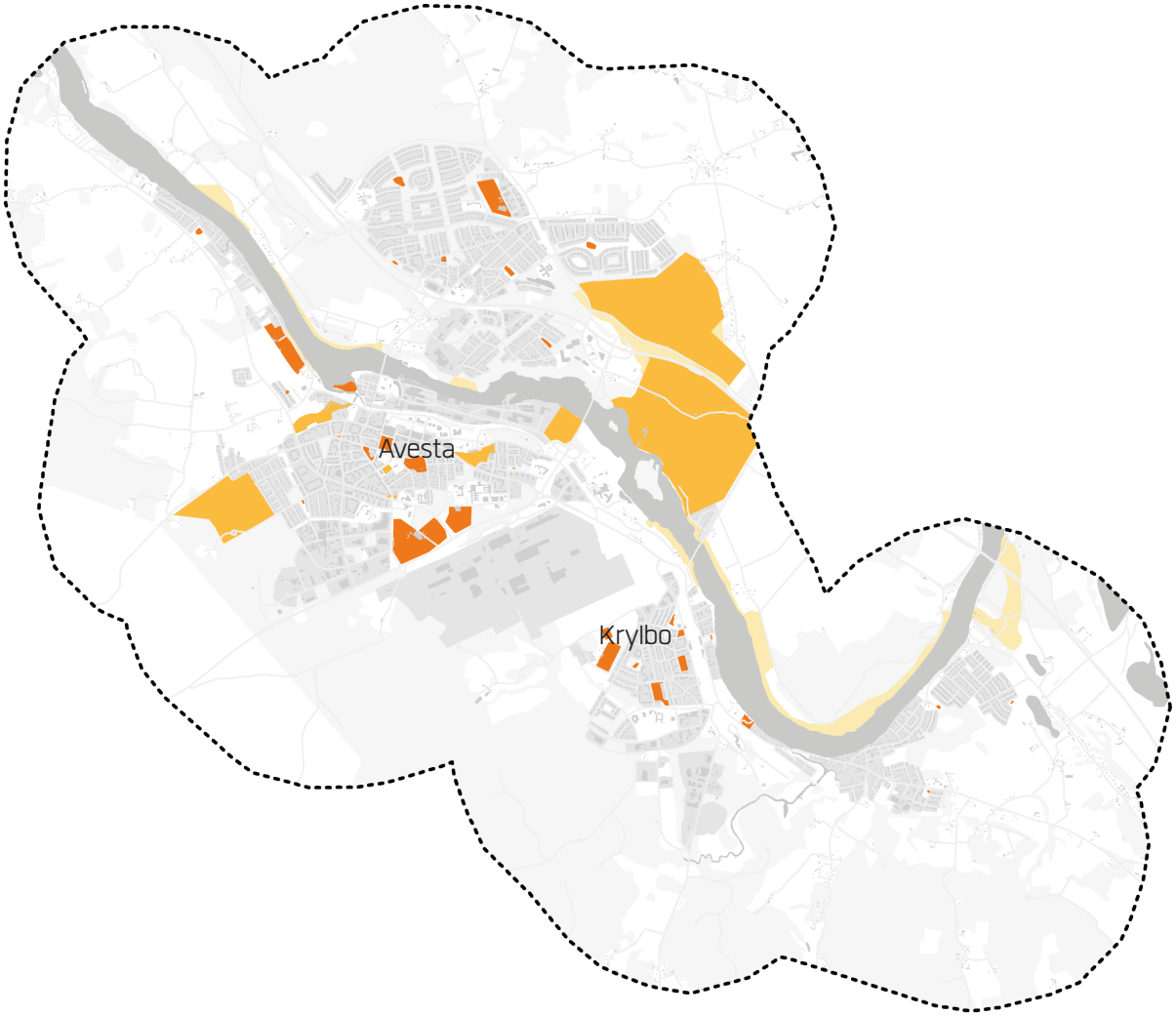


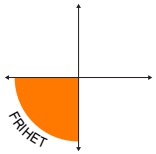
KARTA: REKREATIONSYTOR

- Ej byggbart (badplats, lekplats, idrottsanläggning, begravningsplats, anordnade parker)
- Mycket stor begränsning (Övriga parkytor, rekreationsområden)
- Måttlig begränsning (Friluftslivets övriga intressen)

REKREATIONSOMRÅDEN UTGÖR BEGRÄNSNINGAR BÅDE CENTRALT OCH PERIFERT

En inventering och värdering av Avestas rekreativa grönområden har gjorts, med hjälp av Avesta kommun. Även Länstyrelsens utpekade intressen för friluftslivet utgör en viss begränsnig.



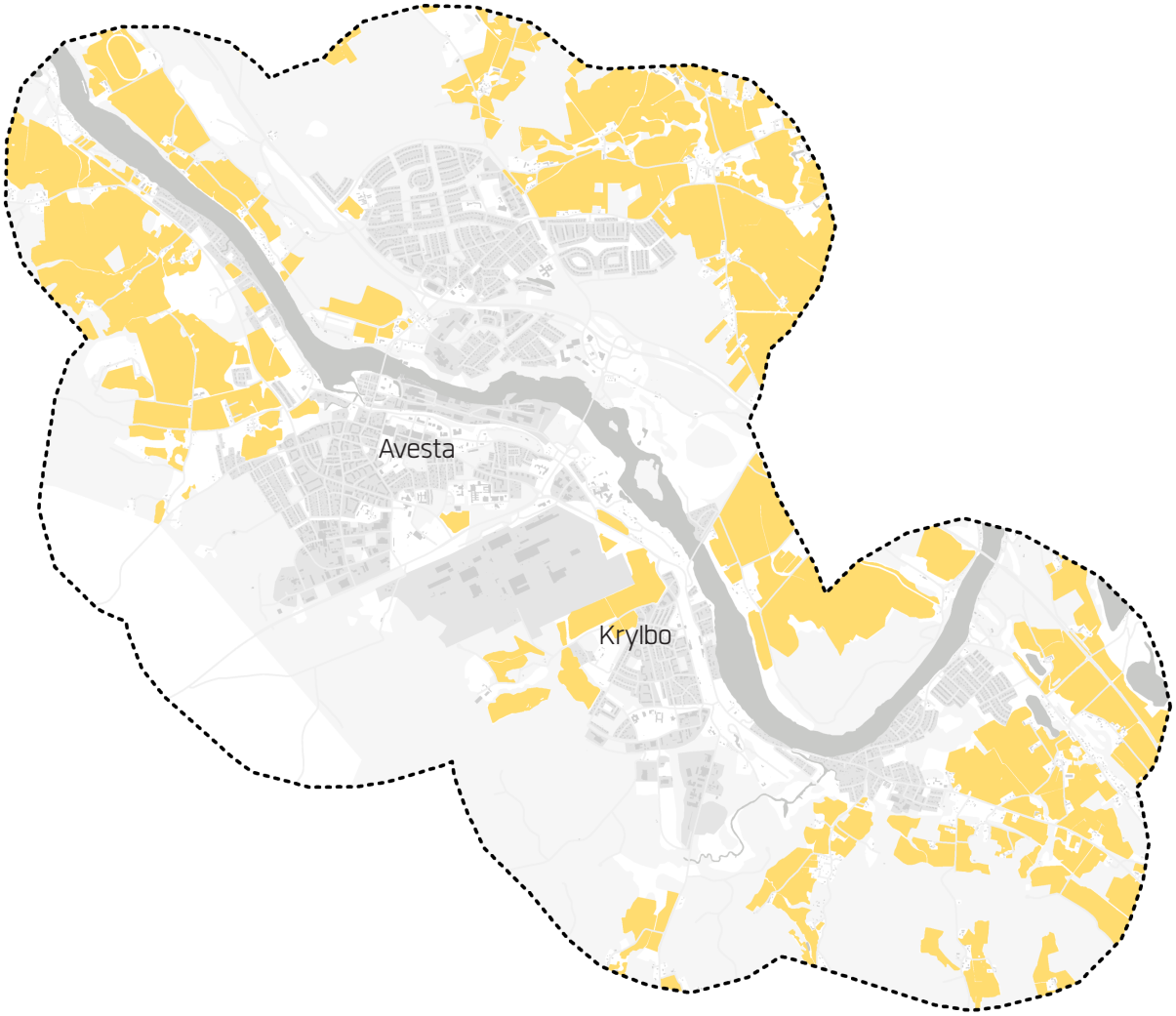


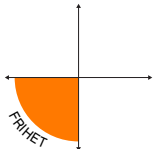
KARTA: JORDBRUKSMARK

Måttlig begränsning

JORDBRUKSMARK UTGÖR EN MÅTTLIG BEGRÄNSNING

Ny bebyggelse bör inte tillkomma i lägen där konflikt kan uppstå mellan boendet och jordbruket. Jordbruksmark utgör därför en måttlig begränsning i modellen.





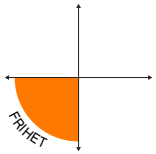
KARTA: INFRASTRUKTUR

- Ej byggbart (Riksintresse för befintlig järnväg 10 m, riksintresse för väg 8 m)
- Stor begränsning (riksintresse för framtida järnväg)

RIKSINTRESSE FÖR FRAMTIDA JÄRNVÄG BEDÖMS SOM STOR BEGRÄNSNING

De områden som av staten utpekas som område av riksintresse enligt 3 och 4 kap miljölken (MB) är betydelsefulla i ett nationellt perspektiv och bör i första hand ej bebyggas.

STRANDSKYDD



KARTA: STRANDSKYDD

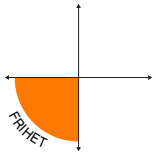
■ Ej byggbart (Strandskydd 100 m, 25 m)

STRANDSKYDD LÄNGS DALÄLVEN

Enligt Miljöbalken ska ett strandskydd om 100 meter upp på land och lika långt ut i vattnet följas i Sverige.

Kartan visar strandskydd 100 m kring alla vattendrag markerade med blått på den topografiska kartan och 25 m vid mindre vattendrag, enligt ett förslag i Översiktsplan för Avesta (2007).

RISKZONER



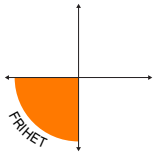
KARTA: RISKZONER

- Ej byggbart (Skredriskområden prio 1)
- Mycket stor begränsning (Skredriskområden prio 2, översvämningskänsliga områden)
- Stor begränsning (Skredriskområden prio 3)

RISKOMRÅDEN LÄNGS MED ÄLVEN

Kartan visar riskzoner som medför vissa extra kostnader vid stadsutveckling och som därför kan ses som en begränsning i utbyggnadsfrihet. Områdena finns främst längs med älvkanten och i sydöstra delen av tätorten.

VERKSAMHETSOMRÅDE

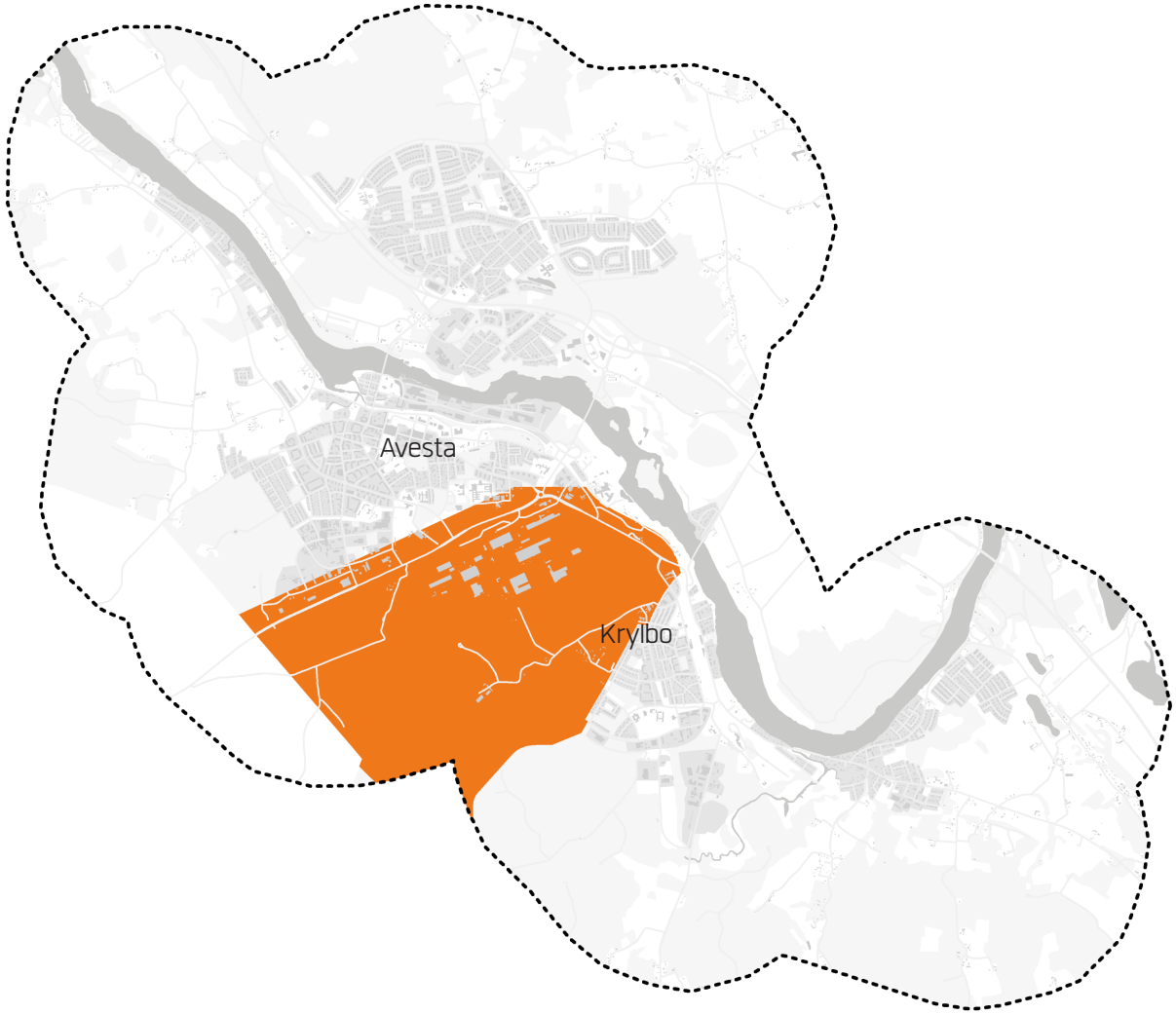


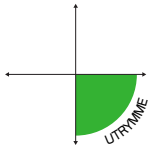
KARTA: INTRESSEOMRÅDE FÖR VERKSAMHET

■ Ej byggbart (Outokumpu intresseområde)

OUTOKUMPUS INTRESSEOMRÅDE BEDÖMS SOM EJ BYGGBART

Det område som är intresseområde för Outokumpus verksamhet bedöms som ej byggbart i modellen. Verksamhetsområden innebär ofta störande eller skrymmande verksamheter som inte är lämpligt att blanda med bostäder.



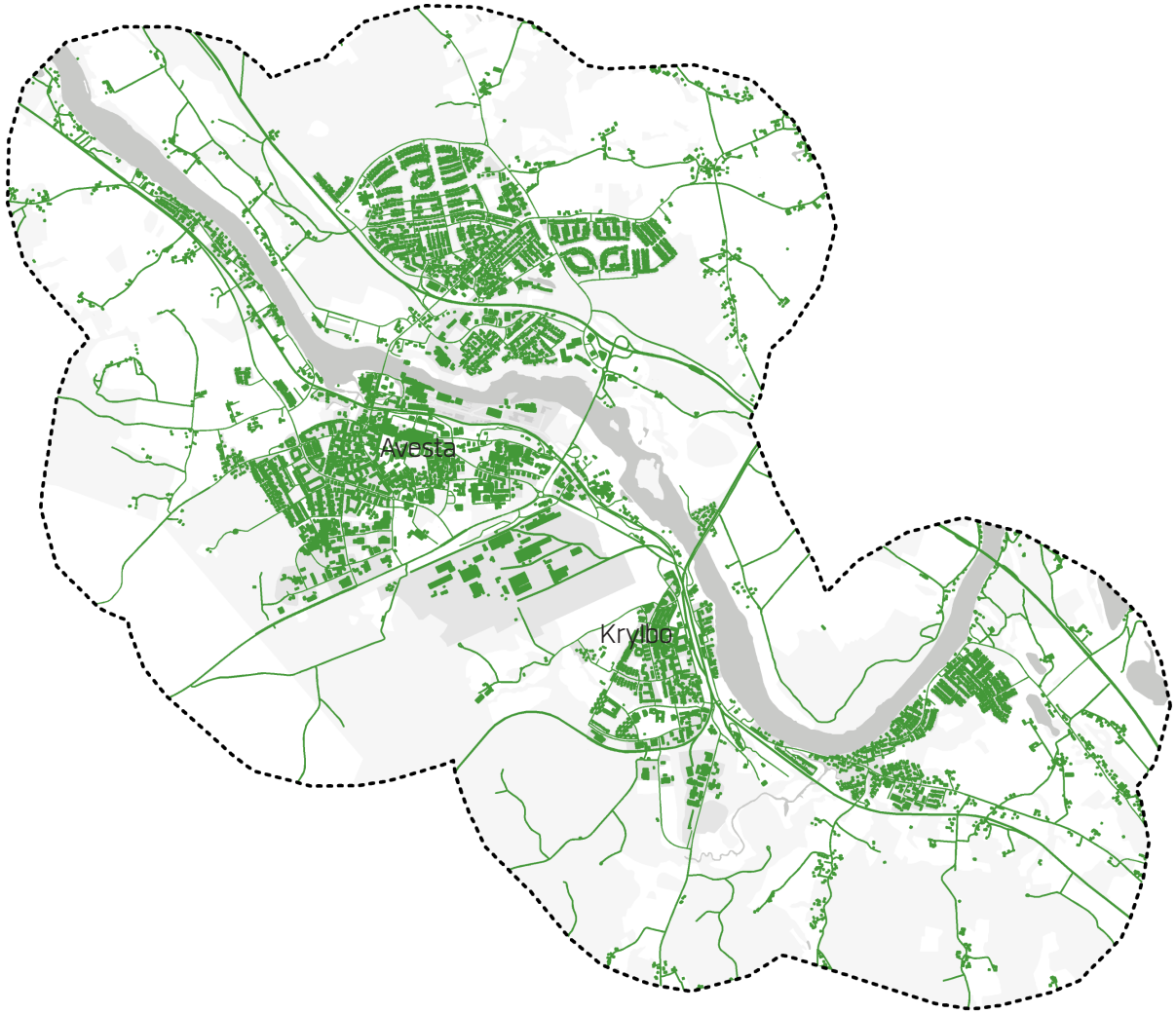


KARTA: BEBYGGD MARK

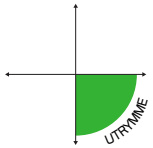
- Ej byggbart: (Byggnader + 9 m buffer, vägar, järnväg)

REDAN BEBYGGD MARK RIVS INTE I MODELLEN

Redan bebyggd mark inklusive vägyta och spårområde innebär en tydlig begränsning för ny bebyggelse då den redan är i anspråktagen och besitter ett högt ekonomiskt värde.



PLANERING PÅGÅR

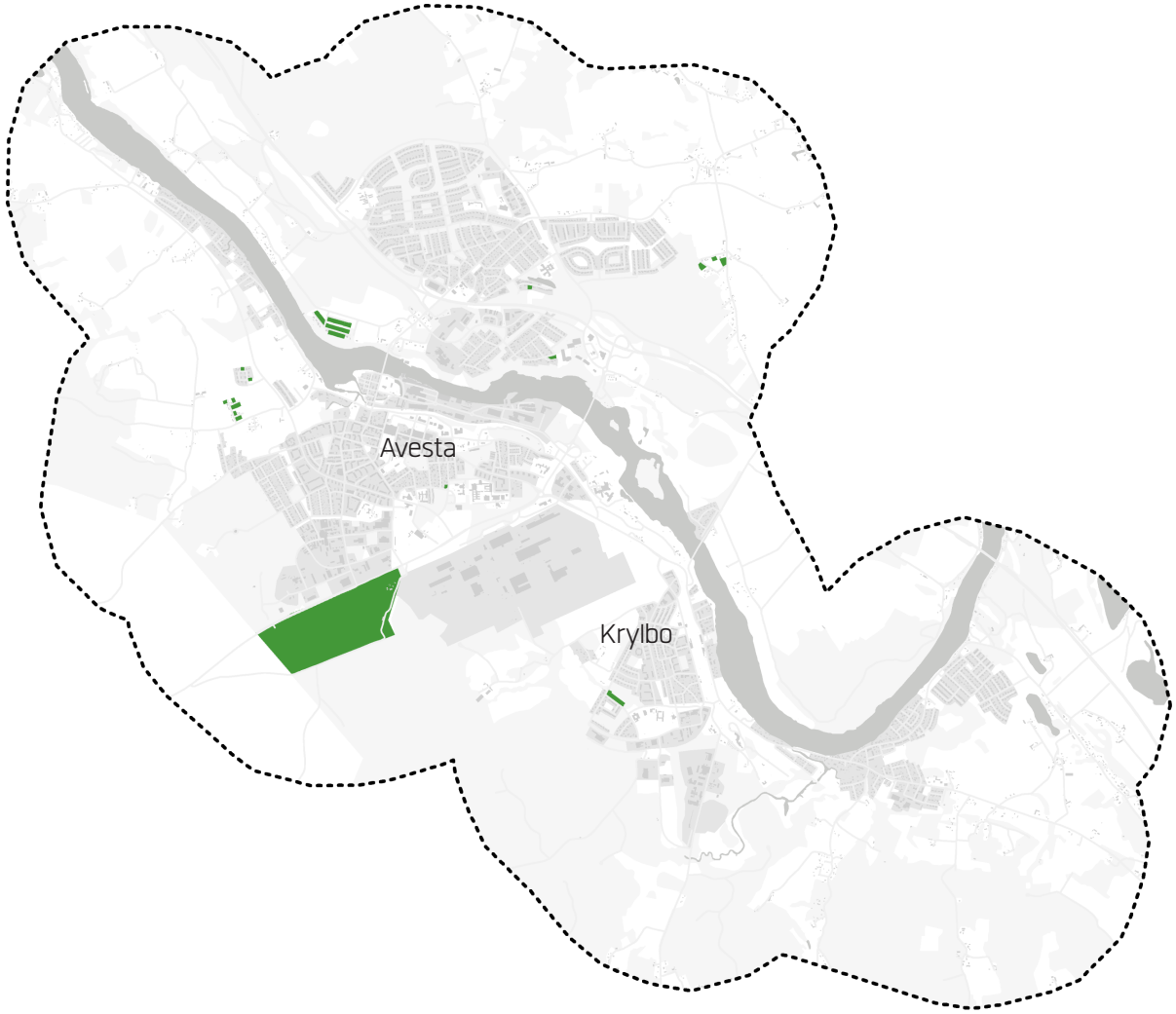


KARTA: PLANERING PÅGÅR

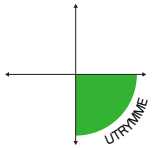
- Ej byggbart: (Mark med pågående detaljplaner)

OMRÅDEN UNDER PÅGÅENDE DETALJPLANERING BEDÖMS SOM EJ BYGGBARA

Detaljplaner som är under planering eller som nyligen har vunnit laga kraft ses som reseverad för bebyggelse och kan i modellen inte pekas ut som möjliga utbyggnadsytor.



AVSAKNAD AV INFRASTRUKTUR

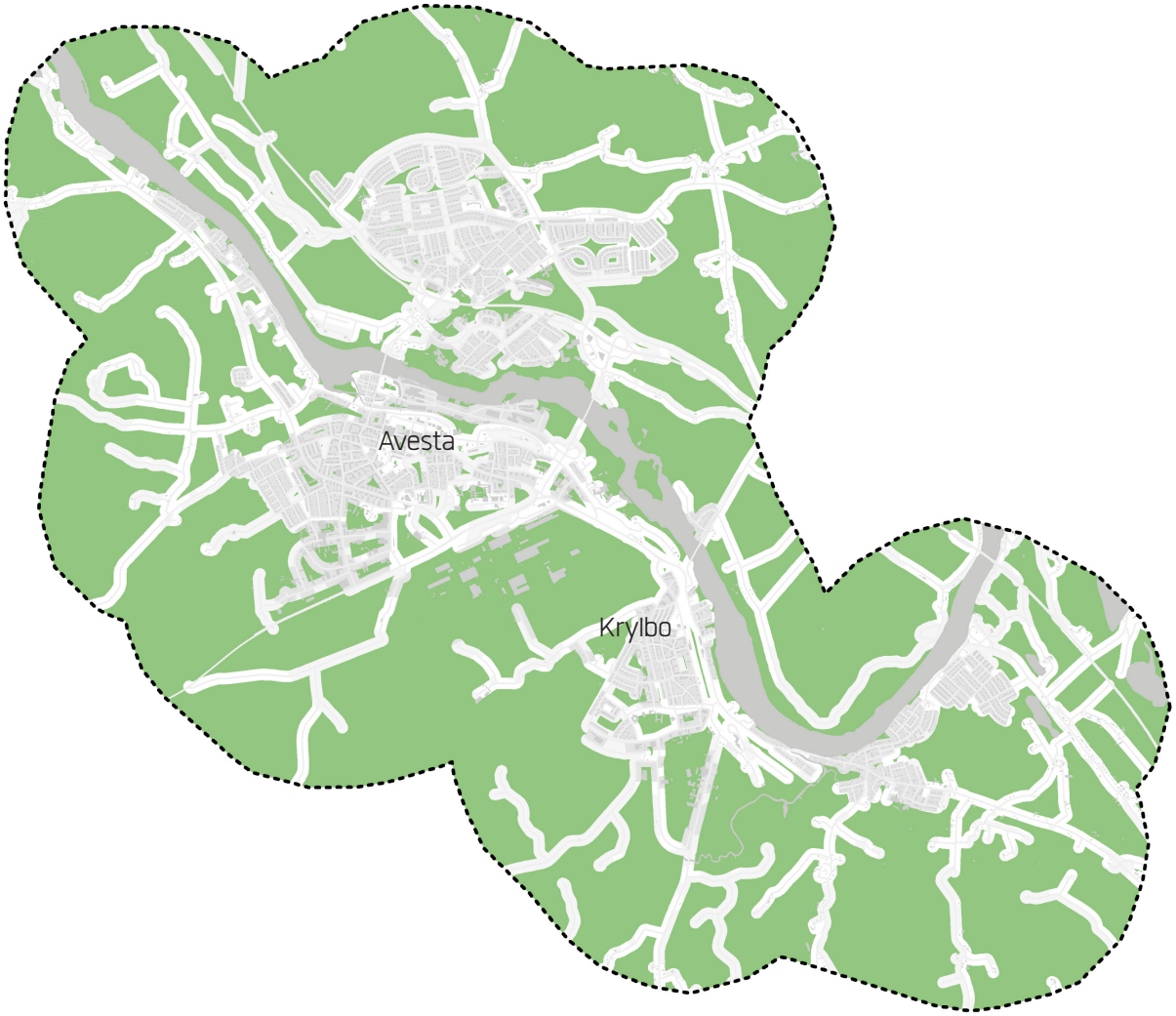


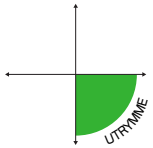
KARTA: AVSAKNAD AV INFRASTRUKTUR

- **Måttlig begränsning: (Avsaknaden av infrastruktur)**

ATT FÖRTÄTA NÄRA BEFINTLIGT INFRASTRUKTUR ÄR KOSTNADSEFFEKTIVT

Avsaknad av infrastruktur såsom gator innebär ökade kostnader och investeringar i samband med ny bebyggelse. Genom att bebygga ytor med god tillgång på infrastruktur uppnås effektivare resursutnyttjning samtidigt som kostnader hålls nere.





KARTA: KUPERAD MARK

Måttlig begränsning: (Mark som lutar mer än 20 %)

KUPERAD MARK MEDFÖR KOSTNADER SOM MINSKAR UTBYGGNADSUTRYMMET

Kuperad mark minskar utbyggnadsutrymmet på grund av att den är mer komplicerad och därmed dyrare att exploatera. Mer sammanhängade kuperade partier förekommer främst på älvens norra sida i centrala Avesta.

KÄLLOR

KARTUNDERLAG

Kartunderlag har levererats av Avesta kommun med undantag för axialkartan som är framställd av Spacescape AB.

LITTERATUR

Boverket (2012), *Vision för Sverige 2025*

Spacescape, Evidens (2014) *Bostadskvaliteter i Halmstad.*

TRF, Spacescape, Evidens (2013) *Stadskvalitet och stadsutveckling - Om hur stadens egenskaper värderas*

TRF, Spacescape, Evidens (2012) *Värdering av stadskvaliteter i Stockholmsregionen*

Avesta Kommun (2007) *Översiktsplan för Avesta kommun.*

Avesta Kommun (2010) *Program för stadsutveckling i Avesta Centrum*

Avesta kommun (2015) *Program för Krylbo - Utveckling mot en lockande, grön, miljövänlig ekostadsdel*

SPACESCAPE Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm / Sweden
Tel +46 8 452 97 67 / www.spacescape.se / info@spacescape.se