

Enligt sändlista

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för fastigheten Romanen 8 m fl

#### Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen syftar till att utöka bygggrätten för fastigheter i kvarteret Romanen från 20 % till 25 % av fastighetsarean.

#### Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2016/10/10 – 2016/11/21

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A och [orebro.se/detaljplan](http://orebro.se/detaljplan) för kännedom.

#### Inkomna yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Tekniska nämnden
- Miljönämnden
- E.ON Värme Sverige AB
- E.ON Elnät Sverige AB
- Ingalill Widstrand Skoog, Christer Skoog (Romanen 1)

#### Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

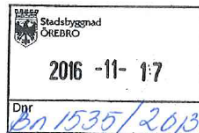
- Länsstyrelsen Örebro Län
- Lantmäterimyndigheten
- Stadsbyggnad - Bygglövsavdelningen
- Elin Wahman, Mattias Wahman (Romanen 9)
- Johan Fredriksson (Romanen 8)
- Andrea Kedves (Romanen 7)

## Inkomna yttranden med synpunkter:

### Länsstyrelsen Örebro Län



Länsstyrelsen  
Örebro län  
Camilla Lund  
010-224 84 72  
camilla.lund@lansstyrelsen.se



#### SAMRÅDSYTTRANDE

2016-11-15

Dnr: 402-5509-2016

1(2)

Byggnadsnämnden, Örebro kommun  
Box 33400  
701 35 ÖREBRO

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

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), standardförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

#### Råd enligt 2 kap. PBL

##### Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

##### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

##### Markavvattningsföretag

Delar av planområdet berörs av Lillåns markavvattningsföretag. Inom det aktuella markavvattningsföretaget har det i samband med tidigare detaljplaneläggning skett omfattande fastighetsregleringar, vilket innebär att fastigheternas andelstal behöver räknas om och fastställas av Mark- och miljödomstolen.

### Kommentar:

Stadsbyggnad noterar Länsstyrelsens synpunkt om behovet av att räkna om andelar i Lillåns markavvattningsföretag. Stadsbyggnad väljer dock att inte utföra en sådan omräkning i samband denna plan eftersom planen är av

begränsad omfattning och inte medför några fastighetsrättsliga åtgärder.

## Lantmäterimyndigheten Örebro kommun

*Lantmäterimyndigheten Örebro kommun anser att rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" ska finnas med i planbeskrivningen även om det inte är något som berörs.*

### **Kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras enligt synpunkt.

## Andrea Kedves (Romanen 7)

*Jag undrar om nockhöjden. Är maximal nockhöjd 8 meter i nuvarande detaljplanen? Eller vad står det i gällande detaljplanen?*

*Ingår ändring av nockhöjd i förslaget? Jag har svårt att utläsa om detta ingår i ändringen av detaljplanen eftersom det inte står något om det i syftet.*

### **Kommentar:**

Syftet med planen är som beskrivs i handlingarna att utöka byggrätten (hur stor andel av fastigheterna som får bebyggas), men även övriga bestämmelser i den nuvarande planen förs över till den nya, exempelvis en bestämmelse som reglerar byggnadernas höjd.

Gällande detaljplan innehåller en äldre bestämmelse om att ”.. byggnad får uppföras till högst 7,5 meters höjd och inredas med högst två våningar”. I moderna detaljplaner pratar man inte om byggnaders höjd i sådan generell bemärkelse utan delar istället in den i bestämmelser om "byggnadshöjd", "nockhöjd" och "totalhöjd", varför det har varit nödvändigt att hitta en bestämmelse som reglerar utifrån dessa termer.

Under planarbetet har höjden anpassats efter mätningar av den befintliga bebyggelsen. Enligt våra beräkningar är den genomsnittliga höjden på byggnaderna i kvarteret idag ca 8 meter (mätt från marknivå till taknock), men där vissa enskilda byggnader har en nockhöjd upp mot ca 9 meter. Vi har därför valt att föreslå en bestämmelse som tillåter en högsta nockhöjd på 9 meter för att anpassa planen efter verkligheten och i framtiden tillåta en liknande bebyggelse som förekommer i kvarteret idag.

## Elin Wahman, Mattias Wahman (Romanen 9)

BN 1535/2013

Bilaga 1

### Angående Samråd

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

Vi, Romanen 9 har valt **Godkänner inte**. Detta med bakgrund till med planbeskrivning som var bifogad. "Området är av kulturhistorisk värde" "helhetskaraktär, där underhåll och förändringar skall göras varsamt och i anpassning till byggnaderna och områdes utformning och karaktär" mm.

Holmen är ett gammalt område med gamla hus, uppvuxna trädgårdar och "Bullerby känsla". En stor del av charmen med området är just att tomterna inte är fullt så små som i vissa nybyggda områden. Området upplevs lite som att bo på landet mitt i staden. Något som bör vara viktig för kommunen att bevara med hänvisning till det kulturella värdet, men även att kunna erbjuda sina invånare variationen och ha kvar en oas mitt i staden.

Skulle samtliga berörda i förslaget öka sin byggarea från 20 % till 25 % så skulle 640 kvm grönområde försvinna (räknat på en snitt tomt 800 kvm). Området skulle i och med det få en kraftigt ändrad helhetskaraktär och minskat grönområde vilket skulle förändra stadsbilden som vi bedömer det till det negativa. Örebro stad behöver grönområden, både ur stadsbildsmiljö perspektiv men även om man ser på miljön både för den enskilda individen men även ur ett samhällsperspektiv.

Vi tycker Örebro kommun skall vara rädd om de gamla områden som finns kvar och försöka göra det kommun kan för att bevara dem i sin helhet. Örebro behöver grönområden och en blandning av olika karaktärer på bostads områden.

Med bakgrund till detta är vårt beslut Godkänner ej.

Med vänlig hälsning

Elin & Mattias Wahman

#### Kommentar:

Ungefär en tredjedel av fastigheterna inom kvarteret Romanen överskrider redan idag nuvarande reglering om utnyttjandegrad på 20 % enligt kommunens uppgifter. Kulturmiljöinventering beskriver att de flesta enskilda husen i området redan är förändrade, och att områdets kulturhistoriska värde främst går att finna i områdets helhetskaraktär. Eftersom en stor del av tomterna i området redan är bebyggda över 20 % gör Stadsbyggnad gör bedömningen att en utökning av den tillåtna byggrätten till 25 % inte kommer att påverka områdets helhetskaraktär.

## Johan Fredriksson (Romanen 8)

*"Jag godkänner inte ärendenummer/ ärende ovan för förslag och förändringar i pågående planarbete.*

*Motivering:*

*- Örebro Kommun måste först gå igenom hur byggnationen ser ut och anpassa nya detaljplaner till verkligheten. 1) Det innebär att 25 % byggnation är för låg siffra, 30% byggyta är rimligt för detta område.*

*- 2) Örebro Kommun skall anpassa nya detaljplanen med hur byggnationer får göras mot kommunens gata där bebyggelse på 2,5 m avänd till gata skall godkännas. Som referens kan nämnas byggnad romanen 9 till häggatan.*

*- Örebro Kommun anger i stycket "byggnadskultur och gestaltning" att "viktigt för områdets karaktär är tomtangränsningar i form av lågt staket och eller låg buskhäck". 3) Här måste Örebro Kommun ange vilka höjder som menas med låg buskhäck mellan uppförda buskage i tomtgränser. Förslag att max 1,0 m är tillåten höjd för buskage, häck mellan tomtgräns, utan grannens medgivande. Det skall även fastslås hur högt buskage intill utfart som får uppföras för berörda tomter i närhet av utfarten.*

*- Örebro Kommun anger att "Planområdet berörs inte av något riksintresse". 4) När det gäller buller och störningsskydd, hur bebyggelser skall konstrueras eller vändas för att uppnå en viss dBA vid fasad eller andra miljö krav, vad det än må vara, så skall riksbestämmelser råda och inte vad just Örebro kommun vill. Örebro Kommun kan dock införa dessa miljökrav på mark som Örebro Kommun äger, inte för andra marker som Örebro Kommun inte äger. Fastighetsägare skall kunna bebygga sin tom i så stor utsträckning som möjligt som denne önskar.*

*Vänligen basera framtida detaljplaner med avseende på 1) - 4) ovan, tack på förband!*

*Vänliga Hälsningar*

*Johan Fredriksson, Romanen 8"*

### **Kommentar:**

Enligt kommunens fastighetsinformation överskrider endast en fastighet i kvarteret en utnyttjandegrad på 25 %. En utökning av byggrätten till 30 % har därmed inte bedömts lämplig för att anpassa planen till rådande förutsättningar. Kommunen har i de övergripande ställningstaganden som återfinns i handlingsplanen för stadens byggande och redogörs för i planbeskrivningen bedömt att en ökning av utnyttjandegraden för äldre bebyggelse till 25 % generellt utgör en lämplig ökning av byggrätten vid modernisering av bestämmelser för äldre villabebyggelse.

Kulturmiljöinventering anger att husens indragna placering på tomten är av vikt för områdets helhetsvärde. Gällande detaljplan har prickmarkerat mark om ca 6 meter från gata, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Endast ett

fåtal hus överskrider i dagsläget denna gräns. Stadsbyggnad bedömer därmed att gällande bestämmelse om prickmark ska överföras till den nya planen för att bibehålla husens befintliga placeringar på tomterna. Eftersom höjd på buskhäck och staket inte regleras i gällande detaljplan gör Stadsbyggnad bedömningen att en planbestämmelse om detta inte är lämplig.

Örebro kommuns hantering av bullernivåer vid planering av bostäder utgår ifrån de värden som finns beskrivna i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. De riktvärden som anges i förordningen utgör grunden för de bestämmelser som föreslås i den nya detaljplanen och gäller vid planering av bostäder på både kommunal och privat mark.

Plan- och bygglagens första och andra kapitel beskriver att det är en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark och vatten utifrån allmänna och enskilda intressen. Kommunens rätt att planera och reglera markanvändningen i detaljplan omfattar även kvartersmark i privat ägo.

Philip Cedergren  
Tf enhetschef detaljplan

Niklas Gustafsson  
Planarkitekt