

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

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

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra för en utökad byggrätt för fastigheter i kvarteret Romanen från 20 % till 25 % av fastighetsarean. Utöver detta överförs bestämmelser från gällande detaljplan över till den nya detaljplanen och anpassas efter nuvarande förhållanden. Detta gäller exempelvis bestämmelser om högsta nockhöjd, friliggande bostadshus och prickmark.

Beslutsunderlag

Se planbeskrivning.

Förslag till beslut

Örebro Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen samt Kommunfullmäktiges delegation antar byggnadsnämnden (ärendets namn)
2. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Ärendet

Se planbeskrivning.

Handläggning

- Planförslaget har handlagts genom standardplanförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden dag 10 oktober 2016 – 21 november 2016.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 9 januari 2017 – 30 januari 2017.

- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan
- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:

- E.ON Värme Sverige AB
- Lantmäterimyndigheten Örebro kommun
- Länsstyrelsen i Örebro län (Se bilaga 1)

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Johan Fredriksson (Romanen 8)

Johan Fredriksson (Romanen 8)

"Med referens till ärendenummer/ ärende ovan och referens till mitt första svar till kommunen, vänligen se även första svar.

Vänligen tillse att 1. - 6. samt slutkommentar nedan respekteras och inkluderas vid utformning av detaljplan samt även svara på fråga 1. Tack på förhand!

"1. Definition av lågt staket och definition av låg buskhäck

I avsnitt FÖRUTSÄTTNINGAR rörande Bebyggelse: Byggnadskultur och gestaltning beskrivs som att "viktigt för områdets karaktär är tomtavgränsningar med lågt staket och/ eller låg buskhäck".

I detta avsnitt skall göras tillägg att: "viktigt för områdets karaktär är tomtavgränsningar med mur av maximal höjd 1,80 m".

Fråga 1: Hur är låg/lågt definierat i texten ovan (i "låg buskhäck", "lågt staket")?

(Att man skall kunna hoppa över? Kunna se över? Finns måttsatt?)

Kommunens svar på Fråga 1:"

Kommentar: Beskrivningen som citeras ovan är tagen ur kommunens kulturmiljöinventering och redogör för de kulturhistoriska värdena på en generell nivå. Kommunen har valt att inte reglera höjd på buskhäcken och staket med hänsyn till att bestämmelser om detta inte finns sedan tidigare utifrån en vilja att inte reglera mer än nödvändigt i den nya detaljplanen.

Plank och staket vid fastighetsgräns över en höjd av 1,1 meter omfattas av bygglovsplikt, detsamma gäller även för mur över en höjd av 0,5 meter.

"2. Utnyttjandegrad

I avsnitt PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR rörande Bebyggelse så skall "bebygga fastigheter upp till 25 %" ändras till "bebygga fastigheter upp till X %", där X står för största utnyttjandegrad som idag kan påträffas i området. Kommunen härleder detta procenttal och uppdaterar utnyttjandegraden till det största påträffade värdet. Jag förespråkar egentligen minst 30 % - 40 % utnyttjandegrad men kan som lägsta nivå acceptera att alla markägare behandlas lika och därmed tillges samma procentuella byggrätt som den som har den största utförda byggnationen. En ökning av utnyttjandegrad skulle reducera byggkostnader för

markägare då bygglovsprocessen skulle förenklas.”

I kommentarer till ”Romanen 7” väljer kommunen att anpassa nockhöjd efter enskild byggnads randpunkter. Kommunen skall på samma sätt, som allra minsta krav, hantera ärendet när det gäller utnyttjandegraden.”

Kommentar: Den största uppmätta utnyttjandegraden i kvarteret idag är enligt kommunens beräkningar 26 %. Stadsbyggnad bedömer därför att en bestämmelse om en utnyttjanderätt på 25 % är tillräcklig för att motsvara nuvarande byggnadsförhållanden i kvarteret. Den nya bestämmelsen kommer att verka lika för samtliga berörda fastigheter i planområdet. Kommunen har i de övergripande ställningstaganden som återfinns i styrdokumentet ”Handlingsplan för stadens byggande” från 2014 och som redogörs för i planbeskrivningen bedömt att en ökning av utnyttjandegraden till 25 % generellt utgör en lämplig ökning av bygrätten vid anpassning av bestämmelser för äldre småhusbebyggelse.

”3. Garage och förråd

I avsnitt PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR rörande Bebyggelse så går att läsa ”Garage och förråd ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns om grannar överens”.

Eftersom detta inte regleras i gällande detaljplan gör Johan Fredriksson bedömningen att en planbestämmelse om detta inte är lämpligt och kan därför inte godkännas. Texten skall istället ändras till: ”Garage, förråd, mur, pooltak, växthus, poolhus eller liknande ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns om grannar överens”.

Kommentar: Placeringsbestämmelser som reglerar avståndet för ny bebyggelse mot fastighetsgräns hör av fastighetsmässiga skäl till praxis vid utformandet av nya planer. Stadsbyggnad anser därför att bestämmelser om placering av ny bebyggelse mot fastighetsgräns är lämpliga även i denna plan.

Bestämmelse om att garage, förråd och liknande ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns ändras utifrån synpunkten till att istället omfatta ”komplementbyggnad”. I begreppet komplementbyggnad ingår t.ex. garage, förråd, växthus och poolhus.

”4. Dagvatten från tak

I avsnitt PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR rörande Bebyggelse och

texten "dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten skall avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det allmänna dagvattensystemet".

Eftersom detta inte regleras i gällande detaljplan gör Johan Fredriksson bedömningen att en planbestämmelse om detta inte är lämpligt och kan därför inte godkännas. Denna åtgärd leder dessutom till ökade kostnader vid byggnation och där kommunen inte har angivit hur kommunen tänker finansiera de ökade kostnaderna för markägaren."

Kommentar: Örebro kommun arbetar sedan en tid tillbaka med att förbättra dagvattenhanteringen i kommunen. Som en del i detta arbete är det idag praxis att i nya detaljplaner införa bestämmelser om dagvattenhantering, även för planer som omfattar befintlig bebyggelse.

Detaljplanen innebär en utökad byggrätt för fastighetsägarna i kvarteret. Dagvattenbestämmelserna i den nya planen gäller endast vid ny bebyggelse, kostnader som uppstår vid nyttjandet av den nya byggrätten bekostas av fastighetsägaren. Förslagets genomförande medför inga kostnader för Örebro kommun.

"5. Buller och störningsskydd

I avsnitt Planförslag och förändringar rörande Störningar och paragraf 3, paragraf 4 och paragraf 5.

Eftersom förordningen (2015:216) inte regleras i gällande detaljplan gör Johan Fredriksson bedömningen att en planbestämmelse om detta inte är lämpligt och kan därför inte godkännas.

Detta förslag skulle även försvåra en byggnation och syftar bara till att skapa högre byggkostnader för den enskilde markägaren. Kommunen har heller inte angivit hur kommunen tänker finansiera de högre byggkostnaderna för markägaren."

Kommentar: En ny detaljplan måste förhålla sig till den lagstiftning som gäller vid dess framtagande. Sedan den 1 juni 2015 gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader vid prövning av ny bostadsbebyggelse i detaljplan.

Förordningen medför endast behov av ytterligare åtgärder vid ny bebyggelse inom områden där de gränsvärden som anges i förordningens överskrids. På grund av den bullerskärm som finns upprättad längs med Hedgatan ligger bullernivåerna enligt kommunens beräkningar under de gränsvärden som

förordningen reglerar på samtliga fastigheter inom planområdet. Örebro kommun ansvarar för uppförandet och underhållet av bullerskärmen genom det servitut som finns upprättat sedan tidigare.

"6. Byggnation intill kommunens tomt eller väg/ gata

Rörande byggnation mot kommunens mark/ gata så uppdateras avståndet 6 m med tillägget att markägare kan bygga på prickad mark intill eller sammanbygga med tomtgräns mot kommunens mark/ gata om grannarna är överens. Kommunen kan här införa undantag i korsning, t.ex. minsta avstånd till 10 m från hörn etc. får inte bebyggas.

Denna åtgärd skulle öka demokratin för markägare, minska byggkostnader för densamma och därmed underlätta byggnationer.

I kommentarer till "Romanen 7" väljer kommunen att anpassa nockhöjd efter enskild byggnads randpunkter. Kommunen skall, som allra minsta krav, på samma sätt hantera ärendet när det gäller byggnation på prickad mark mot kommunens mark/ gata, se referens ovan."

Kommentar: Byggnadernas placering mot gatan har utpekats som viktigt för områdets kulturhistoriska värde och finns reglerat i den tidigare detaljplanen. Kommunen gör därför bedömningen att undantag från dessa bestämmelser inte är lämpligt. Den prickad mark som föreslås i den nya planen är anpassad efter befintlig bebyggelse.

"Slutkommentar

Sverige har idag, enligt senaste statistik, världens högsta byggnationspriser, det finns alltså inget annat land på Tellus där det är dyrare att utföra byggnationer än just i Sverige. Sverige har förmodligen också världens krångligaste byggregler skapade delvis av kommunen, vilket ökar byggkostnaderna i ännu större omfattning. Samhället måste nu sträva till att få ner byggkostnaderna i alla led och i så stor omfattning som möjligt samt underlätta för byggnation och skjuta över beslutsfattande till markägare i större utsträckning. Detta är ett steg för att nå lägre byggkostnader men det är också viktigt att absolut inte införa nya krav, som exempelvis miljömål eller vad det än må vara för krav, i detaljplanen som ökar byggkostnaderna på något sätt."

Kommentar: Plan- och bygglagen beskriver att kommunen i sitt arbete med att ta fram nya detaljplaner ska ta hänsyn till och göra avvägningar mellan både

allmänna och enskilda intressen med syfte att verka för en god och långsiktig samhällsutveckling. Kommunen har i det här fallet vägt in planens konsekvenser för den enskilda markägaren, exempelvis i form av risk för ökade kostnader. Kommunen har dock bedömt att de bestämmelser som den nya detaljplanen föreslår är lämpliga sett till ett större allmänintresse.

Konsekvenser:

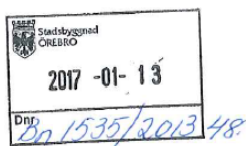
Se planbeskrivning.

Philip Cedergren
Tf enhetschef detaljplan

Niklas Gustafsson
Planarkitekt

Bilaga 1 – Granskningsyttrande: Länsstyrelsen i Örebro län

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



1(1)

GRANSKNINGSYTTRANDE
2017-01-12 Dnr: 402-117-2017

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. 18 § plan- och bygglagen (PBL). 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.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av enhetschef Malin Rosén med samhällsplanerare Camilla Lund som föredragande.

Malin Rosén
Enhetschef

Camilla Lund
Camilla Lund
Samhällsplanerare