

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheterna Varberga 5 och 11 (Varberga)

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ändra våningshöjden på två befintliga flerbostadshus för att möjliggöra påbyggnad av en våning och samtidigt säkra befintliga flerbostadshus kulturmiljövärden genom varsamhetsbestämmelser.

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 ett standardförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden 16 september 2019 – 20 oktober 2019.

- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 4 maj 2020 – 18 maj 2020.
- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan

Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:

- Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun
- Futurum fastigheter AB
- E.ON Energilösningar AB

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Örebro län

*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.*

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturvård

I planområdet står flera alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Länsstyrelsen anser att det av planhandlingarna behöver framgå att om sådana biotoper riskerar att skadas i samband med exploateringen, t.ex. av tunga maskiner, måste en dispens från det generella biotopskyddet sökas innan området exploateras. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall.

Kommentar:

Stycke om biotopskydd för alléer inom planområdet har förts in i planbeskrivningen.

- PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på

postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljsbus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Örebro kommun hänvisar till ÖrebroBostäder AB för fortsatt dialog om placeringar av postlådor i samband med byggnation.

- Skanova

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Tringas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Kommentar:

Stycke har lagts till i planbeskrivningen om att skanova har ledningar i planområdet och att Skanova ska kontaktas om befintliga ledningar kan komma att påverkas av kommande byggåtgärder.

- Hyregästföreningen

Hyregästföreningen Örebro-Lekeberg har fått möjlighet att yttra sig om detaljplan för fastigheterna Varberga 5 och 11 (Varberga) Örebro kommun. Planens syfte uppges

vara ”att ändra våningshöjden på två befintliga flerbostadshus för att möjliggöra påbyggnad av en våning och samtidigt säkra befintliga flerbostadshus kulturmiljövärden genom varsambetsbestämmelser.”

Hyresgästföreningen invänder inte mot detta syfte men vill framhålla att vårt perspektiv i hög grad handlar om de ombyggnader/renoveringar som de berörda fastigheterna står inför. Ombyggnader/renoveringar som kan befaras leda till stora hyreshöjningar och allvarliga konsekvenser direkt för de berörda hyresgästerna och på sikt för hela bostadsmarknaden i Örebro. Vi är ganska undrande om varför detta inte alls berörs i underlaget till förslaget om ändrad detaljplan.

Plan- och bygglagens syfte framgår av 1 kapitlets första paragraf som har följande lydelse:

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Vi anser därför att detaljplanens konsekvenser för de boende och bostadsmarknadens utveckling i Örebro måste redovisas i underlaget. Hyresgästföreningen vill bland annat framhålla möjligheten för de nuvarande hyresgästerna att bo kvar, också på lång sikt, efter de genomförda ombyggnaderna/renoveringarna. Därför bör det, till exempel, framgå av underlaget om planändringen befrämjar ett kvarboende eller om det försvårar ett kvarboende.

Utan ett sådant underlag har vi inte möjlighet att bedöma detaljplanen. Hyresgästföreningens slutsats är därför att planen inte bör antas utan en komplettering.

Kommentar:

Då den typen av frågor som rör boendekonomi inte konsekvensbedöms och regleras i en detaljplan så hänvisar Örebro kommun till att frågan i första hand lyfts med ÖrebroBostäder AB.

Konsekvenser:

Se planbeskrivning.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt