

LAGA KRAFTHANDLING

Antagen av BMN 2024-02-29

Laga kraft 2024-03-29



Planbeskrivning

Upphävande av detaljplan 1880-P265 "Detaljplan för kvarteret Tappstället 1"

Samrådstitid: 14 december 2023 – 26 januari 2024

Förenklat planförfarande

Michaela Bolin

E-post: michaela.bolin@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, förenklat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av byggnadsnämnden. Vid ett förenklat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Planbeskrivning

Upphävande av detaljplan 1880-P265 "Detaljplan för kvarteret Tappstället 1"

Vad är ett upphävande av detaljplan?

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen välja att upphäva delar av en eller en hel detaljplan. Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt. Läs mer på Boverkets hemsida.

Det här upphävandet av detaljplanen genomförs med ett förenklat planförfarande.

Förenklat planförfarande kan användas om genomförandetiden har gått ut och om förändringen är förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Det får heller inte vara av betydande intresse för allmänheten, i övrigt av stor betydelse eller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Endast kända sakägare inom det område som berörs av ändringen, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

Det förenklade förfarandet kan användas vid en ändring av en detaljplan för att förlänga genomförandetiden, för att ta bort planbestämmelser som anges i 4 kap. 18 § andra stycket punkt 1 eller 2 plan- och bygglagen, PBL, eller för att upphäva en detaljplan. Ett förenklat förfarande innebär att förslaget till ny detaljplan kan gå direkt till ett antagande i Bygg- och miljönämnden efter samrådsskedet, om inga större ändringar görs.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Gällande detaljplan som upphävs

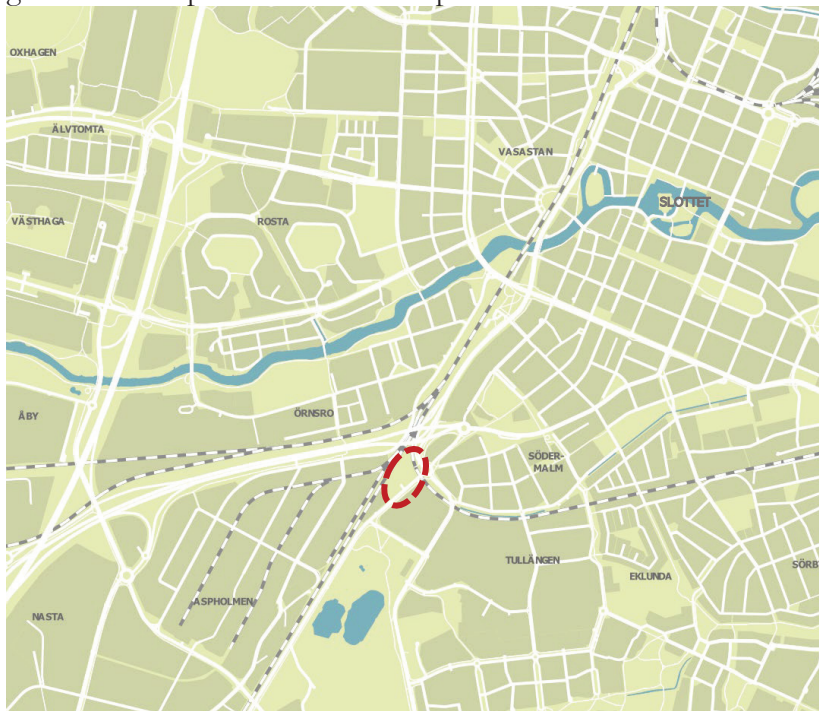
*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den ursprungliga planen syftar till att möjliggöra för dagvattendammar men dessa har inte byggts ut eftersom det visade sig att området inte var en lämplig placering för dammarna. Dammarna har i stället placerats på en annan plats utanför planområdet och därmed uppfyller detaljplanen inte sitt syfte och är inaktuell. Området har i stället använts som parkeringsplats för allmänheten genom ett tillfälligt bygglov. På längre sikt planeras området att utvecklas i linje med kommunens strategiska planering men i dagsläget upphävs planen för att möjliggöra en flexibel användning till dess att detaljplanering är aktuellt. Genom upphävandet möjliggörs bland annat för prövning av bygglov för parkering. Bygglov kan beviljas för åtgärder som bedöms lämpliga och som inte kräver prövning i ny detaljplan. Vad som kan tillåtas utan ny detaljplan avgörs i samband med bygglovsprövningen. Åtgärder som därvid inte kan få bygglov får avvakta en ny detaljplan.

LÄGE

Planområdet som upphävs omfattar drygt 15 000 kvadratmeter och är placerat i Örebro stad precis söder om centrum. I sydöst gränsar området till Gustavsviksvägen. Längs nordvästra fastighetsgränsen går järnvägen, ett industrispår viker av från järnvägen och bildar den norra fastighetsgränsen och går förbi trafikplatsen Södermalmsplan.



Området är markerat med röd streckad oval.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet angränsar till järnvägen som är ett riksintresse.

Översiktliga planer

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

Upphävandet av detaljplanen strider inte mot översiktsplanen. Planområdet är tillsammans med Aspholmen och närliggande ytor sydväst om Örebros befintliga innerstad utpekade som ett område där ny stadsbygd kommer att växa fram genom förtätning och omvandling. Området mellan Örsro, del av Aspholmen och Gustavsvik kompletteras med fler bostäder som en del i utvecklingen av framtidens innerstad, ca 3 000–4 000 invånare. Mer specifikt för tappstället ingår det i ett utbyggnadsområde för personintensiva arbetsplatser i centrala lägen av staden med goda pendlingsmöjligheter med närhet till tågstation och busshållplatser.

Fördjupad översiktsplan

Området ingår i *Fördjupning av översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik från 2014*. Visionen är järnvägen som en pulsåder genom en levande stad där Örebros östra och västra sida binds samman och stadskärnan utökas med nya mötesplatser. Aspholmen och ytan fram till och med Gustavsvik på andra sidan järnvägsspåret ses som en helhet som kan utvecklas mot en stadsdel med mer innerstadsmässig karaktär. Tappstället är utpekade som en byggbar yta för arbetsplatser och service men delvis även som en möjlig yta för parkering.

Detaljplaner

Gällande detaljplan upprättades för att möjliggöra dagvattendammar som skulle omhänderta vatten från industrierna på Aspholmen samt att möjliggöra för ett gatukök i den södra delen av planområdet.



Utsnitt från gällande plankarta som ska upphävas. Den södra delen av området som är planlagd som parkering (P), Industri (J) och gatukök (H) är redan upphävd genom att området har blivit ersatt av en ny plan 2009. Den kvarvarande delen av planen (markerad med röd linje) som är planlagd som NATUR där reningsdammar var planerade ska upphävas nu.

Planområdet är idag planlagt som *NATUR* specificerat som *Naturområde med reningsdammar*. Längs fastighetsgränsen mot Gustavsviksvägen går en remsa som är planlagd som *PARK, anlagd park*, där finns träd markerade i plankartan där bestämmelsen n₁ *Trädet får inte fällas* gäller.

Längs med nordvästra fastighetsgränsen är det reglerat att ett stängsel ska uppföras för att minska olycksrisken.

Vid ett upphävande upphör den gällande detaljplanen med dess bestämmelser att vara gällande. Ett upphävande av planen förhindrar inte att befintlig användning kan fortsätta.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Området är till största del en grusad markyta som används som parkering genom ett tillfälligt bygglov. Det finns även en återvinningsstation på södra delen av området, en mindre transformatorstation samt en pumpstation i norr.

Träd

Det finns två mindre områden med varsin grupp av träd samt en allé av björkar längs med Gustavsviksvägen. För träden längs med Gustavsviksvägen gäller bestämmelsen *n1 Trädet får inte fällas*.



Planområdet med björkallén i förgrunden.

Ledningar

Inom planområdet finns flertalet ledningar. Ingen ledning skyddas i detaljplanen genom u-område men några innehar ledningsrätt. Upphävande av detaljplanen påverkar inte ledningarnas möjlighet att vara kvar.

Markägoförhållanden

Området som omfattas av detaljplanen som upphävs består av fastigheten Tappstället 1 och delar av Nikolai 3:57. Örebro kommun är markägare.

Föroreningar

Inom och intill planområdet har det bedrivits och bedrivs bränslehantering i olika former. Även sågverk utan doppling/impregnering har funnits här. Det innebär att det finns risk att marken är förorenad.

UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN OCH KONSEKVENSER

Eftersom gällande detaljplan inte har byggts ut enligt planen och inte uppfyller sitt syfte så planeras den att upphävas. Dagvattendammarna som skulle anläggas på området har anlagts på annan plats och det finns inget behov av dagvattendammar på platsen. Dagvattnet från fastigheten avleds och renas i Skebäcksdammen. Genom att detaljplanen upphävs finns möjlighet att i en bygglovsprocess pröva om bland annat bygglov för parkering kan ges. Eventuella markföröreningar kan behöva utredas i framtida bygglovsansökningar.

Ett upphävande av detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan där området är utpekad som utvecklingsområde för arbetsplatser samt i fördjupningen av översiktsplanen även som ett område för parkering.

När detaljplanen upphävs slutar bestämmelsen *n1 Trädet får inte fällas* att gälla som i gällande plan är reglerat inom remsan med *PARK*. Alla träd skyddas dock av kommunens trädpolicy för stadsträd som anger att inga träd på kommunal mark får avverkas utan att ersättas. Träden skyddas även av det generella biotopskyddet som gäller för alléer. Träden skyddas då på två olika sätt vilket anses utgöra ett fullgott skydd.



Utsnitt från gällande plankarta som ska upphävas (1880-P265 "Detaljplan för kvarteret Tappstället 1"). Den södra delen av området som inringad med blått är redan upphävd genom att området har blivit ersatt av en ny plan 2009. Den kvarvarande delen av planen som är markerad med röd linje är den del som upphävs.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Upphävande av detaljplan upprättas av Örebro kommun.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att upphävandet av detaljplanen vinner laga kraft under 2024.

Genomförandetid

För att upphäva en detaljplan genom förenklat planförfarande behöver genomförandetiden för den gällande detaljplanen ha gått ut. Detaljplanens genomförandetid var 10 år från att planen vann laga kraft 2004 och genomförandetiden har därmed gått ut.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader för administration av upphävandet av detaljplanen har beräknats till ca 120 000 kr.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Planen bedöms ej medföra BMP

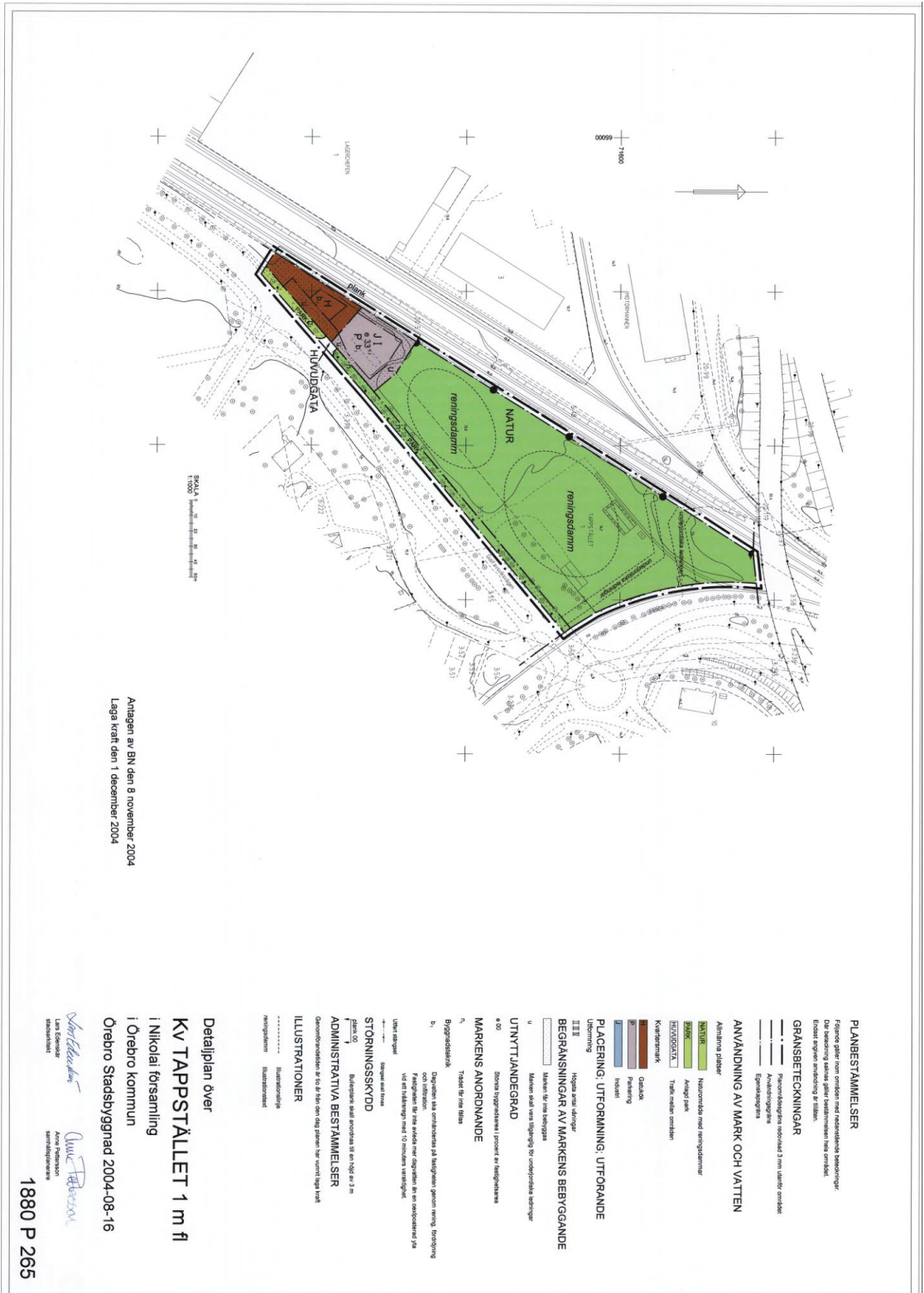
Upphävandet av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Skälen till det är att markanvändningen efter upphävandet inte kommer att förändras. Skulle mindre förändringar ske prövas det i en bygglovsprövning som då även bedömer om åtgärden kan medföra betydande miljöpåverkan.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Michaela Bolin
Planarkitekt

Gällande detaljplan som upphävs



Antagen av BN den 8 november 2004
Lags kraft den 1 december 2004

- PLANBESTÄMMELSER**
Färdplan gäller för områden med detaljerad bestämning.
Färdplan gäller även för områden med detaljerad bestämning.
Enkelstegs områden omfattas av denna plan.
- GRANSBETECKNINGAR**
----- Planområdesgränser
----- Avskiljningsgränser
----- Egendomsgränser
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
A Allmänna platser
N NATUR
R Reklam
S Skogsbruk
K Kulturmärkt
G Grändar
P Planering
H Hovmark
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
III III Högst och störst
III III Högst och störst
III III Högst och störst
- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BERYGGANDE**
u Markens tillstånd ska vara tillräckligt för underhållsbehovet
u Markens tillstånd ska vara tillräckligt för underhållsbehovet
- UTNYTTJANDEGRAD**
e 30 Övriga byggnadsareal i procent av fastighetsarean
- MARKENS ANORDNANDE**
n1 Träskott
n2 Träskott
- Byggnadsstreck**
b1 Dimensioner och orientering på byggnadsplan genom vägning, byggnadsplan och utbyggnadsplan.
b2 Färdplaner för färdplaner med utbyggnadsplan för detaljerad planering och utbyggnadsplan.
b3 Markens tillstånd ska vara tillräckligt för underhållsbehovet.
- STORNINGSSKYDD**
Upprättad av Lantmäteriet
- plan 02** Bestämning av detaljerad planering av mark och vatten
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
Genomförandeplaner ska utarbetas och godkännas av kommunstyrelsen
- ILLUSTRATIONER**
----- Detaljerad planering
----- Detaljerad planering
----- Detaljerad planering

Detaljplan över
KV TAPPSTÄLLET 1 m fl
i Nikolai församling
i Örebro kommun
Örebro Stadsbyggnad 2004-08-16

Stefan Eriksson
Lena Eriksson
planeringschef

Åke Petersson
Åke Petersson
planeringschef

1880 P 265