



Dnr: P0033/03

Detaljplan för
ALMBY 13:79 m.fl.
(Annelund, Ekeby Almby)
i Almby församling
Örebro kommun
Örebro Stadsbyggnad 2010-05-10

Handläggare:

Anne Pettersson
Tel: 019 – 21 14 09
E-post: anne.pettersson@orebro.se

Detaljplan för
ALMBY 13:79 m.fl.
(Annelund, Ekeby Almby)
i Almby församling
Örebro kommun
Örebro Stadsbyggnad
2010-05-10

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

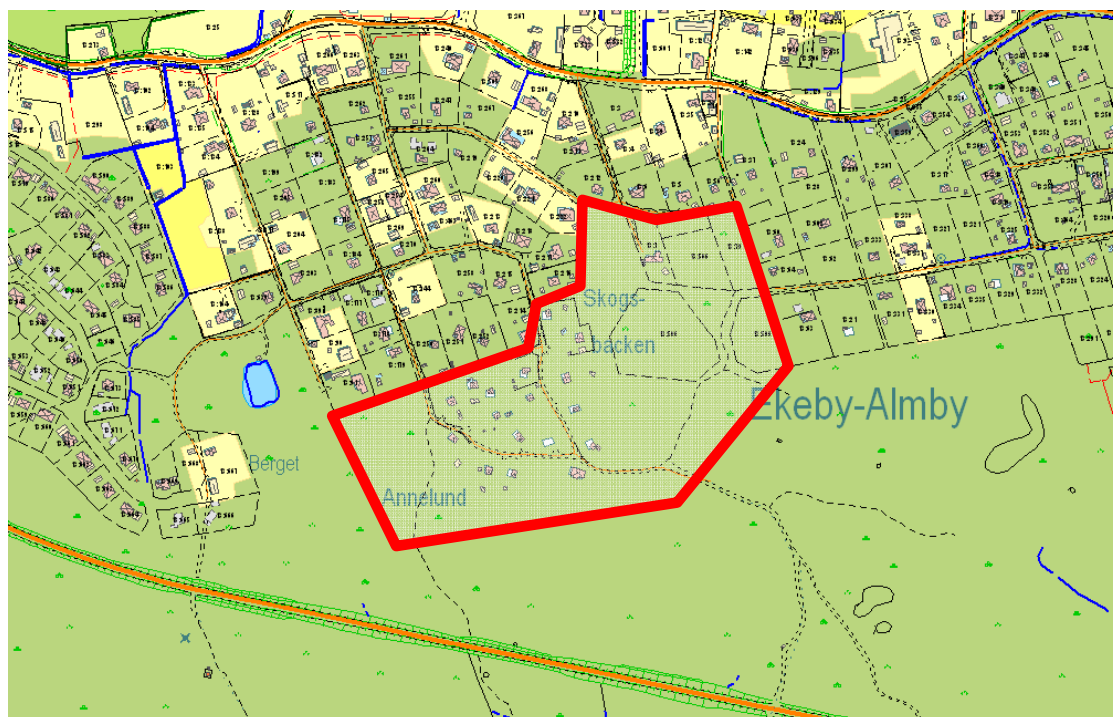
Planhandlingen består av denna beskrivning, plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att planlägga ett område för bostadsbebyggelse, som till största del består av arrendetomter, och att ändra delar av skoländamålet i till bostadsändamål i gällande detaljplan. Dessutom är syftet att korrigera en befintlig plan för bättre anpassning till naturförhållandena.

LÄGE

Planområdet ligger i förkastningsbranten, söder om gamla Hjälmavägen, i södra Ekeby-Almby. Området med arrendetomter kallas Annelund. Skoltomterna ligger väster om Musseronvägen och är idag obebyggda. Avståndet till Hjälmavägen (väg 207) är cirka 200 meter. Avståndet till Örebro centrum är 8 km fågelvägen. Arealen på planområdet är ca 90 000 m².

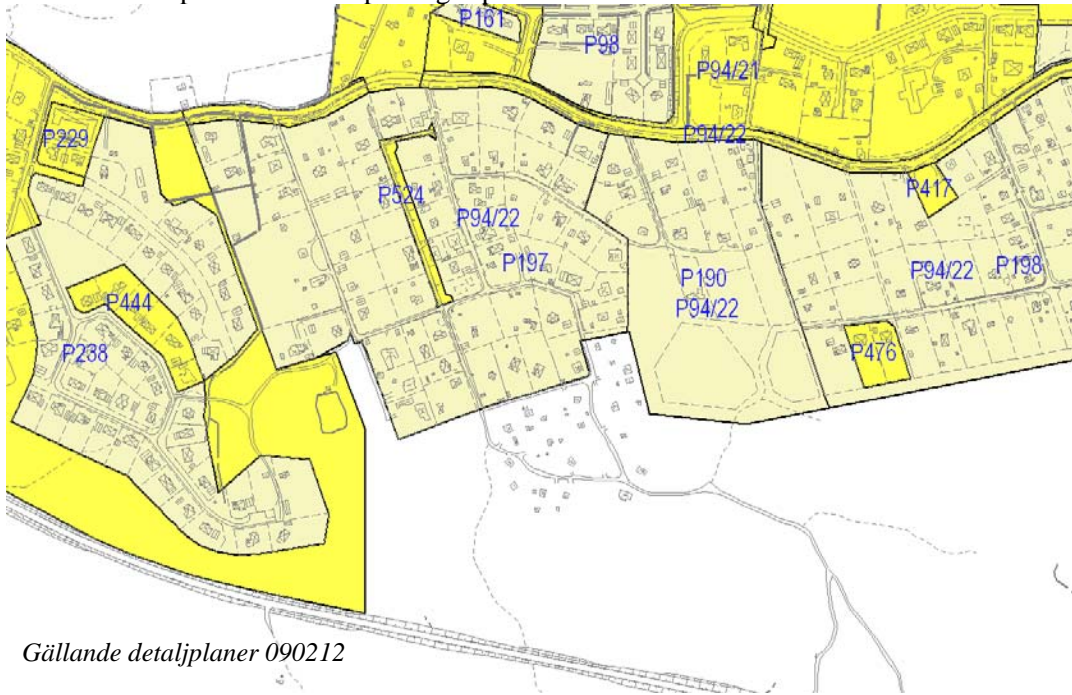


MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna är privatägda. Berörda ägare är framför allt fastighets AB L E Lundberg som planlägger mark för bostäder och Kerstin Gustafsson (ägare av Almby 13:79 på Musseronvägen) som ändrar ändamål från skola till bostäder. I Annelundsområdet finns arrenden av sommarstugorna.

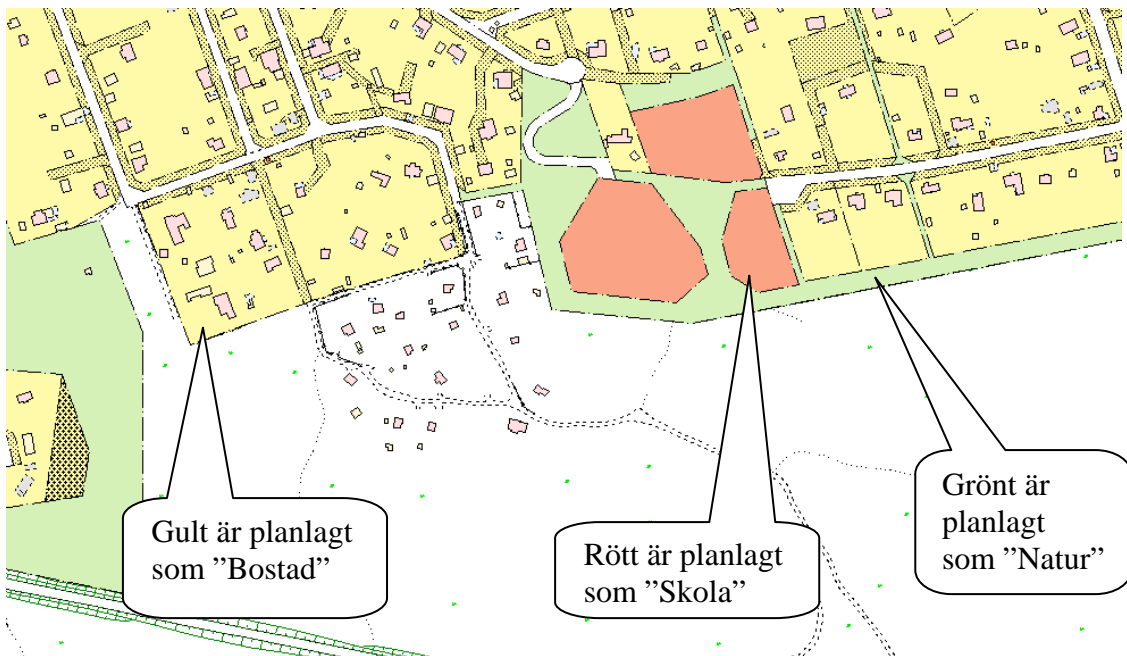
Gällande detaljplaner

Området med arrendetomter i den västra delen av planområdet är inte tidigare planlagt. Resterande delar av planområdet är planlagt i plan P94/22 som skolorråde.



Gällande detaljplaner 090212

Gällande detaljplan P94/22 ("Detaljplan för Almby 13:359 m.fl. delplan 3") är lagakraftvunnen den 15/9 1994. Inom det nu aktuella planområdet medger plan P94/22 byggrätt för skola, samt anger lokalgata och naturmark. Resterande del av detaljplan P94/22 domineras av byggrätt för bostäder i friliggande hus.



Gällande planbestämmelser 090212

Beslut i Byggnadsnämnden

Beslut om planläggning av Annelundsområdet, efter ansökan från AB L E Lundberg, togs i Byggnadsnämnden 2007-08-21.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Den behovsbedömning som gjorts visar att ett genomförande av planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Därför behövs ingen separat miljökonsekvensbeskrivning tas fram enligt PBL 5:18 och MB 6 kap. En enklare beskrivning av konsekvenserna för miljön tas upp under rubriken miljöberättelse i denna planbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Ekeby-Almby är ett område med mycket ny småhusbebyggelse, där även äldre sommarstugebebyggelse har bytts ut mot nyare villor.

Topografi och mark

Området ligger på höjdpunkten av förkastningsbranten och i sluttningen nedåt mot Hjälmavägen.

Natur och vegetation

Området är i stora delar skog och äldre sommarstugor. Flera av sommarstugorna är mycket små och utan underhåll. Tomterna är oftast skogstomter. Naturmarken har olika karaktär, såväl ogästvänliga snår och sankmark samt promenadvänliga skogspartier med stigar som används av de boende. På höjden syns berg i dagen och det finns rundhällar med räfflor. I skogsområdet finns en större öppen plats med hällar.



Bild från skogsområdet med tydliga rundhällar.

Bebyggelse

Annelund består av ett flertal mindre sommarstugor på arrendetomter. I anslutning till området finns den planlagda bostadsbebyggelsen med många nya småhus.



Befintliga sommarstugor i Annelundsområdet, sommaren 2007

Trafik

För att ta sig till området idag finns flera alternativa vägar. Champinjonvägen och Fårtickevägen leder till sommarstugeområdet. Till skoltomterna och Almby 13:79 går Musseronvägen. Musseronvägen är mycket brant och mycket svår att ta sig uppför med vanligt motorfordon.. Musseronvägen är dock inte planlagd som väg. Ett alternativ är att ta sig upp via Röksvampsvägen

Området trafikeras av länsbuss linje 721 med ca 500 meters avstånd från Annelund till busshållplatsen på Champinjonvägen.

Skola och service

I Ekeby-Almby finns begränsat med service. Möjlighet finns i detaljplan för handel, men hittills har underlaget varit för litet och lägena har varit få. En förskola finns i området, men inte skola. I detaljplaner tillåts dock även skola.

PLANFÖRSLAG

Bostäder och skoländamål

I planförslaget föreslås bostadsbebyggelse i max två våningar. Tomtstorleken i området kan anpassas efter befintliga tomter och arrendetomterna, vilket ej är helt förenligt med fördjupningen av översiktsplanen. Men då tomterna och bebyggelse redan finns motiverar det tomtstorlekarna. Nya tomter blir större. I planbestämmelserna regleras detta med antal tomter som fastigheten får styckas i. För att inte få för dominerade inslag av bebyggelse finns bestämmelser om hur mycket som får byggas på tomten. Detta följer samma riktlinjer som i andra delar av Ekeby-Almby.

I skolområdet som ej är bebyggt föreslås tillägg om bostadsbebyggelse i två våningar. Tomtstorleken på de obebyggda tomterna begränsas till minst 2000 kvm. Möjligheten med skoländamål bibehålls då ev. behov kan finnas för förskola i framtiden. Behovet av att det ska sparas som enbart skoländamål finns inte då en lösning för lokalisering av förskola/skola redan finns i framtagandet av detaljplanen P348 norr om Hjälmarvägen.

Antalet bostadstomter som möjliggörs är ca 30 stycken, varav flertalet är redan befintliga arrendetomter. Volymen på tomtmark blir i stort sett densamma som idag då byggrätter tas bort i naturområdet. De befintliga arrendetomterna får samma villkor att bygga som andra i Ekeby-Almby. För samtliga tomter gäller bestämmelser om placering av huvudbyggnader och komplementbyggnader. Förgårdsmarken är 6m.

Natur

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska en större del av naturområdet bevaras. Det finns värdefulla hållar och gångstigar vilket ger en mer sammanhållen grönstruktur. Naturområdet utökas för att omfatta den värdefulla naturmiljön och för att skydda natur för lek och rekreation. All mark i området vis hållarna, som tidigare var planlagd för bebyggelse av skola ersätts av naturmark. Exempelvis för barn som vill leka, svamplockning eller hundpromenader. Naturstråk tillkommer mellan tomterna för att bevara möjligheterna att ta sig till hållmarkerna mellan bebyggelsen.

Trafik

Smala och inte helt raka vägar ger lägre hastighet, därför bibehålls befintlig gatustruktur. Inga tidigare möjligheter att ta sig till området stängs av eller ändras. Detta innebär att de flesta troligen väljer infart och utfart via Champinjonvägen. Nuvarande sträckning av lokalgatan runt Annelund bibehålls. Gatuområdet blir 7m.

En ny lokalgata skapas från Kremlavägen till tomterna i östra delen. Den behövs för tillfart till dessa tomter. För att möjliggöra avfallshämtning och snöröjning etc avslutas den med en vänplats. Gatan utgör även en alternativ cykelväg för de som vill ta sig från den östra delen av Ekeby-Almby västerut, tex till kompisar som bor i andra delar av området. En gång och cykelväg förbinder Den nya lokalgatan med Svampvägen.

Trafikmängden blir totalt sett normal för ett bostadsområde med småhus, ca 190 resor/dygn fördelat på Champinjonvägen och Kantarellvägen, huvudsakligen via Champinjonvägen. De som tidigare bott i området och tidigare haft väldigt få förbipasserande fordon kommer dock att uppleva en stor ökning. I förhållande till andra jämförbara områden t.ex. ett par villagator i Almby med ca 400 förbipasserande fordon blir den totala trafikmängden mycket liten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen är inte huvudman för vatten- och avloppsledningarna inom området. Vattenförsörjningen sker genom vattenledning från Örebro kommun med förbindelsepunkt vid Sikvä-

gen. Avloppsanslutning finns vid gatan Ekebyviken. Vatten- och avloppssystemet möjliggör permanent boende.

En pumpstation måste byggas för att klara vatten- och avlopp i den södra delen av området. Ett område är avsett med bestämmelse för den i den södra delen. För att klara en bräddning eller skyfall är området tilltaget för att kunna skapa ett omhändertagande även av det.

VA-samfällighet ansvarar för ledningar i området. Fastigheter ska anslutas till gemensamhetsanläggning med pumpning via överföringsledning till Örebro avloppsreningsverk innan bygglov ges.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för rening av dagvatten på tomten, vilket planen innehåller bestämmelse om.

Avrinning sker till skogsområdet söder om området och löses på fastighetsägarens mark i samband med projekteringen, eventuellt med grävning av nytt dike.

El

Elkraftförsörjningen inom planområdet utgöres i dag av jordkablar samt luftledningar. Elanläggningen för tillkommande bebyggelse kommer att förläggas i vägområde och allmän mark. Den nuvarande luftbärande elledningen i planområdet måste grävas ned i den nya lokalgatan.

Värme

För uppvärmning av hus förordas miljövänliga alternativ före olja och el. Fastbränsleledning kan ge upphov till störning i tätbebyggda områden, i form av sotnedfall och lukt. Hänsyn till grannarna är viktigt för att förhindra olägenhet för hälsa och miljö.

Avfall

För att avfall skall kunna hämtas ska vändplatsens diameter vara minst 18 meter, därför är gatuområden för vändplatser väl tilltagna.

MILJÖBERÄTTELSE

Konsekvenserna av planen innebär i stort sett inte någon miljöbelastning. Däremot kan planen medverka till att få en lösning på vatten- och avloppsfrågorna och att skyddsvärd natur får ett skydd i detaljplanen. Negativt är avståndet till Örebro city, vilket inte bedöms som cykelvänligt med 8 km. Att området blir planlagt kan upplevas som negativt då antalet boende blir fler och därmed också att trafiken ökar.



Bilden visar det avsnitt som föreslås bli en lokalgata i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I utformningen i planen har förutom undertecknade, trafikingenjör Helena Johansson, stadsarkitekt Lars Edenskär och karttekniker Birgitta Gustafsson medverkat.

Ulf Nykvist

Ulf Nykvist
Planchef




Anne Pettersson

Anne Pettersson
Samhällsplanerare

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

 LOKALGATA	Lokaltrafik
 NATUR	Naturområde

Kvartersmark

 B	Bostäder
 E	Tekniska anläggningar
 S	Skola


UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

skog Skogen skall bibehållas

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

e100	Största byggnadsarea maximalt 300 m ² / fastighet
e200	Området får inte delas i fler fastigheter än siffran anger
e3000	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

skog Skogsdungen får inte avverkas

Dagvatten

Dagvatten skall avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det befintliga dagvattenssystemet

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns
Komplementbyggnad får uppföras till en största längd av 10m och till en högsta byggnadshöjd av 3 m. Komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnad, uthus och miljöbod skall placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns
Komplementbyggnad får placeras i tomtgräns under förutsättning att den sammanbyggs med grannens.

Utförning

II	Högsta antal våningar
v1	Vind får inte inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

a1	Planavgift tas ut i samband med bygglov
----	---

Innan bygglov ges skall fastighet anslutas till samfällighet för vatten och avlopp

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för vatten- och avloppsledning inom området

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje

Detaljplan för
ALMBY 13:79 m.fl.
(Ekeby Almby)
I Almby församling
ÖREBRO kommun
Stadsbyggnad 2010-05-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga område för bostadsbebyggelse, som till stor del består av arrendetomter.

Organisation

Kommunen svarar för upprättande av detaljplan. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

Exploatören Fastighets AB L E Lundberg svarar för och bekostar utbyggnad av gator och VA. Fastighetsägare svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m m, se nedan.

Tidplan och genomförandetid

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2010.

Planen föreslås få en genomförandetid om 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, dvs ej för gator, vägar, natur samt vatten och avloppsledning.

Fastigheter och rättigheter

Berörda fastigheterna Almby 13:25 och 13:506 ägs av exploatören Fastighets AB L E Lundberg, fastigheterna Almby 13:214, 13:216, 13:7 och 13:79 är i privat ägo, dessutom berörs befintliga gemensamhetsanläggningar för vägar, belysning och VA.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Lämpliga fastigheter för småhusbebyggelse kan avstyckas. Gemensamhetsanläggningar bildas för allmänna platser och VA-anläggningar.

Tekniska anläggningar

Fastigheterna ansluts till lokalt nät för vatten och avlopp som sedan ansluts till det kommunala nätet. Luftledning för el måste eventuellt flyttas och grävas ner.

Avtalsfrågor

Detaljplanen har bekostats genom planavtal med exploatören Fastighets AB L E Lundberg.

Exploateringsavtal kan eventuellt behöva tecknas.

Exploatören ansvarar för att avtal alternativt laga kraftvunnet beslut om

utökning/förändring av befintlig gemensamhetsanläggning för väg finns innan byggnadsarbetena påbörjas. Avtalet/beslutet bör bl a behandla byggtrafik för gatuutbyggnaden, återställning efter skador, eventuella åtgärder på vägar inom nuvarande gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören svarar för samtliga kostnader inom planområdet, t ex fastighetsbildning, utbyggnad av gator och VA, flytt av elledning, anslutningsavgifter m m. Exploatören svarar även för kostnader för att nå planområdet, t ex förrättning enligt anläggningslagen, eventuell byggväg m m.

Fastighetsägarna svarar för framtida drift och underhåll av allmänna platser och VA-anläggningar.

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Annika Kensén

Annika Kensén



Stadsbyggnad
ÖREBRO

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009-03-11

Fastighetsförteckning till detaljplan för Almby 13:79 mfl (Annelund, Ekeby Almby) Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ALMBY 13:214

ERICSSON,EVA CATARINA
TAGE ERICSSON MOGATAN 17
702 13 ÖREBRO

ERICSSON,EVA CATARINA
HAGABYVÄGEN 2
703 63 ÖREBRO

ALMBY 13:216

JOHANSSON,BERT
MOSSBERGAVÄGEN 13
615 31 VALDEMARSVIK

ALMBY 13:25

FASTIGHETS AB L E LUNDBERG

601 85 NORRKÖPING

ALMBY 13:506

FASTIGHETS AB L E LUNDBERG

601 85 NORRKÖPING

ALMBY 13:7

BERGLUND,ANNA-LISA
ENGELBREKTSGATAN 16
702 12 ÖREBRO

ALMBY 13:79

GUSTAFSSON,KERSTIN MARIANNE
KUNGSGATAN 39
702 24 ÖREBRO

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ALMBY GA:22

EKEBY-ALMBY ÖSTRA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

VATTEN- OCH AVLOPPSAN-
LÄGGNING

ALMBY GA:13

SKOGSBACKENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

VATTENTÄKT MED BEFINTLIG
PUMP, PUMPHUS, HYDROFOR
OCH LEDNINGAR

ALMBY GA:21

ALMBY 13:715

LAROY CONSTRUCTION AB
ENGELBREKTSG 6
702 12 ÖREBRO

ALMBY 13:716

LAROY CONSTRUCTION AB
ENGELBREKTSG 6
702 12 ÖREBRO

ALMBY GA:19

DREVE SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

VÄGAR

ALMBY GA:20

DREVEBELYSNINGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

GATUBELYSNING

ALMBY GA:17

EKEBY-ALMBY SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

VATTEN- OCH AVLOPPSLED-
NINGAR MED TILLBEHÖR FRÅN
KOMMUNENS LEDNINGAR TILL
ANSLUTNA FASTIGHETER

ALMBY GA:9

MUSSERONVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

GRUNDVATTENTÄKT MED
PUMP, HYDROFOR OCH LED-
NINGAR TOM AVSTÄNGNINGS-
VENTIL I HUVUDBYGGNAD PÅ
ANSLUTEN FASTIGHET SAMT
SPILLVATTENLEDNING MED
INFILTRATIONSBÄDD FRÅN TRE-
KAMMARBRUNN

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

1880K-92/550.1

MELLÖSA-VALLBY 3:22

SYDKRAFT NÄT AB

STARKSTRÖM

205 09 MALMÖ

SANNUM,INGRID
LESIKAVÄGEN 55
427 40 BILLDAL

SANNUM,JÖRGEN
SÖDERGATAN 2 A
462 34 VÄNERSBORG

1880K-87/502.1
ALMBY GA:9

UTRYMME

1880K-CD1184.1
ALMBY 13:5

ANDERSSON,GÖRAN
MURKELVÄGEN 7
705 10 ÖREBRO

ANNAT SERVICIUM

ERIKSSON,STEFAN
BRAXENVÄGEN 7
705 10 ÖREBRO

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

ALMBY 13:179

THORELL,STEN-GÖRAN
FÄRTICKEVÄGEN 24
705 10 ÖREBRO

ALMBY 13:212

BARTHOLDSSON,BO YNGVE
FRYXELLSGATAN 3 4 TR
114 25 STOCKHOLM

BARTHOLDSSON,PER GÖSTA
SLUSSGATAN 12
702 15 ÖREBRO

ALMBY 13:215

FROHM,JENNY
KREMLAVÄGEN 12
705 10 ÖREBRO

LAITINEN,JOAKIM
KREMLAVÄGEN 12
705 10 ÖREBRO

ALMBY 13:217

JOHANSSON LUNDH,MONIKA
VASAVÄGEN 22
692 32 KUMLA

ALMBY 13:222

LARSSON,MARY LISELOTTE
MURKELVÄGEN 11
705 10 ÖREBRO

JOHANSSON,NILS ÅKE
HÖGBY 705
715 92 STORA MELLÖSA

ALMBY 13:250

SVADÄNG,BRITT-MARIE
FÅRTICKEVÄGEN 19
705 10 ÖREBRO

SVADÄNG,BENGT
FÅRTICKEVÄGEN 19
705 10 ÖREBRO

ALMBY 13:251

SVADÄNG,BRITT-MARIE
FÅRTICKEVÄGEN 19
705 10 ÖREBRO

SVADÄNG,BENGT
FÅRTICKEVÄGEN 19
705 10 ÖREBRO

ALMBY 13:252

KARLSSON,SUSANNE
SUSANNE KARLSSON RASMUS WILLBERG FÅRTICKEVÄGEN 21
705 10 ÖREBRO

WILLBERG,SIMON
TRÄSMÅK FREDSGATAN 17 D
703 62 ÖREBRO

WILLBERG,SIMON
ATTERBOMSVÄGEN 48, 5 TR
112 57 STOCKHOLM

ALMBY 13:37

LINDBERG ERIKSSON,ANN
MUSSERONVÄGEN 5
705 10 ÖREBRO

ERIKSSON,CHRISTER
MUSSERONVÄGEN 5
705 10 ÖREBRO

ALMBY 13:5

ANDERSSON,GÖRAN
MURKELVÄGEN 7
705 10 ÖREBRO

ALMBY 13:56

LEWIN,EVA
MUSSEONV 6
705 95 ÖREBRO

LEWIN,EVA
TREUDDSVÄGEN 1
697 74 SKÖLLERSTA

ALMBY 13:6

ÅSTRÖM,JOHANNA
MURKELVÄGEN 5
705 10 ÖREBRO

LARSSON,JOHN
MURKELVÄGEN 5
705 10 ÖREBRO

ALMBY 13:60

CAREY,MATTHEW
MUSSEONVÄGEN 7
705 10 ÖREBRO

GUSTAVSSON,EVELINA
MUSSEONVÄGEN 7
705 10 ÖREBRO

ALMBY 13:63

ARVOLA,SIRKKA
SVAMPVÄGEN 2
705 10 ÖREBRO

ARVOLA,TEUVO
SVAMPVÄGEN 2
705 10 ÖREBRO

ALMBY 13:64

GUSTAFSSON,KERSTIN MARIANNE
KUNGSGATAN 39
702 24 ÖREBRO

ALMBY 13:91

BECKMAN,FRIDA
CHAMPINJONVÄGEN 19
705 10 ÖREBRO

BUSKQVIST,LARS
CHAMPINJONVÄGEN 19
705 10 ÖREBRO