

Byggnadsnämnden

## Granskningsutlåtande

### Detaljplan för Skarven 21 (Åkullen)

#### Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i sju våningar med ca 30 lägenheter. Planen möjliggör även att lokaler i en bottenvåning kan användas för centrumändamål. Inom planområdet regleras även en befintlig transformatorstation.

#### 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 standardförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden 8 oktober 2018 – 19 november 2018.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 6 maj 2019 – 26 maj 2019.

- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad samt [orebro.se/detaljplan](http://orebro.se/detaljplan)
- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

**Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:**

- LFV
- Kulturnämnden
- Länsstyrelsen Örebro län
- Region Örebro län
- Trafikverket

**Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:**

- Tekniska Nämnden
- Lantmäterimyndigheten
- E.ON Energidistribution AB
- E.ON Energilösningar AB
- Linda Törnblom

## Tekniska Nämnden

Tekniska nämnden vill framföra följande synpunkter:

Plankartan bör kompletteras med in-och utfartsförbud från korsningen och 10 meter söderut respektive österut längs med Norrbackavägen respektive Åkullegatan.

### **Kommentar:**

Plankartan kompletteras med utfartsförbud enligt synpunkt.

## Lantmäterimyndigheten

Under rubriken Detaljplaner (eller liknande) bör nämnas att det finns en gällande tomtindelning 1880K-OP99/TM5 som berör det aktuella området. Om den nya planen upphäver tomtindelningen inom planområdet bör det framgå vad som gäller för resten av tomten enligt tomtindelningen. Den kvarvarande delen av tomten enligt tomtindelningen ligger ju utanför den aktuella detaljplanen. Ska tomtindelningen ligga kvar på resterande delen av Skarven 21 men inte inom det nya planområdet, men då stämmer det ju inte med den tomt som beslutats i tomtindelningen? Hur ska det redovisas i registerkartan? Kan ändrad fastighetsbildning ske eller ej? Känns som det är mycket som lämnas oklart om man inte upphäver tomtindelningen för hela Skarven 21.

Under *Genomförande, Organisatoriska frågor, Organisation* bör meningen 'Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.' tas bort eftersom den aktuella detaljplanen inte innebär att det överhuvudtaget görs några fastighetsrättsliga åtgärder.

Under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor* bör det stå något i stil med att "Planen medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder."

### **Kommentar:**

Detta har utretts vidare i samråd med Lantmäterimyndigheten. Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av tomtindelningen och att denna ska upphävas för hela fastigheten i ett kommande planärende.

Synpunkterna om genomförande kompletteras enligt synpunkterna.

## E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

I Planbeskrivningens genomförande del finns ”Tekniska anläggningar” där det tydliggörs att exploatör bekostar flytt av ledningar som behöver flyttas för att möjliggöra byggnation, här vill E.ON att befintlig nätstation läggs till i texten som ett objekt som berörs av exploateringen.

Att uppmärksamma är den påbyggnad som finns på befintlig nätstation, påbyggnaden som ligger på grannfastigheten Skarven 12 kommer att beröras i och med bytet av nätstationen.

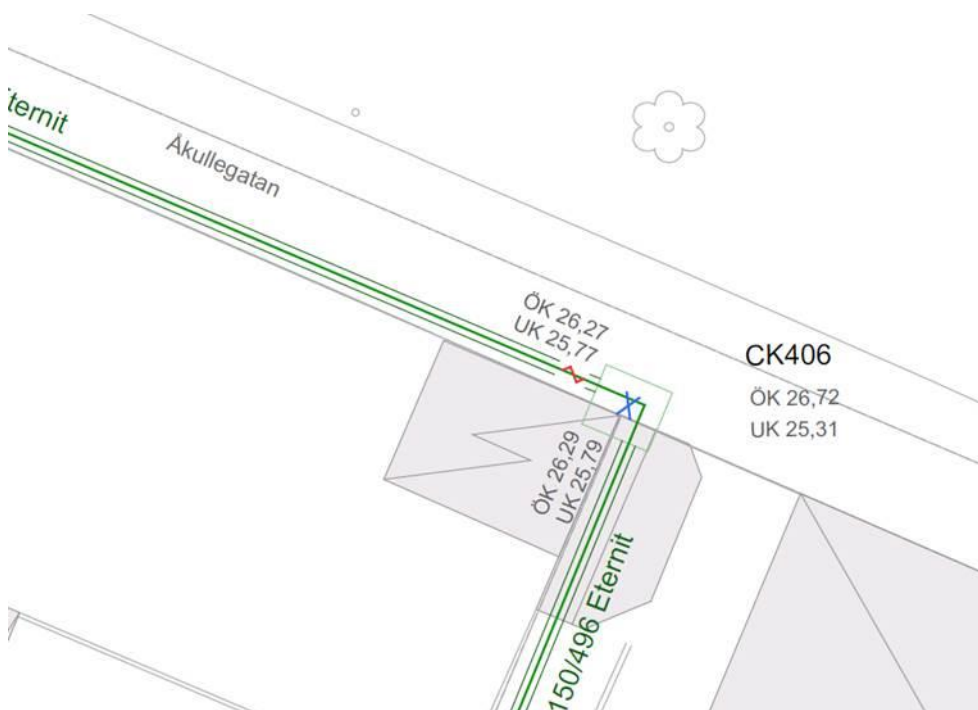
### Kommentar:

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras enligt synpunkt.

## E.ON Energilösningar AB

E.ON Energilösningar har upptäckt att befintlig nätstation samt ihopsittande bod (placerad på grannfastigheten), idag är placerad över befintlig fjärrvärmeledning.

Samråd krävs med E.ON Energilösningar vid placering av ny nätstation samt bod.



**Kommentar:**

Samråd med E.ON har skett angående placering för den nya transformatorstationen. Miljöboden ligger inte inom planområdet eller fastigheten Skarven 21 och planförslaget innehåller således inga förändringar vad gäller ny placering för denna.

**Linda Törnblom**

Som boende och hyresgäst på Norrbackavägen 6 är vår uppfattning att fastighetsägare och hyresvärd Asplunds Fastigheter visat slående liten hänsyn. Och att informationsflödet varit bristfälligt.

Den försämring av vår boendesituation är uppenbar då den planerade fastigheten är en sammanbyggnation av den fastighet vi bor i då det innebär en igensättning av två av våra källor till naturligt ljus. Ett fönster i vårt vardagsrum och ett fönster i vårt badrum samt att vår uteplats på innergården då kommer att ligga i direkt anslutning till den tänkta fastigheten med ytterligare begränsningar för naturligt ljus i ett sovrum.

Den utskjutande delen av skarven 21 kommer alltså att påverka oss betydligt då det enligt detaljplanen innebär att kvarteret sluts ytterligare och då utgör en begränsning för ljus mot Åkullen och till innergården. Det innebär också en begränsning mot gatan Norrbackavägen i nordvästlig riktning.

I konsekvens och behovsbedömningen framkommer ytterst lite information om vilka konsekvenser skarven 21 skulle ha för redan boende i kvarteret. I synnerhet för oss som har vår bostad på norra gaveln på Norrbackavägen 6. Med undantag för antagandet om ökad tillgänglighet för eventuell ny service.

Att parkeringsmöjligheterna är tillräckliga för ytterligare boende i området anser jag som direkt felaktigt då det redan i dag upplevs som en brist. Att det befintliga bilgaraget skulle fylla behovet för ytterligare 30 bostäder är högst osannolikt då garaget redan idag är/ uppfattas som fullbelagt.

**Kommentar:**

Förändring är en naturlig del av en växande stads utveckling. För att kunna möta behovet av bostäder behöver marken i den centrala staden användas så effektivt som möjligt och Stadsbyggnad gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen är lämplig på platsen utifrån ett stort allmänt intresse om att skapa fler bostäder i stadens centrala lägen.

Ambitionen i detaljplanen har varit att utforma den nya bebyggelsen så att påverkan på insynsförhållanden, utblickar och skuggning ska minimeras. Den föreslagna bebyggelsen kommer dock ändå påverka befintlig bebyggelse. Detaljplanen säkerställer ett släpp i bebyggelsen som möjliggör fortsatt ljusinsläpp och utsikt från delar av innergården mot parken Åkullen. Stadsbyggnad bedömer att den påverkan som detaljplanen innefattar på utblickar, insynsförhållanden och skuggning är motiverad med hänsyn till det allmänna intresset av att kunna nyttja marken mer effektivt genom en förtätning av bostäder.

Detaljplanens konsekvens- och behovsbedömning syftar till att bedöma planförslagets samlade miljöpåverkan ur ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv, samt eventuellt behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Den nya bebyggelsens parkeringsbehov ska lösas på den egna fastigheten. Detta bevakas i genomförandet av detaljplanen, i bygglovsskedet, och dimensioneras utifrån kommunens parkeringsnorm. Fastighetsägaren har redovisat att befintligt parkeringsgarage inom kvarteret rymmer det parkeringsbehov som tillkommer i och med den nya bebyggelsen. Fastighetsägaren har angett att ett antal platser i det befintliga garaget idag hyrs ut till andra än boende i kvarteret och det finns därmed möjlighet att lösa parkeringsbehovet inom den egna fastigheten. Stadsbyggnad gör i detaljplanen bedömningen att den föreslagna bebyggelsens parkeringsbehov kan tillgodoses på fastigheten.

**Konsekvenser:**

Se planbeskrivning.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplan

Emily Folkö  
Planarkitekt