

ANTAGANDEHANDLING

Antagen 2023-11-09

Laga kraft 2023-12-09

a



Komplettering till planbeskrivning Ändring av "Detaljplan för Stora hyddan Nikolai 3:240 m.fl." (1880-P228) (avser fastigheten Nikolai 2:341 m.fl.)

Samråd tid: 7 juni 2023 – 5 juli 2023

Granskningstid: 7 september – 24 september 2023

Standardförfarande

Andreas Wallström

E-post: andreas.wallstrom@orebro.se

Innehållsförteckning

Planändringens syfte.....	5
Beskrivning av planändringen.....	5
Hela detaljplaneändringen	5
Genomförandetid	9
Kvartersmark.....	9
Befintlig bebyggelse.....	10
Varför ändring av detaljplanen valts	10
Motiv till planändringens regleringar	11
Motiv till reglering	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Organisatoriska frågor	12
Kulturvärden.....	12
Planeringsförutsättningar	13
Kommunala.....	13
Riksentressen	16
Fysisk miljö	16
Teknisk försörjning.....	16
Service	17
Trafik	17
Hälsa, störningar och risker	18
Konsekvenser	21
Fastigheter och rättigheter	21
Miljö.....	22

Vad är en detaljplan?

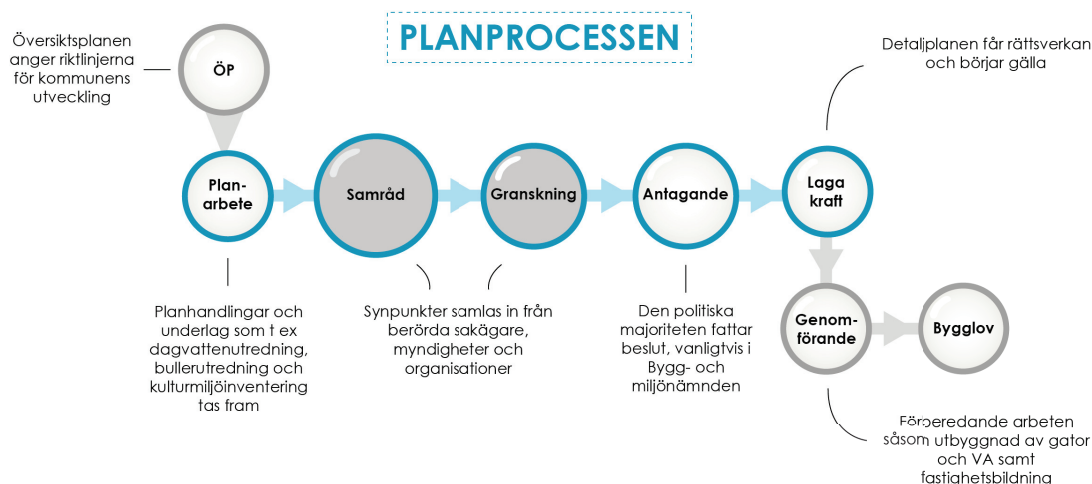
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av bygg- och miljönämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta för denna ändring.
- denna planbeskrivning med illustrationer
- Gällande detaljplan **för Stora hyddan Nikolai 3:240 m.fl. (1880-P228)** med tillhörande planbeskrivning.
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planändringens syfte

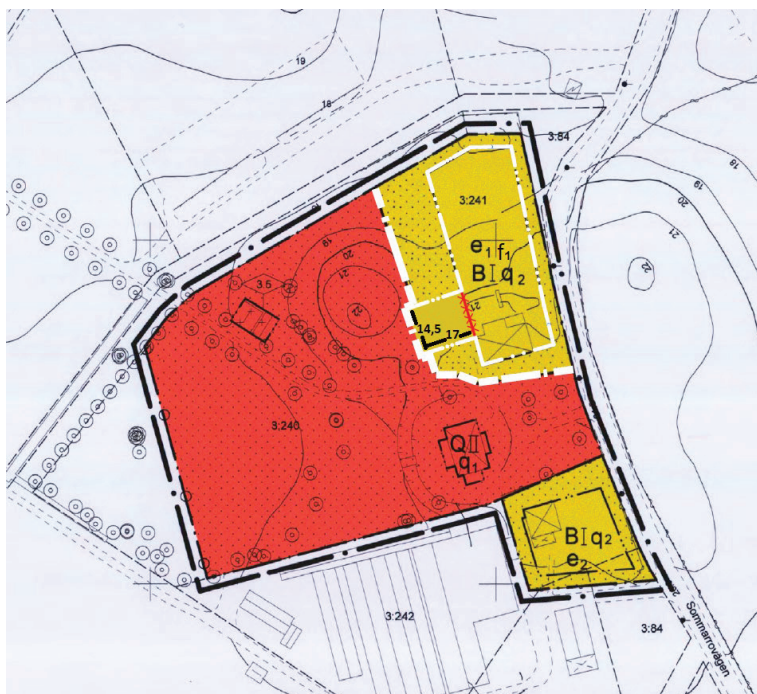
Planändringen syftar till att möjliggöra för en utbyggnad av poolhus, förråd, orangeri och växthus på fastigheterna Nikolai 3:241 och Nikolai 3:240. Syftet uppnås genom att prickmarkerad mark tas bort och ersätts med byggrätt för bostäder (B). Byggrätten slås samman med byggrätt för bostäder (B) inom gällande **detaljplan för Stora hyddan Nikolai 3:240 m.fl. (1880 P 228)** och får samma egenskapsbestämmelser som ryms inom användningsområdet. Nybyggnation ska vara väl anpassade till Stora hyddans kulturvärden.

Beskrivning av planändringen

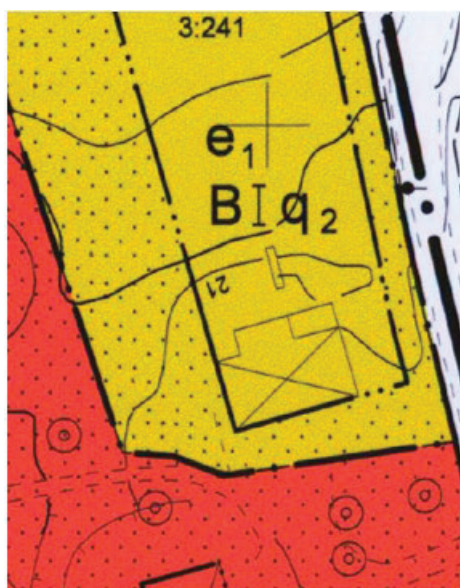
Denna planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för Detaljplan för Stora hyddan Nikolai 3:240 m.fl. (1880-P228) och dessa handlingar ska därför läsas tillsammans.

Hela detaljplaneändringen

Föreslagen ändring har för avsikt att tillåta uppförandet av komplementbyggnader i form av poolhus, förråd, orangeri, växthus och dylikt inom fastigheterna Nikolai 3:241 och Nikolai 3:240. Planändringen innebär att prickmarkerad yta av 246,5 (17 meter i bredd x 14,5 i längd) kvadratmeter tas bort inom användningen bostäder (B) och att användningsgränsen för bostäder flyttas 3 meter västerut. Ändringarna behövs för att inrymma föreslagna åtgärder enligt skiss nedan. Den västra användningsgränsen flyttas 3 meter åt väst. Planändringen innebär att kommande nybyggnation blir planenliga och att bygglov kan beviljas.



Utkast från plankarta som i svart illustrerar ytan och måtten för den borttagna prickmarken.



Bilden till vänster visar ett utklipp från gällande detaljplan och bilden till höger visar en skiss över planerad bebyggelse.

Befintliga regleringar i gällande detaljplan kommer att gälla inom området för planändringen. Dessa bestämmelser är:

Kvartersmark
B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD
e₁ Minsta tomtstorlek är 2820 m ²
Största byggnadsarea är 250 m ²

q₁, q₂	Inom med q ₁ eller q ₂ betecknat område gäller:
	- Ursprungliga byggnadsmaterial och ursprunglig byggnadsteknik skall användas vid underhåll eller ändring.
	- Fasader skall utföras med traditionellt material som anknyter till byggnadens karaktär.
	- Taktäckning skall utföras med rött lertegel eller falsad plåt.

I: Bygglov kan sökas för en våning inom området för planändringen.

I gällande detaljplan finns bestämmelser om rivningsförbud. Inom ramen för planändringen tillsätts en bestämmelse som syftar till att ingen nybyggnation

omfattas av rivningsförbud. Det beror på att det är den befintliga äldre bebyggelsen i den gällande detaljplanen som behöver skyddas från rivning.

Vidare har även en bestämmelse om q_2 lagts in i plankartan, ” q_2 omfattar endast byggnader som redovisas i plankartan inom det nya egenskapsområdet”. Motiv till regleringen finns under avsnittet ”Motiv till planändringens regleringar”.

En utformningsbestämmelse är tillagd i planändringen för att förtydliga hur nytillkommen bebyggelse ska anpassas till den befintliga bebyggelsen, se bestämmelse nedan. Motiv till utformningsbestämmelsen beskrivs mer under avsnittet ”Motiv till planändringens regleringar”.

f_1 – Nya byggnaders utformning, färgsättning och materialval ska göras med hänsyn till Stora hyddans huvudbyggnad och flygelbyggnader.

Läge

Planändringen berör fastigheterna Nikolai 3:241 och Nikolai 3:240.

Planändringsområdet är beläget mellan Aspholmen och Ladugårdsängen, cirka 2,5 kilometer sydväst om Örebros stadskärna.



Karta över planändringsområdet med översiktsbild.

Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

Stadsbild, gestaltning och byggnadskultur

Planändringsområdet ligger vid den äldre gården Stora hyddan. Stora hyddan hör till de gårdar med landerikaraktär som uppfördes för borgarna utanför staden för deras sommarnöje och livsmedelsproduktion. På tomten finns det en huvudbyggnad och två flyglar. Platsen har en lång historisk förankring, och de tre byggnaderna, samt gården har tillsammans ett högt kulturhistoriskt värde. De tre byggnaderna och herrgårdsmiljön är känsliga för förändringar och bör i framtiden bevaras i sin helhet och utvecklas tillsammans.

Området har över tid förändrats från att vara en del av landsbygden utanför staden till att angränsa mot innerstadnära stadsdelar. Det finns också naturvärden på och omkring platsen som har bevarandevärde. Exempel på dessa värden är en allé, trädrader, ädellövträd, äldre tallar, och fruktträd.

Genomförandetid

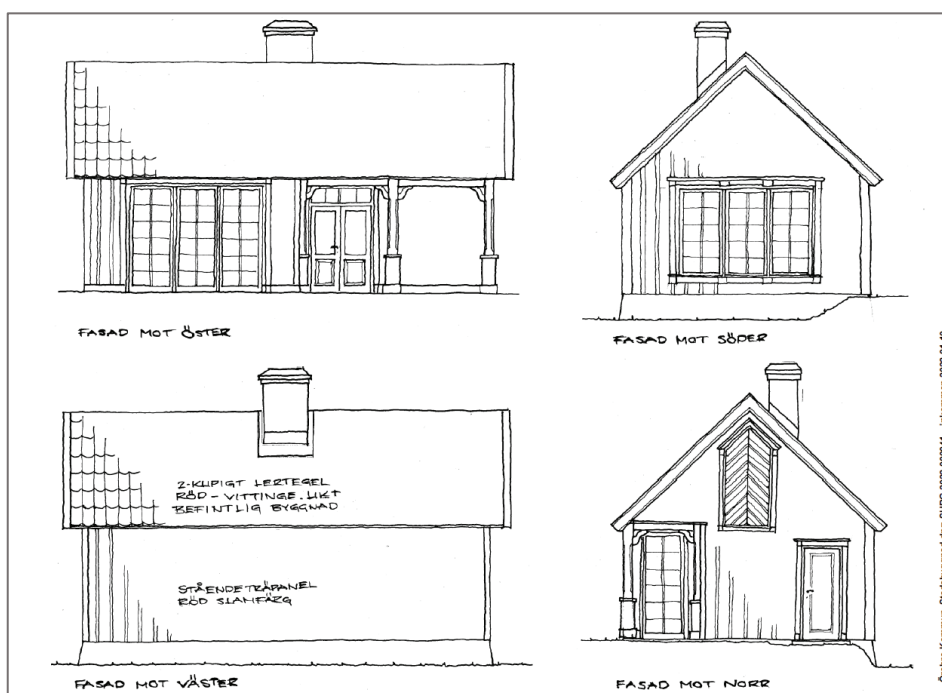
Planändringen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Kvartersmark

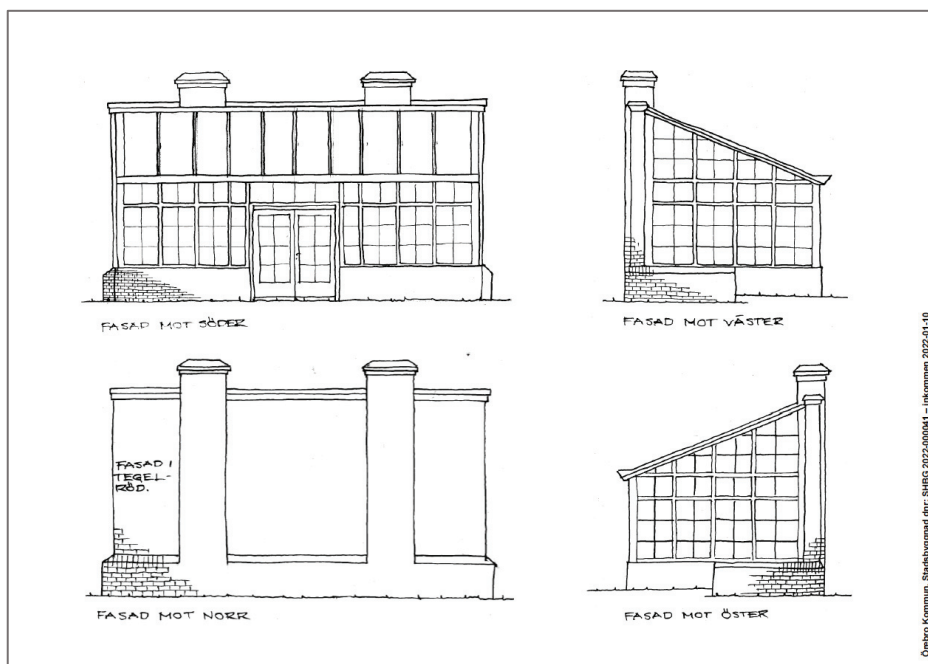
Bebyggelse

Planändringen innebär att prickmarkerad kvartersmark tas bort. Ändringen innebär även att användningsområdet för bostadsändamål utökas 3 meter åt väst. Förändringen medför att påbörjad byggnation med poolhus, förråd, orangeri och växthus ryms inom planändringens regleringar.

Fastighetsägaren har tagit fram ritningsförslag för två mindre komplementbyggnader intill den norra flygeln. En av byggnaderna är tänkt att användas som poolhus och förråd. Ritningsförslaget visar en traditionellt utformad byggnad med rött tegeltäckt sadeltak, faluröd fasadpanel samt spröjsade fönsterpartier. Den andra byggnaden är tänkt att användas som växthus/orangeri. Enligt ritningsförslaget är byggnaden tänkt att uppföras med pulpettak, glaspartier och en baksida murad av rött tegel. Utifrån redovisat ritningsmaterial bedöms detta vara en varsam komplettering av gårdsmiljön.



Utdrag från tidigare ansökt bygglov från fastighetsägaren.



Utdrag från tidigare ansökt bygglov från fastighetsägaren.

Befintlig bebyggelse

Det föreslagna planområdet ligger vid den äldre gården Stora hyddan. Till gården hör en huvudbyggnad och två flyglar. En av flyglarna står inom ändringsområdet och används idag som bostad. Platsen har en lång historisk förankring, och de tre byggnaderna, samt gården har tillsammans ett högt kulturhistoriskt värde. Gårdsmiljön och dess enskilda byggnader finns utpekade som särskilt värdefulla enligt PBL 8 kap 13§ i kommunens kulturmiljöinventering. De tre byggnaderna och herrgårdsmiljön är känsliga för förändringar och är därför i gällande detaljplan skyddad, dessa befintliga regleringar kommer fortsatt att gälla efter att planändringen fått laga kraft. Området har över tid förändrats från att vara en del av landsbygden utanför staden till att angränsa mot innerstadnära stadsdelar. Omgivande växtlighet med äldre träd, allé, trädrader och grönytor gör att det fortfarande går att förstå gårdens historiska sammanhang med en placering i ett tidigare lantligt läge.

Huvudbyggnaden har kompletterats med en uteplats och planeras att kompletteras med poolhus och orangeri vilket kommunen i samband med planändringen har för avsikt att möjliggöra.

Varför ändring av detaljplanen valts

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller befintliga förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer i stort samma process som vid framtagandet av en ny plan

men är av enklare karaktär. En planändring ska vara förenlig med detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort någon planbestämmelse.

Aktuell planändring bedöms vara förenlig med gällande detaljplans syfte och innebär mindre förändringar som anses likvärdiga med vad som kan regleras inom *ändring av detaljplan*.

Motiv till planändringens regleringar

Motiv till reglering

Användning av kvartersmark

Användningsgränsen för bostäder längs med fastigheten Nikolai 3:241s västra sida flyttas 3 meter åt väst för att inrymma den uppförda bebyggelsen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

246,5 (17 bredd x 14,5 höjd) kvadratmeter prickmarkerad yta tas bort för att möjliggöra den planerade bebyggelsen. Övriga bestämmelser från gällande detaljplan (1880 P 228) kommer att gälla även för ändringen. Mer information redovisas under Beskrivning av planändringen från sida 6.

Utformningsbestämmelsen ”f₁ - Nya byggnaders utformning, färgsättning och materialval ska göras med hänsyn till Stora hyddans huvudbyggnad och flygelbyggnader” är tillagd i planändringen. Motivet är att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga huvudbyggnaden och de två flygelbyggnaderna. Det är av betydande vikt att de nya byggnaderna ges en utformning som är underordnad Stora hyddans samtliga byggnader. Tak- och fasadmateriell samt färgsättning ska knyta an till gårdens byggnadstradition.

Stora hyddans äldre byggnader bör fortsatt vara de som framträder mest i miljön. Huvudbyggnaden och de två flyglarna karaktäriseras av gula putsfasader och sadeltak täckt med rött tegel. Genom att ge tillkommande byggnader en mer dämpad utformning, exempelvis med faluröd träpanel, kan de kopplas till enklare ekonomibygnader vilket gör att de ljusa putsade husen även fortsättningsvis får bestå som tydliga huvudbyggnader.

Som motiv till bestämmelsen ”q₂ omfattar endast byggnader som redovisas i plankartan inom det nya egenskapsområdet” är inte ny bebyggelse inom egenskapsområdet förenliga med bestämmelserna i q₂. På så vis undviks även en överreglering av ny bebyggelse och det skulle även vara svårt att bedöma q₂ för ny bebyggelse.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planändringen genererar fastighetsrättsliga åtgärder. I och med att användningsgränsen flyttas kommer en fastighetsbildning i enlighet med detta att utföras.

Tekniska frågor

Planändringen berör inga tekniska anläggningar eller andra markfrågor.

Ekonomiska frågor

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Organisatoriska frågor

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Planändringen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Kulturvärden

De regleringar som rör kulturvärden i gällande detaljplan kommer fortsatt att gälla.

Planeringsföresättningar

Kommunala

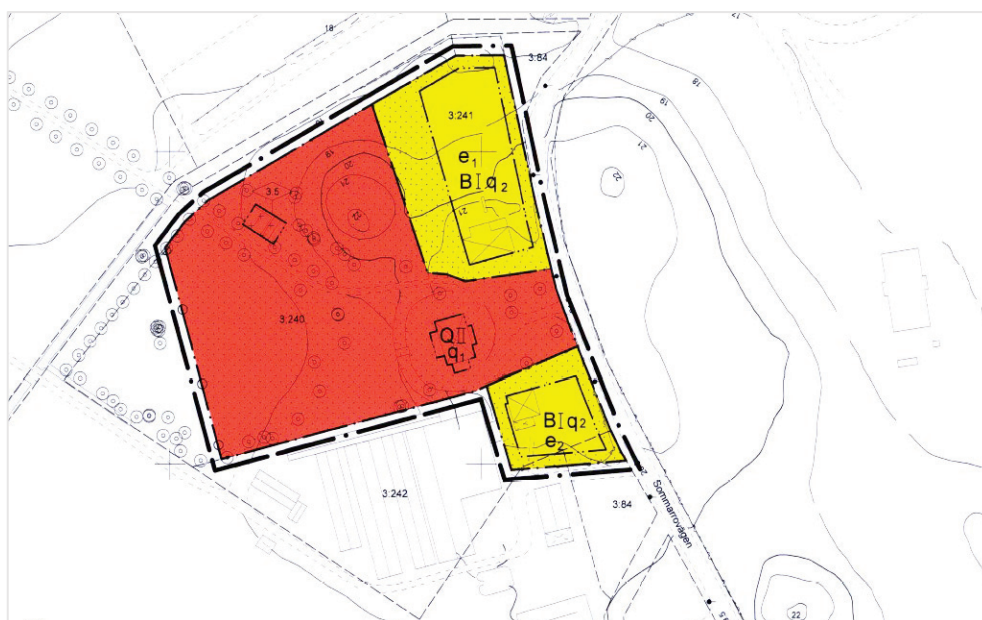
Bygglov

En bygglovsansökan inkom från fastighetsägaren till kommunen 2022-01-10 men återkallades av fastighetsägaren 2022-04-06.

Detaljplan

Planändringsområdet är idag planlagt genom detaljplan för Stora hyddan Nikolai 3:240 m.fl. som fick laga kraft 2004. Syftet med den gällande detaljplanen var att utforma bevarandebestämmelser för bebyggelsen vid Stora Hyddan innan kommunen skulle sälja huvudbyggnaden. Aktuell planändring bedöms förenlig med gällande detaljplans syfte då ändringen endast innebär mindre ändringar med kompletterande bebyggelse till huvudbyggnaden.

I den del som planändringen främst berör regleras herrgårdsmiljön av markanvändningen Bostäder (B). Stora delar av planändringsområdet regleras av prickmark, vilket enligt gällande detaljplan betyder att marken inte får bebyggas. Inom planändringsområdet finns planbestämmelsen q_2 , vilket innebär att det är ett särskilt värdefullt område, mer specifikt gäller begränsningar i materialval och att byggnader inte får rivas. Den gällande detaljplanen tillåter största byggnadsarea på 250 kvadratmeter och en minsta tomtstorlek på 2 820 kvadratmeter inom föreslaget planändringsområde. Det finns även utökad lovplikt för ett antal åtgärder vars syfte är att bevara den värdefulla kulturmiljön.



UTÖKAD LOVPLIKT

Bygglov krävs för :

- Underhåll, omfärgning eller byte av fasadmaterial, dörrar, fönster eller takmaterial
- Andra åtgärder som påverkar byggnadens utseende exteriört eller interiört
- Uppförande, tillbyggnad eller annan ändring av uthus
- Uppförande av komplementbyggnader, mindre tillbyggnader, murar, plank, uteplatser, skärmtak och friggebodar
- Uppsättning eller väsentlig ändring av skyltar och ljusanordningar

Marklov krävs för fällning av träd samt för schaktning, utfyllnad och förändring av marknivån.

För åtgärder som kräver bygglov skall erforderlig antikvarisk sakkunskap utnyttjas för att säkerställa ett antikvariskt lämpligt utförande

Utklipp från gällande detaljplan samt beskrivning av den utökade lovplikten

Planbesked

Byggnadsnämnden i Örebro kommun beslutade om positivt planbesked 2022-11-30.

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen Vårt framtida Örebro (2018) anges det att kulturmiljövärden alltid ska beaktas. Vid tillägg, förändringar och ombyggnader ska hänsyn tas till områdets landskapsvärde och kvalitéer för att säkerställa de kulturhistoriska värdena.

Planändringen innebär en mindre förändring av gällande detaljplan.

Planändringen möjliggör för en fastighetsbildning. Hänsyn tas till befintlig kulturmiljö genom att den nya byggrätten får samma kulturmiljöbestämmelser som den befintliga byggrätten. Mer detaljerade frågor angående kulturmiljön kommer att behandlas för kommande bygglovsansökningar. Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Utvecklingsförslag

Utvecklingsförslaget för Stora hyddan (2020) visar på utvecklingen omkring området mellan Gustavsvik, Aspholmen, Södra ladugårdsängen och Sommarro. Inom föreslaget planområde bör karaktären bevaras och ingen ny bebyggelse föreslås i utvecklingsförslaget. Den bebyggelse som föreslås i utvecklingsförslaget är i stället söder om Stora hyddan. Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med stor hänsyn till Stora hyddans herrgårdsmiljö. Herrgårdsmiljön utgör en betydelsefull del som finns inom utvecklingsområdet som har kulturhistoriska värden. Viktigt är att betrakta herrgården tillsammans med omkringliggande omgivning som byggnaderna, trädgården och helhetsmiljö.

Planändringen innebär endast en mindre förändring och att fastigheterna inte

längre blir planstridiga. Planändringen möjliggör även för en fastighetsreglering. Hänsyn tas till befintlig kulturmiljö genom att förslaget får samma kulturmiljöbestämmelser som i gällande detaljplan. Planändringen bedöms vara förenlig med utvecklingsförslagets intentioner.

Kulturmiljöinventering

Området inom Stora hyddan är också utpekad i kommunens kulturmiljöinventering. Herrgårdsmiljön som består av herrgården, samt två flyglar innefattas av blå klassning i Örebro kommuns kulturmiljöinventering, vilket innebär att de bedöms som särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 8 kap 13§. Det innebär att förändringar ska göras varsamt och byggnaderna får inte förvanskas på sådant vis att det sänker de kulturhistoriska värdena.

Planändringen innebär endast en mindre förändring och att fastigheterna inte längre blir planstridiga. Planändringen möjliggör även för en fastighetsreglering. Hänsyn tas till befintlig kulturmiljö genom att den nya byggrätten får samma bestämmelser som den befintliga byggrätten. Mer detaljerade frågor angående kulturmiljön kommer att behandlas för kommande bygglovsansökningar. Planändringen bedöms vara förenlig med intentionerna i kommunens ställningstaganden.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

I strategi för arkitektur och byggande framhålls vikten av att ta hänsyn till den nuvarande platsens karaktär och speciella förutsättningar. Området vid Stora hyddan har idag bebyggelse med höga kulturvärden. Strategin hänvisar till utvecklingsförslaget gällande vilken hänsyn som ska tas till området. När Örebro kompletteras med ny bebyggelse, i den befintliga stadsdelen eller i en ny framväxande del av staden, sker det med hänsyn till platsens karaktär och speciella förutsättningar. Värden och kvaliteter i kulturmiljön det vill säga i bebyggelsen och landskapet, liksom de befintliga stadskaraktärerna är viktiga utgångspunkter. Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska anpassas till läget i staden, i landskapet och dess helhet.

Planändringen innebär endast en mindre förändring och att fastigheterna inte längre blir planstridiga. Planändringen möjliggör även för en fastighetsreglering. Planändringen bedöms vara förenlig med intentionerna i kommunens ställningstaganden.

Riksintressen

Planändringsområdet omfattas inte av något riksintresse.

Fornlämningar

Inom planändringsområdet finns det inga fornlämningar registrerade enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst Fornsök.

Om fornlämningar skulle påträffas i samband med schaktningar eller andra arbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Fysisk miljö

Bostäder

Bebyggelse som berörs av ändringen är huvudbyggnaden samt en påbörjad grundläggning för de åtgärder som föreslås för ändringen.

Byggnadskultur och gestaltning

Planändringsområdet ligger vid den äldre gården Stora hyddan. Stora hyddan hör till de gårdar med landerikaraktär som uppfördes för borgarna utanför staden för deras sommarnöje och livsmedelsproduktion. På tomten finns det en huvudbyggnad och två flyglar. Platsen har en lång historisk förankring, och de tre byggnaderna, samt gården har tillsammans ett högt kulturhistoriskt värde. De tre byggnaderna och herrgårdsmiljön är känsliga för förändringar och bör i framtiden bevaras som helhet och utvecklas tillsammans. Området har över tid förändrats från att vara en del av landsbygden utanför staden till att angränsa mot innerstadsnära stadsdelar. Det finns också naturvärden på platsen som har bevarandevärde. Exempel på dessa värden är en allé, trädrader, ädellövträd, äldre tallar, och fruktträd.

Mark och vegetation

Jordarten inom planändringsområdet består enligt SGU:s kartvisare av sandig morän, jorddjupet är enligt samma källa 10 meter. Marken inom planändringsområdet är redan ianspråktagen genom bebyggelse.

Inom fastigheten och angränsande fastighet Nikolai 3:240 finns det naturvårdsträd som tallar och ädellövträd. Norr om fastigheten finns även en större trädmiljö med varierande lövträdsarter. Det har på grund av både storlek och variation ett högt ekologiskt värde. I samband med att gällande detaljplan togs fram har träden mätts in och värderats. Fällning av träd regleras i gällande detaljplan genom utökad lovplikt, denna bestämmelse kommer fortsatt att gälla.

Teknisk försörjning

De berörda fastigheterna ligger utanför Örebro kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten Nikolai 3:240 är ansluten med vatten och spillvatten medan Nikolai 3:241 bara är ansluten på spillvattennätet, dock saknas förbindelsepunkt. I de fall fastigheterna ska ha en gemensam

förbindelsepunkt för spillvatten samt om Nikolai 3:241 vill ansluta sig till kommunalt dricksvatten ska en gemensamhetsanläggning bildas för de två fastigheterna.

Service

Området ligger i utkanten av Örebros tätort och med tillgång till serviceutbudet tätorten har att erbjuda.

Trafik

Planändringsområdet angörs via Sommarrovägen som i sin tur angörs via Gustavsviksvägen. Det förekommer en låg trafikmängd på Sommarrovägen invid planändringsområdet.

Hälsa, störningar och risker

Buller

4 kap. 33 a §, PBL reglerar att en detaljplan som avser bostadsbebyggelse ska innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid dess uteplats om en sådan ska anordnas till byggnaden. Beräknade värden för omgivningsbuller ska redovisas om det anses behövt med hänsyn till bullersituationen.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader.

Från 2017-07-01 gäller följande riktvärden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Fastigheten är utsatt för buller från närliggande järnväg. Bostadshuset på aktuell fastighet ligger ungefär 190 meter öst om järnvägen. Örebro kommun har genomfört en kartläggning av buller från järnväg inom kommunens gränser. Kartläggningen presenterar bullernivåer i fem olika intervall.

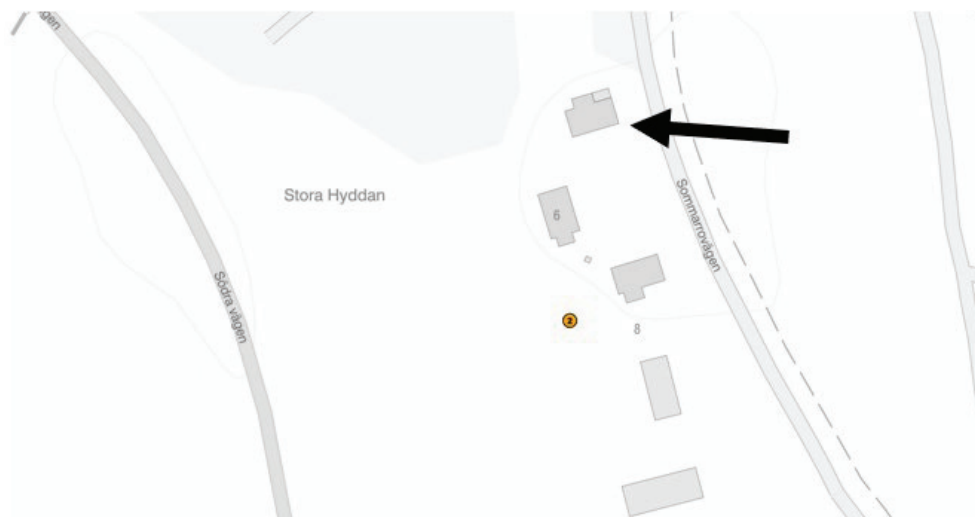


Kartering över buller från järnvägen, aktuellt bostadshus är markerat med vit pil
grön färg representerar värde 50–54 dBA som dygnsmedelvärde,
gul färg representerar värde 55–59 dBA som dygnsmedelvärde,
orange färg representerar värde 60–64 dBA som dygnsmedelvärde,
röd färg representerar värde 65–69 dBA som dygnsmedelvärde och
lila färg representerar värde 70–74 dBA som dygnsmedelvärde.

Bostadshuset utsätts idag för 60–65 dBA ekvivalent ljudnivå på dess nordvästra delar. På resterande del av fasaden klaras riktvärdet för buller.

Föroreningar

Enligt MIFO-registret finns det markföroreningar cirka 100 meter från planändringsområdet. Det gäller ett riskklass 2-objekt från tidigare handelsträdgård. Avståndet bedöms vara inom ett sådant avstånd att det inte bedöms föreligga någon risk för föroreningar inom planändringsområdet.



Lokaliseringen av den potentiella markföroreningen presenteras med orange figur, bostadsbuset inom planändringsområdet är markerat med svart pil.

Området för föroreningarna bedöms vara inom ett väl avgränsat område vid handelsträdgården söder om planområdet, se bild nedan. Kommunens bedömning är att det inte föreligger någon risk att föroreningar kan finnas inom planändringsområdet som skulle ha sitt ursprung från handelsträdgården. Ingen sådan verksamhet har tidigare funnits inom planområdet. Området för planändringen är beläget på en högre höjd än den tidigare handelsträdgården, vilket även indikerar att riskerna är små för att föroreningar kan ha spridit sig till bostadsbebyggelsen vid Stora hyddan. I det historiska ortofotot från 1975 på nästa sida visas var handelsträdgården funnits i relation till planändringsområdet.



Ortofoto från år 1975 som visar den tidigare handelsträdgården i söder.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

De fastigheter som berörs av planändringen är Nikolai 3:241 och Nikolai 3:240. Fastighetsägaren till de berörda fastigheterna ansöker och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

Det är Lantmäteriet som prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen efter ansökan från ägare till berörda fastigheter.

En fastighetsbildning kan bli en konsekvens av att användningsgränsen för *Bostäder* flyttas.

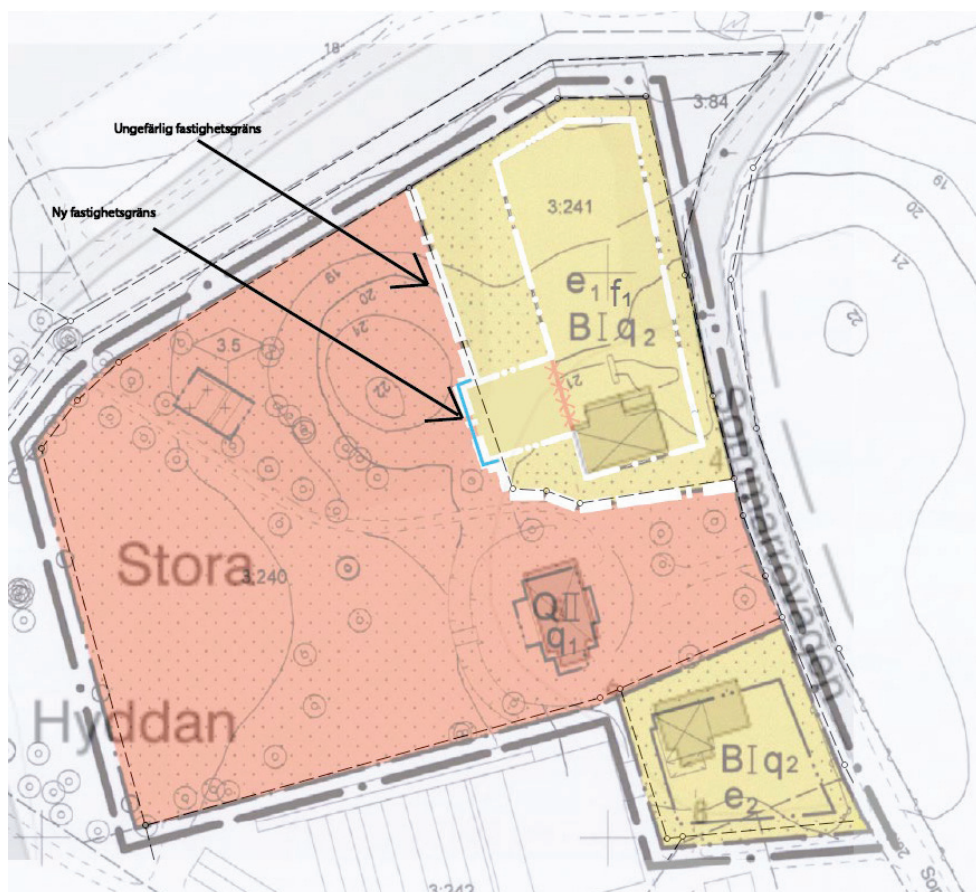
Fastighetskonsekvenser

Fastigheter	Fastighetskonsekvenser
Nikolai 3:241 1	Fastighetsreglering är aktuell tillsammans med Nikolai 3:240. Marköverföring från Nikolai 3:240 till Nikolai 3:241 1 föreslås över det område som är aktuell för ändringen. Se bild nedan.
Nikolai 3:240	Aktuellt med en marköverföring från fastighet Nikolai 3:240 till Nikolai 3:241 1. Lämpligtvis bör 246,5 kvadratmeter överföras till Nikolai 3:241 1. Överföringen bedöms ge en marginell påverkan på fastighetens värde.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Fastighetstreglering	Fastighetsägare/Exploator
Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms i första hand genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.	
Ansökan görs till lantmäterimyndigheten i Örebro. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	
Framdragning av anslutning till	Fastighetsägare

kommunalt vatten- och avlopp m.m. Anslutning till fjärrvärme.	
Bygglov för uppförande av byggnader.	Fastighetsägare/Exploator



Skissen illustrerar den nuvarande fastighetsgränsen i ett ungefärligt läge samt en ny föreslagen fastighetsgräns efter fastighetsreglering.

Miljö

Miljöbedömning

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2023-05-25.

Föreordnad mark

Planändringen påverkar inte den potentiella markföroreningen söder om aktuell fastighet.

Buller

Bebyggelsen som planändringen möjliggör förväntas ge positiva effekter på bullersituationen. Komplementbyggnaderna bedöms skärma av bullret så ljudnivån mildras på de nordvästra delarna av bostadshusets fasad. Inga vidare åtgärder behöver därmed tillsättas inom ramen för planändringen.

Medverkande tjänstepersoner

I arbetet med planändringen har Stadsantikvarie Kicki Söderback medverkat.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Andreas Wallström
Planarkitekt