

Ragnarsson Fastighetsförvaltning AB
Box 1100
701 11 Örebro

Beslut på delegation från Byggnadsnämnden i Örebro kommun

Byggnadsnämnden i Örebro kommun beslutar om **positivt planbesked**, vilket innebär att kommunen avser att inleda en planläggning för det område som er ansökan avser.

Byggnadsnämnden bedömer att beslut om att anta detaljplanen kommer att ske under **2017-2018**. Tidsåtgången kan dock ändras beroende på behovet av eventuella utredningar, marköverlåtelser och oförutsägbara händelser.

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en avgift för planbeskedet med **13 350** (tretton tusen trehundra femtio) kr, i enlighet med den av kommunfullmäktige 2015-06-17 beslutade *plantaxa inklusive kart- och mättaxa*. Fakturan kommer att skickas separat.

Redogörelse och motivering

Ragnarsson fastighetsförvaltning AB , org.nr. 556732-5153, inkom den 6 juli 2015 med en begäran om planbesked för att upprätta en detaljplan som möjliggör byggnation av radhus utmed den södra sidan av fastigheten Nikolai 3:39. Av bilaga 3 framgår underlagsmaterial från Ragnarsson fastighetsförvaltning AB.

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras, eller upphävs eller att områdesbestämmelse ändras eller upphävs, ska kommunen, enligt 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), i ett planbesked redovisa sin avsikt i fråga om att inleda en sådan planläggning.

Av 5 kap 3 § PBL framgår att det av planbeskedet ska framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen enligt 5 kap 3 § PBL i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Utifrån det underlagsmaterial som inkommit och med hänsyn till bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i 2 kap PBL föreligger skäl att lämna ett positivt planbesked.

Innan arbetet med detaljplanen påbörjas tecknas ett planavtal, som reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande, mellan markägaren och Örebro kommun.

Under planarbetet är kommunen fri att pröva de planfrågor som kommunen anser nödvändiga för ett eventuellt nytt planförslag. Det innebär att stadsbyggnad är fri att upprätta ett planförslag oberoende av eventuella tidigare skisser eller dokument som legat till grund för ansökan om planbesked.

Beslutet om planbesked är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet om avgift kan dock överklagas, se besvärshänvisning nedan.

Området

För området gäller detaljplan 1880K-A268, beslutad 27 november 1961. Användningen på Nikolai 3:39 är i gällande detaljplan Ri (område för idrottsändamål).



Gällande detaljplan 1880K-A268.

Bilagor

Ställningstaganden från Stadsbyggnad, bilaga 1

Besvärshänvisning, bilaga 2

Underlagsmaterial från exploatören, bilaga 3

För Byggnadsnämnden i Örebro kommun

Ulrika Janson
Avdelningschef Planering

Per Lilja
Planarkitekt

Bilaga 1

Ställningstagande Stadsbyggnad

Stadsbyggnad är positiva till att påbörja en detaljplanläggning av Nikolai 3:39 där frågan om lämplig byggrätt utreds vidare.

Stadsbyggnad tar i detta skede inte ställning till det skissförslag som medföljde ansökan och som redovisas i bilaga 3. Anledningen till detta är att en markanvisningstävling under 2015 kommer påbörjas för angränsande kommunalt ägda fastigheter Nikolai 3:40 och 3:41. Dessa fastigheter utgör idag tillsammans Örnsro IP.

Skissförslaget och frågan om lämplig byggrätt på Nikolai 3:39 kommer istället lyftas och utredas i samband med detaljplanarbetet för Örnsro IP där Nikolai 3:39 inkluderas. Detaljplanen kommer i huvudsak baseras på det vinnande förslaget från markanvisningstävlingen vilket gör att lämplig byggrätt på Nikolai 3:39 kommer bedömas i förhållande till den byggrätt som tillkommer på Nikolai 3:40 och 3:41.

Bilaga 2

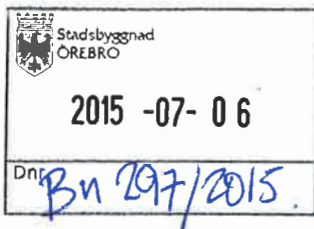
Hur man överklagar

Beslutet om att ta ut en avgift för prövningen av begäran om planbesked kan överklagas till Länsstyrelsen i Örebro län.

För att länsstyrelsen ska kunna ta upp överklagandet till prövning krävs att Ni inkommer med överklagande senaste tre veckor från den dag Ni tog del av detta beslut. Överklagandet ska skickas till Byggnadsnämnden Örebro kommun, Box 33 400, 701 35 Örebro med angivande av diarienumret 297/2015.

Efter att överklagandet inkommit till byggnadsnämnden görs en prövning av om överklagandet har inkommit i rätt tid. Om överklagandet bedöms ha inkommit i rätt tid översänds överklagandet till länsstyrelsen för prövning.

ÖREBRO KOMMUN



Ansökan om Planbesked

Skickas till:
Stadsbyggnad
Box 33400
701 35 Örebro

Fastighet och sökande

Fastighetsbeteckning Örebro Nikolai 3:39		Fastighetens adress Örnsrogatan 2	
Namn (för- och efternamn) Ragnarsson Fastighetsförvaltning AB			Organisations-/personnummer 556732-5153
Utdelningsadress Box 1100		Telefon 1 019-166440	Telefon 2
Postnummer 701 11	Postort Örebro	E-postadress	

Kontaktperson

Namn (för- och efternamn) Dan Ragnarsson			
Utdelningsadress Box 1100		Telefon 1 070-7666443	Telefon 2 019-166440
Postnummer 701 11	Postort Örebro	E-postadress dan.ragnarsson@ragfast.se	

Ärendet gäller planläggning av område

<input type="checkbox"/> Enbostadshus	<input type="checkbox"/> Enbostadshus i grupp	<input type="checkbox"/> Rad-, par-, kedjehus	<input type="checkbox"/> Byggemenskap
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Studentbostadshus	<input type="checkbox"/> Lager och industri
<input type="checkbox"/> Handel	<input type="checkbox"/> Kontor	<input type="checkbox"/> Hus för äldre eller funktionshindrade	
<input checked="" type="checkbox"/> Annan byggnad eller anläggning (ange vilken): Se bifogat skissförslag villa Örnsro 20150701			

Planerad upplåtelseform för eventuella bostadslägenheter

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresrätt	<input checked="" type="checkbox"/> Bostadsrätt	<input checked="" type="checkbox"/> Ägandelägenheter
---	---	--

Beskrivning av projektet

Skissförslag, exploatering av bostäder på fastigheten

Bilagor

<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan eller karta (obligatoriskt)	<input type="checkbox"/> Geoteknisk undersökning (översiktlig)	<input type="checkbox"/> VA-lösning	<input type="checkbox"/> Trafiklösning
<input type="checkbox"/> Översiktlig miljöbedömning	<input type="checkbox"/> Energi- och hushållning	<input type="checkbox"/> Tillgänglighet	<input type="checkbox"/> Bullerberäkning
<input type="checkbox"/> Avfall	<input type="checkbox"/> Exploateringsgrad/BTA	<input type="checkbox"/> Modell, illustrationer eller liknande	<input checked="" type="checkbox"/> Annan bilaga (ange vilken): Skissförslag
<input type="checkbox"/> Riskanalys	<input type="checkbox"/> Upphävande av strandskydd	<input type="checkbox"/> Hustyper	

Avgift

Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa

Fakturan ska skickas till:

Namn (för- och efternamn)	
Ragnarsson Fastighetsförvaltning AB	
Utdelningsadress	
Box 1100	
Postnummer	Postort
701 11	Örebro
Kontaktperson (i fakturafrågor)	
Dan Ragnarsson	

Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning. Lag (2011:335).

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det. Lag (2011:335).

Villa Örnsro Skissförslag stadsutveckling

underlag till ansökan om planbesked

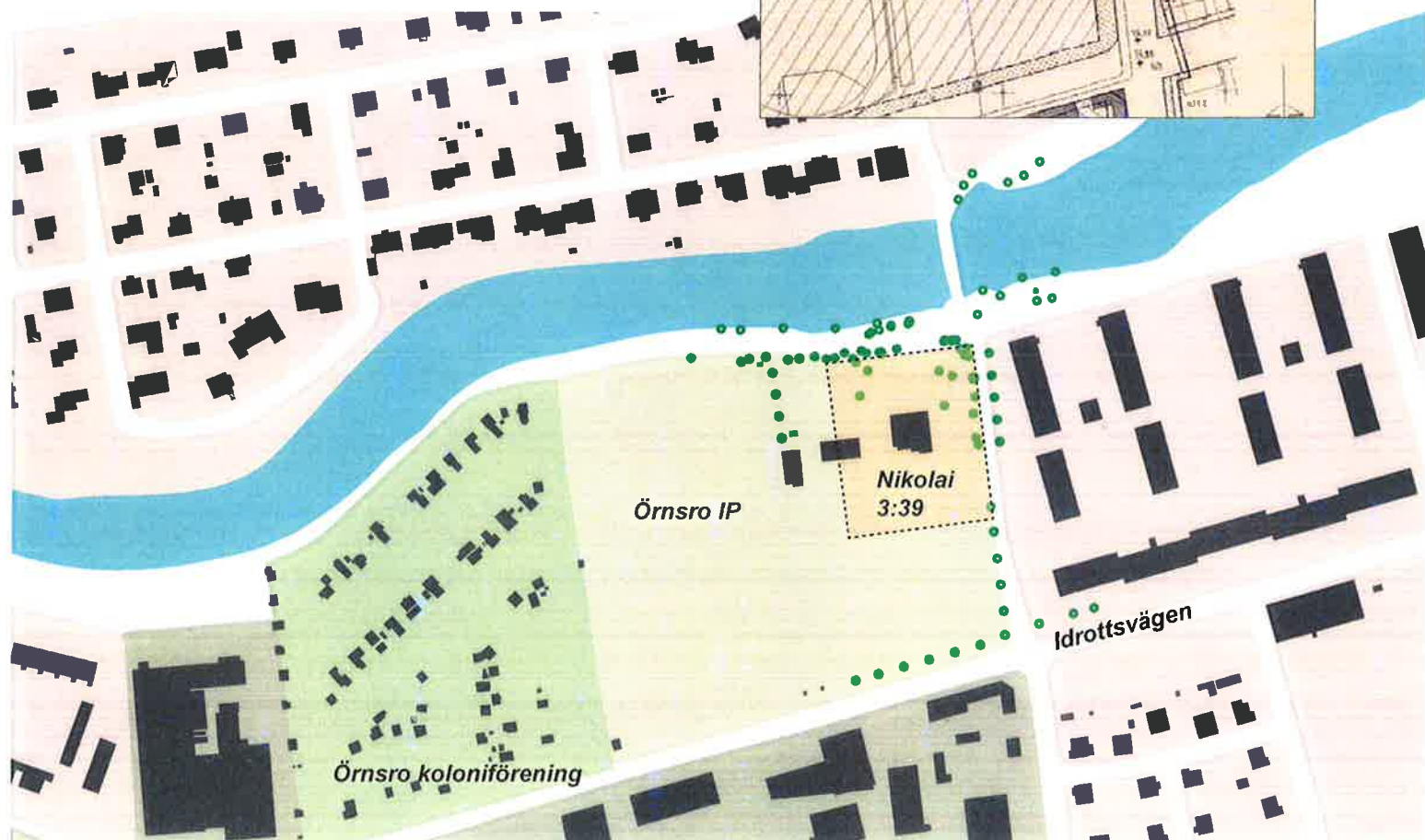
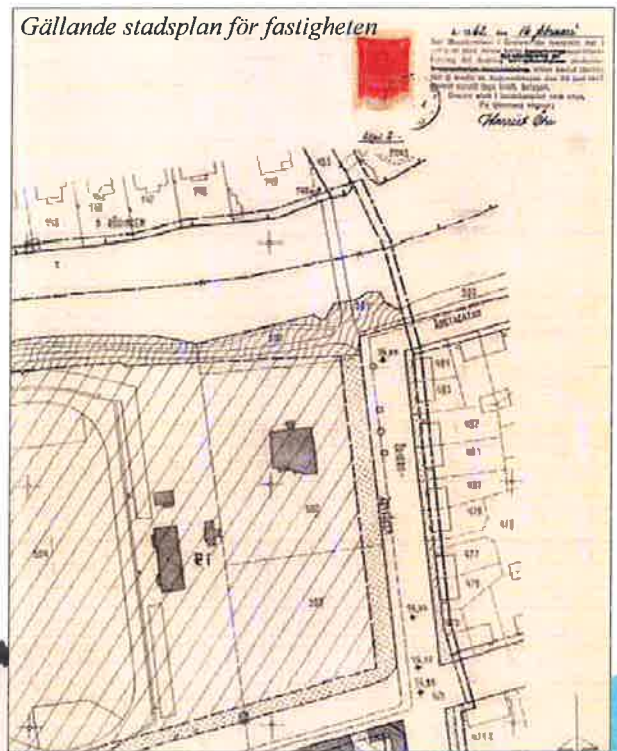
Tidigare ställningstaganden

Fastigheten ingår i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för utbyggnad av bostäder, och gränsar i söder mot ett område som är utpekad för utbyggnad av blandad bebyggelse.

Gällande detaljplan för fastigheten, ”Stadsplan 1880K-A268, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Örnsroområdet”, laga kraft 1961, möjliggör för idrottsändamål.

Urban analys

Stadsdelen Örnsro ligger cirka 1 km sydväst om Örebros stadskärna, söder om Svartån. Väster och söder om fastigheten ligger Örnsro IP med fotbollsplaner. I norr gränsar fastigheten mot Svartån och det gång- och cykelstråk



som utgör ett viktigt rekreativt stråk från centrala Örebro och västerut mot Karlslund. Söder om Idrottsvägen ligger ett verksamhetsområde. Fotbollsplanerna ska på sikt flyttas och kommunen har för avsikt att genomföra en markanvisningstävling för området. Örnros IP och Villa Örnros ligger i en stadsdel som till stora delar är exploaterad och området utgör en unik möjlighet till förtätning.

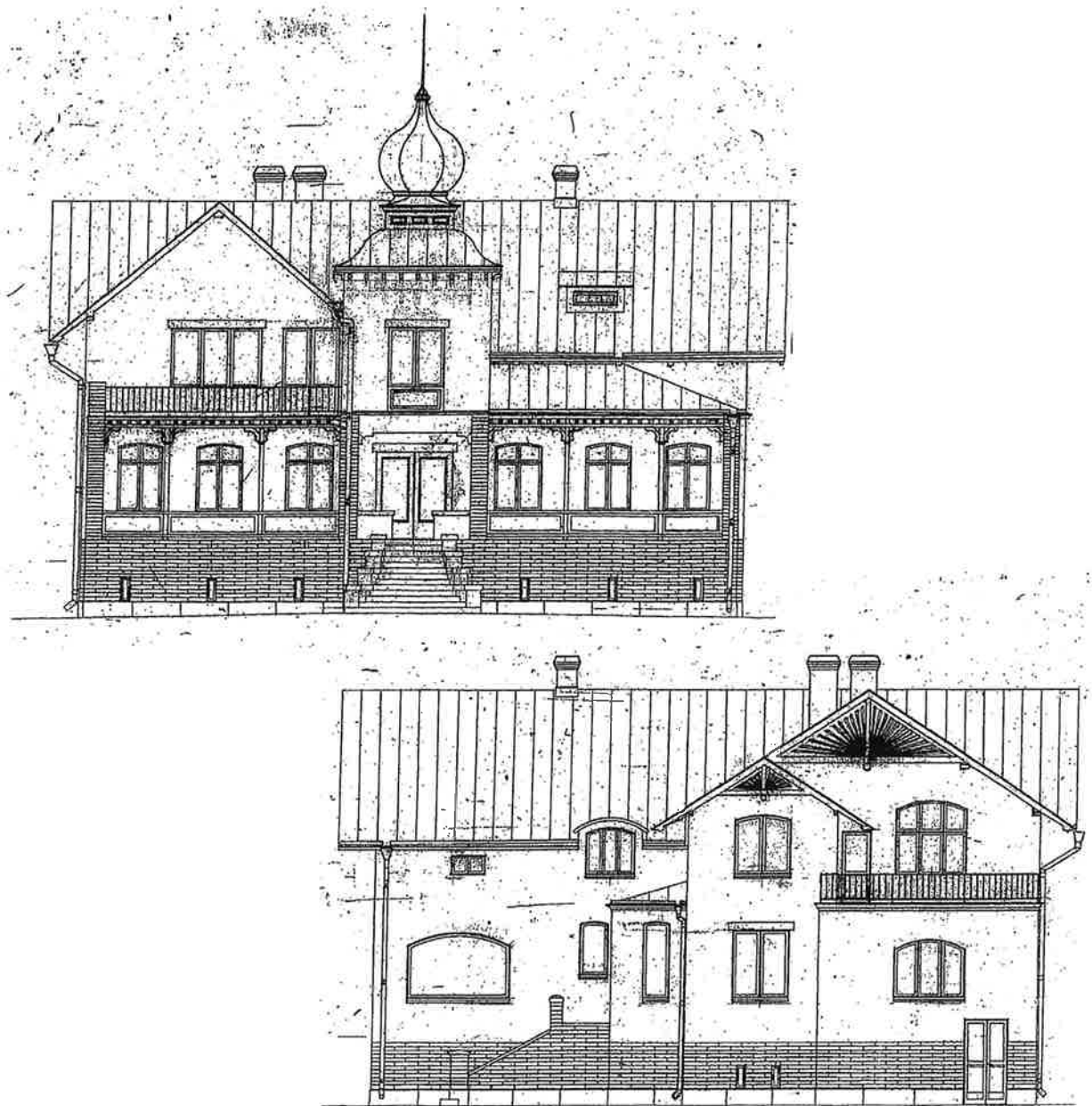
Villa Örnros utgör huvudbyggnad på fastigheten, som totalt omfattar cirka 5300 kvm. Byggnaden har en BTA på ca 350 kvm, är uppförd i tegel med falsat plåttak, två våningar och är kulturhistoriskt värdefull. Villan orienterar sig mot Svartån i norr och har ett antal större träd på tomten, framförallt på byggnadens framsida mot ån.

Villa Örnros uppfördes ursprungligen år 1900 som bostad. I Villa Örnros har det i början som i slutet av 1900-talet bedrivits kaféverksamhet. På 1950- och 60-talen fanns en ungdomsgård i villan.

Genom det centrala läget i staden, närområdet med stora blåa och gröna rekreativa värden, den karaktärskapande vackra huvudbyggnaden och den uppväxta trädgården utgör fastigheten ett attraktivt läge för förtätning. Det bästa för området skulle vara att denna fastighet utvecklas tillsammans med stadsutvecklingsprojektet som kommunen arbetar med. Samlokalisering av parkering, ett större gemensamt tänkt kring områdets olika funktioner mm är några positiva effekter som kan uppnås.



En tänkt utveckling av fastigheten är tillskapandet av bostäder. Villa Örnsro som tidigare nyttjats som både offentlig mötesplats i form av kaffe, och bostad kan inom ett stadsutvecklingsprojekt utgöra stora möjligheter för stadsdelen. Bostadsändamål, förskoleverksamhet, mindre restaurangverksamhet är några exempel.





Skissförslag

Skissförslaget visar på exploatering med radhusbebyggelse om totalt åtta bostäder i två-tre våningar. Förråd möjliggörs norr om respektive radhus, söder om skapas privata uteplatser. Parkering kan lösas genom markparkering alternativt bilpool, utifrån kommunens parkeringsnorm. Tillkommande bebyggelse har ett respektavstånd till villan som innehar stora kulturhistoriskt värden. Utveckling av fastigheten föreslås uteslutande söder om Villa Örsro.

I Villa Örsro möjliggörs för bostadsändamål. I det kommande detaljplanearbetet kan detta utvecklas. Möjliga alternativ är en eller flera lägenheter, möjlighet till verksamheter, förskola eller specialboende. Eller en kombination av några av dessa.



Skissförslag, vy från norr



Skissförslag, vy från söder