

GRANSKNINGSHANDLING**Komplettering till Planbeskrivning:**

**Ändring av "Detaljplan för kvarteret
Stjärnkikaren m.m. (Rostaskolan) Långbro församling, Örebro kommun"**

Samrådstitid: 17 mars 2023 – 28 april 2023

Granskningstid 6 december 2023 – 8 januari 2024

Standardförfarande
Andreas Wallström
E-post: andreas.wallstrom@orebro.se

**Bygg- och
miljönämnden**
orebro.se

Box 33400, 701 35 Örebro
Östra Bangatan 7 A, vån 4, 703
61 Örebro
byggochmiljonamnden@orebro.
se Servicecenter 019-21 10 00



ÖREBRO

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
Komplettering till Planbeskrivning	4
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
LÄGE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Detaljplaner	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Markägoförhållanden	7
Bebyggelse	7
Kulturmiljö	8
Störningar och risker	8
Teknisk försörjning	9
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING	9
Bebyggelse	9
Kulturmiljö	10
Störningar och risker	10
Teknisk försörjning	10
GENOMFÖRANDE	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	13
KONSEKVENSER	13

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

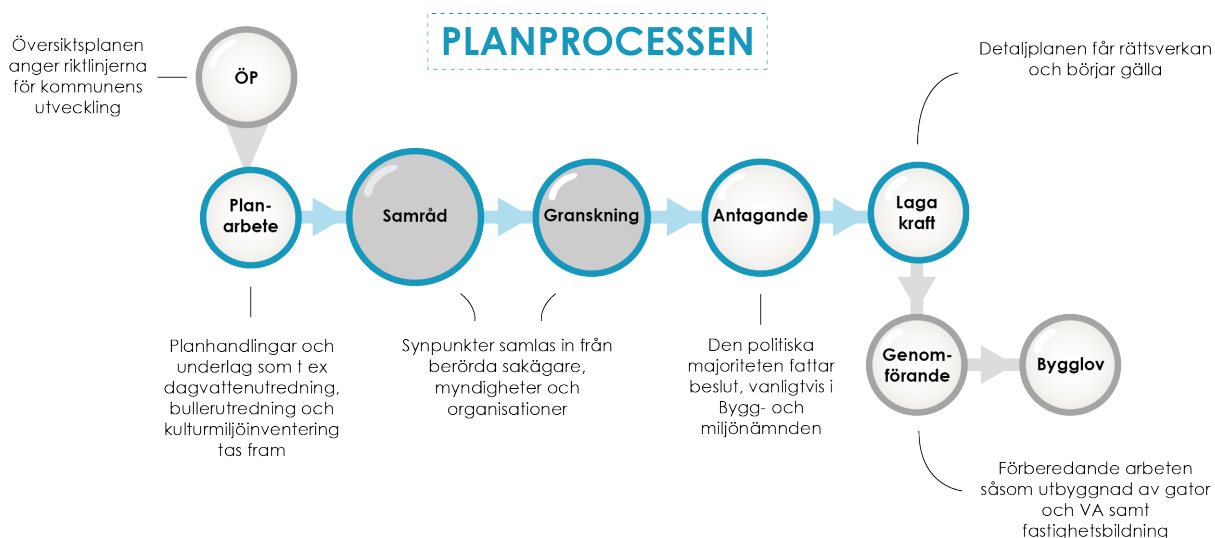
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 Bygg- och miljönämnden. 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

Detaljplan för kvarteret Stjärnkikaren m.m. (Rostaskolan) Långbro församling, Örebro kommun

Denna planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för *Detaljplan för kvarteret Stjärnkikaren m.m. (Rostaskolan) Långbro församling, Örebro kommun* 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 kvarteret Stjärnkikaren m.m. (Rostaskolan) Långbro församling, Örebro kommun*
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att skapa en flexibel byggrätt för att möjliggöra en ny skolbyggnad på den östra delen av fastigheten Stjärnkikaren 3 samt del av fastigheten Långbro 2:121 genom borttagande av u-områden samt prickmark som inte längre fyller något syfte. Dessutom läggs ett u-område med prickmark till på fastigheten Långbro 2:121 med syfte att säkra tillgänglighet till befintliga ledningar.

Förslaget genomförs som en planändring då det enbart innebär tillägg och borttagande av planbestämmelser för ett mindre markområde inom planområdet. Befintlig detaljplan fortsätter i övrigt att gälla.

LÄGE

Området som berörs av planändringen omfattar ungefär 1500 kvadratmeter av planlagd mark för skoländamål (Rostaskolan). Området ligger 1,5 kilometer väster om centrala Örebro.



Illustrationen visar planområdets läge i staden. Området som berörs av planändringen är schematiskt markerat med svart prickar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Gällande detaljplan angränsar till Rosta som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

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.

Området som omfattas av planändringen är inte specifikt utpekat i kommunens översiktsplan. Det omfattas av täthetsgrad medel vilket innebär följande:

”Stadsbygd som idag har medelhög täthet, framför allt bestående av flerbostads- och radhusstadsdelar med 2-4 våningar. Fram till 2040 kommer fler delar av staden att präglas av en högre täthet motsvarande denna, genom kontinuerliga kompletteringar i befintliga stadsdelar och tillkomst av nya. I befintliga och nyttillkommande områden intill kollektivtrafikens stomnät, runt kärnor (viktiga stadsdelscentra, målpunkter, samhällsfunktioner) och längs huvudgator som bildar viktiga entréer in till innerstaden finns goda

förutsättningar att skapa en tätare stad.”

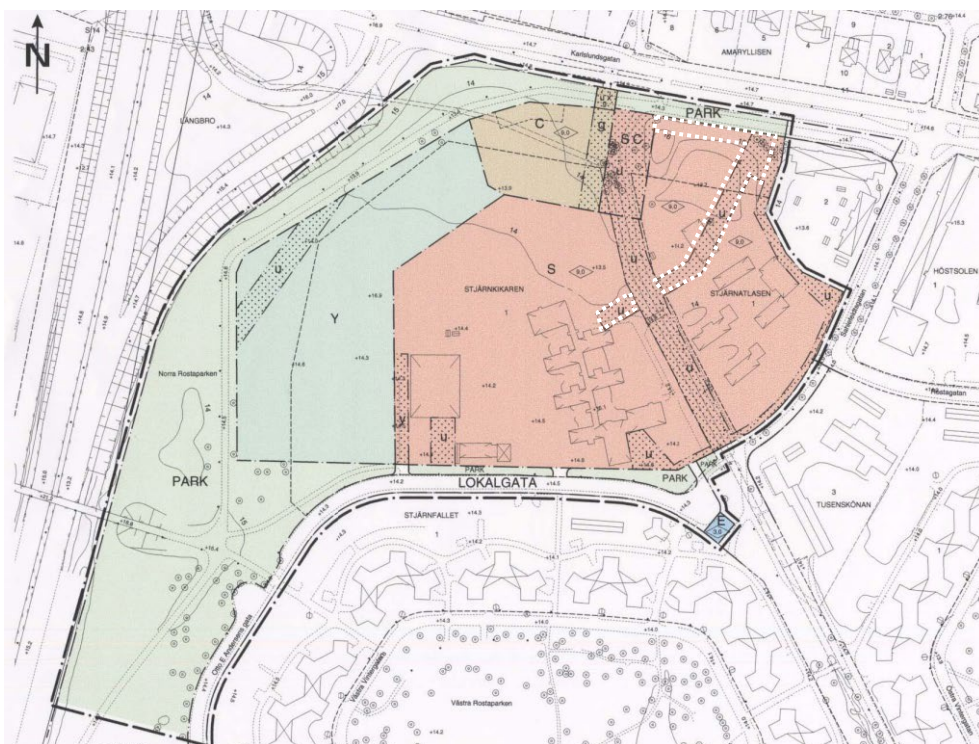
I översiktsplanen finns några generella ställningstaganden om skolor och förskolor, bl.a.:

- Eftersom barn är särskilt känsliga för buller är det viktigt att både inomhus- och utomhusmiljöerna på förskolor och skolor är skyddade från buller.
- I den fysiska planeringen ska kommunen ta hänsyn till eventuella framtida utbyggnadsbehov för befintliga och nya skolor och förskolor, och undanta den marken från annan exploatering.

Planändringen bedöms inte påverka eller strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Syftet med gällande detaljplan är att möjliggöra byggnation för en samlingslokal (bosniskt hus) samt utvidga skolområdet med idrottsområde. För området som berörs av aktuell planändring är användningen Skola (S). Området omfattas i gällande detaljplan även av prickmark (marken får inte bebyggas) och u (marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar) och det är dessa bestämmelser som denna planändring syftar till att ta bort. Gällande detaljplan reglerar även bl.a. dagvatten, buller och en byggnadshöjd på 9 meter för skolanvändning.



Illustrationen visar gällande detaljplan, området som berörs av planändringen är schematiskt inritat med vita prickar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

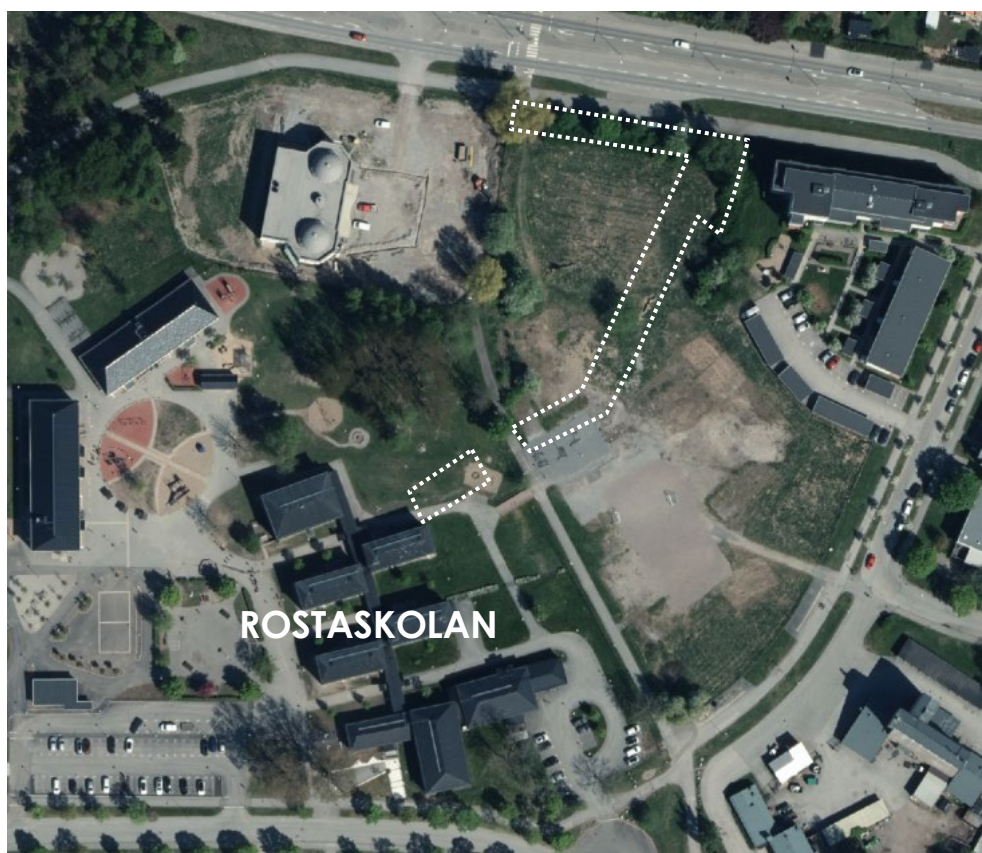
Markägoförhållanden

Fastigheten Stjärnkikaren 3 ägs av Futurum fastigheter AB medan fastigheten Långbro 2:121 ägs av Örebro kommun.

Bebyggelse

Friytor

Marken som berörs av planändringen är i gällande detaljplan reglerad som prickmark vilket innebär mark som inte får bebyggas. Ytan ingår i fastigheten Stjärnkikaren 3 som inrymmer Rostaskolan och dess omgivning och utemiljöer. Aktuellt markområde är dock relativt outnyttjat som skolgård och utgörs idag till största del av en obebyggd öppen markyta. I mindre delar finns funktioner för Rostaskolan såsom gräsytor för utevistelse samt asfalterade ytor för cykelparkering och gångväg. Friytorna klassas som befintliga skolgård. Ingen ny skolgård är planerad att anläggas i samband med byggnation.



Illustrationen visar ett ortofoto i botten med ytorna som berörs av planändringen schematiskt inritade med vita prickar.

Kulturmiljö

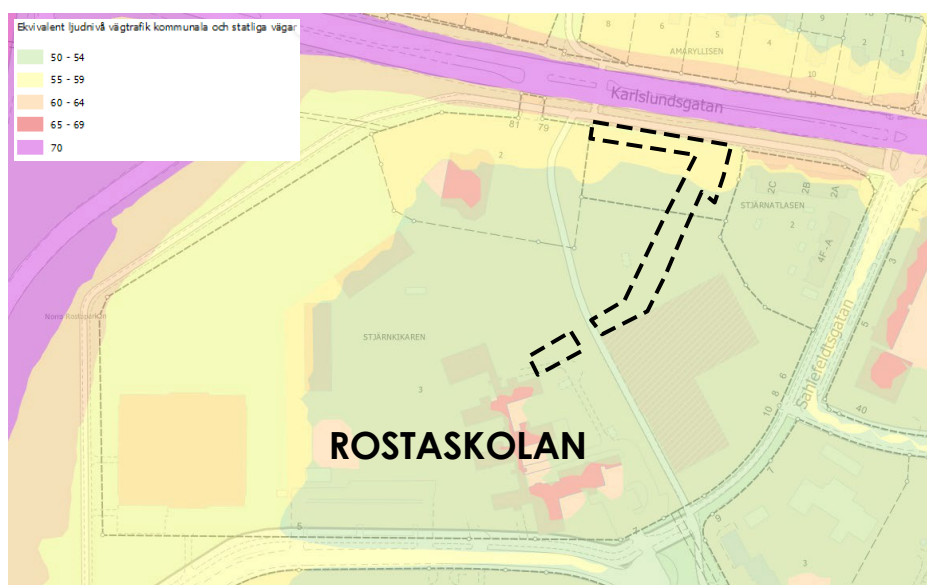
Inom fastigheten Stjärnkikaren 3 finns Rostaskolan som bedöms ha kulturhistoriskt värde i kommunens kulturmiljöinventering. Området har ett högt kultur- och samhällshistoriskt värde såsom en del av Rosta stjärnhusområde som tillkom under 1940-talet. Såväl Rostaskolan som stjärnhusen ritades av Sven Backström och Leif Reinius. Skolan speglar 1950- talets arkitektur och den skolpedagogik som var gällande då.

Området som omfattas av planändringen ligger direkt öster om skolbyggnaden. Tidigare fanns även ett antal byggnader som utgjorde lågstadium på ytan. Dessa revs 2013 med anledning av mycket omfattande behov av renovering till följd av bl.a. fuktskador. Dåvarande stadsantikvarie bedömde att rivningen kunde accepteras bl.a. utifrån ett medskick om att vid en eventuell framtida exploatering av fastigheten ska hänsyn tas till stadsbilden, den befintliga bebyggelsen på platsen samt de kulturvärden som finns inom riksintresset för kulturmiljövården Rosta.

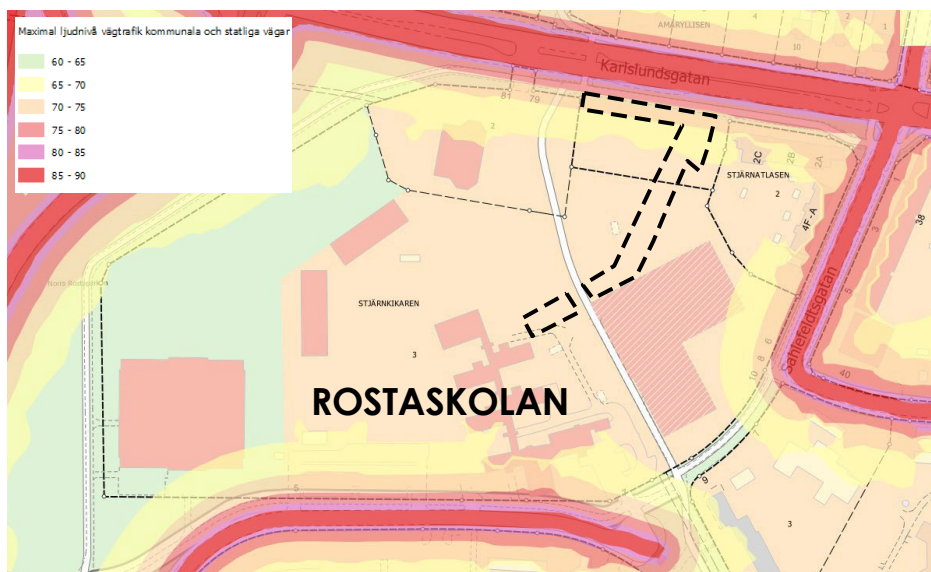
Störningar och risker

Buller

Det aktuella området är utsatt för trafikbuller från omgivande vägar enligt kommunens bullerkartering från 2022.



Illustrationen visar ett utsnitt från kommunens bullerkartering från 2022. Området som berörs av planändringen är schematiskt markerat med vit streckad linje.



Illustrationen visar ett utsnitt från kommunens bullerartering från 2022. Området som berörs av planändringen är schematiskt markerat med svart streckad linje.

Teknisk försörjning

Ledningar

Det u-område som finns i gällande detaljplan och som i och med denna planändring tas bort på Stjärnkikaren 3 fyller inte längre något syfte då tidigare kommunala underjordiska ledningar har lämnats över till fastighetsägaren.

FÖRSLAG PÅ ÄNDRING

Förslaget till planändring innebär att ytterligare ca 1000 kvm av Rostaskolans tomt blir möjlig att bebygga för skoländamål (S) med en byggnadshöjd (◇) på 9 meter. Detsamma gäller för ca 500 kvm av fastigheten Långbro 2:121 som även den är planlagd för skoländamål i gällande plan. Dessutom läggs ett 7 meter brett u-område med prickmark till i den norra delen (parallellt med Kärlslundsgatan) för att säkra tillgänglighet till befintliga kommunala ledningar.

Huvudsyftet med ändringen är att skapa en mer flexibel byggrätt inför en eventuell framtida skolutbyggnad, som möjliggör en bättre skolmiljö utifrån perspektiv såsom bl.a. buller, gestaltning och friyta.

Bebyggelse

Friytor

Planändringen medför att mark för skoländamål som i gällande detaljplan inte får bebyggas blir möjlig att bebygga. Ett markområde som idag skulle kunna nyttjas som friyta kan därmed bebyggas.

Vid bygglovsprövning ska skolgården anses vara befintlig.

Kulturmiljö

Planändringen medför att befintlig byggrätt för skola på fastigheterna Stjärnkikaren 3 samt Långbro 2:121 blir mer flexibla. Vid gestaltning och byggnation av en eventuell framtida ny skolbyggnad behöver hänsyn till stadsbilden, den befintliga bebyggelsen på platsen samt de kulturvärden som finns inom riksintresset för kulturmiljövården Rosta hanteras i bygglovskedet.

Störningar och risker

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Planändringen bedöms ge förbättrade förutsättningar för att uppnå en bra ljudmiljö utomhus för skolbarnen. Detta eftersom planändringen innebär en större flexibilitet gällande placering av en framtida ny skolbyggnad, vilket skulle kunna möjliggöra för minskat trafikbuller från Karlslundsgatan på skolgården. Planändringen innebär inte en prövning av lämpligheten för skoländamål på fastigheten utifrån bullersituationen. Vid byggnation av en eventuell framtida ny skolbyggnad behöver trafikbullret utredas i kommande bygglovskede.

Teknisk försörjning

Ledningar

Två befintliga u-områden på fastigheten Stjärnkikaren 3 tas bort då de tidigare kommunala ledningarna lämnats över till fastighetsägaren. Befintligt u-område minskas på den del av fastigheten Långbro 2:121 som är planlagd för skoländamål. De ledningar som finns inom u-området planeras flyttas den dag marken säljs.

Ett nytt u-område skapas på fastigheten Långbro 2:121 för befintliga kommunala ledningar på mark som i gällande plan är planlagd för skoländamål. Syftet med det nya u-området är att reservera utrymme för dessa i framtiden.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av 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. De prövar även och fattar beslut i ärenden för ledningsrätter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

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 får laga kraft under 2024.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen ser inget behov av att upprätta genomförandeavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter:

Stjärnkikaren 2

Stjärnkikaren 3

Längbro 2:121

Rättigheter:

Befintliga rättigheter påverkas inte av planändringen.

Längbro 2:121

Ett nytt u-område för underjordiska ledningar inrättas. Ledningsägare som nyttjar u-området ska ansöka om ledningsrätt hos den kommunala lantmäterimyndigheten för att säkerställa tillgång till ledningar som prövar och beslutar om ledningsrätt.

Avtal upprättas mellan ledningshavare och fastighetsägare där det framgår hur ledningar och förbindelsepunkter ska flyttas samt vem som tar kostnaden.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inga kända behov

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Inga kända förekomster. Då marken kommer att användas för verksamhet med känslig markanvändning kan provtagning behöva göras för att få en uppfattning om föroreningsituationen och eventuella behov av sanering. Ett eventuellt ärende hanteras vid ansökan om bygglov där även miljöavdelningen är remissinstans.

Underjordiska ledningar

Inom området finns underjordiska ledningar som berörs av planändringen. U-område för underjordiska ledningar som gränsar mellan Stjärnkikaren 3 och Långbro 2:121 berörs av planändringen. U-området tas bort helt på Stjärnkikaren 3 och tas i möjligaste mån bort på del av Långbro 2:121 eller alternativt minskas i sin omfattning.

Ledningsrätt 1880-2927.2 (Servitut för VA och dagvattenledning) påverkas inte av ändringen.

Avtalsservitut

Fastigheten Stjärnkikaren 3 belastas av ett avtalsservitut för fjärrvärmeledning, akt 2016-00263025:1.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

- för kommunen

SUMMERING

Kommunens kostnader i samband med planändringsförfarandet har beräknats till ca 200 000 kr och fördelar sig enligt tabellen.

UTGIFTER	kkr
Planläggningsavgift	100
Fastighetsbildning	100
Administration	2
Summa	202

Planläggning

Avgift för ändringsförfarandet

Fastighetsbildning

Eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut och fastighetsbildningskostnad vid försäljningen av marken

Inkomster

Markförsäljning Ca

950 000 kronor

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen 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.

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. Bedömningen grundas på att planförslaget innebär en mycket liten förändring av ett sedan tidigare planlagt område. Det finns ingen anledning att anta att planens genomförande bidrar till sådana effekter som skulle orsaka betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2023-03-14.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att kommunens möjligheter att tillgodose ett eventuellt framtida ökat behov av elevplatser i denna del av staden förbättras då onödiga begränsningar i form av prickmark och u-områden tas bort. Vidare medför ändringen även att förutsättningarna för att i framtiden uppnå en bättre ljudmiljö på befintlig skolgård förbättras. Detta eftersom planändringen innebär en större flexibilitet gällande placering av en framtida ny skolbyggnad, vilket skulle kunna möjliggöra minskat trafikbuller från Karlslundsgatan på skolgården. Förslaget till planändring bedöms inte påverka kulturmiljön då byggrätt för skola finns i befintlig detaljplan. Däremot behöver gestaltning ske med anpassning till platsen i en ev. byggnation enligt gällande detaljplan för att inte påverka kulturmiljövärden negativt.

Planförslaget innebär även att befintliga kommunala ledningar får ett skydd och tydlighet vid en ev. framtida byggnation, något som saknas i dagsläget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Ändringen av detaljplanen har arbetats fram av planarkitekt Emily Folkö tillsammans med övriga kompetenser på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Andreas Wallström
Planarkitekt

