

Utredning av utveckling och förtätning av villaområden



Dokumentansvarig på politisk nivå: Byggnadsnämnden Örebro kommun
Dokumentansvarig på tjänstemannanivå: Stadsbyggnad

Arbetsgrupp stadsbyggnad: Niklas Gustafsson, Kristoffer Sjöo, Erica Ek, Peder Hallqvist, Sofia Lindén, Malin Björk, Linda Hilding (KLM).

Senast reviderad: 2018-05-15

Sammanfattning

Örebro kommun har de senaste åren sett en utveckling där en stark tillväxttakt och en stor efterfrågan på småhustomter i centrala Örebro resulterat i ett allt större intresse av att utveckla och förtäta i befintliga villaområden. I många av stadens centrala villaområden finns även stora kulturhistoriska värden som berättar en viktig del av stadens historia, inte minst som industristad. När dessa områden utvecklas är det därmed viktigt att säkerställa att utvecklingen sker på ett sådant sätt som inte förvanskar områdets funktion som bärare av Örebros kulturhistoria.

Denna utredning syftar till att undersöka och redogöra för hur utvecklingen av stadens centrala villaområden ser ut, vilka områden och värden som är särskilt värdefulla att bevara och vilka verktyg som finns att tillgå i stadsbyggnadsprocessen för att säkra viktiga värden. Utredningen innefattar en redogörelse för den utveckling som stadsbyggnad har kunnat konstatera i områdena samt förutsättningar och gällande lagstiftning.

En översiktlig bedömning av kulturvärden och risken för en utveckling som förvanskar dessa värden har sammanställts för respektive område med en fördjupad riskbedömning kring avstyckningsproblematik för tre av de områden där frågan bedöms vara särskilt angelägen.

Utredningen föreslår att möjligheterna att hävda kulturmiljöfrågor i lovgivningsprocessen bör stärkas för att fånga problematiken på en bredare nivå. Detta kan förslagsvis ske genom framtagandet av ett formellt beslutat kulturmiljöprogram som behandlar kulturmiljöaspekter i stadsbyggnadsfrågor ur ett bredare perspektiv, där de villaområden som behandlas i denna utredning ingår. Utredningen föreslår även att ett uppdrag att jobba med bevarande av kulturmiljövärden i detaljplaner bör ges för att säkra kulturmiljövärden i fall där det finns en problematik kopplad till gällande detaljplan eller där särskilda värden konstaterats som motiverar ett skydd genom planbestämmelser. Uppdraget bör utformas generellt för att omfatta miljöer av kulturhistoriskt värde i Örebro och inte avgränsas till de villaområden som berörs i denna utredning.

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	6
Bakgrund	6
Uppdrag & Syfte	6
Avgränsning	7
Befintliga ställningstaganden	8
Relation till övriga styrdokument	8
Översiktsplanen (2018)	8
Handlingsplan för stadens byggande (2014)	9
Strategi för arkitektur och stadsbyggande (2018)	10
Kulturmiljöinventeringen	11
Bevarandeprogram för innerstadens bebyggelse (1988)	12
Förutsättningar	13
Befintlig karaktär och kulturvärden	13
Avstyckningar	14
Möjligheten att hävda kulturmiljövärden i lovgivningsprocessen	14
Verktyg	17
Stärkta möjligheterna att hävda kulturmiljöfrågor i lovgivningsprocessen ...	17
Detaljplaneläggning	18
Bedömning av villaområden	20
Almby och Näsby	21
Brickebergs villastadsdel	21
Eyra villaområde	21
Gamla Hjärsta	21
Hagaby egnahemsområde	21
Holmen	22
Kv Kardborren och Näckrosen	22
Mössebergsområdet	22
Normalm centrala villaområde	22
Nya Hjärsta	22
Ringstorp	23
Rostas egnahemsområde	23
Rynninge	23
Sveaparkens villaområde	23
Södermalms villaområde	23
Södra Ladugårdsskogen	23
Sörby	24
Viktoriagatans Villaområde	24
Villagatans villaområde	24
Ånstas egnahemsområde	24
Sammanfattande tabell med prioritering	25
Bedömning av villaområden - slutsatser	29

Förslag till åtgärder	30
Vidare bearbetning av kulturmiljöinventeringen	30
Kulturmiljöprogram	30
Uppdrag att arbeta med detaljplaner i syfte att säkra kulturmiljövärden.....	30
Förslag på skrivning i strategin för arkitektur och stadsbyggnad	31
Omvärldsbevakning	33
Bilagor	35
1. Kartläggning – risk för avstyckning (Rynninge)	35
2. Kartläggning – risk för avstyckning (Sörby)	36
3. Kartläggning – risk för avstyckning (Gamla Hjärsta)	37
4. Kartläggning – risk för avstyckning (Nya Hjärsta)	38

Inledning

Bakgrund

Förtätningen i befintlig bebyggelse och miljöer är en naturlig del av den starka tillväxttakt som Örebro kommunen präglats av under senare år och beskrivs i kommunens styrdokument som ett viktigt verktyg för stadens framtida utveckling. Idag börjar vi i en allt större grad se förtätning av befintliga bostadsområden, inte minst villaområden. Denna utvecklingen kan ses som en del i en större trend där en stor efterfrågan på småhus och småhustomter i centrala Örebro kombinerat med ett begränsat utbud resulterar i större incitament att utveckla befintliga områden. Vi ser också ett betydligt större tryck på att avstycka tomter och ersätta villor med andra bostadstyper som radhus, parhus och även mindre flerbostadshus.

I den långsiktiga utvecklingen av Örebro är det viktigt att förtätning sker på ett avvägt sätt som inte hotar viktiga kvalitéer och värden som finns i stadens befintliga bebyggelse och strukturer. Under senare år har Stadsbyggnad bevittnat en trend där centrala villaområden med viktiga kulturhistoriska värden i allt större utsträckning är föremål för utveckling och förtätning. I många centrala villaområden går det att hitta äldre bebyggelse från tiden då området etablerades, uppvuxna trädgårdar och särskilda planmönster som har betydelse ur kulturmiljösynpunkt. Områdena har betydelse ur historisk synpunkt såväl som de hyser upplevelsemässiga kvaliteter och gröna värden. Som exempel kan nämnas de egnahemsområden som finns i nära anslutning till Centrala Örebro och den koppling de har till Örebros historia som industristad. Eftersom dessa områden ofta är centralt belägna är de därtill även tillgängliga för allmänheten, vilket ytterligare förstärker deras värden.

På grund av de höga kulturvärden som konstaterats i många av de områden där det idag sker en trend av utveckling och förtätning ser Stadsbyggnad ett behov av att utreda hur utvecklingen påverkar stadens centralt belägna villaområden med bevarandevärd karaktär, vilka områden som är mer eller mindre känsliga för förändringar, och hur värden och kvaliteter i dessa områden kan säkras inför framtiden.

Uppdrag & Syfte

För att Byggnadsnämnden ska kunna säkra kvaliteterna i befintliga områden och möta önskemålen om avstyckningar och byggnationer av olika upplåtelseformer även i villakvarter behöver strategier tas fram och eventuellt detaljplaner i dessa områden ses över. Utredningen är därmed tänkt att utgöra ett underlag vid hantering av kulturmiljöaspekter i befintliga villaområden och skapa ett mer proaktivt förhållningssätt kring dessa frågor. Kulturmiljöinventeringen är ett viktigt kunskapsunderlag, *Handlingsplanen för stadens byggande* och den kommande strategin för arkitektur och stadsbyggande viktiga styrdokument.

Utredningens uppdrag och syfte sammanfattas i följande punkter:

- Att utreda vilka villaområden där det är särskilt viktigt att bevara karaktär och form och se över hur befintliga detaljplaner säkrar områdenas utveckling.
- Att ta fram förslag på skrivning i *Strategin för arkitektur och stadsbyggnad* som berör hur kommunens strategier för förtätning av villabebyggelse kan se ut.
- Att redovisa vilka möjligheter som finns att styra förutsättningar för avstyckning i detaljplanen, t ex angivande av byggnadsarea i absoluta tal och inte i procent av tomtarea, och vilka konsekvenser olika förslag ger. Var styrning och påverkan sker, detaljplan, bygglov respektive förrättning, ska framgå av redovisningen.
- Att redovisa en omvärldsbevakning från andra stora eller medelstora kommuner med hög tillväxttakt.

Avgränsning

Uppdraget avgränsas till att omfatta villaområden (områden med friliggande hus) belägna i centrala områden där kulturhistoriska värden tidigare har konstaterats i kommunens kulturmiljöinventering. Denna avgränsning motiveras utifrån att det framförallt är i dessa områden där man idag kan se ett ökat intresse av att förtäta, samtidigt som områdenas centrala placering i staden och lättillgänglighet gör att dessa kulturmiljöer är att betrakta som ett större allmänt intresse.

Befintliga ställningstaganden

Relation till övriga styrdokument

Denna utredning är en fördjupning i en befintlig utveckling som syftar till att utreda förutsättningar och ge förslag till lösningar och vidare åtgärder. Utredningen är tänkt att utgöra ett underlag i kommunens arbete med stadsbyggnadsfrågor samt i framtagandet och tolkandet av de huvudsakliga styrdokumenterna i form av den kommunala översiktsplanen och strategin för arkitektur och stadsbyggnad.

Översiktsplanen (2018)

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

Översiktsplanen innefattar generella målsättningar kring stadens utveckling med hänsyn till befintliga stadsdelar, stadens arkitektur och stadens framtida täthet. Översiktsplanen beskriver att Örebro ska vara en tätt växande stad i alla väderstreck och en stad med en blandning av olika bostäder med närhet till natur, parker, fritidsliv och service. Staden ska vara sammanhållen med olika stadsdelar som sitter ihop och kompletterar varandra.

- Kompletteringar i befintliga stadsdelar ska bygga vidare på och stärka karaktärsdrag och kvaliteter i befintlig bebyggelse och stadsdelens struktur.
- Den befintliga bebyggelsen i Örebro har en lång historia och hur staden har utvecklats kan tydligt läsas i bebyggelsen. När staden utvecklas och kompletteras ska dess historiska utveckling och de karaktärer som präglar staden fortfarande vara tydliga och avläsbara.
- Översiktsplanen innefattar ställningstaganden kring utveckling av stadens täthet. Stadens centralt belägna villaområden är generellt markerade som områden med en låg täthetsgrad. Även om tätheten även i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service.

Översiktsplanen innefattar även ett antal ställningstaganden kring kulturmiljöer i Örebro kommun. För Örebro stad som denna utredning är avgränsad till innefattar översiktsplanen en kortare värdebeskrivning utifrån fem epoker som format staden, som återfinns i den bebyggda miljön och som fyller en viktig funktion i berättelsen om stadens historia.

Följande generella ställningstaganden för kulturmiljö återfinns i översiktsplanen:

- Kulturmiljövärden ska alltid beaktas. Tillägg, förändringar och ombyggnader ska, liksom tillkommande bebyggelse, ta hänsyn till och samspela med befintliga byggnaders, bebyggelseområdets och landskapets värden och kvaliteter.
- I samband med förändring och förnyelse ska en plats kulturmiljövärden identifieras och analyseras.
- Riksintressen för kulturmiljövärden ska skyddas mot sådana åtgärder som påtagligt skadar värdena såväl i området som i dess närområde. Vid exploatering eller planarbete i anslutning till ett område av riksintresse för kulturmiljövärden ska därför påverkan på riksintresset utredas.
- Kulturmiljöinventeringen ska vara utgångspunkt för kommunens bedömningar i frågor som rör bebyggelse och kulturlandskap, i staden och på landsbygden.
- Byggnader och områden som redovisas i bevarandeprogrammet och som röda och blå markeringar på kartan i kulturmiljöinventeringen, betraktas i regel som särskilt värdefull bebyggelse enligt 8 kap 13 § PBL.
- Särskild värdefulla kulturmiljöer och byggnader bör skyddas i detaljplaner eller områdesbestämmelser. De områden som berörs av exploateringsintressen eller andra starka motstående intressen ska prioriteras att ge ett skydd.
- Det finns utmaningar i att med en snabb byggtakt upprätthålla de kvaliteter och värden som finns i kulturmiljön. För att bättre möta samhällsutvecklingen ska en kulturmiljöstrategi tas fram vars syfte bland annat ska vara att identifiera lämpliga arbetssätt och prioritera framtida insatser för kommunens kulturmiljöarbete.

Handlingsplan för stadens byggande (2014)

Handlingsplanen för stadens byggande från 2014 utgör en konkretisering av de riktlinjer som finns i den kommunala översiktsplanen. Likt översiktsplanen innefattar Handlingsplanen generella ställningstaganden kring stadens utveckling, men även mer konkretiserade riktlinjer utifrån en kategorisering av stadens dess olika delar.

Stadens centrala villaområden är i handlingsplanen kategoriserade som stadsdelar med övervägande småskalig bebyggelse. För dessa stadsdelar anger handlingsplanen att en mer diversifierad bostads- och bebyggelsestruktur kan vara önskvärt i syfte att skapa möjligheter för kvarboende och en mer blandad befolkningssammansättning. Kompletteringar bör dock ta hänsyn till stadsdelens karaktär och bevarandevärde.

Många av stadens centrala villaområden utgörs av egnahemsområden med en koppling till stadens industriella utveckling vid sekelskiftet och viktiga kulturhistoriska värden som en del av stadens historia. Handlingsplanen beskriver att dessa områden generellt har ett högt värde sett till deras kulturhistoriska och att deras karaktärsdrag bör bevaras.

Strategi för arkitektur och stadsbyggande (2018)

Strategi för arkitektur och byggande är en konkretisering av kommunens översiktsplan och en revidering av den tidigare handlingsplanen. Dokumentet har fokus på arkitektur och byggande. Det innehåller ställningstaganden kopplade till översiktsplanen men också en mer öppen diskussion kring hur vi ska bygga vårt framtida Örebro. Dokumentet är tänkt både som ett styrdokument för byggandet, som ett stöd i planeringen och som ett underlag i diskussioner om det framtida byggandet och arkitekturens betydelse i Örebro kommun.

I strategin återfinns ställningstaganden kring utveckling och förändring av stadens olika stadsdelstyper. Ställningstagandet för stadens småhusstadsdelar sammanfattas enligt följande:

Småhusstadsdelarna bidrar till stadens karaktär med grönska och småskalighet. Kommunen värnar stadens småhusområden och därför ska framtida förändringar förstärka och utveckla befintliga värden och kvaliteter snarare än att reducera dessa. Många småhusområden präglas av ett innehåll med enhetlig hustyp och upplåtelseform. Varsamma tillägg och kompletteringar kan bidra till en rumsligt och innehållsmässigt mer sammanhållen och blandad stad.

Strategin innehåller även en mer utvecklad diskussion kring kommunens ställningstagande och syn på utveckling och förändringsgrad i småhusområdena. Den tar fasta på och framhåller betydelsen av att utgå från och tillvarata värden och kvaliteter i småhusområdets liksom att förtätningar och rivningar kan innebära stor påverkan på småhusområdenas övergripande karaktär.

Ur Strategi för arkitektur och byggande, 2018

Utvecklingsbehov och förändringar (Småhusstadsdelar)

I en tätare mer sammanhållen stad finns ett allmänt förtätningsbehov men också behov av större blandning av bostadsformer, upplåtelseformer och funktioner även i eller nära småhusstadsdelarna. Det kan skapa möjlighet för dem som vill eller behöver sälja sin villa att bo kvar i stadsdelen eller möjlighet för fler att bo i småhus. Örebros småhusstadsdelar har dock olika möjligheter och förutsättningar att möta dessa behov bland annat beroende på läget i staden och områdenas kulturvärden.

I äldre villastad och egnahemsområden dominerade av bebyggelse från 1900-talets början finns höga kulturhistoriska värden i form av äldre bebyggelse, uppväxta trädgårdar och varierad gatustruktur. Områdenas karaktär bör därför bevaras och ändringar ska genomföras med försiktighet för att inte försvaga befintliga kvaliteter och ursprungliga karaktärsdrag. Det gäller de enskilda byggnaderna, som ska hanteras med varsamhet, såväl som områdena som helhet. Sammanhållna stadsbilder med enhetligt utformade, friliggande hus i grönska liksom gatuummets tydlighet och gröna prägel med häckar, träd och förgårdsmark mot gatan är karaktärsskapande för dessa områden. Trädgårdarna ska värnas både med hänsyn till upplevelsemässiga- och biologiska värden.

I de blandande villastadsdelarna finns både områden som är känsliga för förändringar, där bebyggelsen är sammanhållen och enhetlig med höga kulturvärden samt mindre känsliga områden där bebyggelsen och karaktären är mer splittrad.

Förtätning av småhusstadsdelarna genom avstyckningar och genom att ersätta småhus med andra större hustyper innebär en stor påverkan på stadsdelens övergripande struktur och grönska. Tillägg med nya enbostadshus, radhus, parhus och mindre flerbostadshus måste vägas mot en rad intressen som kulturvärden, stadsbild och påverkan på grannar. De enskilda tomterna tappar stora kvaliteter när trädgårdar försvinner och ersätts med byggnader och hårdgjorda ytor för parkeringsplatser, exempelvis då en radhuslänga uppförs på en tomt ursprungligen avsedd för ett enbostadshus. En större byggnad i mer än en våning medför ökad skuggbildning och insyn för grannar, speciellt på skafttomter där påverkan på omgivningen är extra påtaglig. Byggnader på avstyckade tomter i kvarterens mitt ska inte dominera över befintliga byggnader. I dessa lägen ska huskroppar i två eller flera våningar undvikas. Balansen mellan bebyggelse och trädgård är viktig för helhetskaraktären därför ska komplementbyggnader underordna sig bostadshusen. Rivning av byggnader som bidrar till områdenas samlade karaktär prövas restriktivt.

I de fall där nya byggnader bedöms vara möjliga ska de utformas och placeras med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsens med hänsyn till stadsbild och kulturvärden. Hänsyn kan ligga i anpassning av exempelvis skala medan formspråket kan vara nutida. Nya byggnader ska med placering, volym, material och färgsättning bidra till en positiv helhet för kvarteret, gatan och stadsdelen.

Kompletteringsbebyggelse i form av flerbostadshus kan ske i utkanten av en småhusstadsdel, i lägen längs strategiska stråk, exempelvis där kollektivtrafiken går eller där viktiga sammankopplingar till andra stadsdelar kan ske. Platser där mer bebyggelse innebär att viktiga funktioner såsom ett stadsdelscentra eller annan mötesplats stärks är också lämpliga för förtätning. Exempelvis i Adolfsberg vid Brunnsparken har högre bebyggelse i flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter kompletterat befintliga villa- och radhusområden utan att dessa områdens karaktär har försvagats.

Kulturmiljöinventeringen

Kulturmiljöinventeringen är kommunens kunskapsunderlag om kulturmiljövärden som beskriver och definierar kulturmiljövärden i bebyggelse och miljöer. Bedömningen av kulturvärdet görs i tre nivåer kopplat till plan- och bygglagens bestämmelser. Särskilt värdefull bebyggelse och bebyggelsemiljöer ingår i kategorierna rött och blått. Ställningstaganden angående kulturvärden är tjänstemannabedömningar. Kulturmiljöinventeringen används i det dagliga arbetet inom Stadsbyggnad i ärenden som rör detaljplaner och bygglov och är en utgångspunkt vid tillämpningen av plan- och bygglagens varsamhetskrav (PBL 8:17), förvanskingsförbud (PBL 8:13) liksom kravet på hänsyn till natur- och kulturmiljövärden (PBL 2:6). Som kunskapsunderlag saknar inventeringen rättsverkan och innebär inget formellt skydd av bebyggelsen. Den faktiska prövningen om det är en särskilt värdefull byggnad/bebyggelseområde eller inte görs alltid vid prövningen gentemot plan- och bygglagen i ett bygglov eller i planprocessen.

I kulturmiljöinventeringen är ytterstaden inventerad områdesvis främst med syfte att beskriva karaktären i områdena. Enskilda särskilt värdefulla byggnader har inte identifierats i alla villaområden.

Bevarandeprogram för innerstadens bebyggelse (1988)

Större delen av Örebros stadskärna omfattas av ett bevarandeprogram från 1988. Syftet med bevarandeprogrammet var att redovisa byggnadsmiljöer och byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde i centrala Örebro som från allmän synpunkt var angelägna att skydda och bevara. Programmet innehåller riktlinjer för byggnadsvård och anger på vilket sätt kulturvärdena ska tas tillvara. Bevarandeprogrammet är begränsat till centrala staden och bebyggelse uppförd före år 1940. Bevarandeprogrammet antogs 1998 av kommunfullmäktige som ett underlag till kommunens dåvarande översiktsplan och gäller fortfarande.

Förutsättningar

Befintlig karaktär och kulturvärden

Den utveckling som denna utredning behandlar är begränsad till de villaområden där det finns konstaterade kulturvärden (utifrån kulturmiljöinventeringen). Dessa värden kan vara kopplade både till bebyggelsen eller områdets struktur och karaktär. Gemensamt för områdena är att de har en kulturhistorisk betydelse och/eller att de är viktiga utifrån arkitektoniska och upplevelsemässiga aspekter och att de utifrån dessa egenskaper kan förväntas ha en betydelse för stadsmiljön som helhet.

Många av de berörda villaområdena är tillkomna utifrån stadsplaner från 1900-talets första årtionden. Tidens planeringsideal och ambitioner kommer i många fall fortfarande till uttryck. Ett område som planerats utifrån ambitioner och tankar om ett givet förhållande mellan bebyggelse, trädgårdar och grönytor, gatunät, platsens terrängförhållanden kan ha en högre känslighet för tillägg som avviker från dessa mönster. Andra områden är präglade av senare tiders ideal men bygger många gånger på liknande ambitioner. Många gånger kan områdena ha en påtaglig variation eller brokighet och där bebyggelsen inte uppvisar sammanhållande drag annat än sett till exempelvis byggnadsvolym, takformer m.m. Likväl kan finnas sammanhållande drag mer kopplat till områdets struktur och vegetation.

En del av de studerade villaområdena är av större allmänt intresse och motsvarar sådana särskilt värdefulla bebyggelseområden som avses i plan- och bygglagens 8 kap 13 §. Ändringar och tillägg i sådana områden får/ska inte medföra att områdena förvanskas.

När villaområden i samband med detta uppdrag studerats närmare är det tydligt att vissa tillägg, som inte harmonierar med de rådande eller dominerande karaktärsdragen, kan förändra delar av ett område på ett sådant sätt att kulturvärdena försvinner eller minskar. Ett område eller delområde kan med andra ord vara av en större betydelse ur ett stadsmiljö- och kulturvärdesperspektiv men genomgå sådana förändringar att det inte längre bedöms utgöra ett allmänt intresse.

Ett villaområde med en tydlig och sammanhållen karaktär kan vara mer känsligt inför sådana ändringar och tillägg som innebär en påtaglig skalförskjutning och/eller att tillkommande bebyggelse bryter de sammanhang och den struktur som är en del av områdets kulturvärde och karaktär. I de allra flesta fall kan tillägg och ändringar som är anpassade till den befintliga skalan utformas på ett sådant sätt att de inte påverkar helheten i negativ riktning.

Avstyckningar

I ett flertal fall har utvecklingen i de villaområden som utredningen behandlar en stark koppling till avstyckningar och möjligheten till att stycka av och bygga nytt i områden där gällande detaljplaner ger utrymme för förtätning. Avstyckning av fastigheter sker enligt lantmäteriets lämplighetsprövning utifrån fastighetsbildningslagen (FBL). Vid hantering av ett avstyckningsärende styrs lantmäteriet av FBL. För att kunna genomföra en avstyckning ska lantmäteriet bl.a. pröva de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL, som nedkokad i korthet stadgar att en nybildad fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål. Även stamfastigheten (den del av fastigheten som blir kvar efter en avstyckning) måste vara fortsatt lämpad för sitt ändamål för att en avstyckning ska kunna genomföras. En lämplig bostadsfastighet måste bl.a. vara tillräckligt stor för att kunna bebyggas med en bostadsbyggnad, den ska även ha tillgång till väg samt vatten och avlopp (kommunalt eller enskilt).

När avstyckning sker inom detaljplanerat område stadgar 3 kap. 2 § FBL att avstyckning ska ske i enlighet med gällande detaljplan, mindre avvikelser från denna kan dock göras i vissa särskilda fall. Likväl som en detaljplan kan styra LMs avstyckning med hjälp av bestämmelser i planen (t.ex. för vilka ändamål fastigheter får användas, minsta tomtstorlek, byggrätt kontra prickmark m.m.) innebär också en detaljplan att en del av LMs lämplighetsbedömning redan gjorts i detaljplanen. Genom att anta en detaljplan har kommunen beslutat för vilket ändamål fastigheterna inom planområdet är lämpliga att användas, vilken byggrätt varje fastighet ska ha/vilken exploateringsgrad av planområdet som är lämplig m.m. En detaljplan är således ett styrmedel för avstyckningar samtidigt som det möjliggör avstyckningar genom att vissa planbestämmelser finns eller inte finns i planen.

På grund av att lantmäteriets beslut om avstyckning grundar sig på fastighetsbildningslagen bestämmelser om lämplighet är det svårt att förhindra avstyckning i fall där tillräckliga ytor för avstyckning finns på fastigheten och där detaljplanen möjliggör för att en ny bostadsfastighet kan skapas. Detta medför att en utveckling som innefattar avstyckningar är begränsad till vissa områden, där det finns plan- och fastighetsmässiga förutsättningar för att stycka av fastigheter. Eftersom möjligheten att stycka av nya fastigheter i dessa fall knuten till gällande detaljplaner är en ändring av detaljplan sannolikt det enda konkreta verktyget att tillgå om det finns en önskan att påverka möjligheten för fastighetsägare att genomföra avstyckningar.

Möjligheten att hävda kulturmiljövärden i lovgivningsprocessen

Plan- och bygglagen framhåller kulturvärden/kulturmiljö (historiska, arkitektoniska, stadsbildsmässiga m fl kvaliteter) som ett allmänt intresse som ska beaktas och tas hänsyn till i samband med planering, lovgivning m.m. Andra bestämmelser innebär ett uttryckligt förbud mot ”förvanskning”. Enligt plan- och bygglagens 2 kap finns allmänna hänsynsbestämmelser; bl.a. ska byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden och utifrån intresset av en god helhetsverkan. Om ett område har

särskilda värden ska dessa skyddas i samband med planläggning och andra ärenden. Ändringar och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. I 8 kap finns bestämmelser om att ändringar av enskilda byggnader ska ske varsamt i förhållande till kulturvärden och karaktär samt att ett område eller en byggnad med särskilda värden inte får förvanskas.

Ett stort antal rättsfall pekar på att kulturvärden kan väga relativt tungt gentemot motstående intressen. En förutsättning är naturligtvis att det finns tydliga motiv och att dessa framgår av bygglovsbeslutet. Genomgångar av rättsfall m.m. visar att underlag i form av bebyggelseinventeringar, kulturmiljöprogram m.m. stärker möjligheterna att hävda kulturvärdena. Vidare att om kulturvärdena har skyddats i detaljplan eller områdesbestämmelser väger frågan ännu tyngre gentemot andra intressen. Kulturvärden kan dock hävdas med eller utan specifika skydd i en detaljplan och utan att vara utpekade på förhand. Bestämmelser i en detaljplan avseende kulturvärden innebär att kommunen på förhand tagit ställning till och uttorkat de generella bestämmelser som finns i plan- och bygglagen kring varsamhet och förvanskning m.m.

Om detaljplan medger en större byggrätt uppstår situationer där befintlig karaktär/värden inte kan hävdas när nya tomter styckats av. Om detaljplanen medger en byggrätt ska den i princip kunna utnyttjas. Kommunen har i samband med framtagande av detaljplanen gjort ett ställningstagande kring byggrättens lämplighet som gäller fram till att detaljplanen ändras. Generellt kan sägas att en byggrätt gäller framför eventuella kulturvärden även i de fall en fullt utnyttjad byggrätt får negativa konsekvenser för nämnda värden. Utifrån de generella hänsynsbestämmelserna i plan- och bygglagen ska ny bebyggelse anpassas till sammanhanget. Om volymen på tillkommande bebyggelse är problematisk i förhållande till karaktären är det dock snarare byggrätten än kulturvärdena som väger tyngst. Om en ny tomt avstyckats utifrån gällande detaljplan gäller planens byggrätt på den nya fastigheten. I förhållande till befintliga kulturvärden kan då en tydlig problematik uppstå där ny bebyggelse avviker från både befintligt bebyggelsemönster vad gäller byggnadens placering samt även i volym. Vidare för ändringen med sig att området blir bitvis väsentligt tätare och gröna kvaliteter och trädgårdsmark försvinner.

I många fall är gällande detaljplaner för stadens centrala villaområden framtagna under samma tid som bebyggelsen uppförts eller utifrån en äldre lagstiftning och innefattar därför ofta inte några bestämmelser som skyddar områdenas kulturmiljövärden. Eftersom dessa planers prövning av markens lämplighet är daterade finns däremot en större möjlighet att hävda kulturmiljöfrågor i den lämplighetsprövning som sker i lovgivningsprocessen. I flera fall har nyare planer tagits fram under senare år som berör centrala villaområden med kulturhistoriska värden utan att behandla kulturmiljöfrågorna mer ingående i planprocessen. Eftersom dessa planer innefattar en aktuell lämplighetsprövning där relevanta kulturmiljöfrågor ska ha ingått i avvägningarna bakom planens bestämmelser innebär detta att möjligheten att hävda kulturmiljöfrågor i lovningsprocessen är mer begränsad i nya planer än i äldre, daterade planer. Detaljplanens aktualitet har alltså påverkan på möjligheten att hävda kulturmiljöfrågor i lovgivningsprocessen, vilket är något

som bör beaktas vid all planläggning som berör områden med kulturhistoriska värden.

Kommunen har ett kunskapsunderlag i form av en kulturmiljöinventering. Inventeringen är ett verktyg för att kunna hävda kulturmiljövärden i samband med planering och lovgivning. Inventeringen i form av områdesbeskrivningar m.m. skulle kunna omarbetas till ett kulturmiljöprogram. Syftet med ett sådant program är att presentera ett urval av sammanhållna bebyggelsemiljöer och/eller kulturmiljöer som är av särskilt värde. Ett kulturmiljöprogram innehåller även rekommendationer eller riktlinjer kring hur områdena ska värnas och utvecklas. Ett program, till skillnad från en inventering, betraktas som ett planeringsunderlag snarare än som ett kunskapsunderlag. Det har ofta en tydlig koppling till översiktsplanen och brukar antas politiskt och därigenom få en ökad tyngd i samband med planering och lovgivning.

Begreppet ”särskilt värdefulla bebyggelseområden” (och byggnader) har i allt större utsträckning blivit ett nyckelbegrepp i samband med bygglovsprövning. Ett antal åtgärder har undantagits från bygglovsplikt i plan- och bygglagen (bl.a. Attefallsbestämmelser m fl). Lagstiftaren har dock valt att undanta områden/byggnader med särskilda kulturvärden från dessa bestämmelser. En åtgärd som normalt inte behöver bygglov kan inom ett särskilt värdefullt område behöva det. Det innebär att det har uppstått ett större behov av att kommunen på förhand pekar ut områden som har sådana värden. Det är av större vikt att kunna tydliggöra för fastighetsägare/medborgare vilka områden som kan betraktas som särskilt värdefulla. Ett utpekade på förhand har även en större betydelse för att i praktiken kunna uppmärksamma sådana områden och byggnader på ett bra sätt i samband med planering och lovgivning.

Inventeringen pekar ut sådana områden som är särskilt värdefulla respektive sådana områden som har ett allmänt kulturmiljövärde. Praxis kring vad som är att betrakta som särskilt värdefulla bebyggelseområden har till viss del ändrats sedan inventeringen arbetades fram. Boverket tillhandahåller numera en vägledning i frågan men viktigt är även att kunna sätta olika områden i relation till varandra. När det finns översiktlig och sammanställd kunskap kring stadens villaområden blir det tydligare vilka områden som kan anses ha särskilda värden.

Verktyg

Stärkta möjligheterna att hävda kulturmiljöfrågor i lovgivningsprocessen

Stadsbyggnad ser att det finns ett behov av att stärka kommunens möjligheter att kunna hävda kulturmiljöfrågor vid hantering av bygglov och rivningslov för att kunna säkra viktiga kulturmiljövärden. Den nuvarande kulturmiljöinventeringen behandlar villa- och småhusområden på en generell nivå. Inventeringen är beskrivande och tydliggör i olika grad de egenskaper som ligger till grund för att ett område är utpekad. I den meningen utgör inventeringen ett kunskapsunderlag vars information fodrar en uttolkning och bedömning/bearbetning i samband med planering och lovgivning.

Kulturmiljöinventeringen håller för villaområdena en olikartad nivå. En del utpekade områden är stora sett till hur de avgränsats geografiskt. Vissa områden innehåller beskrivningar på objektsnivå medan andra villaområden endast har en områdesbeskrivning. För flera områden finns ett behov av att inom ramen för kulturmiljöinventeringen fördjupa och förbättra kunskapsunderlaget, i vissa fall även på objektsnivå (enskilda byggnader).

Som nämnts tidigare är ett kulturmiljöprogram ett mer planeringsinriktat och i någon utsträckning ett mer proaktivt underlag. I samband med denna utredning har behovet av ett sådant underlag tydliggjorts. Ett kulturmiljöprogram skulle kunna koncentrera sig på de villaområden som är av ett större allmänt intresse (särskilt värdefulla bebyggelseområden enligt plan- och bygglagens 8 kap). Programmet skulle med ökad tydlighet kunna peka på vilka egenskaper och kvaliteter som är viktiga för varje enskilt område. Ett sådant program innehåller även rekommendationer eller riktlinjer som fungerar som vägledande i samband med planering och lovgivning. Väl avvägda och tydliga rekommendationer kan underlätta lovgivning, verka för en mer konsekvent hantering m.m.

Ett kulturmiljöprogram kan även ha ett publikt syfte. Ansatsen är därmed inte bara myndighetsbetonad utan även riktad till fastighetsägare som kan vara intresserad av det egna bostadsområdet och huset. Det finns en tendens till att fastighetsägare vill återställa sina hus till ett ursprungligare skick. Det kan handla om att byta tillbaka till ett mer ursprungligt fasadmateriäl, återställa snickeri- eller putsdetaljer eller byta till fönster som liknar de på ursprungsritningen. Det går att ana ett ökat intresse för sådana kvaliteter som utifrån plan- och bygglagen kan beskrivas som kulturvärden. Ett sådant intresse skulle kunna uppmuntras och bejakas i och med ett kulturmiljöprogram. Det skulle kunna handla om att lyfta fram goda exempel och rekommendationer kring hur tillägg och ändringar kan utformas med ett varsamt förhållningssätt som utvecklar och värnar områdeskaraktären.

I den områdesvisa genomgången föreslås att vissa områden bör omfattas av ett kulturmiljöprogram. Det gäller sådana områden som i kulturmiljöinventeringen bedömts som särskilt värdefulla bebyggelseområden utifrån plan- och bygglagens

8 kap. För andra områden föreslås en översyn inom ramen för befintlig kulturmiljöinventering.

I några områden har kulturmiljöinventeringen setts över i samband med denna utredning. Det har skett genom platsbesök och genomgång av områdesbeskrivning och geografisk avgränsning. I några fall har bedömningarna i kulturmiljöinventeringen justerats. Områdesvis inventerade villaområden eller delar av sådana områden har i några fall ansetts motsvara särskilt värdefulla bebyggelseområden. I dessa fall har områdesbeskrivningen setts över och justerats (se den områdesvisa genomgången).

I nuläget finns ett uppdrag från programnämnden att ta fram ett kulturmiljöprogram för landsbygden med utgångspunkt i de utbyggnadsområden som redovisas i översiktsplanen. Ett kulturmiljöprogram kan utformas på olika sätt och det är tänkbart att områden som omfattas av ett sådant program kan hanteras och beslutas tematiskt (exempelvis skulle ett sådant temaområde kunna vara villastadsdelar). För villastadsdelarna finns det i och med innehållet i kulturmiljöinventeringen i de flesta fall ett gediget grundmaterial som skulle göra en sådan insats begränsad i omfattning.

Detaljplaneläggning

Planläggning av befintliga villaområden med särskilda värden är ett verktyg som främst bör användas i fall där det kan konstateras att det finns en utveckling kopplad till byggrätter i befintlig detaljplan eller där det finns särskilda skäl att skydda bebyggelse genom planbestämmelser. Att ändra gällande bestämmelser eller införa nya kan i dessa fall vara ett sätt att förhindra eller försvåra en förvanskning av viktiga kulturvärden. I särskilda fall kan planändringar även innefatta skydds- och varsamhetsbestämmelser för enskilda områden eller objekt med kulturvärde för att ge ytterligare stöd i detaljplan. På grund av de resurs-, tids och processmässiga utmaningar som en detaljplaneläggning kan innefatta bör frågor som berör skydds- och varsamhetsfrågor i första hand behandlas genom att stärka möjligheterna att hävda kulturmiljöfrågor i lovgivningsprocessen i generella styrdokument såsom beskrivs i föregående rubrik. Utgångspunkten bör vara att lösa så många frågor som möjligt utan att använda detaljplaneläggning som verktyg.

Utformning av planuppdrag

Då eventuella planändringar till största del bör handla om att göra anpassningar av redan pågående markanvändning bör planuppdrag kunna utföras som en ändring av gällande planer. Den nya planen kan då utgå ifrån gällande plans prövning av markens lämplighet och endast behandla de aspekter som berörs av ändringen.

Planuppdrag bör begränsas och avgränsas utifrån en närmare bedömning av varje enskilt område för att avgöra var det är nödvändigt och lämpligt att planlägga och hur uppdraget ska avgränsas. För att kunna utforma planuppdrag och prioritera var planläggning är mest angeläget är en fördjupning av det befintliga kunskapsunderlaget i de flesta fall en nödvändighet.

Möjliga regleringar för att begränsa möjligheten till avstyckningar i befintliga villaområden av bevarandevärd karaktär kan exempelvis vara bestämmelser om fastighetsstorlek, fastighetsbestämmelser som reglerar antal tillåtna fastigheter inom ett kvarter eller bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea per fastighet. Eftersom storlekar på befintliga byggnader och fastigheter kan variera stort inom ett område kan bestämmelserna behöva anpassas mellan olika fastigheter för att undvika en situation där redan genomförda byggnader eller fastighetsbildningar blir planstridiga. På grund av risken för att försvåra eller omöjliggöra en ändamålsenlig fastighetsbildning rekommenderar Boverket inte att använda bestämmelser som reglerar fastighetsindelning, exempelvis genom att reglera antal fastigheter. Detaljplaner bör därför i första hand försöka hitta en reglering som förhindrar oönskade avstyckningar och förtätningar men samtidigt tillåter en flexibilitet kring framtida fastighetsbildning.

I vissa fall kan kulturhistoriskt värdefull bebyggelse behöva skyddas i detaljplan genom skydds-, varsamhets- eller utformningsbestämmelser. En sådan bestämmelse kan reglera att egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att byggnaden ska underhållas på visst sätt. Införandet av dessa bestämmelser bör utgå ifrån en fördjupad inventering av vilka värden som är befogade och möjliga att skydda i bebyggelsen. Bestämmelserna ska vara tydligt utformade och formulerade så att det blir en förutsägbarhet gentemot fastighetsägaren. Särskilt värdefulla byggnader kan även skyddas genom rivningsförbud som skyddar byggnadens stomme mot rivning.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser ett sätt att säkerställa att göra riktlinjer i översiktsplaneringen bindande och är tänkta att utgöra ett komplement till översiktsplanen. Områdesbestämmelser har samma verkan som detaljplanbestämmelser men är tänkta att reglera endast ett begränsat antal frågor. Områdesbestämmelser ger till skillnad från detaljplanen ingen bygg rätt och ingen rätt för kommunen att lösa in mark. I huvudsak gäller samma förfaranderegler när kommunen ersätter, ändrar eller ersätter områdesbestämmelser som vid detaljplanering. Om områdesbestämmelser ska införas på ett område som redan är planlagt behöver den befintliga detaljplanen först upphävas i en separat planprocess. Eftersom de områden som utredningen behandlar är planlagda rekommenderas att eventuella bestämmelser huvudsakligen införs genom detaljplaneläggning

Ersättning

I vissa fall kan planläggning med syfte att hävda kulturmiljövärden leda till en situation där fastighetsägare förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare. Eftersom fastighetsägaren principiellt har rätt till pågående markanvändning kan det i dessa fall uppstå en ersättningssituation där fastighetsägare och andra sakägare har rätt att få ersättning eller kräva inlösen enligt plan och bygglagens fjortonde kapitel.

Bedömning av villaområden

Nedan följer en genomgång av kulturmiljövärden och risker för de villaområden som studerats inom ramen för utredningen. Samtliga områden har bedömts utifrån planförutsättningar (med avseende på risken för avstyckning och skyddsbestämmelser) och utifrån områdenas kulturvärde. För samtliga områden lämnas förslag på åtgärder. Åtgärderna omfattar (1) inga åtgärder, (2) se över området inom ramen för kulturmiljöinventeringen (3) området bör omfattas av kulturmiljöprogram och (4) planändring.

I tabellen föreslås en prioritering. Av denna framgår vilka områden där behovet av åtgärder bedöms som störst.



Almby och Näsby

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventeringen. Varierat uttryck med bebyggelse från olika tidsåldrar och med olikartad skala. Området regleras av flera olika planer med skiftande bestämmelser, sporadisk tomtindelning förekommer.

Samlad bedömning:

Risken för avstyckningar är måttlig. Området bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen och eventuella delområden med särskilda värden bör preciseras.

Brickebergs villastadsdel

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Generella värden och kvaliteter kopplat till bebyggelse från olika epoker och sammanhållande och miljöskapande kvaliteter. Tomtindelning på drygt hälften av fastigheterna. Planer med ett e-tal på 20 procent som tillåter 2 våningar.

Samlad bedömning:

Risken för avstyckningar är måttlig. Området bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.

Eyra villaområde

Område med särskilt värde i kulturmiljöinventeringen. Enhetligt område med bebyggelse från 1950- och 60-talet. Tomtindelning.

Samlad bedömning

Risken för avstyckning är liten. Området bör ingå i ett kulturmiljöprogram.

Gamla Hjärsta

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Området utgörs av en relativt blandad villastadsdel men där delar är präglade av egnahemsbebyggelse från områdets tidiga utbyggnadsskede. Ett sådant delområde finns inom de västra delarna och omfattar ca 15 kvarter. Här finns en större andel ursprunglig bebyggelse och de miljöskapande värden som framhålls i kulturmiljöinventeringen framträder tydligare. Området som omfattar de 15 kvarteren har inom ramen för uppdraget bedömts motsvara ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i plan- och bygglagen 8:13. Inom delar av området finns tomtindelning. Planer med e-tal på 20 procent som tillåter 2 våningar. Byggrätten har utökats i ett antal delområden med planändringar. Stora tomter förekommer sporadiskt

Samlad bedömning:

Risken för avstyckningar är måttlig. Inom del av området finns höga kulturvärden och kvaliteter. Nämnda delområde bör omfattas av ett kulturmiljöprogram. Området bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen. För att undvika avstyckningsproblematik behövs planläggning.

Hagaby egnahemsområde

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Egnahemsområde med allmänna kulturmiljövärden kopplat till bebyggelsen, gårdshus m.m. Relativt små tomter. Planbestämmelser om 1 våning och e-tal på 20 procent.

Samlad bedömning:

Risken för avstyckningar är liten. Byggnader med objektsvärden bör ingå i kulturmiljöinventeringen.

Holmen

Område med särskilt värde i kulturmiljöinventeringen. Småskalig villabebyggelse från förra sekelskiftet och framåt.

Samlad bedömning:

Risken för avstyckningar är måttlig. Bedömningen i kulturmiljöinventeringen bör revideras. För att säkerställa värdena i området bör det ingå i ett kulturmiljöprogram. För att undvika avstyckningsproblematik behövs planläggning.

Kv Kardborren och Näckrosen

Område med särskilt värde i kulturmiljöinventeringen. Kvarteren består av individuellt utformade villabyggnader från 1900-talets första decennier.

Samlad bedömning:

Befintlig detaljplan medger ej avstyckningar. Områdets värden och kvaliteter är säkrade i befintlig detaljplan. Området bör ingå i ett kulturmiljöprogram.

Mössebergsområdet

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Området karakteriseras bl.a. av sommarvillor från 1900-talets början samt individuellt utformade villor från 1960- och 1970-talet. Miljöskapande värden kopplat till terrängförhållanden och vegetation. Området har inom ramen för uppdraget bedömts motsvara ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i plan- och bygglagen 8:13. Brokig planmosaik och fastighetsindelning. Tomtindelning på ca hälften av fastigheterna.

Samlad bedömning:

Risken för avstyckningar är måttlig. Bedömningen i kulturmiljöinventeringen bör revideras. För att säkerställa värdena i området bör det ingå i ett kulturmiljöprogram. För att undvika avstyckningsproblematik behövs planläggning.

Norrmalm centrala villaområde

Område med särskilt värde i kulturmiljöinventeringen. Villor från 1920- och 1930-talet. Tomtindelning förutom på Kv Tumstocken och Kv Passaren. Bebyggelsen i dessa kvarter är skyddad i detaljplan.

Samlad bedömning

På sikt finns ett behov av att säkerställa kulturvärden i detaljplan. Området bör ingå i kulturmiljöprogram.

Nya Hjärsta

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Blandad villastadsdel med allmänna kvaliteter och värden. Planer med e-tal på 20 procent som tillåter 2 våningar på vissa delar. Stora tomter förekommer sporadiskt. Tomtindelning inom stora delar av området.

Samlad bedömning

Måttlig risk för avstyckningar. Området bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.

Ringstorp

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Villor från framförallt 1950- och 60-talet. Tomtindelning. 20-25 procent e-tal. 1-2 våningar.

Samlad bedömning

Bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.

Rostas egnahemsområde

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Egnahemsområde med delvis blandad bebyggelse. Tomtindelning på majoriteten av fastigheterna. Små tomter.

Samlad bedömning

Liten risk för avstyckningar. Bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.

Rynninge

Område med särskilt värde i kulturmiljöinventeringen. Egnahemsområde med tydlig karaktär kopplat till den äldre bebyggelsen samt områdets struktur i form av gatunät, grönska, tomtindelning m.m. Området har inom ramen för uppdraget bedömts motsvara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Bedömning/beskrivning i kulturmiljöinventeringen har setts över. Planer med e-tal på 20 procent utökat till 25 % i vissa delar genom planändringar. 2 våningar. Stora tomter. Sporadisk tomtindelning.

Samlad bedömning

Område där risken för avstyckning är stor och där det även finns särskilda värden och kvaliteter. Området bör ingå i ett kulturmiljöprogram. För att säkerställa värden och kvaliteter behöver befintliga detaljplaner ses över.

Sveaparkens villaområde

Område med särskilt värde i kulturmiljöinventeringen. Område med större stadsvillor från 1920 - 1940-tal. Området bedöms motsvara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde, ingår i bevarandeprogram och omfattas av tomtindelning. E-tal på 33 procent på delar av bebyggelsen. Två våningar.

Samlad bedömning

Risken för avstyckningar är liten. Området bör ingå i ett kulturmiljöprogram.

Södermalms villaområde

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Villor från 1920 – 1940-talet. Tomtindelning på samtliga fastigheter.

Samlad bedömning

Liten risk för avstyckningar. Inga åtgärder i närtid.

Södra Ladugårdsskogen

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Varierat område bestående av villabebyggelse såväl som kedje- och radhusområden. Miljöskapande värden och enskilda hus med högre kulturvärde.

Samlad bedömning

Risken för avstyckning är måttlig. Området behöver ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.

Sörby

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Området består av flera delområden av olikartad karaktär. Det finns ett behov av att se över området ytterligare inom ramen för kulturmiljöinventeringen, bl.a. genom att avgränsa delområden. Sådana delområden som motsvarar särskilt värdefulla bebyggelseområden bör ingå i ett kulturmiljöprogram. Tomtindelning på stora delar av området. Olika planer med e-tal om 25 procent som tillåter 2 våningar. Stora tomter i vissa delar.

Samlad bedömning

Risken för avstyckning är sammantaget hög. Området behöver ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen. Särskilt värdefulla delområden bör ingå i kulturmiljöprogram. För att säkerställa kulturvärden med avseende på avstyckningsproblematik behöver gällande detaljplaner ses över inom delar av området.

Viktoriagatans Villaområde

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Tydlig karaktär från 1920-, 30- och 40-talen med miljöskapande värden. Inventerat på objektsnivå i kulturmiljöinventeringen. Tomtindelning.

Samlad bedömning

Liten risk för avstyckning. Inga åtgärder i närtid.

Villagatans villaområde

Område med särskilt värde i kulturmiljöinventeringen. Tomtindelning på delar av området. Större byggrätter om två våningar. Befintlig plan pekar ut bebyggelse med kulturvärden men reglerar inget skydd. Omfattas delvis av bevarandeprogram.

Samlad bedömning

Liten risk för avstyckning. Området bör ingå i kulturmiljöprogram. För att långsiktigt säkerställa kvaliteter och värden behöver befintlig detaljplan ses över.

Ånastas egnahemsområde

Område med värdefull karaktär i kulturmiljöinventering. Tomtindelning. Gällande plan innefattar bestämmelser om 1 våning.

Samlad bedömning

Risken för avstyckning är liten. Inga åtgärder i närtid.

Sammanfattande tabell med prioritering

Område	Planförutsättningar	Kulturmiljövärde	Risk för avstyckningar	Samlad bedömning
Almby & Näsby	<p>Sporadisk tomtindelning som omfattar större delen av de objekt som finns utmarkerade i kulturmiljöinventeringen.</p> <p>Viss bebyggelse skyddad i detaljplan. (Ex: Odalgatan).</p> <p>Området regleras av många olika planer med skiftande bestämmelser</p>	<p>C</p> <p>Värdefull karaktär med ett varierat uttryck med bebyggelse från olika tidsåldrar och med olikartad skala</p>	<p>Liten</p> <p>(på de delar som är av kulturhistorisk värde)</p>	<p>3</p> <p>Bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.</p>
Brickebergs villastadsdel	<p>Tomtindelning på drygt hälften av fastigheterna.</p> <p>Planer med ett e-tal på 20% som tillåter 2 våningar.</p>	<p>C</p> <p>Generella värden och kvaliteter kopplat till bebyggelse från olika epoker och sammanhållande och miljöskapande kvaliteter</p>	Mellan	<p>3</p> <p>Bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.</p>
Eyra villaområde	<p>Tomtindelning.</p> <p>Bestämmelse om e-tal (33 %) på del. Bestämmelse om våningsantal (1-3), byggnadshöjd och taklutning.</p>	B	Liten	<p>3</p> <p>Området bör ingå i ett kulturmiljöprogram</p>
Gamla Hjärsta	<p>Tomtindelning på delar av området.</p> <p>Planer med e-tal på 20% som tillåter 2 våningar. Byggrätten har utökats i ett antal delområden med planändringar. Stora tomter förekommer sporadiskt</p>	<p>C/B</p> <p>Delar av området är präglad av egnehemsbebyggelse från områdets tidiga utbyggnadsskede. Miljöskapande värden.</p>	Mellan	<p>2</p> <p>Bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen. Del av området bör ingå i kulturmiljöprogram.</p>

Hagaby egnaheomsområde	Planbestämmelser om 1 våning i östra delen, 2 våningar i västra delen. E-tal på 20%. Mindre tomter i Östra delen, större i västra.	C Egnaheomsområde med allmänna kulturmiljövärden kopplad till bebyggelsen, gårdshus m.m.	Mellan (Liten risk i östra delen, större risk i västra delen)	3 Byggnader med objektvärden bör ingå i kulturmiljöinventeringen.
Holmens villaområde	E-tal på 20%, utökad till 25% på vissa delar. 2 våningar. Till största del mindre tomter.	B Småskalig villabyggnad från förra sekelskiftet och framåt.	Mellan	2 Bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen. Del av området bör ingå i kulturmiljöprogram.
Kv Kardborren & Näckrosen	Befintlig bebyggelse skyddas i detaljplan. Omfattas av bevarandeprogram från 1998	B Kvarteren är byggda av individuellt utformade villabyggnader från 1900-talets första decennier.	-	3 Inga åtgärder
Mössebergsområdet	Brokig planmosaik och fastighetsindelning. Tomtindelning på ca hälften av fastigheterna. Stora tomter. E-tal på 20 % och bestämmelser om två våningar i ett flertal planer. Ett flertal ändringar från 1 – 2 våningar har gjorts. Stort antal B-klassade objekt utan skyddsbestämmelser.	C, många byggnader med B-markering.	Mellan	2 Bör ingå i kulturmiljöprogram. Planändring behövs för att säkra kulturmiljövärden.
Norrmalm centrala Villaområde	Tomtindelning förutom på Kv Tumstocken och Kv Passaren. Bebyggelse på Kv Tumstocken och Kv Passaren skyddade i detaljplan.	B	-	3 Området bör ingå i kulturmiljöprogram.

<p>Nya Hjärsta</p>	<p>Tomtindelning på majoriteten av området.</p> <p>Planer med e-tal på 20% som tillåter 2 våningar på vissa delar. Stora tomter förekommer sporadiskt. (Ex: Kv Malån, dock ett undantag i området?)</p>	<p>C</p> <p>Blandad villa-stadsdel med allmänna kvaliteter och värden.</p>	<p>Liten</p>	<p>3</p> <p>Bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.</p>
<p>Ringstorp</p>	<p>Tomtindelning på drygt hälften av fastigheterna.</p> <p>20-25% e-tal. 1-2 våningar.</p>	<p>C</p> <p>Villor från framförallt 1950- och 60-talet.</p>	<p>Liten</p>	<p>3</p> <p>Bör ses över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.</p>
<p>Rostas egnahemsområde</p>	<p>Tomtindelning på majoriteten av fastigheterna.</p> <p>E-tal på 25%, 2 våningar. Små tomter.</p> <p>Stort antal B-klassade objekt utan skyddsbestämmelser.</p>	<p>C</p> <p>Egnahemsområde med delvis blandad bebyggelse.</p>	<p>Liten</p>	<p>3</p> <p>Bör ser över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.</p>
<p>Rynninge egnahemsområde</p>	<p>Sporadisk tomtindelning.</p> <p>Planer med e-tal på 20%, ökat till 25% på vissa delar genom planändringar. 2 våningar. Stora tomter.</p> <p>Skydds- och var-samhetsbestäm-melser på bebyggelse inom vissa kvarter.</p>	<p>B</p> <p>Tydlig karaktär kopplat till den äldre bebyggelsen samt områdets struktur i form av gatunät, grönska, tomtindelning m.m.</p>	<p>Hög</p>	<p>1 Prioriteras</p> <p>Området bör ingå i kulturmiljöprogram.</p> <p>Planändring behövs för att säkra kulturmiljövärden.</p>
<p>Sveaparkens villaområde</p>	<p>Tomtindelning.</p> <p>E-tal på 33% på delar av bebyggelse. Två våningar.</p> <p>Omfattas av bevarandeprogram från 1998.</p>	<p>B</p> <p>Område med större stadsvillor från 1920 - 1940-tal.</p>	<p>-</p>	<p>3</p> <p>Området bör ingå i ett kulturmiljöprogram.</p>

<p>Södermalms villaområde</p>	<p>Tomtindelning på samtliga fastigheter.</p> <p>Planer med bestämmelse om två våningar. Byggrätt begränsad genom prickmark.</p>	<p>C</p>	<p>-</p>	<p>3</p> <p>Inga åtgärder</p>
<p>Södra Ladugårdsskogen</p>	<p>Tomtindelning på majoriteten av fastigheterna i västra delen.</p> <p>Bestämmelse om minsta tomstorlek på bebyggelse utan tomtindelning på norra delen.</p> <p>Bestämmelser om 1 våning och e-tal på 25% på bebyggelse i östra delen. Mindre tomter.</p>	<p>C</p>	<p>Liten</p>	<p>2</p> <p>Bör ser över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.</p>
<p>Sörby</p>	<p>Tomtindelning på stora delar av området</p> <p>Olika planer med 25%igt e-tal som tillåter 2 våningar. Stora tomter i vissa delar.</p>	<p>C/B</p> <p>Flera delområden av olikartad karaktär.</p>	<p>Hög</p>	<p>1 Prioriteras</p> <p>Bör ser över inom ramen för kulturmiljöinventeringen.</p> <p>Delområden bör ingå i kulturmiljöprogram.</p> <p>Planändringar behövs för att säkra kulturmiljövärden.</p>
<p>Viktoriagatans Villaområde</p>	<p>Tomtindelning.</p> <p>Stadsplan reglerar höjd, våningsantal och taklutning.</p>	<p>C</p>	<p>-</p>	<p>3</p> <p>Inga åtgärder</p>

Villagatans villaområde	Tomtindelning på delar av området. E-tal på 25%, två våningar. Planen utpekar kulturhistoriskt viktig bebyggelse men reglerar inget skydd. Omfattas delvis av bevarandeprogram från 1998.	B	Mellan (Kv Höken)	3 Området bör ingå i kulturmiljöprogram. För att långsiktigt säkerställa kvaliteter och värden behöver befintlig detaljplan ses över.
Ånastas egnahemsområde	Tomtindelning på större delen av fastigheterna. E-tal på 20 %, 1 våning.	C	Liten	3 Inga åtgärder

Bedömning av villaområden - slutsatser

Utifrån den kartläggning som gjorts i denna utredning framgår att problematiken med avstyckningar först och främst är avgränsad till villaområden där gällande detaljplaner inte reglerar fastighetsindelningen genom tomtindelning, där tillräckligt stora tomtstorlekar finns och där gällande plans bestämmelser i form av framförallt exploateringsgrad och våningsantal möjliggör för uppförandet av ytterligare bostadshus. I de fall där områdenas karaktär och kulturhistoriska värde är kopplad till bebyggelsens täthet, tomtstorlekar och gårdsmiljöernas karaktär kan risken för avstyckning även vara förenad med risk för att områdenas kulturhistoriska värden förvanskas.

Kartläggningen visar sammanfattat att det framförallt är Gamla Hjärsta, Rynning och Sörby där det finns en kombination av höga värden och en problematik kring avstyckningar. Kartläggningen Sörby är problematiken begränsad till vissa områden, medan den i Rynning ser ut att vara relativt jämnt fördelad över hela området. I Hjärsta framstår problematiken vara mindre omfattande och huvudsakligen omfatta delar av Gamla Hjärsta samt Holmens villaområde.

Inom ramen för denna utredning har det inte varit möjligt att göra en fullständig genomgång av stadens villa- och småhusområden. I många fall har konstaterats att det finns ett behov av att fördjupa den befintliga kulturmiljöinventeringen. En sådan insats skulle kunna leda till andra slutsatser än de som redovisas här. I vissa områden har fältarbete och inventeringsinsatser utförts inom ramen för denna utredning. I några fall har tidigare bedömningar i kulturmiljöinventeringen reviderats och förtydligats. Några områden har inventerats med avseende på avstyckningsbara tomter. Resultatet av den karteringen redovisas på bilagda kartor i slutet av utredningen.

Förslag till åtgärder

Vidare bearbetning av kulturmiljöinventeringen

Kulturmiljöinventeringen är kommunens befintliga verktyg för att hantera kulturmiljövärden i samband med planering och lovgivning. Utredningen konstaterar att det för ett antal områden finns ett behov av att fördjupa underlag i inventeringen. Detta arbete är något som ingår i förvaltningens uppdrag och som sker kontinuerligt i syftet att ajourhålla materialet för att de ska fungera utifrån sitt syfte. Justeringar har i nuläget genomförts eller påbörjats för de områden som lyfts fram som de mest prioriterade. Denna utredning utgör ett underlag som visar på vilka villaområden som förvaltningen ska prioritera i det fortsatta arbetet med kulturmiljöinventeringen.

Kulturmiljöprogram

Som beskrivits tidigare är ett kulturmiljöprogram snarast att betrakta som ett planeringsunderlag som är politiskt förankrat. Ett sådant politiskt antaget program har en större tyngd när det gäller att hävda kulturvärden i befintliga villaområden. Ett kulturmiljöprogram ger större möjligheter att hävda kulturmiljöfrågor i samband med bygglov men påverkar i sig inte den formella möjligheten att stycka av fastigheter. Det ger bättre förutsättningar att hävda kulturvärdena i samband med rivningslov (ett tänkbart scenario är att förtätning i villaområden föregås av rivning), och kan tydliggöra vilken utveckling i området som kommunen ser som önskvärd.

Utredningen föreslår därför att ett kulturmiljöprogram bör tas fram för de villaområden som har särskilda värden. Arbetet bör inledas i de områden som anges som prioriterade och kan inledningsvis hanteras som områdesvisa riktlinjer för att materialet ska kunna tillämpas inom en nära framtid. För villastadsdelarna finns det i och med innehållet i kulturmiljöinventeringen i de flesta fall ett gediget grundmaterial som skulle göra en sådan insats begränsad i omfattning.

Uppdrag att arbeta med detaljplaner i syfte att säkra kulturmiljövärden

Utifrån denna utredning kan det konstateras att det sannolikt finns fall där en planläggning i någon form är det enda sättet att säkra viktiga kulturmiljövärden, och där övriga verktyg inte kan ersätta detaljplanens funktion. Detta gäller särskilt i de fall där det finns en problematik kring avstyckningar kopplad till befintliga byggrätter i gällande detaljplaner. I vissa fall kan skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplan även vara nödvändiga för att kunna hävda kulturmiljö i lovgivningsprocessen.

I Örebro kommun finns idag ett stort antal kulturhistoriskt värdefulla objekt och områden som saknar skydd i detaljplan. Även om formellt beslutat kulturmiljöprogram skulle kunna innebära ett utökat skydd av dessa objekt och områden ser Stadsbyggnad fortsatt ett behov av att säkra kulturmiljövärden i detaljplaner. Behovet av att skydda kulturmiljöer i detaljplan är därför inte avgränsat till de områ-

den som berörs i denna utredning och finns bland annat beskriven i den kommunala översiktsplanen. Stadsbyggnad ser därför att ett eventuellt uppdrag att arbeta med planläggning för att bevara kulturmiljövärden bör utformas generellt för att kunna innefatta viktiga kulturmiljöer i kommunen och inte avgränsas till de villaområden som denna utredning behandlar. En helhetsbedömning bör göras för att avgöra hur de områden och behov som lyfts fram i denna utredning rörande stadens centrala villaområden ska prioriteras mot övriga skyddsvärda områden och objekt. En sådan helhetsbedömning bör förslagsvis ingå i det kulturmiljöprogram som föreslås ovan skulle kunna innefatta en sådan helhetsbedömning.

Utredningen föreslår att detaljplanenheten ges i uppdrag att jobba med detaljplaner som syftar till att bevara viktiga kulturmiljöer och kvaliteter i den befintliga byggda miljön. Uppdragen bör utföras kopplat till annan planläggning eller finansieras av byggnadsnämnden. Uppdragets prioritering behöver vägas mot detaljplanenheten övriga uppdrag. En bedömning av vilka områden som ska prioriteras för planläggning bör ske utifrån en helhetsbedömning av de områden där kulturmiljövärdena utgör ett större allmänt intresse och där förändringstryck och rådande plansituation tydligt motiverar ett planarbete. Det översiktliga bedömning som finns med i denna utredning visar på vilka centrala villaområden som bör tas med i denna helhetsbedömning.

Förslag på skrivning i strategin för arkitektur och stadsbyggnad

I strategin sammanfattas ställningstagandet för stadens småhusstadsdelar enligt följande:

Småhusstadsdelarna bidrar till stadens karaktär med grönska och småskalighet. Kommunen värnar stadens småhusområden och därför ska framtida förändringar förstärka och utveckla befintliga värden och kvaliteter snarare än att reducera dessa. Många småhusområden präglas av ett innehåll med enhetlig hustyp och upplåtelseform. Varsamma tillägg och kompletteringar kan bidra till en rumsligt och innehållsmässigt mer sammanhållen och blandad stad.

Strategin innehåller även en mer utvecklad diskussion kring kommunens ställningstagande och syn på utveckling och förändringsgrad i småhusområdena. Den tar fasta på och framhåller betydelsen av att utgå från och tillvarata värden och kvaliteter i småhusområdets liksom att förtätningar och rivningar kan innebära stor påverkan på småhusområdenas övergripande karaktär.

Ur Strategi för arkitektur och byggande, 2018

Utvecklingsbehov och förändringar (Småhusstadsdelar)

I en tätare mer sammanhållen stad finns ett allmänt förtätningsbehov men också behov av större blandning av bostadsformer, upplåtelseformer och funktioner även i eller nära småhusstadsdelarna. Det kan skapa möjlighet för dem som vill eller behöver sälja sin villa att bo kvar i stadsdelen eller möjlighet för fler att bo i småhus. Örebro's småhusstadsdelar har dock olika möjligheter och förutsättningar att möta dessa behov bland annat beroende på läget i staden och områdenas kulturvärden.

I äldre villastad och egnahemsområden dominerade av bebyggelse från 1900-talets början finns höga kulturhistoriska värden i form av äldre bebyggelse, uppväxta trädgårdar och varierad gatustruktur. Områdenas karaktär bör därför bevaras och ändringar ska genomföras med försiktighet för att inte försvaga befintliga kvaliteter och ursprungliga karaktärsdrag. Det gäller de enskilda byggnaderna, som ska hanteras med varsamhet, såväl som områdena som helhet. Sammanhållna stadsbilder med enhetligt utformade, friliggande hus i grönska liksom gatuummets tydlighet och gröna prägel med häckar, träd och förgårdsmark mot gatan är karaktärsskapande för dessa områden. Trädgårdarna ska värnas både med hänsyn till upplevelsemässiga- och biologiska värden.

I de blandande villastadsdelarna finns både områden som är känsliga för förändringar, där bebyggelsen är sammanhållen och enhetlig med höga kulturvärden samt mindre känsliga områden där bebyggelsen och karaktären är mer splittrad.

Förtätning av småhusstadsdelarna genom avstyckningar och genom att ersätta småhus med andra större hustyper innebär en stor påverkan på stadsdelens övergripande struktur och grönska. Tillägg med nya enbostadshus, radhus, parhus och mindre flerbostadshus måste vägas mot en rad intressen som kulturvärden, stadsbild och påverkan på grannar. De enskilda tomterna tappar stora kvaliteter när trädgårdar försvinner och ersätts med byggnader och hårdgjorda ytor för parkeringsplatser, exempelvis då en radhuslänga uppförs på en tomt ursprungligen avsedd för ett enbostadshus. En större byggnad i mer än en våning medför ökad skuggbildning och insyn för grannar, speciellt på skafttomter där påverkan på omgivningen är extra påtaglig. Byggnader på avstyckade tomter i kvarterens mitt ska inte dominera över befintliga byggnader. I dessa lägen ska huskroppar i två eller flera våningar undvikas. Balansen mellan bebyggelse och trädgård är viktig för helhetskaraktären därför ska komplementbyggnader underordna sig bostadshusen. Rivning av byggnader som bidrar till områdenas samlade karaktär prövas restriktivt.

I de fall där nya byggnader bedöms vara möjliga ska de utformas och placeras med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsens med hänsyn till stadsbild och kulturvärden. Hänsyn kan ligga i anpassning av exempelvis skala medan formspråket kan vara nutida. Nya byggnader ska med placering, volym, material och färgsättning bidra till en positiv helhet för kvarteret, gatan och stadsdelen.

Kompletteringsbebyggelse i form av flerbostadshus kan ske i utkanten av en småhusstadsdel, i lägen längs strategiska stråk, exempelvis där kollektivtrafiken går eller där viktiga sammankopplingar till andra stadsdelar kan ske. Platser där mer bebyggelse innebär att viktiga funktioner såsom ett stadsdelscentra eller annan mötesplats stärks är också lämpliga för förtätning. Exempelvis i Adolfsberg vid Brunnsparken har högre bebyggelse i flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter kompletterat befintliga villa- och radhusområden utan att dessa områdens karaktär har försvagats.

Omvärldsbevakning

Omvärldsbevakningen i uppdraget har huvudsakligen skett genom utskick av frågor till olika mellanstora kommuner i Sverige. De kommuner som kontaktats direkt har varit Västerås, Uppsala, Huddinge, Linköping, Gävle, Eskilstuna, Norrköping och Sollentuna. Frågorna har varit om kommunerna har erfarenheter av en utveckling i sina villaområden som liknar den som beskrivs i denna utredning, och hur de i så fall har arbetat för att bemöta den. Som en sekundär metod har information från styrdokument, planer och andra ställningstaganden från kommuner inhämtats.

Linköping svarar att de har få ärenden av den här typen förmodligen med anledning av att villatomterna i de flesta områden är för små. Politiskt är man dock generellt positiv till förtätning i befintliga villaområden, exempelvis med Attefallshus.

Västerås svarar att man generellt inte ser en problematik kring den utveckling som sker i befintliga villaområden. Man är medveten om att förtätningar och utveckling pågår i en del befintliga villaområden men ser hittills inga skäl till att vidta åtgärder, vare sig från politiskt eller från tjänstemannasidan. Västerås har dock ett pågående uppdrag att jobba med bevarande i detaljplaner av kulturhistoriskt viktiga miljöer och har bland annat tagit fram bevarandeplaner för områden med villabebyggelse från sekelskiftet i centrala Västerås (Södra Blåsbo).

Uppsala svarar att de inte ser en utveckling med förtätning i deras befintliga villaområden, och härleder detta till att befintliga planer sannolikt inte möjliggör för en sådan utveckling. I några fall har man upprättat bevarandeplaner för småhusmiljöer som bedömts vara särskilt värdefulla, i andra har man försökt att istället beakta förtätning i områdenas randzoner.

Huddinge svarar att de ser en pågående förtätning av villaområden, och att de generellt är positiva till utvecklingen och bejakar den i sina styrdokument. Det framgår inte i hur stor utsträckning dessa områden även innefattar kulturmiljövärden. En konflikt mellan förtätning och kulturmiljövärden är dock inget som Huddinge lyfter fram. Generellt försöker Huddinge planlägga för en förtätning genom uppdrag för hela områden snarare än att jobba med frimärksplaner. De problem man huvudsakligen ser kring förtätning av villaområden berör snarare möjligheten att lösa infrastruktur, samhällsservice och kommunikationer i områden med befintliga strukturer som är svåra att anpassa.

Sollentuna svarar att det största problemet de sett har varit omvandling till flerbostadshus i villaområden där gällande detaljplaner tillåter det. Denna utveckling har dock inte varit lika frekvent i kulturhistoriskt värdefulla områden där bestämmelser om tomtstorlekar oftast finns i detaljplan. Sollentuna diskuterar även vilka möjligheter som finns för att begränsa Attefallshus i dessa områden.

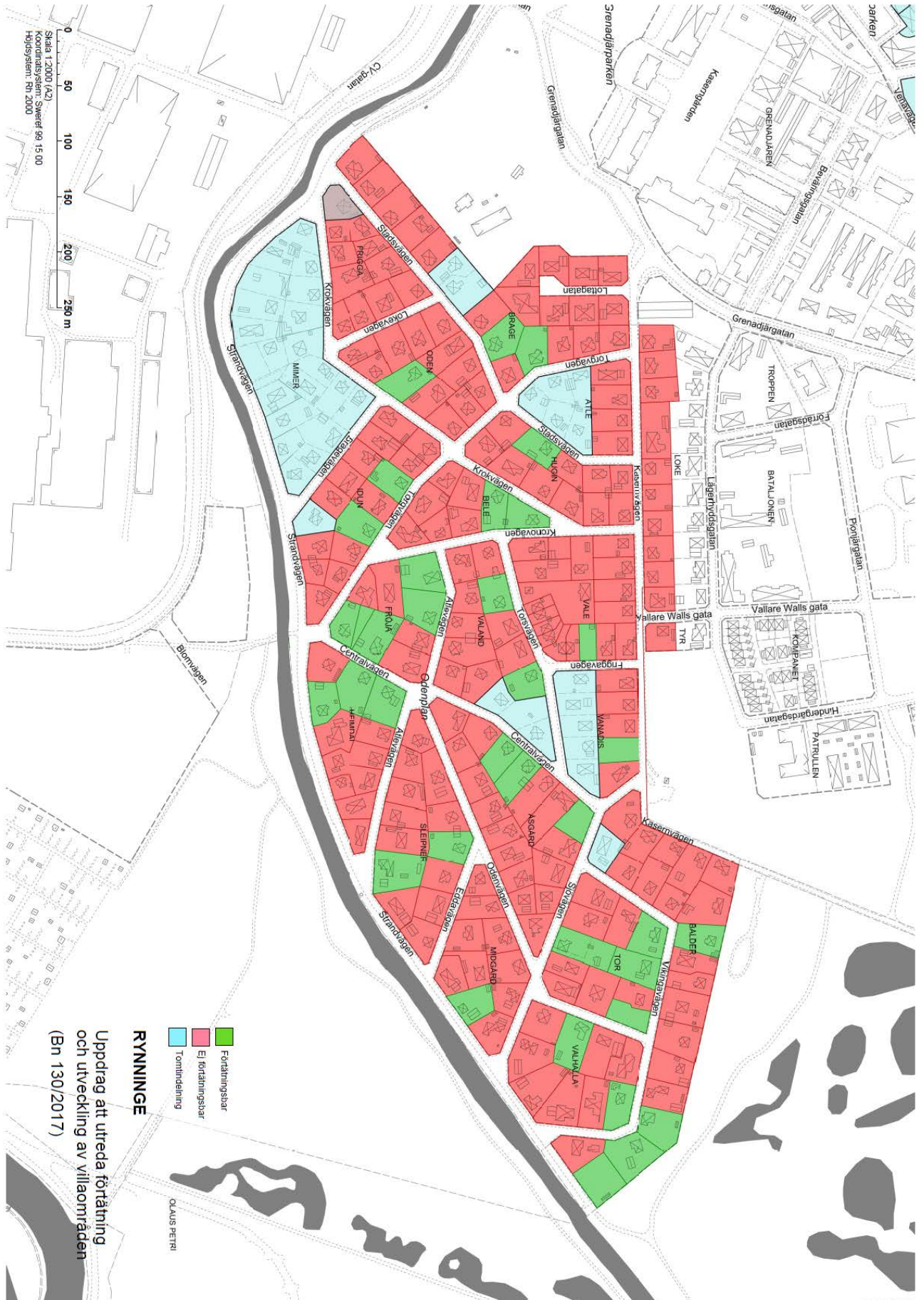
Norrköping, Gävle och Eskilstuna har inte lämnat några svar på de ställda frågorna.

Slutsatser utifrån omvärldsbevakning

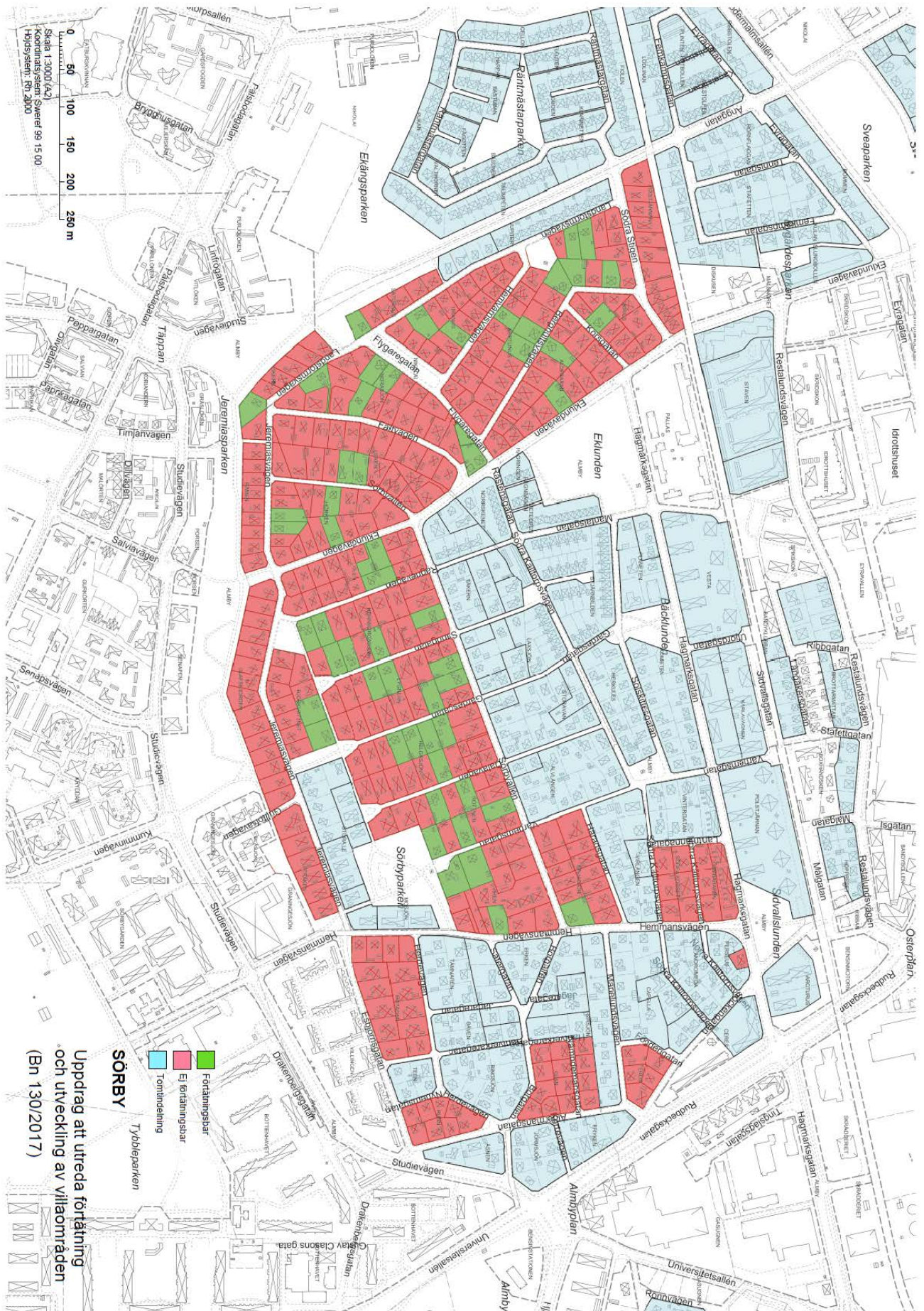
Utifrån de svar som har lämnats framgår att vissa kommuner ser en utveckling med en utveckling och en förtätning i sina centrala villaområden, men att de flesta kommuner inte verkar betrakta utvecklingen som problematisk eller vidta åtgärder för att reglera den. I de fall som lyfts fram där förtätning i befintliga villaområden bejakas är det svårt att på en översiktlig nivå avgöra i vilken utsträckning kulturmiljövärden förekommer och finns med i avvägningen. Och därför svårt att utifrån de svar som inkommit dra några slutsatser om hur andra kommuner gör avvägningen mellan förtätningens fördelar och de skador den kan orsaka på befintliga miljöer med kulturmiljövärden. I några fall har kommunerna angett att man jobbar med bevarandeplaner för att säkra upp kulturmiljövärden där behov finns.

Bilagor

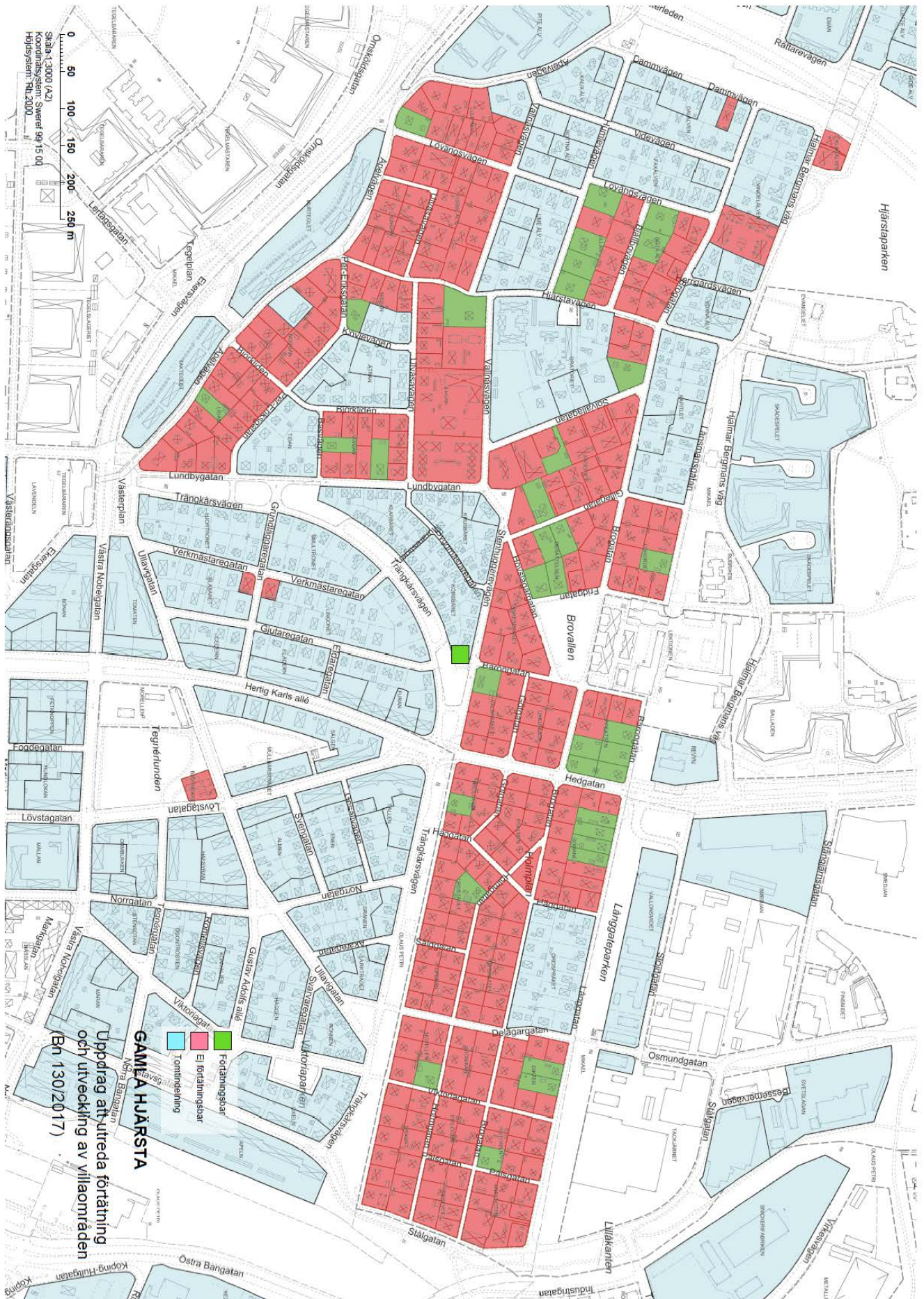
1. Kartläggning – risk för avstyckning (Rynninge)



2. Kartläggning – risk för avstyckning (Sörby)



3. Kartläggning – risk för avstyckning (Gamla Hjärsta)



4. Kartläggning – risk för avstyckning (Nya Hjärsta)

