

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Handtaget 8 m.fl.

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av radhusbebyggelse inom del av fastigheten Handtaget 8. Planförslaget innebär att en ny byggrätt för radhus med en maximal byggnadshöjd på 7 meter skapas mot Höglundagatan. Förslaget innebär även att byggrätt för befintligt enbostadshus på fastigheten utökas samt att delar av Höglundagatans gångbana breddas.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 14 november 2016 – 2 januari 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.

Inkomna yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Fredrik Kjellman (Filen 18)
- Tekniska förvaltningen
- Region Örebro län
- E.ON Värme Sverige AB
- Nerikes Brandkår
- Anders Thell (Filen 1)

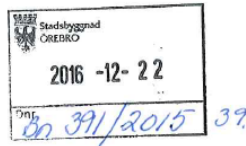
Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen Örebro län
- TS Skanova Access AB
- Lantmäterimyndigheten Örebro kommun
- Miljönämnden
- Christina Göhle (Filen 2)

Länsstyrelsen Örebro län



Länsstyrelsen
Örebro län
Helena Siegert
010-224 84 74
helena.siegert@lansstyrelsen.se



SAMRÅDSYTTRANDE

2016-12-21

Dnr: 402-6223-2016

1(2)

Byggnadsnämnden, Örebro kommun
Box 33400
701 35 ÖREBRO

Detaljplan för fastigheten Handtaget 8 m.fl., Örebro kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), standardförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

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

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Miljökvalitetsnormer

I planbeskrivningen anges att gällande miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids i planområdet. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen även behöver framgå om miljökvalitetsnormer för vatten följs.

Översvämningsrisk

I planbeskrivningen anges att det i området finns en liten risk för översvämnning vid skyfall motsvarande ett 100-årsregn. Länsstyrelsen anser att det vore bra om resonemanget kring denna risk utvecklas i planbeskrivningen, exempelvis om det behöver vidtas åtgärder för att minska risken för översvämnning i planområdet. Det vore även bra om planbeskrivningen kompletteras med ett utdrag från skyfallskarteringen.

Planbestämmelser

I den östra delen av planområdet saknas planbestämmelse som reglerar utnyttjandegrad, vilket bör kompletteras.

Postadress 701 86 ÖREBRO	Gatuadress Stortorget 22	Telefon 010-224 80 00	E-post orebro@lansstyrelsen.se	Internet www.lansstyrelsen.se/orebro	Organisationsnummer 202100-2403
-----------------------------	-----------------------------	--------------------------	-----------------------------------	---	------------------------------------

2(2)

SAMRÅDSYTTRANDE

2016-12-21

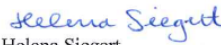
Dnr: 402-6223-2016

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av enhetschef Malin Rosén med samhällsplanerare Helena Siegert som föredragande.



Malin Rosén
Enhetschef



Helena Siegert
Samhällsplanerare

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras enligt synpunkt med ett resonemang om miljö kvalitetsnormer för vatten och en redogörelse av planområdets avrinningsområde.

Planbeskrivningen kompletteras enligt synpunkt med ett resonemang om översvämningsrisken inom planområdet och en illustration från kommunens skyfallskartering.

Den tillkommande byggrätten i planområdets östra del begränsas genom prickmark. En bestämmelse om utnyttjandegrad bedöms därför inte vara lämplig.

TS Skanova Access AB



stadsbyggnad@orebro.se

TeliaSonera Skanova Access AB
Accessområde Mitt
Box 1253
701012 Örebro

www.skanova.se

Detaljplan för fastigheten Handtaget 8 m.fl. Örebro.

Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Se bifogad kartbild där Skanovas ledningar är markerade.

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

Tvingas 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.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

För kommande ledningssamordning kontakta Skanovas förvaltare Lars Andersson lars.p.andersson@skanova.se 070-539 26 00.

Remiss svar

SIDNR
1 (2)
DATUM
2016-11-17
DOKUMENT ID
Remiss2016mitt362

ERT DATUM
2016-11-08
ER REFERENS
Bn 391/2015
HANDLÄGGARE
Lars Andersson
lars.p.andersson@skanova.se
Direktnummer 070-539 26 00

Signatur handläggare

Lars Andersson
Namnförtydligande

Säte: Stockholm
Org.nr: 556446-3734

Kommentar:

I detaljplanens genomförandebeskrivning framgår sedan tidigare att exploitören/fastighetsägaren/byggherren svarar för kostnader kopplade till flytt av ledningar vid planens genomförande.

Lantmäterimyndigheten Örebro kommun

”Hej!

Lantmäterimyndigheten Örebro kommun anser att:

Utnyttjandegrad behöver förtydligas i bestämmelserna till plankartan "e 000

Största byggnadsarea i % [av fastighetsarea (?)] ovan mark"

Gemensam infart och parkering bör markeras med "g" i kartan för att säkerställa att gemensamhetsanläggning kan inrättas. (Var ska infarten till tomterna längst i söder förläggas?) Rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" i planbeskrivningen behöver förtydligas angående behovet av ny(a) gemensamhetsanläggning(ar).

Med vänlig hälsning

Ludvig Lidegran, förrättningslantmätare”

Kommentar:

Bestämmelse om utnyttjandegrad kompletteras enligt synpunkt.

Bestämmelse om att gemensamhetsanläggning ska upprättas för parkering införs i karta och planbeskrivning. Tomter som illustreras längst i söder är tänkta att nyttja gemensamhetsanläggningen i planområdets norra del för parkering och angöring.

Miljönämnden

"Synpunkter

Buller

Enligt befintlig bullerkartläggning gjord 2011/2012 framgår det att visar delar av planområdet utsätts för bullernivåer på 55-60 dBA som dygnsmedelvärde och den stor del av den planerade radbusområde ligger inom spannet 50-55 dBA. Sedan kartläggningen gjordes har det byggts många fler bostäder i området varför risk för högre ljudnivåer än 55 dBA vid fasad finns. Åtgärder/justeringar i plankartan bör göras för att säkerställa att bullerbestämmelserna klaras.

Dagvatten

Det saknas beskrivning om vilka dagvattenåtgärder som ska utföras. I planbeskrivningen anges bl a att dagvatten från parkeringsplatser, körytor och liknande ytor ska renas innan anslutning till anvisad förbindelsepunkt, vilket inte är juridiskt hållbara bestämmelser. För att säkerställa att detta sker bör beskrivning av dagvattenlösning redovisas i planhandlingarna och ytor säkerställas som möjliggör dagvattenåtgärder på plankartan.

Energi

Fjärrvärmeanslutning bör ske, alternativt bör energiförsörjningen ske genom förnyelsebar energiform. ”

Kommentar:

Stadsbyggnad Trafik gör bedömningen att trafiken i närområdet inte har ökat nämnvärt sedan kartläggningen gjordes. Detta utifrån jämförbara trafikmätningar på gator i närheten.

Synpunkt om dagvatten noteras och tas med i stadsbyggnads fortsatta arbete med dagvattenhantering i detaljplaner.

Fjärrvärmenät finns i anslutande gator. Frågan om val av uppvärmningsform ligger hos den enskilda fastighetsägaren. Befintligt bostadshus på fastigheten Handtaget 8 är redan anslutet till fjärrvärmenätet.

E.ON Elnät Sverige AB

”E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

Serviskabel till befintlig byggnad kommer att behöva läggas om enligt bifogad karta. Flytt av servisleddningen bekostas av exploitören.

Tillkommande bebyggelse kan försörjas från befintlig nätstation strax söder om planområdet.”

Kommentar:

I detaljplanens genomförandebeskrivning framgår sedan tidigare att exploitören/fastighetsägaren/byggherren svarar för kostnader kopplade till flytt av ledningar vid planens genomförande.

Christina Göhle (Filen 2)

BN 391/2015

Synpunkter på detaljplan för Hantverket 8.

- Ötydlig detaljplan som gör det svårt att ta ställning.
- Utformning = Storlek på husen?
- Placering av in- = utfarter?
- Miljö - Luftföroreningarna i området överstiger redan Miljövaliketsnormerna
- Borttagning av vegetation, påverkar negativt för luftmiljön och områdets utseende = trivsel.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras enligt synpunkt om otydlighet i detaljplanen med en illustrationskarta som förenklat visar den tänkta bebyggelsen som möjliggörs i planen. Illustrationskartan återfinns på sida 10 i planbeskrivningen.

Den föreslagna bebyggelsen har sedan samrådsutskicket minskats till att motsvara en byggrätt på 5 radhus. Stadsbyggnad bedömer att bebyggelsens utformning och storlek är lämplig sett till sin omgivning och kommunens övergripande ställningstaganden som återfinns i den kommunala översiktsplanen.

Parkering för den föreslagna bebyggelsen är tänkt att ske vid befintlig infart till fastigheten där en gemensamhetsanläggning för parkering upprättas.

Stadsbyggnad bedömer att miljö kvalitetsnormerna för miljö- och luftföroreningar inte överskrider i planområdet. Utifrån erfarenheter från tidigare planläggning återfinns de fall där normer riskerar att överskrider huvudsakligen i anslutning till större trafikleder.

Den vegetation som förekommer inom planområdet återfinns huvudsakligen på kvartersmark tillhörande fastigheten Handtaget 8. Fastighetsägaren har själv rådighet över sin fastighet och den vegetation som förekommer på den. Stadsbyggnad har bedömt att vegetationen inte är av sådant allmänt intresse att den bör regleras i detaljplan.

Frida Hammarlind
Enhetschef Detaljplan

Niklas Gustafsson
Planarkitekt