

# Granskningsutlåtande

## Kävlingeån 1

### Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens granskningstid.

### Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 5 juni 2023 – 30 juni 2023.

### Förändringar av planförslaget

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de synpunkter som inkom under granskningen och de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort.

Endast mindre ändringar har gjorts.

- Rättat till gränser i plankartan.
- Lagt in fler illustrationer/bilder

## Sammanställning av inkomna yttranden

### Yttranden utan synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden utan synpunkter. Dessa redovisas inte närmare i granskningsutlåtandet.

- Nerikes Brandkår
- E: ON (Evs Fjärvärme Örebro)
- E: ON
- Teknik- och servicenämnden
- Lantmäterimyndigheten Örebro

### Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

- Länsstyrelsen .....3
- Yttrande 1 – [REDACTED] 4

## Personuppgifter

Inför publicering av granskningsutlåtandet på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av granskningsutlåtandet via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

## Länsstyrelsen

*Detaljplan för fastigheten Kävlungeån 1, Hjärsta, Örebro kommun*

*Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.*

*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.*

*De som medverkat i beslutet*

*Beslutet har fattats av enbetschef Jonas Jansson med sambällsplanerare Camilla Lund som föredragande.*

## Yttrande 1 – [REDACTED]

*Vi är angränsande granne till den fastighet där planer finns att stycka av genom att en ny detaljplan upprättas. Vi ställer oss mycket kritiska till detta, både till att ny detaljplan upprättas för att kunna stycka av Kävlingeån 1, samt att ett nytt bostadsbus ska uppföras på denna nya fastighet. Vi bor i ett område då det varit en normal luftighet mellan fastigheterna. Här har inte varit som i de helt nybyggda områdena där det ofta är minimalt mellan busen och minimal gräsmatta, utan här finns kvar det vackra i en normal placering av fastigheterna i förhållande till varandra och en vy som sträcker sig längre än att titta in i en vägg i vilket väderstreck man än vänder sig åt.*

*Vi har redan under föregående år tvingats gå med på att fastigheten söder om oss fick rätt att stycka av och att de fick uppföra ett bus på minimal yta (med överskridande av antal kvadrat). Detta var ingenting vi önskade och har kraftigt försämrat vår utsikt mm på vår baksida (Då det redan sedan tidigare ägare finns ett godkännande på att ett garage ställt betydligt närmare än 4,5 meter från vår tomtgräns blev allting ännu sämre).*

*Nu några månader senare kommer nästa förfrågan då man på fastigheten öster om oss nu önskar göra precis samma sak och vi säger nu tydligt att detta inte är något som vi önskar eller kommer att gå med på. Vi vet också att fastighetsägaren på motsatt sida om Kävlingeån 1 också är starkt kritiska och har varit i kontakt med er gällande detta ärende. Vår boendekvalitet som grannar försämrats kraftigt. Ytterligare ett väderstreck där ett bus bokstavligen trycks in utan att egentliga kvadratmeter för bus och trädgård finns.*

*Jag har försökt att ringa till Amanda Sköldkvist vid otaliga tillfällen för att framföra våra åsikter, men kommer aldrig fram. Jag har lämnat meddelande både till Amanda och genom växeln till berörd chef och har bett att få bli uppringd men så har hitintill inte skett. Detta känns inte ok och vi är inte ok med att denna fastighet styckas av för att trycka in ytterligare ett bus, än mindre något som består av en och en halv till två våningar. För oss minskar vyn, utsikten, trångboddheten, värdet på vårt bus (då området inte längre är ett normalt luftigt villaområde utan blir ett "nybygge" där villorna staplas kompakt efter varandra på minsta möjliga yta. Dessutom skulle uppförandet av ett bus på Kävlingeån 1; nya avstyckning innebära en ökad insyn i vår trädgård samt påverka solens instrålning i vår trädgård under delar av året. Nu räcker det för vår del, inte fler minimala tomter med ny avstyckning och byggrätt som inte egentligen finns, utan dispenser måste ges för att det överhuvudtaget ska vara möjligt att genomföra. Detta omringar vårt bus och är en stor nackdel och något vi inte kommer att gå med på.*

*Vi väntar fortfarande på att få bli uppringd av någon som har med detta ärende att göra. Nu har Ni i varje fall den skriftliga synpunkten som krävdes innan den 30 juni.*

*Med vänlig hälsning*  
[REDACTED]

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har förståelse över den oro som det kan bli i och med förändringar i kvarteret och i Hjärsta. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gör fortsatt bedömningen att det föreslagna planförslaget är lämpligt på fastigheten sett till fastighetens läge i staden samt det behov av att förtäta med villatomter i centrala lägen och komplettera befintlig bebyggelse i närområdet som återges i den kommunala översiktsplanen. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har gjort avvägningar och bedömer att detaljplanen för Kävlingeån 1 går i linje med den stadsutveckling som eftersträvas.

Vad gäller den avstyckning och bostadshus som redan har bebyggts söder om er fastighet har i denna del ingen koppling till den aktuella detaljplanen för Kävlingeån 1. Bedömningen och avvägningen som har gjorts är utifrån planområdet för Kävlingeån och de förutsättningar som finns kopplat till detaljplaneområdet.

Planen bedöms inte medföra någon förändring som strider mot översiktsplanen. Volymer och befintlig bebyggelse runt om kvarteret har varit en av utgångspunkterna för detaljplanen Kävlingeån 1 och det har i detaljplanen tagits hänsyn till omkringliggande miljöer. Detaljplanen föreslår bebyggelse inom område som är utpekad för bostadsändamål i översiktsplanen, vilket gör att planen bedöms förenlig med översiktsplanens ställningstaganden. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att de föreslagna höjdbestämmelserna är lämpliga på fastigheten Kävlingeån. Detta kan motiveras utifrån flera aspekter. Omkringliggande miljöer följer delvis samma struktur med 1 vånings och 1,5 våningsplan, men det förekommer också 2-plansvillor. Detaljplanens föreslagna höjdbestämmelse möjliggör för 1,5 våning i ett kvarter där det redan finns en stor variation av höjder på bostadshusen i området. Detta är en del av stadsutvecklingen i området. Bebyggelsen storlek begränsas också i förslaget för detaljplanen Kävlingeån i och med utnyttjandegraden ( $e_1$ ). Planbestämmelsen möjliggör för en utnyttjandegrad på 25 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet, vilket i det här fallet skulle bli omkring ett 125 kvadratmeter stort hus.

Vi har tittat närmare på frågor om höjd, insyn och skuggning vad gäller den aktuella detaljplanen och fastigheten Kävlingeån 1. Bland annat har en skuggstudie som återfinns i planhandlingarna tagits fram för att visa på planförslagets konsekvenser på skugg- och ljusförhållanden i närmiljön och för omgivande bebyggelse. I skuggstudien visas ett exempel på hur en byggnad skulle kunna stå och placeras, men inte nödvändigtvis hur det kommer att placeras. Den föreslagna bebyggelsen kommer att ha viss påverkan på

insynsförhållanden, utblickar och skuggning hos omgivande bebyggelse. Ambitionen i detaljplanen har dock varit att utforma bebyggelsen så att dessa effekter minskas. Fastigheter nordväst om planområdet förefaller skuggas på förmiddagen under vinterhalvåret. Den skuggstudie som tagits fram visar att förslaget i huvudsak inte har någon större påverkan på skuggning mer än någon annan befintlig bebyggelse i området.

Efter telefonsamtal med er under sommaren framfördes också era synpunkter och kommentarer gällande detaljplanen för Kävlingsån. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens ambition med detaljplanen har varit att möjliggöra för en ny villatomt och förtätning i ett befintligt bostadsområde. Höjdskalet och gestaltningen ska anpassas till läget i närområdet, men även befintliga bebyggelsemiljöer. Kävlingsån ligger i ett område med en blandad bebyggelse vad gäller höjdskala, storlek och gestaltning vilket har gjorts att avvägningen har blivit utefter det och exploateringsgraden har anpassats efter det. Kommunen har förståelse att vissa förändringar kan upplevas negativa, dock är förändringar en naturlig del av en stadsutveckling.

---

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplan

Amanda Sköldqvist  
Planarkitekt