

## LAGAKRAFTHANDLING



## Planbeskrivning

### Upphävande av del av detaljplan 18-TYS-552 "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Garphyttan"

Samrådstitid: 10 april 2025 – 1 maj 2025

Granskningstid: 30 maj 2025 – 15 juni 2025

Antagande i Bygg- och miljönämnden 21 aug 2025

**Laga kraft: 13 september 2025**

Standardförfarande Annika Burlin

E-post: [annika.burlin@orebro.se](mailto:annika.burlin@orebro.se)

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>2</b>
<b>VAD ÄR EN DETALJPLAN?</b> .....	<b>3</b>
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>4</b>
<b>UPPHÅVANDETS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>4</b>
<b>LÄGE</b> .....	<b>4</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>6</b>
Riksintressen.....	6
Översiktliga planer.....	6
Grönstrategi.....	8
Program för hållbar utveckling.....	9
Detaljplaner .....	9
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>12</b>
Markägoförhållanden.....	12
Natur .....	12
Vatten.....	13
Bebyggelse.....	13
Kulturmiljö.....	13
Gator och trafik.....	14
Teknisk försörjning .....	14
<b>UPPHÅVANDE AV DEL AV DETALJPLAN OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>15</b>
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>16</b>
Organisatoriska frågor.....	16
Ekonomiska frågor .....	16
<b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</b> .....	<b>16</b>
<b>REVIDERINGAR</b> .....	<b>16</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER</b> .....	<b>16</b>

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

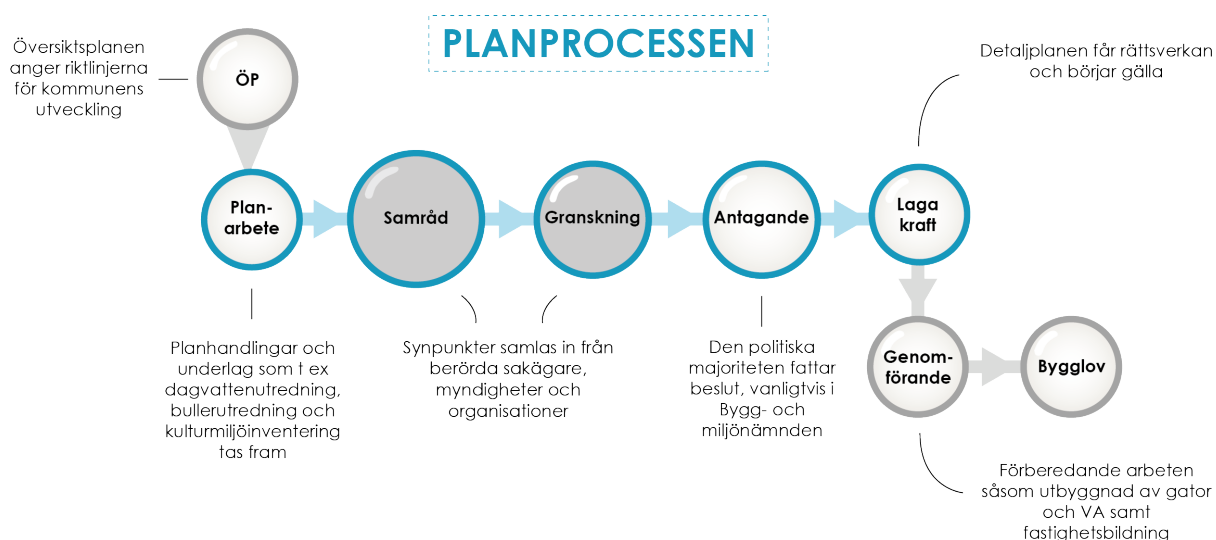
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av Bygg- och miljönämnden. 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.

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer i stort samma process som vid framtagandet av en ny plan men är av enklare karaktär eftersom markens lämplighet redan är prövad i gällande plan. En planändring ska vara förenlig med den gällande detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra, korrigera eller ta bort någon planbestämmelse.

## Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



## Planbeskrivning

### Upphävande av del av detaljplan 18-TYS-552 "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Garphyttan"

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

#### HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- denna planbeskrivning med illustrationer
  - samrådsredogörelse (*efter samråd*)
  - granskningsutlåtande (*efter granskning*)
  - fastighetsförteckning \*
  - undersökning om betydande miljöpåverkan
- \*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

#### UPPHÄVANDETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med upphävandet av denna del av detaljplanen är att den gällande planen 18-TYS-552 "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Garphyttan" som innehåller kvartersmark - bostadsändamål (B), inte längre bedöms som lämplig markanvändning. Den föreslås därför tas bort. Det bedöms inte nödvändigt att ersätta området med en ny detaljplan, därför kommer planområdet bli planlöst efter detta upphävande fått laga kraft.

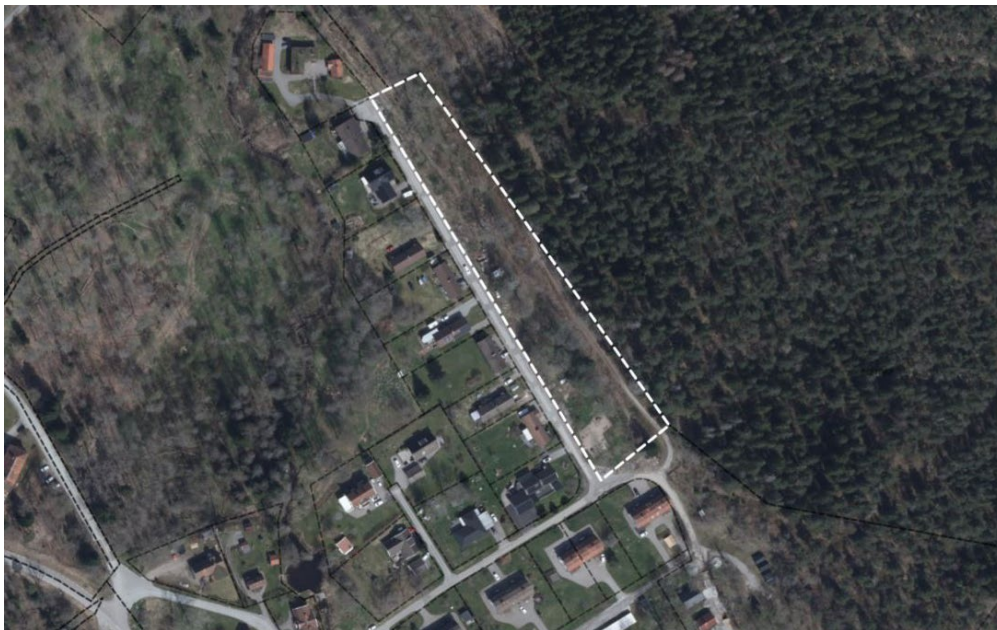
På platsen finns bland annat flera äldre träd som bedöms särskilt bevarandevärda, en stenmur med biotopskydd, som motsäger och komplicerar bostadsbebyggelse.

#### LÄGE

Planområdet ligger i nordvästra Garphyttan, ca 17 km väster om Örebro stad. I sydväst finns Hyttvägen med bostadsbebyggelse mitt emot planområdet. Natur- och friluftslivsområdet Kilsbergen tar vid på den norra sidan.



*Planområdets läge i Garphyttan, Örebro, röd streckad linje.*



*Planområdets läge i Garphyttan, vit streckad linje. Hyttvägen avgränsar planområdet i väster.*



*Byggnader som hyrs ut inom planområdet.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

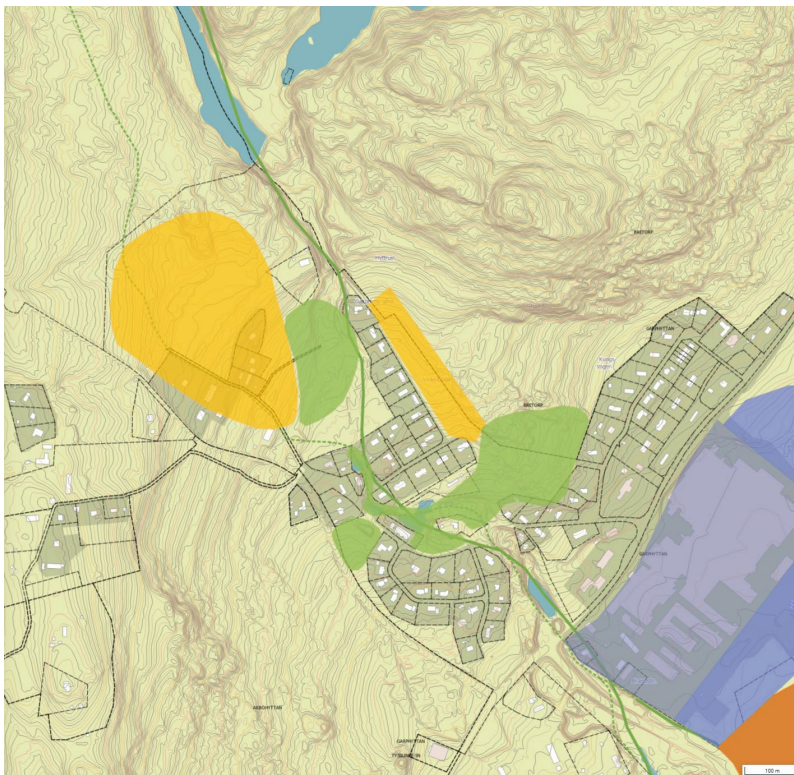
Kilsbergen är ett av Örebro kommuns riksintresseområden för friluftsliv, och ligger i angränsning till det område som berörs av upphävande.

### Översiktliga planer

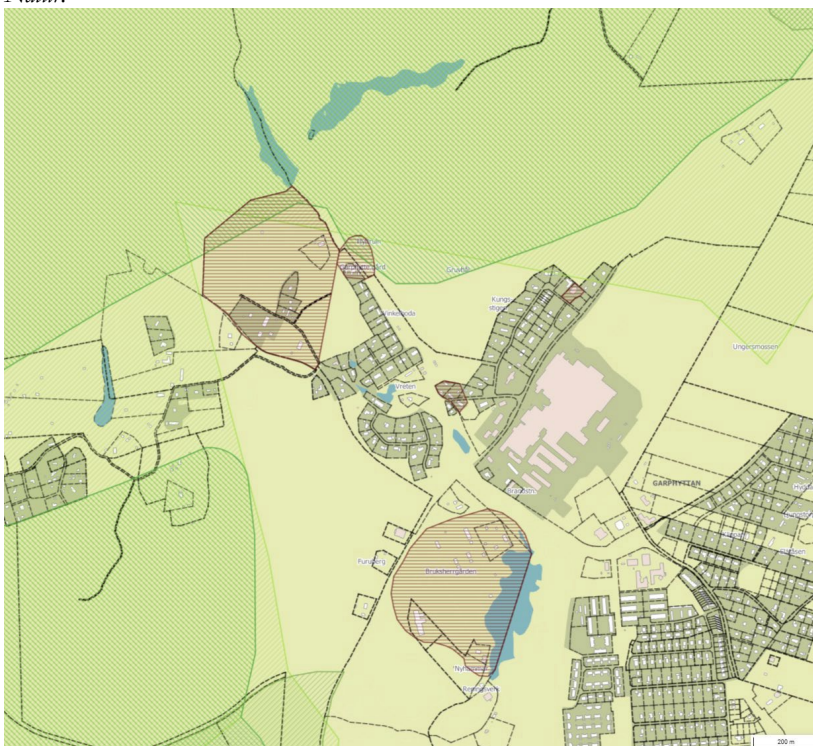
#### *Översiktsplan*

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.

Översiktsplanen *Vårt framtida Örebro* från 2018 pekar ut ytan som lämplig för bostäder, då ytan var tänkt att erbjudas som småhustomter enligt gällande plan från 1960. Översiktsplanen visar också på att det finns viktiga allmänna funktioner i anslutning till planområdet för friluftsliv (riksintresse), naturvård och kulturmiljövård.



Översiktsplanens Vårt framtida Örebro 2018, markanvändningskarta. Gul= bostadsbebyggelse, Grön= Natur.



Översiktsplanens Vårt framtida Örebro 2018, Hänsynskarta. Ljusgrön = Natur, Grön= Friluftsliv, brun= kulturmiljö.

Stor hänsyn ska tas till friluftslivets intressen. Utvecklingsområde för friluftsliv, rekreation och naturturism. Kilsbergens stora naturrekreations- och kulturvärden utvecklas i samverkan med markägare. Allmänhetens tillgänglighet till friluftsliv ska underlättas genom anläggningar, så som övernattningsstugor, raststugor, leder etc. Sparsam nybyggnation av bostäder, endast kompletteringsbebyggelse. Möjligheterna till kollektivtrafik behöver utredas.

Värdefullt naturområde. Kilsbergens stora natur- och rekreationsvärden värnas och utvecklas i samverkan med markägare.

Sedan den gällande översiktsplanen antogs 2018 har naturvärden på platsen upptäckts och premierats. Örebro kommun håller på att ta fram en ny översiktsplan, där samrådsförslaget våren 2025 pekar ut ytan Garphytteklint-Sanatoriet som lämplig för natur och friluftsliv. Området har mycket högt naturvärde samt högt värde för friluftslivet och stor bredd av naturtyper.

Även spridningssamband löv, barr och grön värdekärna av klass 1, vilket är den högsta klassningen.

### **Grönstrategi**

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter.

Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning. Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200-300 meter från bostaden.

### Program för hållbar utveckling

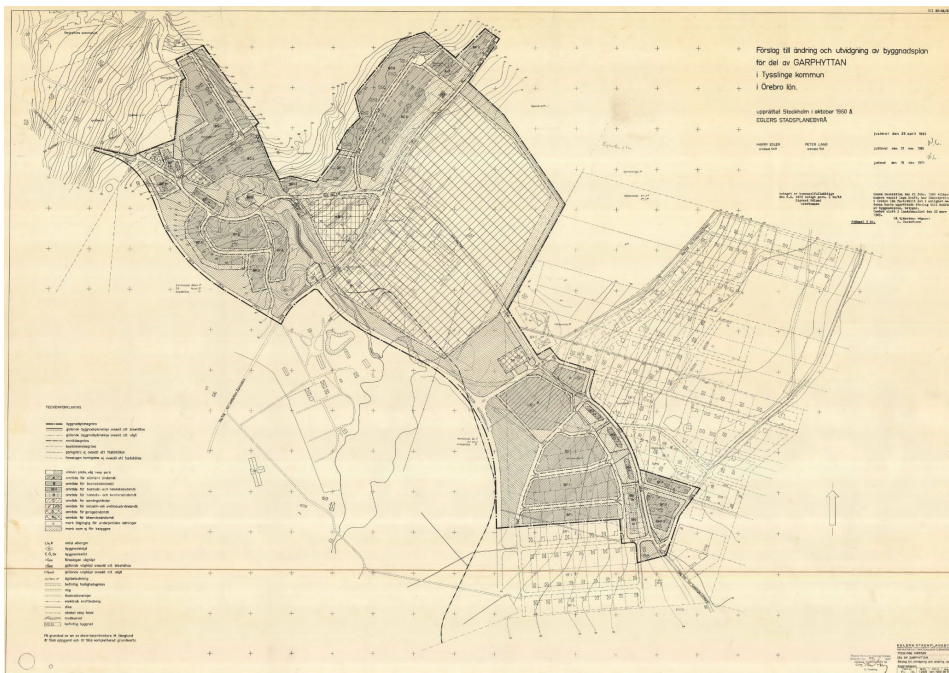
Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

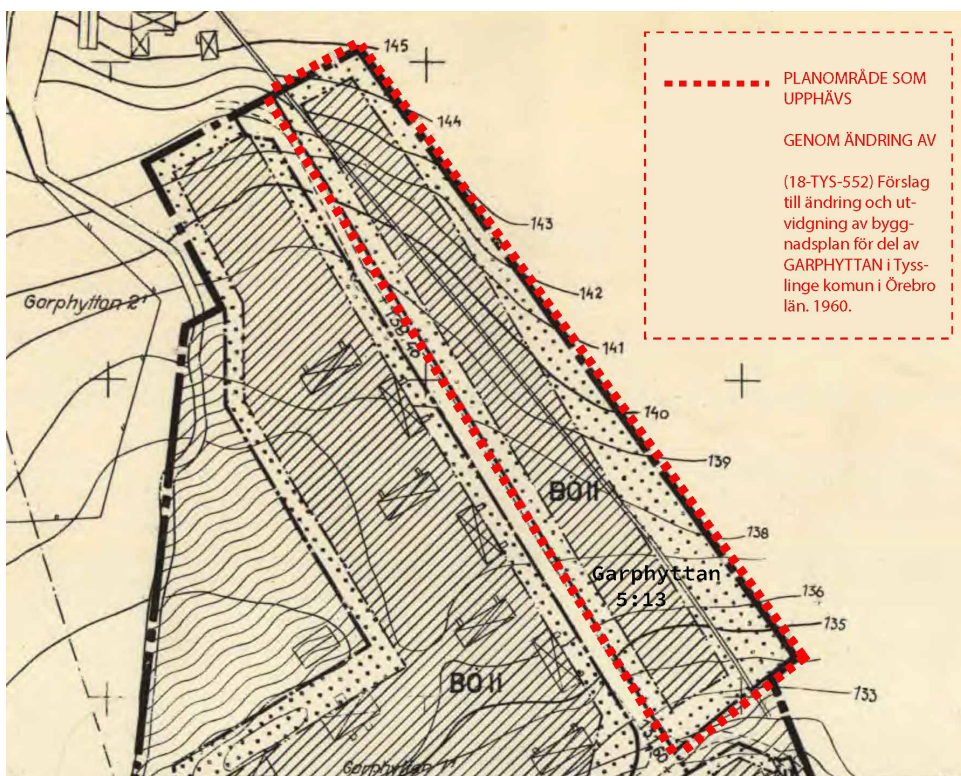
### Detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplanen *18-TYS-552 "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Garphyttan*. Planen upprättades 1960 och omfattar stora delar av tätorten Garphyttan.

Den del som berörs av denna ändring och upphävande omfattar kvartersmark med bostadsändamål (**B**) med öppet byggandssätt (**Ö**), i två våningar (**II**). En remsa med byggnadsfritt avstånd ligger runt hela användningsområde, i form av prickmark.



Byggnadsplanen 18-TYS-552 "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Garphyttan. Planen upprättades 1960 och omfattar stora delar av tätorten Garphyttan.



Inzoomat på planområdet för föreliggande upphävande. Byggnadsplanen 18-TYS-552 "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Garphyttan. Planområdet omfattar del av fastigheten "Garphyttan 5:13".

	allmän plats, väg resp park
	område för allmänt ändamål
	område för bostadsändamål
	område för bostads- och handelsändamål
	område för handels- och kontorsändamål
	område för samlingslokaler
	område för industri- och småindustriändamål
	område för garageändamål
	område för bilserviceändamål
	mark tillgänglig för underjordiska ledningar
	mark som ej får bebyggas

I, Iv, II	antal våningar
	byggnadshöjd
F, Ö, Sr	byggnadssätt

Teckenförklaring till Byggnadsplanen 18-TYS-552 "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Garphyttan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Markägoförhållanden och rättigheter

Fastigheten inom planområdet ägs av Örebro kommun. Planområdet omfattar endast del av fastigheten Garphyttan 5:13.

Det finns också rättigheter för ledningar och väg inom planområdet.

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Det finns ett antal stora gamla träd inom planområdet, en stenmur (biotopskydd). Även ett litet bestånd av parkslide finns i mitten av området.

#### *Lek och rekreation*

Den södra delen används idag som lekplats, som Örebro kommun driftar och har rustat upp nyligen. Denna ska fortsätta ligga kvar på platsen även efter denna plans upphävande.



*Planområdets sett mot norr. Stora uppväxta träd.*



*Planområdets sett mot norr. Hyttvägen, Stora uppväxta träd. och platsen för lekplats.*

## Vatten

### *Strandskydd*

Delar av planområdet omfattas av strandskydd, relaterat till Garphytteån som ligger väster om bostäderna vid Hyttvägen. Föreliggande upphävande påverkar inte strandskyddet.

## Bebyggelse

### *Bostäder*

På västra sidan Hyttvägen, utanför planområdet, ligger ett antal villor för bostadsbebyggelse.

Inom planområdet står det några enstaka små enkla komplementbyggnader som används som förråd och hyrs av några av de boende intill. Dessa har hyreskontrakt som är skrivna så att förändringar kan ske i hyresavtalet med tanke på planarbetet och ev naturreservat intill. Förråden orsakar inget hinder för att planen upphävs på ytan och hindrar inte ändamålsenlig markanvändning.

## Kulturmiljö

### *Fornlämningar*

En konstaterad fornlämning ligger norr om planområdet (L1980:3885 Hyttområde Fornlämning). Denna bedöms inte beröras av planändringen.

**Gator och trafik***Parkering och angöring*

Området angörs via Hyttvägen och kommer fortsätta göra det även efter upphörandet av denna del av detaljplanen.

Rättigheten att nyttja vägen inom planområdet förändras inte som följd av planens upphävande.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

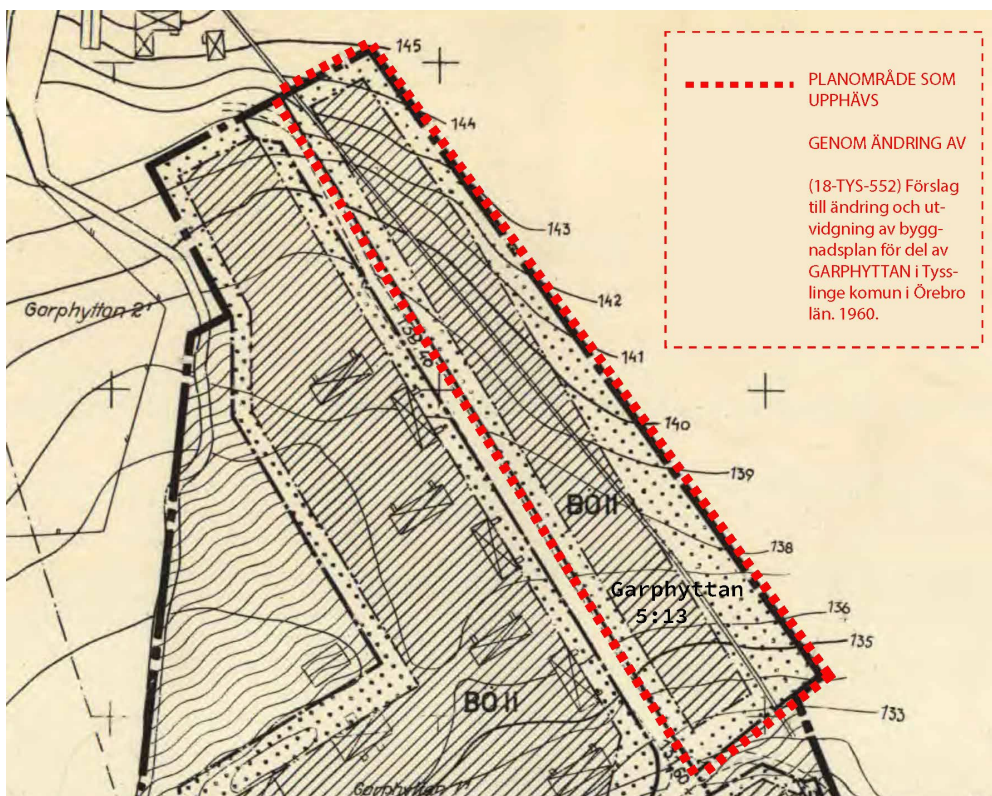
Genom planområdet löper en ledning som har avtalsservitut. Servitutet och ledningen påverkas inte av att planen upphävs.

*Värme, El och Elektronisk kommunikation*

Ev. ledningsägare som berörs får info via ledningskollen. Ledningar kan ligga kvar även efter att planen upphävs.

## UPPHÄVANDE AV DEL AV DETALJPLAN OCH KONSEKVENSER

Eftersom gällande byggnadsplan inte har byggts ut enligt planen och bostadsbebyggelse inte längre anses vara den bästa markanvändningen, så har den tjänat ut sitt syfte och föreslås härmed upphävas. Bilden nedan illustrerar omfattningen på upphävandet.



Planens upphävande innebär att det inte blir bostadsbebyggelse på platsen, att träd och vegetation har goda förutsättningar att fortsätta växa, den biotopskyddade stenvallen kan finnas kvar. Den södra delen används idag som lekplats, som Örebro kommun Teknik- och serviceförvaltning drifvar och har rustat upp nyligen. Denna ska fortsätta ligga kvar på platsen även efter denna plans upphävande.

Byggrätten i planen tas bort, genom att detaljplan för området upphävs. Det kommer alltså inte längre finnas möjlighet att uppföra bostäder inom ytan. Om det mot förmodan önskas pröva om det är möjligt att uppföra någon typ av byggnad på platsen, så prövas det mot Plan- och bygglagens allmänna bestämmelser, i en bygglovsprocess.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Organisation*

Upphävande av detaljplan upprättas och bekostas av Örebro kommun.

#### *Tidplan*

Arbetet inriktar sig på att upphävandet vinner laga kraft under aug 2025.

#### *Genomförandetid*

Upphävandet får ingen genomförandetid.

### Fastigheter och rättigheter

Del av Fastigheten Garphyttan 5:13 som är inom planområdet blir planlöst och utan byggrätt efter planens genomförande/upphävande. Rättigheter inom planområdet (som anges i fastighetförteckningen) förändras inte som en följd av upphävandet.

### Ekonomiska frågor

#### *Planläggning*

Upphävandet av planen bekostas av Örebro kommun, ca 120 tkr.

## 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.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2025-05-27.

### REVIDERINGAR

Text om rättigheter och fastigheter har förtydligats mellan samråd och granskning.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Therese Aremyr, Kommunekolog. Patrik Simonsson,  
Exploateringsingenjör. Mimmi Beckman, Planerare Park.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplan

Annika Burlin  
Planarkitekt