



Detaljplan för fastigheten Hampan 18, flerbostadshus vid Malmsplan Örebro kommun

Samråd tid: 2 maj – 7 juni 2016

Granskningstid: 22 juni – 10 augusti 2016

Standardförfarande

Handläggare: Hanna Bäckgren

E-post: hanna.backgren@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 skall 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 lapptäcke 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

Detaljplan för fastigheten Hampan 18 flerbostadshus vid Markplan Örebro kommun

Den här detaljplanen genomförs med standardförfarande.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Planens syfte är att justera gällande detaljplan för att möjliggöra lägenheter i befintligt vindsutrymme i två befintliga flerbostadshus.

Då de två befintliga flerbostadshusen från 1900-talets början bedöms som kulturhistoriskt värdefulla ges dessa en varsamhetsbestämmelse.

LÄGE

Planområdet ligger inom stadsdelen Väster, cirka 400 meter väster om centralstationen. Området avgränsas i öster av Lövstagatan, i söder av Malmgatan och i norr av Markgatan. Planområdet omfattar totalt 0,2 ha.



*Karta över
planområdets läge i
Örebro.
Planområdet
schematiskt utmärkt.*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbeslut

Programberedningen beslutade 2015-04-14 att ge stadsbyggnad i uppdrag att ändra gällande detaljplan för Hampan 18.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Örebro kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24 nämns inte planområdet specifikt.

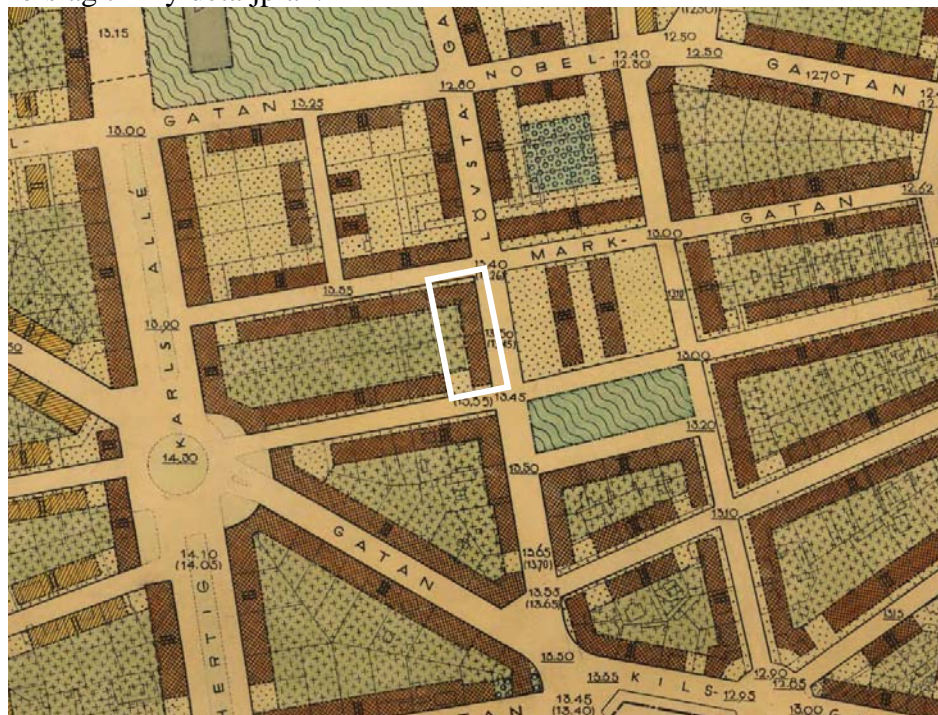
Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

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 planområdet gäller *Förslag till ändrad stadsplan för västra mark, Örebro, Olaus Petri församling, 1880K-A75*, laga kraft 1 augusti 1941. Stadsplanen möjliggör för bostadsändamål i tre våningar, därutöver får vind ej inredas. Vilket föranleder detta förslag till ny detaljplan.



Förslag till ändrad stadsplan för västra mark, Örebro, Olaus Petri församling, 1880K-A75, laga kraft 1 augusti 1941. Planområdet utmärkt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Hampan 18, som ägs av Svenska Durox AB.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar enbart två sammanbyggda befintliga flerbostadshus med en gemensam innergård. På innergården finns uppväxta lövträd, bil- och cykelparkeringar, samt en mindre lekplats.



*Bild:
Flerbostadshusens
innergård med
uppväxta träd,
lekplats och delvis
hårdgjorda ytor.*

Förorenad mark

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

Radon

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet har inga fornlämningar påträffats.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet omfattar två sammanbyggda flerbostadshus i tre våningar. Husen utgör tillsammans den östra kortgaveln av ett större slutet kvarter inom stadsdelen Väster i Örebro. I bottenvåningen i båda husen finns ett antal lokaler, bl.a en pizzeria och en föreningslokal.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom stadsdelen Väster, i direkt närhet till både kommersiell och offentlig service.

Byggnadskultur och gestaltning

De två flerbostadshusen inom planområdet är uppförda i jugendstil år 1908-10. I den aktuella kulturmiljöinventeringen, som är kommunens kunskapsunderlag avseende bebyggelsens kulturvärden, har byggnaderna bedömts ha kulturhistoriskt värde (klassning: grön).

Det som enligt bedömningen karakteriserar husen och ger det kulturhistoriska värdet är de välbevarade fasaderna med dess putsdekor i jugendstil som framträder i slätputsen, fönstrens form och indelning samt det särpräglade säteritaket* mot gatan. Byggnadernas framträdande läge vid kvarterets kortsida mot Lövstagatan och med parken i kvarteret Melonen på motsatta sidan gatan gör dem särskilt betydelsefulla för stadsdelen. Att båda byggnaderna är hörnhus förstärker betydelsen. Därför är det särskilt viktigt att alla eventuella förändringar, i synnerhet mot gatan, görs varsamt, dvs anpassas till byggnadens och områdets utformning och karaktär.

**Säteritak: Ett säteritak består av två takfall och mellanliggande låg vägg med tämligen glest placerade fönster. Ljus till utrymmet under taket/på vinden kommer uteslutande från dessa fönster. Karakteristiskt är de horisontella linjerna och släta takfall. Takformen började användas under 1600-talets stormaktstid i Sverige, och återkom under tidigt 1900-tal när man lånade former ur arkitekturhistorien.*



Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Inom planområdet finns en innergården att tillgå som friyta, med en mindre lekplats och utemöbler. Utöver den ligger parkerna Markplan och Tegnér-lunden båda inom 150 meter från planområdet. Dessa parker innehåller lekmiljöer för barn samt innehar enligt kommunens kartläggning av naturområden höga respektive mycket höga naturvärden.



Ovan: Flygfoto kvarteren i anslutning till planområdet. Planområdet utmärkt.

Tv: Karta över Väster, med naturområden med naturvärden utmärkta. Planområdet schematiskt utmärkt. Norr om planområdet ligger Tegnér-lunden, väster om planområdet Hertig Karls allé, och sydöst om planområdet Malmplan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet är väl utvecklat i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar området. Närmaste hållplats för stadsbusslinje finns utmed Västra Nobelgatan, cirka 200 meter nordväst om planområdet.

Parkering, utfarter

Parkering samordnas idag med intilliggande fastigheter, bl.a. genom en större gemensam parkering inne i kvarteret. In/utfart med bil på fastigheten sker via

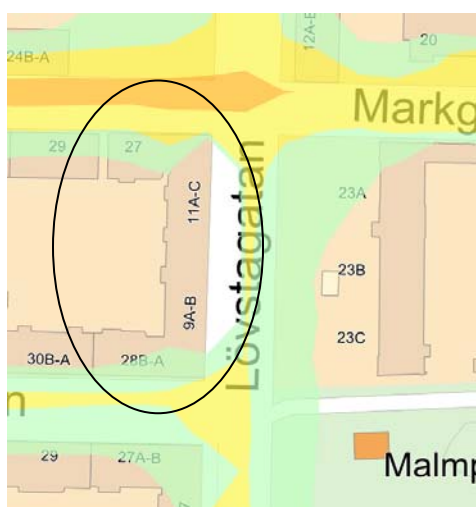
grannfastigheten mot Markgatan i norr. Entré för gång- och cykel finns mot Lövstagatan samt Markgatan.

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 generellt för bullernivåer under 50 dBA. Vissa partier av fasaderna mot gata utsätts på mellan 50 - 55 dBA som dygnsmedelvärde. Enstaka partier utsätts för bullernivåer på mellan 55-60 dBA.



Bullerkartläggning vid planområdet. (Grönt:) dygnsmedelvärde 50-55 dBA, (Gult:) dygnsmedelvärde 55-60 dBA. Planområdet schematiskt utmärkt.

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.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planens syfte är att justera gällande detaljplan för att möjliggöra lägenheter i befintligt vindsutrymme i två befintliga flerbostadshus.

Bostäder

Förslaget till ny detaljplan medger kvartersmark för bostäder, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. En maximal nockhöjd sätts till 15 meter, vilket motsvarar dagens nockhöjd.

Byggnadskultur och gestaltning

I förslag till ny detaljplan ges de befintliga flerbostadshusen egenskapsbestämmelsen k – *Underhåll och förändringar ska ske varsamt och anpassas till byggnadens utformning samt karaktär. Utgångspunkt vara byggnadens ursprungliga utseende.*

Gator och trafik

Parkering, varumottagning, utfarter

Utifrån att parkeringsbehovet för befintliga lägenheter inom planområdets två flerbostadshus idag är tillgodosett görs i detta förslag till ny detaljplan endast beräkningar utifrån tillkommande parkeringsbehov. Antalet tillkommande lägenheter är ett tiotal enrumslägenheter. Beräknad efterfrågan av parkeringsplatser uppgår till cirka fyra p-platser. Efterfrågan tillgodoses enligt underlag framtagna av fastighetsägaren.

Störningar

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås.

Bostadsändamål

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även här högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Förslag till ny detaljplan möjliggör för inredning av vind, med ett tiotal mindre enrumslägenheter. På innergården finns möjlighet till uteplats med bullernivåer under 50 dBA.

Gällande riktvärden innehålls inom planområdet.

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.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området skall anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen skall ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandedelen. 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 m m, 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

Inom planområdet finns ingen allmän plats mark, intilliggande gator är kommunen är huvudman för.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Planområdet omfattar fastigheten Hampan 18.

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 §.

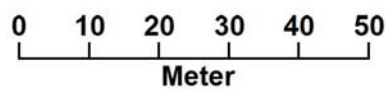
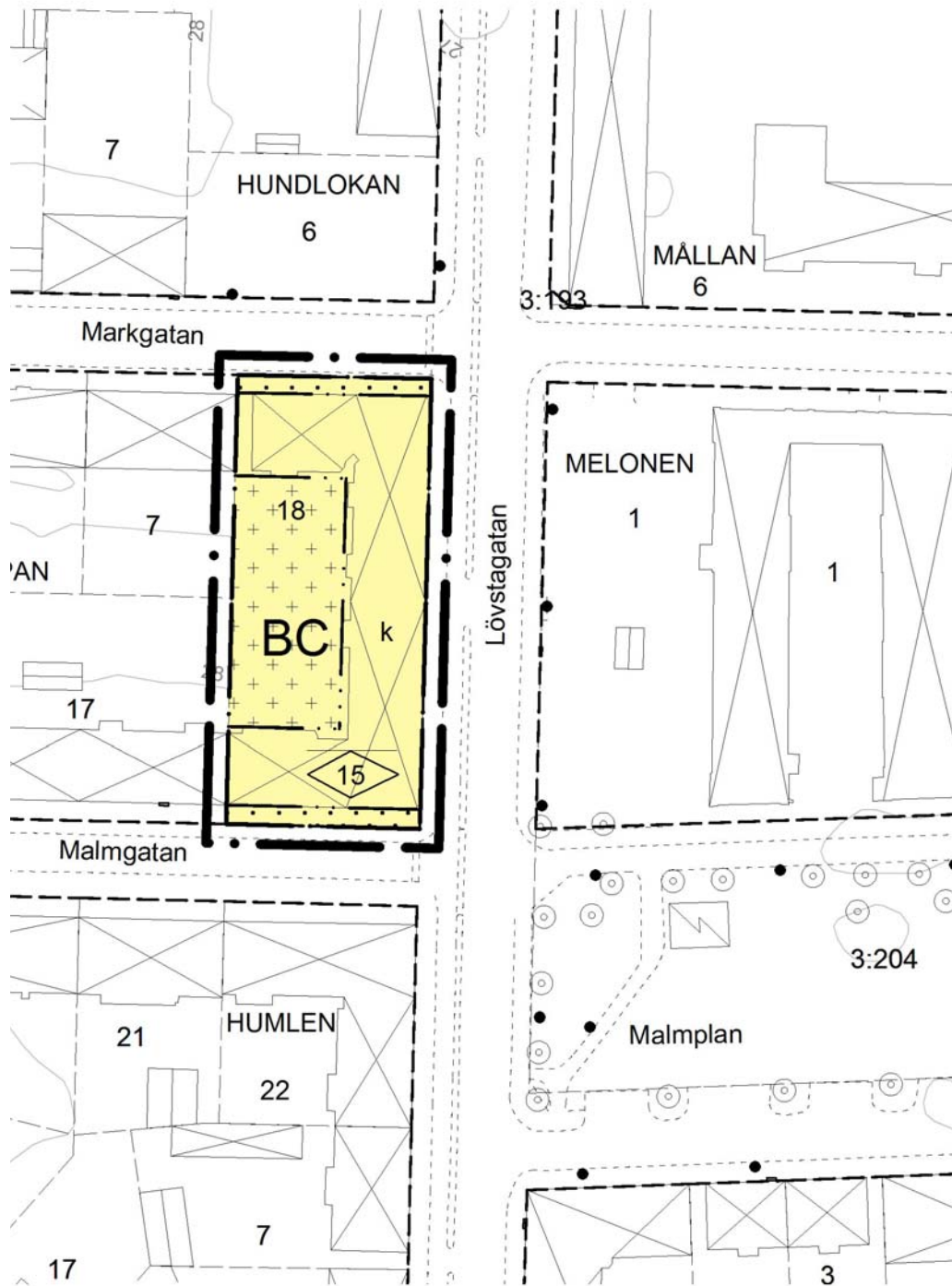
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Hanna Bäckgren i samråd med tjänstemän på stadsbyggnad.

Philip Cedergren
Tf Enhetschef detaljplan

Hanna Bäckgren
Planarkitekt


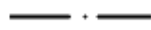
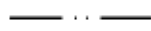
Plankarta, ej i skala



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

Kvartersmark

	Bostäder
	Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
	Högsta nockhöjd i meter
k	Underhåll och förändringar ska ske varsamt och anpassas till byggnadens utformning samt karaktär. Utgångspunkt vara byggnadens ursprungliga utseende.

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.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Planavgift

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov

Fastighetsförteckning till detaljplan för Detaljplan för Hampan 18
Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

HAMPAN 18 SVENSKA DUROX AB
VILLA VIKING, RINGGATAN 6
703 42 ÖREBRO

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

HAMPAN 17 ÖREBROBOSTÄDER AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

HAMPAN 7 ÖREBROBOSTÄDER AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

HUMLEN 21 Bostadsrättsföreningen Humlen
EGERYDS FASTIGHETSFÖRV. IDROTTSVÅGEN 31 B
702 32 ÖREBRO

HUMLEN 22 O Pettersson Fastigheter i Örebro AB
LÖVSTAGATAN 7
703 56 ÖREBRO

HUNDLOKAN 6 ÖREBROBOSTÄDER AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

MELONEN 1 FASTIGHETS AB L E LUNDBERG

601 85 NORRKÖPING

MÅLLAN 6

ÖREBROBOSTÄDER AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

OLAUS PETRI 3:193

ORMBUNKEN FÖRVALTNING AB
TEGNÉRG 23
703 55 ÖREBRO

OLAUS PETRI 3:204

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

OLAUS PETRI 3:7

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO