

LAGA KRAFTHANDLING



Komplettering till planbeskrivning Ändring av "Detaljplan för del av Nikolai 3:21 Eyragatan Nikolai församling Örebro kommun (1880-P357)"

Samråd tid: 13 september 2024 – 25 oktober 2024
Antagen av Bygg- och miljönämnden: 21 november 2024
Laga kraft: 17 december 2024

Begränsat standardförfarande
Amanda Sköldqvist
E-post: amanda.skoldqvist@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	4
Handlingar	5
Planändringens syfte	6
Beskrivning av planändringen	6
Läge.....	6
Genomförandetid.....	7
Planändringens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	7
Motiv till planändringens regleringar.....	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	8
Genomförandefrågor	9
Organisatoriska frågor	9
Markägoförhållanden	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	9
Ekonomiska frågor.....	9
Planeringsförutsättningar.....	10
Kommunala ställningstaganden	10
Riksintressen.....	11
Miljö kvalitetsnormer.....	11
Miljö.....	12
Hälsa och säkerhet.....	12
Hydrologiska förhållanden.....	12
Fysisk miljö.....	12
Teknisk försörjning	13
Trafik	13
Konsekvenser.....	14
Fastigheter och rättigheter	14
Medverkande tjänstepersoner	14

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.

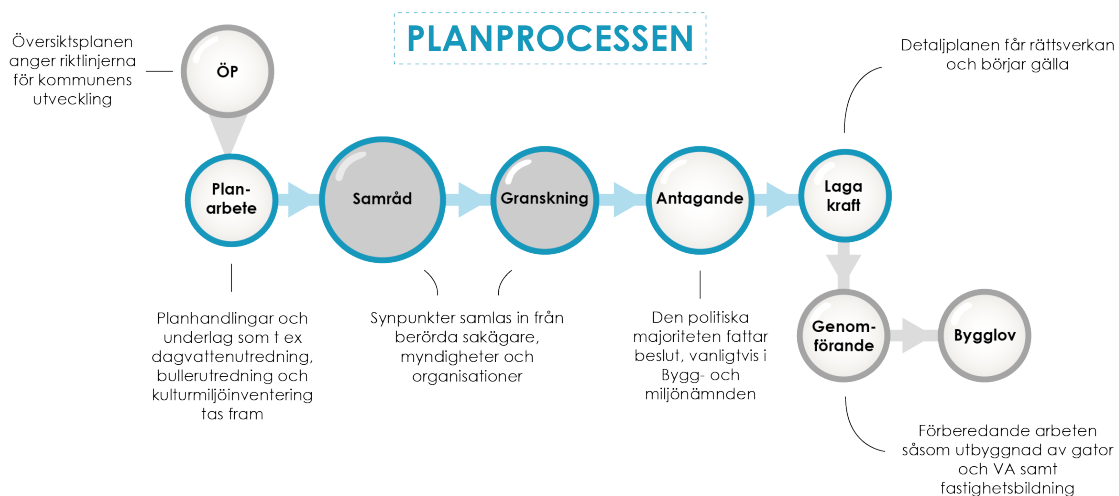
Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av Bygg- och miljönämnden. Vid *samråd* 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.

Tiden för att ta fram en detaljplan eller en ändring varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. 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.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med ett begränsat standardförfarande.

Ett begränsat standardförfarande innebär att förslaget till ny detaljplan kan gå direkt till ett antagande i Bygg- och miljönämnden om samtliga i samrådskretsen har godkänt förslaget under samrådstiden.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2024-06-26. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2024:24 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- gällande detaljplan för ”Detaljplan för del av Nikolai 3:21 Eyragatan Nikolai församling Örebro kommun (1880-P357)”
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planändringens syfte

Planändringens syfte är att möjliggöra för inglasning av balkonger och inglasning av uteplatser/uterum inom fastigheten Tennisbollen 1.

Varför ändring av detaljplanen valts

Det är enbart regleringen av utnyttjandegraden som ändras och planändringen överensstämmer i övrigt med den gällande detaljplanens syfte. Ändringen av detaljplanen innebär att inglasning av balkonger och uteplatser/uterum ej räknas in i bruttoarean. Därmed möjliggörs det för att glasa in balkonger och uteplatser/uterum men resterande planbestämmelser från gällande detaljplan fortsätter att gälla. Ändringen bedöms därmed rymmas inom ursprungligt plans syfte och valet av ändring bedöms vara ett effektivt sätt att anpassa detaljplanen efter nya behov.

Beskrivning av planändringen

Denna planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för ”Detaljplan för del av Nikolai 3:21 21 Eyragatan Nikolai församling Örebro kommun” (1880-P357) och dessa handlingar ska därför läsas tillsammans.

Ändringen av detaljplanen för del av Nikolai 3:21 Eyragatan Nikolai församling Örebro kommun (1880-P357) innebär att inglasning av balkonger och inglasning av uteplatser/uterum inom fastigheten Tennisbollen 1 blir möjligt. Detta genom att utnyttjandegraden i gällande detaljplan ändras.

Tidigare bestämmelse:

e 6100 - Största bruttoarea ovan mark

Ersätts av:

e 6100 - Största bruttoarea ovan mark. Utöver angiven bruttoarea får inglasade balkonger och inglasade uteplatser/uterum anordnas.

I övrigt sker inga ändringar i gällande detaljplan. Ändringen av detaljplanen innebär inga ändringar eller inskränkningar för den del av Nikolai 3:21 som ingår i planområdet.

Läge

Fastigheten Tennisbollen 1 ligger centralt i Örebro kommun, cirka 500 meter sydost om Stortorget intill Eyrafältet och Sveaparken. Fastigheten är cirka 2100 kvadratmeter och är bebyggd med två identiska huskroppar med vardera 6 våningar (indragen översta våning). Parkering finns i garage under husen och det är bostadsrättsföreningen Svea park som äger fastigheten.



Fastigheten Tennisbollen 1 (markerad med vit streckad linje) i förhållande till omgivningen.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 5 år (60 månader) från den tidpunkt då planen får laga kraft. Genomförandetiden vid planändringen avser endast de frågor som ändras i planändringen.

Planändringens huvuddrag

Planändringen innebär att utnyttjandegraden ändras från gällande detaljplan (Detaljplan för del av Nikolai 3:21, 1880-P357). Ändringen av utnyttjandegraden innebär att inglasning av balkonger och inglasning av uteplatser/uterum inom fastigheten Tennisbollen 1 blir möjlig. Utöver ändringen av utnyttjandegraden sker inga förändringar. Gällande detaljplan fortsätter att gälla i övrigt.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen ny allmän plats.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Örebro kommun är huvudman för den allmänna platsen som angränsar till planområdet.

Kvartersmark

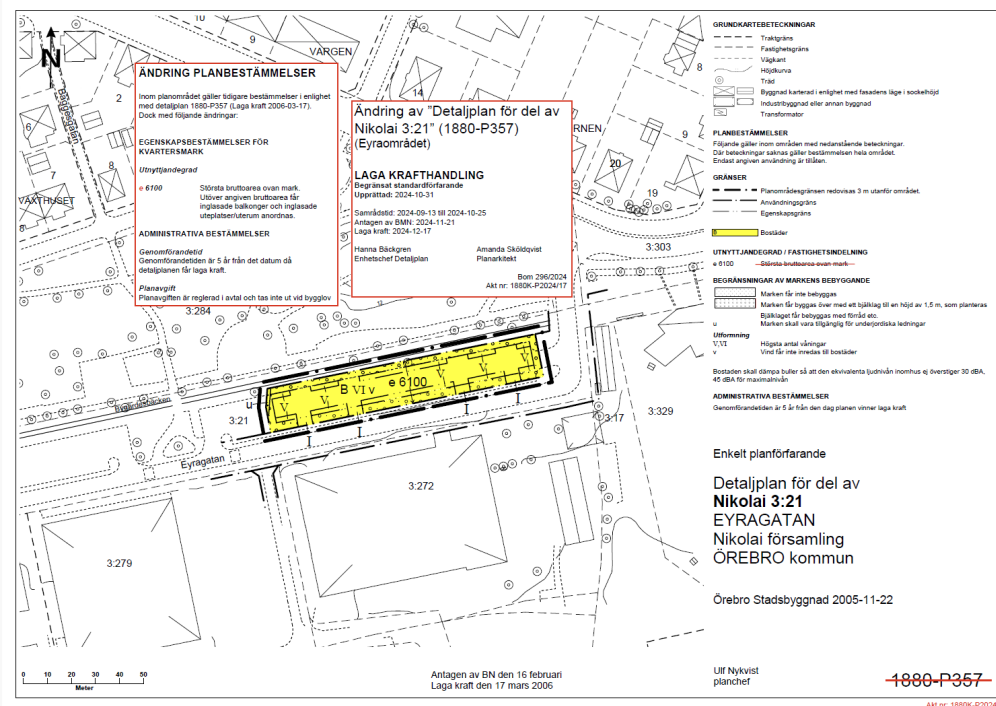
Bebyggelse

Ingen ny bebyggelse planeras i och med planändringen. Däremot möjliggörs det för att glasa in balkonger och uteplatser/uterum.

Gestaltning

Vid tillkommande inglasning av balkonger och inglasning av uteplatser/uterum bör det göras på ett enhetligt sätt så att byggnadens uttryck och gestaltning inte förändras negativt.

Motiv till planändringens regleringar



Plankarta för ändring av "Detaljplan för del av Nikolai 3:21 Eyragatan Nikolai församling Örebro kommun (1880-P357)".

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e 6100

Största bruttoarea ovan mark.

Utöver angiven bruttoarea får inglasade balkonger och inglasade uteplatser/ uterum anordnas.

Ändringen av detaljplanen innebär att inglasning av balkonger och inglasning av uteplatser/uterum undantas vid beräkningen av största tillåtna bruttoarea inom planområdet. De fastigheter som är bebyggda inom planområdet har i varierande grad nyttjat den exploateringsgrad som gällande detaljplan medger och det finns ingen marginal för att medge inglasning av balkonger och inglasning av uteplatser/uterum. Ändringen innebär att planen medger inglasning av balkonger och inglasning av uteplatser/uterum för alla fastigheter i framtiden. Inglasning kräver fortfarande bygglov och det ska prövas att föreslagen åtgärd tillgodoser varsamhetskravet m.m. enligt Plan- och bygglagen.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Planen upprättas av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Det föreligger inget behov för kommunen att upprätta exploateringsavtal med annan part.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Svea Park.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen. Befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar berörs inte.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Planändringen föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder.

Tekniska frågor

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

Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen medger inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa.

Planavgift

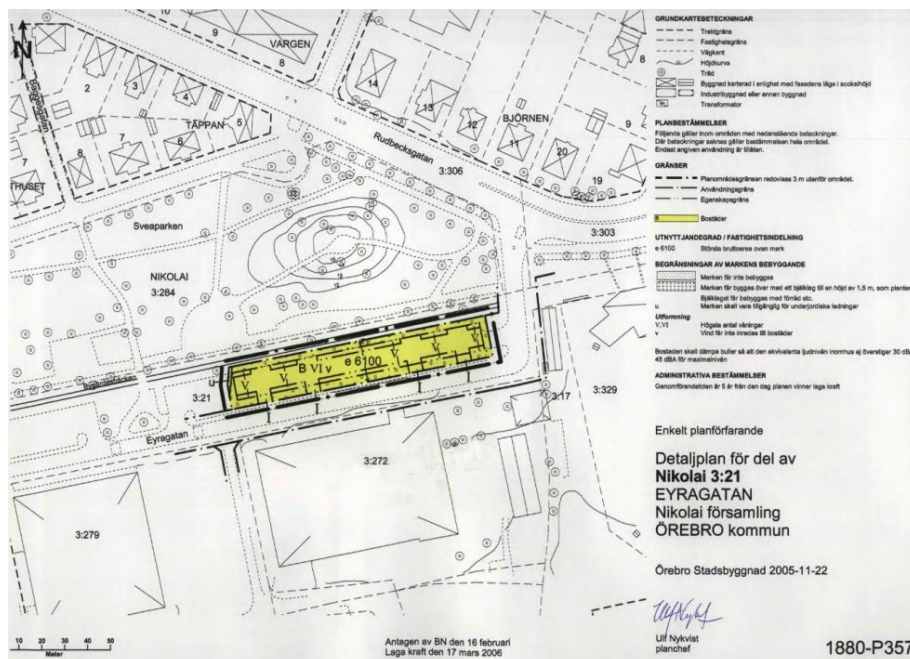
Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Den gällande detaljplanen 1880-P357, laga kraft 17 mars 2006 medger bostäder (B) i fem våningar och en sjätte indragen våning. Vind får inte inredas till bostäder. Detaljplanen reglerar vidare buller som säger ” *Bostaden skall dämpa buller så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 30 dBA, 45 dBA för maximalnivån*”. Fastigheten får bebyggas med maximalt 6100 kvadratmeter bruttoarea ovan mark.



Plankarta för den gällande detaljplanen 1880-P357.

Planprogram

Planprogram för Eyrfältet från 2001 omfattar det aktuella planområdet. Planprogrammets syfte var att visa Eyrafältets framtida innehåll och struktur. Många punkter från planprogrammet har redan realiserats och ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka ytterligare intentioner i planprogrammet.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och föreslagna markanvändning. Detaljplanen föreslår att möjliggöra för inglasning av balkong inom område som är utpekad för bostadsändamål i översiktsplanen. Detaljplaneändringen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Strategin tar bland annat upp förhållningssätt i Plan- och bygglagen som varsam förändring och god form, färg- och materialverkan, som ska tillämpas vid förändringar så som inglasning av balkonger och uteplatser. Balkonger är en förlängning av lägenheten och en av de mest iögonfallande delarna av byggnaden. De boendes aktiviteter på balkongerna kan berika stadslivet. Balkongens storlek måste hanteras med stor hänsyn till byggnadens grundform, men också till dess påverkan på stadsrummet. Detaljplanen bedöms i stort överensstämma med övriga ställningstaganden. Ändringen medför något ökad boarea men inte fler lägenheter.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Fastigheten ligger utanför riksintresset för kulturmiljövård Örebro centrum. Bedömningen är att riksintresset och byggnaderna inom fastigheten inte kommer att påverkas negativt i och med detaljplanens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Planområdet är delvis utsatt för buller. Fastigheten Tennisbollen 1 ligger i nära anslutning till Rudbecksgatan. Rudbecksgatan alstrar mycket trafik och en del buller kommer därifrån. Planändringen som möjliggör för inglasning av balkonger bedöms göra situationen bättre vad gäller buller. Alla lägenheter inom Tennisbollen 1 har två balkonger och har därmed tillgång till en tystare sida. Med möjligheten att kunna glasa in balkongerna minskar också störningar från buller.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för de respektive ledningslagen och är ansluten till de kommunala ledningsnäten.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

I och med planändringens genomförande om inglasning av balkonger och inglasning av uteplatser/uterum bedöms det inte leda till några försämringar gällande översvämning inom planområdet.

Risk för skred

Enligt SGU:s analyser för skred finns det en schematiskt utpekad område norr om det aktuella planområdet i Svea parken. I och med ändringen av detaljplanen kommer inga nya byggrätter att planläggas. Därmed bedöms geologin inte påverka ändringen av detaljplanen.

Hydrologiska förhållanden

Det aktuella planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Planområdet tillhör avrinningsområde Svartån från Lindbacka till Hjälmarens.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns det två identiska huskroppar samt komplementbyggnader. Utöver det finns det ingen bebyggelse inom planområdet. Bostadsbebyggelsen är uppförd i stora delar av planområdet. Flerbostadshusen har 46 större lägenheter med stora balkonger. Inom fastigheten finns det ett trettiotal lägenheter som har inglasade balkonger.





Bilderna ovan visar flerbostadshusen inom Tennisbollen 1 från olika perspektiv.

Mark och vegetation

Fastigheten Tennisbollen 1 ligger i anslutning till Svea parken som har gröna värden och kvalitéer.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns utbyggd inom planområdet.

Vatten och avlopp

De befintliga flerbostadshusen som finns inom planområdet ligger inom verksamhetsområdet för de respektive ledningsslagen och är ansluten till de kommunala ledningsnäten.

Värme

Fjärrvärme ledningar finns längs Eyragatan.

El

El är framtadraget längs Eyragatan.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placering. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Trafik

Gator och trafik

Vägar som angränsar till planområdet är kommunalt ägda vägar. Området är tillgängligt med bil, cykel eller till fots. Norr om planområdet ligger Rudbecksgatan och planområdet angränsar till Eyragatan.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge till Rudbecksgatan som har bra bussförbindelser.

Parkering och angöring

Inom planområdet finns det ett garage under mark.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget kan innebära en påverkan på stadsbilden då balkonger och uteplatser/uterum kan glasas in. Bygglov krävs fortsatt och åtgärder som bedöms förvanska byggnader kan avslås med stöd av varsamhetskravet i Plan-och bygglagen. Däremot kan planförslaget också innebära en positiv påverkan för boende i området genom att balkonger som är utsatta för buller och partiklar kan glasas in.

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. Planändringen medför möjlighet till något ökad boarea men inte fler lägenheter. Förslaget bedöms innebära inga eller små positiva effekter på miljöaspekterna

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg-och miljönämnden 2024-09-10.

Medverkande tjänstepersoner

Ändringen av detaljplanen är upprättad av Amanda Sköldqvist, planarkitekt, i samråd med berörda tjänstepersoner på miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt