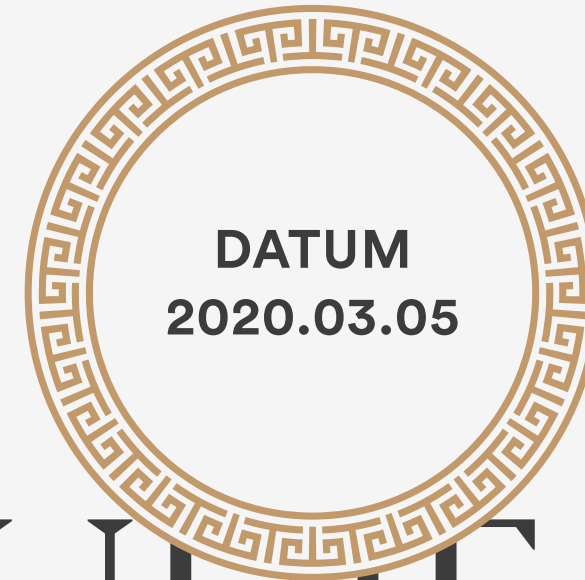




INSYNSSTUDIE

FÖR NY DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID
EKLANDAGATAN/BERGSPRÄNGAREGATAN

INSYN VID FÖRTÄTNING

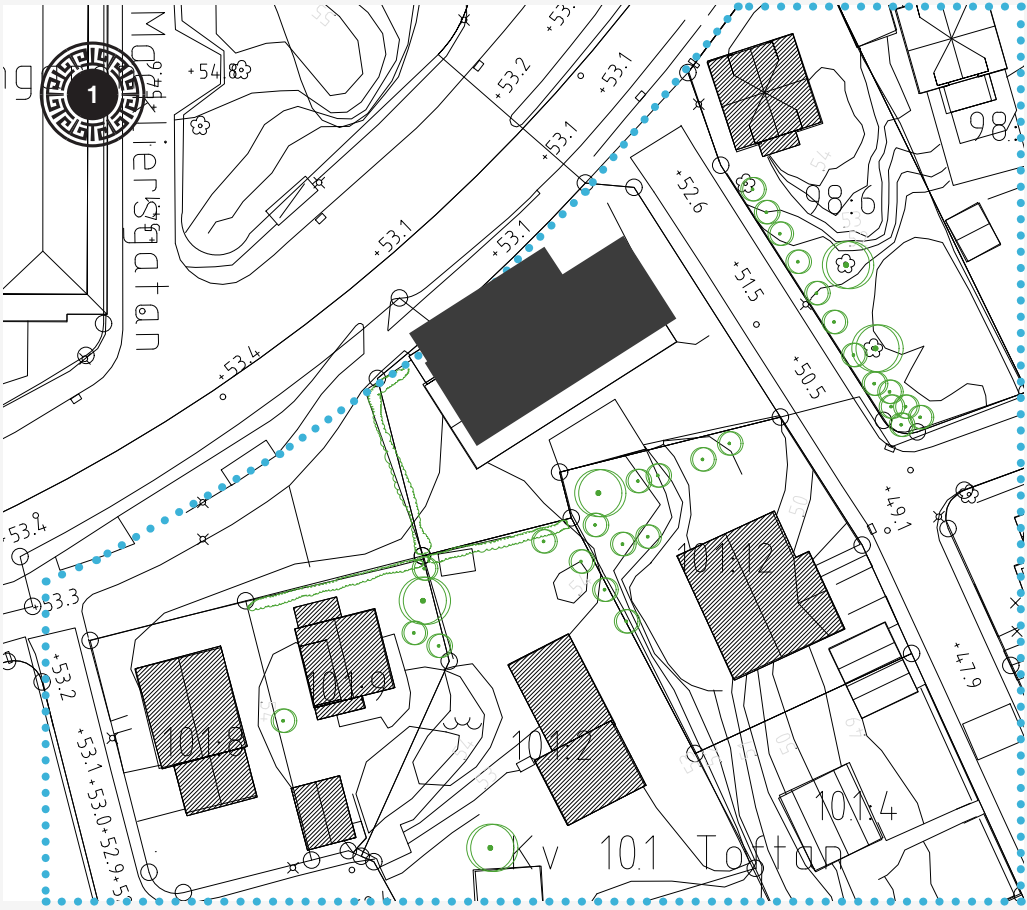
BAKGRUND
Under arbetet med detaljplanen för bostäder vid Ekländagatan och Bergsprängaregatan i Krokslätt (BN0604-12) har insynsfrågan för befintliga hus aktualiserats. Detaljplanen syftar till att förtäta med mer verksamhetsyta och fler bostäder. På fastigheten finns idag en byggnad med bostäder och verksamheter och den nya detaljplanen möjliggör för en större byggrätt med en högre hushöjd. Föreslagen byggnad har ett fotavtryck som är knappt dubbelt så stort som nuvarande byggnad och 2,5 våningar högre. Användningen med verksamheter och bostäder förblir oförändrad. Byggrätten ligger längs gatan i den norra delen av fastigheten.

Vid en förtätning ökar naturligt risken för ökad insyn i och med det minskade fysiska avståndet mellan byggnader och uteplatser. Den faktiska och den upplevda insynen påverkas dock även av andra faktorer så som synvinklar, typ av rum och användning av den aktuella platsen, plank, parkeringar och vegetation bland annat.

STUDIEOMRÅDE
I söder gränsar fastigheten till fyra tomter med enfamiljshus och på andra sidan Bergsprängaregatan i öster ligger likaså en fastighet med ett äldre enfamiljshus. Under detaljplanearbetes gång har frågan rörande insyn gentemot dessa fastigheter lyfts. Den här studien syftar till att klargöra vilka förhållanden som kommer att råda då föreslagen byggnad uppförts och till vilken grad som insynen kommer att öka.

- ① Grundkarta som visar befintlig byggnad
- ② Illustrationsbild av föreslagen byggnad
- ③ Föreslagen byggnad och detaljplan med plangräns och användningsgräns.

..... Studieområde



UTGÅNGS- PUNKTER

METOD

Studien redogör för de rumsliga geometriska förhållandena mellan byggnaderna och vilka förutsättningar de ger. Som utgångspunkt för valet av påverkade ytor och redovisade avstånd har bl.a. Jan Gehl's* tankar och studier kring vad man uppfattar och avläser på olika avstånd med avseende på mänskliga kontakter använts som referens. Bland annat resonerar han om att man endast på avstånd under ca 6-7m kan ha direkt kontakt mellan människor. På avstånd större än ca 13-14m minskar möjligheterna till kontakt och över 25m kan man endast skönja yviga rörelser och höra rop. För studien har vi valt att redovisa avstånden 7 respektive 14m för att täcka in ovan nämnda tröskelvärden med marginal.

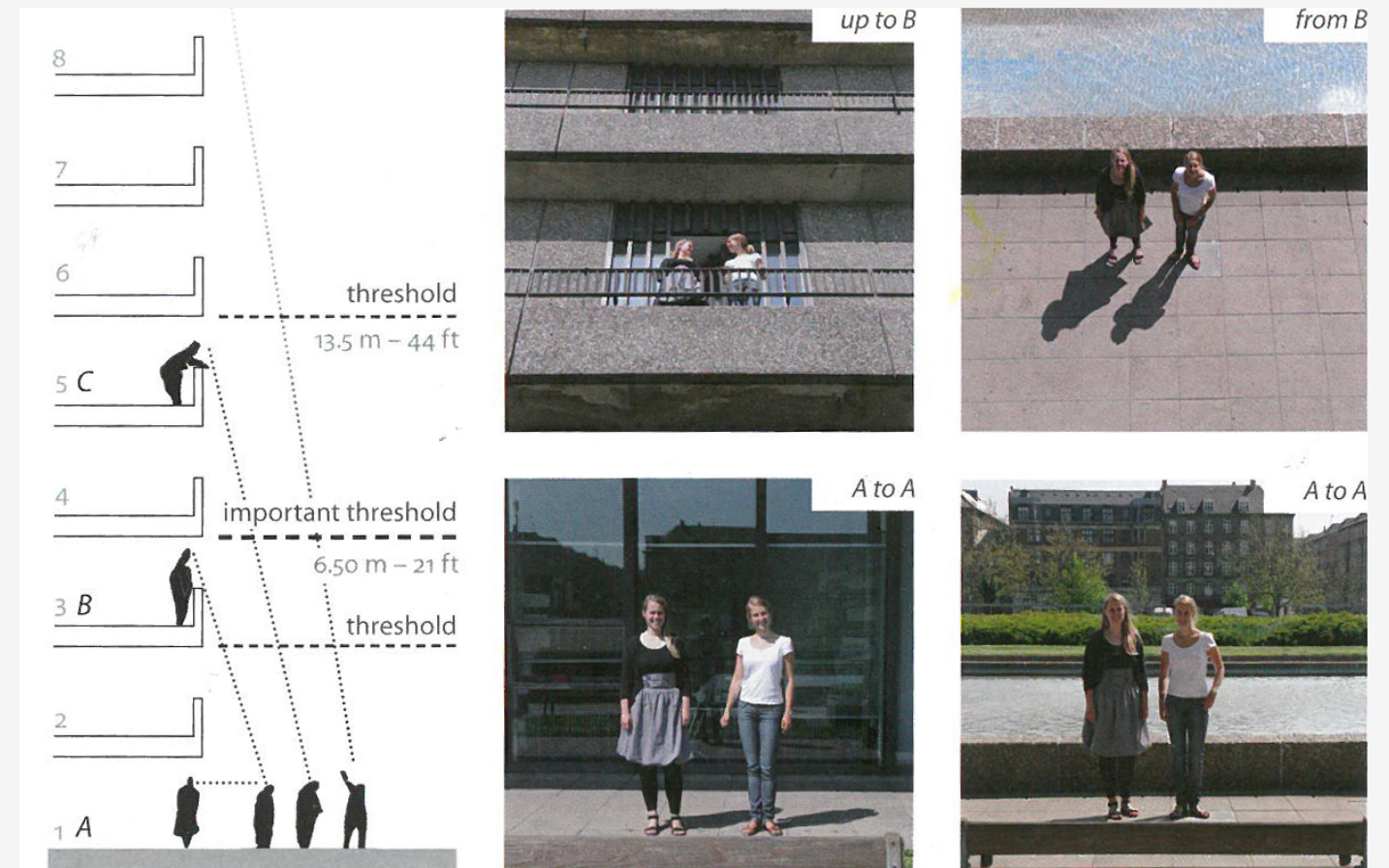
FÖRUTSÄTTNINGAR

Den nya byggnaden innehåller verksamheter till största delen i de två understa planen och bostäder på våning 3 till 5. För verksamheternas del är kraven på fönster och dagsljus lägre vilket förutsätter mindre fönsterytor på våning 1 och 2. För att säkerställa att studien tar generella hänsyn, har avstånden mätts från hela den fasadyta på vilken fönster kan komma att placeras och på alla våningar.

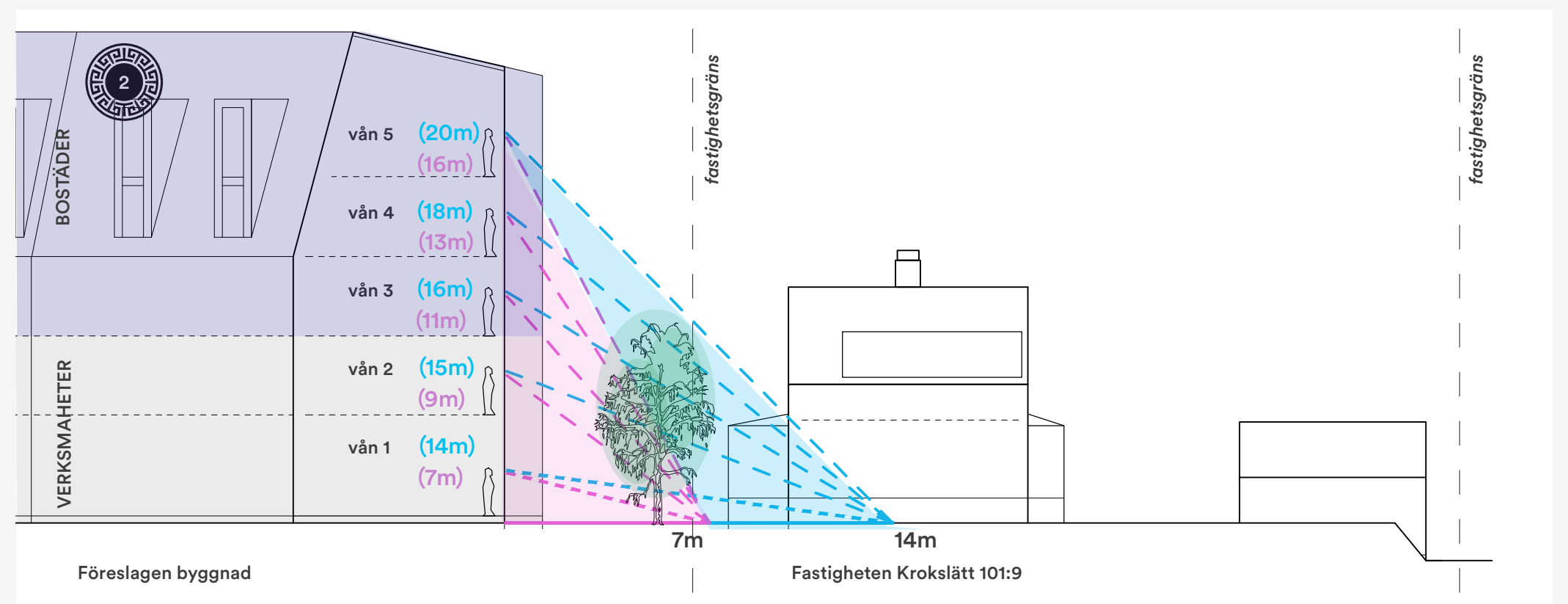
BERÄKNINGAR

Påverkade ytor har beräknats utifrån att avståndet mäts i plan. I och med att det faktiska avståndet till den påverkade ytan i markplan, respektive på fasader, blir längre när man tar hänsyn till bostädernas lägen i sektion innebär det att redovisningen ger en god marginal och redogör för ett teoretiskt sämsta scenario. Det redovisade 7m-avståndet representerar ett faktiskt avstånd på mellan 7 och 16m. Det redovisade 14m-avståndet redovisar ett faktiskt avstånd på 14 till 20m.

- ① Utdrag ur Jan Gehls *Cities for People*, Island Press 2010
- ② Sektion A-A (se markering i plan på föregående sida), princip för inmätta ytor.



* Jan Gehl är en dansk arkitekt och professor i stadsbyggnad och jobbar idag med stadsbyggnadsfrågor internationellt.



- 7 m avstånd från fasad horisontellt från våning 1
- 14 m avstånd från fasad horisontellt från våning 1
- Från våning 5 motsvara det ett avstånd på ca 16m
- Från våning 5 motsvara det ett avstånd på 20m

7M - INSYN

Enligt Jan Gehls studie kan man ha direkt kontakt mellan människor på avstånd under ca 6-7 m. Detta avstånd är endast applicerbart för 1a och 2a våning, från våning 3 och upp blir avståndet till marken automatiskt större och direktkontakt människor emellan därför inte möjlig.

Markerat område i plan motsvara ett avstånd på 7 m från våning ett och upp till 16m från våning fem. Vilket skulle motsvara direkt, horisontell insyn på våning ett, respektive våning två. De berörda grannfastigheterna är alla 1-2 våningar, vilket innebär att en direkt, horisontell insyn endast är aktuell för dessa våningsplan.

Studien visar att endast ytterst begränsade ytor av grannfastigheternas trädgårdar berörs och inga fasader berörs av direkt insyn från 7 m avstånd.

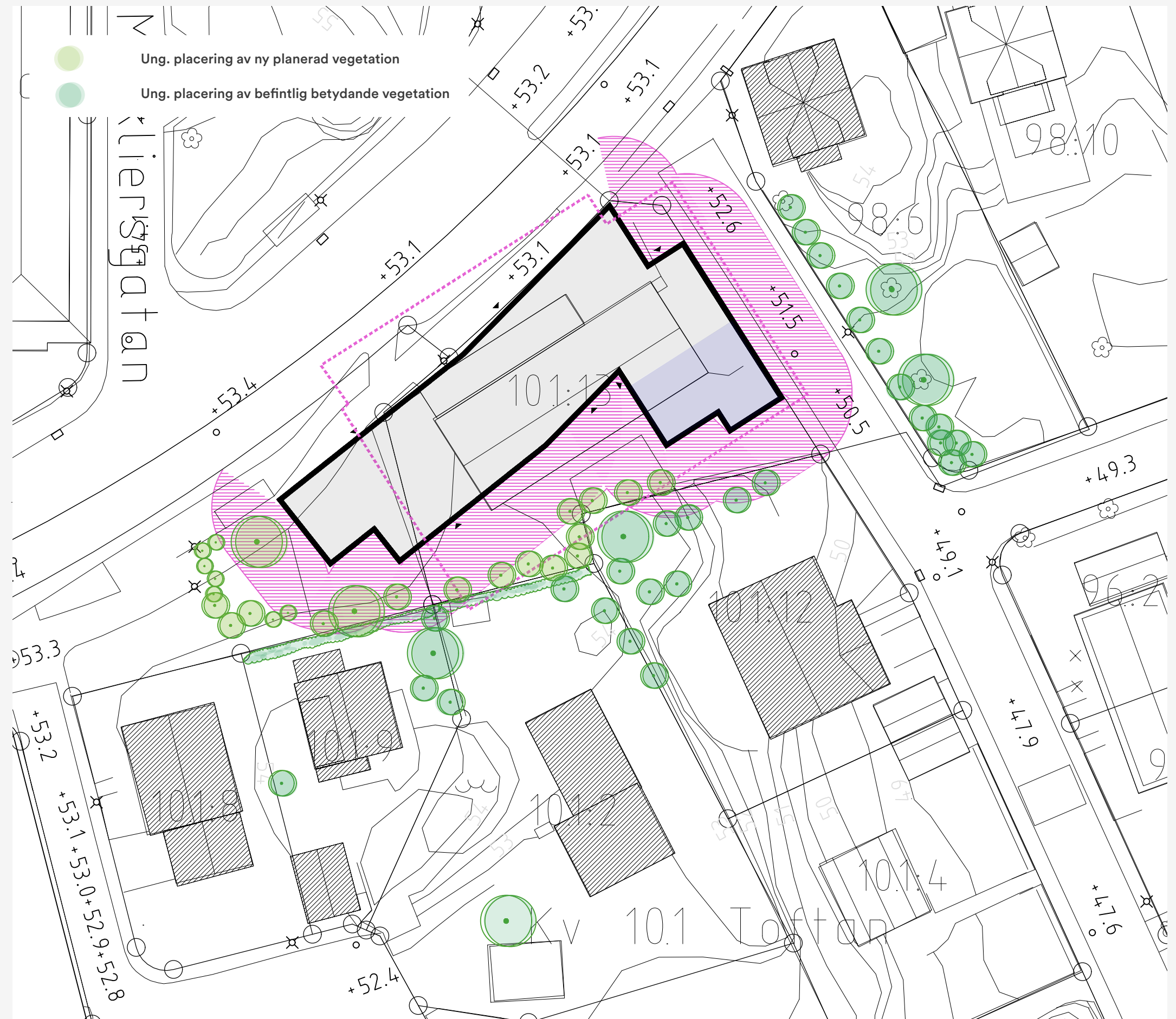
Våning ett och två inrymmer främst verksamheter, vilket innebär att behovet av fönster är mindre eftersom inte samma krav på dagsljus föreligger.

----- Insyn från 7m-avstånd från befintlig byggnad

----- Områden som berörs av insyn på 7 m avstånd från fönster i fasad från våning 1. Redan från våning 2 är det faktiska avståndet större än 7 m och till ytterlinje av markerat område är avståndet 16m från våning 5.

Verksamheter vån 1-2, bostäder vån 3-5

Bostäder vån 1-4



14M - INSYN

På avstånd större än ca 13-14 m minskar möjligheterna till kontakt och över 25m kan man endast skönja yviga rörelser och höra rop.

Den markerade ytan i plan illustrerar ett 14 m avstånd från fasad i horisontalplanet. Redan från våning två är det faktiska avståndet till markerat område mer och från våning 5 handlar det om dryga 20 m.

Resultatet visar att endast mindre ytor av grannfastigheternas trädgårdar berörs. Några av grannhusens fasader berörs av insyn från 14 m avstånd men då främst från våning 3-5, dvs. att man inte har någon direkt horisontal insyn från de våningarna.

--- Insyn från 14m-avstånd från befintlig byggnad

Områden som berörs av insyn på 14 m avstånd från fasad. Redan från våning 2 är det faktiska avståndet större än 14 m till ytterlinje av markerat område och till ytterlinje av markerat område är avståndet 20m från våning 5.

Områden som berörs av insyn på 7 m avstånd från fönster i fasad från våning 1. Redan från våning 2 är det faktiska avståndet större än 7 m och till ytterlinje av markerat område är avståndet 16m från våning 5.

Verksamheter vån 1-2, bostäder vån 3-5

Bostäder vån 1-4



ANALYS

Insynen från de redovisade avstånden påverkar de orangefärgade områdena av grannfastigheternas tomter enligt bilden.

① Krokslätt 101:8

Ingen insyn från 7m-avstånd berör byggnaden. Endast det nordöstra hörnet är påverkat av insyn från 14m-avstånd. Stora delar av trädgården berör inte av den redovisade insynen.

② Krokslätt 101:9

Ingen direkt och horisontal insyn från bostad berör byggnaden från våning 1-2 eftersom endast verksamheter är planerade i den här delen. Begränsade områden längs norra fastighetsgränsen berörs av insyn från 7m-avstånd mätt från fasad. I övrigt berörs delar av den norra delen av tomten och delar av de nordöstra fasaderna av insyn från minst 14m-avstånd från fasad. Stora delar av trädgården berör inte av den redovisade insynen.

③ Krokslätt 101:2

Ingen insyn från 7 resp. 14m-avstånd från ny bebyggelse berör byggnaden. Endast den norra delen av tomten berörs av insyn från 14m-avstånd, samt till en begränsad del, av insyn från 7m-avstånd. Stora delar av trädgården berör inte av den redovisade insynen.

④ Krokslätt 101:12

Ingen direkt och horisontal insyn berör byggnaden från 7m-avstånd på våning 1-2. Den norra delen av tomten berörs till viss del av insyn från 7m resp. 14m. Stora delar av trädgården berör inte av den redovisade insynen.

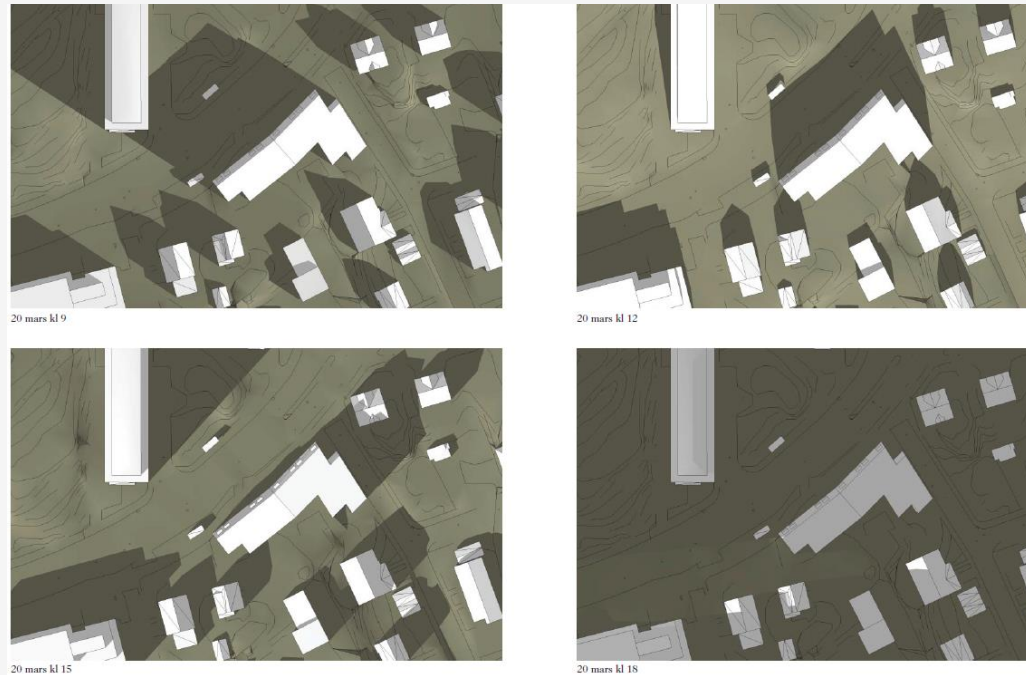
⑤ Krokslätt 98:6

Ingen direkt och horisontal insyn berör byggnaden från 7m-avstånd på våning 1-2. Byggnadens sydvästra hörn berörs delvis av insyn från 14m-avstånd från fasad. Tomtens västra del berörs av insyn från 14m avstånd från fasad. Stora delar av trädgården berör inte av den redovisade insynen.

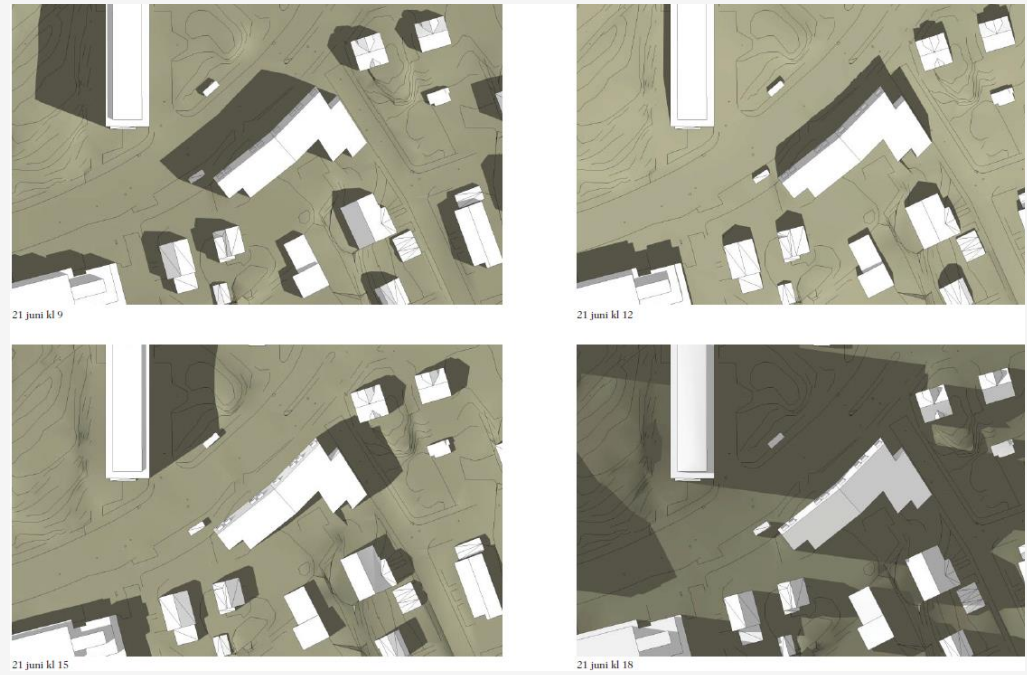


FLER ASPEKTER PÅ FÖRTÄTNING

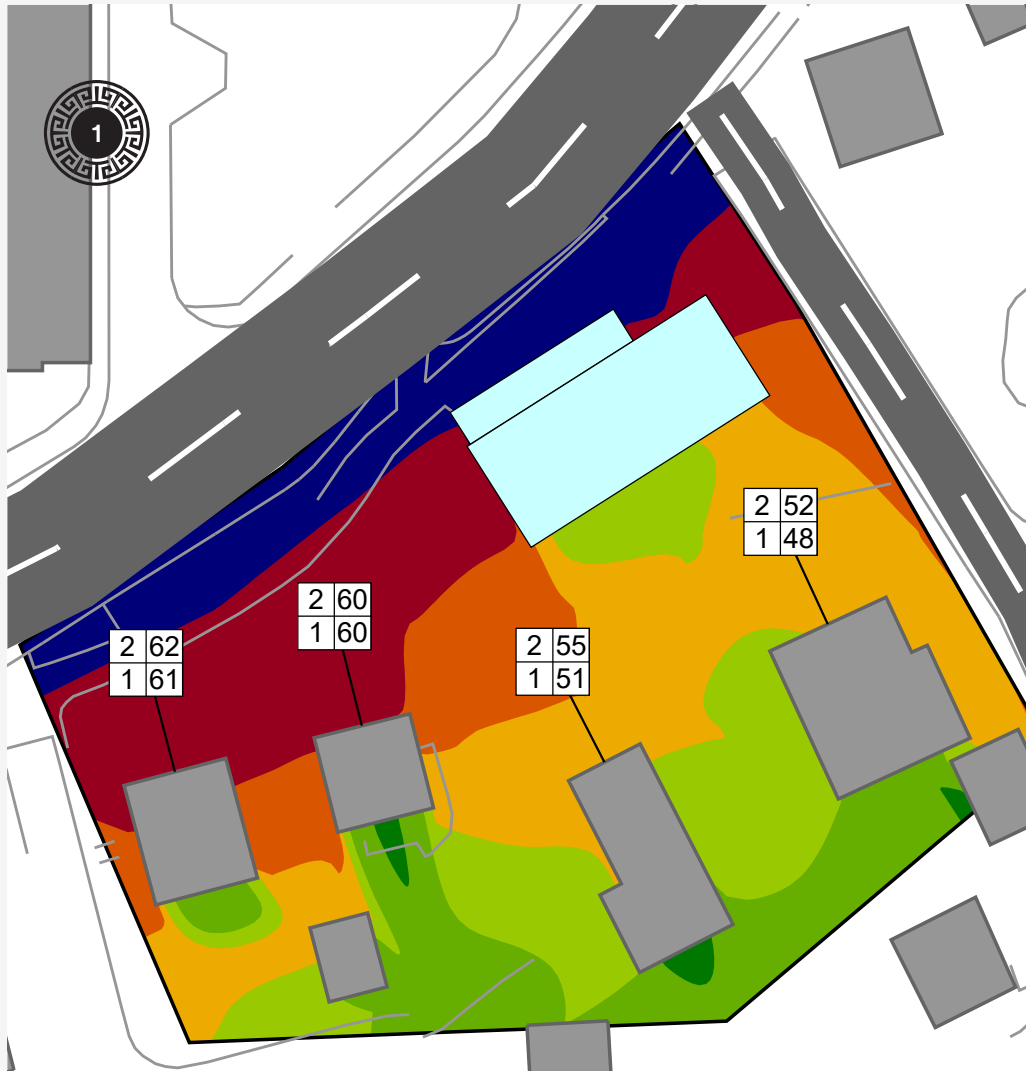
Till helhetsbilden hör att väga in andra faktorer som påverkar den fysiska och upplevda miljön för befintliga fastigheter och boende. I och med att den nya byggnadsvolymen ligger i norr påverkas inte berörda grannfastigheter negativt av skuggning. Tvärtom bidrar den nya volymen till positiva effekter då den förbättrar bullersituationen. Den bullerstudie som tagits fram för planen visar att bullerförhållandena blir betydligt bättre för tre av fem fastigheter. Detta gäller främst 101:9, 101:2 samt 101:12 som får lägre bullervärden både vid fasad och trädgårdarna. Då buller kan utgöra en påvisad hälsofara är detta positivt för de boende och innebär en förbättring av boendekvaliteten för de berörda fastigheterna.



Solförhållanden 21 mars (vår/höst) klockan 9, 12, 15 och 18.



Solförhållanden 21 juni (sommar) klockan 9, 12, 15 och 18.



Utdrag: Trafikbullerutredning, 2016-07-01, Norconsult
① Ekvivalent ljudnivå för vägbuller, 2016
② Ekvivalent ljudnivå för vägbuller, prognos 2035

SLUTSATS

Den sammantagna bedömningen är att den faktiska insynen ökar något på delar av fastigheterna och att den sammantagna upplevda insynen kan komma att öka marginellt som följd därav. Ökningarna berör de nordligaste delarna och bedöms som små och acceptabla.

Flera faktorer påverkar den faktiska och den upplevda insynen. Bland annat så är berörda byggnaders fasader vinklade i förhållande till varandra vilket ökar blänk och speglingar i glasytor och minskar därför den faktiska insynen. Även förskjutningar i höjddled mellan byggnadernas våningsplan och det faktum att man tittar ner på, respektive upp påverkar hur mycket man faktiskt ser. På tomten för flerfamiljshuset kommer gårdsytan att förses med buskar och träd för att säkerställa en trevlig boendemiljö och, liksom befintliga träd och buskage på grannfastigheterna, bidra till minskad faktisk och upplevd insyn. Planförslaget ger ingen insyn på de södra delarna av grannfastigheterna och eftersom uteplatser i allmänhet till största delen brukar ligga åt söder för att få de bästa ljusförhållanden, innebär det att den upplevda insynen i trädgårdarna inte behöver påverkas nämnvärt.

Av de fastigheter som berörs är det endast begränsade delar av tomterna som kan få delvis ökad insyn. De områden som påverkas ligger på fastigheternas norra delar och är idag till stor del planterade med träd och buskar. För fastigheten Krokslätt 101:9 berör detta den norra fasaden och delar av tomten. I söder och sydost har fastigheten större och bättre lämpade platser för utomhusvistelse. För fastigheten Krokslätt 101:2 är det likaså den nordligaste delen av tomten som berörs, men större delen av tomten påverkas ej och byggnaden har inga fönster i den norra fasaden. Liknande förutsättningar gäller för Krokslätt 101:12. Byggnadens norra fasad har dock fönster men byggnaden ligger bakom en mindre, trädbevuxen kulle vilket bidrar till att den upplevda insynen inte behöver öka mycket. Längsmed Bergsprängaregatan berörs delar av Krokslätt 98:6 i en zon som är planterad med flertalet träd och som även är utsatt för buller. Byggnaden har begränsat med fönster på berörd fasad och andra utomhusytor för vistelse.

