

Samrådsredogörelse

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

Vad är en samrådsredogörelse?

I samrådsredogörelsen sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens samrådstid.

Redogörelse för samråd

Samrådstiden varade mellan 27 november 2023 – 26 januari 2024

Samrådsmöte hölls den 10 januari 2024 i Rynninge.

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Komplementbyggnader tillåts i utkanten av planområdet
- En fastighet tillåts uppföra huvudbyggnad
- Rivningsförbud omfattar endast ursprunglig byggnad
- Tydliggörande av höjdbestämmelser och skydd av träd

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden utan synpunkter. Dessa redovisas inte närmare i samrådsredogörelsen.

- Nerikes Brandkår
- Teknik- och servicenämnden

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

• Länsstyrelsen	4
• Lantmäterimyndigheten.....	6
• E.ON Energidistribution AB.....	10
• Örebro Hembygdsförening.....	11
• [Redacted]	12
• [Redacted]	14
• [Redacted]	16
• [Redacted]	19
• [Redacted]	22
• [Redacted]	25
• [Redacted]	26
• [Redacted]	43
• [Redacted]	45
• [Redacted]	46
• [Redacted]	47
• [Redacted]	53
• [Redacted]	56
• [Redacted]	57
• [Redacted]	58
• [Redacted]	61
• [Redacted]	65
• [Redacted]	70
• [Redacted]	76

Personuppgifter

Inför publicering av samrådsredogörelsen på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av samrådsredogörelsen via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Ändringen av detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ändringen av detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

- 1. ta till vara och samordna statens intressen*
- 2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser*
- 3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt*
- 4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.*

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

***Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap.
PBL***

Kulturmiljövärden

Ändringen av detaljplanen är ett bra initiativ för att stärka skyddet för de kulturbeskyddade värdena och karaktären i Rynninge.

Länsstyrelsen anser att områdets kulturvärden tydliggörs på ett bra sätt i planhandlingarna och är positiv till att värdena skyddas genom planbestämmelser. De gröna värdena inom området beskrivs på ett övergripande sätt. Däremot saknas beskrivningar av miljöskapande element mot gata, dvs. häckar, staket och murar. Detta kan utvecklas i handlingarna och vid behov även regleras på plankartan, t.ex. genom förhöjd lovplikt för murar och plank över en viss höjd.

Planbestämmelser

I planbeskrivningen anges att gällande tomtindelningar för ändringsområdet, totalt sju, upphävs i och med att ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. Detta framgår dock inte i listan över planbestämmelser på plankartan.

På plankartan finns det planbestämmelser som bland annat reglerar färgsättning. I planbeskrivningen finns en text som övergripande beskriver färgsättningen i området. Eftersom planbeskrivningen ska vara ett stöd för tolkningen av planbestämmelser skulle det underlätta om den övergripande texten i planbeskrivningen konkretiseras till att faktiskt peka på vilka färger som passar i området.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av exempelvis häckar och andra element mot gata som är viktiga för bland annat kulturmiljön

Information om murar och plank har införts i planbeskrivningen

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om att sju tomtindelningar upphävs i och med planändringen.

Planbeskrivningen har förtydligats kring vilken färgsättning som är lämplig enligt bestämmelsen och med exempelbilder.

Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslaget's handlingar (daterade 2023-11-21) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

EGENSKAPSGRÄNSERNAS LÄGE BEHÖVER JUSTERA

Generellt i hela planen vill Lantmäterimyndigheten påpeka att de nya egenskapsgränserna samt därmed också egenskapsbestämmelserna, inte ska läggas ut i allmän plats, se exempelvis nedan markerade börnor. Inte heller kan de nya bestämmelserna ritas utanför planområdet eftersom. Det måste tas hänsyn till att planområdesgränsen i den gamla kartan inte är redovisad i sitt faktiska läge. I och med att det är egenskapsgränser och inte användningsgränser som lagts ut mot allmän plats så uppfattar Lantmäterimyndigheten att kommunen inte har för avsikt att justera gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Såsom det nu är ritat är egenskapsbestämmelser för kvartersmark utlagda på allmän plats vilket skapar problem vid genomförandet och är otydligt.



Exempel på gränser som behöver justeras

Delar av planen som bör förbättras/ ses över

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäterimyndigheten vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller

möjligan takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av t.ex. outnyttjade byggrätter.

REGLERING AV BYGGNADSHÖJD RISKERAR ATT BLI OTYDLIG

Lantmäterimyndigheten vill påtala att det riskerar att bli problem om kommunen inför särskilda bestämmelser för nybyggnation i en detaljplan, som här när nybyggnation av huvudbyggnad begränsas till en högsta byggnadshöjd av 4 meter. Även om det är en byggnad som är nybyggd så kommer planbestämmelserna 7 meter och högst 2 vån. I ursprungliga planen att gälla för alla åtgärder som utgör ombyggnation/tillbyggnad, även på nya byggnader. Det blir rörigt och svårtolkat. En konsekvens av nu föreslagen reglering blir att om ett hus brinner ner så kommer det enbart att tillåtas byggas upp enligt de planbestämmelserna för nybyggnation, och i flera fall blir det då inte möjligt att bygga ett lika högt hus som tidigare. Eftersom det är en konsekvens av planförslaget så måste det tydligt framgå av planbeskrivningen att det är så det blir.

Lantmäteriet förordar att man har samma byggregler för nybyggnation som för omoch tillbyggnad. Vill kommunen hålla nere höjderna på fastigheter som idag är obebyggda kan det regleras i detaljplanen. Bestämmelse om byggnadshöjd behöver inte skrivas generellt utan kan sättas på särskilda områden.

BESTÄMMELSE OM ANTAL HUVUDBYGGNADER OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Av planbeskrivningen framgår att kommunen avser att ersätta den del av F-bestämmelsen i gällande stadsplan som bestämmer att det bara får finnas en huvudbyggnad och ett uthus per fastighet. Om kommunen vill ta bort en bestämmelse eller en del av en bestämmelse så måste den bestämmelsen strykas i den ursprungliga planhandlingen. Lantmäterimyndigheten kan inte se att det är gjort i det nu utskickade förslaget, det har bara lagts till en bestämmelse. När den gamla inte stryks gäller de parallellt vilket gör det hela otydligt och svårtolkat.

MINSTA FASTIGHETSSTORLEK GÄLLER INTE INOM VISSA OMRÅDEN

På flera ställen har kommunen planlagt n1 inom en egenskapsgräns. Där gäller ingen bestämmelse om minsta fastighetsstorlek såsom planförslaget nu är utformat. Det innebär att marken inom n1 inte kan räknas med för att uppfylla bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek.

Som exempel kan tas Mimer 17. Det är där viktigt att det blåmarkerade området är minst 500 kvm. Annars blir fastigheten planstridig. Kommunen bör se över så att de fastigheter som har fått en n1-område uppfyller bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek. Alternativt att kommunen lägger till d2 inom n1-området.



HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av Boverkets föreskrifter och allmänna råd som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

ÖVRIGA SYNPUNKTER PÅ PLANKARTAN

Vale 13 omfattas inte av planändringen, men det kanske är avsiktligt från kommunens sida.

Heimdal 8 saknar bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, men det kanske är avsiktligt från kommunens sida.

Plankartans antagandedatum kan inte täckas över av de nya bestämmelserna. Rutan behöver flyttas.



FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Se över hur texten under rubriken fastighetsrättsliga åtgärder är formulerad.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Under rubriken Planavgift framgår att ett planantal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Vilken fastighetsägare som avses bör framgå eftersom det är väldigt många fastighetsägare som berörs av denna planändring.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Egenskapsgränser har justerats enligt synpunkt.

Byggnadshöjd har ersatts med bestämmelse om takfotshöjd.

Befintliga bestämmelser har förtydligats eller ersatts helt. Istället för att stryka och ersätta delar av bestämmelser (exempelvis BFII) har istället hela bestämmelsen ersatts med både nya och delar av dess befintliga innebörd. Detta inkluderar äldre bestämmelser om byggnadshöjd och bestämmelsen om antal huvudbyggnader respektive komplementbyggnader.

Örebro kommun delar inte uppfattningen att bestämmelser om minsta fastighetstorlek behöver läggas in flera gånger i plankartan för en fastighet om det finns fler egenskapsområden inom fastigheten. Om så är fallet behöver bestämmelsen även läggas in för all prickmark, exempelvis.

Förtydligande om vilken lagstiftning allmänna råd som tillämpats har lagts till i planbeskrivning.

Vale 13 har lagts till i planändringen för att även de fastigheterna erhåller generella planbestämmelser som gäller för hela planområdet. De ska dock inte ha någon bestämmelse om minsta fastighetsstorlek då de understiger 400 kvadratmeter och besitter fler egenskaper vilka bedöms göra avstyckning olämplig i en eventuell sådan prövning.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON ett befintligt elnät som består av låg- och mellanspänningskablar, samt flera transformatorstationer. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-naraledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan Transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E:ON förutsätter att elnätet i området ej påverkas av ändringen av detaljplanen och att våra anläggningar får vara kvar i befintligt ställe. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Örebro kommun delar uppfattningen om att elnätet ej påverkas av ändringen av detaljplan. Genomförandebeskrivning kompletteras enligt synpunkt.

Örebro Hembygdsförening

Örebro Hembygdsförening har tagit del av förslag till detaljplan gällande ändring av detaljplan Rynninge, Bom 53/2023 och vill avge följande yttrande.

Hembygdsföreningen har tagit del av planbeskrivning, kulturmiljöutredning, med flera handlingar och tidigare utredningar.

Vi välkomnar den föreslagna ändringen av detaljplanen som innebär följande:

Utdrag ur planförslaget:

Planförslaget innebär att bestämmelser om omfattning, utformning, varsambet, 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 Örebros historia som industristad...

Vi anser att förslaget är väl genomarbetat och hoppas att fler områden i Örebro får motsvarande skydd, i enlighet med "Utredning av utveckling och förtätning av villaområden." Vi ser fler och fler exempel på småhus som är välbevarade eller skulle kunna renoveras, men som rivs och ersätts av överstora byggnader med främmande formspråk. Även avstyckningar av tomter behöver regleras mer, såsom beskrivs i detta ändringsförslag.

Slutligen anser vi att kulturmiljöutredningen som Bjerking i Uppsala gjort är ett utmärkt exempel på ett mycket proffsigt utfört arbete. Hoppas de kan fortsätta arbeta med fler områden.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Noteras. Örebro kommun delar uppfattningen om vikten av kulturmiljöutredningen som underlag har haft för att på lämpligt vis ändra detaljplanen.



Hej, jag tycker att det är bra att ni vill bevara området men det finns något i området som jag tycker kan förbättras och det är gatorna.

Idag är nästan all yta mellan tomterna bara asfalt, för att göra gatuutrymmet säkrare och mer inbjudande måste vi göra något åt gatorna. Jag vill att man gör om gatorna från ett utrymme för bilar till ett utrymme för människor.

Bilderna visar hur gatorna kan förbättras i Rynninge.



Förändringarna som jag föreslår skulle skapa ett grönskande område där det är enkelt att gå och cykla och samtidigt minska privatbilismen.

Det tråkiga gråa havet av asfalt kan bli en mötesplats i en parkmiljö, smala grönskande gator gör att bilister måste köra sakta, det finns också mindre yta för att parkera bilar och då kanske fler väljer cykeln. Jag tycker att det är dags att ta tillbaka utrymmet som vi gav till bilarna och skapa en plats för människor!

Ni har nått slutet, tack för att ni läste!

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Örebro kommun delar uppfattningen att grönska är viktigt ur många aspekter, det kan vara allt ifrån upplevd miljö till att omhänderta dagvatten eller minska påverkan av ökad hetta på grund av klimatförändringar. I Rynninge är grönskan även viktigt ur ett kulturmiljöperspektiv då stadsdelen länge präglats av relativt stora och uppväxta trädgårdar.

Utifrån ett detaljplaneperspektiv finns det inget som idag hindrar att göra gatorna gröna likt förslag. Det föreligger alltså inget behov av att ändra detaljplanen ur det perspektivet eftersom detaljplanen möjliggör för dessa åtgärder.

I Plan- och bygglagen finns det begränsade möjligheter att reglera grönska i en detaljplan; det viktigaste är att det finns utrymme för det i detaljplanen. Vid gator är det ofta en konflikt mellan olika saker som ska få plats på en liten yta. Det kan vara trafikslag, olika ledningar (el, vatten och avlopp, dagvatten, fibernät) diken och grönska. Det är viktigt att tillräckligt utrymme för detta säkerställs i detaljplanen, vilket Rynninges relativt breda gator bedöms göra.

När det kommer till kvartersmark (exempelvis villatomter) och grönska är det juridiskt möjligt att reglera, men det måste vara väldigt specifikt. Det kan handla om att skydda enstaka träd (vilket detaljplanen föreslås göra), en häck eller annan plantering. Då planområdet omfattar nästan hela Rynninge är det svårt att på en övergripande nivå reglera dessa saker eftersom villaträdgårdarna i Rynninge ser olika ut från tomt till tomt. Detaljplanen ger möjlighet till att bibehålla mycket grönska i området, då bestämmelser finns som hindrar avstyckningar och som begränsar den yta som får bebyggas inom varje fastighet.

Det är därför frågan om det är lämpligt att reglera dessa saker med en planbestämmelse, åtminstone på en övergripande nivå för samtliga villatomter. På grund av detta har vikten av Rynninges gröna och uppväxta trädgårdar beskrivits relativt ingående i planbeskrivningen. Både hur det tar uttryck i stadsdelen och varför det är viktigt att bevara.

[REDACTED]

Nya huvudbyggnader ska utföras med en högsta byggnadshöjd av 4 m där gällande plan tillåter 7 m. Vi föreslår en högsta byggnadshöjd av 5 m. Den är då fortfarande så låg att man inte kan uppföra två fulla våningar men medger 1 1/2 plansbus med resning lika Rynningehusen från 10tal och 20tal som oftast har ca 5 m byggnadshöjd. På så sätt möjliggör man hus med liknande volym och resning och en bättre anpassning till den befintliga bebyggelsen.

När det gäller tillbyggnader har man resonerat som att bara gatufasaden lämnas orörd kan man godta groteskt stora tillbyggnader mot trädgården. Det är ju ett väldigt teoretiskt sätt att se på saken. De små/korta husen och de stora tomterna gör ju att tillbyggnader är synliga från alla håll. Med sådana tillbyggnader förvanskas karaktärer på trädgårdsstaden kraftigt och oåterkalleligt !! Exemplet i beskrivningen är ingen bra förebild och bör utgå. Gestaltningen av helbeten är helt enkelt inte bra. Bättre då att förlänga gatufasaden med en rumsfil i båda planen. Husen har ju enkla planlösningar där man naturligt kan addera ytterligare en rumsfil. Tex är Hugin 7 och Idun 6 goda förebilder som efter tillbyggnader fortfarande är fint gestaltade bus.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Majoriteten av Rynninges befintliga bebyggelse är uppförd i ett och ett halvt plan. De flesta av de äldre huvudbyggnaderna är också uppförda med en sockel som ger möjlighet till källare. Trots det är takfotshöjden/byggnadshöjden ofta lägre än 5 meter på den äldre bebyggelsen. Idag byggs vanligtvis villor med grundläggningen platta på mark. Utifrån dagens byggnadssätt med mycket låg sockel bedöms det mer lämpligt att reglera takfotshöjden/byggnadshöjden för ny bebyggelse till 4 meter, vilket fortfarande kan inrymma bostäder i ett och ett halvt plan. Genom en sådan reglering eftersträvas byggnadsvolymer som motsvarar Rynninges äldre bebyggelse, även om de inte uppförs med hög sockel och källare.

Örebro kommun delar uppfattningen om att gestaltningen av tomten som helhet är viktig. Utifrån en analys av känslighet och tålighet gällande Rynninges kulturvärden görs bedömningen att de delar av fastigheterna som är synliga från gaturummet är särskilt känsliga för förändringar.

Utifrån angiven byggrätt om 20 procent av fastighetens yta, som fortsatt kommer att gälla, finns möjlighet att uppföra relativt stora byggnader inom många fastigheter. Alla tillbyggnader behöver följa plan- och bygglagens krav om bland annat varsamhet, förvanskningförbud och anpassning till stadsbilden. Genom planändringen möjliggörs att byggrätten kan användas för fler uthus än endast ett. På så sätt kan byggrätten fördelas på fler byggnader inom varje fastighet, vilket bedöms vara en fördel för att bevara Rynninges bebyggelsekaraktär och minska risken för att kvarvarande byggrätt enbart

används för att bygga till huvudbyggnaden.

Exemplen i planbeskrivningen har bytts ut till andra exempel som visar varsamma tillägg, där också ursprunglig byggnadsvolym är tydligt avläsbar.

Yttrande över "Förslag till stadsplan för Rynninge (1880K-A267)"

På fastigheten **Örebro Bolder 15** föreslås rivningsförbud vilket vi bestämt vänder oss emot.
I Huset bor [redacted] sedan 1965. (Maken Ingvar bor sedan en tid på äldreboende.)

Under åren har man bytt fasad samt utfört mindre renoveringar på huset.
Det huvudsakliga skälet till att man inte ansåg det värt att göra mer omfattande renoveringar var och är att huset är grundlagt på rustbädd(timmer) flytande på lös lera.
Detta var säkert en vanlig grundläggning vid den tiden men här anlades även en dricksvattenbrunn som förmodligen via sänkrätt ikring brunnen torrlade leran och orsakade en kraftig sättning på huset.
Troligen har rustbadden också ruttnad pga av att grundvattnet försvunnit.

Man har redan någon gång innan 1965 dragit ner några stålplåtar och provisoriskt bultat fast hörnet där sättningen skett men detta är väldigt klent och det är osäkert hur länge det kommer hålla eller vad som händer när förbandet rostar av.

För ett antal år sedan gjordes en bedömning av vilka arbeten som skulle behövas för att grundförstärka hela huset genom invändiga plåtar och ny grundsula.

Kostnaderna för detta skulle bli väldigt höga i förhållande till husets värde.

I övrigt är huset i behov av renovering för att passa kommande generationer då den inte alls fyller kravet på ett modernt boende.

Tex:

- Det finns endast en WC med badkar på en yta av totalt ca 3m². (dvs mycket trångt)
- VS har kvar sina originalrör och i behov av renovering.
- Även elledningarna är original och delvis i dåligt skick och i behov av att renoveras/bytas.
- Eftersom huset står ostadigt på leran måste skorstenen löpande renoveras för att hållas godkänd. (det räcker med en tung maskin passerar på gatan för att sprickor ska uppstå)
- På senare tid har även källaren blivit drabbad av översvämningar som också utgör en fara för elanläggningen och luftmiljön i huset. (frågor har ställts angående orsaken till denna plötsliga förändring då kommunens förändrade markanvändning misstänks vara orsaken)

Sammanfattningsvis skulle ett rivningsförbud sätta ägaren i ett mycket svårt läge i samband med nästa ägarbyte då kostnaderna för att behålla och modernisera fastigheten vida överstiger värdet av den samma vilket därmed också kraftigt sänker värdet på tomten som då inte går att sälja för ett nyproducerat hus.

Det är lätt att se att denna förlust är mycket stor då flera hus på samma gata rivits av liknade skäl under de senaste åren men att tomten då ändå haft ett högt värde.

Örebro 2024-01-15

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 14§ ska 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.

Örebro kommun har förståelse att åtgärder som grundförstärkning kan medföra höga kostnader. Dessa kostnader bedöms dock vara proportionerliga till fastighetens värde. Om underhållet utförs kontinuerligt, så att byggnaden inte förfaller, brukar också underhållskostnaderna hållas nere. För att en byggnad ska ses som saneringsmogen ska kostnaderna för att bygga nytt understiga kostnaderna för att investera i befintlig byggnad. Det är enligt rättspraxis inte heller skäligt att hävda att en fastighets potentiella framtida mer värdeskapande användning (exempelvis fastighetens värde med en ny större byggnad jämfört med befintlig) som förhindras av en ny/ändrad detaljplan i sig innebär en värdeminskning. Det som avses med värdeminskning i detta fall är fastighetens marknadsvärde före och efter detaljplanen fått laga kraft. En sådan minskning i värde skulle kunna vara på grund av att en ny, i huvudsak likadan byggnad, inte kan uppföras på grund av rivningsförbudet. Det gäller alltså inte en potentiell värdeminskning på grund av att ny, annorlunda byggnad förhindras på grund av rivningsförbudet.

Vid sådana fall att fastighetsägaren bedömer att en värdeminskning skett enligt definitionen ovan har fastighetsägaren möjlighet att göra ersättningsanspråk för den ekonomiska skada som skett på grund av rivningsförbudet. Bevisbördan ligger i de fall på fastighetsägaren att visa den ekonomiska skada som skett, att den är betydande och är på grund av detaljplanen.

Örebro kommun gör bedömningen att huset i fråga inte är i sådant skick att ett rivningsförbud är omotiverat. Om fastighetsägaren inte delar den här bedömningen är det rekommenderat att fastighetsägaren uppvisar dokumentation på husets skick via exempelvis behörig besiktningsman. För Örebro kommun tillgång till sådant material är det möjligt att göra en andra bedömning om rivningsförbudets lämplighet inför det att detaljplanen antas.

Flera studier visar på att många är beredda att betala mer för att bo i en byggnad eller ett område med höga kulturvärden. En norsk studie har undersökt hur prisbildningen för bostäder i ett område med skyddad bebyggelse står sig jämfört med liknande bostäder utan motsvarande skydd. Studien visar bland annat att områden med skydd generellt uppfattas som mer

attraktiva för boende än områden utan skydd, vilket påverkar betalningsviljan för bostäder. Att privatpersoner är beredda att betala mer för en byggnad med bevarade kulturhistoriska karaktärsdrag framgår också av andra undersökningar. Det finns också påvisade samband mellan hur högt boende skattar kulturvärdet i sin bostad och hur bra de trivs. De skydds- och varsamhetsbestämmelser som finns i detaljplanen bedöms därför inte ge någon större negativ påverkan på fastighetsvärden i Rynninge. Bestämmelserna syftar också till att även kommande generationer ska få möjlighet att uppleva de kvaliteter som finns i Rynninge.

Översvämningar är ett konstaterat problem i stora delar av Rynninge. Det är troligt att dessa härstammar från områden utanför detaljplanen, exempelvis från Lillån uppströms. Det är därför svårt att komma åt dessa problem i en detaljplan för Rynninge. Dessutom rör detaljplanen ett område befintlig bebyggelse vilket gör det svårt att reglera in åtgärder i detaljplanen som säkrar upp bebyggelsen från översvämning. Det hade exempelvis varit en möjlighet att reglera minsta färdig golvnivå för att skydda bebyggelsen från översvämningar, men det hade resulterat i att majoriteten av bebyggelsen i Rynninge hade varit planstridig. Det innebär i sin tur att fastighetsägare blir begränsade i vilka åtgärder och ändringar denne kan göra på en byggnad tills det att golvnivån ändrats i enlighet med bestämmelsen. Att förhindra skador från översvämning skulle alltså troligen leda till att fastighetsägare i Rynninge blir väldigt begränsade i vilka ändringar de kan göra på sina byggnader eller att de måste ta en relativt stor kostnad och höja golvnivån.

Genom att bibehålla eller utöka grönytor och inte tillföra ytterligare hårdgjorda ytor inom Rynninge kan området bli mindre känsligt vid exempelvis skyfall, då växtligheten och marken kan ta upp vattnet i första hand.

Att andra hus har rivits på samma gata är ingen tydlig indikation på att det i det enskilda fallet är lämpligt att riva en byggnad. Örebro kommun har även tidigare gjort enskilda bedömningar att rivning är olämpligt för hus på gatan och således inte beviljat rivningslov.

Dessa krav samt rivningsförbud utgör inget förbud att modernisera exempelvis elledningar, utföra grundförstärkningar eller inreda för ett större badrum.

Hej!

Jag har läst förslaget och var även på genomgången i Rynninge gamla idrottslokal. Jag äger en av fastigheterna som ni pekat ut för att bevaras i nuvarande skick. Lite lustigt är det att min fasad är med som tidstypisk i skriften som delas ut – fasaden är från 2012. Men vi försökte föll all del bevara den gamla stilen. Lustigt nog fick jag först avslag på att byta färg på fasaden eftersom man hävdade att falurött var tidstypiskt, men efter att jag påpekat att inga andra byggnader inom synhåll var faluröda fick jag ändå byta färg på fasaden. Och nu ska den bevaras som tidstypisk. Ja man kan ändra sig.

Jag tycker ert förslag om generellt rivnings- eller ändringsförbud för 37 hus är fullständigt onödigt. Varje gång det söks ett bygglov eller ett rivningslov har ni full frihet att neka detta. Det enda det här generella rivningsförbudet på vissa hus åstadkommer är att värderingen på fastigheten - och därmed priset vid en försäljning - kommer att bli lägre eftersom fastigheten har restriktioner. Det nämns inget om ekonomisk kompensation för värdeminskning till de här fastighetsägarna.

Hur bygglov beviljats här i området historiskt – i detta område med kulturhistoriskt värde – ställer en del frågor tycker jag. Vissa fastigheter har uppenbarligen inte behövt ha stora trädgårdar utan har fått bebygga i stort sett hela tomten, medan andra beslås med regler. Det verkar onekligen finnas ett visst godtycke. Men det är ju inte saksfrågan nu.

Dock är jag fortfarande frågande inför vilken tidsepok det är ni nu sent omsider vill bevara, och varför (inga begripliga svar gavs på genomgången som hölls 10 januari). Rynninge är en total provkarta av hus från olika nutida epoker från början av 1900-talet till nu. Om det är början av 1900-talet man vill bevara, borde nog bevarandet ha startat för ganska länge sedan. Bättre vore väl att se Rynninge som det är, som en provkarta av hur byggnaders stilar har förändrats genom åren. Det är alldeles försent att försöka göra om Rynninge till något slags tidsmonument, speciellt med tanke på de bygglov som godkänts på senare tid.

Människor behöver kunna leva även i denna stadsdel, det är inget museum. Från början var Rynninges tomter och därmed också trädgårdar mycket större än idag. Det är inte möjligt att återställa det i den formen som det ursprungligen hade, det kan inte vara avsikten. Visst är det fint med stora trädgårdar men återigen – det blir bara ett fåtal hus som har det, många har redan styckat av. Vi som inte hann med ska alltså beläggas med förbud att rå över sin egen fastighet? Min huvudinvändning är alltså att ni med era nya regler minskar värdet på vissa fastigheter i området, helt i onödan, och att vi som drabbas i så fall borde kompenseras ekonomiskt.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planändringen utgår från att reglera framtida utveckling och bevarande i Rynninge, med utgångspunkt från dagens bebyggelse. Planändringen medför

inga krav på återställande av tomter eller byggnader till ett tidigare utseende. Örebro kommun delar synen på Rynninge som ett område som innehåller flera olika byggnadsstilar, med tyngdpunkt på bebyggelse från 1900-talets första hälft. Planbeskrivningen har förtydligats för att mer utförligt redogöra för vad som bedöms som tidstypiskt från olika tidsepoker.

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om att någon byggnad ska bevaras i befintligt skick. Däremot behöver ändringar enligt plan- och bygglagen utföras på ett sätt som bland annat är anpassade till byggnadens och områdets kulturvärden. Detta gäller alltid, oavsett planbestämmelser. Genom att i detaljplanen peka ut vilka byggnader kommunen redan på förhand bedömer som olämpliga att riva får fastighetsägarna en tydligare utgångspunkt för att planera det långsiktiga underhållet av sin byggnad, än om detta besked kommer oförutsett. Rivningsförbudet omfattar de byggnader som är särskilt välbevarade och/eller har en placering som har stor betydelse för stadsbilden i området.

För att rivningsförbud ska utgöra en ekonomisk betydande skada ska jämförelsen göras på fastighetens värde med befintlig byggnad jämfört med fastigheten med en ny, likadan byggnad. Jämförelsen ska alltså inte göras med befintlig byggnad och en ny exempelvis större byggnad. Om befintlig byggnad är saneringsmogen är sannolikheten större att rivningsförbudet medför betydande ekonomisk skada vid en jämförelse med en likvärdig ny byggnad i gott skick. Vid sådana fall har fastighetsägaren möjlighet att göra ersättningsanspråk för den ekonomiska skada som skett på grund av rivningsförbudet. Bevisbördan ligger i de fall på fastighetsägaren att visa den ekonomiska skada som skett, att den är betydande och är på grund av detaljplanen. Denna information framgår i planbeskrivningen.

Flera studier visar på att många är beredda att betala mer för att bo i en byggnad eller ett område med höga kulturvärden. En norsk studie har undersökt hur prisbildningen för bostäder i ett område med skyddad bebyggelse står sig jämfört med liknande bostäder utan motsvarande skydd. Studien visar bland annat att områden med skydd generellt uppfattas som mer attraktiva för boende än områden utan skydd, vilket påverkar betalningsviljan för bostäder. Att privatpersoner är beredda att betala mer för en byggnad med bevarade kulturhistoriska karaktärsdrag framgår också av andra undersökningar. Det finns också påvisade samband mellan hur högt boende skattar kulturvärdet i sin bostad och hur bra de trivs. De skydds- och varsamhetsbestämmelser som finns i detaljplanen bedöms därför inte ge någon större negativ påverkan på fastighetsvärden i Rynninge. Bestämmelserna syftar också till att även kommande generationer ska få möjlighet att uppleva de kvaliteter som finns i Rynninge.

Av Rynninges ursprungliga 233 tomter har några styckats av, så att områdets fastigheter har blivit fler. Bland annat tillkom sex tomter när den gamla

skolbyggnaden revs på 1980-talet och gav plats för tre parhus på 1990-talet. Majoriteten av tomterna har kvar sin ursprungliga utbredning sedan tidigt 1900-tal, med utrymme för trädgårdar.

Detaljplanen innebär inga egentliga förändringar kring vilka förändringar som får göras av befintliga byggnader jämfört med tidigare. Planändringen ger däremot vissa förtydliganden kring de lagkrav som redan idag gäller, det vill säga att alla ändringar av byggnader ska göras varsamt och att bebyggelse som har särskilda kulturvärden inte får förvanskas. Det är möjligt att göra förändringar av befintliga byggnader, men ändringarna behöver göras med hänsyn till byggnadernas och områdets kvaliteter.

████████████████████

Angående bygglov för friggebod och liknande.

Bebyggelsen präglas redan idag av riklig förekomst av bodar som inte alltid ryms inom den statligt garanterade bygglovsfriheten. Till exempel har våra grannar bodar som ligger på vår tomtgräns. Dessa bodar bidrar till att ge området sin särprägel, och att ställa nya krav på bygglov för liknande bodar är alltså inte på något sätt motiverat för att bevara områdets särprägel. Tvärtom kan det befaras att krav på bygglov kommer att användas för att begränsa fastighetsägarnas möjligheter till sådan kreativ tillbyggnad. Sådana hinder påverkar dessutom fastighetens värde, och är som ovan nämnts, inte ett sätt att bevara områdets särprägel, utan endast ett ingrepp i fastighetsägarens självbestämmande. Eftersom bygglovsfriheten är statligt garanterad, anser jag att det krävs betydligt starkare skäl för att kommunen ska inskränka denna frihet, än de som angivits.

Angående rivningsförbud.

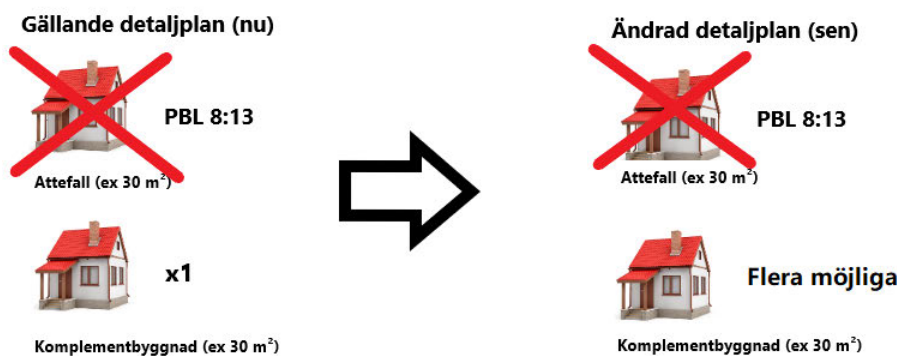
Rivningsförbud är direkt farliga av flera skäl. Det är välkänt från många städer att fastigheter som belagts med rivningsförbud efter flera år plötsligt brinner ner. Alla förstår vad det beror på, men det går mycket sällan att lagföra någon. Vissa fastigheter blir av olika skäl inte omhändertagna på rätt sätt och de förfaller till slut. Det är olyckligt, men kommunen måste hitta ett annat sätt ta ansvar för området än att instifta rivningsförbud som bevisligen kan leda till anlagda bränder i området.

Bevarandeplanen är dessutom problematisk då den fäster väldigt stor vikt vid yta och utseende. Om de EU-krav som planerats för att minimera energiåtgången i fastigheter skall verkställas, kan det bli enormt kostsamt, eller rent av omöjligt, för en fastighetsägare som inte får tilläggsisolera utvändigt.

Med tanke på att fastigheterna i området byggts under loppet av mer än hundra år finns heller ingen egentlig ursprunglig enhetlighet att bevara. Områdets särprägel springer helt enkelt inte ur fasaderna, utan ur det faktum att Rynninge planerades som en parkstad. Bevarandeplanen borde alltså skjuta in sig på just dessa kvaliteter. I det sammanhanget är det närmast komiskt att kommunen beviljade bygglov för en fastighet där betongplattor nu täcker framsidan, och alltså på ett markant sätt skiljer ut sig ur den tänkta parkstadsbebyggelsen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En eller flera så kallade Friggebodar om totalt högst 15 kvm får uppföras vid varje en- eller tvåbostadshus utan bygglov. Attefallshus får däremot inte uppföras utan bygglov i områden med höga kulturvärden, vilket framgår av gällande lagstiftning. Rynninge har redan innan de så kallade Attefallsreglerna trädde kraft bedömts som ett särskilt värdefullt område, varför möjligheten att uppföra Attefallshus utan bygglov aldrig har funnits i Rynninge eller andra områden med höga kulturvärden. Planändringen ger ingen påverkan gällande detta.



Gäller alltid

Attefallshus i PBL

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 a §

4 a §

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Attefallshus och PBL 8:13

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 d §

4 d §

En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 13 §

13 §

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

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Planändringen medger däremot att flera uthus kan uppföras på varje tomt. Detta var tidigare begränsat till ett uthus per tomt. Nya uthus behöver först godkännas genom bygglovsprövning, om det inte gäller en så kallad Friggebod.

Örebro ser inga ökade risker att fler byggnader skulle förstöras av bränder på grund av att planändringen visar på vilka byggnader som kommunen redan i detta läge bedömer som olämpliga att riva. Däremot ger det fastighetsägare en ökad tydlighet inför planering av det långsiktiga underhållet av sina byggnader.

Vid planläggning följs gällande lagstiftning. Likaså är utgångspunkten att planens bestämmelser följs samt att annan gällande lagstiftning följs som exempelvis ämnar förhindra byggnader skyddad av rivningsförbud bränns ner med uppsåt. Fastighetsägare är även skyldiga att underhålla byggnader på sin fastighet enligt Plan- och bygglagen. Örebro kommun förutsätter i sitt myndighetsutövande att lagar som dessa och lagar i övrigt efterföljs.

Örebro kommun delar uppfattningen av vikten av att bevara Rynninge som parkstad. När det kommer till kvartersmark (exempelvis villatomter) och grönska är det juridiskt möjligt att reglera, men det måste vara väldigt specifikt. Det kan handla om att skydda enstaka träd (vilket detaljplanen föreslås göra), en häck eller annan plantering. Då planområdet omfattar nästan hela Rynninge är det svårt att på en övergripande nivå reglera dessa saker eftersom villaträdgårdarna i Rynninge ser olika ut från tomt till tomt. Detaljplanen ger möjlighet till att bibehålla mycket grönska i området, då bestämmelser finns som hindrar avstyckningar och som begränsar den yta som får bebyggas inom varje fastighet.

Utöver detta finns det mycket av den ursprungliga bebyggelsen kvar i Rynninge där bland annat fasader är en av alla aspekter som är viktiga att ta hänsyn till i områdets framtida utveckling. Ungefär 70 % av Rynninges bostadshus är uppförda fram till ca. 1930 under egnahemsrörelsen.

Planändringen utgår från nu gällande lagstiftning. De ändringar som föreslås i detaljplanen medför inget hinder att genomföra energieffektiviseringsåtgärder på byggnader. Däremot finns krav i plan- och bygglagen om att ändring 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.

[REDACTED]

Hej! Jag önskar en ändring i detaljplanen vad gäller byggrätten. Idag tillåts att bygga på en femtedel (20%). Jag önskar en ökning till en fjärdedel (25%) om tomtstorleken. Denna ändring finns redan i Rynninge bl.a. via detaljplanerna 1880-P20, 1880-P30 samt 1880-P691.

Min enkla motivering är att husen används annorlunda idag än när de först byggdes. Behovet av större boyta samt garage till bil ryms för många inte med dagens byggrätt. Med en liten ökning till 25% skulle detta bli möjligt, samtidigt som det inte skulle få negativ påverkan på områdets karaktär. Vi vill absolut värna om den karaktären, men det gör vi bäst fortfarande genom att styra hur vi bygger varsamt (materialval, byggstil, osv.).

Jag önskar också ett förtydligande vad gäller Natur och träd i området. Så som jag läser krävs marklov för fällning av alla träd. Gäller detta också t.ex. äppelträd på egen fastighet (vilket jag inte hoppas)? Önskar ett förtydligande kring detta och att det endast gäller de träd som specifikt tagits upp i detaljplanen

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Örebro kommun delar uppfattningen om att husen används annorlunda idag än när de byggdes. Många av byggnaderna i Rynninge har ursprungligen uppförts som bostäder till mer än en familj, men idag används de flesta fastigheter endast av en familj. Förvisso har standarden ändrats och familjer har mer bostadsarea per person än när husen byggdes, men med tanke på de relativt stora fastighetsstorlekarna i jämfört med andra villaområden i Örebro medger byggrätten en relativt omfattande bebyggelse.

Byggrätten om 20% är också en av de viktigaste faktorerna till att bevara ett av de viktigaste karaktärsdragen i Rynninge – de stora och uppväxta trädgårdarna. Begränsas byggrätten till 20% blir det mer utrymme kvar på fastigheten för just denna grönska och trädgårdar.

Eftersom planändringen föreslår att det är tillåtet att göra fler än en komplementbyggnad kommer det exempelvis bli möjligt att uppföra ett garage om det redas finns ett förråd på fastigheten.

Plankartan och planbeskrivning har förtydligats med vilka träd som omfattas av marklov enligt synpunkt.

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

Angående fasadkulörer

I samrådsunderlaget skriver man att "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." Tittar man på bilder av hus i Rynninge tagna under tidigt 1900-tal framgår det att det finns gott om exempel på hus med träfasad i ljusare kulörer. Går man runt i Rynning idag är detta fortfarande fallet. Vi förstår inte vad detta stycke syftar till och tycker inte heller att det framgår om detta är en hänvisning till nuvarande fasadkulörer eller till ursprungliga fasadkulörer. Då frågan om detta ställdes på samrådsmötet blev svaret att det är en hänvisning till ursprunglig färgsättning. Den naturliga följdfrågan blir då givetvis vilket underlag man tänkt använda för att avgöra vilka de ursprungliga fasadkulörerna var eftersom de bilder som finns att tillgå är i svartvitt och det därför inte går att avgöra mer än om fasaden har en ljus eller mörk kulör. Svaret blev då svävande och antydde att det kanske handlar om nuvarande färgsättning. Detta svar gör att vi än mindre förstår vad syftet med skrivelsen egentligen är.

Angående särskilda bestämmelser för fastigheten Mimer 23

I samrådshandlingarna ägnas s. 17-18 åt obebbyggda tomter och i synnerhet åt fastigheten Mimer 23. Fastigheten Mimer 23 har under flera års tid varit ett aktuellt ärende på stadsbyggnadskontoret. I mars 2021 fick vi i egenskap av fastighetsägare information från Örebro kommun, där man angav att fastigheten får bebyggas enligt gällande detaljplan och att detta var avstämt med både bygglovsenheten och detaljplaneenheten. Detta bekräftades vid flera tillfällen under det kommande året. I september 2022 meddelade man plötsligt att fastigheten inte får bebyggas på grund av en tomtindelningsbestämmelse från tidigt 70-tal.

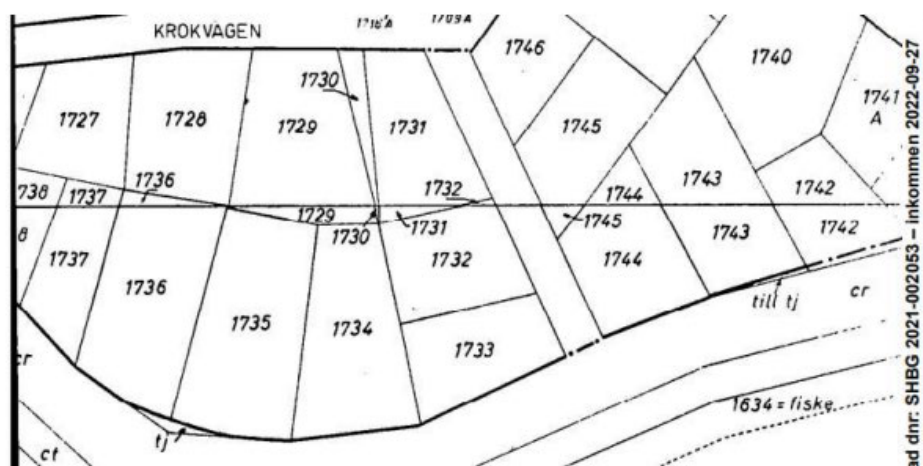
Beslutet om att uppdatera detaljplanen för Rynninge initierades redan den 25 januari 2018 av dåvarande byggnadsnämnden genom beslut om att inleda detaljplanearbete för fastigheten Sleipner 14 m.fl. Örebro kommun saknade således, trots ett pågående planarbete, kännedom om de planbestämmelser som gäller för området och lämnade felaktiga upplysningar gällande förutsättningarna för byggnation på Mimer 23.

Örebro kommun skriver i samrådshandlingarna att "i gällande tomtindelning (1880K-OP323/TI1) för kvarteret är det tydligt att fastigheten (Mimer 23) skulle ingå med grannfastigheten västerut". I akten 1880K-OP323/TI1 "Handlingar angående förslag till tomtindelning inom kvarteret 323 Mimer" står det dock "Enligt fastställd stadsplan för Rynninge skall gatumarken i Lokevägen mellan Krokvägen och Strandvägen förändras till tomtmark." samt att "för att stadsplanen skall kunna genomföras och gatan stängas av måste tomtindelningen ändras. Då fastighetsägarna icke kan förväntas taga initiativ till en tomtreglering hemställer gatukontoret att byggnadsnämnden vidtar erforderliga åtgärder för

stadsplanens genomförande.”

För det första anger den stadsplan från tidigt 1960-tal, till vilken man hänvisar, Mimer 23 som en egen fastighet med samma byggrätt som övriga fastigheter i stadsplanen. Det finns således inget behov av att vidta erforderliga åtgärder för att göra någon förändring av Mimer 23 och Mimer 24 eftersom något sådant uppdrag inte finns i stadsplanen.

För det andra finns det i tomtindelningsbeslutet en tydlig skiss som visar det berörda området. Här syns inte ens Mimer 24 i sin helhet, vilket ytterligare tyder på att fastigheterna Mimer 23 och Mimer 24 inte är avsedda att beröras av tomtindelningsbestämmelsen.



För det tredje har Mimer 23 och Mimer 24 haft olika ägare sedan avstyckningen 1919. Så är fallet än idag. Det finns inte heller någon dokumentation som tyder på att det ska ha funnits planer på att den ena fastighetsägaren haft för avsikt att sälja fastigheten till den andra fastighetsägaren och på så vis möjliggöra en sammanslagning (fastighetsombildning) av fastigheterna. Det saknades således vid tiden för tomtindelningsbeslutet rimliga förutsättningar för en fastighetsombildning då fastigheterna hade olika ägare.

Ytterligare saknar tomtindelningsbeslutet både motiv och hänvisning till den förändring som gjorts av Mimer 23 och Mimer 24 (då benämnda 1737 och 1738). Att antyda att det funnits en tydlig vilja och ett motiv till tomtindelningen av Mimer 23 och Mimer 24 är således mycket vilseledande och felaktigt eftersom det inte på något vis framgår att så skulle vara fallet. Snarare bör det övervägas om denna förändring handlar om ett rent misstag eller felaktighet då det ligger utanför det uppdrag stadsplanen ger och det motiv till tomtindelningen som anges i tomtindelningsbeslutet.

Även bygg- och miljönämndens ordförande verkar ha uppfattat det så, då han i ett e-post har uttryckt ”att det funnits och finns otydligheter kring varför det ser ut som det gör med dessa två fastigheter är uppenbart”.

Örebro kommun skriver ytterligare att man bedömer exploatering med ny huvudbyggnad som olämplig och att man anser att tomtindelningen ska hävas men och att fastigheterna istället ska bli korsmark vilket innebär att den enbart får bebyggas med komplementbyggnader.

Örebro kommun skriver också att "det bedöms som svårt att få till en lämplig omfattning på huvudbyggnad" med hänvisning till att fastigheterna är långsmal och med hänsyn till Rynninges karaktär.

Att fastigheterna är svår att bebygga med en ny huvudbyggnad är inte samma sak som att den är omöjlig att bebygga med ny huvudbyggnad. Vad gäller kvarterets struktur, till vilket man hänvisade i samband med samrådsmötet den 10 januari, undrar vi vad det egentligen syftar på. Kvarteret Mimer består av 22 fastigheter. Det finns sju bostadshus byggda mellan 1908 och 1920. Fem bostadshus är byggda mellan 1921 och 1930. Ett bostadshus är byggt under 1930-talet, fyra bostadshus under 1940-talet (varav ett i kulturmiljöinventeringen anges vara en tidstypisk funkisvilla och ett annat anges vara en ej ursprunglig villa med visst miljöskapande värde), tre bostadshus är byggda under 1960-talet (varav ett anges vara en tidstypisk mexitegevilla och ett annat anges vara en ej ursprunglig tegevilla med visst miljöskapande värde), ett bostadshus är byggt under 1970-talet och anges vara tidstypisk enplansvilla i tegel, och ett bostadshus anges vara ett sentida kataloghus. Två av bostadshusen, det ena byggt 1919 och det andra byggt 1921, var ursprungligen verkstadsbyggnader. Både dessa gränsar till Mimer 23. Man bör också ha i minnet att kvarterets struktur inte är ursprunglig då Lokevägens förlängning från Krokvägen till Strandvägen inte finns kvar.

Det finns inte heller någon tydlig struktur vad gäller byggnadernas placering. I samrådshandlingarna skrivet man att "trädgårdsytorna är i allmänhet särskilt koncentrerade till kvarterets inre". Detta stämmer dock inte särskilt väl över överens med hur kvarteret Mimer ser ut. Mimer 4 och Mimer 5 är bebyggda med huvudbyggnad i fastigheternas bakre del med trädgård mot gatan, framför byggnaderna. Mimer 10 har mer trädgård framför än bakom bostadshuset. Mimer 15 och 16 ligger inklämda i kvarteret till följd av att Lokevägens förlängning mot Strandvägen inte längre finns kvar. Dock ligger bostadshuset på Mimer 16 i fastighetens bakre del, sett från f.d. Lokevägen. Bostadshuset på Mimer 19 är också placerat i fastighetens bakre del med trädgård framför huset mot gatan. Bostadshuset på Mimer 20 (tidigare en verkstadsbyggnad) är placerat mot bakre tomtgräns med all trädgård framför huset mot gatan. Bostadshuset på Mimer 24 (också det tidigare en verkstadsbyggnad) är placerat mot fastighetsgräns, med gaveln mot gatan.

Det finns två obebyggda fastigheter i kvarteret, Mimer 23 och Mimer 17. I samrådshandlingen står det om Mimer 23 att "fastigheten är med i bifogad inventering och konstateras vara svår att exploatera på ett lämpligt sätt med hänsyn till kulturmiljön." Där bör uppmärksammas att i den inventering man hänvisar till är Mimer 23 den enda obebyggda fastighet som fått en sådan kommentar. Vi tolkar ansåknaden av kommentar i inventeringen angående lämplighet att bebygga t.ex. fastigheten Fröja 6 (300 kvm) och Vale 13 (400 kvm) som att dessa då skulle lämpa sig för byggnation av ny huvudbyggnad, vilket gör kommentaren för Mimer 23 än mer märklig. Vad gäller fastigheten Mimer 17

kommenteras den i inventeringen bara med "ursprungligen en hörntomt". Med prickad mark åt två håll, mot Standvägen och mot före detta Lokevägen, samt med en skyddad ek, borde även Mimer 17 vara minst lika svår att bebygga med huvudbyggnad som Mimer 23. Både i samrådshandlingarna och i kulturmiljöinventeringen står det att det finns en stor ek på Mimer 16. Det stämmer dock inte, eken står på Mimer 17.

Det blir än märkligare då Örebro kommun så sent som 2017 fattade beslut om en ny detaljplan för delar av kvarteret Vale i syfte att möjliggöra byggnation på fastigheten Vale 7. Vale 7 var tidigare helt och hållet prickad mark men då Örebro kommun bedömde att fastigheten är lämplig för byggnation av huvudbyggnad antogs en ny detaljplan där Vale 7 inte längre är prickad mark och den nya detaljplanen möjliggör byggnation inte bara på 20 % av fastigheten utan på hela 25 % av fastigheten. Detta trots att Vale 7 också är en långsmal fastighet ungefär lika stor som Mimer 23. Det bör också betonas att inte heller Vale 7 är en ursprunglig fastighet. För övrigt saknas Vale 7 i kulturmiljöinventeringen och det går således inte att hitta någon hänvisning eller kommentar rörande denna fastighet där.

Den obebyggda fastigheten Sleipner 14, som finns med i inventeringen, har inte heller fått någon särskild kommentar mer än att det är en obebyggd fastighet. Här har Örebro kommun också, i och med det positiva förhandsbesked för nybyggnation som getts, gjort bedömningen att fastigheten, på drygt 500 kvm, är lämplig för byggnation av nytt bostadshus trots att fastigheten är en avstyckning inuti kvarteret och fastigheten saknar infart och anslutning till gatan.

Fastigheterna Mimer 10 och Mimer 11 inte heller ursprungliga. Trots att Mimer 10 är avstyckad från Mimer 11, trots att Mimer 10 bara omfattar ca 500 kvm och trots att huvudbyggnaden på Mimer 10 inte är en egnahemsvilla utan en tegelvilla från 1960-talet, anses denna i kulturmiljöinventeringen ha ett visst miljöskapande värde.

Byggnationen och karaktären i kvarteret Mimer kan härledas till större delen av 1900-talet. Det finns inte heller någon sammanhållen struktur för hur bostadshusen har placerats i förhållande till förgårdsmark eller gata. Med utgångspunkt i den breda tidslinje som finns representerad i byggnationen samt avsikten av tydlig strukturerad placering av byggnaderna på fastigheterna har vi mycket svårt att se att väl anpassad eventuell nybyggnation på Mimer 23 skulle påverka Rynninges och kvarterets karaktär och kulturmiljö så pass negativt att man på detaljplanenivå måste göra särskilda begränsningar för denna enskilda fastighet.

Det är positivt att Örebro kommun föreslår en hävning av den omotiverade tomtindelningsbestämmelsen för Mimer 23 och Mimer 24. Dock är vi mycket negativ till att en enskild fastighet ska beläggas med särskilda restriktioner. Vi anser att detaljplanen bör bygga på lika förutsättningar och bestämmelser för alla fastighetsägare, där lämplighet och anpassning av ny byggnation bedöms och behandlas i ett bygglonsärende, istället för att bygga på godtycklighet och inkonsekventa resonemang i detaljplanehandlingarna.

Angående förslaget om korsmark och byggnation av komplementbyggnader på Mimer 23
I det förslag till uppdaterad detaljplan som presenterats skriver Örebro kommun "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." Begreppet komplementbyggnad antyder byggnader som är komplement till en annan byggnad, rimligen en huvudbyggnad. Vår farhåga är att en sådan bestämmelse om korsmark som beskrivs ovan skulle kunna leda till att Örebro kommun vid en bygglovsansökan om komplementbyggnad återkommer med beskedet att något sådant bygglov inte går att bevilja på grund av att det saknas huvudbyggnad på fastigheten, och således ändå omöjliggöra all typ av byggnation på Mimer 23. Då vi lyfte frågan på samrådsmötet fick vi till svar att komplementbyggnader nödvändigtvis inte förutsätter någon huvudbyggnad, utan bara är det begrepp som används för t.ex. garage och uthus. I plan- och bygglagen står det dock i 9 kap 4§ om "en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader)..." Vilket snarare tyder på att sådana mindre byggnader just är komplement till en huvudbyggnad. Hur detta skulle fungera rent praktiskt är mycket otydligt i det förslag som har presenterats. Som redovisats ovan är vi negativa till att belägga Mimer 23 med korsmark istället för att ge alla fastighetsägare samma förutsättningar att få en bygglovsansökan prövad, men denna otydlighet rörande förslaget om korsmark måste också lyftas.

Angående uppdaterad kulturmiljöanalys av Rynninge

I planbeskrivningen står det "Vid bedömning av enskilda byggnaders kulturmiljövärden och hur varsambetsbestämmelserna 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." Här bör dock påtalas att den uppdatering av kulturmiljöinventeringen som gjordes under i juni 2021 är slarvigt genomförd och innehåller flera felaktigheter och felaktiga påståenden.

I uppdateringen av kulturmiljöinventeringen har man valt att utgå från en karta som visar fastighetsindelningen i området 1929. Om syftet med inventeringen är att se vilka förändringar som gjorts i Rynninge sedan egnabemsområdet bildades och hur kvartersstrukturer ursprungligen var utformad och vilka förändringar som har skett borde man istället utgå från kartorna som visar ursprunglig ägostyckning, daterade till 1907 respektive 1910. Då hade en hel del misstag dessutom kunnat undvikas och gissningar hade inte varit nödvändiga. Detsamma gäller om man hade bemödat sig att titta i lantmäteriets databas över historiska kartor, vilket man inte verkar ha gjort.

- För fastigheterna Oden 6 och Oden 7 står det i den uppdaterade kulturmiljöinventeringen att "fastighetsgränsen mot Oden 6/Oden 7 stämmer ej med tomtkartan från 1929, men tomten bedöms inte vara avstyckad". Tittar man istället på ägostyckningskartan från 1907 framgår det tydligt dessa två fastigheter ursprungligen var en fastighet. Även ett lantmäteriärende från 1919 visar denna avstyckning.

Oden 6 och Oden 7



Ursprunglig ägostyckning



Nuvarande fastighetsgränser

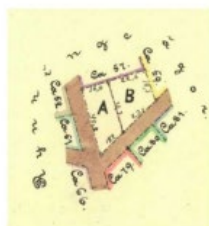


Bild från lantmäteriärende 1919

- Fastighetsgränsen mellan Balder 3 och Balder 4 samt mellan Balder 7 och Balder 8 stämmer inte överens med vare sig kartan från 1907 eller 1929. Nuvarande fastighetsgränser tyder på att en del av Balder 4 har förts över till Balder 3 samt att detsamma har gjorts från Balder 7 till Balder 8. I kulturmiljöinventeringen står dock "ej avstyckad tomt" angivet på samtliga fyra fastigheter trots att det är uppenbart att fastighetsgränserna justerats.

Kvarteret "Balder"



Fastighetsgränser enligt ägostyckningen 1907



Nuvarande fastighetsgränser enligt Örebro kommuns fastighetskarta

• För fastigheten Vale 11 anges att ”fastigheten har en större (dubbel?) tomt, ej avstyckad.” En titt i lantmäteriets databas över historiska kartor visar dock att denna fastighet inte är ursprunglig. En intilliggande fastighet styckades av 1920 till två nya fastigheter. En av dessa nya fastigheter har senare sammanförts med Vale 11 vilket innebär att Vale 11 i sig inte är avstyckad men att nuvarande fastighetsgränser inte är de ursprungliga och en del av Vale 11 är en avstyckning.

• För fastigheten Vale 12 skriver man i kulturmiljöinventeringen att ”Till fastigheten hör även Vale 13, de två tomterna utgör tillsammans en mycket stor hörntomt” samt att det är en ”stor, dubbel (ej avstyckad) hörntomt”. För det första bör man ifrågasätta den synonyma användningen av begreppen ”tomt” och ”fastighet” då dessa inte är synonyma. Så som kulturinventeringen är uppbyggd, med utgångspunkt i fastighetsbeteckningarna, är detta dessutom mycket förvirrade. För det andra blir det ytterligare förvirrande när två fastigheter inte beskrivs som de två fastigheter de faktiskt är. Vale 13 är en egen fastighet, som styckades av 1920 och där den andra halvan av den avstyckade fastigheten har förts samman med Vale 11. Vale 12, med en omfattning på knappt 700 kvm, är således inte en anmärkningsvärt stor fastighet så som kulturmiljöinventeringen ger sken av.

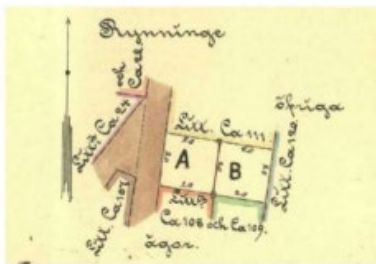
Vale 11, 12 och 13



Ursprunglig ägostyckning



Nuvarande fastighetsgränser



Lantmäteriärende 1920

• Enligt kulturmiljöinventeringen är Fröja 5 en stor tomt från vilken kilen Fröja 6 har styckats av. För Fröja 7 anges att detta är en ursprunglig hörntomt. Dock visar kartan från 1907 att dessa tre fastigheter från början var en enda fastighet. I april 1923 delades fastigheten.

Fröja 5, 6 och 7



Ursprunglig ägostyckning



Nuvarande fastighetsgränser



Lantmäteriärende 1923

• Fröja 1 anges vara stor ej avstyckad hörntomt. Fröja 2 anges vara en stor ej avstyckad tomt. Dock var dessa två fastigheter en enda fastighet fram till den 19 december 1919 då avstyckning gjordes

• I kulturmiljöinventeringen skriver man "Tor 3/12 Fastigheten har bebyggts med två nya villor". Detta är dock missvisande eftersom Tor 3 och Tor 12 är separata fastigheter som bebyggts med en villa på respektive fastighet. Tor 12 är en skafdtomt som styckats av från Tor 3.

Det är också ett antal fastigheter som saknas i kulturmiljöinventeringen. (Tor 1 och Tor 2 (som ursprungligen var en fastighet), Vale 9, Vale 15, Vale 16, Vale 17, Vale 18, Vale 19, Balder 1, Balder 21 (som ser ut att vara en avstyckning från Balder 12, trots att Balder 12 i inventeringen anges vara en ej avstyckad tomt) Brage 2, Brage 4, Hugin 6, Valballa 1, Valballa 4, Vanadis 1, Vanadis 6, Vanadis 7, Tor 11.)

En fråga ställdes angående detta på samrådsmötet den 10 januari och vi fick till svar att det beror på att dessa fastigheter bebyggdes efter 1980 och därför inte finns med samt att det inte är fastigheterna som inventeras utan byggnaderna. Detta resonemang stämmer dock inte. För bostadshuset på Brage 4 finns uppgifter om byggår 1979 och för bostadshuset på Hugin 6 finns uppgifter om byggår 1977. Det finns dock gott om exempel på andra hus från 1970-talet i kulturmiljöinventeringen.

I kulturmiljöinventeringen finns bostadshuset på Bele 5 med, en byggnad uppförd långt senare än 1980. För Heimdal 12 anges en sentida villa troligen uppförd mellan 2004 och 2009. Mimer 15 anges vara bebyggt med ett sentida kataloghus. Aven Sleipner 6 och Sleipner 8 anges vara bebyggda med sentida villor.

I den definition som anges i inledningen till kulturmiljöinventeringen står att "Kulturmiljön utgörs av de spår som all mänsklig verksamhet lämnat efter sig och som bevarats fram till vår tid. Spåren berättar om historiska skeenden och processer som lett fram till dagens landskap och städer. Kulturmiljö är ett vitt begrepp som rymmer allt från våra äldsta fornlämningar fram till sentida bebyggelse."

Utifrån den definitionen bör all bebyggelse i området finnas inventerad. Att inventera viss sentida bebyggelse men utelämna annan samtidigt som viss bebyggelse från 1970-talet tas med men annan utelämnas framstår som mycket inkonsekvent.

Vi ställer oss också frågande till varför vissa obebyggda fastigheter inventeras (Mimer 17, Mimer 23, Sleipner 14, Åsgård 7, Fröja 6) samtidigt som andra (Vale 7, Valand 2, Vanadis 12) inte omnämns i inventeringen.

Den uppdaterade kulturmiljöinventeringen är bristfällig och innehåller felaktigheter och gissningar. Det bör ifrågasättas om det är rimligt att i så stor utsträckning hänvisa till ett dokument som håller så låg kvalitet och använda detta underlag som "en viktig informationskälla". Det är anmärkningsvärt att Örebro kommun betalat mer än en kvarts miljon kr för denna produkt.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Angående fasadkulörer

Det är i många fall olämpligt att detaljreglera i detaljplan exakt vilka kulörer som är lämpliga eftersom det kan omöjliggöra kulörer som skulle kunna vara väl anpassade till området. På samma vis är det olämpligt att kommunen anger en specifik kulör för en viss byggnad utan att ha kännedom om den exakta omgivningen i det specifika fallet. Det är något som bör avgöras vid exempelvis ett bygglov för den aktuella byggnaden snarare än en detaljplan. Detaljplanen syftar till att möjliggöra den här bedömningen från fall till fall men ställer samtidigt krav på att färgsättningen ska anpassas till omgivningen och till den enskilda byggnadens karaktär och kulturvärden. Som den föreslagna bestämmelsen i detaljplanen anger och Plan- och bygglagen ska

bebyggelsen anpassas till omgivningen, vilket innefattar kulör. Att göra generella ställningstaganden om specifika kulörer för hela Rynninge är således olämpligt; detaljplanen behöver lämna utrymme för en specifik bedömning av detta från fall till fall eftersom just färgsättning skiljer sig från del till del i Rynninge. Med det sagt ska färgsättning fortfarande anpassas till befintlig bebyggelse, vilken färg som är lämplig behöver bedömas utifrån den enskilda byggnaden och dess omgivning.

Detaljplanen reglerar alltså inte specifika fasadkulörer. Däremot finns det en guide i planbeskrivningen med stöd och rekommendationer till fastighetsägare med flera kring hur lagkraven om exempelvis varsamhet kan tolkas i Rynninge. Det handlar om tidstypiska färgsättningar som finns in Rynninge, där de från egnahemsrörelsen under 1907–1930-talet är vanligast. För att tydliggöra detta har planbeskrivningen kompletterats med utförligare beskrivning och exempel på tidstypiska karaktärsdrag kopplade till olika perioder.

Angående särskilda bestämmelser för fastigheten Mimer 23

Örebro kommun delar uppfattningen om att felaktiga uppgifter lämnades i samband med lovprövningen på Mimer 23. Det framgick sent i processen att det fanns en gällande tomtindelning från 1973 som inte genomförts och således gjorde fastigheten Mimer 23 med flera planstridig vilken omöjliggör flera bygglovspliktiga åtgärder. På grund av detta omöjliggjordes de åtgärder i prövningen som var långt gångna i processen. Det är olyckligt att detta uppdagades sent i processen och att det har orsakat konsekvenser för berörda parter.

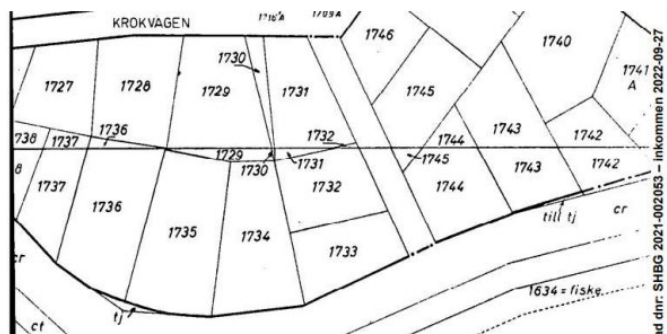
För att göra Mimer 23 planenlig krävs en fastighetsförättning där berörda fastigheter ombildas enligt gällande tomtindelning eller att tomtindelningen upphävs. Örebro kommun har gjort bedömningen att det senare alternativet är mest lämpligt i det här fallet för att möjliggöra byggnation på bland annat Mimer 23. Detta eftersom genomförbarheten av en fastighetsförättning är vanskelig på grund av ägandeförhållanden och den byggnation som finns på berörda fastigheter. Eftersom det sedan innan finns ett planuppdrag för att ändra detaljplanen i Rynninge är det lämpligt att tomtindelningarna, vilket inkluderar den för Mimer 23 m.fl., upphävs i samband med planändringen.

Angående syftet med tomtindelningen från 1973 (1880K-OP323/TI1) är det tydligt att den, som konstaterat i synpunkten, skulle åtgärda de ändringar som gjordes i stadsplanen. Det vill säga att tomterna skulle ändras för att möjliggöra tomtmark (numera kallat kvartersmark) där det tidigare varit en gata, vilken planerades bort i stadsplanen. Det här betyder dock inte att tomtindelningen kan innehålla fler syften. Det är relativt tydligt att genomförandet av stadsplanen, där gatan togs bort, är det huvudsakliga syftet, men det omöjliggör inte i sig att andra åtgärder som sågs som lämpliga bestämdes i tomtindelningen, exempelvis att Mimer 23 och 24 bör vara en fastighet (eller

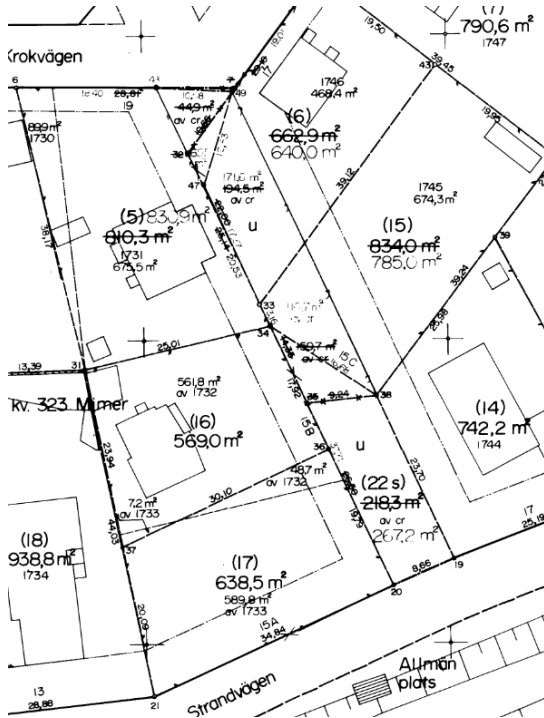
1736 respektive 1737 som de är benämnda i tomtindelningen). Det är ofta i äldre planhandlingar och tomtindelningar inte motiverat särskilt väl varför vissa saker reglerades som de gjordes. Exempelvis är det vanligt att det är prickmark (mark som inte får bebyggas) på vissa ställen i äldre detaljplaner vars motiv inte beskrivs i tillhörande planhandlingar. Det här betyder dock inte att de är utan syfte och att det nödvändigtvis var ett misstag som begicks.

Stadsplanen styr i sig inte direkt hur fastighetsindelningar ska göras då illustrerade fastigheter endast visar hur befintliga fastigheter såg ut när stadsplanen fick laga kraft. Indirekt kan den styra fastighetsindelningar då den exempelvis styr att en gata ska bli tomtmark (privat mark) och denna mark bör således ingå i privata fastigheter. Därav att tomtindelningen gjordes, för att göra lämpliga fastigheter enligt stadsplanen. Stadsplanen reglerar dock inget för Mimer 23 eller 24 som nödvändiggör några fastighetsrättsliga åtgärder. Vid tomtindelningen gjordes då troligtvis även, oberoende av stadsplanen, bedömningen att Mimer 23 och 24 bör vara en fastighet då det är så den slutliga produkten ser ut. Detta oberoende av stadsplanen eftersom stadsplanen ej reglerar något som skapar ett behov av en fastighetsrättslig åtgärd för Mimer 23 och 24 samt att den inte gör några ställningstaganden om detta då den endast illustrerar befintliga fastigheter, inte hur framtida fastigheter bör ser ut.

Så här ser det ut än idag, Lantmäterimyndigheten kan exempelvis genomföra en avstyckning av en fastighet, så länge det inte strider mot bland annat detaljplanen. Det behöver inte vara för att detaljplanen bestämt exakt hur fastigheterna ser ut, utan för att det i det specifika fallet gjordes en bedömning att en avstyckning var lämplig. På liknande vis gjordes förmodligen bedömningen vid tomtindelningen att Mimer 23 och 24 bör vara en fastighet. Situationen är bara den att det gjordes *i samband* med att även andra fastigheter reglerades för att genomföra stadsplanen då en gata togs bort. Ytterligare argument som talar för detta är att bifogad karta i synpunkten illustrerar befintliga fastigheter innan tomtindelningen genomfördes.



I handlingarna för tomtindelningen finns även den här kartan som visar hur vägen är tänkt att övergå i tomtmark till skillnad från kartan ovan som visar situationen innan där vägen är en egen fastighet.



I tomtindelningen finns även en tabell över hur alla fastigheter är tänkt att betecknas och hur stora de ska vara. Det framgår att 1737 och 1738 här ska ingå i en fastighet.

(21)	Strandvägen 7	hela stg 1737	488,5	
		" " 1738	359,6	848,1

Örebro kommun delar utifrån detta inte uppfattningen att tomtindelningen för Mimer 23 och 24 skulle vara ett misstag.

Det är även viktigt att poängtera att oavsett om tomtindelningen skulle ha varit ett misstag eller inte så finns den där och har juridisk verkan, vilket är det kommunen ska basera sitt myndighetsutövande efter. Dessutom bedömer kommunen fortfarande, oberoende av tomtindelningen, att för att fastigheten Mimer 23 skulle vara lämplig för huvudbyggnad vore det bästa att den skulle ingå i grannfastigheten Mimer 24. Det baseras på kvarterets struktur, kulturmiljöutredning samt den bebyggelse som finns framför allt på Mimer 24.

Eftersom ägarförhållanden idag ser ut som de gör är detta dock som konstaterat vanskligt att genomföra. På grund av detta och närliggande byggnader i fastighetsgräns samt fastighetens säregna form, gjordes bedömningen att en eller flera komplementbyggnader kan vara det lämpligaste på fastigheten som den brukas idag och hur ägarförhållandena ser ut.

Angående den struktur som finns i kvarteret är bedömningen att det finns en struktur i kvarteret markerad med röda gränser. Fastigheterna ligger mestadels i ett slags rutnät där hörnen från fyra fastigheter möts upp på flera ställen med fastighetsgränser som fortsätter från norr till söder och vice versa från mitten. Det finns ett antal undantag från detta vilka är markerade med blått i kartan nedan. Det första är mellan Mimer 19 och 18 där gränsen mellan dem inte möter upp en gräns på motstående sida. Dessa tomter är dock redan bebyggda vilket försvårar en reglering med exempelvis korsmark. Dessutom är de av en storlek som passar in i strukturen om ca 1000 kvadratmeter vardera; vore 19 och 18 en fastighet skulle de uppta över 2000 kvadratmeter, vilket skulle stå ut i kvarteret. Som jämförelse skulle Mimer 24 och 23 uppta ca 850 om de var en fastighet. Mimer 17 är en lämplig jämförelse eftersom den inte heller är bebyggd idag och är en fastighet som delvis bryter mot strukturen i kvarteret. Den är dock betydligt större än Mimer 23 med 638 kvadratmeter, vilket innebär att en byggnad om ca 127 kvadratmeter kan uppföras, vilket är i linje med vad som finns i närheten. Dessutom finns ingen byggnad direkt i fastighetsgräns vilket underlättar placeringen av en ny byggnad.



Det är korrekt Mimer 10 och Mimer 11 är mindre i areal än majoriteten av fastigheterna i kvarteret Mimer. De har dock ett antal förutsättningar som skiljer dem från Mimer 23. För det första är de belägna i östra delen av kvarteret där strukturen är något mer uppbruten sedan länge. Dessutom är de redan bebyggda sedan länge, som nämns i synpunkten finns på en av fastigheterna en tegelvilla från 1960-talet. Det är således olämpligt att reglera att exempelvis de befintliga husen ska vara planstridiga. Den här formen av bebyggelse kan också vara av stort värde för området. Många byggnader från 1960-talet bedöms ha höga kulturvärden. Örebro kommun delar bedömningen som gjorts i inventeringen. Även om det är bebyggelse från egnahemsperioden som dominerar i Rynninge finns det inslag av bebyggelse som är särskilt värdefull för området, där detta är ett av dessa exempel.

Fröja 6 är även ett exempel på en fastighet som brukas som tomt och trädgård till en bostad. Den ingår dock inte i ändringen av stadsplanen då den ligger i en nyare detaljplan.

Angående den tidigare gatan mellan Strandvägen och Krokvägen utgör dess tidigare sträckning fortfarande en tydlig skiljelinje som delar kvarteret Mimer i två. Strukturen skiljer sig från västra delen till östra. Dessutom finns det kvar en del av vägen i södra delen som används som tillfart för ett antal fastigheter. Placeringen av byggnaderna på Mimer 6 och 15 vittnar även om en struktur där en väg tidigare funnits där det nu är trädgård.



Kvarteret Vale har delvis en nyare detaljplan från 2017. På grund av detta innefattar planändringen endast delar av kvarteret då endast en detaljplan i per

ärende kan ändras. Därför har inget ställningstagande gjorts för de fastigheter som ingår i den nyare detaljplanen. Sedan 2017 har mycket förändras. Lagstiftningen, rättsläget kring kulturvården ser annorlunda ut. I Örebro kommun har ny översiktsplan antagits, Strategi för Arkitektur och byggande har tagits fram och en utredning om villaområden i Örebro. Kommunens bedömningar kan därför se annorlunda ut idag från vad de gjorde 2017.

Däremot ingår andra delar av kvarteret i ändringen av detaljplan, exempelvis Vale 13. Fastigheten är ca 400 kvadratmeter och därför relativt liten i sammanhanget. Fastigheten är i samma storleksordning som Mimer 23 och utgör därför en god jämförelse. Den används dessutom som tomt till en intilliggande fastighet, likt Mimer 23. Däremot underlättas placering och utbredningen av en byggnadsvolym på fastigheten av att det dels inte finns huvudbyggnader direkt i fastighetsgräns (det finns dock en komplementbyggnad som sträcker sig över fastighetsgräns och en separat komplementbyggnad på fastigheten) och av fastighetens form.

Örebro kommun gör bedömningen att det är möjligt att uppföra komplementbyggnad på annan fastighet än huvudbyggnad eller fastighet utan huvudbyggnad.

Sleipner 14 avstyckades och fick förhandsbesked innan den här planändringen eftersom gällande stadsplan tillåter detta. Syftet med planändringen delvis att hindra att en liknande utveckling sker inom fler fastigheter i området.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att Mimer 23 är möjlig att på lämpligt sätt exploatera med en huvudbyggnad. Utifrån argumentation ovan är dock fastigheten en av de mest säregna i Rynninge och kräver stor omsorg och hänsyn till de unika förutsättningar den presenterar. Även i jämfört med andra liknande fastigheter och fall särskiljer den sig med sin form och angränsande bebyggelse direkt i fastighetsgräns från två väderstreck. Bedömningen är fortsatt att det lämpligaste vore att fastigheten ingår i Mimer 24 med en sammanbyggd volym likt det som tanken var i tomtindelningen. Däremot innebär detta inte, likt det synpunkten nämner, att det är omöjligt att uppföra en huvudbyggnad på fastigheten utan påtaglig negativ påverkan på omgivningen. Här spelar också fastighetens relativt lågt exponerade läge in, då en mer exponerad fastighet vid exempelvis en korsning hade haft en större påverkan.

Örebro kommun reviderar därför granskningsförslaget till att möjliggöra för huvudbyggnad på Mimer 23 och upphäver fortsatt, likt samrådsförslaget, tomtindelningen i kvarteret.

Angående uppdaterad kulturmiljöanalys av Rynninge

Uppdatering av byggnadsinventeringen och kulturmiljöanalysen som Bjerking har genomfört i samband med planarbetet utgör ett kunskapsunderlag och innehåller inga bindande bestämmelser. Det är kommunen som i samband med detaljplan eller genom bygglovhantering beslutar vad som är lämpligt att bygga inom en fastighet. Delar av det material som Bjerking har tagit fram används för att uppdatera och komplettera Örebro kommuns kommunövergripande kulturmiljöinventering. Detta är ett levande kunskapsunderlag som uppdateras och kompletteras över tid.

Örebro kommun har stort förtroende för Bjerking och bedömer att arbetet de har genomfört i planprocessen är av god kvalitet och överensstämmer med de förväntningar som fanns i beställningen. Uppdraget omfattade inte att beskriva de byggnader eller fastigheter som bedöms sakna höga kulturvärden i sig, exempelvis mer nyuppförda byggnader. Några sådana exempel finns trots det med i Bjerking's uppdatering av den tidigare kulturmiljöinventeringen, men detta bedöms inte ge någon större påverkan på resultatet.

Utgångspunkten för planarbetet (och inventeringen) är den bebyggelsestruktur och de byggnader som finns idag. Merparten av dem är uppförda fram till och med 1930-talet. Dagens bebyggelse har tydligare koppling till fastighetsindelningen från 1929 än de förslag till avstyckningar som gjordes före det.

Det är korrekt att trädet står på Mimer 17 och inte Mimer 16 som inventeringen menar. Resultatet blir dock detsamma; kommunen bedömer trädet som skyddsvärt oavsett vilken fastighet det står på. Trädets placering och skyddsbestämmelse bedöms vara korrekt utsatt i plankartan.

Begreppet fastighet har en mer fast definition än tomt. Det som gör det mer komplext i det här fallet är att ärendet rör dokument från olika tider och olika lagstiftning. Exempelvis vore det kanske i teorin mer korrekt att nämna det som ”fastighetsindelning” framför ”tomtindelning”. Både tomtindelning och stadsplanen benämner privat mark som ”tomtmark” vilket idag skulle kallas kvartersmark.

Boverket beskriver begreppet tomt enligt flöjande:

”En tomt kan sammanfalla med en fastighet men en tomt kan även vara en del av en fastighet. En tomt kan även sträcka sig över flera fastigheter.”

”Tomt” har alltså en mer flytande definition än fastighet, där fastighet har en mycket tydligare definition att förhålla sig till. I det här fallet används ”tomt” mer för att beskriva hur fastigheter faktiskt används och hur de upplevs.

Exemplet Vale 13 och 12 är tydligt ur den här bemärkelsen. Här syftas det på att det trots är två fastigheter brukas som en tomt med komplementbyggnader till huvudbyggnaden på en annan fastighet. Fastigheterna har dessutom samma ägare; det upplevs och brukas alltså som en tomt.

Med det sagt är formuleringen något olyckligt där tomt används två gånger i samma mening:


"Till fastigheten hör även Vale 13, de två tomterna utgör tillsammans en mycket stor hörntomt"

Mer korrekt vore kanske:

*"Till **tomten** hör även Vale 13, de två **fastigheterna** utgör tillsammans en mycket stor hörntomt"*

Kvarteret Fröja ingår inte i planändringen och påverkas således inte av vare sig ändringen av detaljplan eller inventeringen.

Generellt är det olyckligt att det finns vissa fel i den redovisade historiken för områdets fastigheter. Påverkan på ändringen av detaljplanen är dock högst marginell ur denna synvinkel då de bestämmelserna om fastighetsstorlekar är satta efter hur fastigheterna ser ut idag för att undvika att skapa planstridiga fastigheter. Det vore exempelvis olämpligt att bestämma att Mimer 24 och 23 ska vara en fastighet på grund av den planstridighet som uppstår. Detta trots att historiken visar, bland annat via tomtindelningen, att det är det som varit tanken även om fastigheten inte reglerats i enlighet med den. Istället föreslås att gällande tomtindelning upphävs för att anpassa regleringen till hur fastigheterna faktiskt ser ut idag.


Synpunkter på förslag till ny detaljplan för Rynninge

Visst ska busägare även i Rynninge egnabemsområde få förstora sina bus. Men jag anser att det bör ske med omsorg och att områdets struktur bibehålls. Detta skriver kommunen också i förslaget till ny detaljplan. Men hur kan man då samtidigt beskriva det mest extrema exempel på tillbyggnad, som ett gott exempel? Det gäller det rosa egnahemmet på Atlevägen (Valand 6), som nyligen fått en omfattande tillbyggnad. Det exemplet rimmar dåligt med kommunens bevarandeplan. Jag anser att det bör tas bort från Planförslaget. (1880K-A267)

Om man vill ge ett bra exempel på en tillbyggnad, som gjorts varsamt och utan att väsentligt påverka miljön, bör man ta fram ett bus som vid en tillbyggnad behållit sin karaktär både vad gäller byggnad och trädgård samt omgivande gatumiljö i förhållande till grannhusen, t ex Idun 6.

I planen har man istället valt en kraftigt tillbyggd fastighet och beskriver den som ett gott exempel utan att se till helheten bland kringliggande bus och trädgårdar. Att enbart tala om att gatumiljön inte fått någon större påverkan av den jättelika tillbyggnaden, känns nästan som ett slag i ansiktet. I detaljplaneförslaget används på flera ställen ordet "varsamhet". Rynninge är värdefullt ja, "ett av de känsligaste områdena i kommunen och bör därför skyddas", sades på mötet den 10 januari 2024. Man vill med planen uppmuntra till bevarande av både struktur och grönska. Kommunen benämner Rynninge som en trädgårdsstad. Även bevarandet av träd och buskar ska ses som värdefullt. Exemplet ovan visar raka motsatsen.

När Rynningeborna började bygga sina egnahem på 10 - 20-talet ville de försöka skapa en sammanhållen struktur, ofta med husen på rad och med trädgården bakom själva huset. Man lät husen ligga med vackert avstånd mellan varandra. Karaktäristiskt för egnahemmen är att de oftast har stora höga fönster både i över- och undervåning. Det var viktigt med ljusinsläpp både för ägaren och för dem, som hyrde på övervåningen. Därför var man noga med att husen placerades, så att sikten inte skymde för grannen. Men när kommunen tillåter att en fastighet får fördubbla sin storlek, inkräktar det på grannhusen. Både utsikt och ljusinsläpp försvinner av den nya tillbyggnaden i två våningar. I ert exempel har t ex grannen fått ett betydligt mörkare kök och förlorat utsikten vida bort. Andra grannar har plötsligt fått en jättelik buskropp in på trädgårdsknuten.

Genom att kommunen godkänt en kraftig tillbyggnad och tar den som ett gott exempel, har jag svårt att tro att man menar allvar med att tala om varsamhet och att man vill uppmuntra till att bevara struktur och grönska. Då ser man enbart till den enskilda busägarens önskemål och tappar bort helheten, som var minst lika viktig för Rynningeborna. Även om man bibehållit gatubilden och tillbyggnaden är arkitektritad med varsamhet för att bevara stilen med brutet tak och höga fönster mm, får det inte ske på bekostnad av

omgivande hus och fruktträdgårdar.

Varsamheten måste ses ur ett helhetsperspektiv, om kommunen menar allvar med att Rynninge är ett område med höga kulturvärden, som måste skyddas.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Örebro kommun delar uppfattningen att tillbyggnader även har en påverkan om de placeras på motsatt sida gatan, men att förändringar och tillbyggnader generellt har en högre påverkan på omgivningen när de placeras mot gatan. Med det sagt bör tillbyggnader placeras och utformas med omsorg och varsamhet även när de är placerade på motsatt sida gatan.

Ett av de viktigaste karaktärsdragen i Rynninge är grönskan med träd och buskar stora trädgårdar precis som nämnt i lämnad synpunkt. Det är juridiskt vanskligt att reglera dessa saker direkt i detaljplan med stöd av Plan- och bygglagen. Enstaka träd kan exempelvis skyddas eller så kan en viss andel hårdgjord yta per fastighet regleras. Att exempelvis reglera att grönska ska bevaras kan vara olämpligt eftersom bestämmelsen blir väldigt svårtolkad.

Det är därför viktigt att dessa saker beskrivs i tillhörande planbeskrivning. I samrådshandlingen fanns detta beskrivet, men Örebro kommun delar uppfattningen att det kan tydliggöras ytterligare. Planbeskrivningen har därför kompletterats med en mer ingående beskrivning av dessa värden i granskningsversionen.

Utöver detta kan grönska och Rynninges trädgårdar bevaras indirekt med andra bestämmelser om exempelvis bebyggelsens omfattning. Bland annat finns bestämmelsen om att maximalt en femtedel av fastighetens area får bebyggas, vilken behålls från ursprunglig detaljplan. Utöver detta regleras befintliga fastigheters storlek vilket säkerställer att fastigheter inte styckas av och att nya byggnader således kan uppföras på det som tidigare varit trädgård. Planändringen innebär även att fler komplementbyggnader tillåts, vilket möjliggör att det istället kan byggas fler uthus för att göra en tillbyggnad på huvudbyggnaden. Med förutsättning att den totala arean understiger eller är lika med en femtedel av fastighetens area. Detta innebär många gånger en bättre anpassning till bebyggelsestrukturen i Rynninge.



Vi behöver mer detaljerad och konkret information i detta ärende.

Tex saknar vi information ang:

- Förändringar som påverkar framtida bygglov och andra bygganmälningar.*
- Rivningsförbud*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I tillhörande planbeskrivning finns mer detaljerad information om vilka förändringar och vilka konsekvenser dessa innebär. Generellt kan sägas att majoriteten av de krav som ställs i detaljplanen redan gäller idag vid en bygglovsansökan då Rynninge som särskilt värdefullt bebyggelseområdet har varsamhetskrav enligt Plan- och bygglagen.

Den största konsekvensen av detaljplaneändringen är att ett antal byggnader i området får rivningsförbud. Det innebär att byggnaden inte får rivas, men medför inga ytterligare restriktioner i de ändringar som görs på byggnaden jämfört med idag.

Det är svårt att få reda på om området/fastighet inom området behöver bygglov eller anmälan för solpaneler. Svaret brukar vara att "Lämna in (betala för) ett bygglov så ska vi svara om du behöver det eller ej". Förslag är att det inte ska behövas bygglov.

Då hela planeten behöver mer energi och mindre miljöpåverkan är solpaneler en bra energiåtgärd. Det klimatantryck vi lämnar ifrån oss idag kan mycket väl resultera i att det inte ens finns en bebolig framtid!

Om samtliga fastigheter som vill och har möjlighet får sätta upp solpaneler kommer energiåtgången från utifrånkommande energi att reduceras. Om taken på gamla fastigheter uppdateras med modern teknik gör dem inte fulare. Precis som att den nya teknik som fastighetsägare satt in inomhus inte heller gör husen fulare! Om taket är svart, grönt eller lila... är husen trots allt finare än reklambanderollerna som förfular våra gamla fastigheter i centrala stan!!

Förslaget är att inget bygglov ska behövas för solpaneler - precis som inom andra delar av nyare fastighetsbestånd!

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Örebro kommun ställer sig positiv till energieffektiviseringar som att installera solpaneler på tak. Vissa områden, exempelvis centrala staden och Rynninge, är dock känsligare för att man genomför förändringar av taket och kräver därför större varsamhet när exempelvis solpaneler ska installeras. Det kan handla om att välja paneler i rätt färg eller dess placering så de får en mindre påverkan på huset i sig och dess omgivning. Det är svårt att göra specifika ställningstaganden om detta eftersom det beror helt på hur den aktuella byggnaden ser ut, var den är och vilka solpaneler som finns tillgängliga på marknaden. Generellt kan sägas att det i majoriteten av fallen är möjligt att sätta upp solpaneler, men att det i vissa fall krävs en större varsamhet, varvid kommunens bygglovsenhet kan samråda tillsammans med fastighetsägare om en lämplig lösning.

Förslaget om bygglovsbefriade solpaneler noteras, men är inget kommunen kan påverka i vare sig riktlinjer eller i detaljplan. Det kräver förändring i gällande lagstiftning på nationell nivå.

[REDACTED]

Med anledning av byggnadsnämndens förslag att ändra stadsplanen för villaområdet Rynninge, vilket kommer att begränsa och allvatligt påverka fastighetsägarna där, lämnas här nedan synpunkter.

Här är mina synpunkter gällande detta.

1. Bygg-lov:

Att som det heter från byggnadsnämnden och politiker: "Det blir ingen skillnad för den Rynningebo som vill bygga Friggebod, Attefallare eller Bolundare med de nya regler som är på gång", är ju mitt emellan mörkning och rent ut sagt lögn. Det började med att staten tog beslut om att vem som helst som har en huvudbyggnad på sin fastighet (en fastighet är en jordlott - det är inte huset som är fastigheten) skall UTAN att kommunernas byggnadsnämnder kan neka uppförandet av denna lilla komplementbyggnad (friggebod) kunna uppföra en sådan. Därav bygg-anmälan istället för byggnadslov. Denna friggebod om 15 kvm blev sedan Attefallare (25 kvm), och vidare Bolundare (30 kvm).

När nu Byggnadsnämnden trollar bort den övergripande regeln att Byggnadsnämnden inte kan neka den av statliga regler tillåtna byggnationen av komplementbyggnader så måste det ju bero på att man vill NEKA mer eller mindre alla komplementbyggnader i Rynninge för att bevara området som området såg ut förr.

Exempel 1:

Ifall en fastighetsägare i Rynninge över tid får ett skriande behov som t.ex. en Attefallare skulle lösa, men som Byggnadsnämnden nekar till, så måste ju denna familj sälja sitt hus och flytta till ett annat område där Byggnadsnämnden inte tagit makten över fastighetsägarna! Då kan det ju bli en mycket kostsam procedur: Rynningehuset UTAN möjlighet till komplementbyggnad får säljas billigare -och det nya huset MED dessa möjligheter kommer att bli dyrare. Plus att flyttkostnaden alltid är dyrbar. Vem får ta den ekonomiska smällen?

Exempel 2:

En fastighetsägare i Rynninge skall sälja sitt hus UTAN komplementbyggnad eller möjlighet därtill får troligen FÄRRE spekulanter och/eller MINDRE betalt för sin fastighet då denna har besvärande och hindrande begränsningar i detta område. Vem

får ta den ekonomiska smällen?

2. Rivningsförbud:

Många fastighetsägare kommer dessutom få ytterligare begränsningar vad gäller det hus som står på tomten, nämligen RIVNINGSFÖRBUD! Säg att det i framtiden kommer ett läge där dessa fastigheter av olika skäl inte alls fungerar i nuvarande skepnad/skick. Exempelvis: Det har brunnit i väggarna i elledningarna. Det är svartmögel i hela huset. Totalrenovering så dyrbar att ägaren aldrig kan få tillbaka pengarna för detta gamla hus. Och det är rivningsförbud för huset ifråga! Vem får ta den ekonomiska smällen?

3. Nya EU-regler:

Bryssel har tidigare tagit beslut om noll-vision gällande energiåtgång i bostäder i EU, vilket innebär att alla fastighetsägare SKALL uppfylla dessa krav senast 2030! I Rynninge finns det många gamla stora hus. Dessa är ofta tvåvåningshus och bostadsytan närmar sig eller överstiger sålunda 200 kvm. Dessa och andra hus med t.ex. tegelfasad eller annat som komplicerar åtgärder kommer att få problem, både ekonomiska och utseendemässiga, genom de tilläggsåtgärder som krävs. De skall ju även efter åtgärderna efterleva de utseenderegler som byggnadsnämnden nu planerar införa. Hur skall detta gå till och vad kommer det att kosta när vi dels måste göra åtgärderna som EU beslutat om, dels göra det så att husen i Rynninge inte ändrar utseende enligt Byggnadsnämndens nya krav? I länken nedan (det finns massor med andra källor) beräknar man att ett hus på 100 kvm kommer att kosta en halv miljon att åtgärda, i dagens penningvärde. Om vi då tar ett hus på 200 kvm och lägger till en årlig inflation på 5% blir det runt 1,35 miljon kronor. Och detta är lågt räknat, då ALLA hus skall åtgärdas samtidigt! Var kommer man att hitta en ledig hantverkare som inte tar dubbel tim-penning snart? För är husen inte kontrollerade och godkända till 2030 blir det förstås vite - dvs böter... och:

Vem får ta den ekonomiska smällen?

<https://www.villaagarna.se/debatt/energikostnader/eu-krav-kan-kosta-dig-en-halv-miljon-i-renoveringar/>

4. Kombination av 2 och 3:

Det kan ju dessutom finnas fall i Rynninge där EU:s nya regler för nollutsläpp från bostadshus samverkar i byggnadsnämndens nya plan vad gäller rivningsförbud! Det kan finnas några hus som rimligen aldrig kan konverteras till EU:s regler I alla fall inte med hänsyn till den ekonomiska aspekten. Och: fastighetens hus FÅR

INTE rivas!

Vad tror du?

Vem får ta den ekonomiska smällen?

Kommer Örebro kommun via Byggnadsnämnden (eller på annat sätt?) att erbjuda fastighetsägarna i Rynninge kompensation/ersättning för dessa framtida ekonomiska bakslag vad gäller:

- *Bygglövs-kostnad i stället för byggnämnan?*
- *Bygglövs-avslag i mer eller mindre alla framtida ansökningar som kommer in?*
- *Situation där man måste flytta för att byggnadsnämnden inte längre ger tillbyggnads-lov?*
- *Värdeminskning av fastigheterna för att ändringar och tillbyggnation ej kommer att tillåtas?*
- *Värdeminskning vid försäljning pga komplementbyggnader inte får byggnadslov?*
- *Äldre hus som fått stämpeln "rivningsförbud" kan av nya förhållanden som vi ännu inte känner till (eller som redan är kända) komma till vägs ände: Får inte rivas och kan inte renoveras!*

Då hela Sveriges privat-bostäder kommer att omfattas av ombyggnation fram till 2030: Hur skall man få tag i en hantverkare som inte tar tre gånger mer i timpenning när alla skall ha hjälp samtidigt?

Under det senaste mötet som byggnadsnämnden medverkade i, i Rynninge gamla gymnastiksal, var det förvånande att ingen av de 5-6 personer som deltog från byggnadsnämnden/politiken kunde svara på frågan vilken epok man menade skulle bevaras. Mot bakgrund av att det finns ett sammelsurium av byggnadsstilar från 1907 till 2024 i området. Att inte ens byggnadsnämndens representanter kunde redogöra för detta!?!

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

1. Ändringen av detaljplanen innebär inga ändringar för reglerna om Attefallshus. Se bild nedan för redogörelse för de förändringar som sker angående Attefallshus respektive komplementbyggnader före och efter ändringen. Eftersom Rynninge är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde kan inte bygglövsbefriade komplementbyggnader, så kallade Attefallshus, uppföras.

Detta styrs av generell lagstiftning och inte av detaljplanen. Detaljplanen möjliggör istället att fler än en komplementbyggnad kan uppföras per fastighet än vid äldre detaljplan. Eftersom lagstiftning inte tillåter Attefallshus i särskilt värdefulla bebyggelseområden, exempelvis Rynninge, är dock dessa tillåtna komplementbyggnader bygglovspliktiga.

Gällande detaljplan (nu)



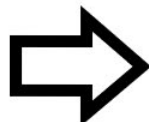
PBL 8:13

Attefall (ex 30 m²)



x1

Komplementbyggnad (ex 30 m²)



Ändrad detaljplan (sen)



PBL 8:13

Attefall (ex 30 m²)



Flera möjliga

Komplementbyggnad (ex 30 m²)

Gäller alltid

Attefallshus i PBL

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 a §

4 a §

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Attefallshus och PBL 8:13

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 d §

4 d §

En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 13 §

13 §

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

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

2. Enligt plan- och bygglagen 8 kap 14§ ska 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.

Det finns därför ett ansvar hos fastighetsägaren att hålla byggnader från att betraktas som saneringsmogna, det vill säga motiverade att rivas jämfört med kostnaden att reovera dem. Den potentiella ekonomiska skadan ett rivningsförbud skulle kunna medföra på fastighetens värde bedöms inte vara av det som rättslig praxis anses vara ”betydande skada”. Denna skada ska vara baserad på värdet på fastigheten med en befintlig byggnad jämfört med värdet på fastigheten med en likadan, ny byggnad. Det rör sig alltså inte om en jämförelse med befintlig byggnad och exempelvis en ny betydligt större byggnad. Studier har också visat att välbevarade områden likt Rynninge som skyddas av bestämmelser i detaljplan leder över tid till en värdeökning av fastigheterna.

3. Vid framtagande av detaljplan och myndighetsutövande generellt tas hänsyn till gällande lagstiftning, inte hypotetisk framtida lagstiftning. Om så vore fallet skulle myndighetsutövandet riskera att vara baserat på spekulation snarare än gällande lagstiftning. I det fall EU-lagstiftningen skulle bli verklighet innebär ändringen av detaljplan inte någon förändring i förutsättningarna att energieffektivisera husen i Rynninge. Idag kan energieffektivisering göras om det genomförs på ett varsamt sätt, detta är inget som ändras i detaljplanen. Det som ändras är att dessa krav om varsamhet som gäller i befintlig lagstiftning konkretiseras som planbestämmelser, men innebär inte någon skillnad för de krav som ställs redan idag.

4. Att hus inte rivs och bevaras via underhåll har stora potentiella miljövinster och kan bidra till ett mål om nollutsläpp.

Det är sant att det finns en skillnad i kostnad för bygglov jämt mot för anmälan. Det är inte sant att ändringen av detaljplan innebär någon förändring av detta eftersom åtgärder som endast kräver anmälan, exempelvis Attefallshus, redan är begränsade i lagstiftning för särskilda värdefulla bebyggelseområden, där Rynninge ingår.

Detaljplanen innebär inte minskade möjligheter att få en bygglovsansökan godkänd. Tvärt om gör detaljplanen det tydligare vilka regler och lagar som gäller redan idag. Den begränsning som sker är framför allt rivningsförbudet för ett antal byggnader, där det finns en större säkerhet att få en ansökan om rivning avslagen jämfört med dagens detaljplan.

Detaljplanen innebär inte minskade möjligheter att få en bygglovsansökan om tillbyggnad godkänd. Tvärt om gör detaljplanen det tydligare vilka regler och lagar som gäller redan idag.

Detaljplanen innebär ökade möjligheter att få en ansökan om komplementbyggnad godkänd eftersom det efter detaljplaneändringen är tillåtet att uppföra fler än en.

Det är korrekt att ett antal hus får rivningsförbud och får därmed inte rivas. Att de renoveras uppmuntras däremot och ändringen av detaljplanen innebär inga större restriktioner för att renovera än dagens krav.

Örebro kommun har förståelse för att ökade krav på grund av EU-lagstiftning kan innebära ökade kostnader på grund av ökad efterfrågan av hantverkare. Det är dock en fråga som är svår för kommunen att påverka, framför allt via instrumentet detaljplan. Detaljplanen innebär som tidigare nämnt inga ökade krav om varsamhet jämfört med dagens krav från gällande nationell lagstiftning. Om de åtgärder som krävs för att nå upp till eventuella nya EU-krav kan subventioneras eller liknande för att minska den ekonomiska bördan för den enskilda fastighetsägaren är detta något som ligger utanför ramen för det kommunala myndighetsutövandet och detaljplaneprocessen.

Det finns flera epoker som är vanligt förekommande i olika delar av Rynninge. Den mest vanligt förekommande är den från egnahemsrörelsen från ca 1907–1930-talet. Men det finns även stilar från andra epoker som kan vara bevarandevärda beroende på den individuella byggnaden och hur bevarad den är samt dess omgivning och vilken stil och karaktär den har. Vissa kvarter har exempelvis en stil och epok gemensamt och kan skilja sig från kvarter till kvarter inom Rynninge. På grund av detta är det vanskligt att peka på en specifik epok för hela Rynninge som ska bevaras. Örebro kommun delar dock synen av ett behov av att förtydliga detta, varvid ett förtydligande över tidstypiska stilar i Rynninge och var de finns har lagts till i planbeskrivningen.



Hej

Det var ju ett intressant samrådsmöte, bra att få "SAMRÅDSHANDLING" men kanske i förväg?

Samrådstiden är kort.

För att klara kulturvärden har man ett antal begränsningar i en del fastigheters förvaltning:

RIVNINGSFÖRBUD

Har provats på Balder 18. Kåken borta, 180 tusen plus rivningskostnad. Och huset var ingen skönhet där det låg. Nu har det blivit en tillgång.

De hus, som finns på listan nu är ju i ett bättre skick och det kan finnas en köpare, som uppskattar dess kulturella värde förutsatt att de har kunnat underhållas.

D.V.S. fås att uppfylla moderna krav på t.ex. energiförbrukning.

Något som kan behöva viss UPPMUNTRAN.....möjliggöra fönsterbyte till moderna treglas. Kan fås i specialformat till viss merkostnad.

KOMPLEMENTBYGGNAD

Attefall m fl.

Har svårt förstå förslagen till begränsningar. När de första husen byggdes var de ofta tvåfamiljs. Eldades med ved. VEDBOD. Hade egen brunn. Och UTEDASS. Och plats för arbetsverktyg. Det krävde KOMPLEMENTBYGGNAD. Placerad i tomtens utkant.

Till kulturen hör alltså komplementbyggnad.

STORA TRÄD

Är till glädje för alla Rynningebor. Med avdrag för innehavaren. Själva har jag en stor kastanj. Som årligen producerar 200 liter kasanjer och 400 liter kasanjelöv. Men den ska naturligtvis stå kvar så länge jag

bestämmer och vart annat är byr in kapacitet för att behålla rimliga proportioner.

KULTURKVALITET kan behöva uppmuntran, inte bestraffning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Samrådtiden bedöms vara av tillräcklig längd då den var 8 veckor vilket är 5 fler än lagstadgat.

Det är möjligt att göra energieffektiviseringar även efter detaljplaneändringen. När det kommer till fönster är det alltid positivt om renovering och komplettering av äldre fönster görs. Läs mer på Örebro.se:

<https://www.orebro.se/bygga-bo--trafik/bygglov/behavior-jag-bygglov/fonster-byta-eller-renovera.html>

Med det sagt finns det ingen i ändringen av detaljplan som förhindrar att fönster bytes ut helt, så länge det görs med hänsyn till byggnadens utformning och omgivning.

Örebro kommun delar uppfattningen om att det tillhör Rynninges karaktär med fler än en komplementbyggnad per fastighet. Detaljplaneändringen förslås därför att tillåta fler än en komplementbyggnad till skillnad från gällande detaljplan där endast en komplementbyggnad får uppföras. Attefallhus tillåts däremot inte, men det är inget detaljplanen reglerar utan är en begränsning utifrån generell lagstiftning (Plan- och bygglagen) som rör särskilt värdefulla bebyggelseområden, där Rynninge ingår. Attefallshus är alltså förhindrade sedan innan. Se bild nedan för genomgång av vad som gäller för Attefallshus och komplementbyggnader.

Ett antal träd föreslås skyddas i detaljplanen med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden. Om trädet utgör en säkerhetsrisk får det fällas, men ska ersättas av likvärdigt träd.

En uppmuntran är att det finns studier som visar att värdet på fastigheter inom välbevarade kulturmiljöområden har en starkare värdeökning över tid än andra områden med mindre välbevarad kulturmiljö.

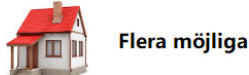
Gällande detaljplan (nu)



Komplementbyggnad (ex 30 m²)



Ändrad detaljplan (sen)



Komplementbyggnad (ex 30 m²)

Gäller alltid

Attefallshus i PBL

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 a §

4 a §

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Attefallshus och PBL 8:13

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 d §

4 d §

En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 13 §

13 §

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

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.



Vi representerar fastigheterna [redacted] med adress [redacted]

Vi tycker det är fel:

Att man försöker frånta fastighetsägare rätten att bygga friggebod/ attefallshus med byggnämnan som inte kan nekas av kommunen.

Att man kan nekas möjligheten att riva ett nedgången förråd/ hus som skulle kunna bli mycket kostsamt att renovera.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ändringen av detaljplanen innebär inga förändringar i rätten att bygga Attefallshus eftersom detta redan är begränsat enligt lagstiftning för bebyggelseområden som är särskilt värdefulla.

Gällande detaljplan (nu)

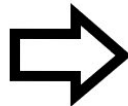


Komplementbyggnad (ex 30 m²)

Ändrad detaljplan (sen)



Komplementbyggnad (ex 30 m²)



Gäller alltid

Attefallshus i PBL

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 a §

4 a §

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Attefallshus och PBL 8:13

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 d §

4 d §

En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 13 §

13 §

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

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Inga komplementbyggnader, exempelvis förråd, föreslås få rivningsförbud i ändringen av detaljplan.



Önskar att inga förändringar av detaljplanen sker.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Noteras.

Hej,

Efter vi gått igenom den nya detaljplanen för Rynninge känner vi oss både frustrerade och oroliga inför framtiden.

Vi vill därför med detta mejl framföra våra synpunkter till er.

Vår fastighet har ni valt att ge klassificering blå x eftersom ni anser att fastigheten är en av Rynninges bäst bevarade byggnader och detta eftersom vi ännu inte hunnit påbörja vår renovering.

Vi är en familj på fyra som just nu bor på ca 75 kvm. Vi köpte detta hus i tron att vi skulle få bygga ut för att kunna bilda familj och kunna bo här långsiktigt.

Det känns numera svårt att genomföra pga. den nya detaljplanen som kommer försvåra en tillbyggnad/ förändring på fastigheten och sänka värdet på fastigheten. Ska vi behöva sälja och flytta pga. detta?

Vi är precis klara med våra ritningar som vi dessutom lagt mycket pengar och tid på och är redo att skicka in. Vi tycker det är väldigt orättvist om vi ska drabbas extra hårt av detta bara för att vi inte startade vår renovering tidigare.

Ni vill även införa rivningsförbud vilket vi tycker är märkligt då ni så sent som för ett år sedan godkände rivning av ett hus likvärdigt vårt som låg på samma gata. Det är konstigt att bestämmelserna kan ändras så fort.

Vad händer om det blir skador på fastigheterna som är för kostsamma att renovera? Ni måste inse att vissa hus kräver större renoveringar för att uppfylla dagens levnadsstandard och energikrav.

Vad är nästa steg? Kommer kommunen expropriera fastigheter för att behålla kulturvärdet? Kommer husen flyttas till Wadköping?

Ska vi som köpt hus i Rynninge under samma förutsättningar som alla andra straffas för att husen är gamla och trädgårdarna haft mycket odlingar tidigare?

Vi tycker därmed att detaljplanen inte ska förändras.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Den ändrade detaljplanen innebär inga nya restriktioner gällande tillbyggnad utöver de krav som redan ställs i Plan- och bygglagen generellt och för särskilt värdefulla bebyggelseområden. Det som ändras i detta avseende är att kraven tydliggörs som planbestämmelser för vad som gäller särskilt för Rynninge.

Reglerna i plan- och bygglagen för bland annat särskilt värdefulla bebyggelseområden ställer högre krav och restriktioner på fastighetsägare i vilka förändringar kan göras på byggnader. Detta är oberoende av detaljplanens planbestämmelser utan är generell lagstiftning som ska efterföljas. Bestämmelsen om att maximalt 20% av fastighetsarean får bebyggas bedöms vara fortsatt lämplig och möjliggör fortfarande förändringar som tillbyggnader på majoriteten av fastigheterna i Rynninge.

Att ett rivningslov givits för en byggnad är ingen garanti för att det är lämpligt att ges till en annan. Det krävs en särskild bedömning av byggnaden från fall till fall. Eftersom rivningsförbud föreslås för ett antal byggnader är förhoppningen att detta ger en ökad tydlighet där resultatet är en detaljplan där den här frågan delvis är avgjord och ger därmed en större förutsägbarhet för fastighetsägare. Beroende på vilket hus som syftas på finns det fall i området där sanktionsavgift har tilldelats fastighetsägare som rivit byggnad utan godkänt lov.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 14§ ska 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. Detaljplanen påverkar inte möjligheterna att renovera, så länge de genomförs på ett varsamt vis.

För att rivningsförbud ska utgöra en ekonomisk betydande skada ska jämförelsen göras på fastighetens värde med befintlig byggnad jämfört med fastigheten med en ny, likadan byggnad. Jämförelsen ska alltså inte göras med befintlig byggnad och en ny exempelvis större byggnad. Om befintlig byggnad är saneringsmogen är sannolikheten större att rivningsförbudet medför betydande ekonomisk skada vid en jämförelse med en likvärdig ny byggnad i gott skick. Vid sådana fall har fastighetsägaren möjlighet att göra ersättningsanspråk för den ekonomiska skada som skett på grund av rivningsförbudet. Bevisbördan ligger i de fall på fastighetsägaren att visa den ekonomiska skada som skett, att den är betydande och är på grund av detaljplanen.

Wadköping är ett resultat av en omfattande sanering och rivning av äldre bebyggelse i södra delen av Örebro där viss bebyggelse sparades och flyttades. Syftet med den här planändringen är tvärt om att se till att befintlig byggelse kan stå kvar och bevaras på sin ursprungliga plats men samtidigt tillåta förändringar som gör det möjligt att kunna bo och leva enligt de krav, standarder och individuella önskemål som finns idag för bostäder.

Rynninge har inte samma förutsättningar som andra delar av Örebro eftersom det är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde som det beskrivs i Plan- och bygglagen. Som fastighetsägare i dessa områden har man högre krav att förhålla sig till på hur bebyggelsen kan utformas och anpassas till sin omgivning. Välbevarade områden som Rynninge har dessutom visat sig ha en starkare värdeutveckling än andra områden där lagkraven inte är lika restriktiva



Vi vill som fastighetsägare till [REDACTED] lämna följande synpunkter angående "Förslag till stadsplan för Rynninge (1880K-A267)".

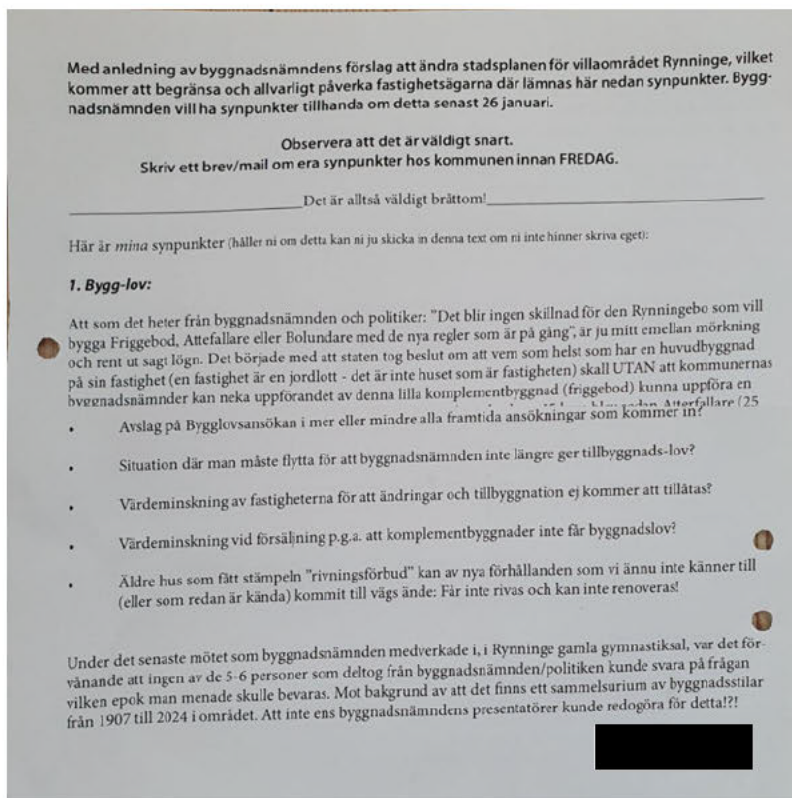
Det är framför allt två punkter som ger en viss oro:

Rivningsförbud - det bör framgå att om renoveringskostnader, exv. vid brand eller andra skador så som angrepp av mögelsvamp eller dylikt, blir alltför höga måste rivning få genomföras. Att då uppföra en ersättningsbyggnad i anpassad stil kanske är mer ekonomiskt försvarbart?

Noll-vision avseende energiåtgång - det bör framgå om exv. beslut av staten eller EU avseende energiåtgång, vilket kan motivera exv. isolerande åtgärder, får göras och då vid behov med möjlighet att frångå bevarande av utseendet för att åtgärden inte ska bli för kostsam.

I bifogad fil kan ses åsikter från en annan Rynningebo. (Vi utgår från att ni har detta dokument i sin helhet). Det är rimligt att de frågor som däri framförs besvaras innan beslut.

Det frågas i ovanstående dokument om Byggnadsnämnden kan komma att neka Friggebodar/ Attefallare och Bolundare, men vi kan inte säkert se det i förslaget. Hur som, stämmer det påståendet?



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 14§ ska 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.

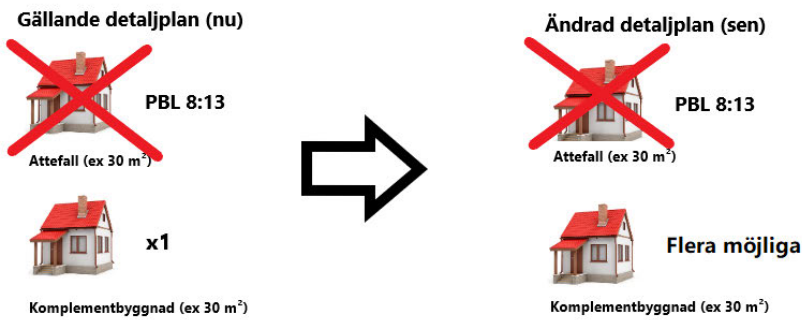
Vid olycka/brand görs en bedömning görs vid det enskilda fallet.

Örebro kommun gör bedömningen att husen i fråga idag inte är i sådant skick att ett rivningsförbud är omotiverat. Om fastighetsägaren inte delar den här bedömningen är det rekommenderat att fastighetsägaren uppvisar dokumentation på husets skick via exempelvis behörig besiktningsman. Får Örebro kommun tillgång till sådant material är det möjligt att göra en andra bedömning om rivningsförbudets lämplighet inför det att detaljplanen antas.

För att rivningsförbud ska utgöra en ekonomisk betydande skada ska jämförelsen göras på fastighetens värde med befintlig byggnad jämfört med fastigheten med en ny, likadan byggnad. Jämförelsen ska alltså inte göras med befintlig byggnad och en ny exempelvis större byggnad. Om befintlig byggnad är saneringsmogen är sannolikheten större att rivningsförbudet medför betydande ekonomisk skada vid en jämförelse med en likvärdig ny byggnad i gott skick. Vid sådana fall har fastighetsägaren möjlighet att göra ersättningsanspråk för den ekonomiska skada som skett på grund av rivningsförbudet. Bevisbördan ligger i de fall på fastighetsägaren att visa den ekonomiska skada som skett, att den är betydande och är på grund av detaljplanen.

Vid framtagande och myndighetsutövande generellt måste hänsyn tas till gällande lagstiftning annars riskerar det att vara baserat på spekulation snarare än den lagstiftning som ska följas. Att genomföra energieffektiviseringar är möjligt både före och efter detaljplanen ändras eftersom samma regler för varsamhet och anpassning gäller då Rynninge sedan innan är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Så länge energieffektiviseringen tar hänsyn till detta är de möjliga att genomföra.

Rynninge är sedan innan ett särskilt värdefullt bebyggelseområde på så vis som det beskrivs i Plan- och bygglagen. Detta medför, enligt samma lag, att Attefallshus inte är tillåtet uppföras i Rynninge. Att Bygg- och miljönämnden skulle godkänna bygglovsbefriade åtgärder som Attefallshus i Rynninge skulle alltså gå emot gällande lagstiftning. Bygg- och miljönämnden kommer alltså neka dessa anmälningar på grund av gällande lagstiftning, inte detaljplanen. Se bild nedan för en sammanfattning av lagstiftning och vad som gäller för Attefallshus respektive komplementbyggnader.



Gäller alltid

Attefallshus i PBL

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 a §

4 a §

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Attefallshus och PBL 8:13

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 d §

4 d §

En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom **bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.**

Plan- och bygglag (2010:900) **8 kap. 13 §**

13 §

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

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. **bebyggelseområden.**



1. Bygg-lov:

Att som det heter från byggnadsnämnden och politiker: "Det blir ingen skillnad för den Rynningebo som vill bygga Friggebod, Attefallare eller Bolundare med de nya regler som är på gång", är ju mitt emellan mörkning och rent ut sagt lögn. Det började med att staten tog beslut om att vem som helst som har en huvudbyggnad på sin fastighet (en fastighet är en jordlott - det är inte huset som är fastigheten) skall UTAN att kommunernas byggnadsnämnder kan neka uppförandet av denna lilla komplementbyggnad (friggebod) kunna uppföra en sådan. Därav bygg-anmälan istället för byggnadslov. Denna friggebod om 15 kvm blev sedan Attefallare (25 kvm), och vidare Bolundare (30 kvm).

När nu Byggnadsnämnden trollar bort den övergripande regeln att Byggnadsnämnden inte kan neka den av statliga regler tillåtna byggnationen av komplementbyggnader så måste det ju bero på att man vill NEKA mer eller mindre alla ombyggnationer och/eller komplementbyggnader i Rynninge för att bevara området som området såg ut förr.

Exempel 1:

Ifall en fastighetsägare i Rynninge över tid får ett skriande behov som t.ex. en Attefallare skulle lösa, men som Byggnadsnämnden nekar till, så måste ju denna familj sälja sitt hus och flytta till ett annat område där Byggnadsnämnden inte tagit makten över fastighetsägarna! Då kan det ju bli en mycket kostsam procedur: Rynningehuset UTAN möjlighet till komplementbyggnad får säljas billigare -och det nya huset MED dessa möjligheter kommer att bli dyrare. Plus att flyttkostnaden alltid är dyrbar.

Vem får ta den ekonomiska smällen?

Exempel 2:

En fastighetsägare i Rynninge skall sälja sitt hus UTAN komplementbyggnad eller möjlighet därtill får troligen FÄRRE spekulanter och/eller MINDRE betalt för sin fastighet då denna har besvärande och hindrande begränsningar i detta område.

Vem får ta den ekonomiska smällen?

2. Rivningsförbud:

Många fastighetsägare kommer dessutom få ytterligare begränsningar vad gäller det hus som står på tomten, nämligen RIVNINGSFÖRBUD! Säg att det i framtiden kommer ett läge där dessa fastigheter av olika skäl inte alls fungerar i nuvarande skepnad/skick.

Exempelvis: Det har brunnit i väggarna i elledningarna. Det är svartmögel i hela huset. Totalrenovering så dyrbar att ägaren aldrig kan få tillbaka pengarna för detta gamla hus. Och det är rivningsförbud för huset ifråga!

Vem får ta den ekonomiska smällen?

3. Nya EU-regler:

Bryssel har tidigare tagit beslut om noll-vision gällande energiåtgång i bostäder i EU, vilket innebär att alla fastighetsägare SKALL uppfylla dessa krav senast 2030! I Rynninge finns det många gamla stora hus. Dessa är ofta tvåvåningshus och bostadsytan närmar sig eller överstiger sålunda 200 kvm. Dessa och andra hus med t.ex. tegelfasad eller annat som komplicerar åtgärder kommer att få problem, både ekonomiska och utseendemässiga, genom de tilläggsåtgärder som krävs. De skall ju även efter åtgärderna efterleva de utseenderegler

som byggnadsnämnden nu planerar införa. Hur skall detta gå till och vad kommer det att kosta när vi dels måste göra åtgärder som EU beslutat om, dels göra det så att husen i Rynninge inte ändrar utseende enligt Byggnadsnämndens nya krav? I länken nedan (det finns massor med andra källor) beräknar man att ett hus på 100 kvm kommer att kosta en halv miljon att åtgärda, i dagens penningvärde. Om vi då tar ett hus på 200 kvm och lägger till en årlig inflation på 5% blir det runt 1,35 miljon kronor. Och detta är lågt räknat, då ALLA hus skall åtgärdas samtidigt! Var kommer man att hitta en ledig hantverkare som inte tar dubbel tim-penning snart? För är husen inte kontrollerade och godkända till 2030 blir det förstås vite - dvs böter... och:

Vem får ta den ekonomiska smällen?

<https://www.villaagarna.se/debatt/energikostnader/eu-krav-kan-kosta-dig-en-halv-miljon-i-renoveringar/>

4. Kombination av 2 och 3:

Det kan ju dessutom finnas fall i Rynninge där EU:s nya regler för nollutsläpp från bostadsbus samverkar i byggnadsnämndens nya plan vad gäller rivningsförbud! Det kan finnas några hus som rimligen aldrig kan konverteras till EU:s regler i alla fall inte med hänsyn till den ekonomiska aspekten. Och: fastighetens hus FÅR INTE rivas!

För privatbostäder skall EU:s nya regler vara åtgärdade 2030 - om 6 år: Hur får man tag i en hantverkare som inte tredubblar sin tim-penning när ALLA i hela landet måste energikonvertera???

Vad tror du?

Vem får ta den ekonomiska smällen:

Kommer Örebro kommun via Byggnadsnämnden (eller på annat sätt?) att erbjuda fastighetsägarna i Rynninge kompensation/ersättning för dessa framtida ekonomiska bakslag vad gäller:

Bygglövs-kostnad i stället för byggnämnan?

Bygglövs-avslag i mer eller mindre alla framtida ansökningar som kommer in?

Situation där man måste flytta för att byggnadsnämnden inte längre ger tillbyggnads-lov?

Värdeminskning av fastigheterna för att ändringar och tillbyggnation ej kommer att tillåtas?

Värdeminskning vid försäljning pga komplementbyggnader inte får byggnadslov?

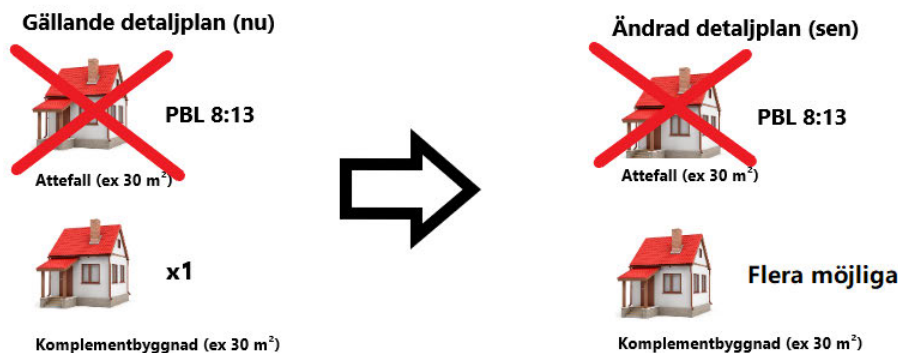
Äldre hus som fått stämpeln "rivningsförbud" kan av nya förhållanden som vi ännu inte känner till (eller som redan är kända) komma till vägs ände: Får inte rivas och kan inte renoveras!

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

1. Ändringen av detaljplanen innebär inga ändringar för reglerna om Attefallshus. Se bild nedan för redogörelse för de förändringar som sker angående Attefallshus respektive komplementbyggnader före och efter ändringen. Eftersom Rynninge är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde kan inte komplementbyggnader, så kallade Attefallshus, uppföras utan bygglov. Detta styrs av generell lagstiftning och inte av detaljplanen. Detaljplanen möjliggör istället att fler än en komplementbyggnad kan uppföras per fastighet än vid äldre detaljplan. Eftersom lagstiftning inte tillåter Attefallshus i särskilt

värdefulla bebyggelseområden, exempelvis Rynninge, är dock dessa tillåtna komplementbyggnader bygglovspliktiga.

2. Enligt plan- och bygglagen 8 kap 14§ ska Ett byggnadsverk ska hållas i



Gäller alltid

Attefallshus i PBL

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 a §

4 a §

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Attefallshus och PBL 8:13

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 d §

4 d §

En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 13 §

13 §

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

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

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.

Det finns därför ett ansvar hos fastighetsägaren att hålla byggnader från att betraktas som saneringsmogna, det vill säga motiverade att rivras jämfört med kostnaden att renovera dem. Den potentiella ekonomiska skadan ett

rivningsförbud skulle kunna medföra på fastighetens värde bedöms inte vara av det som rättslig praxis anses vara ”betydande skada”. Studier har tvärt om visat att välbevarade områden likt Rynninge som skyddas av bestämmelser i detaljplan leder över tid till en värdeökning av fastigheterna.

Örebro kommun gör bedömningen att husen i fråga idag inte är i sådant skick att ett rivningsförbud är omotiverat. Om fastighetsägaren inte delar den här bedömningen är det rekommenderat att fastighetsägaren uppvisar dokumentation på husets skick via exempelvis behörig besiktningsman. För Örebro kommun tillgång till sådant material är det möjligt att göra en andra bedömning om rivningsförbudets lämplighet inför det att detaljplanen antas.

För att rivningsförbud ska utgöra en ekonomisk betydande skada ska jämförelsen göras på fastighetens värde med befintlig byggnad jämfört med fastigheten med en ny, likadan byggnad. Jämförelsen ska alltså inte göras med befintlig byggnad och en ny exempelvis större byggnad. Om befintlig byggnad är saneringsmogen är sannolikheten större att rivningsförbudet medför betydande ekonomisk skada vid en jämförelse med en likvärdig ny byggnad i gott skick. Vid sådana fall har fastighetsägaren möjlighet att göra ersättningsanspråk för den ekonomiska skada som skett på grund av rivningsförbudet. Bevisbördan ligger i de fall på fastighetsägaren att visa den ekonomiska skada som skett, att den är betydande och är på grund av detaljplanen.

3. Vid framtagande av detaljplan och myndighetsutövande generellt tas hänsyn till gällande lagstiftning, inte hypotetisk framtida lagstiftning. Om så vore fallet skulle myndighetsutövandet riskera att vara baserat på spekulation snarare än gällande lagstiftning. I det fall EU-lagstiftningen skulle bli verklighet innebär ändringen av detaljplan inte någon förändring i förutsättningarna att energieffektivisera husen i Rynninge. Idag kan energieffektivisering göras om det genomförs på ett varsamt sätt, detta är inget som ändras i detaljplanen. Det som ändras är att dessa krav om varsamhet som gäller i befintlig lagstiftning konkretiseras som planbestämmelser, men innebär inte någon skillnad för de krav som ställs redan idag.

4. Att hus inte rivs och bevaras via underhåll har stora potentiella miljövinster och kan bidra till ett mål om nollutsläpp.

Det är sant att det finns en skillnad i kostnad för bygglov jämt mot för anmälan. Det är inte sant att ändringen av detaljplan innebär någon förändring av detta eftersom åtgärder som endast kräver anmälan, exempelvis Attefallshus, redan är begränsade i lagstiftning för särskilda värdefulla bebyggelseområden, där Rynninge ingår.

Detaljplanen innebär inte minskade möjligheter att få en bygglovsansökan godkänd. Tvärt om gör detaljplanen det tydligare vilka regler och lagar som gäller redan idag. Den begränsning som sker är framför allt rivningsförbudet för ett antal byggnader, där man löper större risk att få en ansökan om rivning avslagen.

Detaljplanen innebär inte minskade möjligheter att få en bygglovsansökan om tillbyggnad godkänd. Tvärt om gör detaljplanen det tydligare vilka regler och lagar som gäller redan idag.

Detaljplanen innebär ökade möjligheter att få en ansökan om komplementbyggnad godkänd eftersom det efter detaljplaneändringen är tillåtet att uppföra mer än en.

Det är korrekt att ett antal hus får rivningsförbud och får därmed inte rivas. Att de renoveras uppmuntras däremot och ändringen av detaljplanen innebär inga större restriktioner för att renovera än dagens krav.

Örebro kommun har förståelse för att ökade krav på grund av EU-lagstiftning kan innebära ökade kostnader på grund av ökad efterfrågan av hantverkare. Det är dock en fråga som är svår för kommunen att påverka, framför allt via instrumentet detaljplan. Detaljplanen innebär som tidigare nämnt inga ökade krav jämfört med dagens krav från gällande nationell lagstiftning. Om de åtgärder som krävs för att nå upp till eventuella nya EU-krav kan subventioneras eller liknande för att minska den ekonomiska bördan för den enskilda fastighetsägaren är detta något som ligger utanför ramen för det kommunala myndighetsutövandet och detaljplaneprocessen.

[REDACTED]

Synpunkter på byggnadsnämndens förslag till ändring av stadsplan för Rynninge, BOM 53/2023

Träd

Vet att det under mötet i Rynningeskolan inte presenterades någon riktig plan för träd i området, kändes som om det var väldigt svävande kring detta.

Håller med om att vissa träd i området verkligen ger en fin och genuin bild av ett äldre bostadsområde. Då Rynninge är ett äldre område med just äldre träd så finns det ju en uppenbar risk att de inte är av så bra kvalitet längre vilket gör att exempelvis hård vind eller kraftiga snöfall kan orsaka att träden knäcks.

Då kommer vi till vart ansvaret ligger om byggnader eller annan egendom skadas, är det hos er på Kommunen som satt förbud på att ta ned trädet eller är det den som äger fastigheten/ marken där trädet står. Gissningsvis hos fastighetsägaren men om ni nu säger att träden inte får tas ned kommer Kommunen då ersätta kostnader för skadorna som uppkommer vid en sådan händelse?

Kulör på fastighet

Vilken kulör på fastighet kom upp under mötet och det var en riktigt pinsam stund, man kunden från er sida inte ange ett enda vettigt svar på denna fråga om vad som kommer att gälla. Under mötet ställdes en fråga om hur en person som ska måla om sitt hus ska tänka ska det vara falurödfärg som ursprung eller gul oljefärg som målade troligen på 80-talet eller kunde man välja en annan kulör. Det kunde man inte svara på, ni är tvungna att "studera" och fundera på det enskilda fallet. Här blir det väldigt konstigt när man säger sig ha planer för området, då borde ni ha en mer eller mindre färdig palett på kulörer att hänvisa till då ni studerat området en tid för att införa ny detaljplan. Tyvärr känns det som om besked om kulör är väldigt godtyckligt beroende på vilken person som ska hantera frågan. Ger ett väldigt oseriöst intryck av er verksamhet.

Förstår att det finns en god tanke med att man inte kan måla i princip vilken kulör som helst, skulle inte vilja ha ett neonrosa eller dylikt som grannhus och behöva se det varenda dag. Att det inte är totalt fritt tycker vi är bra, men det borde räcka att grannarna närmast runt aktuell fastighet tycker att kulör är något man kan tänka sig att se dagligen.

Rivningsförbud

När det gäller rivningsförbud så kan vi förstå att man inte bara ska riva hus som har ett kulturellt värde i ett gammalt bostadsområde. Att bevara en gammal stil ger en charm och historisk betydelse för området men från er sida verkar det som om era rivningsförbud är orimliga. Som fastighetsägare vill man ju inte att värdet på ens fastighet ska minska och den risken är ju uppenbar om fastigheten är belagd med rivningsförbud.

Vår absolut största fråga när det gäller rivningsförbud är hur ni kan sätta ett totalt rivningsförbud på en fastighet ni inte åker ut och besiktigar.

En del äldre hus är så pass eftersatta i underhåll och därmed tyvärr blivit mer eller mindre omöjliga att renovera. Åk ut och besiktiga innan ni säger nej!

Ett förslag kan ju faktiskt vara att på de fastigheter (de med rivningsförbud) ni anser vara av extra kulturellt värde måste bygga ett till det yttre liknande hus med samma placering på tomten om man river det gamla detta för att bevara stilen i området. Det skulle inte ge samma värdesänkning som ni annars belägger fastigheter med rivningsförbud med.

Byggyta

Får en får alla? Nej.

Det är ytterligare en väldigt konstig handling från er sida att man har bestämt att man får bygga på 20% av tomtytan men så finns det några tomter där man har fått bygga mer. Vissa tomter fyller huset så gott som hela tomten.

Hur kan man vara så inkonsekvent - se till att alla får bygga 25% och sätt stopp där! Sluta göra godtyckliga enskilda bedömningar antingen så har man regler som efterlens eller så borde det vara fritt. Det ger ju ingen trovärdighet till er som håller på med dessa bedömningar.

Avstyckning/ delning av tomter

Vi håller med er till 100% om att man inte ska avstycka stora fina tomter för att kunna bygga ytterligare fastigheter. Dels tar det bort den genuina bilden av ett gammalt bostadsområde med stora uppvuxna tomter samt att man oftast bygger ett väldigt modernt hus på den avstyckade tomten som kanske inte riktigt passar in i bilden som bör bevaras.

Attefall mm

Statens beslut om att vem som helst som har en huvudbyggnad på sin fastighet utan att kommunernas byggnadsnämnder ska kunna neka denna ska ha möjlighet att uppföra en komplementbyggnad (Friggebod, Attefall eller Bolundare) med endast bygganmälan istället för bygglov – vad händer med den?

Hur är det ens möjligt att man rent lagligt bara kan ta bort den rätten för vissa områden/fastigheter när det skulle gälla alla med fastighet? Hur kan ett ex Attefallförstöra bilden så mycket? Kan man sätta krav på utformningen att det exteriöra ska vara samstämmigt med husen i omgivningen?

Många av de nya planerna medför i förlängningen en värdeminskning för oss fastighetsägare i Rynninge då man beläggs med både det ena och det andra förbudet eller kraftiga begränsningar. Är Kommunen beredd att kompensera för de åtgärder ni gör som påverkar enskilda fastighetsägare?

Under mötet i Rynningeskolan gavs först en bra inledning om hur saker och ting fungerar men därefter inser man att "högerhanden inte vet vad vänsterhanden" gör. Om man nu har utrett Rynninge som område borde planen vara ganska klar om vilken bild man vill att området ska förmedla.

Vilken tidsepok vill man att man förhåller sig till? Då borde en så enkel fråga som val av kulör på en fastighet inte vara en så himla svår fråga att ge ett konkreta svar på.

Vad har "utredningen" om Rynninge kostat? Är bygglov med stora chanser att få nej det som ska betala utredningen?

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ett antal träd ges skydd i detaljplanen och utökat marklov för fällning av dessa regleras i detaljplan. Efter samråd har bestämmelsen om marklov avgränsats till att endast omfatta utpeka träd i detaljplanen. Om trädet utgör en säkerhetsrisk kan trädet enligt detaljplan fällas.

Planbeskrivningen har kompletterats till att innefatta fler exempel på färgsättning som är lämplig för området. Det är i många fall olämpligt att detaljreglera i detaljplan vilka kulörer som är lämpliga eftersom det kan omöjliggöra kulörer som skulle kunna vara väl anpassade till området. På samma vis är det olämpligt att kommunen anger en specifik kulör för en viss byggnad utan att ha kännedom om den exakta omgivningen i det specifika fallet. Som den föreslagna bestämmelsen i detaljplanen anger och Plan- och bygglagen ska bebyggelsen anpassas till omgivningen, vilket innefattar kulör. Att göra generella ställningstaganden om specifika kulörer för hela Rynninge är således olämpligt; detaljplanen behöver lämna utrymme för en specifik bedömning av detta från fall till fall eftersom just färgsättning skiljer sig från del till del i Rynninge. Med det sagt ska färgsättning fortfarande anpassas till befintlig bebyggelse, vilken färg detta är beror på i vilket kvarter eller gata det aktuella fallet befinner sig.

Som fastighetsägare är en skyldig att underhålla byggnader på sin fastighet. Örebro kommun utgår ifrån att denna lagstiftning efterföljs. Studier har visat att välbevarade områden med höga kulturmiljövärden ökar mer i värde över tid än liknande mindre välbevarade områden.

Örebro kommun gör bedömningen att husen i fråga idag inte är i sådant skick att ett rivningsförbud är omotiverat. Om fastighetsägaren inte delar den här bedömningen är det rekommenderat att fastighetsägaren uppvisar dokumentation på husets skick via exempelvis behörig besiktningsman. Får Örebro kommun tillgång till sådant material är det möjligt att göra en andra bedömning om rivningsförbudets lämplighet inför det att detaljplanen antas.

För att rivningsförbud ska utgöra en ekonomisk betydande skada ska jämförelsen göras på fastighetens värde med befintlig byggnad jämfört med fastigheten med en ny, likadan byggnad. Jämförelsen ska alltså inte göras med befintlig byggnad och en ny exempelvis större byggnad. Om befintlig byggnad är saneringsmogen är sannolikheten större att rivningsförbudet medför betydande ekonomisk skada vid en jämförelse med en likvärdig ny byggnad i gott skick. Vid sådana fall har fastighetsägaren möjlighet att göra ersättningsanspråk för den ekonomiska skada som skett på grund av rivningsförbudet. Bevisbördan ligger i de fall på fastighetsägaren att visa den ekonomiska skada som skett, att den är betydande och är på grund av detaljplanen.

Begränsningen av byggnadsarean till 20% av fastighetsarean bedöms vara fortsatt lämplig från gällande detaljplan. Samma bestämmelse om 25% bedöms inte vara lämplig eftersom ett av de viktigaste karaktärsdragen i Rynninge är de stora uppväxta trädgårdarna som kan minskas om detaljplanen tillåter större omfattning av bebyggelsen.

Örebro kommun delar uppfattningen av vikten att begränsa avstyckningar. Attefallshus begränsas av Plan-och bygglagen för särskilt värdefulla bebyggelseområden, vilket innefattar Rynninge. Ändringen av detaljplanen medför inga förändringar i den här bemärkelsen. Däremot tillåts fler komplementbyggnader i planändringen än i gällande detaljplan. Se bild nedan för en genomgång av reglerna kring Attefallshus och komplementbyggnader.

Gällande detaljplan (nu)



PBL 8:13
Attefall (ex 30 m²)
x1
Komplementbyggnad (ex 30 m²)



Ändrad detaljplan (sen)



PBL 8:13
Attefall (ex 30 m²)
Flera möjliga
Komplementbyggnad (ex 30 m²)

Gäller alltid

Attefallshus i PBL

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 a §

4 a §

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Attefallshus och PBL 8:13

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 d §

4 d §

En åtgärd som avses i 4 a-4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 13 §

13 §

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

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Det finns flera epoker som är vanligt förekommande i olika delar av Rynninge. Den mest vanligt förekommande är den från egnahemsrörelsen från ca 1907–1930-talet. Men det finns även stilar från andra epoker som kan vara bevarandevärda beroende på den individuella byggnaden och hur bevarad den är samt dess omgivning och vilken stil och karaktär den har. Vissa kvarter har exempelvis en stil och epok gemensamt och kan skilja sig från kvarter till kvarter inom Rynninge. På grund av detta är det vanskligt att peka på en specifik epok för hela Rynninge som ska bevaras. Det finns dock som påpekat ett behov av att förtydliga detta, varvid ett förtydligande över tidstypiska stilar i Rynninge och var de finns har lagts till i planbeskrivningen.

Avgiften för bygglov är generellt lägre vid avslag då exempelvis avgiften reduceras för de tekniska delarna som ej kommer utföras. Behovet av att ansöka om bygglov för åtgärder bedöms inte öka i och med

detaljplaneändringen från tidigare eftersom majoriteten av restriktionerna och kraven gäller sedan tidigare i området och säkerställs generellt av plan- och bygglagen. Detaljplanen är bekostad av Bygg- och miljönämnden till skillnad från vanliga fall då fastighetsägarna står för kostnaden.

████████████████████

Läser i SAMRÅDSHANDLING sidan 36.

Vissa fastighetsgränser är av sämre kvalitet än den generella differensen på 0,35 meter.

På avstyckningshandlingarna för Sleipner 14 finns ett mått på tillfartsvägens bredd 4 meter.

När vi mäter 4 meter från garagehörn på Sleipner 9 kommer vi mitt i den häck som jag en gång planterade rejält innanför tomtgränsen.

Vänligen kolla var fastighetsgränsen går.



2st m cementplattor

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Enligt tillgängliga data kan 4 meter hållas för servitut för tillfartsvägen. För de bestämmelser som detaljplanen avser bedöms gränserna hålla nödvändig kvalitet. Om fastighetsgränser behöver fastställas för andra ändamål, som ny tillfartsväg, rekommenderas fastighetsägare kontakta lantmäterimyndigheten för detta.



Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Isak Wirling
Planarkitekt