

Laga kraft



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Förvaringsfacket 3 m fl
(Lillån)

Örebro kommun

Samrådstitid: 10 oktober 2016 – 21 november 2016

Granskningstid: 19 december 2016 – 16 januari 2017

Standardförfarande

Handläggare: Malin Palmgren



E-post: malin.palmgren@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 Förvaringsfacket 3 m fl (Lillån)

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:

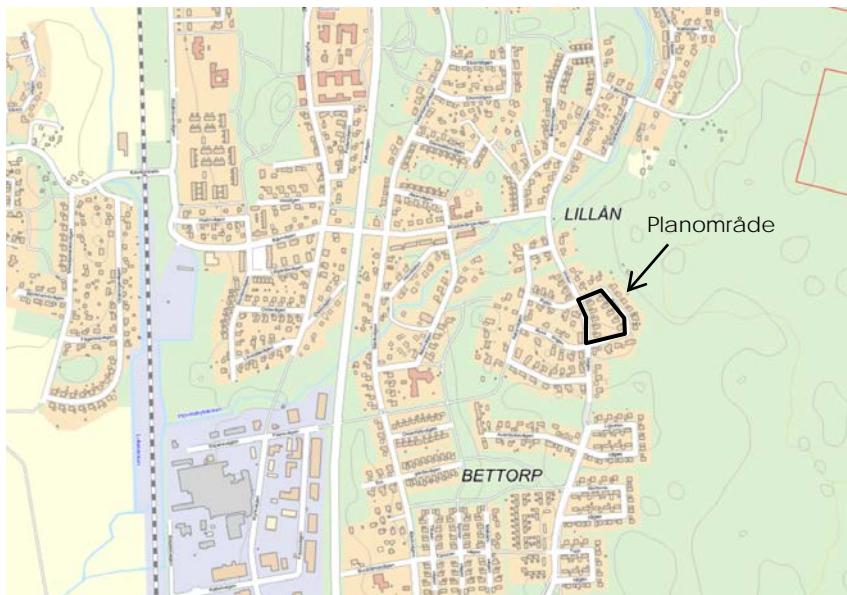
- plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Planens syfte är att utöka byggrätten från 20% till 25% av fastighetsarean för fastigheterna inom planområdet och därigenom anpassa detaljplanen efter rådande förhållanden.

LÄGE

Planområden omfattar kvarteret Förvaringsfacket som ligger i Lillån, ca 5 km norr om centrala Örebro.



Karta över planområdets läge i Lillån. Planområdet är schematiskt inritat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbeslut

Den 19 december 2013 gav byggnadsnämnden Stadsbyggnad i uppdrag att påbörja en ändring av detaljplanen för kvarteret Förvaringsfacket med syfte att ändra byggrätten från 20% till 25% av fastighetsarean. Det har dock bedömts mer lämpligt att upprätta en ny detaljplan framför att revidera en del av den gällande planen som antogs 1967. På så vis kan detaljplanen moderniseras och anpassas efter rådande förutsättningar.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Örebro kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24, nämns inte planområdet specifikt. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

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 långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser.*

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplanen "Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för del av Lillån sambälle (östra delen)", 18-HOV-571, som vann laga kraft den 2 juni 1967. Detaljplanen tillåter bostadsändamål för friliggande enplanshus med inredd vind. Byggnader får inte vara högre än 5,6 meter och byggrätten är reglerad till 20% av fastighetsarean. Uthus/garage får uppföras i undantagsfall.



Utsnitt från gällande byggnadsplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av 10 fastigheter som är i privat ägo.

Bebyggelse

Planområdet utgör ett kvarter i ett större villaområde i sydöstra Lillån. Enligt en kulturhistorisk inventering som Örebro kommun gjorde år 2011 har villaområdet som helhet en värdefull karaktär. Det är framförallt den friare villabebyggelsen med uppvuxna villatomter och närheten till grönområden som är karaktärsgivande.

Inom planområdet finns det 10 tomter med friliggande villabebyggelse som uppfördes under 1960-talet. Villorna är enplansvillor med inredd vindsvåning och till samtliga fastigheter har uthus/garage uppförts. Ytan som bebyggt varierar, men de flesta fastigheter har bebyggt 20-25% av fastighetsarean. Fastigheterna inom planområdet skiljs åt av staket, häckar och vegetation i olika utformningar.

Gator och trafik

Gatunätet i området är utbyggt och försett med gång- och cykelförbindelser. I närområdet finns även busstrafik.

Störningar

I naturområdet nordöst om Lillån finns ett skjutfält. Planområdet ligger ungefär 650 meter utanför den bullerzon som finns utsatt för skytteområdet.

Service

I närområdet finns två förskolor samt en mellan- och högstadieskola. På ett avstånd av ca 2 km finns det en vårdcentral i nordväst och ett handelsområde i norr.

Friytor och rekreation

Närheten till rekreationsområden är goda. Öster om planområdet breder ett större skogsområde med höga naturvärden ut sig, och väster om planområdet sträcker sig ett grönstråk i nord-sydlig riktning genom det större villaområdet. Här ges möjlighet till olika aktiviteter såsom fotboll och pulkaåkning. I närområdet finns även ett flertal kommunala lekplatser, där den närmsta lekplatsen ligger ca 500 meter sydväst om planområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. För fyra fastigheter inom planområdet sker anslutningen till ledningsnätet via grannfastigheten. El finns utbyggt i området, men det saknas anslutning till fjärrvärme och stadsnät. Kommunen har hand om hushållsavfallet.

PLANFÖRSLAG

Planens syfte är att utöka byggrätten från 20% till 25% av fastighetsarean. Detta görs genom en planbestämmelse (e25) som reglerar att den totala byggnadsarean med huvudbyggnad och komplementbyggnader får utgöra högst 25% av fastighetsarean.

Markanvändningen är satt till bostadsändamål (B). För att värna om villakvarterets befintliga karaktär används planbestämmelser som reglerar att bostadshusen ska vara friliggande och ha en nockhöjd på högst 6 meter. I syfte att öka flexibiliteten i byggrätten och möjliggöra en framtida förtätning i området medger detaljplanen både en- och tvåbostadshus, vilket innebär att det t ex är möjligt att bygga om sin villa till att inrymma två bostäder.

För att bevara gaturummets struktur ska byggnader placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata, vilket regleras genom prickmark på plankartan (mark som inte får bebyggas). I övrigt gäller att friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller direkt mot fastighetsgräns, där den högsta totalhöjden på den fristående komplementbyggnaden inte får överstiga 5 meter. Komplementbyggnader såsom garage, carport och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med komplementdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Inom 4 meter från fastighetsgräns får totalhöjden på komplementdelen inte överstiga 4 meter.

För att säkerhetsställa att alla fastigheters anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet är tillgängliga (för t ex reparation och underhåll) markeras vissa områden som u-områden på plankartan. Med ett u-område menas att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

En planbestämmelse om dagvatten förs in för att säkerhetsställa att dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten ska avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning sker till det allmänna dagvattensystemet.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att byggrätten för fastigheterna inom planområdet utökas från 20% till 25% av fastighetsarean. Detta bedöms inte få några betydande konsekvenser eftersom flertalet fastigheter redan överskrider den tillåtna byggrätten. Planförslaget kommer främst innebära att detaljplanen anpassas efter rådande förhållanden.

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 §.

GENOMFÖRANDE**Organisatoriska frågor***Organisation*

Detaljplanen upprättas av Örebro Stadsbyggnad. Ingen särskild genomförandebeskrivning har upprättats med hänsyn till att planen endast innefattar privat kvartersmark och är av begränsad omfattning.

Tidplan

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2017.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 5 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor*Fastighetsrättsliga åtgärder*

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs till följd av detta förslag till ny detaljplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavtal*

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Handläggare på Örebro Stadsbyggnad är planarkitekt Malin Palmgren.

Philip Cedergren
Bitr. Enhetschef detaljplan

Malin Palmgren
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedarstående bebyggningar. Där bebyggningar saknas gäller bestämmelsen hela området. Endast angiven användning är tillåten.

Gränser

- Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av kvartersmark

Bostäder

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad - exploaterings största och minsta omfattning

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

Placering av byggnadsverk och tomter

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fasthetsgräns eller direkt mot fasthetsgräns. Högsta totalhöjd på fristående komplementbyggnader får inte överstiga 5 meter. Komplementbyggnader såsom garage, carport och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med komplementdelen minst 1,5 meter från fasthetsgräns. Inom 4 m från fasthetsgräns får högsta totalhöjd på komplementdelen inte överstiga 4 m.

Utformning - delar på byggnadsverk, fasadutsmykningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader

fril. Endast friliggande en- och tvåbostadshus

Mark och vegetation

Degratten från tak och annat naturligt degratten ska avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det allmänna dagvattenstystemet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Underjordiska ledningar

u Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglov

Standardförfarande

Detaljplan för fastigheten Förvaringsfacket 3 m fl (Lillån)

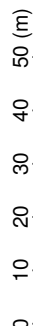
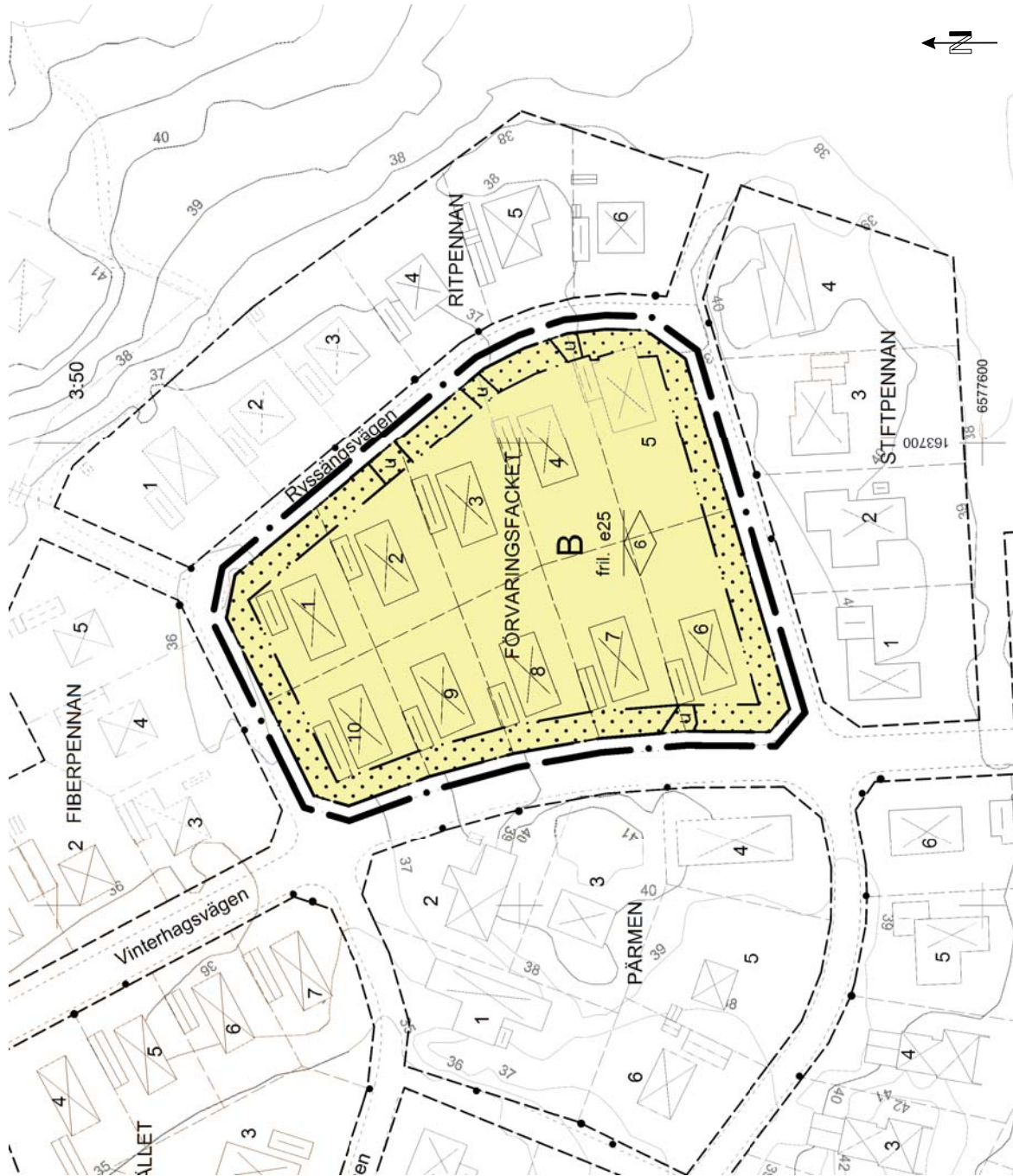
ÖREBRO kommun

Stadsbyggnad 2017-03-01

Philip Cedergren
Bitr. Ernestschier detaljplan

Malin Palmgren
Planarkitekt

1880-P924



Skala 1:1000 (A3)

Koordinatsystem: Sweref 99 15 00
Höjdsystem: Rh 2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Väggkant
- Höjdkurva
- Elskåp
- Belysningsstolpe
- Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
- Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje

Aniagen av Byggnadsnämnden den 1 mars 2017
Laga kraft den 30 mars 2017



Malin Palmgren

2016-11-22

Bn 1534/2013

Fastighetsförteckning till detaljplan för fastigheten Förvaringsfacket 3 m fl (Lillån)
Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

FÖRVARINGSFACKET 1

Fridman, Gunbritt
RYSSÄNGSVÄGEN 12
703 75 ÖREBRO

Fridman, Rune Evert
RYSSÄNGSVÄGEN 12
703 75 ÖREBRO

FÖRVARINGSFACKET 10

Olsson, Lars Olov
VINTERHAGSVÄGEN 11
703 75 ÖREBRO

Olsson, Lillemor Johanna
VINTERHAGSVÄGEN 11
703 75 ÖREBRO

FÖRVARINGSFACKET 2

Duberg, Bo Rudolf
RYSSÄNGSVÄGEN 14
703 75 ÖREBRO

Duberg, Siv Gunborg
RYSSÄNGSVÄGEN 14
703 75 ÖREBRO

FÖRVARINGSFACKET 3

Johansson, Gunvor Bodil Annika
RYSSÄNGSVÄGEN 16
703 75 ÖREBRO

Johansson, Karl Johan Tony
RYSSÄNGSVÄGEN 16
703 75 ÖREBRO

FÖRVARINGSFACKET 4

Larsgårde, Märten
RYSSÄNGSVÄGEN 18
703 75 ÖREBRO

Lundkvist, Anna Ulrika
RYSSÄNGSVÄGEN 18
703 75 ÖREBRO

FÖRVARINGSFACKET 5

Wennerlund Aslaksen,Ewa Lene
RYSSÅNGSVÄGEN 20
703 75 ÖREBRO

FÖRVARINGSFACKET 6

Gustafsson,Kenth Anders Bengt
VINTERHAGSVÄGEN 19
703 75 ÖREBRO

Bergfjord,Pia Mariann
VINTERHAGSVÄGEN 19
703 75 ÖREBRO

FÖRVARINGSFACKET 7

Bäcklund,Inga Marita
VINTERHAGSVÄGEN 17
703 75 ÖREBRO

Bäcklund,Sven Torbjörn
VINTERHAGSVÄGEN 17
703 75 ÖREBRO

FÖRVARINGSFACKET 8

Sundvall,Madeline Maria Linnéa
VINTERHAGSVÄGEN 15
703 75 ÖREBRO

Björk,Hans Keijo Christian
VINTERHAGSVÄGEN 15
703 75 ÖREBRO

FÖRVARINGSFACKET 9

Jonsson,Lars Johan Gösta
VINTERHAGSVÄGEN 13
703 75 ÖREBRO

Jonsson,Inger Margareta
VINTERHAGSVÄGEN 13
703 75 ÖREBRO

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**ARKIVSKÅPET 6**

Larsson,Sandra Martina Linnéa
VINTERHAGSVÄGEN 18
703 75 ÖREBRO

Elfving,Magnus Erik
VINTERHAGSVÄGEN 18
703 75 ÖREBRO

FIBERPENNAN 3

Blom,Sixten Billy Daniel
BLOM/NORMARK VINTERHAGSVÄGEN 9
703 75 ÖREBRO

Normark,Elin Sofie
BLOM/NORMARK VINTERHAGSVÄGEN 9
703 75 ÖREBRO

FIBERPENNAN 4

Eriksson,Björn Jonas
RYSSÄNGSVÄGEN 9
703 75 ÖREBRO

Eriksson,Susan Elizabeth
RYSSÄNGSVÄGEN 9
703 75 ÖREBRO

FIBERPENNAN 5

Åkerberg Hultqvist,Lars Adam Sebastian
RYSSÄNGSVÄGEN 11 A
703 75 ÖREBRO

Lövgren,Anna Viktoria
RYSSÄNGSVÄGEN 11 A
703 75 ÖREBRO

HOVSTA 16:1

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

PÄRMEN 2

Khalili Motlagh Lilja, Jessica Carina Sigrid
VINTERHAGSVÄGEN 14
703 75 ÖREBRO

Khalili Motlagh, Sasan
VINTERHAGSVÄGEN 14
703 75 ÖREBRO

PÄRMEN 3

Astvald, Åsa Johanna
VINTERHAGSVÄGEN 16
703 75 ÖREBRO

Kirchsteiger, Karl Ludvig
VINTERHAGSVÄGEN 16
703 75 ÖREBRO

PÄRMEN 4

Petersson, Nils Harald Sune
VINTERHAGSVÄGEN 16 A
703 75 ÖREBRO

PÄRMSTÄLLET 7

Andersson, Eva Pernilla
VINTERHAGSVÄGEN 12
703 75 ÖREBRO

RITPENNNAN 1

Hugosson, Anna Märta Viktoria
RYSSÄNGSVÄGEN 13
703 75 ÖREBRO

Hugosson, Svante Hugo
RYSSÄNGSVÄGEN 13
703 75 ÖREBRO

RITPENNNAN 2

Stake,Sara Christina
RYSSÄNGSVÄGEN 15
703 75 ÖREBRO

Albrektsson,Mats Jörgen
RYSSÄNGSVÄGEN 15
703 75 ÖREBRO

RITPENNNAN 3

Seger,Irene Olivia
RYSSÄNGSVÄGEN 17
703 75 ÖREBRO

Seger,Bengt Sigvard
RYSSÄNGSVÄGEN 17
703 75 ÖREBRO

RITPENNNAN 4

Royal,Alexandra Louise
RYSSÄNGSVÄGEN 19
703 75 ÖREBRO

Royal,Marcus Andreas
RYSSÄNGSVÄGEN 19
703 75 ÖREBRO

RITPENNNAN 5

Ripemo,Jonas Petter
RYSSÄNGSVÄGEN 21
703 75 ÖREBRO

Ripemo,Susanne
RYSSÄNGSVÄGEN 21
703 75 ÖREBRO

RITPENNNAN 6

Pettersson,Sten Hugo
RYSSÄNGSVÄGEN 23
703 75 ÖREBRO

Pettersson,Karin Alice
RYSSÄNGSVÄGEN 23
703 75 ÖREBRO

STIFTPENNNAN 1

Nilsson,Herbert Ingemar
RYSSÄNGSVÄGEN 31
703 75 ÖREBRO

STIFTPENNNAN 2

Bauer,Karin
RYSSÄNGSVÄGEN 29
703 75 ÖREBRO

STIFTPENNNAN 3

Wattwil,Lars Magnus Torsten
RYSSÄNGSVÄGEN 27
703 75 ÖREBRO

Wattwil,Lisbeth Margareta
RYSSÄNGSVÄGEN 27
703 75 ÖREBRO

STIFTPENNAN 4

Karlqvist,Rut Ingegerd
RYSSÄNGSVÄGEN 25
703 75 ÖREBRO

Karlqvist,Hans Tommy
RYSSÄNGSVÄGEN 25
703 75 ÖREBRO