

Granskningshandling 7 maj 2018



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Måsen 23 m.fl.

Granskningstid: 7 maj 2018 – 29 maj 2018

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

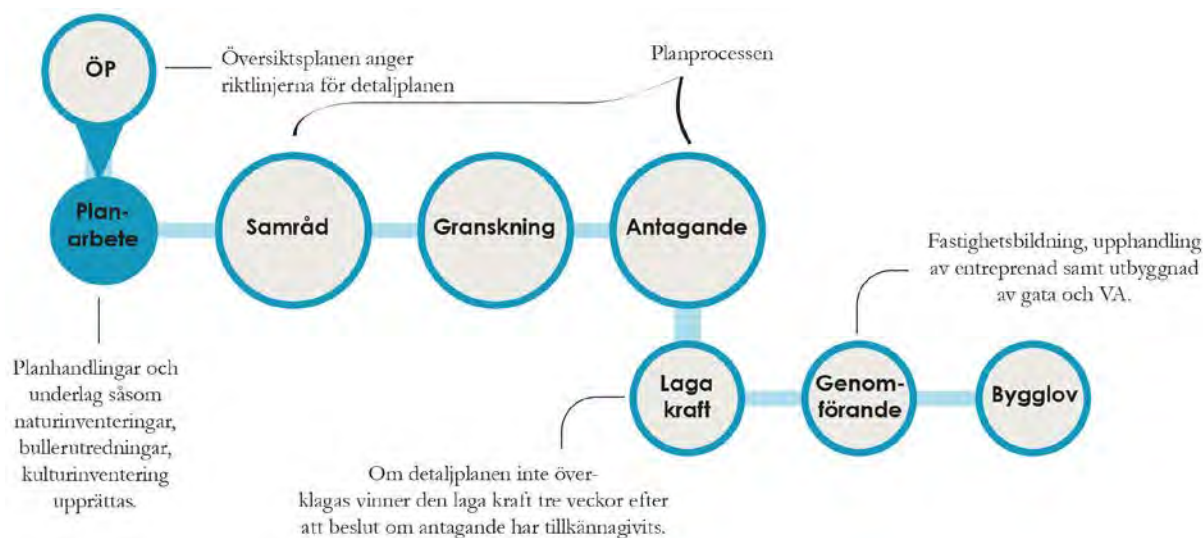


Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter 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)



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Fastigheterna Måsen 23 m.fl.

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (efter samråd)
- granskningsutlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning

Följande bilagor går att läsa på Örebro kommuns hemsida: Rapport bullerutredning, Ångpanneföreningen, Översiktlig markteknisk undersökning, SWECO (markföreningar).

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Väster om planområdet ligger Engelbrektskolan. Skolan har med tiden blivit trångbodd och friytan är idag för liten i förhållande till antal barn som går på skolan. Föreslagen detaljplan möjliggör en utvidgning av skolgården med cirka 4500 m². Vidare är syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder av flerbostadstyp från 3 till 7 våningar. Antal lägenheter beräknas bli mellan 70-80 stycken. Planförslaget möjliggör även att en förskola kan uppföras inom planområdet.

LÄGE

Planområdet omfattar till största delen fastigheterna Måsen 23 och 25. Kvarteret ligger på öster i Skebäck och omges av Wadköpingsvägen, Universitetsallén samt Villagatan/Norra Skyttegatan.



Kartbild över planområdes läge. Planområdet är schematiskt inritat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planförslaget berör inga riksintressen eller natura 2000 områden.

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Örebro kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24 anges planområdet som ett utbyggnadsområde för bostäder.

Handlingsplanen för stadens byggande

Handlingsplanen för stadens byggande förtydligar hur tankarna om bebyggelseutveckling i översiktsplanen bör genomföras. I handlingsplanen lyfts behovet av förtätning fram. För att staden ska växa på ett hållbart sätt behöver vi prioritera förtätning i befintlig bebyggelsestruktur, vilket oftast innebär fler komplicerade frågor att lösa. Att förtäta en stad innebär att bygga nya byggnader inom stadens gränser och på så sätt öka stadens täthet. Eftersom städer sällan har en helt igenom cirkulär form kan nya stadsdelar eller större kompletteringar med rätt lokalisering i stadslandskapet ses som ett sätt att hålla staden tät, att få den att bibehålla eller utvecklas än mer mot en tät stadsform. Invid befintlig bebyggelse, exempelvis på överdimensionerade parkeringsplatser eller på annat sätt lågutnyttjad kvartersmark, kan det också finnas bra platser att förtäta på. Dessa typer av kompletteringsmöjligheter hittar vi ofta strax utanför innerstaden, och förtätningen här kan bidra till att flytta innerstadens gränser utåt.

Policy för stadsträd i Örebro kommun.

Policy för stadsträd i Örebro kommun omfattar stadsträd som växer på mark som ägs eller förvaltas av Örebro kommun eller de kommunala bolagen. Med stadsträd avses träd som växer i stadsmiljö i Örebro stad eller i de mindre

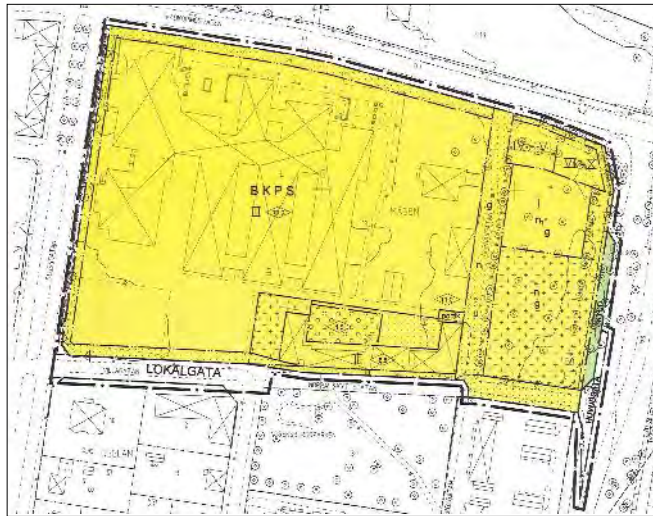
tätorterna, det vill säga träd som växer i gatumiljö, parkmiljö och gårdsmiljö. Dessa träd står i regel som solitärer eller i mindre grupper. I policy för stadsträd framgår bland annat följande ställningstagande:

”Ställningstagande 1.1

Kommunens träd ska värnas och i alla sammanhang där stadsträd berörs ska trädens många värden beaktas. Alternativ till avverkning ska alltid övervägas.”

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är 1880K-P136, laga kraft vunnen 2002, och tillåter bostäder, kontor, skola samt parkering.



Gällande detaljplan (1880K-P136).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

De berörda fastigheterna inom planområdet är Måsen 25 som ägs av Futurum Fastigheter i Örebro AB samt Måsen 23 som ägs av Örebro Bostäder AB.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant och den östra delen utgörs av en asfalterad parkeringsplats. I planområdets norra del i anslutning till parkeringsplatsen finns ett relativt nybyggt flerbostadshus. I den västra delen av planområdet finns en trädgårdslignande miljö med gräsmatta, planteringar och äppelträd. I planområdet finns ett flertal större träd. Trädinventering utfördes hösten 2017. Resultatet av trädinventeringen har inarbetats i detaljplaneförslaget vilket har inneburit att träd sparas främst i norra delen av planområdet samt Aspnäsgatans trädplantering. Några särskilda naturvärden vad avser djurliv

finns inte inventerade.

Geotekniska förhållanden

Merparten av planområdet består av lera och silt.

Förorenad mark

Norr om planområdet inom Skebäcksparken finns markföreningar från en tidigare kollastningsplats samt varvsverksamhet. Markföreningen är klassad som en klass 3 vilket innebär att föroreningen uppskattas som en måttlig risk för människors hälsa och säkerhet.

Radon

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för markradon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det föreligger inte några risker för skred eller höga vattenstånd inom planområdet.

Fornlämningar

Inga för dagen kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar skulle påträffas ska Länsstyrelsen kontaktas omgående.

Bostäder

Centralt i planområdet finns två flerbostadshus. Ett fristående punkthus samt ett lamellhus. Lamellhuset har tidigare varit sammanbyggt med ett numera rivet hus och var då en del av kvartersbebyggelsen. I planområdets nordöstra del finns ett bostadshus uppfört 2006. Höjden på det nordöstra huset är mellan 15-33 meter och med fasad i vit puts.

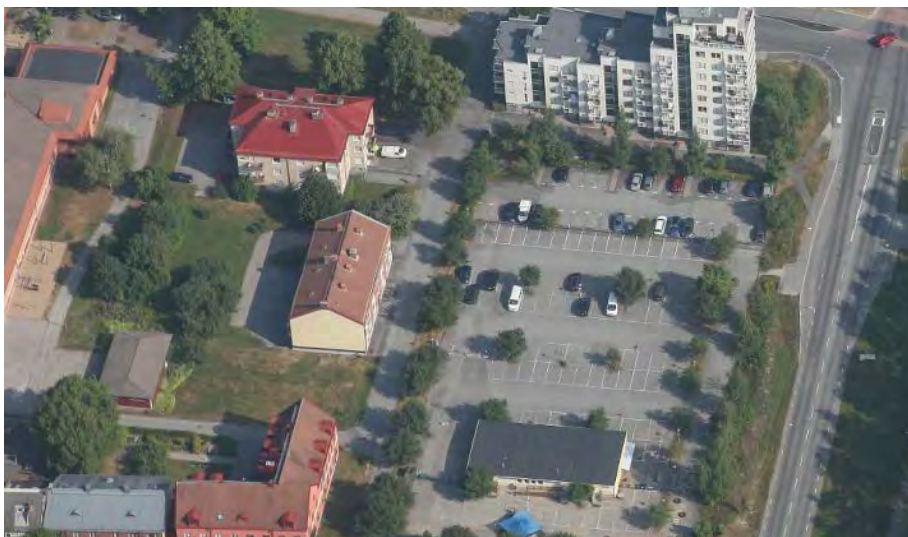


Bild över planområdet punkthus samt lamellhus till vänster i bild.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Väster om planområdet finns Engellbrektskolan. Öster om planområdet finns industriverksamhet Bucher Emhart Glas AB.

Offentlig service

Planområdet ligger 1,5 km från centrala Örebro med cityområdets utbud av service, kultur med mera.

Byggnadskultur och gestaltning

Centralt i planområdet finns två flerbostadshus. Ett fristående punkthus och ett lamellhus.

Punkthuset är uppfört 1947 efter ritningar av arkitekten Gunnar Hällén. Byggnaden har tre våningar och fasader i beige puts. Det låga kompakta punkthuset är en god representant för flerbostadshus från slutet av 1940-talet med flera tidstypiska detaljer så som tegelomfattning vid entrén, stora enluftsfnster och balkonger med fronter av småsinuskorrugerad plåt. Byggnaden är välbevarad. Punkthuset blev en vanlig byggnadstyp på 1940-talet framför allt i städernas utkanter. Huset är en fyrspännare med fyra lägenheter grupperade kring ett centralt trapphus. Alla lägenheter har balkonger och fönster åt flera väderstreck, vilket ger ljusa lägenheter. Byggnaden är tidstypisk och välbevarad och har i kommunens kulturmiljöinventering bedömts ha ett högt kulturvärde (blå).

Lamellhuset längs Aspnäsgatan är uppfört 1952 efter ritningar av arkitekten Bertil Carlsson. Huset har två våningar och fasader av rött tegel. Mot gatan finns entré och franska balkonger med ursprungliga smidesräcken och mot gården finns balkonger med ursprungliga fronter av småsinuskorrugerad plåt. Lamellhuset var tidigare sammanbyggt med ett numera rivet hus och var då en del av kvartersbebyggelsen. Byggnaden är i stort sett oförändrad byggnad med mycket kvar av sin ursprungliga prägel. I kommunens kulturmiljöinventering har byggnaden bedömts ha ett högt kulturvärde (blå).



Bilderna visar Lamellhuset längs Aspnäsgatan.



Bilderna visar det fristående punkthuset.

Söder om punkthuset och väster om lamellhuset finns en öppen trädgårdslignande miljö med gräsmatta, planteringar och äppelträd med miljöskapande värden.

Under 1960- och 70-talet revs en stor del av den ursprungliga bostadsbebyggelsen i den östligaste delen av stadsdelen Öster i en saneringsvåg i avsikt att modernisera bostadsbebyggelsen och för att ge plats åt ett vårdhem och gymnasieskolan Alnängsskolan. Skolan var tänkt att byggas ut i tre etapper från Slussgatan och österut. Bostadshusen i den östra delen av kvarteret (tidigare Måsen 8, 9 och 10) bedömdes kunna ligga kvar under de första utbyggnadsetapperna men förutsattes att rivras när den tredje och sista utbyggnadsetappen genomfördes. När sen skolan inte har byggts ut har byggnaderna på den östra delen av fastigheten blivit kvar.

De fyra sammanbyggda flerbostadshusen längs Norra Skyttegatan norra sida utgör kvartersbebyggelse norr om Norensbergsparken med betydelse för stadsbilden och med stora miljömässiga kvaliteter som inramning till parken. Denna bebyggelse berörs inte av förslaget, vilket är positivt för stadsbilden och platsens kulturvärden.

Friytor

Lek och rekreation

Norr om planområdet finns å-stråket som sträcker sig från Hästhagen, söder om Rosta gårde ut till Oset vid Hjälmarens. Stråket nyttjas frekvent av gång- och cykeltrafikanter både för kommunikation och för rekreation. Å-stråket är en viktig del i Örebros gröstruktur.

Naturmiljö

Cirka 1,6 km öster om planområdet finns Osets/Rynningevikens naturreservat. Oset/Rynningevikens naturreservat nås lättast via å-stråket.

Vattenområden

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd på 100 meters avstånd från Svartåns strandlinje. Mellan planområdet och vattnet ligger Skebäcksparken samt och Wadköpingsvägen, med tillhörande gång- och cykelväg. Parkmark samt lokalgata är reglerad i detaljplan P99/9 och stadsplan A-577 vilka inte ingår i föreslagen detaljplan. Kommunen avser pröva upphävande av strandskyddet på föreslagen kvartersmark. Området har redovisats på plankartan som en administrativ planbestämmelse *strandskydd upphävs*.

Som särskilda skäl vid upphävande av eller dispens från strandskyddet (MB 7 kap. 18 c §) beaktas endast områden som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmark inom planområdet med hänvisning till punkterna 1, 2 och 5. Då förhållandena kraftigt varierar inom planområdet har området delats in i tre områden.

Område 1

I den nordöstra delen av planområdet är området ianspråktaget av bostadsbebyggelse. Då marken inom planområdet är sedan lång tid tillbaka ianspråktagen för bostadsändamål samt att den fria passage mellan befintlig bebyggelse och Svartån inte kommer påverkas av föreslagen detaljplan görs bedömningen att ett upphävande av strandskyddet inom område 1 inte hindrar allmänhetens tillträde eller i väsentlig mån skadar växt- och djurlivet. Kommunen föreslår därför att strandskyddet kan upphävas med hänvisning till 7 kap. 18 c § p. 1 miljöbalken.

Område 2

Söder om det befintliga bostadshuset finns en parkeringsyta. Området är i dagsläget ianspråktaget av en stor parkeringsplats. Mellan parkeringsplatsen och vattnet ligger ett befintligt flerfamiljshus, Skebäcksparken samt och Wadköpingsvägen, med tillhörande gång- och cykelväg. Kommunen föreslår att strandskyddet kan upphävas med hänvisning till 7 kap. 18 c § p. 2, miljöbalken då detta område genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Område 3

För bostadsbebyggelse i den nordvästra delen av planområdet föreslår kommunen att strandskyddet upphävs med hänvisning till 7 kap. 18 c § p. 5 miljöbalken. Befolkningstillväxten i Örebro kommun är positiv och det finns ett stort allmänt intresse i att tillgodose behovet av nya bostäder och offentlig service. I kommunens översiktsplan finns en tydlig strategi om en förtätning av staden. Möjligheten att förtäta i delar av tätorten med närhet till offentlig- och privat service, väl utbyggd kollektivtrafik, attraktiva rekreationsområden och arbetsplatser är kraftigt begränsad på grund av att stadskärnan till stor del är fullt utbyggd. Ett projekt med byggrätter av den storlek som redovisas i planförslaget bedöms inte vara möjlig att skapa i någon annan del av Örebros mest centrala delar, bland annat på grund av buller, bevarandevärden samt stadsbild. I och med detta anser kommunen att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset att förtäta Örebro tätort och därmed skapa attraktiva boendemiljöer, ett mer diversifierat bostadsbestånd och en bättre fungerande flyttkedja. Genomförandet av planen bedöms därmed långsiktigt ge fördelar för samhället. Kommunen föreslår därför att strandskyddet kan upphävas med hänvisning till 7 kap. 18 c § p. 5 miljöbalken.



Svartån till vänster i bilden. Planområdet till höger.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Separata gång- och cykelbanor passerar planområdet utmed Universitetsallén samt Wadköpingsvägen. Gång och cykelvägen utmed Wadköpingsvägen slutar tvärt i anslutning till Aspnäsgatan, vilket medför att gång- och cykelbanan på Wadköpingsvägens södra sida saknar en anslutning till Universitetsallén.

Kollektivtrafik

Hållplats kollektivtrafik finns i direkt anslutning till planområdet utmed Universitetsallén. Hållplatsen trafikeras av linjerna 9 och 20.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering utanför planområdet sker i huvudsak utmed Wadköpingsvägen. För boende och arbetande i området sker parkering på markparkering i planområdets östra del. In- och utfart från planområdet sker via Aspnäsgatan. I gällande detaljplan finns även möjlighet för in- och utfart till Universitetsallén. Inom fastigheten Måsen 25 finns servitut för parkering. Servitutet strider mot föreslagen detaljplan. I samband med planens genomförande krävs att servitutet upphävs för att möjliggöra byggnation av bostäder.

Miljö kvalitetsnormer Luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Luft

Bedömningen görs att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids i området.

Vattenkvalitet

MKN för vatten gäller för samtliga vattenförekomster, både ytvatten och grundvatten. Planområdet ligger i närheten av Svartån. Svartån uppnår inte aktuell klassificering avseende god ekologisk status. Merparten av dagvatten inom planområdet kommer infiltreras inom den egna fastighet, resterande avleds till det kommunala dagvattennätet. Planerad utbyggnad av planområdet bedöms inte påverka ån ytterligare.

Störningar

Industri

Öster om planområdet finns industriverksamhet Emhart Glas. Emhart Glas har tillstånd enligt miljöbalken att tillverka detaljer till glasformningsmaskiner. Metallbearbetning är den huvudsakliga verksamheten och består av ett antal metallbearbetningsmaskiner som slipar, svarvar, fleroperationsmaskiner och fräsar. Huvudsakliga tillverkningsprocesser är metallbearbetning, avfettning, värmebehandling samt lackering. Verksamheten påverkar miljön i viss mån genom buller och utsläpp av lösningsmedel från lackeringsverksamheten. Påverkan bedöms dock begränsad då förbrukning av lösningsmedel är liten samt att lackeringsverksamheten huvudsakligen bedrivs dagtid. Inget utsläpp till vatten eller mark finns. Verksamheten är certifierat enligt ISO 14000 samt ISO 9000. Industrin har ett väl fungerande system för olyckor och haverier för att minska negativ omgivningspåverkan. I gällande miljötillstånd görs bedömningen att ”*verksamheten har funnits på aktuell plats under lång tid och lokal påverkan på miljö och hälsa är mycket begränsad. Verksamheten bedöms ej medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids och kan ej heller anses strida mot uppsatta miljömål såväl nationella, regionala som lokala.*”

Skyddsavstånd

Till hjälp för kommunens arbete med att fastställa lämpliga riskavstånd till verksamheter finns Boverkets allmänna råd *Bättre plats för arbete*. De allmänna råden förespråkar ett skyddsavstånd från 50 till 200 meter beroende på verksamhetens omfattning och art. Då hela industriprocessen bedrivs inomhus, förbrukning av lösningsmedel är liten, lastplatsen är väl avskärmd, samt att varutransporterna är av förhållandevis begränsad görs bedömningen att den lokala påverkan är av mycket begränsad omfattning och det föreslagna skyddsavståndet på 140 meter fullt tillräckligt.

Buller

Enligt miljötillståndet för Emhart glass har verksamheten cirka 10-15 tunga transporter dagligen, vardagar mellan 07.00-16.00. Verksamhetens in- och utlastning sker främst i byggnadens södra sida. Lastplatsen är avskärmd med en sammanhållen byggnad mot bostadsbebyggelsen. Verksamheten genererar inte några särskilt störningsframkallande ljud så som nitningsarbete, lossning av metallskrot eller liknande. Industrin ligger centralt i Örebro med närhet till bostäder. Avståndet till de befintliga bostäderna inom fastigheten Måsen 23 är cirka 145 meter och för bostäderna inom fastigheten Orren 20 är avståndet cirka 200 meter. Avståndet till Emhart Glas från planerade bostäder är cirka 140 meter. Miljötillståndet är utformat så att verksamheten inte ska störa befintliga bostäder. Enligt miljötillståndet skall buller från anläggningen begränsas utomhus vid närmsta bostad. Ljudnivåer anges för dagtid, kvällstid och nattetid enligt nedan.

”Buller från verksamheten (Emhart Glas) ska begränsas så att den ekvivalenta ljudnivån utombus vid de närmaste belägna bostadsbusen inte överstiger följande riktvärden:

Dagtid, vardag inkl. lördag (07.00-18.00) 50 dB(A)

Natttid (22.00–07.00) 40 dB(A)

Övrig tid 45 dB(A)

Momentana ljud från verksamheten får högst uppgå till 55 dB(A).”

I Boverkets vägledning *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder* anges att i planläggningen kan tre olika zoner (zon A, B och C) användas för bostadsbebyggelse, i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller. Helt kort innebär det att inom **zon A** bör bostadsbebyggelse kunna accepteras i planering och bygglovgivning utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Inom **zon B** bör bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att tillkommande bostadsbebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. Inom **zon C** är Boverkets bedömning att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostadsbebyggelse och bostäder bör därför inte accepteras.

Bullervärden i gällande miljötillstånd för Emhart Glas faller inom Boverkets **zon A**. Dock är det en smula oklart vad gäller de maximala ljudnivåerna nattetid (55 dBA) då dessa inte får förekomma annat än vid enstaka tillfällen enligt Boverket. Det är möjligt att förhållandena på platser gör att föreslagen bebyggelsen faller under zon B. I detta hänseende är detta dock inget problem då bebyggelsen närmast industrin behöver tillgång till en bullerskyddad sida på grund av trafikbullret (se avsnitt *Buller och störningsskydd*). På så vis garanteras att föreslagen bebyggelse även klarar kraven för zon B enligt Boverkets vägledning.

Gällande detaljplan och eventuell framtida utveckling

Nu gällande detaljplan öster om planområdet är 1880K-P88/5, laga kraft vunen 1988. Planen tillåter industri (J) med begränsningen att verksamheten inte får vara störande för omgivningen (m). Avståndet mellan aktuell detaljplan och plangräns för 1880K-P88/5 är cirka 60 meter. I dagsläget finns det hinder att fullt ut utnyttja fastigheten då nuvarande bostäder inom Måsen 23 och Orren 20 hindrar att en verksamhet kan etableras inom fastigheten Almby 11:135 som anses störande för befintliga bostäder. Vid en eventuell utvidgning av verksamheten måste verksamhetsutövaren förhålla sig till gällande planbestämmelser i 1880K-P88/5, befintlig bebyggelse samt miljötillstånd. Bedömningen är därför att det finns liten risk att fastigheten Almby 11:135 i framtiden bebyggs med en verksamhet som skulle anses som störande för den föreslagna bebyggelsen inom fastigheten Måsen 25.

Bedömning

Det är Kommunens bedömning är att föreslagen bebyggelse är lämplig utifrån risken för människors hälsa och säkerhet.



Bilden visar avstånd till industri från befintlig och planerad bebyggelse.

Buller och störningskydd

Planområdet ligger i anslutning till Universitetsallén som är en trafikerad väg med 8000 fordon/dygn. Enligt de bedömningarna som har gjorts kommer trafiken på Universitetsallén att öka med 2000 fordon per dygn fram till 2040.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutna till det kommunala nätverket för vatten, spillvatten och dagvatten.

Värme/El

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet. En fjärrvärmeledning korsar fastigheten Måsen 25 södra del. En mindre fjärrvärmeledning korsar planområdet i nord-sydlig riktning.

FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av nuvarande parkeringsplats kommer förändras till anlagda bostadsgårdar med markbeläggning, träd och övrig vegetation. Den mindre trädgruppen i planområdets södra del behålls.

Bevarande av trä

En trädinventering utfördes hösten 2017. Resultatet av trädinventeringen innebär i korthet att Hästkastanjen tillsammans med Lindarna i planområdets norra del skyddas i föreslagen detaljplan (a₁). Bevarandet av träden har inneburit att delar av nuvarande byggrätt har tagits bort. Oxlarna längs Aspnäsgatans har även de bedömts värda att bevara. Aspnäsgatans har breddats åt öster för att ge plats för träden. Linden som står i gräns till byggrätten inom Måsen 25 berörs inte av skydd och går därför att fälla.

Träd som växer i anslutning till hårdgjorda ytor utsätts för stora påfrestningar och har ofta en svår livsmiljö. Hårdgjorda ytor i anslutning till träden får därför inte förekomma. För att möjliggöra till exempel gångstråk och cykelparkering kring föreslaget bebyggelse kan förslagsvis skelettjordar användas. Rotskador är en av de vanligare orsakerna till att ett träd minskar i vitalitet och så småningom dör. Rotzonen beräknas generellt som 4 meter utanför trädkronans droplinje, men kan variera beroende på trädets livsmiljö och art, så försiktighetsprincipen ska gälla. All schakt och markuppbyggnad ska utföras enligt gällande anvisningar, så att träden inte tar skada.

Samråd ska alltid ske med tekniska förvaltningen vid alla markarbeten eller andra tillfälliga eller permanenta förändringar som kan påverka de skyddade träden.

Förorenad mark

Norr om planområdet inom Skebäcksparken finns markföreningar från en tidigare kollastningsplats samt varvsverksamhet. Markföreningen är klassad som en klass 3 vilket innebär att föreningen uppskattas som en måttlig risk för människors hälsa och säkerhet.

Miljöteknisk markundersökning

Föreningarna norr om planområdet föranledde att en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes (Översiktlig markteknisk undersökning, SWECO 2018-03-01) för att fastställa om eventuella föroreningar hade smitit in i planområdet. Jordprovtagning har skett i två omgångar. Den första omgången skedde i samband med den geotekniska undersökningen 2017-06-21. Den andra, en kompletterad jordprovtagning genomfördes 2017-11-30.

Totalt har 53 jordprover tagits i nio punkter. Resultatet av den nu genomförda översiktliga miljötekniska markundersökningen visar att föroreningar har påträffats i jorden, främst i fyllnadsmassor. Utifrån fältobservationer har fyllnadens mäktighet bedömts till ca 1,5 m u my (meter under markytan). Metaller och organiska ämnen överskridande riktvärdet för KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning) har uppmätts i flertal prover i olika djup. Främst är det zink och PAH:er som utgör de föroreningar som uppmätts i flest jordprover.

Genomförda analyser bedöms ge en relativt god bild av föroreningsförekomst i djupled. Halter över KM har i huvudsak endast påträffats i fyllnadsmassor ner till ca 1,5 m u my. Utbredningen av föroreningar över KM i plan i nivån 0-1,5 är dock osäker. Analyser på urvalet av stickprover från 0-1,5 m visar att halter över KM har påträffats i något eller flera prover från alla provpunkter inom norra och västra delen av tomten, medan 2 punkter i sydöstra delen visar inte på några halter över KM i urvalet av analyserade prover.

Slutsats

Utifrån erhållna analysresultat kan det konstateras att föroreningar överskridande Naturvårdsverket generella riktvärden påträffats i jorden, främst i fyllnadsmassorna ner till ca 1,5 meter under markytan. Källan till föroreningarna är ej känd men bedöms härstamma i avfall från tidigare verksamheter som bedrivits inom aktuell fastighet eller i närområdet och sedan nyttjats för utfyllnad av fastigheten. Utfyllnad med avfall medför ofta en heterogenitet i spridning vilket analysresultaten också påvisar. Genomförd undersökning är översiktlig varför det kan finnas föroreningar i mark i mellan de nu utförda provpunkterna med både högre och lägre halter.

Vid en kommande åtgärd bör även jord analyseras gällande tenn organiska föroreningar med tanke på att det kan ha förekommit båtrelaterade verksamheter i närområdet, detta var något som uteblev i denna utredning. Planerad byggnation av bostäder på fastigheten motsvarar närmast känslig markanvändning (KM). I nu utförd undersökning har föroreningshalter över KM (samt MKM) påträffats vilket indikerar att ett åtgärdsbehov föreligger.

Åtgärdsstudie

I den förenklade åtgärdsstudien presenteras två möjliga avhjälpandeåtgärder. Totalschakt samt avhjälpandeåtgärd utifrån rutnätsprovtagning. Totalschakt innebär i korthet uppschaktning och borttransport av samtliga massor till godkänd mottagningsanläggning till en kostnad av cirka 1753 422 kr. Avhjälpandeåtgärd utifrån rutnätsprovtagning innebär uppschaktning och borttransport av förorenade massor, i ett rutsystem, till godkänd mottagningsanläggning. Kostanden är i detta fall väldigt svårberäknad, då det beror på vad som framkommer i rutnätsprovtagningen.

I resterande delar av planområdet har det inte upptäckts några markföroreningar enligt det MIFO- register som redovisar eventuell förorenad mark. Kartmaterial från 1901 visar att det låg en gård på platsen för planområdet (Norensbergs Gård). Från 1911 har marken blivit indelad i bostadstomter. Skebäcksvägen (Wadköpingsvägen) har tillkommit, dock har inga hus byggts än. Kartmaterial och foton från 1943 och framåt visar på att det har med största sannolikhet endast funnits bostadsbebyggelse inom planområdet. Då platsen har historisk dokumentation som visar på att platsen har varit en etablerad boplats sedan tidigt 1900 tal görs bedömningen att det inte krävs fler miljötekniska markundersökningar utöver de som är genomförda.

Plankartan har försatts med en planbestämmelse som säkrar att marken ska undersökas innan byggnation för att fastställa att det inte finns några föroreningar på platsen från tidigare verksamhet.

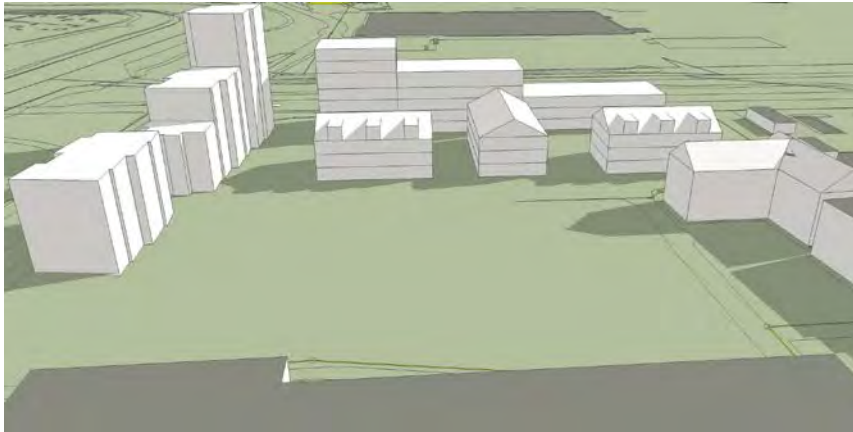
Bebyggelse

Bostäder

Den huvudsakliga markanvändningen i området är för bostäder (B) men planen föreslår även ytor till skola och förskola (S). Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i varierad skala grupperade kring två halvöppna gårdar. Bebyggelsen föreslås ha en byggnadshöjd från 9 meter i söder till en högsta byggnadshöjd på 22 meter i norr, vilket motsvarar cirka 7-8 våningar. Antal lägenheter beräknas bli mellan 70-80 stycken. Bebyggelsen som ligger i områdets södra del har en lägre skala som gradvis ökar mot norr. På så vis undviks stora kontraster till befintlig bebyggelse utmed Norra Skyttegatan. En lägre bebyggelse i söder medför även att risken för besvärande skuggbildning minskas avsevärt.



Bilden visar förslag på hur området kan bebyggas. Engelbrektskolan skymtas i bildens nedre högra hörn.



Bilden visar förslag på hur området kan bebyggas. Engelbrektskolan skymtas i bildens nedre del.

Kulturmiljö

I den västra delen av planområdet finns två flerbostadshus. Ett fristående punkthus och ett lamellhus från slutet av 1940-talet och början av 1950-talet. I kommunens kulturmiljöinventering har byggnaderna bedömts ha höga kulturvärden (blå). Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att lamellhuset längs Aspnäsgatan samt punkthuset i planområdets västra del rivs. Denna del av kvarteret kommer istället att utgöra en del av skolans friyta och utemiljö.

Planförslaget innebär därmed en negativ konsekvens för kulturmiljön då rivningen av de båda bostadshusen försvagar möjligheten att uppleva denna del av Öster som en bostadsmiljö präglad av bebyggelse från 1900-talets första hälft. Tidigare rivningar av bostadsbebyggelsen i kvarteret och genom tillkomsten av skolbyggnaden på 1970-talet, har byggnaderna tappat sitt historiska sammanhang och byggnadernas miljömässiga värde har försvagats och byggnaderna är inte längre en del av en sammanhållen kvartersmiljö eller stadsmiljö och framstår som solitärer på platsen, utan relation till den omgivande bebyggelsen. En rivning av dessa byggnader leder till en förlust av enskilda byggnader men bostadshusen är inte unika i Örebro och liknande flerbostadshus från samma tid finns bevarade, Konsekvenserna av rivningen bedöms därför vara begränsad och inte inverka negativt på den befintliga bebyggelsen eller miljön i kvarteret, som idag upplevs som splittrad utan sammanhållande drag.

Avvägning mellan allmänna och särskilda intressen

Väster om planområdet ligger Engelbrektskolan. Engelbrektskolan har med tiden blivit trångbodd och friytan idag är för liten i förhållande till antal barn som går på skolan. När friytor för lek och utevistelse ska planeras bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning samt tillgänglighet. Enligt gällande rekommendationer ska friytan placeras i direkt anslutning till förskolan, skolan eller fritidshemmet. Eleverna bör själva kunna ta sig mellan byggnaden och friytan. Vidare visar forskning att den totala storleken på friytan helst bör

överstiga 3000 m². Nyttan av planförslaget består i en utvidgning av skolgården med cirka 4300 m² i direkt anslutning till Engelbrektskolan. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset att bevara bebyggelse med kulturvärden och det enskilda intresset att riva och att utveckla skolans utemiljö bedöms behovet av friyta till skolan väga tyngre och därigenom skapa en ändamålsenlig struktur inom kvarteret Måsen.

Friytor

Lek och rekreation

Lekytor för närlek placeras inom innergårdarna intill respektive bostadshus.

Skolgård

Den nya ytan som planerats för skolgård omges av planerade och befintliga bostäder. När skolgård och bostäder ska integrera med varandra så behöver detta göras på ett sätt så att barnens möjligheter till att nyttja skolgården samspelar med de boendes miljö.



Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfart till planområdet föreslås ske via den befintliga Aspnäsgatan.

Aspnäsgatan föreslås utformas som en mindre kvartersgata med bebyggelse på ena sidan och skolgård på andra. Längs gatan kommer det finnas en trädplantering på gatans östra sida, samt gångbanor på båda sidor.

För att möjliggöra en koppling mellan Aspnäsgatan/ Norra Skyttegatan och Universitetsallén har en gång- och cykelförbindelse (gång/cykel) placerats i planområdets södra del. Vid ett genomförande föreslås att en trottoar ska byggas på Universitetsalléns västra sida därigenom får busshållplatsen längs med Universitetsallén en koppling till föreslagen gång- och cykelväg. Mellan trottoar och körbana föreslås en grön remsa på 2 meter där dagvatten från trottoaren kan rinna över.



Förslag på gatusektion för Aspnäsgatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bilparkering ska ske inom den egna fastigheten. Plankartan har försetts med ett förbud för markparkering (n) förslagsvis placeras parkeringen under mark i planområdets norra del alternativt i planområdets centrala del. Cykelparkering ska ske inom den egna fastigheten.



Förslag på lämpliga nedfarter för parkeringsgarage via Aspnäsgatan.

Störningar

Buller och störningskydd

Planområdets främsta bullerkälla är Universitetsallén som i dagsläget trafikeras av cirka 8000 fordon per dygn. Trafikmängden på Universitetsallén beräknas att öka till 10 000 fordon på fram till år 2040.

Bostadsändamål

Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) samt uteplats läggas mot en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 50 dBA ekvivalentnivå. Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

En bullerutredning har utförts av Ångpanneföreningen (ÅF). (Bullerutredning för detaljplan – bostäder. 2018-03-15) Resultaten av utredningen visar att fasaderna utmed Universitetsallén beräknas få över 60 dBA ekvivalent. De planerade bostäderna längre västerut klarar samtliga riktvärden. Kravet på att varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå bedöms klaras.

Bullersituationen innebär att bostäderna utmed Universitetsallén ska planeras med genomgående lägenheter där minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) samt uteplats läggs mot en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 50 dBA ekvivalentnivå. Alternativt kan enkelsidiga lägenheter byggas mot Universitetsallén, men får då inte överskrida 35 m² boendeyta. Planbestämmelser införs för byggrätten närmast Universitetsallén så att en godtagbar bullermiljö säkerställs. Tidiga skisser visar att kravet på genomgående lägenheter med ljuddämpad sida går att genomföra.



Bilden visar förslag på hur genomgående lägenheter med ljuddämpad sida går att genomföra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten. Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.

Brandvatten

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.

Värme

En fjärrvärmeledning korsar fastigheten Måsen 25 i den södra delen, mellan Norra Skyttegatan och Universitetsallén. Byggrätten för bostäder är placerad så att det finns ett byggnadsfriavstånd norr om ledningen på 2 meter. Ledningens läge säkras genom att plankartan förses med lilla u (u) samt prickmark. En mindre fjärrvärmeledning korsar planområdet i nord-sydlig riktning, vid ett fullt utnyttjande av byggrätten krävs att den nord-sydliga ledningen flyttas, förslagsvis till Aspnäsgatan. För en smidig lösning är det viktigt att exploitören kontaktar E-ON Värme när området detaljprojekteras för att E-ON ska kunna planera in eventuella arbeten i tid.

El

El finns inom planområdet. Skanova har markförlagda kablar som passerar området. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät har befintliga ledningar i anslutning till fastigheten. Eventuella kostnader för flytt eller annan påverkan på ledningarna för att genomföra detaljplanen skall belasta berörda fastighetsägare.

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 placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och

placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen. Hämtning av avfallet från verksamheten kan antingen planeras i anslutning till Wadköpingsvägen och helst inom 10 meter från angoringsplatsen. Alternativt att det planeras in en säker godkänd vändplats inne på fastigheten.

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.

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m m, se nedan.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2018.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen upprättar genomförandeavtal med fastighetsägaren av Måsen 23 och Måsen 25 innan planen kan antas av Byggnadsnämnden. Avtalet ska reglera kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor*Fastigheter och rättigheter*

Direkt Berörda Fastigheter och rättigheter Måsen 23, Måsen 25 och Nikolai 3:302

För övrigt se fastighetsägarförteckningen.

E.ON Värme har ledningsrätt för ledning inom planområdet. vid ett fullt utnyttjande av byggrätten krävs att den nord-sydliga ledningen centralt i planområdet flyttas, förslagsvis till Aspnäsgatan.

Stadsnät har ledningsrätt för ledning inom gatuområdet, den kan bestå utan åtgärd.

Kommunens tekniska förvaltning, VA-kollektivet har ledningsrätt för VA-ledningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

I det fall fastigheterna Måsen 23 och Måsen 25 och eventuella fler fastigheter är i behov av in- eller utfart från kvartersgatan föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas. Ansökan görs till Lantmäterimyndigheten.

Ändamålsenliga fastigheter bildas eller ombildas genom lantmäteriförrättning till funktionella bostads- och skoltomter inom planområdet.

Tekniska frågor

Föreordnad mark, geoteknik, arkeologi

Markundersökning avseende markföreningar utförs och bekostas av exploatören.

Geotekniska undersökningar erfordras för byggnation av VA, gator och hus.

Eventuell erforderlig Arkeologisk utredning utförs och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Tekniska anläggningar

El-transformatorstationer etableras på kvartersmarksområden.

Dagvatten renas och fördröjs inom fastigheten enligt detaljplanens bestämmelser.

Kostnader för iordningställande av Aspnäsgatan tillfaller fastighetsägaren.

Kostnader för gång- och cykelväg som förbinder Aspnäsgatan/ Norra Skyttegatan med Universitetsallén samt trottoar med tillhörande belysning längs med Universitetsallén tillfaller fastighetsägaren. Kostnader för detta regleras i genomförandavtal.

Vid infarten till området från Wadköpingsvägen till Aspnäsgatan kan åtgärder behöva vidtas för att markera övergången från allmän plats gata till kvartersgata. Vid den planerade infarten mot Universitetsallén krävs det ombyggnadsåtgärder på allmän plats, gatumarken. Kostnader för detta regleras i genomförandavtal.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

för exploatören eller fastighetsägare av Måsen 23 och Måsen 25

SUMMERING

Kommunens kostnader fördelar sig enligt tabellen.

UTGIFTER	kkr
Mark	0
Gång- och cykelväg, belysning samt trottoar	550
Planläggning	400
Fastighetsbildning	100

Gata, infart till planområde från Wadköpingsvägen.	100
Park, gång och cykelväg	100
Övrigt/oförutsett	100
Administration	50
Summa	1400

Driftkostnader för kommunens allmänna platser

UTGIFTER	kkr
Driftkostnader gata park etc.	Kr/m²/år
Gator och gång och cykelvägar	10
Summa	10

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren 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 §.

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2017-10-10.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utöver undertecknad har Erica Ek medverkat i kulturmiljöfrågor. Patrik Simonsson i genomförandefrågor, Johan Ronnesjö i trädfrågor samt Terttu Nilsson som karttekniker.

Frida Hammarlind
Enhetschef Detaljplan

Adrian Bucher
planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

Gränser

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Kombination av egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

	Gata
	Cykel
	Gång
	Park

Användning av kvartersmark

	Bostäder
	Skola

UTFORMNING AV KVARTERSMARK**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

	Prickmark – marken får inte förses med byggnad, balkong får kraga ut över prickmark
	Korsmark – marken får förses med uthus och föråd, balkong får kraga ut över korsmark
	Högsta nockhöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter

Utformning

f Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullernivåerna inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Mark och vegetation

n₁ Markparkering får inte finnas förutom angöringsplats till bostad och förskola samt parkeringsplats för rörelsehindrade.

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Utfart

Utfartsförbud

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Huvudmannaskap för allmänna plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs för fällning av träd. Träden får endast fällas om de utgör risk för människors säkerhet. Tas träd ned ska det ersättas på samma plats av ett nytt träd med minsta höjd på 20 meter.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföreningar har avhjälpats.

Upphävande av strandskydd

a₂ Strandskyddet uppväs inom kvartersmark

Underjordiska ledningar

u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggningar

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende väg

Planavgift

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje
Text Illustrationstext