

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan 1880-P98/27

Detaljplan för Almby 13:388 m.fl.,

Hjälmarbadens småstugeområde

Sammanfattning

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.

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 ”Ändring av detaljplan 1880-P98/27 Detaljplan för Almby 13:388 m.fl., Hjälmarbadens småstugeområde”.

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 17 oktober 2017 – 28 november 2017.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 30 januari 2018 – 20 februari 2018
- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan
- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Örebro län
- E.ON Energidistribution AB

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Reijo Elo, Sirkka Elo

Detaljplaneförslaget godkänns inte av oss.

Särskilt yttrande:

Fastigheten får ej bebyggas med mer än 150 m² plus 50 m² komplementbyggnad.

Komplementsbyggnader får ej uppföras närmare än 4,5 m från tomtgräns.

Bygglov ska gälla för tillbyggnad av huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Husets höjd, en våning, enligt gällande plan.

Vi anser att påståendet/ argumentet i detaljplanen, att områdets tomter skulle vara bebyggda med 25 %, inte överensstämmer med dagens verklighet. Och en sådan utveckling vill vi som boende på Hjälmarbadens småstugeområde ur natur, närmiljö och trivsel synpunkt motsätta oss.

Kommentar:

Det har skett en förändring av Hjälmarbaden under flera år 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 på ett flertal fastigheter.

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 merparten av 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. Avståndet minst 1,5 meter för komplementbyggnader används som standardbestämmelse vid planläggning.

Bygglov gäller fortsatt 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 ändringen.

Konsekvenser:

Ändringen av gällande detaljplan medför ingen betydande påverkan då området under många år har ändrats i karaktär från ett småhusområde till ett villaområde. Tillägget bidrar till att fler fastighetsägare har möjlighet att bygga ut sina befintliga huvudbyggnader och bygga till fler komplementbyggnader. Ändringen ska bidra till att området blir mer enhetligt och att avvikelser undviks.

Frida Hammarlind
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt