

Samrådshandling



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Varberga 2, befintligt radhusområde, Varberga, Örebro kommun

Samrådstid: 2016-06-03 – 2016-08-15

Begränsat planförfarande

Joakim Johansson

E-post: joakim.johansson@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 lapptäckte 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:

	↓		
Planarbete	Samråd	Antagande	Laga kraft

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Varberga 2, befintligt radhusområde, Varberga, Örebro kommun

Den här detaljplanen genomförs med begränsat planförfarande.

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

För att ett begränsat standardförfarande ska vara ett alternativ behöver förutsättningarna för standardförfarande vara uppfyllda, se ovan samt att planförslaget godkänns av samrådskretsen. Förfarandet innebär att man går direkt till antagande efter samrådet under förutsättning att samrådskretsen godkänt förslaget.

Ändring av detaljplan innebär att tillägg görs till den gällande detaljplanen, 1880K-P777, laga kraft 28 september 2012. De ursprungliga planhandlingarna består och ska läsas tillsammans med de tillkommande.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- denna planbeskrivning med plankarta och planbestämmelser
- fastighetsförteckning
- granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med planändringen är att möjliggöra avstyckning av 12 befintliga radhus till separata fastigheter. Rådande bestämmelser gällande minsta avstånd till fastighetsgräns måste ändras för att genomföra avstyckningen varför ändrad detaljplan är nödvändig.

LÄGE

Planområdet ligger cirka 2,5 km nordväst om Örebro centrum i stadsdelen Varbergas södra del.



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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Programberedningen gav 2016-01-26 Stadsbyggnad i uppdrag att ändra gällande detaljplan utifrån inkommen ansökan om planbesked för fastigheten Varberga 2.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktliga planer

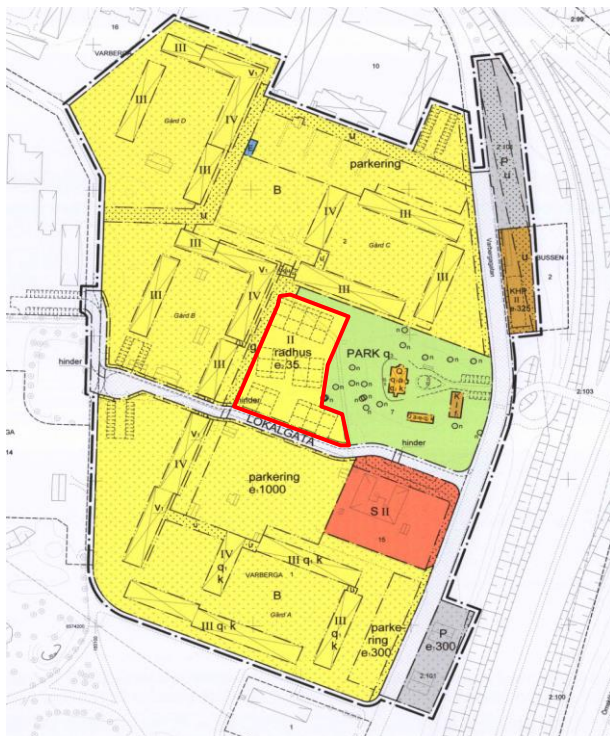
I gällande översiktsplan för Örebro kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24 nämns inte planområdet specifikt. Planförslaget strider således inte mot översiktsplanen.

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 detaljplan 1880K-P777, "Detaljplan för fastigheterna Varberga 1 och 2 m.fl. Långbro församling, Örebro kommun" laga kraft 2012-09-28. Detaljplanen möjliggör i huvudsak bostäder.



Planområdet schematiskt utmärkt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Örebro bostäder AB och Örebro kommun är fastighetsägare inom planområdet.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet gränsar till Varbergaskogen som har höga naturmässiga värden. Dessa värden kommer inte påverkas negativt i och med antagande av ny detaljplan för området.

Förorenad mark

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

Radon

Planområdet ligger inte inom område med risk för förhöjd radonrisk.

Risk för skred/höga vattenstånd

I Länsstyrelsens kartering över områden med förutsättningar för ras och skred finns inga utpekade inom planområdet. Planområdet ligger inte heller inom det område som översvämmas vid beräknat högsta flöde (BHF).

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet omfattar tre sammanbyggda radhuslängor i två våningar med sammanlagt tolv bostäder. Övrig bostadsbebyggelse i området består av flerbostadshus.

Byggnadskultur och gestaltning

Flerbostadshuset började byggas 1962 och består av tre eller fyra våningar höga byggnader med flacka sadeltak. Byggnaderna är omsorgsfullt utformade och har höga arkitektoniska värden. De för planändringen aktuella radhusen, byggda under 2010-talet, bryter av den annars homogena 1960-tals arkitekturen i området med annan utformning, gestaltning och byggnadshöjd.

Offentlig och kommersiell service

Nära planområdet, cirka 300 meter, finns Varberga centrum beläget med

dagligvaruhandel, postkontor, bibliotek, och vårdcentral.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Varberga som stadsdel har god tillgång till ytor för lek och rekreation. Inom cirka 200 meter finns sex lekplatser. I nära anslutning till planområdet finns dessutom en badplats samt väl tilltagna naturområden i form av Varbergaskogen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopeditrafik

Gatunätet är väl utvecklat i anslutning till planområdet. Fastigheten nås från Varbergavägen. GC-vägar ansluter området från två riktningar.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Varberga centrum cirka 300 meter från planområdet.

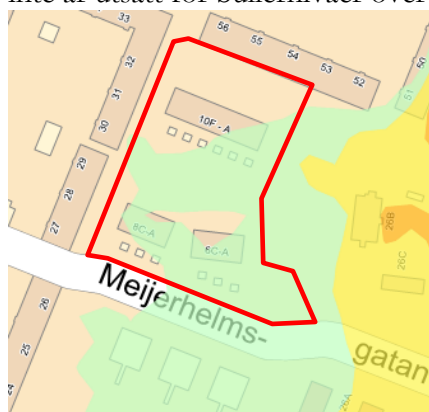
Parkering, varumottagning och utfarter

Varje radhus har egen parkeringsplats i anslutning till bostadshuset. Utfart sker mot Meijerhelmsgatan. Dessutom finns större parkeringsytor för exempelvis besökare både norr och söder om planområdet.

Störningar

Buller

Örebro kommun har genomfört en kartläggning av buller från vägfordon, järnväg och flyg inom kommunens gränser där både statligt och kommunalt vägnät omfattas. Kartläggningen som avser 2011/2012 visar att planområdet inte är utsatt för bullernivåer över 55 dBA dygnsmedelvärde. (se bild)



Grönt: dygnsmedelvärde 50-55 dBA
Gult: dygnsmedelvärde 55-60 dBA
Orange: dygnsmedelvärde 60-65 dBA

Planområdet är schematiskt utmärkt.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns under Meijerhelmsgatan söder om planområdet.

Värme och el

Fjärrvärme och elnät finns utbyggt i området.

Avfall

Kommunen tar hand om allt avfall i området.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Planbestämmelsen *radbus – endast radbus, minsta avstånd till fastighetsgräns 2 meter* ändras till *radbus – endast radbus*.

Förändringen som ändringen av planbestämmelsen medger möjliggör att radhusen på fastigheten kan avstyckas till varsin separat fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En följd av att skapa separata fastigheter för varje radhus blir att enskilda anslutningar för vatten- och avlopp behöver upprättas för varje enskild fastighet.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området ska 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.

Värme och el

Fastighetsägaren, i detta fall Örebrobostäder AB ansvarar för upprättande av ägarbytesavtal.

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 ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark. Kommunen innehar dock huvudmannaskap för lokalgatan i anslutning till planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter

Berörd fastighet är Varberga 2.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning kommer ske så att varje radhus inom planområdet får sin egen fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Enskilda anslutningar för vatten- och avlopp kommer upprättas för varje enskild fastighet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

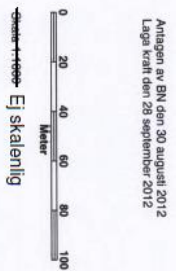
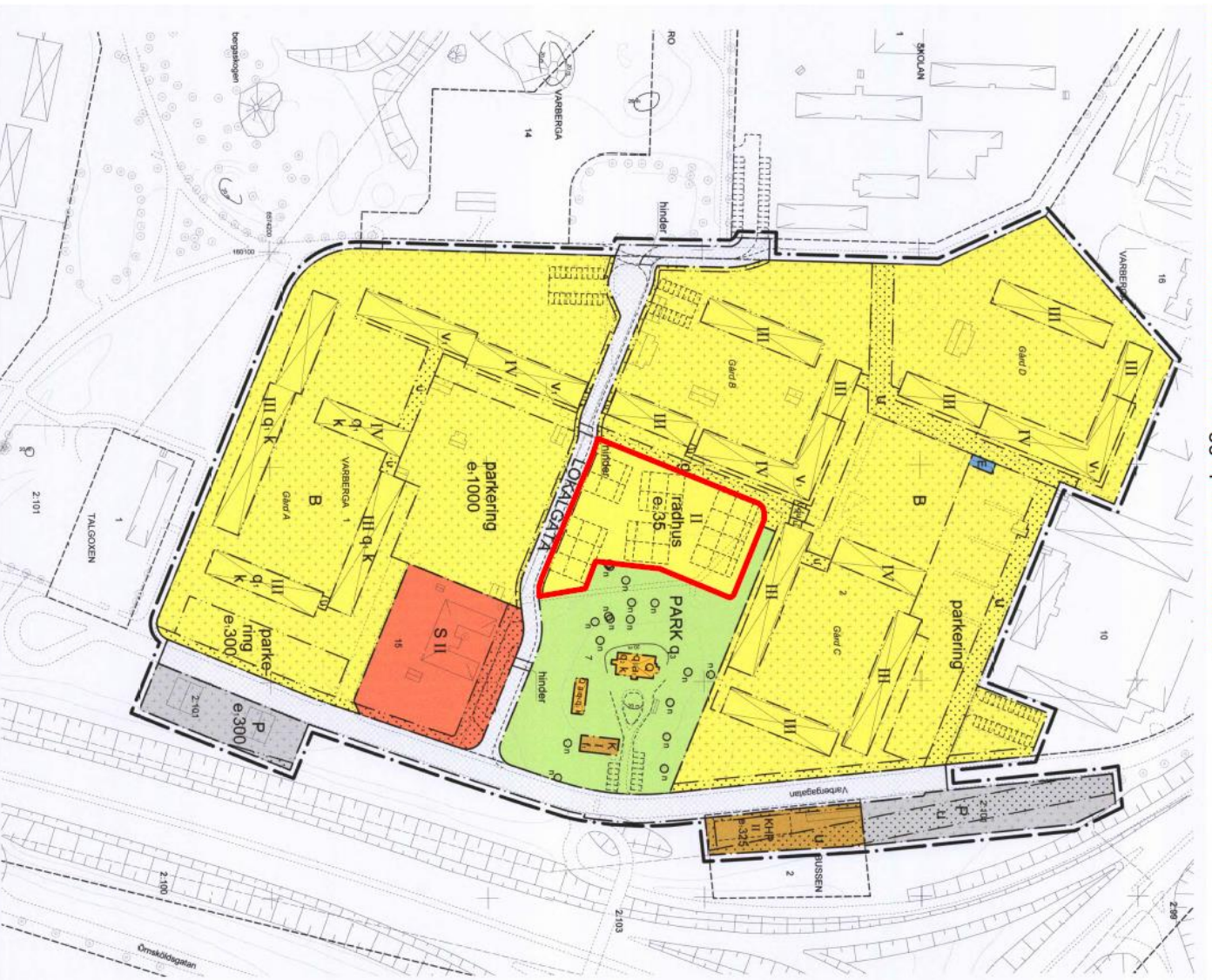
Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i lagen och behöver därför inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Joakim Johansson på Örebro stadsbyggnadskontor i samråd med tjänstemän på stadsbyggnad.

Philip Cedergren
Tf. Enhetschef Detaljplan

Joakim Johansson
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSEN
 Planbestämmelsen gäller för fastigheter som omfattas av denna plan. Om fastigheten omfattas av annan plan gäller bestämmelserna i denna plan inte.
GRÄNSER
 Planbestämmelserna omfattar 2 m utöver gränslinjen.
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Användning av mark och vatten ska ske enligt bestämmelserna i planbestämmelserna.
REGLER FÖR BYGGNADENS UTSEENDE
 Byggnadens utseende ska vara i överensstämmelse med bestämmelserna i planbestämmelserna.
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Allmänna platser ska utformas enligt bestämmelserna i planbestämmelserna.
UTVÄRTNING/ANMÄLAN / FÖRETRÄFFSBEREDNING
 För utvärtering och anmälan ska följande gälla.
REGLER FÖR BYGGNADENS UTSEENDE
 Byggnadens utseende ska vara i överensstämmelse med bestämmelserna i planbestämmelserna.
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Användning av mark och vatten ska ske enligt bestämmelserna i planbestämmelserna.
REGLER FÖR BYGGNADENS UTSEENDE
 Byggnadens utseende ska vara i överensstämmelse med bestämmelserna i planbestämmelserna.

GRUNDKARTERTEKNIKKEN
 Trädplan
 Fastighetsgränser
 Saker
 Högskilje
 Träd
 Byggnadsgränser
 Byggnadsgränser i rödgrön färg
 Innehavarens adress

GRUNDKARTERTEKNIKKEN
 Trädplan
 Fastighetsgränser
 Saker
 Högskilje
 Träd
 Byggnadsgränser
 Byggnadsgränser i rödgrön färg
 Innehavarens adress

GRUNDKARTERTEKNIKKEN
 Trädplan
 Fastighetsgränser
 Saker
 Högskilje
 Träd
 Byggnadsgränser
 Byggnadsgränser i rödgrön färg
 Innehavarens adress

Detailplan för fastigheterna VÄRBERGA 1 och 2 m.fl. Långbro församling ÖREBRO kommun Stadsbyggnad 2012-08-30

ANMÄNDNING
 Kommunens förslag till detaljplan för fastigheterna Värberga 1 och 2 m.fl. i Långbro församling, Örebro kommun, antogs av kommunfullmäktige den 28 september 2012.

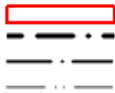
Peter Christensen
 Peter Christensen
 Planarkitekt

Ulrik Nykvist
 Ulrik Nykvist
 Planarkitekt

1880 P777

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER**PLANBESTÄMMELSER**

Inom planområdet gäller tidigare bestämmelser i enlighet med detaljplan 1880-P777.

Gränser

Område som berörs av ändringen
Planområdesgränsen för underliggande plan
Användningsgräns för underliggande plan
Egenskapsgräns för underliggande plan

UTFORMNING AV KVARTERSMARK**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark****Utformning**

radhus

Endast radhus, ~~minsta avstånd till fastighetsgräns 2 meter~~

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.
Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten skall avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det allmänna dagvattensystemet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Planavgift

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov

Begränsat planförfarande

Ändring av detaljplan
1880-P777 för del
av fastigheten
Varberga 2
Långbro församling

ÖREBRO kommun

Stadsbyggnad 2016-05-19

Philip Cedergren
Tf. Enhetschef detaljplan

Joakim Johansson
Planarkitekt



Stadsbyggnad
ÖREBRO

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2016-05-23

BN 433/2015

Fastighetsförteckning till detaljplan för Varberga 2 Varberga Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

LÄNGBRO 2:102
ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

VARBERGA 2
ÖREBROBOSTÄDER AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

VARBERGA 1
ÖREBROBOSTÄDER AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

VARBERGA 18
ÖBO HUSAREN AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

VARBERGA 19
FUTURUM FASTIGHETER I ÖREBRO AB
BOX 33 500
701 35 ÖREBRO