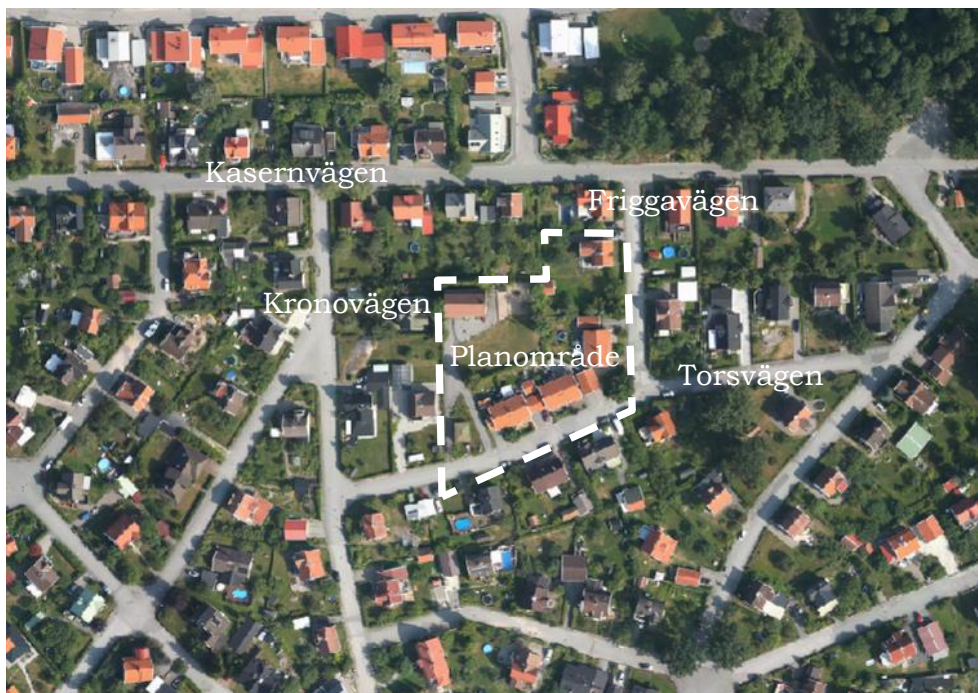


Samrådshandling



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av kv. Vale

Samråd tid: 22 september – 4 november 2016

Standardförfarande

Ellinor Andersson

E-post: [ellinor.a.andersson@orebro.se](mailto:ellinor.a.andersson@orebro.se)

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplaner, som ser ut som en slags karta, innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera. Byggrätten i detaljplanen anger den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en plats. Örebro består av ett lapptäckte av detaljplaner som reglerar vad som får byggas var.

Mer information om hur detaljplanen arbetas fram finns under:  
<http://www.orebro.se/detaljplan>

I arbetet med denna plan har vi nu kommit till:

—		↓			
Planprogram	Planarbete	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft

## PLANBESKRIVNING

### Del av kv. Vale

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

### HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- samrådsredogörelse (efter samråd)
- granskningsutlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostad på fastigheten Vale 7 och även ersätta de två gällande detaljplanerna för planområdet.

Två befintliga byggnader inom planområdet har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla och regleras med varsamhetsbestämmelser.

## LÄGE

Planområdet ligger i Rynninge ungefär 1,5 km öster om Örebro centrum. Området är omgivet av Kasernvägen, Friggavägen, Torsvägen och Kronovägen.



Orienteringskarta över planområdet, planområdet är schematiskt utmärkt.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav Stadsbyggnad i uppdrag 2015-11-11, att påbörja detaljplanearbetet för del av kv. Vale.

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### Översiktliga planer

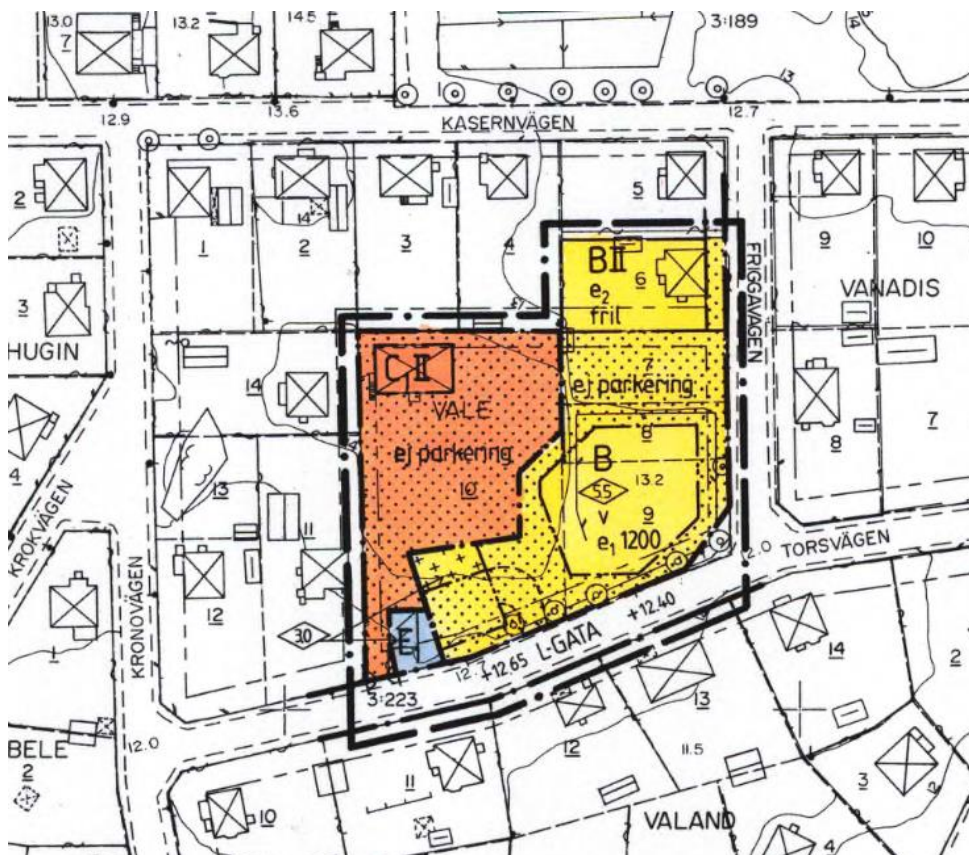
I Örebro kommuns översiktsplan, Vårt framtida Örebro, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24, omnämns Oset och Rynningeviken som Naturreservat, Natura 2000-område, Riksintresse för naturvård och grön värdekärna. Rynningeparken är en grön länk till Oset och Rynningeviken och ligger knappt 100 meter norr om planområdet. I övrigt omnämns inte närområdet specifikt.

### Miljömål

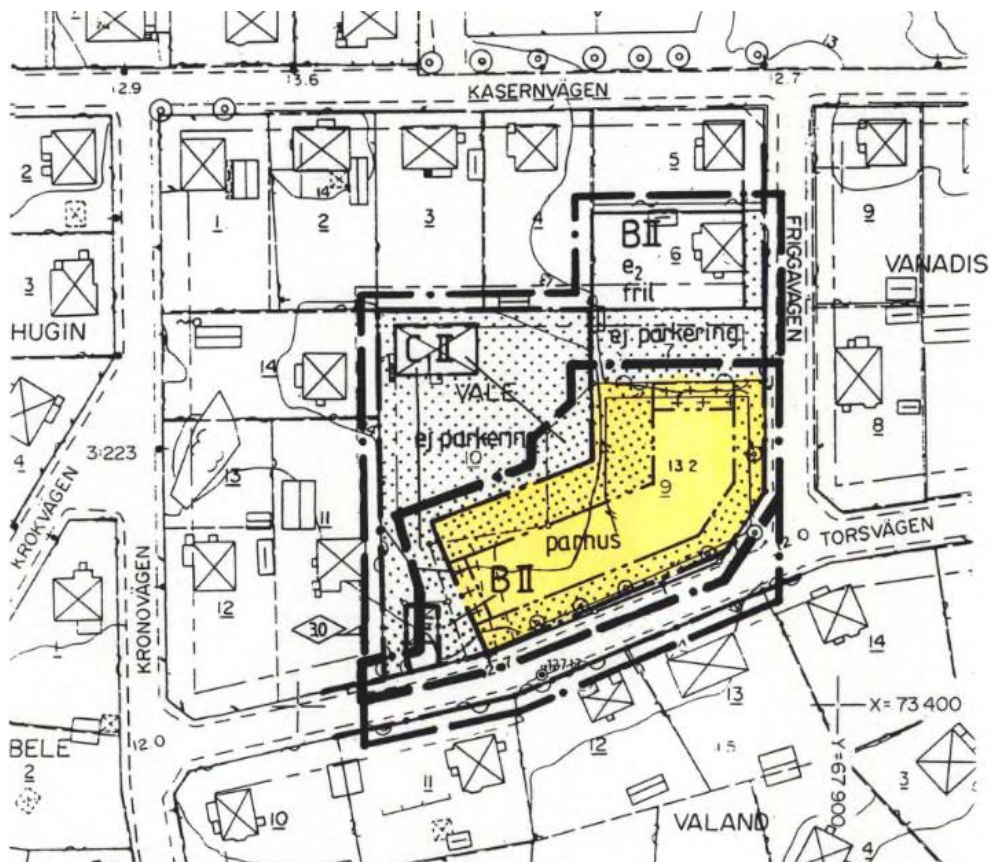
I Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet finns bland annat fokusområdet God bebyggd miljö. Den nationella målsättningen som även är det övergripande målet för Örebro kommun, anger följande: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser.

### Detaljplaner

För området gäller Detaljplan för del av kv. VALE, 1880K-P91/15, antagen 18 juni 1990, laga kraft 16 maj 1991.



Även Ändring av detaljplan för del av kv. VALE, 1880-P99/12, antagen 18 augusti 1998, laga kraft 29 april 1999 gäller för planområdet.



## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom del av kv. Vale det vill säga Vale 6, 7, 9, 15, 16, 17, 18 och 19 är i privat ägo, undantaget är Vale 10 som ägs av den ideella föreningen Rynninge barn- och ungdomsklubb.

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Vegetationen inom planområdet utgörs av uppväxta trädgårdar med mestadels gräsytor och fruktträd.

#### *Geotekniska förhållanden*

Jordart inom planområdet är morän eller glacial lera.

*Förorenad mark*

Enligt det MIFO-register som redovisar eventuell förorenad mark, har det inte upptäckts några markföreningar inom planområdet.

*Radon*

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för markradon.

*Bebyggelse*

Bostadsområdet Rynninge är utbyggt med friliggande hus i en eller två våningar. Planområdet utmärker sig något i bostadsområdet då endast Vale 6 är bebyggt med friliggande hus. Fastigheten Vale 7 är idag obebyggd på grund av rådande planbestämmelser. På Vale 9, 15, 16, 17, 18 och 19 står det parhus och Vale 10 inrymmer en samlingslokal.

*Byggnadskultur och gestaltning*

Rynninge är ett av Örebro's tidigare egna hemsområdena som började bebyggas 1908. Området tillkom på initiativ av arbetare vid SJ:s centralverkstäder som gick samman och bildade en filial till Föreningen Egna Hem, Motala. De första byggnaderna uppfördes efter typritningar från Motala egnahemsförening. Befintliga karaktärsdrag i området är husens placering på tomterna och deras volym. Husen i Rynninge är vanligtvis en och en halv till två våningar höga med puts- eller träfasader. De uppvuxna trädgårdarna, de bevarade äldre träden, särskilt de äldre ekarna, och gatunätet bidrar till trädgårdsstadens karaktär som ger stadsdelen viktiga miljöskapande värden. Då Rynninge är ett tydligt exempel på det tidiga 1900-talets egna hemsområden har området både samhällshistoriska och socialhistoriska värden. I kommunens kulturmiljöinventering har Rynninge bedömt ha kulturvärden och miljövärden, grönt på kartan

Fastigheten Vale 10 uppfördes år 1925 som gymnastiksal. Byggnaden vittnar om hur Rynninge under 1900-talets första årtionden var en stadsdel som växte med ett ökat antal barn med behov av både skola och gymnastikbyggnad. I kommunens kulturmiljöinventering bedöms byggnaden ha ett högt kulturmiljövärde, blått på kartan, i egenskap av en välbevarad och tidstypisk offentlig byggnad från 1920-talet.

Den tidigare gymnastikbyggnaden är uppförd i två våningar. Karakteristiskt för byggnaden är den putsade fasaden med slätputsade detaljer kring port, fönster och över hörnpartierna. Andra karaktärsdrag är mansardtaket samt de ursprungliga träfönstren med mittpost och spröjsindelning liksom den ursprungliga fyllningsdörren med sido- och överljus.



*Den tidigare gymnastiksalen, på Vale 10, används idag som samlingslokal.*

Bostadshuset på Vale 6 har kulturhistoriskt värde grönt. Villan har mansardtak och gula spritputsade fasader med vita slätputsade detaljer.



*Bostadshuset på Vale 6 är från år 1914.*

### **Friytor**

#### *Lek*

200 meter norr om planområdet ligger en lekplats vid Lägerhyddsgatan.

#### *Naturmiljö*

Naturreseptatet Oset och Rynningeviken ligger nordöst om planområdet.

## **Gator och trafik**

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Gatunätet är väl utbyggt i Rynninge.

### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafik trafikerar området. Närmaste hållplats för stadslinjebuss finns utmed Kasernvägen, cirka 200 meter från planområdet.

## **Störningar**

### *Buller*

Örebro kommun har genomfört en kartläggning av buller från vägfordon, järnväg och flyg inom kommunens gränser. Både statligt och kommunalt vägnät omfattas. Kartläggningen som avser årsskiftet 2011/2012 visar att planområdet utsätts för bullernivåer med ett dygnsmedelvärde under 50 - 55 dBA (grönt område).

Enligt Regeringens förordning(2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör en ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrida 55 dBA. Gällande riktvärden uppnås inom planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i området.

### *Värme*

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

### *El*

EON Elnät Sverige AB ansvarar för distribution av el i området.

### *Avfall*

Kommunen har hand om allt hushållsavfall i området.

### *Transformatorstation*

Inom den sydöstra delen av planområdet finns en transformatorstation.



## FÖRÄNDRINGAR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation på fastigheten Vale 7 och även ersätta de två gällande detaljplanerna för del av kv. Vale. Det berör: detaljplan för del av kv. Vale, 1880K-P91/15 antagen 18 juni 1990 och ändring av detaljplan för del av kv. Vale, 1880-P99/12 antagen 18 augusti 1998.

Två befintliga byggnader inom planområdet har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla och regleras med varsamhetsbestämmelser.

## Bebyggelse

### *Bostäder*

Förslaget till ny detaljplan minskar andelen mark som inte får bebyggas på Vale 7, vilket tillgängliggör mark för nybyggnation. Byggnaden ska vara friliggande och placeras mot förgårdsmark. Fastigheten har utformningsbestämmelsen f-*Takform ska vara sadeltak eller brutet sadeltak* för att passa in med kvarterets befintliga karaktärsdrag.

En högsta nockhöjd för Vale 9, 15, 16, 17, 18 och 19 sätts till nio meter, vilket är strax över parhusens nockhöjd idag. Högsta nockhöjd på Vale 6 och 7 blir också nio meter, vilket är en vanlig höjd i området och sammanstämmer med befintlig byggnad på Vale 6.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

I förslag till ny detaljplan ges två befintliga byggnader från 1900-talets början egenskapsbestämmelsen för att skydda befintliga karaktärsdrag, k – *Fasader ska vara av spritputs med slätputsade listverk, Tak ska vara av röda takpannor och Fönster ska vara sidohängda täckmålade träfönster. Fönsterindelning, proportioner och dimensioner ska vara lika befintliga fönster.* Den gamla gymnastiksalen på Vale 10 får även egenskapsbestämmelsen r – *Byggnaden får inte rivas* och q – *Ursprungliga fönster ska bevaras. Även rumsvolym och fast inredning i gymnastiksalen på övervåningen ska bevaras.*

## Teknisk försörjning

### *Dagvatten*

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Organisation*

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd mm, se nedan.

#### *Tidplan*

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2016.

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap*

Planområdet omfattar ingen allmänplats mark.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastigheter och rättigheter*

Planområdet del av kv. Vale består av fastigheterna Vale 6, 7, 9, 10, 15, 16, 17, 18 och 19.

Rättigheten Vale GA:1, akt nr:1880-83, berör fastigheterna Vale 9, 15, 16, 17, 18 och 19 och gäller ledningar för dag-, spill och kallvatten.

#### *Fastighetsrättsliga åtgärder*

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs till följd av detta förslag till ny detaljplan.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR***Planavtal*

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

**MILJÖKONSEKVENSER**

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Ellinor Andersson, Sweco Civil, i samråd med tjänstemän på stadsbyggnad.

Philip Cedergren  
Tf. enhetschef Detaljplan

Ellinor Andersson  
Planarkitekt



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.  
Endast angiven användning är tillåten.

## Gränser

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Fastighetsindelingslinje

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

	Gata
--	------

Användning av kvartersmark

	Bostäder
	Centrum
	Tekniska anläggningar, transformatorstation

## UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

*Utnyttjandegrad - exploateringens största och minsta omfattning*

	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad
	Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras
	Högsta nockhöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter

*Placering av byggnadsverk och tomter*

p	Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med garage eller förrådsdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Byggnad ska placeras mot förgårdsmark
---	--

*Utformning - delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader*

f	Takform ska vara sadeltak eller brutetsadeltak
fril.	Endast friliggande hus

*Mark och vegetation*

ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas
--------------	---------------------------------

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

*Rivningsförbud*

r	Byggnaden får inte rivas
---	--------------------------

*Varsamhet*

k	Fasader ska vara av spritputs med släpputsade listverk Tak ska vara av röda takpannor Fönster ska vara sidohängda täckmålade träfönster. Fönsterindelning, proportioner och dimensioner ska vara lika befintliga fönster.
q	Ursprungliga fönster ska bevaras. Även rumsvolym och fast inredning i gymnastiksalen på övervåningen ska bevaras.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft



Stadsbyggnad  
ÖREBRO

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Ellinor Andersson 20160913

Fastighetsförteckning till detaljplan för Del av kv. Vale  
Olaus Petri, Örebro kommun

### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

**VALE 10** RYNNINGE BARN- OCH UNGDOMSKLUBB  
EWA RODENFELT ATLEVÅGEN 3  
703 65 ÖREBRO

**VALE 15** Allanson, Maria Elisabeth  
FRIGGAVÅGEN 8  
703 65 ÖREBRO

Widell, Per Lennart  
FRIGGAVÅGEN 8  
703 65 ÖREBRO

**VALE 16** Tun, Maria Elisabeth  
FRIGGAVÅGEN 10  
703 65 ÖREBRO

**VALE 17** Pettersson, Lars Tomas  
TORSVÅGEN 7 D  
703 65 ÖREBRO

Lindfors, Eva Lottie  
TORSVÅGEN 7 D  
703 65 ÖREBRO

**VALE 18** Hellström, Ann-Sofi Eivor Birgitta  
TORSVÅGEN 7 C  
703 65 ÖREBRO

Andersson,Bengt Oskar Daniel  
TORSVÄGEN 7 C  
703 65 ÖREBRO

Wallén,Per Axel  
EKHAGAGATAN 88  
587 29 LINKÖPING

Wallén,Karin Rosemarie  
EKHAGAGATAN 88  
587 29 LINKÖPING

**VALE 19**

Erixon,Erik Tomas  
TORSVÄGEN 7 B  
703 65 ÖREBRO

Erixon,Lilian  
TORSVÄGEN 7 B  
703 65 ÖREBRO

**VALE 6**

Molander,Leif Georg Benny  
FRIGGAVÄGEN 4  
703 65 ÖREBRO

Edvards Molander,Ann-Sofi  
HENRIK ELLSTRÖM ALNÄNGSGATAN 6 A LGH  
1201  
703 62 ÖREBRO

**VALE 7**

Molander,Leif Georg Benny  
FRIGGAVÄGEN 4  
703 65 ÖREBRO

Edvards Molander,Ann-Sofi  
HENRIK ELLSTRÖM ALNÄNGSGATAN 6 A LGH  
1201  
703 62 ÖREBRO

**VALE 9**

Tunsved,Lena Elisabeth  
TORSVÄGEN 7 A  
703 65 ÖREBRO

Johansson,Kent Pether  
TORSVÄGEN 7 A  
703 65 ÖREBRO

## **ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

### **VALE GA:1**

#### **VALE 9**

Tunsved,Lena Elisabeth  
TORSVÄGEN 7 A  
703 65 ÖREBRO

Johansson,Kent Pether  
TORSVÄGEN 7 A  
703 65 ÖREBRO

#### **VALE 15**

Allanson,Maria Elisabeth  
FRIGGAVÄGEN 8  
703 65 ÖREBRO

Widell,Per Lennart  
FRIGGAVÄGEN 8  
703 65 ÖREBRO

## **FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**

### **VALAND 11**

Jöndalen,Anna Lena  
TORSVÄGEN 4  
703 65 ÖREBRO

Jöndalen,Lars Jimmie Robert  
TORSVÄGEN 4  
703 65 ÖREBRO

### **VALAND 12**

Toro Hartman,Carina Anna Margareta  
TORSVÄGEN 6  
703 65 ÖREBRO

Toro,Rémy Rodolphe  
TORSVÄGEN 6  
703 65 ÖREBRO



<b>VALAND 13</b>	Friis,Evert Bo Christer TORSVÄGEN 8 703 65 ÖREBRO
<b>VALAND 14</b>	Ekberg,Lill Maria TORSVÄGEN 10 703 65 ÖREBRO
<b>VALE 11</b>	Johansson,Leif Börje Peter TORSVÄGEN 3 703 65 ÖREBRO
<b>VALE 14</b>	Holmqvist,Karl Jonas KRONOVÄGEN 3 703 65 ÖREBRO  Holmqvist,Helga Marie KRONOVÄGEN 3 703 65 ÖREBRO
<b>VALE 2</b>	Uddling,Anders William KASERNVÄGEN 18 703 65 ÖREBRO  Eriksson,Maria Christina KASERNVÄGEN 18 703 65 ÖREBRO
<b>VALE 3</b>	Schäfer Zötterman,Anna Maria LÅNGREVS GATAN 30 133 43 SALTSJÖBADEN
<b>VALE 4</b>	Skånberg,Gudrun Elisabet KASERNVÄGEN 22 703 65 ÖREBRO
<b>VALE 5</b>	Wiklund,Ruth Maria FRIGGAVÄGEN 2 703 65 ÖREBRO

**VANADIS 8**

Stålblad, Gerd Gudrun Margareta  
FRIGGAVÄGEN 3  
703 65 ÖREBRO

**VANADIS 9**

Holmstedt, Anne Camilla  
KASERNVÄGEN 26  
703 65 ÖREBRO

Holmstedt, Anders Erik  
KASERNVÄGEN 26  
703 65 ÖREBRO