

SAMRÅDSHANDLING



Komplettering till Planbeskrivning Ändring av "Förslag till stadsplan för Rynninge (1880K-A267)"

Samråd tid: 27 november 2023 – 26 januari 2024

Utökat förfarande

Isak Wirling
isak.wirling@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
HANDLINGAR	4
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
LÄGE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Natura 2000	6
Naturreservat	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	8
Kommunala beslut i övrigt	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Markägoförhållanden	10
Bebyggelse & Kulturmiljö	10
Natur	12
Vatten	13
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING	15
Bebyggelse & Kulturmiljö	15
Tomtindelningar	29
Natur	29
Vatten	32
GENOMFÖRANDE	33
Organisatoriska frågor	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	37
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	37
KONSEKVENSER	37
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	38

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av byggnadsnämnden. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer i stort samma process som vid framtagandet av en ny plan men är av enklare karaktär eftersom markens lämplighet redan är prövad i gällande plan. En planändring ska vara förenlig med den gällande detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra, korrigera eller ta bort någon planbestämmelse.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Komplettering till Planbeskrivning Ändring av ”Förslag till stadsplan för Rynninge (1880K-A267)”

Denna planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för ”Förslag till stadsplan för Rynninge (1880K-A267)” och dessa handlingar ska därför läsas tillsammans.

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse, kan komma att medföra miljöpåverkan eller strider mot den kommunala översiktsplanen.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- planbeskrivning för 1880K-A267
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- bilagor
 - bilaga 1 – kulturmiljöanalys och uppdaterad kulturmiljöinventering med bilagor.
 - bilaga 2 - Rynninge egnahemsområde - gator grönska och bebyggelse
 - bilaga 3 - Utredning av utveckling och förtätning av villaområden

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna ändring av ”Förslag till stadsplan för Rynninge (1880K-A267)” syftar till att skydda kulturmiljövärden i stadsdelen Rynninge.

Stadsdelen Rynninge bedöms utgöra en särskild värdefull kulturmiljö i centrala Örebro av stort allmänt intresse. Området är ett karaktäristiskt och till stora delar välbevarat egnahemsområde som är en viktig exponent av Örebros historia som industristad under tidigt 1900-tal. Under senare år har en ökad efterfrågan på småhusfastigheter i centrala Örebro orsakat en mer omfattande förändring i områdets bebyggelse vilket bedöms kunna medföra skada på områdets kulturhistoriska värden. Gällande detaljplaner för området bedöms

inte ge stöd för att hävda dessa värden i tillräcklig utsträckning varför en ändring i detaljplanebestämmelserna bedöms vara nödvändig för att säkra områdets kulturhistoriska betydelse.

Detaljplanen föreslås utföras som en ändring av gällande stadsplan från 1961 (1880K-A267) vars syfte är att bevara befintligt vägnät och behålla områdets karaktär av villasamhälle. Den föreslagna ändringen av detaljplan bedöms vara förenligt med gällande detaljplans syfte och föreslår inte några förändringar av områdets huvudsakliga markanvändning.

LÄGE

Planområdet omfattar den del av Rynninge där befintlig stadsplan 1880K-A267 gäller. Planområdet omfattar därmed större delen av Rynninge med undantag för kvarteren Åsgård, Fröja, Bele, Frigga och del av Kv Vale där senare detaljplaner gäller.



Bild som illustrerar planområdes avgränsning. Plangräns är markerad med vit streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet angränsar till ett riksintresse för friluftsliv för Hemfjärden. Eftersom detaljplanen syftar till att bibehålla befintliga miljöer och inte föreslår några betydande förändringar i områdets markanvändning bedöms planen inte medföra någon påverkan på riksintresset för friluftsliv.

Natura 2000

Planområdet ligger ca 50 meter ifrån ett utpekade Natura 2000-område för området Oset-Rynningeviken. Eftersom detaljplanen syftar till att bibehålla befintliga miljöer och inte föreslår några betydande förändringar i områdets markanvändning bedöms planen inte medföra någon påverkan på Natura 2000-området.

Naturresevat

Planområdet angränsar till ett befintligt naturresevat för området Oset-Rynningeviken. Eftersom detaljplanen syftar till att bibehålla befintliga miljöer och inte föreslår några betydande förändringar i områdets markanvändning bedöms planen inte medföra någon påverkan på naturresevatet.

Översiktliga planer

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande strategier och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

I översiktsplanen är Rynninge som geografiskt område markerat som ett befintligt område med en låg täthet. Översiktsplanen föreslår ingen förändring i områdets övergripande markanvändning. Centralvägens sträckning genom områden från Lillån till Rynningeåsen är markerad i översiktsplanen som ett befintligt cykel- och grönstråk som ska bevaras och utvecklas.

Översiktsplanens avsnitt om hantering av kulturmiljöaspekter listar Örebro historia som industristad som en av fem huvudsakliga historiska epokerna som format staden. Egnahemsområden kopplade till stadens historia som industristad listas som en viktig beståndsdel i detta kulturarv. Översiktsplanen innefattar även ett ställningstagande om att särskilt värdefulla kulturmiljöer och byggnader bör skyddas i detaljplaner eller områdesbestämmelser, där områden som berörs av exploateringsintressen eller andra starka motstående intressen ska prioriteras att ges ett skydd.

Eftersom denna ändring av detaljplan inte föreslår några förändringar i

områdets övergripande markanvändning och syftar till att skydda områdets kulturmiljövärden med utgångspunkt i de ställningstaganden som finns i den kommunala översiktsplanen bedöms ändringen vara förenlig med översiktsplanens innehåll.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Rynninge är i strategin för arkitektur och byggande kategoriserat som ett egnahemsområde. Strategin anger att dessa områden är en betydelsefull del i Örebros historia med stark koppling till stadens industriepok. Dessa stadsdelar har ofta trädgårdsstadens karaktär med fritt liggande villor på uppväxta trädgårdstomtar med öppenhet och grönska. I egnahemsområdena är planmönstret ofta varierat med oregelbundna gator och kvarter. Förgårdar, stora lövträd, uppvuxna trädgårdar med fruktträd och sammanhållna grönytor i kvarterens inre bidrar till viktiga miljöskapande kvalitéer för de enskilda områdena med även för staden som helhet. Husen är i stor utsträckning uppförda under samma tidsperiod och med en gemensam och sammanhållen karaktär. Enskilda byggnader såväl som sammanhållna helhetsmiljöer har höga kulturvärden och kvaliteter.

Strategin anger att framtida förändringar och utveckling som utgångspunkt ska förstärka och utveckla befintliga värden. Stadens egnahemsområden har generellt höga kulturhistoriska värden i form av äldre bebyggelse, uppvuxna trädgårdar och varierad gatustruktur. Dessa områdens karaktär bör därför bevaras och ändringar ska genomföras med försiktighet för att inte försvaga befintliga kvaliteter och ursprungliga karaktärsdrag. Detta gäller såväl enskilda byggnader som områdena som helhet. Sammanhållna stadsbilder med enhetligt utformade, friliggande hus i grönska liksom gaturummets tydlighet och gröna prägel med häckar, träd och förgårdsmark mot gatan är karaktärsskapande för dessa områden. Trädgårdarna ska värnas både med hänsyn till upplevelsemässiga och biologiska värden. Strategin anger vidare att förtätning av småhusstadsdelar genom avstyckningar och genom att ersätta småhus med andra större hustyper innebär en stor påverkan på stadsdelens övergripande struktur och grönska. Sådana tillägg kan ibland vara möjliga men måste vägas mot en rad andra intressen som kulturmiljövärden, stadsbild och påverkan på grannar. I de fall där nya byggnader bedöms vara möjliga ska de utformas och placeras med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen med hänsyn till stadsbild och kulturvärden.

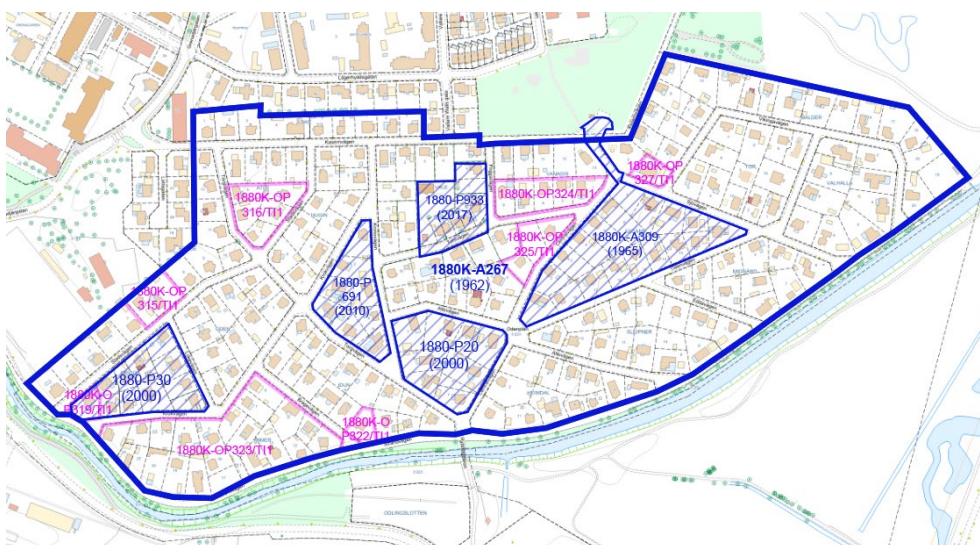


Illustration över gällande detaljplaner i Rynninge med aktbeteckningar och datum för laga kraft. Gällande detaljplans utsträckning är markerad med fet blå linje. Senare tillkomna detaljplaner som inte ingår i denna ändring av detaljplan markeras med skrafferad blå yta. Gällande tomtindelningar med aktbeteckningar är markerade med lila färg.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är 1880K-A267, Förslag till stadsplan för Rynninge. Detaljplanen vann laga kraft 14 mars 1962. För de delar av planen som fortfarande är gällande och omfattas av denna planändring reglerar planen användning för bostadsändamål med fristående hus samt användning för gata / park (allmän plats). Mot gata reglerar planen en remsa med tomtmark av varierande bredd som inte får bebyggas. Bebyggelsens omfattning regleras i planen högst en femtedel av fastighetsarean. Inom varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Bebyggelsens höjd regleras till högst två våningar och 7 meters byggnadshöjd. Antalet lägenheter regleras till högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad. Delar av den gällande detaljplanen har varit föremål för nya planer efter dess fastställande och dessa områden ingår därmed inte i denna ändring av detaljplan. Dessa senare tillkomna planer utgörs av 1880K-A309 som omfattar kv Åsgård och reglerar samma bestämmelser som stadsplanen 1880K-267 för kvarteret. 1880-P30 som omfattar kvarteret Frigga som syftar till att utöka byggrätten från en femtedel till en fjärdedel av fastighetsarean, 1880-P691 för kvarteret Bele som syftar till att utöka byggrätten från en femtedel till en fjärdedel av fastighetsarean, 1880-P20 för kvarteret Fröja som syftar till att utöka byggrätten från en femtedel till en fjärdedel av fastighetsarean samt 1880-P933 för del av kvarteret Vale som syftar till att möjliggöra byggnation av bostad på fastigheten Vale 7.

För vissa delar av områden finns även gällande tomtindelningar som reglerar hur fastighetsbildning får ske. Dessa omfattar kvarteret Mimer i sin helhet samt delar av kvarteret Frigga, kvarteret Brage, kvarteret Atle, kvarteret Vanadis,

kvarteret Valand, kvarteret Idun och kvarteret Balder.

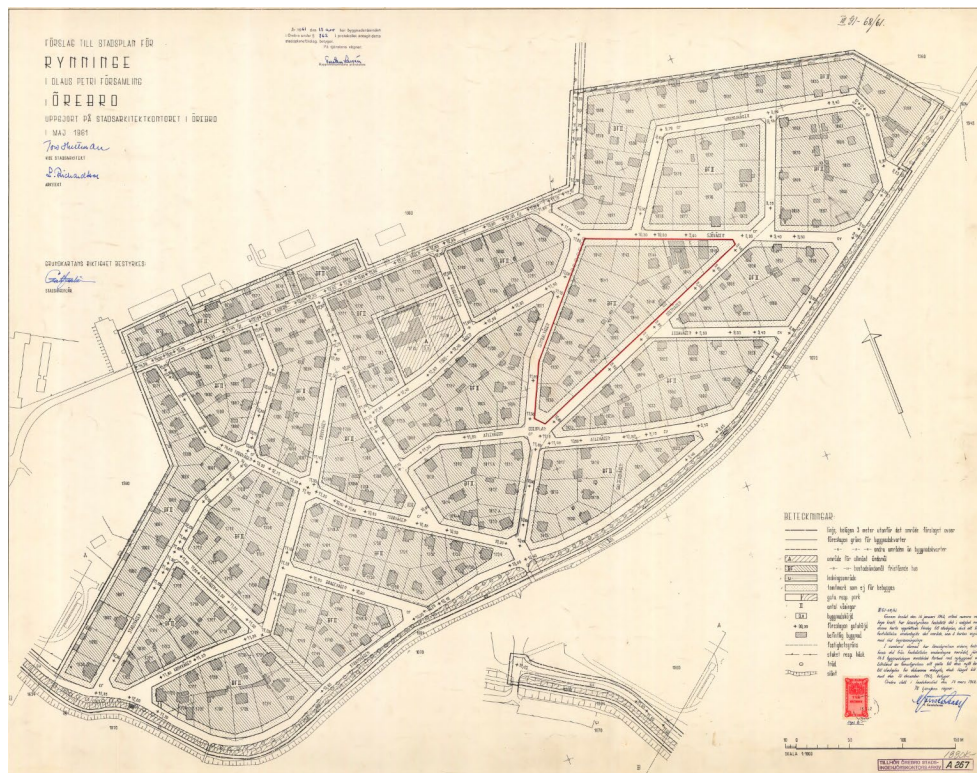


Bild på gällande detaljplan 1880K-A267 som vann laga kraft 1962.

Kommunala beslut i övrigt

En utredning av utveckling och förtätning av villaområden togs fram av Stadsbyggnad på uppdrag av Byggnadsnämnden under 2018 (Ärende nr: Bn 130/2017). Utredningen innefattade en kartläggning av befintliga centrala småstadsdelar med kulturmiljövärden och risken för skada på kulturmiljövärden i dessa stadsdelar. Detta planuppdrag, att ändra gällande detaljplan för Rynninge, listas som en nödvändig åtgärd i utredningen och uppdraget är delvis ett resultat av utredningens slutsatser.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 206 fastigheter. Merparten av dessa består av bebyggda småhusfastigheter. Inom området finns också ett antal obebyggda fastigheter och ett antal samfällighetsfastigheter.

Bebyggelse & Kulturmiljö



Bild på typisk bebyggelsemiljö i Rynninge,

Rynninge utgör en befintlig villastadsdel i centrala Örebro med ca 250 småhus. Stadsdelen tillkom vid sekelskiftet på initiativ av arbetare vid SJs centralverkstäder som en del av egnahemsrörelsen i Örebro. Merparten av bebyggelsen i området går att härleda till denna tidsperiod mellan 1900 och 1930-talet.

Området utgör ett typiskt egnahemsområde uppförd efter trädgårdsstadens ideal. Bland de typiska karaktärsdragen i området finns bland annat ett varierat gatunät som anpassats efter terrängen i området, stora tomter avsedda att användas för odling och mindre bostadshus i 1 ½ våning med sadeltak eller brutna sadeltak. Husen har ofta placerats och utformas med stor hänsyn till bostädernas trädgårdar och möjligheten till odling. Tomterna avgränsas ofta mot gata av staket eller låga häckar med ingångar markerade av grundstolpar eller grindar. Egnahemsbebyggelsen i området utgjordes ursprungligen av typhus som många gånger uppfördes av småhusägarna själva.

Inom ramen för planarbetet har en kulturhistorisk analys tagits fram som närmare beskriver områdets karaktärsdrag och värden. I analysen återfinns en mer ingående beskrivning av förutsättningarna som detaljplanen utgår ifrån. (se bilaga 1)

Området har sedan dess uppförande varit föremål för förändringar både i kvartersstrukturen, gatornas utformning och områdets bebyggelse. Ett antal gator som fanns med i den ursprungliga stadsplanen har omvandlats till villabebyggelse (ex: Lokevägens sträckning igenom kv Mimer och tidigare vägsträckning genom kv Heimdal). Utifrån gällande stadsplan från 1961 skedde även förändringar i gatornas omfattning för att förbättra sikt och framföring av motorfordon. Bebyggelsen i området har med tiden förändrats både genom ändringar på redan befintliga hus och genom ett 60-tal hus som tillkommit efter 1930-talet. Denna bebyggelse har tillkommit både som ett resultat av rivning av befintliga hus men också genom förtätning av nya hus. Förändringarna har varit särskilt omfattande i områdets östra delar medan de västra delarna av området generellt sett är mer välbevarade. Bebyggelsen från tidigt 1900-tal är fortfarande tydligt dominerande i området som helhet.



Bild på bebyggelse i Rynninge från tidigt 1900-tal. Bildkälla: Örebro stadsarkiv

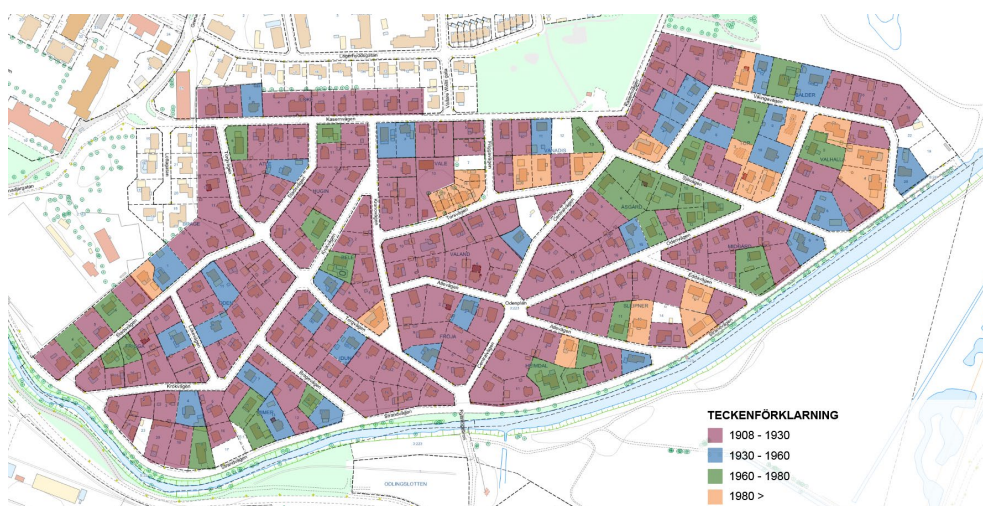


Illustration över byggnadsåldrar i området. Fastigheter markerade i lila innefattar byggnader som är uppförda under egnahemsepoken (1908-1930).

Natur

Mark och vegetation

Området innefattar en betydande grönstruktur som huvudsakligen återfinns som trädgårdsytor på områdets småhusfastigheter. Trädgårdsytorna är i allmänhet särskilt koncentrerade till kvarterens inre där de ofta bildar större sammanhängande ytor av grönstruktur. Trädgårdarna innefattar ofta äldre uppvuxna fruktträd och bärbuskar som vittnar om områdets historia som trädgårdsstad. Gröna häckar mot tomtgränser och gator är ett karaktäristiskt inslag i området.

Inom området finns det ett antal uppvuxna träd som bidrar med både kulturhistoriska, ekologiska och upplevelsemässiga värden. Träden är placerade både på allmän plats som en del av områdets gaturum, men även på privata småhusfastigheter. Träden är i många fall så pass gamla att de föregår områdets utveckling som bostadsområde och utgör därmed en lämning av områdets användning som betesmarksområde med kulturhistoriska värden.



Exempel på befintliga uppvuxna träd vid Odenplan.

Vatten

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmarén. Svartån har enligt Länsstyrelsens VISS-register otillfredsställande ekologisk status, främst på grund av problem med övergödning och uppnår ej god kemisk status.

Översvämningsrisk

Enligt modellberäkningar från MSB och Norkonsult föreligger en risk för översvämnning inom Rynninge. Översvämningsrisken är kopplad till Lillåns vattendrag som rinner förbi Rynninge i planområdets södra del. Modellberäkningarna visar att risken för översvämnning är störst i områdets östra delar som riskerar att översvämmas redan vid ett 50-årsflöde (en översvämnning med en årlig sannolikhet på 2 %). Vid ett 1000-årsflöde (med en årlig sannolikhet på 0,1 %) visar modellberäkningen på en risk för översvämnning i betydande delar av östra Rynninge och delar av södra Rynninge närmast Lillån. Eftersom data över tidigare uppmätta flöden saknas för Lillån och beräkningen inte är anpassad efter platsspecifika förutsättningar bedöms osäkerheten i modellberäkningen vara stor.

Dagvatten

Kommunens övergripande skyfallskartering från DHI visar på risk för översvämning av dagvatten i delar av Rynninge vid ett 100-årsregn (ett regn med en årlig sannolikhet på 1%). Enligt karteringen är risken för översvämning som störst i områdets östra och södra delar i anslutning till Lillåns vattendrag där vattendjup på över 0,5 meter skulle kunna förekomma.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

En miljö kvalitetsnorm är en bestämmelse om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt. Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmarens. Svartån har enligt Länsstyrelsens VISS-register otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, detta beskrivs främst bero på problem med övergödning från jordbruksmark längre uppströms. Riktvärden för miljö kvalitetsnormer för vatten i vattenförekomsten överskrids därmed i dagsläget.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Lillån och vattendammar nordost om Rynninge i Oset-Rynningevikens naturreservat. Området inom 100 meter från vattendrag och sjöar omfattas i allmänhet av det generella strandskyddet. Eftersom gällande detaljplan är ifrån 1961 och föregår strandskyddslagstiftningen omfattas planområdet inte av strandskydd, och denna ändring av detaljplan bedöms därmed inte heller innebära att strandskyddet inträder.

FÖRSLAG PÅ ÄNDRING



Utdrag ur plankarta

Planförslaget innebär att bestämmelser om omfattning, utformning, varsamhet, rivningsförbud och fastighetsstorlek införs i gällande detaljplan 1880K-A267. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att viktiga kulturvärden i området tillvaratas i områdets framtida utveckling. Bestämmelserna utgår primärt ifrån områdets värden som ett välbevarat egnahemsområde knutet till Örebro historia som industristad, men kan i vissa fall även syfta till att värna enstaka byggnader som inte har värden kopplade till egnahemsrörelsen men som är tidstypiska, välbevarade och därmed har kulturhistoriska värden av andra skäl.

Bebyggelse & Kulturmiljö

Omfattning

Detaljplanen reglerar ändringar i tillåten omfattning av bebyggelse generellt inom planområdet. Bestämmelserna gäller vid nybyggnation och tillbyggnader. För hela området införs en bestämmelse om att nya huvudbyggnader ska utföras med en högsta byggnadshöjd av 4 meter, där gällande plan istället tillåter en högsta byggnadshöjd av 7 meter. Bestämmelsen motiveras med att majoriteten av den befintliga bebyggelsen i området är uppförd i en våning med inredd vind och att en utveckling med fler byggnader som utförs i två hela våningar riskerar att skada områdets karaktärsdrag och kulturmiljövärden.

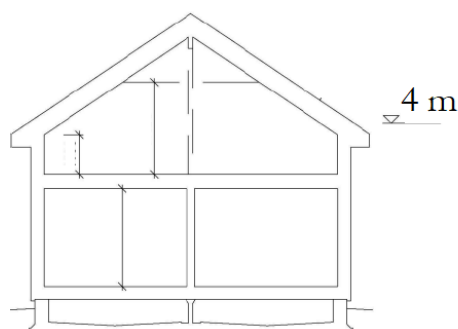


Illustration över vilken byggnadshöjd som regleras för nya huvudbyggnader i planändringen. Observera att byggnadshöjd inte mäts för byggnadens hela höjd (totalhöjd) utan mäts istället i de flesta fall upp till takfot. Byggnadshöjden om 4 meter tillåter ny bebyggelse om 1,5 våningar.

Dock kan nya takkupor och frontespiser på både befintliga och nya huvudbyggnader till en längd högst 1/3 av fasadlängd och till en största höjd om 3,5 meter över takfot tillåtas uppföras utöver högsta byggnadshöjd. Detta eftersom de kan vara lämpliga tillskott till bebyggelsen om de genomförs på rätt sätt. Vad som passar på en aktuell byggnad behöver prövas från fall till fall, däremot görs en generell bedömning att begränsa deras omfattning till måtten ovan då takkuporna i Rynninge generellt är av begränsad storlek.

Det finns även en generell bestämmelse om att tillbyggnad av huvudbyggnad ska anpassas till befintlig huvudbyggnads byggnadshöjd. Syftet med den här bestämmelsen är att tillbyggnader inte får en för stor avvikande höjd från befintlig byggnad. Viss bebyggelse i Rynninge har idag en byggnadshöjd högre än den bestämmelse om maximalt 4 meters byggnadshöjd som tillåts för nya huvudbyggnader. För dessa kan det vara lämpligt med tillbyggnader med en högre byggnadshöjd än 4 meter för att bättre anpassas till dessa högre huvudbyggnader.

För nybyggnation och tillbyggnader av komplementbyggnader regleras en högsta byggnadshöjd av 3 meter. Denna nivå är satt efter den generella höjden på befintliga komplementbyggnader.

En generell bestämmelse införs också som reglerar det maximala antalet huvudbyggnader till en per fastighet. Syftet med bestämmelsen är att ersätta den del av F-bestämmelsen i äldre stadsplan som bestämmer att det bara får finnas en huvudbyggnad och uthus per fastighet (se bild nedan). Bedömningen har gjorts att det kan vara lämpligt med nya komplementbyggnader i vissa fall och det därför bör tillåtas även om befintlig komplementbyggnad finns på fastigheten. Det är dock fortsatt lämpligt att bara tillåta en huvudbyggnad per fastighet med hänsyn till befintlig struktur i Rynninge.

Mon. 2. Inom tomt som omfattas med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

R 4

Omfattning och obebyggda tomter

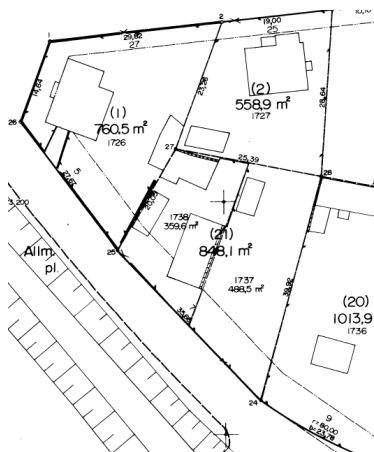
I Rynninge är majoriteten av alla tomter idag bebyggda, men det finns ett fåtal tomter som står obebyggda där det enligt gällande detaljplan skulle kunna gå att uppföra ny bebyggelse. Inom majoriteten av dessa skulle det kunna vara lämpligt att ny bebyggelse tillkommer då tomterna stämmer överens med strukturen i kvarteret och att de är av erforderlig storlek för lämplig byggnation. Ett tydligt exempel på en tomt där ny byggnation skulle kunna ske på lämpligt vis är i kvarteret Vanadis där det idag finns en obebyggd tomt, se karta nedan.



I kvarteret Mimer finns dock ett fall där det bedöms som svårt att få till en lämplig omfattning på huvudbyggnad. I fallet Vanadis ovan är fastigheten ca 800 m² och i Mimer är fastigheten 475 m². När det byggnadsfria avståndet till fastighetsgräns på 4,5 meter tas med i bilden blir fastigheten i kvarteret Mimer ännu svårare att bebygga på ett lämpligt vis och med varsamhet till Rynninges karaktär. Fastigheten är med i bifogad inventering och konstateras vara svår att exploatera på ett lämpligt sätt med hänsyn till kulturmiljön. På grund av hur fastigheten är utformad som långsmal, tillsammans med närliggande bebyggelse och byggnadsfritt avstånd, krävs att en ny byggnad utformas som väldigt avlång och av begränsad storlek med små möjligheter att bevara strukturen i kvarteret och en varsam anpassning.



I gällande tomtindelning (1880K-OP323/TI1) för kvarteret är det tydligt att fastigheten skulle ingå med grannfastigheten västerut och att det med stor sannolikhet skulle möjliggöra att en byggnad byggdes ihop över det som idag är fastighetsgränsen mellan dessa fastigheter. Befintlig byggnad på grannfastigheten västerut har idag en byggnad som står i linje med fastighetsgränsen och med en före detta brandvägg mot gränsen.



Idag ser situationen annorlunda ut där grannfastigheterna inte har reglerats enligt tomtindelningen. En sammanbyggnad mellan fastigheterna är inte möjlig utifrån de gällande tomtindelningsbestämmelserna. På grund av detta bedöms det idag vara olämpligt att den obebyggda fastigheten exploateras med en ny, fristående huvudbyggnad, det vore mer lämpligt om ytan skulle höra ihop med någon av de intilliggande tomterna. Däremot bedöms det som lämpligt att fastigheten förses med komplementbyggnad, exempelvis förråd, uthus eller växthus som har bättre möjligheter att passa in på fastighetens säregna form och storlek. Komplementbyggnader som dessa är både mindre, och således lättare att passa in på fastigheten, samt har en bättre möjlighet att passa in i bebyggelsestrukturen inom kvarteret Mimer med relativt stora trädgårdar med flera komplementbyggnader.

För att möjliggöra komplementbyggnader på fastigheten föreslås därför tomtindelningen för kvarteret Mimer att upphävas och att fastigheten får så kallad korsmark på sig, det vill säga att den får förses med komplementbyggnad.

Se mer resonemang om tomtindelningar inom planområdet under rubriken ”Tomtindelningar”.

Placering

Placering regleras inte med ändrade bestämmelser från äldre detaljplan. Men inom planområdet gäller utöver planbestämmelser 39 § Byggnadsstadgan SFS 1959:612. Denna stadga fortsätter gälla från stadsplan 1880K-A267 (Laga kraft 1962-01-16) även efter ändringen av detaljplanen får laga kraft.

Sammanfattningsvis innebär 39 § Byggnadsstadgan följande:

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Om komplementbyggnader sammanbyggs med byggnad på grannfastigheten är det dock tillåtet att placera byggnad närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns.

Byggnader ska placeras mot gata eller mot förgård om det finns. Detta innebär i praktiken begränsningar om att tillskapa nya huvudbyggnader på exempelvis bakgårdar och att skapa nya fastighetsbildningar med bebyggelse på exempelvis skafftomter, eftersom ny bebyggelse ska placeras mot gata eller förgårdsmark.

En generell bestämmelse finns om att byggnader ska placeras lämpligt med hänsyn till kringliggande bebyggelse och mark. Om en bedömning av nämnd görs att en byggnad lämpligen kan placeras mot paragrafen, exempelvis närmre än 4,5 meter till fastighetsgräns, kan undantag medges.

Vad som är en lämplig placering behöver avgöras från fall till fall, men vid nybyggnation och tillbyggnader av huvudbyggnader och komplementbyggnader bör dessa placeras varsamt med hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Generellt sett är huvudbyggnader från egnahemsperioden placerade i utkanten av tomterna för att maximera mängden sammanhängande odlingsbar yta. Huvudbyggnaders placering på tomten har ofta anpassats efter väderläge och andra platsspecifika förutsättningar, vilket gör att placeringen varierar i området. Ett viktigt karaktärsdrag är att flera byggnader längs enskilda gator ofta har samma placering på tomterna, exempelvis längs Bragevägen, Lokevägen och Stadsvägen i områdets västra del samt Kasernvägen i områdets norra del. På hörntomter i området är bebyggelsens placering generellt mer varierad men har även här ett underliggande syfte i att maximera den odlingsbara ytan.

Komplementbyggnader har historiskt sett placerats som fristående från huvudbyggnaden längre in på tomter och ofta nära fastighetsgräns för att inte inkräkta på odlingsbara ytor.



Placering. Exempel från kv Idun och Vale där bebyggelse från egnahemsperioden har en enhetlig placering mot bus placerade mot Kasernvägen i norr vilket ger stora södvända trädgårdar. Röd streckad linje indikerar princip för placering av huvudbyggnad mot gata, skrafferad röd yta markerar ursprunglig trädgårdsyta.



Placering. Exempel från kv Løke där bebyggelsens placering skiftar utifrån en tydlig princip. Huvudbyggnader är placerade för att tillskapa trädgårdsytor i syd och sydvästläge.



Placering. Exempel från kv Balder där placering av huvudbyggnader ut mot Vikingavägen skiftar.

Utformning

Detaljplanen reglerar att nybyggnation av byggnader och tillbyggnader ska utföras med hänsyn till områdets karaktär vad gäller volym, proportion, material, färgsättning och detaljeringsgrad. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att nya byggnader som uppförs i området utformas på ett sådant sätt att de ansluter väl till områdets övergripande karaktärsdrag och kulturmiljövärden.

Utöver den här bestämmelsen finns även generell lagstiftning i Plan-och bygglagen som reglerar att bebyggelsen ska anpassas efter områdets kulturvärden bland annat.

Generella regler i PBL:s krav om utformning och placering (PBL 2:6) i korthet.

”14 § Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan”

Texten i det här avsnittet om utformning och det tidigare om placering syftar till att konkretisera och exemplifiera vad både planens bestämmelser och generell lagstiftning innebär för planområdet.

- *Volym*
Den ursprungliga egnahemsbebyggelsen i Rynninge karaktäriseras ofta av enkla volymer i rektangulära eller kvadratiska former. Bostadshusen är ofta uppförda i ett och ett halvt plan med sadeltak eller brutet tak. Komplementbyggnader och tillbyggnader är till sin volym och placering oftast tydligt underordnad huvudbyggnaden. Majoriteten av tomterna i Rynninge har detta förhållande mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad – det går emot områdets karaktär att endast uppföra en stor volym i form av huvudbyggnad utan att ha minst en underordnad komplementbyggnad på fastigheten.
- *Proportion*
Tillbyggnader av befintliga byggnader med kulturhistoriska värden bör i första hand placeras och utformas så att de inte påverkar läsbarheten och proportionen i den ursprungliga bebyggelsen.



Fasadritning tillbyggnad i Rynninge. Ett exempel på hur tillbyggnader placeras och utformats med hänsyn till den ursprungliga byggnaden. En relativt omfattande tillbyggnad har gjorts men har placerats på gårdsidan utan ge någon större påverkan mot gatumiljön. Dessutom har dess höjd och utbredning anpassats till den ursprungliga byggnaden och likaså material samt färgval. Även detaljer som fönster stämmer väl överens med bebyggelsen.



Samma exempel i Rynninge som ovan, sett från gatan. Tillbyggnaden har placerats utan att väsentligt påverka gatumiljön. Den ursprungliga volymen kan fortfarande avläsas och samtidigt ansluter tillbyggnaden väl till den ursprungliga byggnaden i proportion, material, detaljer och färgval.

- *Material*

Fasadmaterial för egnahemsbebyggelsen i området har historiskt oftast bestått av antingen träpanel eller puts. Takmaterialen i området har historiskt utgjorts av antingen av röda tegelpannor eller falsad målad plåt.

Placering av solceller på tak inom området ställer krav på att solcellslösningarna anpassas efter området och den enskilda byggnadens kulturmiljövärden. Solcellerna bör i första hand placeras bortvänt från gata/allmänplats om möjligt för att minimera synligheten. Solcellernas utformning vad gäller fördelning över tak och färgsättning bör också i möjligaste mån anpassas efter karaktärsdragen i området och utifrån den enskilda byggnaden.

Med tanke på de höga kulturvärden som finns inom planområdet kan det i vissa fall finnas begränsningar kring att installera solceller på befintliga byggnader utifrån gällande rättspraxis och de solcellsprodukter som är mest vanliga på marknaden idag. Det sker dock en snabb utveckling av solcellsprodukter vilket kan göra att det framöver kommer att finnas lösningar som även är väl anpassade även till befintliga byggnader med höga kulturvärden.

- *Färgsättning*

Fasadkulörerna består i regel av ljusa toner av puts i exempelvis gult eller brutet vitt, för träfasader används ofta slamfärg i exempelvis falurött eller brunt. Fönster, entrédörrar och fasaddetaljer är ofta målade i en annan kulör än fasaden.



Utformning. Exempel på typiska fasadmaterial, fasadkulörer och detaljering från området. Målad liggande och stående träpanel. Listverk och fönster lyfts fram med mörkare kulörer (t.v.). Putsfasad i ljus kulör. Olika grovhet i putsen lyfter fram fasadens detaljer (t.h.)

- *Takform*

Byggnader som är uppförda under egnahemsepoken är traditionellt utförda med sadeltak eller brutna sadeltak (även kallad mansardtak). Sadeltak är den mest karaktäristiska takformen för området, men enstaka exempel på andra former förekommer, främst på bostadshusen som är uppförda på 1930-talet eller senare.



Utformning. Exempel på typiska takmaterial, takkulörer och takformer från området. Brutet sadeltak täckt med rött tegel på fastigheten Mimer 8 (t.v.). Sadeltak med målad falsad plåt på fastigheten Oden 10 (t.h.)

- *Detaljeringsgrad*

Bebyggelse från egnahemsepoken karaktäriseras generellt av relativt enkla byggnader där dekorativa inslag oftast förekommer som en del av detaljer såsom fönster, dörrar och skorstenar. Detaljering av fasaderna består oftast av vissa dekorativa inslag på putsfasader såsom markerade fönsteromfattningar och takfötter. På fasader med träpanel finns ofta en variation av stående och liggande träpanel med tidstypisk indelning. Fönster i området är oftast spröjsade och sidohängda träfönster med smäckra bågar. Skorstenar består oftast av tegel som ibland är utkragande och ibland med smyckade med blinderingar. Byggnader är oftast uppförda med en hög sockel som markeras med kontrasterande färg eller material.



Putsad fasad med markerade fönsteromfattningar, smäckra träfönster och profilerade taktassar.

Varsambet

För befintlig bebyggelse som bedöms ha höga kulturmiljövärden innefattar detaljplanen två bestämmelser om varsamhet, en för huvudbyggnader (k_1) och en för komplementbyggnader (k_2). Bestämmelserna reglerar att byggnadens karaktär ska bibehållas eller motsvara ursprunglig vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

Med material, färgsättning och detaljeringsgrad menas mer specifikt framför allt ändringar av fönster, dörrar, tak- och fasadmateriell och kulörer.

Bestämmelserna är en konkretisering av det generella varsamhetskravet i PBL 8 kap 17 som syftar till att belysa var varsamhetsaspekten är av särskild vikt och hur varsamhetskravet ska tolkas för bebyggelse i området. Bestämmelsen är generell och behöver tolkas från fall till fall utifrån respektive byggnadsvärden och förutsättningar. Innebörden av varsamhetsbestämmelserna i detaljplanen kan generellt delas upp i tre olika kategorier:

- För byggnader kopplade till egnahemsrörelsen som är välbevarade syftar bestämmelsen till att i möjligaste mån bevara byggnadernas befintliga utförande.
- För byggnader kopplade till egnahemsrörelsen som delvis är välbevarade syftar bestämmelsen både till att bevara befintligt utförande men också till att möjliggöra för återställning av ursprungliga värden som kan höja byggnadens kulturhistoriska läsbarhet ytterligare och stärka områdets karaktär.
- För bebyggelse som inte är kopplad till egnahemsrörelsen men som utgör välbevarade exempel från en annan tidsperiod. Exempel på sådan bebyggelse är bland annat välbevarade småhus i tegel från 1950-talet.

Vid bedömning av enskilda byggnaders kulturmiljövärden och hur varsamhetsbestämmelserna ska tolkas från fall till fall utgör kommunens kulturmiljöinventering en viktig informationskälla. Kulturmiljöinventeringen utgör ett levande kunskapsunderlag som uppdateras löpande. Inventeringen har uppdaterats i samband med detta planarbete.

Varsamhetsbestämmelserna i planen är tänkta att utgöra en konkretisering av det generella varsamhetskravet i Plan- och bygglagen (PBL) för den bebyggelse som de omfattar. Det generella varsamhetskravet gäller fortsatt för övrig bebyggelse. Hur varsamma förändringar kan ske behöver avgöras från fall till fall, men den här planbeskrivningen kan ge en generell bild över hur detta kan göras, både för byggnader med varsamhetsbestämmelser och de som endast omfattas av det generella varsamhetskravet. Örebro kommuns kulturmiljöinventering kan användas som stöd. Se faktarutan på nästa sida för en sammanfattning om dessa generella regler som gäller även de byggnader som inte omfattas av varsamhetsbestämmelser i den här planändringen och riket i stort.

Generella regler i PBL:s varsamhetskrav (PBL 8:17), underhåll (PBL 8:14) och förvanskningförbud (PBL 8:13) i korthet.*Förvanskning*

”13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.”

Med förvanskning menas exempelvis:

En väsentlig egenskap går helt förlorad.

Åtgärden går ut över byggnadens, och därmed också i åtminstone någon mån områdets särart, eller medför att en byggnads genuina karaktär inte behålls.

Åtgärden inte är väl anpassad till husets karaktär avseende en byggnad som har ett känsligt läge i en kulturmiljö.

Underhåll

” 14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.”

Varsamhetskrav

”17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.”

Med ändring menas:

Ändring av byggnad är i plan- och bygglagen definierad som en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Även tillbyggnader är en form av ändring och kraven vid ändring gäller därför även för tillbyggnader.



Varsamhet. Exempel på välbevarad bebyggelse som på fastigheterna Balder 2 och Hugin 9 där varsambetsbestämmelserna i planen i första hand syftar till att bevara befintligt utförande.



Varsamhet. Exempel på delvis välbevarad bebyggelse där varsambetsbestämmelserna syftar till att bevara delar av befintligt utförande som är kopplat till egnahemsepoken men samtidigt öppnar upp för ett återställande av övriga beståndsdelar till ett mer ursprungligt utförande. Exempel från fastigheten Sleipner 3 till vänster. Bilden till höger på bebyggelse på fastigheten Idun 7 utgör ett exempel på bebyggelse som återställts till ett mer ursprungligt utförande de senaste åren.



Varsamhet. Exempel på bebyggelse som inte är kopplad till egnahemsrörelsen, men som avses att värnas i detaljplanen. Här i form av tidstypiska småhus i tegel från 1950-talet på fastigheterna Oden 11 och Balder 6. De har ett formspråk från sin egna tid, men har inordnats i Rynninges bebyggelsestruktur.

Utöver just befintlig bebyggelse är en viktig del av Rynninges karaktär som egnahemsområde förhållandet mellan bebyggelsen och dess trädgårdar. Både hur bebyggelsen placeras i förhållande till tomten och hur trädgården är utformad i sig. Det som kännetecknar Rynninge är framför allt grönskan och relativt uppväxta och lummiga trädgårdar. Många gånger finns fruktträd och större uppvuxna träd samt häckar mot tomtgräns eller gata.

Hårdgörningsgraden är generellt låg och där genomsläpplig mark finns återfinns ofta inte bara en gräsmatta, utan ofta en buske, träd eller annan mer omfattande växtlighet. Förändras dessa trädgårdars egenskaper i allt för stor omfattning riskerar en stor del av det som utgör Rynninges karaktär som egnahemsområde att förvanskas.

Utöver att vara värdefull för kulturmiljön bidrar även gröna och uppväxta tomter till att minska översvämningsrisk, skydda mot hetta och kan utgöra delar av ekosystemtjänster som gynnar området och Örebro i stort.

Rivningsförbud

Detaljplanen föreslår rivningsförbud (r_1) för ett antal byggnader i området. Motivet till rivningsförbudet är att dessa byggnader dels bedöms vara välbevarade exempel på egnahemsbebyggelse, dels att de ligger på platser och i lägen där de bidrar starkt till upplevelsen och den kulturhistoriska läsbarheten av området. Exempel på sådana platser är hörntomter och andra exponerade lägen ut mot allmän plats.

Rivning av enstaka byggnader bör även göras med återhållsamhet för de byggnader som inte omfattas av rivningsförbud efter som de fortfarande omfattas om det generella varsamhetskravet. I många fall riskerar rivning att förvanska de värden som finns i Rynninge genom att på sikt förändra områdets karaktär. Varje byggnad är en del av helheten och om flera delar försvinner kommer det också att innebära en stor förändring av områdets karaktär. Att renovera och fortsätta använda den bebyggelse som redan finns är också positivt utifrån resurshushållning.

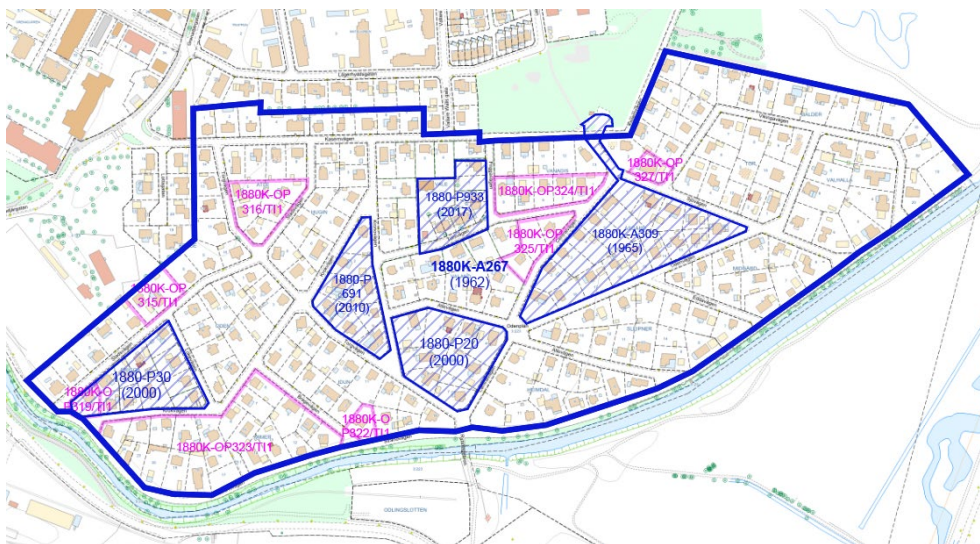
Fastighetsstorlekar

Eftersom förtätning med nya huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader och komplementytor generellt bedöms vara negativt för områdets kulturmiljövärden strävar detaljplanen efter att undvika en fortsättning av en sådan utveckling. Detaljplanen innefattar därför fyra bestämmelser om minsta fastighetsstorlek (d_1, d_2, d_3, d_4) anpassad efter den aktuella fastighetens storlek. Tanken med dessa bestämmelser är att säkerställa lämpliga fastighetsstorlekar i Rynninge och förhindra en utveckling med avstyckningar som kan bidra till många mindre tomter som starkt avviker från områdets struktur och som riskerar att skada områdets kulturmiljövärden. De olika nivåerna är satta efter tre generella fastighetsstorlekar som återfinns i Rynninge och är utplacerade i plankartan per fastighet efter vilken storlek den aktuella fastigheten har. Det finns även en fjärde lägre satt bestämmelse om

minsta fastighetsstorlek som finns till för att fånga ett mindre antal fall med mindre fastigheter i Rynninge.

Genom att säkerställa en minsta storlek på befintliga relativt stora fastigheter ger detaljplanen också förutsättningar för att områdets karaktär av trädgårdsstad med tydliga inslag av grönska bevaras framåt.

Tomtindelningar



Gällande 7 tomtindelningar inom planområdet med aktbeteckningar är markerade med lila färg. Observera att det finns ytterligare en tomtindelning (1880K-OP319/TI1) i kvarteret Frigga. Detta område ingår inte i planområdet för planändringen och upphävs därför inte i samband med den här ändringen.

Inom planområdet finns sju gällande tomtindelningar. Dessa är:

1880K-OP315/TI1
1880K-OP316/TI1
1880K-OP322/TI1
1880K-OP323/TI1
1880K-OP324/TI1
1880K-OP325/TI1
1880K-OP327/TI1

Samtliga av dessa tomtindelningar upphävs i och med denna plans laga kraft. Detta motiveras med att dess funktion är högst begränsad efter denna ändring av detaljplan får laga kraft eftersom fastighetsstorlekar och byggrätter istället regleras i detaljplanen.

Natur

Mark och vegetation

På grund av ett antal befintliga träd på kvartersmark som bedöms vara av

kulturhistorisk och upplevelsemässig betydelse för området innefattar planen en administrativ bestämmelse som anger att marklov krävs för fällning av träd. Tillsammans med detta finns en bestämmelse för respektive träd att trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n_1). Dessutom ska träd som måste avverkas med denna bestämmelse, exempelvis på grund av sjukdom, ersättas. Följande träd bedöms vara av särskilt kulturhistorisk och upplevelsemässig betydelse:



Idun 14 – Tall



Mimer 16 - Ek

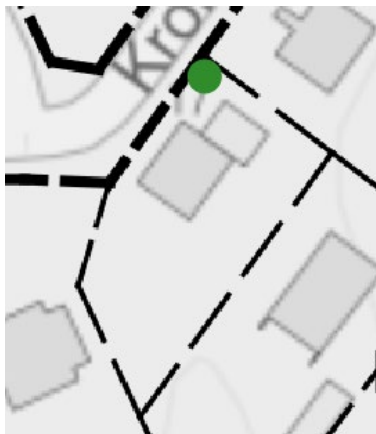


Brage 11 – Ek





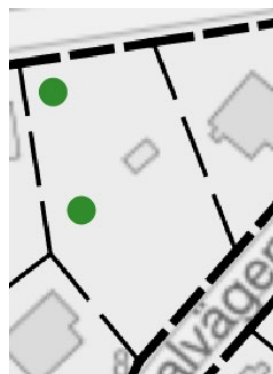
Mimer 6 – Lönn



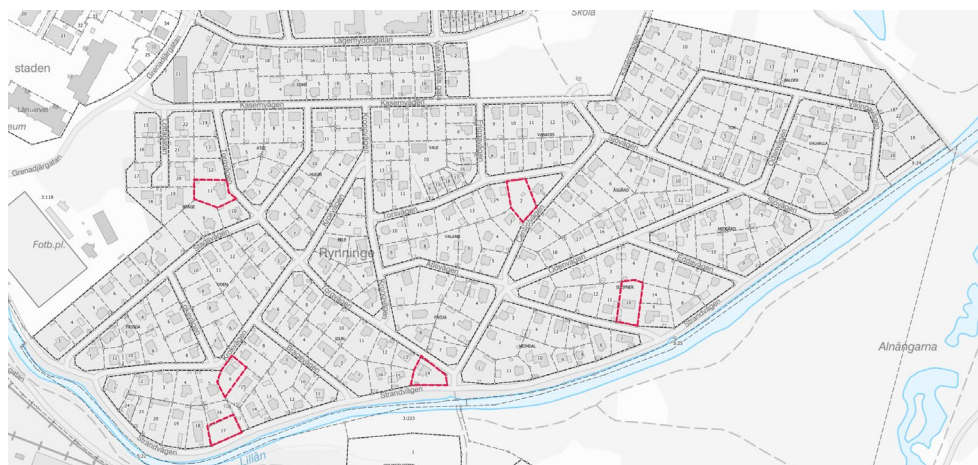
Sleipner 10 – Kastanj



Valand 2 – Trå ekar



Träden är markerade i plankartan med bestämmelsen n₁. Kartan nedan, där respektive fastighet för varje träd är markerad, kan ses som ett komplement till plankartan.



Karta över de fastigheter som berörs av bestämmelse om att träd endast får fällas vid sjukdom eller om det utgör en säkerhetsrisk.

Vatten

Översvämningsrisk

Översvämningsrisk bedöms finnas inom delar av planområdet. Användningen av marken för bostadsändamål har prövats och fastslagits i den gällande detaljplanen för området från 1960-talet. Eftersom denna ändring av detaljplan syftar till att säkerställa kulturmiljövärden i området och inte föreslår några betydande förändringar i den övergripande markanvändningen bedöms planändringen inte få några betydande effekter på översvämningsrisken i området. På grund av att planändringen begränsar möjligheterna till avstyckning och således en viss förtätning kan dock påverkan vara något positiv ur denna aspekt då potentiellt nya hårdgjorda ytor begränsas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Eftersom denna ändring av detaljplan syftar till att säkerställa kulturmiljövärden i området och inte föreslår några betydande förändringar i den övergripande markanvändningen bedöms planändringen inte få någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2024.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

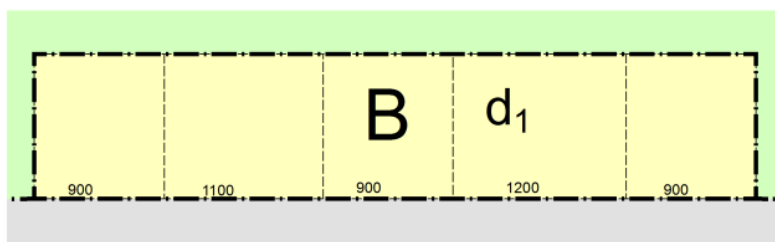
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen omfattar cirka 200 villatomter. Den omfattar även gator och annan allmän plats. Dessa berörs dock inte av de ändringar som föreslås.

Eftersom detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek på en relativt hög detaljnivå är det viktigt att det finns en tydlighet i vilken bestämmelse för minsta fastighetsstorlek som gäller för vilken fastighet. Vanligtvis görs detta genom att ett egenskapsområde ritas ut för bestämmelsen över de fastigheter bestämmelse ska gälla för, likt exemplet nedan från Boverket.



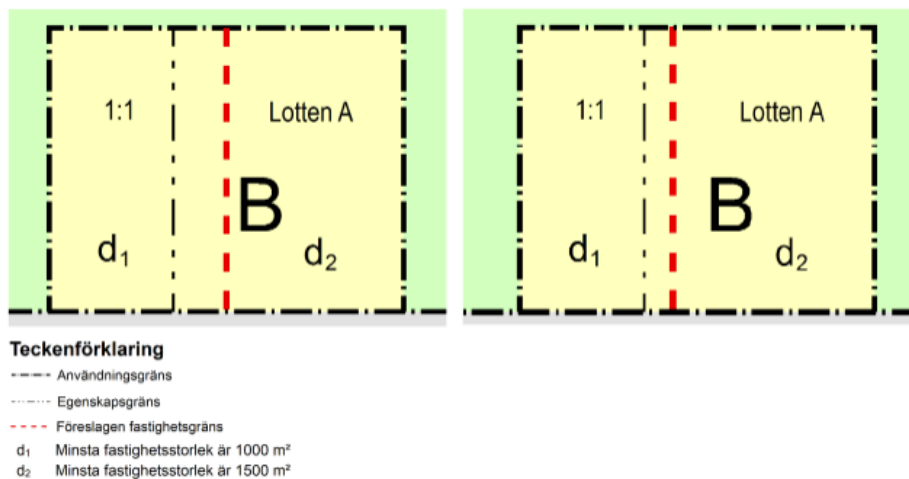
Teckenförklaring

— — — — — Användningsgräns

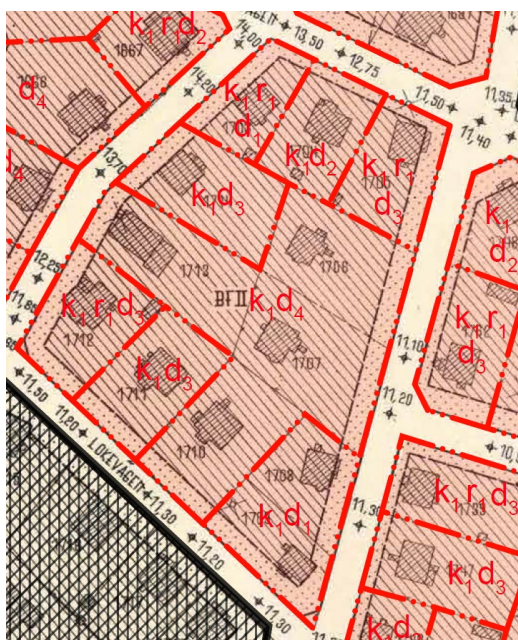
- - - - - Fastighetsgräns

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 900 m²

I vissa fall är det önskvärt att reglera fastighetsstorlekar på en högre detaljnivå. Om så är fallet är det av största vikt att egenskapsgränser mellan två bestämmelser om minsta fastighetsstorlek hamnar rätt, annars riskerar en fastighet att få två olika bestämmelser om minsta fastighetsstorlek och kan i värsta fall bli planstridig om en av dessa bestämmelser är satt till en mindre storlek än vad fastigheten utgör. Se exempel på ett sådant scenario från Boverket nedan där den mindre fastigheten riskerar att bli planstridig beroende på hur egenskapsgränsen och fastighetsgränser läggs:



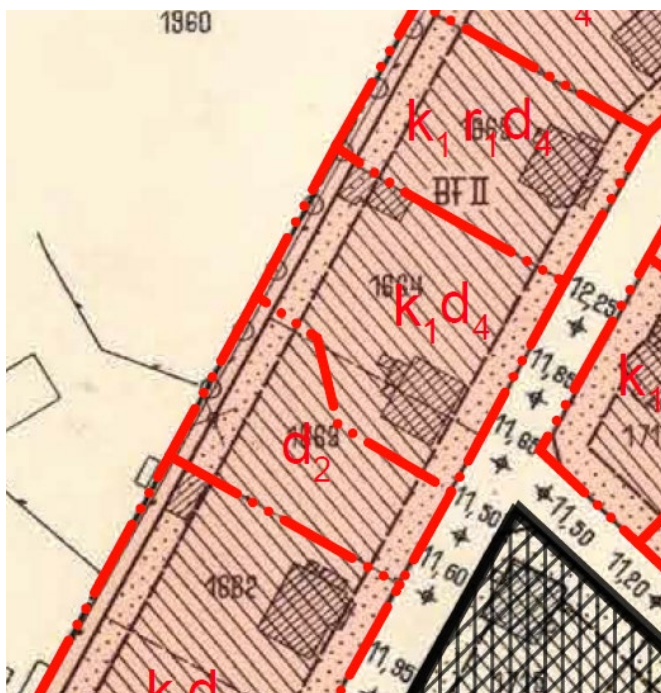
I fallet med den här detaljplanen finns det åtskilliga fall där flera fastigheter med olika bestämmelser om minsta fastighetsstorlek gränsar till varandra likt exemplet från Boverket ovan. Se utdrag från kvarteret Oden nedan:



Till skillnad från Boverkets exempel ämnar den här detaljplanen till att samtliga egenskapsgränser som begränsar bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek ska ligga i linje med gällande fastighetsgränser. Dock innebär det inte att alla fastighetsgränser har en egenskapsgräns i linje med sig, vissa fastigheter har samma bestämmelse om minsta fastighetstorlek och kräver således ingen egenskapsgräns mellan sig.

I exemplet Oden ovan kan fyra fastigheter ses som har bestämmelsen d_4 . De avgränsas av en egenskapsgräns som ligger i linje med fastighetsgränserna mot de fastigheter som har andra bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, exempelvis d_3 . Här är det tydligt att egenskapsgränserna ligger i fastighetsgräns då de följer samma fastighetsgränser som rådde då den ursprungliga plankartan gjordes. Det har alltså inte skett några förändringar i hur fastigheterna är utformade i det här kvarteret sen den ursprungliga detaljplanen fick laga kraft.

Det finns dock ett antal exempel där en förändring skett och det blir mer komplext att redovisa att egenskapsgränsen mellan två olika bestämmelser om minsta fastighetsstorlek faktiskt ligger i linje med gällande fastighetsgräns. Se exemplet nedan från plankartan där en ny egenskapsgräns dragits annorlunda än hur fastighetsgränser är utritade i äldre detaljplan. Anledningen till att egenskapsgränsen dragits på det här viset mellan d_2 och d_4 är att den ämnar följa gällande fastighetsgräns; fastighetsgränsen har alltså ändrats här sedan äldre detaljplan. Egenskapsgränsens dragning har då istället fastställts efter tillhörande i förätningsakt och dess mått förhållande till äldre gällande fastighetsgränser för att få en säker dragning mellan de två fastigheterna och planbestämmelserna för att undvika en planstridig fastighet.



Eftersom majoriteten av fastighetsgränserna i Rynninge inte förändrats sedan den ursprungliga detaljplanen blir det tydligt i plankartan att egenskapsgränsen mellan två olika bestämmelser om minsta fastighetsstorlek alltid ska följa gällande fastighetsgräns eftersom de ligger dikt an varandra. Dock innebär detta också att det var länge sedan dessa fastighetsgränser fastställdes och de har således en viss osäkerhet i sig.

Majoriteten av fastighetsgränserna i Rynninge har en felmarginal på cirka 0,35 meter. Detta innebär i sin tur att trots att det ser ut som att en egenskapsgräns följer gällande fastighetsgräns i plankartan kan den i själva verket vara 0,35 meter vid sidan av var den verkliga fastighetsgränsen går. I värsta fall riskerar det att en fastighet får två olika bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, varav en av dem potentiellt kan göra fastigheten planstridig om den understiger fastighetsstorleken för just den bestämmelsen.

Bedömningen har gjorts att på grund av att det är en äldre plankarta som ligger till grund för planändringen, vilken inte är digitalt georefererad, ska det finnas ett tolkningsutrymme för att ta hänsyn till de felmarginaler för gränser som finns i plankartan. Det är därför viktigt att plankartan tydligt redovisar att egenskapsgränserna för bestämmelser om minsta fastighetsstorlek ämnar följa gällande fastighetsgränser. På grund av detta följer egenskapsgränserna fastighetsgränserna som de är dragna i äldre plankarta för att visa att de ämnar följa gällande fastighetsgränser. Detta är som sagt undantaget där fastighetsgränser dragits om sen detaljplanen fick laga kraft; de har istället mätts in via respektive förräntningstakt.

Observera att det finns ett mindre antal fastighetsgränser som är av sämre säkerhet än den generella differensen på 0,35 meter som råder för majoriteten av fastighetsgränserna i planområdet. Dessa gränser har bedömts vara av sådan låg kvalitet att det blir olämpligt att göra en tolkning efter dem. De ska därför utredas och eventuellt bestämmas innan denna ändring av detaljplan får laga kraft.

Plankartan och hur den är utformad tillsammans med en tydligt redovisad intention bakom egenskapsgränsernas dragning gör att slutsatsen blir att det lämnas ett rimligt tolkningsutrymme i detaljplanen för att förhindra potentiellt planstridiga fastigheter. Intentionen bakom hur bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek avgränsas är att egenskapsgränserna för dessa i samtliga fall följer gällande fastighetsgränser.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Denna ändring av detaljplan bedöms inte behov av fastighetsrättsliga åtgärder.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

Planen bedöms ej medföra BMP

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Planförslaget syftar till att bevara befintliga värden i området och dess genomförande bedöms därför inte innebära någon betydande förändring av markanvändningen. De miljöeffekter som planuppdraget skulle kunna medföra bedöms vara övervägande positiva sett ur ett miljöperspektiv.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden **20XX-XX-XX**.

KONSEKVENSER

Ändringen av detaljplanen säkerställer att stadsdelen Rynninges karaktär och den för Örebro värdefulla kulturmiljön i området bevaras med utrymme för att göra varsamma förändringar.

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Ändringen av detaljplan har utarbetats av planarkitekt Niklas Gustafsson och Isak Wirling på Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen, Örebro kommun. Medverkande i planarbetet har varit stadsantikvarie Kicki Söderback och Erica Ek samt bygglovsingenjör Josefin Hane och Jonny Hannason. Även flertalet tjänstepersoner från kommunala lantmäterimyndigheten har rådgivit i fastighetsrättsliga frågor under planarbetet.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Isak Wirling
Planarkitekt

ÄNDRING PLANBESTÄMMELSER

Inom planområdet gäller tidigare bestämmelser i enlighet med detaljplan 1880K-A267 (Laga kraft 1962-01-16). Dock med nedanstående ändringar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSER



Område som inte omfattas av ändring



Ny egenskapsgräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Nybyggnation av huvudbyggnad ska utföras med en högsta byggnadshöjd av 4 meter. Utöver högsta byggandshöjd tillåts uppförande av nya takkupor och frontespiser till en längd högst 1/3 av fasadlängd och till en största höjd om 3,5 meter över takfot.

Tillbyggnad av huvudbyggnad ska anpassas till befintlig huvudbyggnads byggnadshöjd.

Nybyggnation och tillbyggnader av komplementbyggnader får utföras med en högsta byggnadshöjd av 3 meter.

Endast en huvudbyggnad per fastighet.



Marken får endast föreses med förråd, uthus och dylikt.

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 350 m²

d₂ Minsta fastighetsstorlek är 500 m²

d₃ Minsta fastighetsstorlek är 600 m²

d₄ Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

Utformning

Nybyggnation och tillbyggnader ska utföras med hänsyn till områdets karaktär vad gäller volym, proportion, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

Mark

n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fälls ska det ersättas.

Varsamhet

Huvudbyggnadens karaktär ska bibehållas eller motsvara ursprunglig vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

Komplementbyggnadernas karaktär ska bibehållas eller motsvara ursprunglig vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

Rivningsförbud

r₁ Huvudbyggnad får inte rivas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Planavgift

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov.

Utökad lovplikt

Marklov krävs för att fälla träd.

Ändring av "Förslag till stadsplan för Rynninge" (1880K-A267)

SAMRÅDSHANDLING

Utökad förfarande
Upprättad: 2023-11-17

Samråd tid: 0000-00-00 till 0000-00-00
Granskningstid: 0000-00-00 till 0000-00-00
Antagen av BN: 0000-00-00
Laga kraft: 0000-00-00

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Isak Wirling
Planarkitekt

Bom 53/2023
Akt nr: 1880X-XXXX



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Örebro kommun