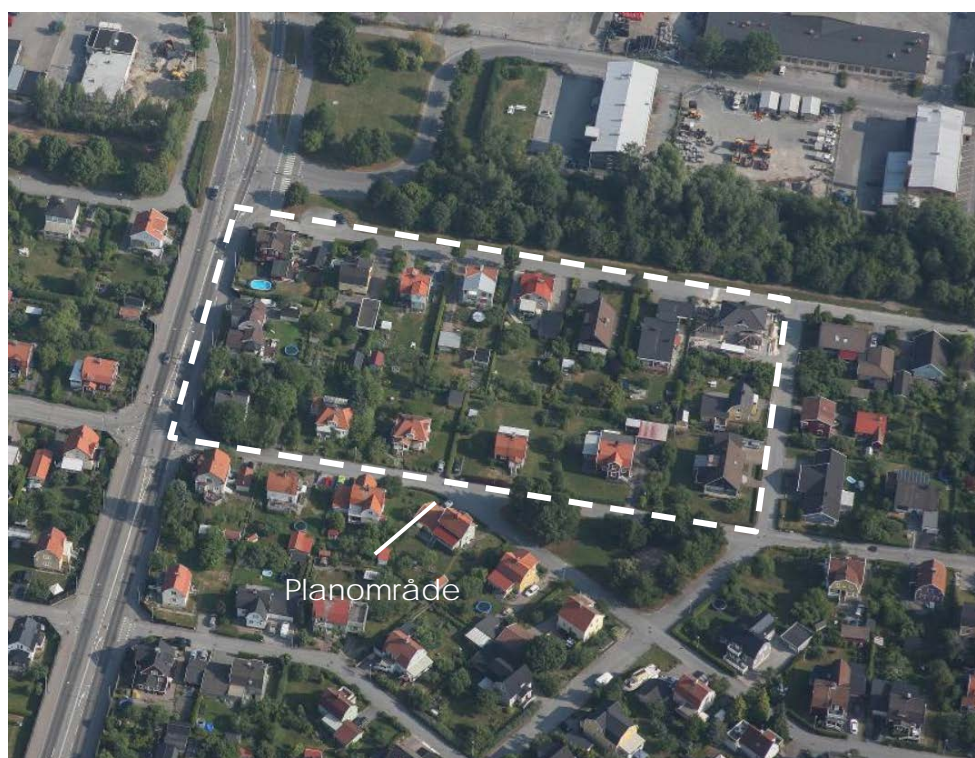


Granskningshandling, 2016-12-13



## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Romanen 8 m.fl. (Hjärsta), Örebro kommun

Granskningstid: 2017/01/09 – 2017/01/30

#### Standardförfarande

Handläggare: Niklas Gustafsson

E-post: [niklas.gustafsson@orebro.se](mailto:niklas.gustafsson@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 fastigheten Romanen 8 m.fl. (Hjärsta), Örebro kommun

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande. 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.

### HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 (A2) med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (efter samråd)
- granskningsutlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning\*

\*Utredningar/bilagor skickas endast till remissinstanser via e-utskick men går att läsa och ladda hem från Örebro kommuns hemsida: <http://www.orebro.se/1290.html>

### PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Planens syfte är att möjliggöra en utökad bygg rätt för fastigheter i kvarteret Romanen från 20 % till 25 % av fastighetsarean.

### LÄGE

Planområdet omfattar kvarteret Romanen i stadsdelen Hjärsta, beläget i centrala Örebro.



Karta över planområdets läge i centrala Örebro. Planområdet är schematiskt inritat.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Beslut om ändring av detaljplan*

Den 28 november 2013 gav byggnadsnämnden stadsbyggnad i uppdrag att påbörja en ändring av detaljplan för kvarteret Romanen efter en ansökan om bygglov för uppförande av nytt byggnadsverk på fastigheten Romanen 8.

Stadsbyggnad har valt att genomföra ändringen av byggrätten i kvarteret Romanen med en ny detaljplan i syfte att modernisera gällande detaljplan från 1948 och pröva planläggningen utifrån aktuella förutsättningar.

### **Riksintressen**

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### **Översiktliga planer**

I gällande översiktsplan för Örebro kommun från 2010 omnämns planområdet inte specifikt. I översiktsplanen utpekas Hedgatan i områdets västra sida som en befintlig huvud- och genomfartsgata. Verksamhetsområdet Holmens industriområde norr om planområde är markerat som utbyggnadsområde för bostäder och verksamheter.

Översiktsplanens riktlinjer och målsättningar konkretiseras i kommunens handlingsplan för stadens byggande. I handlingsplanen anges ändring av byggrätt i villaområden från 20 till 25 % av tomtarealen som föreslås i denna plan utgöra en del av kommunens strategi för att anpassa äldre planer till nya förutsättningar.

Planförslaget anses inte strida mot den kommunala översiktsplanen.

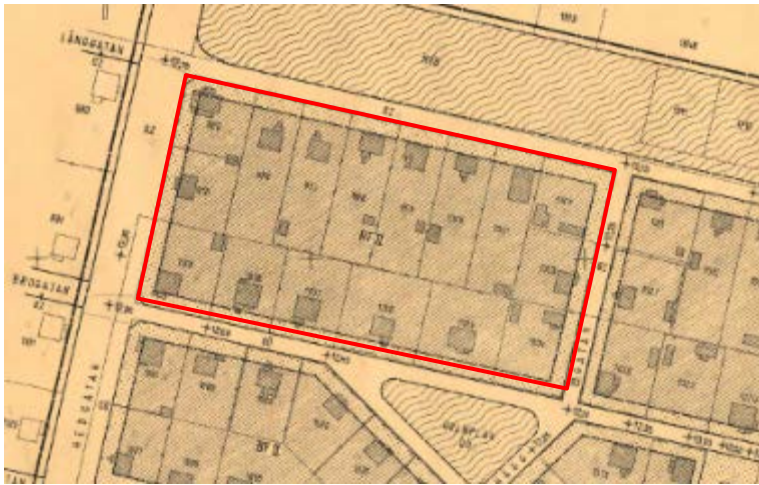
### **Miljömål**

*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 området gäller ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Östra delen av Holmens Villaområde m.m. i Långbro församling i Örebro” (1880K-A116), antagen av stadsfullmäktige i Örebro den 15 september 1948. Stadsplanen möjliggör för ett uppförande av fristående bostadshus med en maximal höjd på 7,5 meter i högst två våningsplan. Inom respektive tomt får högst en femtedel (20 %) av tomtarealen bebyggas. Byggnader får inredas med högst två bostadslägenheter. Tak får ha en lutning mot horisontalplanet med

högst 30 grader.



Utsnitt ur gällande detaljplan (1880K-A116). Föreslaget planområde är schematiskt inritat.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Ägoförhållanden

Planområdet omfattar 16 fastigheter. Samtliga fastigheter är i privat ägo. I områdets västra kant mot Hedgatan finns ett servitut som ger kommunen rätt att upprätta bullerplank mot gatan på fastigheterna Romanen 1, 15 och 16 (1880-536).

Området omfattas av ett markavvattningsföretag för Lillån, vars tillkomstdatum daterats till sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal av Länsstyrelsen Örebro. Eftersom planförslaget är av begränsad omfattning och innefattar marginella förändringar av den sammantagna markanvändningen bedöms planens innehåll inte påverka markavvattningsföretaget.

### Markförhållanden

#### *Förorenad mark*

Inga kända föroreningar finns inom planområdet enligt MIFO-registret.

#### *Radon*

Enligt SGU's kartering ligger planområdet inte inom område med förhöjd risk för markradon.

#### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Bebyggelse

Planområdet innefattar 16 st friliggande enfamiljshus. Bebyggelsen på området

är huvudsakligen uppförd under 1900-talets första hälft utifrån en äldre stadsplan.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Holmens villaområde har i en kulturmiljöinventering utpekats som ett område av kulturhistoriskt värde. Inventeringen beskriver att områdets kulturhistoriska värde är kopplat till dess helhetskaraktär, där underhåll och förändringar ska göras varsamt och i anpassning till byggnadernas och områdets utformning och karaktär. För Holmens villaområde beskrivs det kulturhistoriska värdet främst bestå av den bevarade helheten av småskalig villabebyggelse indelad i fyrkantiga kvarter utmed raka gator. Viktigt för områdets karaktär är husens placering på tomten (indragna från gatan) och tomtavgränsning i form av lågt staket och/eller låg buskhäck.

Inventeringen beskriver även att de flesta husen i området är förändrade i olika grad vilket påverkar den ursprungliga karaktären. I området finns flera hus där endast mindre ändringar har skett. Det kan vara endera byte av fönster, dörrar eller taktäckningsmaterial, inbyggnad av farstu eller där enbart en tillbyggnad har gjorts och resten av huset är välbevarat.

Till sådana åtgärder som starkt förändrar huset och förvanskar dess ursprungliga karaktär hör kraftig utvändig tilläggsisolering, stora om- och tillbyggnader som ändrar byggnadens volym, ändring av takform samt byte av fasadmaterial som avviker från byggnadens arkitekturstil och tillkomsttid.

#### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Planområdet ligger strax söder om Holmens industriområde, som bland annat innefattar industriverksamhet.

#### **Gator och trafik**

##### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Gatunätet är välutbyggt i området. Hedgatan i områdets västra kant är markerad som befintlig huvud- och genomfartsgata i den kommunala översiktsplanen från 2010 och är föremål för större trafikflöden och tyngre trafik till och från Holmens industriområde. Enligt trafikmätning från 2015 har Hedgatan ett vardagsmedeldygnsvärde på ca 10500 fordon per dygn. Den planerade omvandlingen av Hertig Karls Allé (som övergår till Hedgatan) och Holmens industriområde kan komma att påverka framtida trafikflöden.

##### *Kollektivtrafik*

Tillgång till kollektivtrafik finns i närområdet.

#### **Störningar**

##### *Buller*

Enligt kommunens kartläggning av buller från vägtrafik är delar av

fastigheterna i planområdets västra del utsatta för buller från Hedgatan. De tre fastigheterna som ligger längs med Hedgatan skyddas i dagsläget av en bullerskärm, upprättad av kommunen genom ett servitut som belastar fastigheterna Romanen 1, 15, och 16.

Enligt noggrannare bullerberäkningar med bullerskärmen inräknad bedöms bullernivåerna på den mest utsatta fastigheten uppgå till ca 50 dbA ekvivalentnivå och 67 dbA maximalnivå vid fasad, vilket är under de gränsvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och innebär även att gränsvärdena för upprättande av uteplats uppfylls på hela tomterna. En eventuell ökning av trafikflödena i framtiden beräknas inte innebära att gränsvärdena överskrids.



*Illustration över mätpunkter för bullerberäkning. Vid områdets mest utsatta fasad på fastigheten Romanen 16 (mätpunkt A) beräknas bullernivåerna till 50 dbA ekvivalentnivå och 67 dbA maximalnivå. Vid mätpunkt B beräknas bullernivåerna till 50 dbA ekvivalentnivå och 65 dbA maximalnivå. På grund av Långgatans avstängning (gata norr om planområdet) är fastigheten Romanen 1 minst utsatt av de fastigheter som gränsar mot Hedgatan.*

*Skyddsavstånd*

Planområdet ligger i nära anslutning till Holmens industriområde som bland annat innefattar ett antal tyngre industriverksamheter. På grund av avståndet till verksamheterna och gynnsam vindriktning bedöms det inte nödvändigt att vidta särskilda åtgärder i planläggningen av kvarteret Romanen.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet.

*Värme*

Fjärrvärme finns i närområdet. Planområdets fastigheter är inte anslutna till fjärrvärmenätet.

*Bredband och telefoni*

Området är anslutet till bredbandsnätet.

*Avfall*

Kommunen har hand om allt hushållsavfall i området.

**PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR****Bebyggelse**

Planförslaget utökar byggrätten genom att ge möjlighet att bebygga fastigheter upp till 25 % av fastighetsarealen för bostadsändamål. Byggnader ska vara friliggande och får uppföras till en maximal nockhöjd på 9 meter. Mark i anslutning till gata är prickmarkerad och får inte bebyggas. Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage och förråd ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns om grannarna är överens. Garage och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med garage eller förrådsdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Inom 4 meter från fastighetsgräns får högsta totalhöjd på garage eller förrådsdelen inte överstiga 4 meter. Högsta totalhöjd på fristående garage eller förråd får inte överstiga 5 meter. Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten ska avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det allmänna dagvattensystemet.

Planbestämmelserna är utformade med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden som redovisats i kulturmiljöinventeringen och sammanfattas under rubriken ”Tidigare ställningstaganden”. Planen reglerar bebyggelsens friliggande placering, avstånd till gaturum och skala genom bestämmelse om högsta nockhöjd.



**Störningar***Buller och störningsskydd*

En bullerskärm med en höjd av minst 2,4 meter över anslutande markplan ska vara uppförd mot Hedgatan i syfte att reducera bullernivåerna i planområdet.

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader:

**3 §** Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

**4 §** Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
  2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

**5 §** Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

**GENOMFÖRANDE**

Ingen särskild genomförandebeskrivning har upprättats med hänsyn till att planen endast innefattar kvartermark och är av begränsade omfattning.

*Fastighetsrättsliga åtgärder*

Förslaget till detaljplan medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

*Tidplan*

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2017.

*Genomförandetid*

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

*Planavtal*

Planavgift tas ut i samband med 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 §.

**KONSEKVENSER**

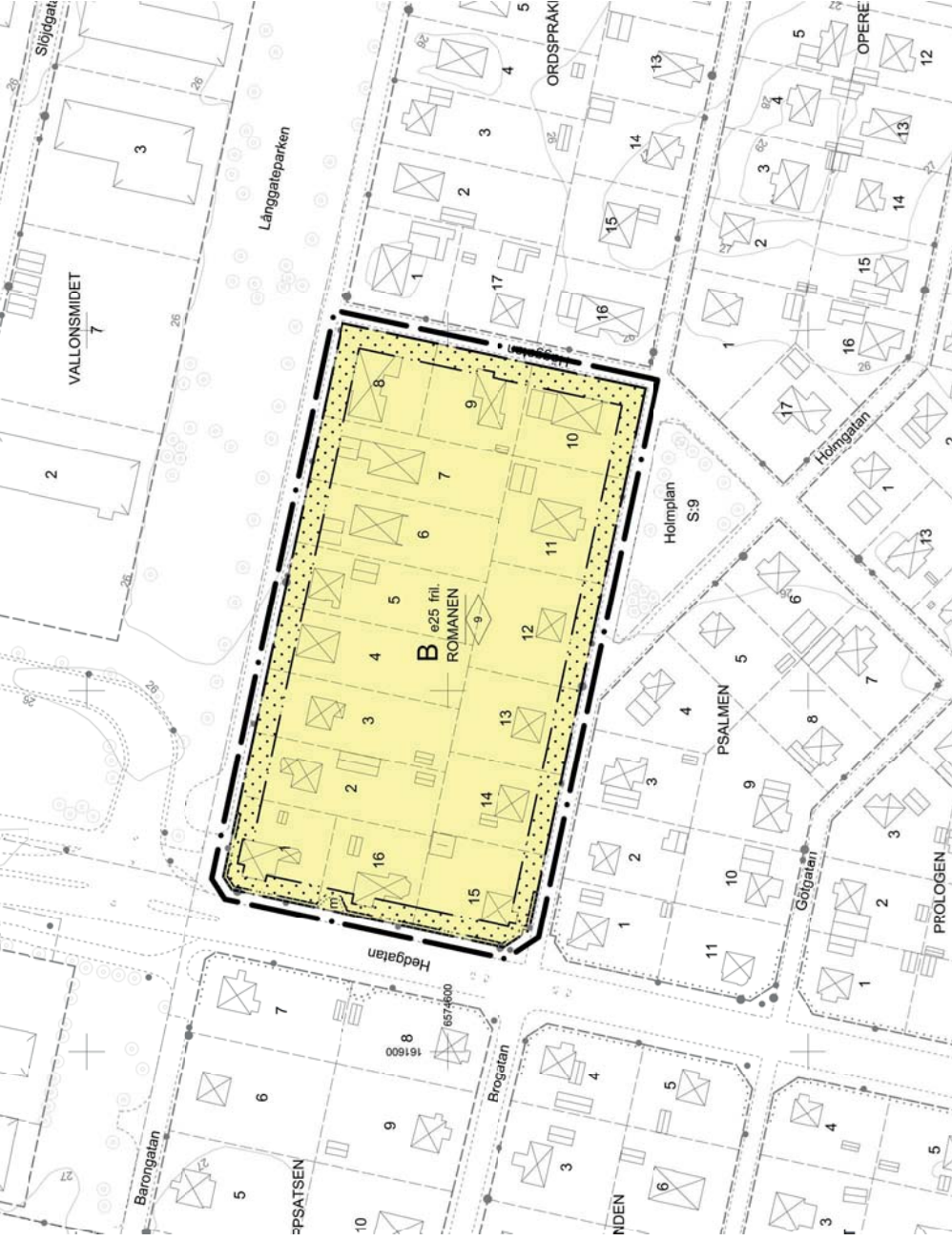
Eftersom området redan är bebyggt och föreslagen plan inte innebär några större avsteg från gällande detaljplan bedöms planförslaget inte få några betydande konsekvenser. Planförslaget möjliggör för ett större bebyggande av tomtarealen vilket kan påverka bebyggelsens karaktär i området.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

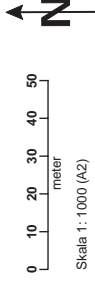
Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Niklas Gustafsson på Stadsbyggnad i Örebro.

Philip Cedergren  
Tf Enhetschef Detaljplan

Niklas Gustafsson  
Planarkitekt



Koordinatsystem: Swebref 99 15 00  
Höjdsystem: Rh. 2000



**Granskningshandling**  
Granskningsstid: 2017/01/09 - 2017/01/30

**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 VÄTTE**

Användning av kvartersmark



Bestädd

**UTFORMNING AV KVARTERSMARK**

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**Utnyttjandegrad - exploaterings största och minsta omfattning**

- e25 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- Prickmark – marken får inte förses med byggnad
- Högsta nockhöjd i meter

**Placering av byggnadsverk och tomter**

Filiggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.  
Garage och förråd ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns om grannarna är överens.  
Garage och förråd integrerat huvudbyggnad ska placeras med garage eller förrådsdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns.  
Inom 4 meter från fastighetsgräns får högsta totalhöjd på garage eller förrådsdelen inte överstiga 4 meter. Högsta totalhöjd på fristående garage eller förråd får inte överstiga 5 meter.

**Utförning - delar på byggnadsverk, fasadutnyttjningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader**

fril. Endast friliggande en- och tvåbostadshus

**Mark och vegetation**

Dagvattnen från tak och annat naturligt dagvattnen ska avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det allmänna dagvattensystemet.

**Skydd mot störningar**

m Bulterskärm med en höjd av minst 2,4 meter över anslutande marknivå ska finnas.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**  
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

**Planavtal**

Planavgift tas ut i samband med bygglov

**Standardförfarande**

**Detaljplan för fastigheten Romanen 8 m.fl. (Hjärsta)**

**ÖREBRO kommun**

Stadsbyggnad 2016-12-13

Philip Cedergren Niklas Gustafsson  
Tf Enhetschef Detaljplan Planarkitekt



Stadsbyggnad  
ÖREBRO

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Niklas Gustafsson

2016-12-05

Bn 1535/2013

Fastighetsförteckning till Detaljplan för fastigheten Romanen 8 m fl  
Örebro kommun

### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

#### MIKAEL 2:31

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

#### ROMANEN 1

Skoog,Lars Christer  
LÅNGGATAN 51  
703 58 ÖREBRO

Widstrand Skoog,Inga-Lill Birgitta  
LÅNGGATAN 51  
703 58 ÖREBRO

#### ROMANEN 10

Pettersson,Rut Alice Miriam  
HÄGGATAN 7  
703 58 ÖREBRO

Pettersson,Anders Mikael  
HÄGGATAN 7  
703 58 ÖREBRO

#### ROMANEN 11

Kjellin,Simon Carl Johan  
BROGATAN 36  
703 58 ÖREBRO

Larsson,Christina Jenny Alice Maria  
BROGATAN 36  
703 58 ÖREBRO

#### ROMANEN 12

Schölin,Lena Elisabeth  
BROGATAN 38  
703 58 ÖREBRO

Schölin,Leif Torbjörn  
BROGATAN 38  
703 58 ÖREBRO

**ROMANEN 13**

Eriksson,Sven-Olov Olle  
BROGATAN 40  
703 58 ÖREBRO

Eriksson,Irene Valborg  
BROGATAN 40  
703 58 ÖREBRO

**ROMANEN 14**

Tillman,Jan Erik Algot  
TULEGATAN 8 LGH 1217  
703 54 ÖREBRO

**ROMANEN 15**

Larsson,Mona-Lisa Maria  
BROGATAN 44  
703 58 ÖREBRO

**ROMANEN 16**

Backman,Jan-Lennart  
HEDGATAN 12  
703 58 ÖREBRO

**ROMANEN 2**

Eriksson,Eric Arne  
LÅNGGATAN 49  
703 58 ÖREBRO

**ROMANEN 3**

Vali,Khamilla  
LÅNGGATAN 47  
703 58 ÖREBRO

Gustafsson,Per Gustav Jonny  
LÅNGGATAN 47  
703 58 ÖREBRO

**ROMANEN 4**

Lundqvist,Ulf Curt Gunnar  
LÅNGGATAN 45  
703 58 ÖREBRO

Johansson,Gerd Elisabeth  
LÅNGGATAN 45  
703 58 ÖREBRO

**ROMANEN 5**

Nordén,Marie Kristina  
LÅNGGATAN 43  
703 58 ÖREBRO

Nordén,Patric Valdemar  
LÅNGGATAN 43

703 58 ÖREBRO

**ROMANEN 6**Halldin, Stig Bo Tommy  
LÅNGGATAN 41  
703 58 ÖREBROHalldin, Berit Elisabeth  
LÅNGGATAN 41  
703 58 ÖREBRO**ROMANEN 7**Bengtsson, Lars Marcus  
LÅNGGATAN 39  
703 58 ÖREBROKedves, Andrea  
LÅNGGATAN 39  
703 58 ÖREBRO**ROMANEN 8**Fredriksson, Johan Rolf  
HÄGGATAN 11  
703 58 ÖREBRO**ROMANEN 9**Wahman, Elin Maria  
HÄGGATAN 9  
703 58 ÖREBROWahman, Karl Mattias  
HÄGGATAN 9  
703 58 ÖREBRO**RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

1880-536.1

1880-536.2

MIKAEL 2:31

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

BULLERPLANK

BULLERPLANK

18-IM1-23/135.1

FÖR EJ ANGIVEN FASTIGHET

SE BESKRIVNING

**FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**

MIKAEL 2:37

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**MIKAEL 2:38** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**OPERETTEN 1** Jorstig,Carl Rickard  
BROGATAN 33  
703 58 ÖREBRO

Hellstrandh Jorstig,Stina Märta Helena  
BROGATAN 33  
703 58 ÖREBRO

**ORDSPRÅKET 1** Ohlin,Kent Lennart Olof  
LÅNGGATAN 35  
703 58 ÖREBRO

Ohlin,Gill Gun Britt-Marie  
LÅNGGATAN 35  
703 58 ÖREBRO

**ORDSPRÅKET 16** Norsten,Karl Gunnar  
HÄGGATAN 14  
703 58 ÖREBRO

Norsten,Carina Elisabeth  
HÄGGATAN 14  
703 58 ÖREBRO

**ORDSPRÅKET 17** Karlsson,Inez Lydia Margareta  
HÄGGATAN 16  
703 58 ÖREBRO

**PSALMEN 1** Hjortsberg,Eric Joakim  
BROGATAN 39  
703 58 ÖREBRO

Schöön,Eva Christina  
BROGATAN 39  
703 58 ÖREBRO

**PSALMEN 2** Zettervall,Per Anders  
BROGATAN 37  
703 58 ÖREBRO

Zettervall,Monica Gisela Jaqueline  
ROSLAGSGATAN 6 LGH 1408  
113 55 STOCKHOLM

**PSALMEN 3**

Eckerwall Vacker,Eva Birgitta  
BROGATAN 35 B  
703 58 ÖREBRO

Vacker,Hans Peter  
BROGATAN 35 B  
703 58 ÖREBRO

**PSALMEN 4**

Lenberg,Ulf Lennart  
HOLMGATAN 41  
703 58 ÖREBRO

Lenberg,Mona-Lisa  
HOLMGATAN 41  
703 58 ÖREBRO

**UPPSATSEN 7**

Gunnarsson,Jessica Anna Inger  
HEDGATAN 11  
703 58 ÖREBRO

Elfström,Karl Johan Henrik  
HEDGATAN 11  
703 58 ÖREBRO

**UPPSATSEN 8**

Hänninen,Jari Tapio  
BROGATAN 46  
703 58 ÖREBRO

**URKUNDEN 4**

Larsson,Bo Arne Simon  
BROGATAN 41  
703 58 ÖREBRO

Larsson,Birgitta Margareta  
BROGATAN 41  
703 58 ÖREBRO