

Samrådshandling



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastighet ALMBY 11:199

Odlingslotter i Brickebacken
Almby församling
Örebro kommun

Samrådstitid: 25 juni 2016 – 1 september 2016

Begränsat planförfarande

Anders Lind

E-post: anders.lind@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 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 Odlingslotter i Brickebacken

Den här detaljplanen genomförs med begränsat planförfarande.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

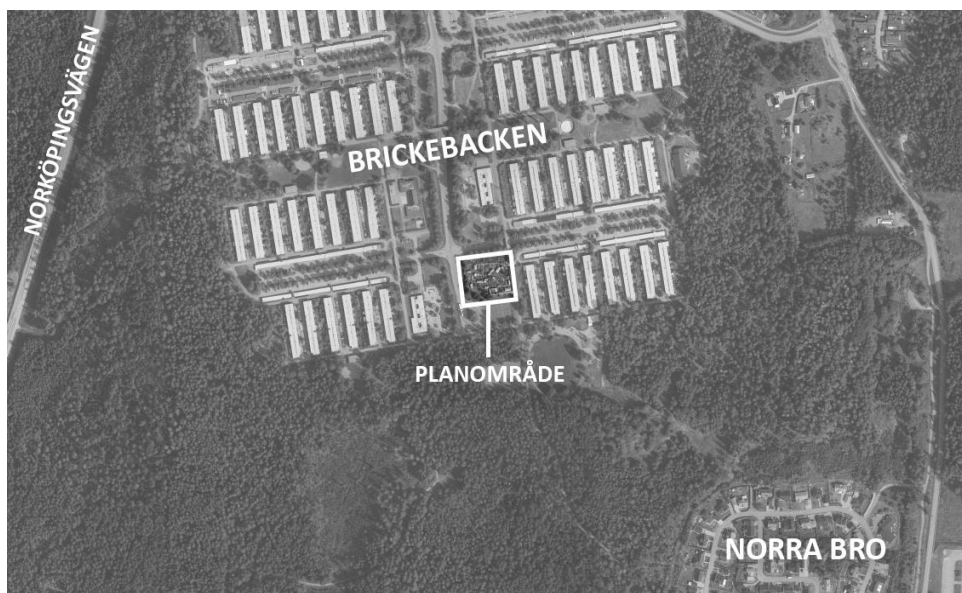
- Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse (efter samråd)
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med planen är att ändra markanvändningen från parkmark till odling för att möjliggöra kolonilotter inom planområdet.

LÄGE

Planområdet är beläget i den södra delen av Brickebacken.



Planområdets läge i förhållande till omgivningen. Planområdet är schematiskt markerat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbeslut

Den 31 maj 2016 gav programberedningen Stadsbyggnad i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för odlingslotter i närheten av Saxons park i södra Brickebacken.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Örebro kommun, *Vårt framtida Örebro*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24, anges området söder om planområdet, ner mot Norra bro som utbyggnadsområde för bostäder. Saxons väg, väster om planområdet, är klassat som lokal huvudlänk samt kollektivtrafikstråk.

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 stadsplan 1880K-A402, laga kraft vunnen 20 maj 1970, vilken medger parkmark samt bostäder i två våningar.

Utanför planområdet har det även gjorts en ändring av ovan nämnda detaljplan. Ändring av detaljplan 1880-P587, laga kraft vunnen 9 juli 2009, vilken inom Brickebacken tagit bort prickmark utanför vissa byggnader.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdraget grundar sig i ett äldre *Sam 248/2010* ärende.

Ärendebeskrivning

Programnämnd Samhällsbyggnad har gett Stadsbyggnad i uppdrag att ta fram förslag på fler organiserade odlingslottsområden. Uppdraget inkluderar även att ta fram förslag på hur verksamheten ska organiseras både i nya och gamla etablerade områden.

Marken som odlingslotterna ligger på kommer att ändras i detaljplanen och marken blir på alla ställen odlingslott/fritidsmark/kvartersmark. Nya områden tas fram i Tybble, Baronbackarna och Oxhagen. Förslag till nya lottområden arbetas fram tillsammans med ÖBO och i Baronbackarna också med FinFast och ska vara genomfört senast hösten 2011.

Odlingslotternas standard höjs till att alla områden erhåller vatten, möjlighet till kompostering, vind/regnskydd byggs, redskapsbod uppförs och staket sätts upp.

Brukarna av odlingslotterna bildar en förening och kontrakt skrivs med Kommunfastigheter, se prioriterad handlingsplan. I kontraktet regleras föreningens och brukarens ansvar.

Ett större kolonilottsområde ska planeras in på lämpligt läge, vilket stöds av Översiktsplan för Örebro kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Lagfaren ägare är Örebro kommun.

Natur

Mark och vegetation

Marken är idag planlagd som parkmark. Men inom planområdet bedrivs odling genom kolonilotter.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av normalblockig morän. Berggrunden består till mestadels av granit, delar av det södra planområdet består dock av felsisk metavulkanit.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen känd förorenad mark enligt MIFO-registret.

Radon

Ingen radonrisk är känd inom området.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom planområdet finns ingen känd risk för skred eller höga vattenstånd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berör planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornsök.

Bebyggelse

Planområdet ligger inom bostadsområdet Brickebacken som byggdes mellan 1969-1973 som en del i miljonprogrammet. Området består mestadels av tvåvåningslängor med ett tydligt centrum i mitten av området.

Vattenområden

Planområdet ligger inom Täljeåns avrinningsområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området präglas av en trafiksepareringslösning som gör att motortrafik är avskilt från gång- och cykeltrafik. Parkering finns i anslutning till planområdet vid bostäderna direkt öster om odlingslottsområdet. Tillgängligheten med gång och cykel är god. Cykelställ finns söder om planområdet i anslutning till busshållplatsen.

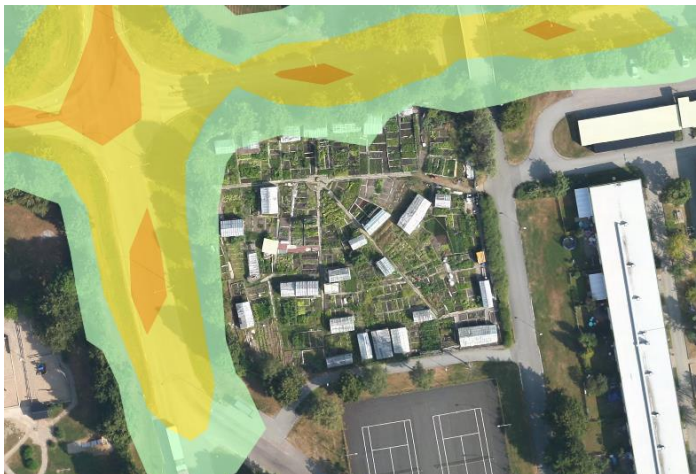
Kollektivtrafik

Både stadsbuss linje två och tre stannar i anslutning till planområdet. Hållplatsen är belägen ca 50 meter sydväst om ingången till odlingslottsområdet.

Störningar

Buller

Mätningarna visar att delar av planområdet utsätts för bullernivåer på 50-55 dBA som dygnsmedelvärde.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

In till planområdet finns idag en privat vattenledning från fastighet Tallstammen 1. Även en privat dagvattenledning sträcker sig in i området från den västra delen. Kommunala ledningar ligger väster och norr om planområdet.

El

El-ledningar finns idag norr om planområdet i Tallrisvägen. Samt direkt väster om planområdet.

Anfall

Trädgårdsavfall hanteras inom odlingsområdet genom utplacerade fasta komposter för EKO-lottens medlemmar.

FÖRÄNDRINGAR**Natur***Mark och vegetation*

Även om planområdet idag är planlagt som park är funktionen på området kolonilotter. Markanvändningen ändras till odling för att passa syftet och befintlig verksamhet på platsen. Dock bevaras gällande bestämmelse om parkmark i planområdets västra del för att fortsatt möjliggöra servicearbete på de ledningar som ligger längs Saxons väg.

Bebyggelse

Bebyggelse på platsen kommer bestå av mindre växthus placerade längs områdets norra, västra och södra sida. Växthusen kommer ha en storlek om max 10 kvm och konstruerade av en trästomme med plast- eller glasväggar.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

Fastighetsägaren har för avsikt att arrendera ut det aktuella området och det kan därför vara antingen fastighetsägaren eller arrendatorn som 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 år 2016.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Örebro Alby 11:199 ägs av Örebro kommun.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Örebro kommun avser att arrendera ut det aktuella området till föreningen EKO-lotten. För att möjliggöra detta skrivs först ett lägenhetsarrende mellan Örebro kommun Programnämnd Samhällsbyggnad och Örebro kommun Fritidsnämnden och sedan ytterligare ett lägenhetsarrende mellan Örebro kommun Fritidsnämnden och föreningen EKO-lotten. I arrendeavtalen regleras parternas rättigheter och skyldigheter.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. De privata ledningar (vatten och dagvatten) som finns indragna till området saknar rättigheter (ex. servitut) och kan därmed komma att behöva flyttas om fastighetsägarna begär det.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser
- för kommunen

SUMMERING

Kommunens kostnader har beräknats till ca 50 000 kr och fördelar sig enligt tabellen. Detaljplanen genererar inte några intäkter, vilket medför ett underskott i detaljplanen på ca 50 000 kr.

UTGIFTER	kkr
Planläggning	40
Övrigt/oförutsett	5
Administration	5
Summa	50
INTÄKTER	
Summa	0
NETTO	-50

Planläggning

Kostnaden för planläggningen är beräknad till 40 000 kr.

Utförande samt drift och underhåll

Örebro kommun Programnämnd Samhällsbyggnad har för avsikt att fransäga sig det ekonomiska ansvaret för utförande samt drift och underhåll i det arrendeavtal som ska skrivas med Örebro kommun Fritidsnämnden.

Kostnaderna för utförande samt drift och underhåll kan därmed komma att helt, eller delvis, belasta Örebro kommun Fritidsnämnden beroende på hur arrendeavtalet mellan Örebro kommun Fritidsnämnden och föreningen EKO-lotten skrivs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavgift*

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i lagen och behöver därför inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Lind tillsammans med exploateringsingenjör Agnes Levin på Örebro Stadsbyggnadskontor.

Philip Cedergren
T.f. Enhetschef Detaljplan

Anders Lind
Planarkitekt



Skala 1:500 (A2)
 Koordinatsystem: Sweref 99 15 00
 Höjdsystem: Rh 2000

SAMRÅDSHANDLING
 Samråd tid: 25 juni 2016 - 1 september 2016

- 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
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser**
- Park
- Kvartersmark**
- Odling
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
- PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**
- Utformning**
- Högsta byggnadshöjd i meter
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetid**
 Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
- Ändrad lovplikt, lov med villkor**
 Bygglov krävs inte för staket eller plank av en höjd på upp till 2 meter, för växthus av en storlek på maximalt 10 kvm. och komplementbyggnader av en största sammanlagd yta på totalt 50 kvm.
- Planavgift**
 Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov

Begränsat planförfarande

Detaljplan för del av fastighet Almby 11:199
 Odlingsslotter i Brickebacken
 Almby församling
 ÖREBRO kommun

Stadsbyggnad 2016-06-17

- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
- | | | | | | |
|--|-----------------|--|--|--|-------------------|
| | Traktgräns | | Häck | | Industribyggnad |
| | Fastighetsgräns | | Slänt | | Transformator |
| | Servitut | | Höjdkurva | | Kyrka |
| | Väggkant | | Träd | | Byggnad |
| | Staket | | Belysningsstolpe | | Planerad byggnad |
| | | | Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd | | Järnväg |
| | | | Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje | | Strandlinje, Dike |

Philip Cedergren
 T.f. Enhetschef Detaljplan

Anders Lind
 Planarkitekt



Stadsbyggnad
ÖREBRO

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Anders Lind

17-06-2016

Bn 248/2016

Fastighetsförteckning till detaljplan för del av fastighet ALMBY 11:199
Odlingslotter i Brickebacken
Almby församling, Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ALMBY 11:199 ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

TALLKRONAN 1 ÖREBROBOSTÄDER AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

TALLRISET 1 EKSTRÖM PROVENTUM FASTIGHETER AB
ORMESTAGATAN 1 B
702 83 ÖREBRO

TALLRISET 2 FUTURUM FASTIGHETER I ÖREBRO AB
BOX 33 500
701 35 ÖREBRO

TALLSTAMMEN 1 ÖREBROBOSTÄDER AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

RÄTTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

1880-2716.2
E.ON ELNÄT SVERIGE AB

JORDKABEL (LÅG-
HÖGSPÄNNINGSLEDN

1880-2716.3
TELE

TELE

1880-2716.1
E.ON VÄRME SVERIGE AB

FJÄRRVÄRME