

Gatukostnadsutredning – Detaljplan för fastigheterna Almby 12:56 m.fl.

Förslag till beslut

Ersättning för kostnader för gatubyggnad inom detaljplaneområdet ”Detaljplan för fastigheterna Almby 12:56 m.fl.” ska fördelas mellan ägarna av berörda fastigheter enligt bilaga.

Bakgrund

Det finns en lång tradition att utbyggnad av gator och vägar ska betalas av de som äger fastigheter som har nytta av vägen. På landsbygden har det organiserats i tidigare bysamfälligheter och senare samfällighetsföreningar. I städer har organisationen ofta skett genom den större samfälligheten kommunen.

Vanligen sker gatubyggnaden samtidigt med att ett område nyexploateras, och gatorna betalas då av exploatören ensam. Men när gator någon gång byggs nya i äldre områden behöver kostnaderna fördelas mellan berörda fastighetsägare.

Regler om detta finns i plan- och bygglagens (2010:900) 6 kap 24-27§§. Där sägs att kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt, samt att kommunen ska besluta om vilket område som ska omfattas, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen. I Örebro är beslut om gatukostnader delegerade till byggnadsnämnden, enligt nämndreglementet 3 §, andra punkt.

Utkastet till detaljplan för ”Detaljplan för fastigheterna Almby 12:56 m.fl.” omfattar ett område som endast delvis är utbyggt idag. Vägnätet utgörs av grusväg. Genomförandet av detaljplanen omfattar utbyggnad av vägarna till kommunens standard, vilket medför en förbättring för fastighetsägarna i området.

Kostnad

Kostnaden för utbyggnad av vägar i planområdet är grovt uppskattad till 30 000 000 kronor, se planbeskrivningen i planförslaget. Fastigheterna kommer sen att byggnationen är klar betala den faktiska kostnaden för utbyggnaden enligt sin andel.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska vara med och bära kostnaderna för gatuutbyggnaden.

Fördelningsområdet anges som lika med detaljplaneområdet.



Fördelningsgrund

Fördelningsgrunden anger hur kostnaderna ska fördelas mellan fastigheter inom fördelningsområdet. Flera olika fördelningsprinciper vore tänkbara, t.ex. efter tomtyta, byggrätt, antal lägenheter.

I detta fall föreslås en viktad fördelning efter antalet bostäder enligt följande

- Nyttillkommande bostäder ges en andel på 1,0.

Antalet tillkommande bostäder på varje fastighet beräknas utifrån fastighetens areal och minsta tillåten area enligt detaljplaneförslaget. Ersättningen ska betalas när gatorna är färdig utbyggda.

- Befintliga bostäder ges en andel på 0,1.

Ersättningen betalas när bygglov söks, och efter att gatorna är färdig utbyggda.

Tidigare gatukostnadsutredningar

Det har inte varit vanligt med gatukostnadsersättning i Örebro. (Långt vanligare är att kommunen eller en enskild exploatör bygger ut ett helt område, och därmed ensam betalar hela kostnaden för nya gator.)

Senast var vid utbyggnaden av Smedstorpsvägen, som en följd av ”Detaljplanen för Nikoai 3:200 och 3:170 m.fl.” som antogs 2002. Även vid den fördelningen gavs lika andelstal till nyttillkommande fastigheter. Äldre fastigheter gavs andelen 0,2 och nyligen tillkomna 0,5.

Bidrag

Den föreslagna fördelningen skulle ge ett direkt bidrag på ca 4 % av kostnaderna från idag bebyggda fastigheter. Potentiella avstyckningar på privat mark ger ett eventuellt ytterligare bidrag om ca 46 %.

Fördelning av gatukostnader - Detaljplan för fastigheterna Almby 12:56 m.fl.

Fastighet	Andel totalt	Betalas efter gatubygge	Betalas efter avstyckning
Kvarter 1			
Almby 12:66	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:193	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:72	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:73	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:81	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:409	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:119	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:58	0,754%	0,000%	0,754%
Kvarter 2			
Almby 12:53	1,584%	0,075%	1,508%
Almby 12:63	0,000%	0,000%	0,000%
Almby 12:64	0,000%	0,000%	0,000%
Almby 12:65	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:61	3,092%	0,075%	3,017%
Almby 12:77	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:78	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:82	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:107	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:58	3,771%	0,000%	0,000%
Kvarter 3			
Almby 12:58	4,525%	0,000%	0,000%
Almby 12:198	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:108	0,754%	0,000%	0,754%
Almby 12:194	2,338%	0,075%	2,262%
Almby 12:69	1,584%	0,075%	1,508%
Almby 12:92	0,000%	0,000%	0,000%
Almby 12:93	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:67	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:3	0,000%	0,000%	0,000%
Kvarter 4			
Almby 12:62	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:52	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:51	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:50	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:58	0,000%	0,000%	0,000%
Almby 12:70	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:79	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:86	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:74	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:101	0,754%	0,000%	0,754%
Almby 12:97	2,338%	0,075%	2,262%
Almby 12:100	1,584%	0,075%	1,508%
Almby 12:58	5,279%	0,000%	0,000%

Kvarter 5

Almby 12:179/175	0,754%	0,000%	0,000%
Almby 12:180	3,846%	0,075%	3,771%
Almby 12:176	2,338%	0,075%	2,262%

Kvarter 6

Almby 12:56	0,754%	0,000%	0,000%
Almby 12:87	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:89	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:55	6,863%	0,075%	6,787%
Almby 12:56	3,017%	0,000%	0,000%
Almby 12:243	0,754%	0,000%	0,754%

Kvarter 6

Almby 12:146	6,787%	0,000%	0,000%
--------------	--------	--------	--------

Kvarter 7

Almby 12:146	1,508%	0,000%	0,000%
--------------	--------	--------	--------

Kvarter 8

Almby 12:56	0,754%	0,000%	0,000%
Almby 12:104	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:105	0,075%	0,000%	0,000%
Almby 12:106	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:224	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:226	1,584%	0,075%	1,508%
Almby 12:56	2,262%	0,000%	0,000%

Kvarter 9

Almby 12:56/58	12,821%	0,000%	0,000%
----------------	---------	--------	--------

Kvarter 10

Almby 12:103	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:90	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:83	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:196	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:84	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:188	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:111	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:197	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:195	1,584%	0,075%	1,508%
Almby 12:112	0,000%	0,000%	0,000%
Almby 12:68	0,000%	0,000%	0,000%
Almby 12:58	0,754%	0,000%	0,754%

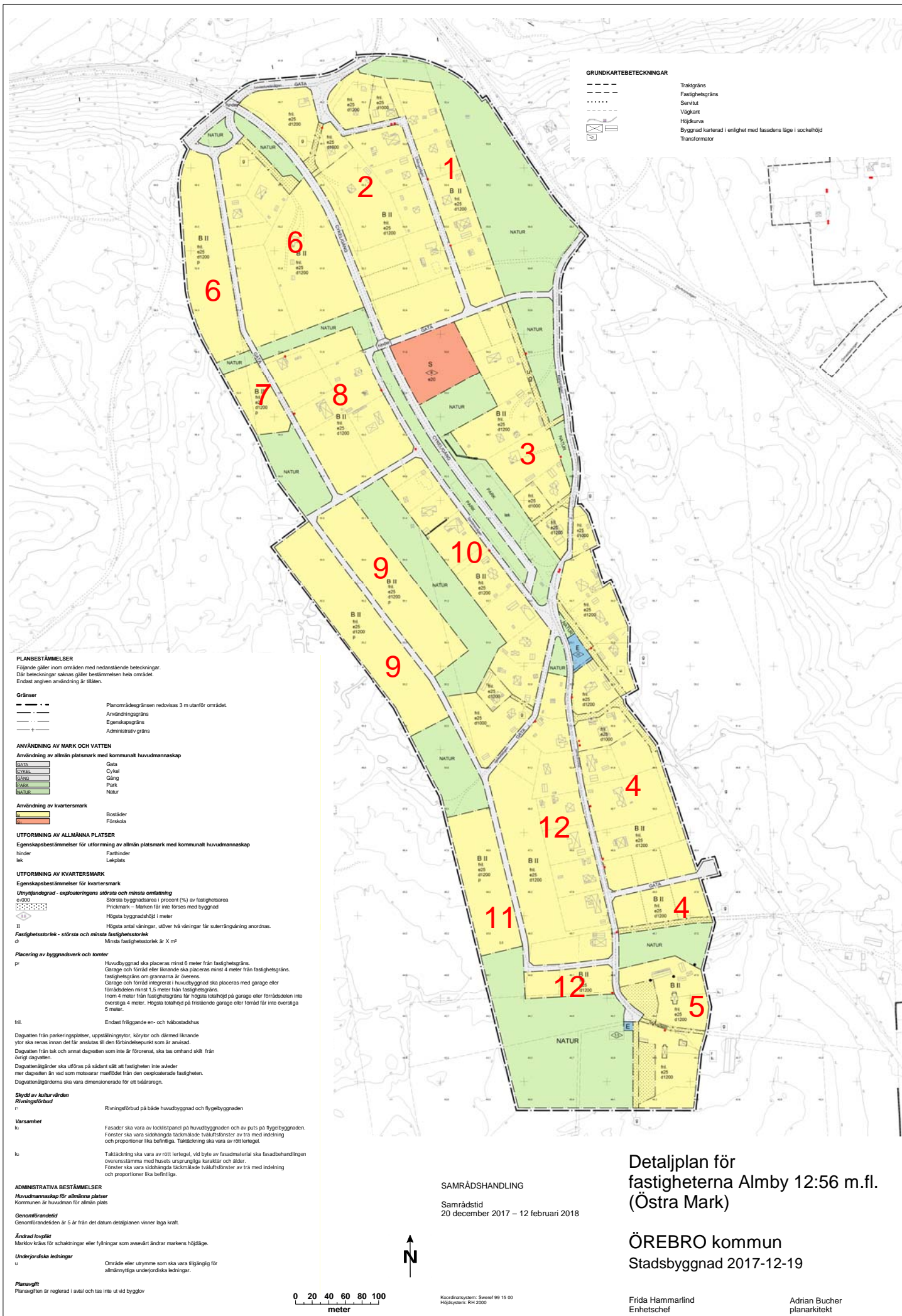
Kvarter 11

Almby 12:56	4,525%	0,000%	4,525%
-------------	--------	--------	--------

Kvarter 12

Almby 12:75	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:76	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:85	0,754%	0,000%	0,000%
Almby 12:91	0,830%	0,075%	0,754%
Almby 12:80	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:95	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:88	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:94	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:181	0,754%	0,000%	0,754%

Almby 12:182	0,075%	0,075%	0,000%
Almby 12:183	0,754%	0,000%	0,754%
Almby 12:184	0,754%	0,000%	0,754%
Almby 12:58	6,033%	0,000%	0,000%



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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- GATA Gata
- CVYFEL Cykel
- GÅNG Gång
- PARK Park
- NATUR Natur

Användning av kvartersmark

- B Bostäder
- F Förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- hinder Fartönder
- lek Lekplats

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Utnyttjandegrad - exploateringsens största och minsta omfattning $\leq 100\%$ Största byggnadsareal (procent (%)) av fastighetsareal
- Prickmark - Marken får inte föras med byggnad Högsta byggnadshöjd i meter
- II Högsta antal våningar, utöver två våningar får suterrängvåning anordnas.
- Fastighetsstorlek - största och minsta fastighetsstorlek Minsta fastighetsstorlek är X m²

Placering av byggnadsverk och tomtor

- pl Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fasthetsgräns.
- Garage och förråd eller livande skå placeras minst 4 meter från fasthetsgräns, fasthetsgräns om grannarna är överens.
- Garage och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med garage eller förrådsdelen minst 1,5 meter från fasthetsgräns.
- Inom 4 meter från fasthetsgräns får högsta totalhöjd för garage eller förrådsdelen inte överstiga 4 meter. Högsta totalhöjd för fristående garage eller förråd får inte överstiga 5 meter.

fril Endast friliggande en- och tvåbostadshus

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningszoner, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får ansulas till den förbändelsepunkt som är anvisad.

Dagvatten från lek och annat dagvatten som inte är förörenat, ska tas omedelbart skilt från övrigt dagvatten.

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

Dagvattenåtgärder ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Skydd av Kulturvården

R1 Rinningsförbud på både huvudbyggnad och flyttbyggnaden

Varsamhet

- k1 Fasader ska vara av locklistpanel på huvudbyggnaden och av puts på flyttbyggnaden. Fönster ska vara sidohängda täckmålade tvåluftsfönster av trä med indelning och proportioner lika befintliga. Täckmålning ska vara av rött leretege.
- k2 Täckmålning ska vara av rött leretege, vid byte av fasadmateriell ska fasadbehandling överensstämma med husets ursprungliga karaktär och ålder. Fönster ska vara sidohängda täckmålade tvåluftsfönster av trä med indelning och proportioner lika befintliga.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandebild

Genomförandebild är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad löpplikt

Marklov krävs för schaktningar eller fyllningar som avsevärt ändrar markens höjdläge.

Underjordiska ledningar

u Område eller stryeme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planavgräns

Planavgränsen är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov

SAMRÅDSHANDLING

Samrådstid
20 december 2017 – 12 februari 2018

Detaljplan för fastigheterna Almby 12:56 m.fl. (Östra Mark)

ÖREBRO kommun
Stadsbyggnad 2017-12-19

Frída Hammarlind
Enhetschef

Adrian Bucher
planarkitekt

Koordinatystem: Swebref 99 15 00
Höjdsystem: RH 2000

