

Granskningsutlåtande

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

Vad är ett granskningsutlåtande?

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

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 8 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:

- En tabell över fastighetsrättsliga konsekvenser för varje enskild fastighet har lagts in i planbeskrivningen.
- En skiss över planerad fastighetsreglering har tillfogats planbeskrivningen.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Teknik- och servicenämnden

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.

- Länsstyrelsen Örebro län.....3
- Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun4

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 Örebro län

Ändring av detaljplan för Stora Hyddan, Nikolai 3:241 m.fl., Örebro kommun

Ändringen av detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § 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 ett antagande av ändringen av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Ändringen av detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Föreornade områden

I planbeskrivningen hänvisar kommunen till att det enligt EBH-stödet (Länsstyrelsens databas över misstänkt eller konstaterat föreornade områden) finns föreorningar ca 100 meter från planändringsområdet. Detta i form av en tidigare handelsträdgård med riskklass 2. Utifrån avståndet anser kommunen att det inte bedöms föreligga någon risk för föreorningar inom planändringsområdet. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att objekt är registrerade i EBH-stödet i form av punkter, inte ytor. Enligt EBH-stödet omfattar tidigare handelsträdgård fastigheterna Nikolai 3:350, Nikolai 3:81 samt eventuellt Nikolai 3:240. Fastigheten Nikolai 3:240 ligger i direkt anslutning till det aktuella planområdet. Kommunen bör beakta detta och vid behov undersöka eventuell påverkan på de nya byggrätterna och dess lämplighet.

Kulturmiljö

Skyddsbestämmelserna i gällande detaljplan är väl avvägda. Av planbeskrivningen framgår att eventuella bestämmelser om utformning bearbetas fram till granskningskedet, Länsstyrelsen är positiv till att så sker.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kommunen har utrett detta under planprocessen och gör bedömningen att risken att föreorningar från den före detta plantskolan spridit sig till den aktuella platsen får anses som liten. Någon risk för människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte föreligga.

Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun

Fastighetskonsekvensbeskrivning bör förtydligas:

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensambetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensambetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. I detta fall kommer en fastighetsreglering behöva ske.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensambetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en tabell som redogör för konsekvenser per fastighet. Utöver detta infogas en skiss som redovisar tilltänkt fastighetsreglering.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Andreas Wallström
Planarkitekt