

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Olaus Petri 3:232 (Hjortstorpsplan)

Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens granskningstid.

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 5 september 2023 – 22 september 2023.

Förändringar av planförslaget

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de synpunkter som inkom under granskningen och de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Utefter Länsstyrelsens synpunkt om att dagvattenhanteringen ska regleras genom bestämmelse har detta införts på plankartan i form av bestämmelsen b2.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden utan synpunkter. Dessa redovisas inte närmare i granskningsutlåtandet.

- Ellevio
- Trafikverket
- Navirum energi AB
- Eon Energidistribution

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

- Länsstyrelsen3
- Lantmäterimyndigheten4
- Teknik- och serviceförvaltningen6

Personuppgifter

Inför publicering av granskningsutlåtandet på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av granskningsutlåtandet via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör dagvatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen. Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Dagvatten

Det är positivt att en dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. I utredningen föreslås dagvattnet hanteras genom yttlig avrinning och därefter avledning till magasin. Länsstyrelsen anser att plats för dagvattenhantering behöver säkerställas på plankartan med planbestämmelse istället för med illustrationstext. Enligt Planbestämmelsekatalogen på PBL Kunskapsbanken kan dagvattenhantering på kvartermark regleras genom att precisera användningen E (teknisk anläggning) till exempelvis "fördröjningsmagasin".

Enligt PBL Kunskapsbanken kan bestämmelser om vattenflöden eller bestämmelser som anger vilken teknik som ska användas för att reglera dagvattnet inte användas eftersom det inte finns lagstöd för det i PBL. Genom att ange anläggningens fysiska utbredning, exempelvis fördröjningsmagasinets utbredning och djup, kan förutsättningarna för att klara ett visst dagvattenflöde indirekt regleras på plankartan. Kommunen bör därför överväga att även säkerställa en minsta fördröjningsvolym på fördröjningsmagasinet på plankartan.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enbetschef Jonas Jansson med sambällsplanerare Camilla Lund som föredragande.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Bestämmelsen b2 har införts på plankartan som reglerar att fördröjningsvolym ska anordnas med en minsta fördröjningsvolym om 12 kubikmeter.

Bestämmelsen gäller över samtlig prickmarksyta. Detta är avstämt med Länsstyrelsen.

Lantmäterimyndigheten

*Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-08-24) har följande noterats:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*

LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges endast att exploateringsavtalet ska reglera parternas åtaganden och skyldigheter i genomförandet samt beskriva reglering av mark mellan parterna.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)*
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha*
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar*
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar*
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet*
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).*

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

GRUNDKARTA

Teckenförklaringen till grundkartan innehåller tecken som inte går att finna i plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäterimyndigheten vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan looprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av t.ex. utnyttjade byggrätter

För Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats efter lantmäteriets synpunkter om förtydligande.

I det här fallet har det varit enklare att reglera byggnadens höjd med byggnadshöjd eftersom byggnadens i sig varierar i olika höjder och takvinklar. Dessutom är syftet att hålla ner höjden mot byggnaderna på andra sidan Hjorttorpsplan och samtidigt få till en vindsvåning som sticker upp mot motsatta sidan.

Teknik- och serviceförvaltningen

Kompletteringar

På sid 18 under Vatten och avlopp bör texten ändras till Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Det finns möjlighet att även ge fastigheten en förbindelsepunkt för dagvatten. Även texten på sid 28 bör uppdateras på samma vis

Upplysningar

Parkeringsplatserna är idag olämpliga då det sker backrörelser ut mot gatan där bilarna står i tät följd av varandra och riskerar att skymma sikten för varandra. På gatan så rör sig cyklister i blandtrafik så det kan bli trafikfarliga situationer mellan fordonsförarna och cyklisterna. Därav har vi stark önskan om att dessa parkeringsplatser tas bort samt ger utrymme för en vändplats på gatan för mindre konflikter med trafikanter på körbanan vid vändning.

Om detta inte fungerar så kommer vi att ta bort påbjuden gång- och cykelbana och ersätta med endast påbjuden gångbana genom parken. Då det har varit en cykelbana genom parken under en lång tid är beteendet svårt att förhindra och vi ser stora risker med fortsatt cykling genom parken och längs körbanan direkt bakom de parkerade fordonen. Så riskerna kvarstår men vi kommer genom reglering alltså försöka minska dem.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Om lokalgatan skulle breddas för att komma bort från backrörelser med en vändplan och samtidigt skapa ett säkert stråk för cyklister så skulle parkeringsytorna som är viktiga för genomförandet av flerbostadshuset delvis försvinna och behövas flyttas. Vilket skulle innebära att man skulle bli tvungen att ta parkmark i anspråk för att kunna ändra till kvartersmark för parkering.

Utifrån detta föreslår Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen att den befintliga gång- och cykelvägen stängs av för cykeltrafik och används endast som påbjuden gångbana.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt