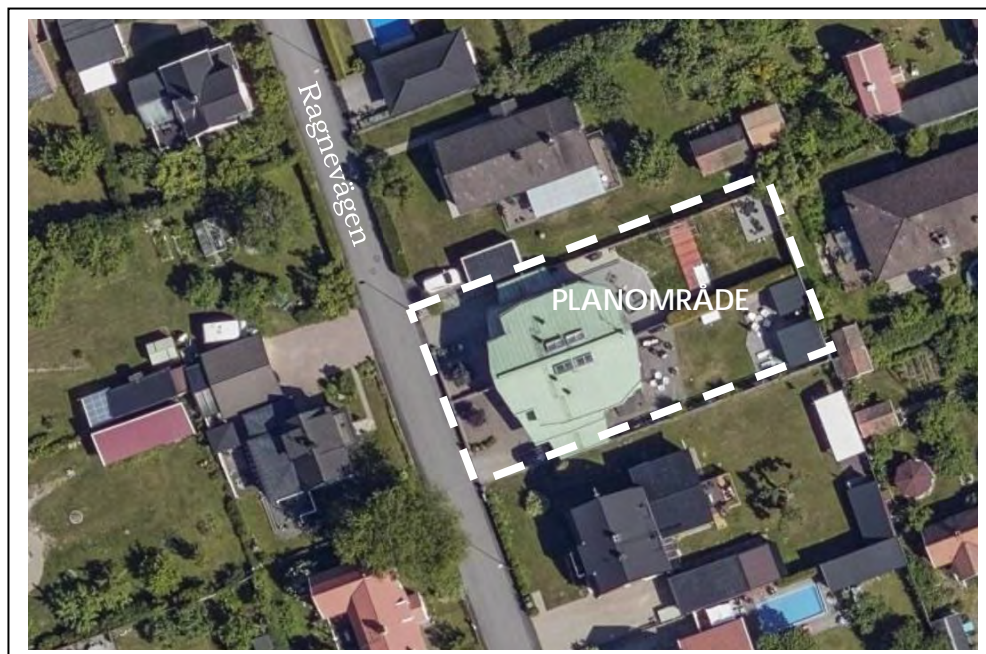


Granskningshandling 2019-05-27



Tillägg till planbeskrivning Ändring av Detaljplan 1880-P65, Detaljplan för område söder om Sörbyallen Örebro kommun

Samrådstitid: 24 jan 2019 – 7 mars 2019

Granskningstid: 27 maj – 18 juli 2019

Standardförfarande

Adrian Bucher
E-post: adrian.bucher@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Det är ett juridiskt bindande dokument och syftet är 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 vart gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får byggas. Detaljplaneprocessen tar i regel ett års tid.

En detaljplan kan initieras på olika sätt. Det kan vara fastighetsägare och exploatörer som ansöker om att en detaljplan ska upprättas eller ändras för att de vill genomföra en förändring. I andra fall kan en detaljplan initieras från politiskt håll för att få till stånd en förändring eller för att lösa frågor som till exempel byggnation av vägar, VA-försörjning, utbyggnad av skolor, bostäder, verksamheter m.m. En detaljplan kan upprättas i tre olika förfaranden: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna är att vid begränsat förfarande genomförs ingen granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse och en längre granskningstid.

Underlag



Processen med en detaljplan utgår från de riktlinjer som finns utpekade i den kommunala översiktsplanen. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och är kommunens vision för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram eller utvecklingsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område för att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede. Översiktsplanen, program och eventuella utredningar ligger sedan till grund för kommande detaljplanering. Det finns även tillfällen när det inte finns några riktlinjer utpekade i översiktsplanen, då behöver detaljplanen genomföras med utökat förfarande.

Planarbete och samråd



Ett förslag till detaljplan upprättas genom framtagandet av olika planhandlingar och ibland även olika utredningar. När planhandlingar och utredningar finns utarbetade samråder kommunen med sakägare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Planhandlingarna skickas ut till berörda sakägare, läggs upp på kommunens hemsida, finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Beroende på allmänintresset brukar även samrådet annonseras i lokaltidningen. Syftet är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att påverka. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig inom samrådstiden. Efter samrådet sammanställs och besvaras alla synpunkter i en samrådsredogörelse.

Granskning



När planförslaget har justerats med eventuellt inkomna synpunkter ska planhandlingarna ställas ut för granskning. Planhandlingarna inklusive samrådsredogörelsen skickas återigen ut till berörda sakägare, annonseras vid allmänintresse i lokaltidningen, läggs upp på kommunens hemsida och finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningstiden sammanställs och besvaras synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

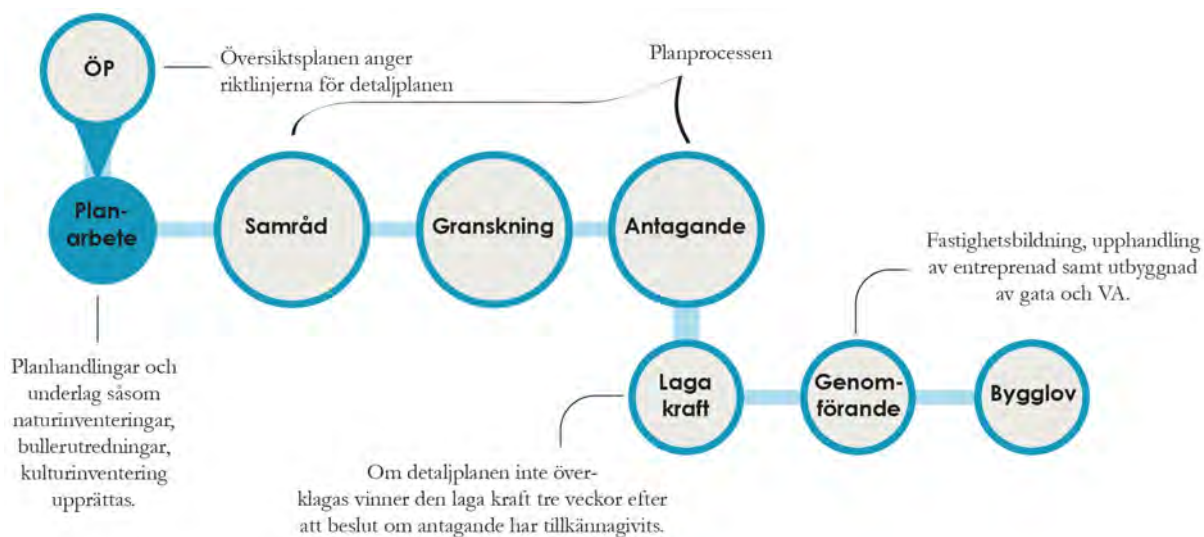


Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet om att anta detaljplanen vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande offentliggjorts.

Mer information om detaljplaneprocessen finns på kommunens hemsida under: <http://www.orebro.se/detaljplan>

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Ändring av Detaljplan 1880-P65, Detaljplan för område söder om Sörbyallen Örebro kommun

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 Lantmäteriet behöver höras.

Ändring av detaljplan innebär att ett tillägg görs till den gällande detaljplanen, 1880-P65, laga kraftvunnen den 18 maj 2001. De ursprungliga planhandlingarna består och skall läsas tillsammans med de tillkommande.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- Planhandlingar, 1880-P65, *Detaljplan för område söder om Sörbyallen*, laga kraft 18 maj 2001.
- Detta tillägg till planbeskrivningen.
- Tillägg till plankarta i skala 1:1 000
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning*

*Fastighetsförteckningen går endast att beställa från Stadsbyggnad.

För kontakt: stadsbyggnad@orebro.se eller adrian.bucher@orebro.se.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Planområdet är sedan tidigare planlagt och utbyggt. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra en fastighetsreglering genom att upphäva placeringsbestämmelsen som reglerar att huvudbyggnad ska placeras 4 meter från tomtgräns. Ändringen innebär även att prickmarken (mark som inte får bebyggas) i berörda fastigheters östra del tas bort. Ändringen omfattar fastigheterna Hornborgasjön 19 och 20.

LÄGE

Planområdet ligger i Sörby söder om Sörbyallen i anslutning till Ragnevägen.



Karta över planområdets läge. Området som omfattas av ändring av detaljplan är schematiskt utmärkt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är 1880-P65, laga kraft 18 maj 2001.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktliga planer

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 anger att Örebros innerstad ska vara en tät, sammanhållen och sammanhängande stad som växer i alla väderstreck. Staden ska i huvudsak utvecklas genom förtätning av befintliga områden, omvandling av centralt belägna områden, exempelvis verksamhetsområden samt genom utveckling av nya områden i nära anslutning till den befintliga staden. Förslag till ändring av detaljplan strider inte mot översiktsplanen.

DETALJPLANEÄNDRING

Ändringen innebär att placeringsbestämmelse som reglerar att huvudbyggnad ska placeras 4 meter från tomtgräns upphävs samt att prickmarken (mark som inte får bebyggas) i berörda fastigheters östra del tas bort. Ändringen omfattar fastigheterna Hornborgasjön 19 och 20.



Gällande Detaljplan 1880-P65, Detaljplan för område söder om Sörbyallén.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2019

Genomförandetid

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

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

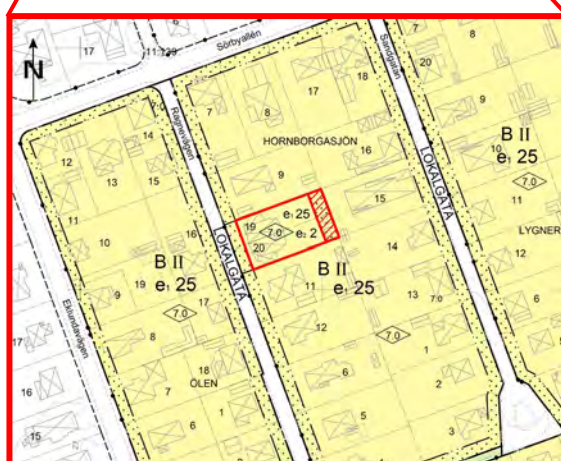
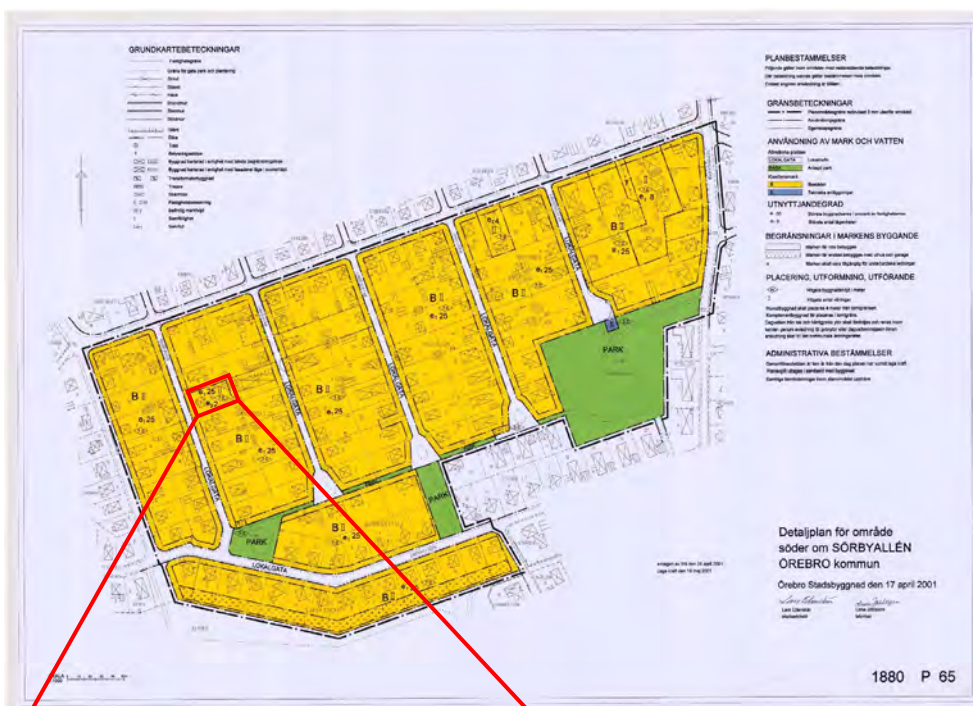
Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Adrian Bucher på Örebro stadsbyggnadskontor.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Adrian Bucher
Planarkitekt



- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
- Fastighetsgräns
 - - - - - Vägkart
 - Belysningsstolpe
 - ☒ Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockethöjd
- PLANBESTÄMMLER**
- Inom planområdet gäller tidigare bestämmelser i enlighet med detaljplan 1880-P65, laga kraft 18 maj 2001.
Dock med följande ändringar i rött:
- Gränser**
- Område som berörs av ändringen
 - - - - - Användningsgräns
 - Egenhetsgräns
 - - - - - Fastighetsindelingslinje
- UTFORMNING AV KVARTERSMARK**
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**
- ☒ Prickmark – Marken får inte förses med byggnad (bestämmelse utgår)
- Placering, utformning, utförande**
- ☒ ~~Markbyggnadsplan placeras 4 meter från tomtgräns.~~ (bestämmelse utgår)
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.
- Planavgift**
- Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov.

Ovan: gällande detaljplan 1880-P56 och utsnitt som visar område där ändring införs.