

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Varberga 19

Sammanfattning av planförslaget

På grund av utbyggnaden och renoveringen av befintlig bebyggelse i Varberga behövs ett nytt fastighetskontor i området. Idag finns en utrymd förskolebyggnad på fastigheten Varberga 19.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ändrad markanvändning för fastigheten Varberga 19 från skolanvändning till användningarna kontor och verksamhet.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 8 april 2019 – 14 maj 2019.

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:

- Myndighet/fastighetsägare/organisation
- Kultur- och fritidsförvaltningen
- Nerikes Brandkår
- Länsstyrelsen
- E.ON Energidistribution AB
- Trafikverket

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Lantmäterimyndigheten
- ÖrebroBostäder AB

Lantmäterimyndigheten Örebro kommun

Varberga 18, Bn 171/2018

Organisatoriska frågor s 23

"Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan"

-Formulera om så att det framgår att det är exploatören som ska ansöka om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten, om det behövs.

Fastighetsrättsliga frågor s 23

-Det är inget avtalsservitut utan ett officialservitut.

-Området i norr på Varberga 1 bör fastighetsregleras till Varberga 19.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras enligt synpunkt om att avtalsservitutet är ett officialservitut samt att exploatören ska ansöka om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

Exploatören informeras om att Varberga 1 bör fastighetsregleras till Varberga 19 och planbeskrivningen kompletteras på s 23.

Ärende: Samrådsyttrande

Detaljplan Varberga 19 Örebro kommun.

Ärendenummer: Bn 171/2018

ÖrebroBostäder AB ställer sig positivt till detaljplanen som helhet. De synpunkter som vi har sammanfattas nedan.

Vad gäller utnyttjandegrad på plankarta står det: "Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet" och i planbeskrivning står det:

"Utnyttjandegraden regleras i plankartan genom den största tillåtna byggnadsarea i procent av byggrätten till 40 % (e40)". ÖBO anser att texten i planbeskrivningen bör justeras enligt texten på plankarta.

Eftersom ÖrebroBostäder AB är inte klar med detaljprojekteringen så ville vi gärna öka byggnadsarea med 2%. Det planeras garage som ska rymma ca 40 el-bilar, varv 30 har kärra. Samtliga bilar är i behov av varmgarage.

Vad gäller taklutningen vi vill ändra taklutningen till 35 grader för att gardera oss vid användning av solceller på byggnadstak.

Med vänlig hälsning

Mona Ghaziri, Projektutvecklare
mona.ghaziri@obo.se

ÖrebroBostäder AB

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras i enlighet med plankartan angående bestämmelsen ”Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.”.

Översiktsplanen pekar ut denna del av Varberga som ett område med medelhög täthet, framför allt bestående av flerbostads- och radhusdelar. Stadsbyggnad har gjort bedömningen att 40 % av användningsområdet är lämplig byggnadsarea för markanvändningen kontor och verksamhet på den här fastigheten och kommer därför inte ändra exploateringsstalet i detaljplanen.

Taklutning justeras från 15 - 25 grader till 15 – 35 grader för att förhålla sig till omgivande bebyggelse från Varberga gård samt bostadsbebyggelsen väster om planområdet.

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Erika Kinisjärvi
Planarkitekt