

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan 1880-P98/27

Detaljplan för Almby 13:388 m.fl.,

Hjälmarbadens småstugeområde

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med ändringen av detaljplan 1880-P98/27 är att utöka byggrätten inom området genom en ny planbestämmelse som samtidigt ersätter tidigare gällande bestämmelse om byggrätt. Ytterligare bestämmelse som reglerar komplementbyggnader införs.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 17 oktober 2017 – 28 november 2017.

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan för kännedom.

Ändringar sedan samrådet

Förslag till ny bestämmelse om endast friliggande enbostadshus har tagits bort då det redan regleras i gällande detaljplan.

Bestämmelse för luftledning (I) upphör att gälla.

Inkomna yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Örebro län
- Tekniska nämnden

- Lantmäterimyndigheten Örebro kommun
- E.ON Energilösningar AB
- Nerikes Brandkår
- Barbro Fritz
- Magnus Strömberg
- Mikael Åberg
- Graff och Richter
- M Jonsson
- Tommy Thorell

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Miljönämnden

Miljönämnden beslutar att:

-Planförslaget tillstyrks med tillägg av följande synpunkt, se nedan.

Synpunkt

Aktuellt område är idag bebyggt med flera hus avsedda att brukas som fritidsbus. Avloppsfrågan för området är löst igenom en gemensambetsanläggning som fastigheterna är kopplade till. En utökad byggrätt kan komma att innebära större hus, fler permanenta boenden och större hushåll vilket innebär en ökad vattenanvändning samt belastning på reningsverket. Ihändelse av att belastningen av spillvattnet skulle överskrida nuvarande reningskapacitet så kan kapaciteten på reningsverket komma att behöva utökas.

Kommentar:

I gällande detaljplan finns det tillräckligt med utrymme inom E₁-området för en kapacitetsutökning av reningsverket vid en belastning på reningskapaciteten.

- Kumbro Stadsnät AB

Enligt förändringarna som gjordes 2011 i PBL, bl a 2 kap 5§ punkt 3 samt 4 kap 6§ skall det i detaljplanen förutom VA, trafik, avfall mm även finnas beskrivning hur hänsyn har tagits även för Elektronisk kommunikation (bredband). I tillhandahållen detaljplan saknas denna beskrivning. Detaljplanen bör kompletteras med en sådan beskrivning för att vara komplett och säkerställa sådan försörjning för boende och företag m fl i området.

Stadsnät har befintliga ledningar i området. Eventuella kostnader för KumBro Stadsnät AB för flytt eller annan påverkan på ledningarna för att genomföra detaljplanen skall belasta berörda fastighetsägare.

Kommentar:

Fastighetsägarnas ansvar vid påverkan av Kumbro Stadsnät AB:s ledningar Har förtydligats i genomförandebeskrivningen.

- E.ON Energidistribution AB

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

I plankartan finns ett l område markerat, det har tidigare varit ansett för en 10 kV's luftledning som i dag är raserad och ersatt med kabel i Katarinavägen, vilket gör att l området kan tas bort i plankartan, se karta.

Det finns även en gällande ledningsrätt 1880-85/66 för sträckan som E.ON kommer att upphäva.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Bestämmelsen för luftledning tas bort från gällande detaljplan.

- Sandra Karlsson, Joacim Steen

Godkänns. Med önskemål om kortare genomförandetid

Kommentar:

Genomförandetiden påverkar inte möjligheten att söka bygglov. Bygglov kan sökas även efter att genomförandetiden har gått ut.

- Thord Sundwall

Ej godkännes

1. *Fastigheten får Ej bebyggas med mer än 150 m² plus 50 m² (garage) komplementbyggnad.*
2. *Komplementbyggnader får ej uppföras närmare än 4,5 m från tomtgräns.*
3. *"enbostadshus friliggande" ok*
4. *Bygglov skall krävas*
5. *Husetsnockhöjd ej över 6m*

Kommentar:

Det har skett en förändring under flera år av Hjälmabaden från ett småstugeområde till karaktären av ett villaområde. Många har ansökt om bygglov om att få bygga ut huvudbyggnad och komplementbyggnader men fått avslag. Samtidigt har många avsteg gjorts under åren då man beviljat större byggrätt än vad gällande detaljplan säger.

Ändringen innebär att man får bygga på 25 %, dvs. en fjärdedel av sin fastighet. Både huvudbyggnad och komplementbyggnader räknas in i 25 %. Ändringen gör att gällande plan kommer att stämma mer överens med verkligheten när det gäller bebyggelsen inom området.

Formuleringen på bestämmelsen har ändrats till minst 1,5 m från fastighetsgräns, vilket gör bestämmelsen mer flexibel gällande placering av komplementbyggnader. Bestämmelsen gäller enbart för nya komplementbyggnader, befintliga berörs inte.

Bestämmelse för friliggande enbostadshus regleras redan i gällande detaljplan.

Bygglov gäller för tillbyggnad av huvudbyggnad och komplementbyggnader (frånsett attefallhus).

Reglering av höjd i form av en våning gäller fortfarande enligt gällande plan för området och påverkas inte av ändring.

- Margita Milton, Leif Nilsson

Ett yttrande varför vi inte bara godkänner detta.

Vi 13:415 använder fritidsbuset för att se natur, skogen och sjön Hjälmmaren. Risk finns att allt detta försvinner om tomterna bebyggs allt mer. Vi vill inte behöva titta på husväggar och stor garagebyggnader. Om ni nu tar bort största tillåtna bygnadsarea och vad det gäller begränsning av höjd på hus är vi rädda för att ni även tar bort den fina utsikten vi i dag har.

Kommentar:

Reglering av höjd i form av en våning gäller fortfarande enligt gällande plan för området och påverkas inte av ändring.

Det har skett en förändring under flera år av Hjälmmarbaden från ett småstugeområde till karaktären av ett villaområde. Många har ansökt om bygglov om att få bygga ut huvudbyggnad och komplementbyggnader men fått avslag. Samtidigt har många avsteg gjorts under åren då man beviljat större byggrätt än vad gällande detaljplan säger.

Ändringen innebär att man får bygga på 25 %, dvs. en fjärdedel av sin fastighet. Både huvudbyggnad och komplementbyggnader räknas in i 25 %. Ändringen gör att gällande plan kommer att stämma mer överens med verkligheten när det gäller bebyggelsen inom området.

- S o G Biderstål

Varför måste man börja bygga 1,5 m från tomtgräns? Detta måste, bör tas bort.

Kommentar:

Formuleringen på bestämmelsen har ändrats till minst 1,5 m från fastighetsgräns, vilket gör bestämmelsen mer flexibel gällande placering av komplementbyggnader. Bestämmelsen gäller enbart för nya komplementbyggnader, befintliga berörs inte.

Frida Hammarlind
Enhetschef detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt