

ANTAGANDEHANDLING

Antagen 2023-11-09

Laga kraft 2023-12-09



Komplettering till Planbeskrivning Ändring av "Byggnadsplan för del av Mariebergs samhälle" (18-MOS-416) (avser fastigheten Törsjö 1:83 m.fl.)

Samrådstid: 23-02-21 – 23-03-17

Granskning: 23-04-17 – 23-05-05

Standardförfarande

Andreas Wallström Planarkitekt

E-post: andreas.wallstrom@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
HANDLINGAR	5
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
LÄGE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Översiktliga planer	6
Kulturmiljöinventering	7
Detaljplaner	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Markägoförhållanden	8
Mark	8
Natur	8
Vatten	8
Bebyggelse	8
Kulturmiljö	8
Gator och trafik	8
Miljökvalitetsnormer och luftföroreningar	8
Teknisk försörjning	8
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING	9
GENOMFÖRANDE	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	11

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 "Byggnadsplan för del av Mariebergs samhälle" (18-MOS-416) (avser fastigheten Törsjö 1:83 m.fl.)

Denna planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för Byggnadsplan för del av Mariebergs samhälle (18-MOS-416) 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.

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

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- planbeskrivning för **Byggnadsplan för del av Mariebergs samhälle**
- samrådsredogörelse *efter samråd*
- granskningsutlåtande *efter granskning*
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

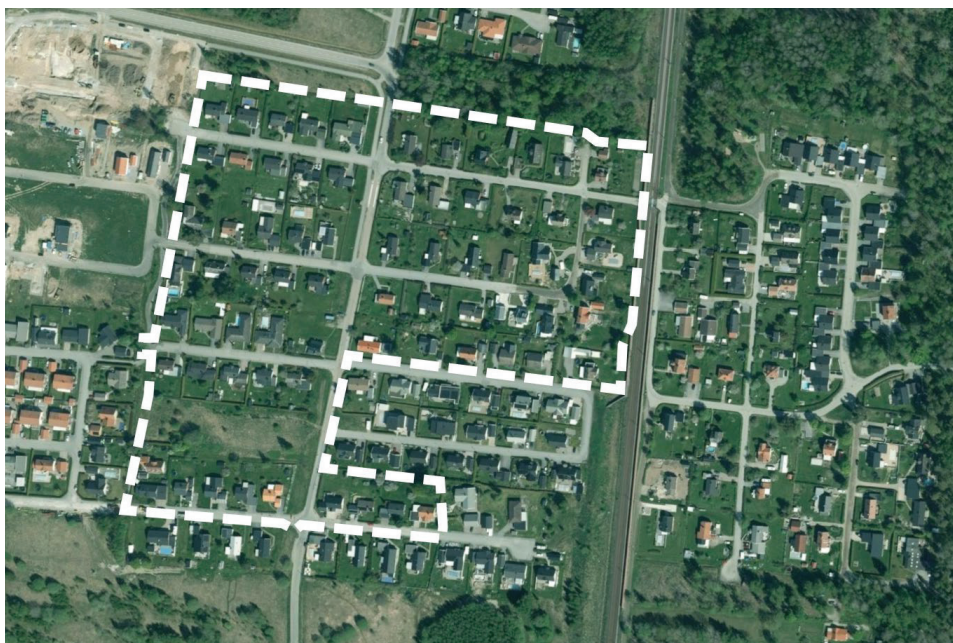
*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att minska prickmarken och öka byggrätten för berörda fastigheter så att befintlig bebyggelse inte längre är planstridig. Planändringen är förenlig med gällande plans syfte.

LÄGE

Planområdet utgör delar av ett villakvarter i stadsdelen Marieberg, söder om Örebro centrum.



Flygfoto med planområdet schematiskt markerat med vitstreckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse men Området ligger i närheten av järnvägsanläggning av riksintresse. Skyddsavståndet till järnvägen bedöms inte påverkas av den nya detaljplanen.

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.

Planområdet omfattas av översiktsplanen (2018) men är inte specifikt utpekad. Området ingår i stadsbyggnad med låg täthetsgrad. Detta betyder stadsbygd som idag har en relativt låg täthet med stadsdelar som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller radhus. 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. Även i verksamhetsområden, där marken oftast används ineffektivt, ska bättre markutnyttjande eftersträvas.

Då planändringen innebär en liten förändring utan att förändra markanvändningen anses inte planförslaget strida mot översiktsplanen

Kulturmiljöinventering

Marieberg är utpekad i kommunens kulturmiljöinventering. Där beskrivs området som ett typexempel på ett samhälle som började växa kring där järnvägen drogs fram. Ett stationssamhälle som sedan har expanderat ytterligare främst under 1960–70-talet men som växer även idag. Det är en mindre ort med genomgående villabebyggelse varav en del villor utmärker sig med arkitektoniska värden och ett fåtal äldre gårdar. Detta sammantaget bildar årsringar i området och utgör dess kulturhistoriska värde.

Området klassas som att ha visst kulturvärde med en värdefull karaktär i sin helhet.

Vissa byggnader inom ändringsområdet är utpekade som med visst kulturhistoriskt värde.

Planändringen bedöms inte innebära någon väsentlig förändring av områdets karaktär.

Detaljplaner

Berörda fastigheter är i dag planlagda genom Byggnadsplan för del av Mariebergs samhälle från 1960. Fastigheterna är planlagda för bostadsändamål med fristående hus i en våning där vind får inredas. Maximalt får en huvudbyggnad uppföras per tomt och tomten får maximalt bebyggas med 200 kvadratmeter.

”Å tomtplats, som omfattas av F betecknat område, får icke uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Dock må i undantagsfall kunna medgivas uppförande av sådan byggnad, då de lokaler som äro avsedda att inredas, ej lämpligen kunna inrymmas i huvudbyggnaden, och då byggnadsnämnden efter grannars hörande finner uppförandet med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt utan olägenhet kunna ske.”

Byggnadsstadgan (1959:612 § 39) gäller för aktuell stadsplan se förklaring nedan.

Äldre planer, till exempel stadsplaner och byggnadsplaner, som är antagna med stöd av lagstiftningen före äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, det vill säga före 1 juli 1987 saknar bestämmelser om byggnadens läge. Det beror på att det fanns generella bestämmelser om placering i byggnadsstadgan som gällde tillsammans med planen. Genom övergångsbestämmelser ska 39 § i byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som planbestämmelse i äldre planer om inte annat är föreskrivet. Det innebär att om det finns en planbestämmelse som reglerar avståndet så är det den bestämmelsen som ska tillämpas och inte 39 § byggnadsstadgan (Boverket).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna inom planområdet är privatägda.

Mark

Kvarteren består av kvartersmark för bostadsändamål. Förslag till planändring bedöms inte medföra risk för ras, skred eller erosion.

Natur

Berört markområde utgör idag tomtmark med trädgårdskaraktär.

Bebyggelse

Planändringen berör tomtmark med befintlig bostadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Området berör ingen känslig kulturmiljö eller fornlämningar.

Miljökvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. Aktuellt planförslag medför ingen påverkan eller förändring avseende miljökvalitetsnormerna.

Buller

Aktuellt område för planändring gränsar till lokalgator och cirka 40 meter öster om finns järnvägsspår. Den ekvivalenta ljudnivån (dBA) ligger mellan 50-59 dBA för de berörda delarna. Inom kvarteren är ljudnivån lägre. Den utökade byggrätten mot gata säkerställer främst att befintliga byggnader som idag är planstridiga men uppförda med godkända bygglov blir planenliga.

Markföroreningar

På fastighet Törsjö 3:6 (Parkområde) och 3:160 (befintlig bostadsfastighet) norr om och i anslutning till ändringsområdet finns uppgift om potentiellt förorenat område (klass 3 måttlig förorening) där det tidigare legat en plantskola. Befintlig bostadsfastighet är sedan tidigare fullt utbyggd och den minskade prickmarken mot gatan är redan ianspråktagen som trädgård och parkering och carport. Det eventuellt förorenade området bedöms därav inte påverkas av att planändringen genomförs.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till befintlig infrastruktur för vatten och avlopp, el, elektronisk kommunikation, avfall med mera. Planändringen medför inga ändringar avseende dagvattenhanteringen.

FÖRSLAG PÅ ÄNDRING

Detaljplanen syftar till att säkerställa befintliga förhållanden avseende bostäder genom att minska prickmarken på kvartersmark. Område för vilket prickmarken avses minskas uppgår till cirka 8000 kvadratmeter. Efter aktuell ändring återstår cirka 4 meter prickmark mellan gata och berörda fastigheters byggrätt. För fastigheterna Törsjö 6:46-6:49 utgår prickmarken helt för den norra och västra delen av fastigheterna som gränsar mot kvartersmark.

Byggrätten om 200 kvadratmeter utgår och ersätts med en största byggnadsarea om 25 % av fastighetsarean. Genom att i ändring av detaljplan tillföra placeringsbestämmelse som reglerar avstånd till fastighetsgräns upphörs byggnadsstadgan att gälla för gällande plan. Bestämmelsen om att uthus och gårdsbyggnad inte får uppföras utgår. Planändringen innebär att flera av de berörda fastigheterna övergår från att ha varit planstridiga till att bli planenliga.



Den röda egenskapsgränsen i kartan ovan visar gällande avgränsning för prickmark, mark som inte får bebyggas och området mellan den röda linjen och den lila linjen är den del av prickmarken som avses upphöra att gälla enligt denna planändring.

Tillagda egenskapsbestämmelser inom ramen för ändringen:

Tillagda	Motivering
e ₁ – Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean inom användningsområdet	En generell bestämmelse om byggnadsarea som skapar med flexibilitet.
p ₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns	För att hålla samma struktur på bebyggelsen i området.
p ₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns	Bestämmelse motverkar att komplementbyggnader kommer för nära närliggande fastigheter.

Egenskapsbestämmelser som utgår i och med ändringen:

Utgår	Motivering
Prickad mark minskas med cirka 8000 kvadratmeter	Efter ändring återstår cirka 4 meter prickmark mellan gata och berörda fastigheters byggrätt. Borttagandet av prickmark innebär att flera berörda fastigheter efter ändringen blir planenliga.
Bestämmelse om byggrätt för 200 kvadratmeter utgår.	Ersätts med bestämmelse om 25 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.
Bestämmelse om att uthus och gårdsbyggnad inte får uppföras utgår.	Uthus och gårdsbyggnad blir istället inräknat i byggnadsarean.

Upplysningar*Tolkningar i digital plankarta*

Eftersom fastighetsgränser fastställts i samband med att ändringen av den här detaljplanen påbörjats håller fastighetsgränserna en högre noggrannhet än exempelvis användningsgränserna mellan allmän plats och kvartersmark i äldre detaljplan. Dessa gränser har därför tolkats in efter de fastställda fastighetsgränserna i den digitala versionen av plankartan. Det innebär exempelvis fastighetsgränserna för villatomterna i området sammanfaller med gränsen mellan kvartersmark (bostäder) och allmän plats (park och plantering). Utan en sådan tolkning riskerar allmän plats hamna på enskilda villatomter och vice versa i den digitala versionen av plankartan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivningen.

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 får laga kraft.

Huvudmannaskap

Ändringen berör ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen genererar inga fastighetsrättsliga frågor.

Tekniska frågor

Planändringen berör inga tekniska anläggningar eller andra markfrågor.

Ekonomiska frågor

Örebro kommun ansvarar och bekostar upprättande av aktuell detaljplan.

Administrativa frågor

Planavtal

Något planavtal har inte upprättats då Örebro kommun initierat planarbetet. Planavgift tar i stället ut vid bygglov.

Planavgift

Planavgift kommer att 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.

Bedömningen grundas på följande resonemang.

- Detaljplaneändringen strider inte mot översiktsplanen.
- Planförslaget innebär en liten förändring av ett sedan tidigare planlagt område.
- Det finns ingen anledning att anta att planens genomförande bidrar till sådana kumulativa effekter som skulle orsaka betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2023-03-06.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planförslaget har tagits fram av planarkitekt Annika Säw och Andreas Wallström (Sweco AB) i samarbete med planarkitekt Frida Hammarlind.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Andreas Wallström
Planarkitekt

