

LAGA KRAFTHANDLING



Komplettering till Planbeskrivning Ändring av "Detaljplan för ALNÄNGARNA (Olaus Petri 3:233 m.fl.)"

Samrådstitid: 22 december 2022 – 17 februari 2023

Granskningstid: 13 – 26 mars 2023

Antagande: 20 april 2023

Laga kraft: 20 maj 2023

Standardförfarande

Gustav Fornwall

E-post: gustav.fornwall@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
HANDLINGAR	4
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Varför ändring av detaljplan valts	4
LÄGE	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	6
Kommunala beslut i övrigt	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Mark	8
Bebyggelse	8
Störningar och risker	9
Markägoförhållanden	9
Teknisk försörjning	9
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING	10
Ändrade bestämmelser	10
KOMPLETTERING AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	12
KONSEKVENSER	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	12

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

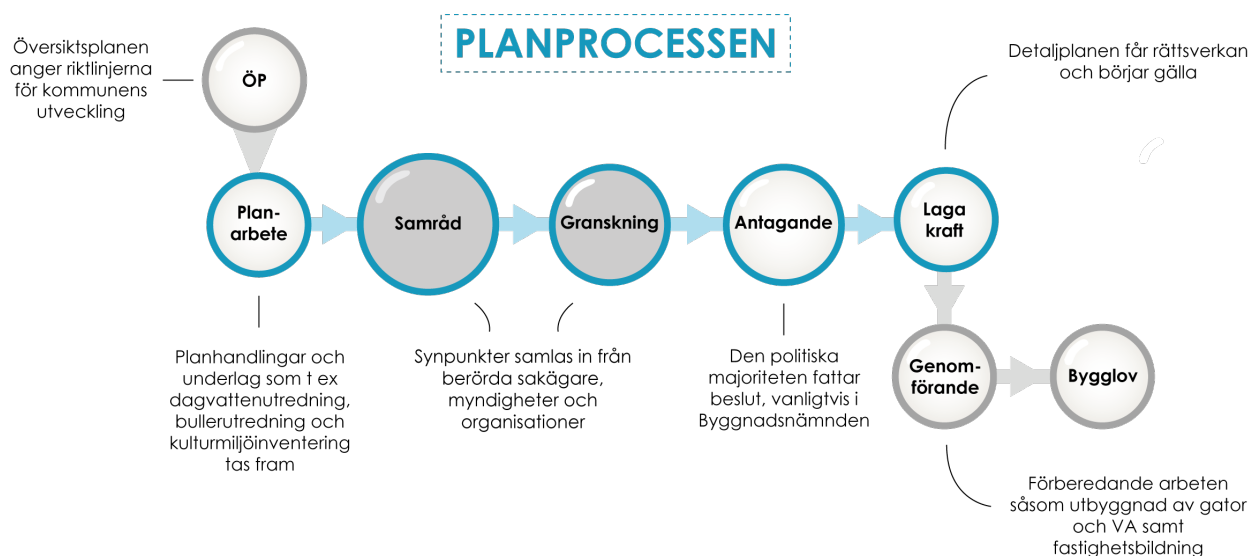
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Komplettering till Planbeskrivning Ändring av "Detaljplan för ALNÄNGARNA (Olaus Petri 3:233 m.fl.)"

Denna planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för ALNÄNGARNA (Olaus Petri 3:233 m.fl.) och dessa handlingar ska därför läsas tillsammans.

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- planbeskrivning för Detaljplan för ALNÄNGARNA (Olaus Petri 3:233 mfl)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för inglasning av balkonger och uteplatser/uterum även om exploateringsgraden är fullt utnyttjad. Ändringen syftar också till att utöka exploateringsbestämmelsen för fastigheten Slussen 7 så att den överensstämmer med nuläget.

Varför ändring av detaljplan valts

Det är enbart regleringen av utnyttjandegrad och planavgift som ändras och planändringen överensstämmer med den gällande detaljplanens syfte. Därför är det inte motiverat att ta fram en ny detaljplan.

LÄGE

Planområdet ligger i den nordöstra delen av centrala Örebro, öster om Universitetssjukhuset och norr om Svartån.



Karta över planområdet och dess omgivningar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan

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.

Detaljplaneändringen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin tar bland annat upp förhållningssätt i Plan- och bygglagen som varsam förändring och god form, färg- och materialverkan, som ska tillämpas vid förändringar så som inglasning av balkonger och uteplatser.

Planprogram och utvecklingsförslag

Planprogram för CV-området omfattar del av planområdet. Ändringen av detaljplan påverkar inte möjligheterna att realisera intentionerna i planprogrammet.

Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 2013-12-23. ”Syftet med detaljplanen är att planlägga delar av Alnängarna, Örebros möte med vatten, med en blandad bebyggelse enligt kommunens översiktsplan, avgränsa området mot naturreservatet Rynningeviken samt planera den allmänna infrastrukturen. Ambitionen är att skapa en attraktiv stadsdel med en blandning av radhus, småhus och flerbostadshus.”

Planen medger huvudsakligen bostadsändamål men även skoländamål, kontor och vårdverksamhet. En del av Alnängarnas koloniområde ingår också i planområdet, planlagt för odling. En del av Lillån ingår och närmast den ett mindre område naturmark. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

En del av planområdet har släckts ut av Detaljplan för Olaus Petri 3:13 och 3:231 (1880-P766).



Ett beslut om positivt planbesked fattades på delegation för Byggnadsnämnden den 14 maj 2018, avseende fastigheten Olaus Petri 3:14. Örebro läns Landsting inkom 2018-04-05 med en begäran om planbesked för att upprätta en detaljplan som möjliggör för utveckling inom utbildning och forskning inom vård och medicin. Ett planarbete pågår som även inbegriper fastigheten

Slussen 1. En ny detaljplan för Slussen 1 och Olaus Petri 3:14 kommer i framtiden att släcka ut delar av gällande plan som denna ändring berör.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Större delen av marken i planområdet är idag utbyggd eller förberedd för exploatering. Dagvattenåtgärder och åtgärder för att avhjälpa markföroreningar ska genomföras i enlighet med bestämmelse i gällande detaljplan.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för del av planområdet och ska fortsatt vara upphävt.

Bebyggelse

Bostadsbebyggelse är uppförd i stora delar av planområdet. Flera av bostadshusen har gestaltats med tegelfasader utifrån platsens närhet till CV-områdets tegelarkitektur.



*Flerbostadshus i kvarteret Slussen.
Balkonger mot gatan och gården avses glasas in.*



*Flerbostadshus i kvarteret Kolonilotten.
Några av balkongerna har glasats in på Kolonilotten 2 (bilden till vänster)*

Störningar och risker*Buller och störningskydd*

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Bullerbestämmelser i gällande plan fortsätter att gälla.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet ägs dels av Jernhusen, dels av privata fastighetsägare. Allmän platsmark ägs av Örebro kommun.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns utbyggd inom planområdet.

FÖRSLAG PÅ ÄNDRING

Ändrade bestämmelser

Exploateringsgrad (e_1)

Tidigare bestämmelse:

Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea, komplementbyggnader räknas ej

Ersätts av:

Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea.

Komplementbyggnader, inglasade balkonger och inglasade uteplatser/uterum (även i form av tillbyggnader) räknas ej

Ändringen av detaljplanen innebär att inglasning av balkonger och uteplatser/uterum undantas vid beräkningen av största tillåtna bruttoarea inom planområdet. De fastigheter som är bebyggda inom planområdet har i varierande grad nyttjat den exploateringsgrad som gällande detaljplan medger och det finns liten eller ingen marginal för att medge inglasning av balkonger och uteplatser/uterum. Ändringen innebär att planen medger inglasning av balkonger och uteplatser/uterum för alla fastigheter i framtiden. Även inglasade uterum och nya balkongtak som innebär en tillbyggnad medges. Inglasning kräver fortfarande bygglov och det ska fortfarande prövas att föreslagen åtgärd tillgodoser varsamhetskravet m.m. enligt Plan- och bygglagen.

e_1 utökas för Slussen 7 från 0,8 till 1,0.

Ändringen innebär också att exploateringsgraden för fastigheten Slussen 7 utökas. Fastigheten styckades av på ett sätt som innebar att exploateringsgraden överskreds av det då redan uppförda flerbostadshuset. Detta innebär att fastigheten idag inte har s.k. planenligt utgångsläge, vilket betyder att bygglov inte kan ges även om åtgärderna följer planen i övrigt.

En ny egenskapsgräns läggs in som avgränsar bestämmelserna för Slussen 7. Inom Slussen 7 fortsätter övriga bestämmelser att gälla, vilket förtydligas. Inom resten av användningsområdet fortsätter tidigare bestämmelser om största antal våningar med mera att gälla. Observera att en del av detaljplaneområdet inom Slussen 7 är utsläckt av detaljplan för Olaus Petri 3:13 och 3:231 (1880-P766). Ändringen påverkar inte denna detaljplan.

I gällande plan anges bestämmelsen i två kvarter på plankartan felaktigt som "e" istället för " e_1 ". Detta korrigeras i planändringen.

Planavgift

Ny bestämmelse:

a_2 Planavgift uttas vid bygglovtilfallet.

I gällande plan gäller bestämmelse om att planavgift tas ut vid bygglov för hela planområdet. Då ändringen finansieras genom att sökande betalar planavgift under planarbetet ska planavgift inte tas ut vid bygglov för sökandens fastighet (Slussen 7). Bestämmelsen för hela planområdet tas bort och en bestämmelse läggs in för övrig kvartersmark där planavgift likt tidigare ska tas ut vid bygglov:

I övrigt sker inga ändringar i gällande detaljplan. Ändringen av detaljplanen innebär inga ändringar eller inskränkningar för den del av Alnängarnas koloniområde som ingår i planområdet.

KOMPLETTERING AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Organisation

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

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2023.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Det föreligger inget behov för kommunen att upprätta genomförandeavtal med annan part.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar berörs inte.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Planändringen föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavtal*

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren till Slussen 7 och Örebro kommun. För denna del av planområdet tas ingen planavgift ut vid bygglov. För övriga fastigheter gäller fortsatt att planavgift tas ut vid bygglov.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Planen bedöms ej medföra BMP

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

Ändringen medför möjlighet till något ökad boarea men inte fler lägenheter. Förslaget bedöms innebära inga eller små positiva effekter på miljöaspekterna.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2022-12-21.

KONSEKVENSER

Planförslaget kan innebära en påverkan på stadsbilden då balkonger kan glasas in. Bygglov krävs fortsatt och åtgärder som bedöms förvanska byggnader kan avslås med stöd av varsamhetskravet i Plan- och bygglagen. Planförslaget kan innebära en positiv påverkan för hälsa genom att uteplatser som är utsatta för buller och partiklar kan glasas in.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Ändringen av detaljplanen är upprättad av Gustav Fornwall, planarkitekt, i samråd med berörda tjänstepersoner på stadsbyggnadsförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Gustav Fornwall
Planarkitekt

