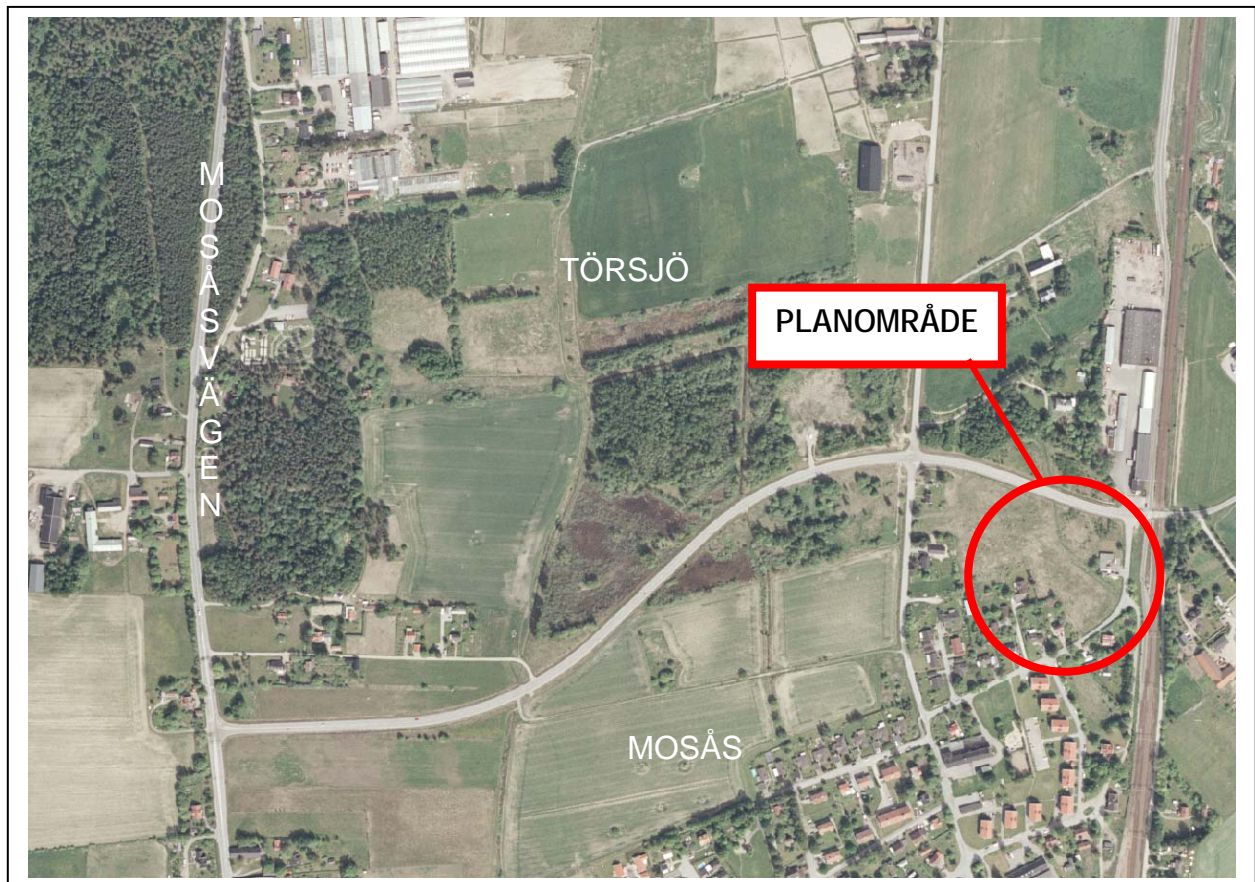




Stadsbyggnad
ÖREBRO



Dnr P 0065/05

Enkelt planförfarande

Detaljplan för fastigheten

TÖRSJÖ 5:68 m m

i Mosjö församling, ÖREBRO kommun

Handläggare: Lars Edenskar
lars.edenskar@orebro.se

Lena Joelsson
lena.joelsson@orebro.se

Postadress
Stadsbyggnad
Box 334 00
701 35 Örebro

Besöksadress
Stadsbyggnadshus I
Åbylundsgatan 8 A
Örebro

Telefon
019-21 10 00 växel
019-21 21 00 kundtjänst

Telefax
019-21 15 63

E-post
stadsbyggnad@orebro.se
Hemsida
www.orebro.se/detaljplan

Detaljplan för fastigheten
TÖRSJÖ 5:68 m m
i Mosjö församling, ÖREBRO kommun
Stadsbyggnad den 11 september 2006

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser samt denna beskrivning med samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att pröva möjligheten att utöka byggrätt för industri.

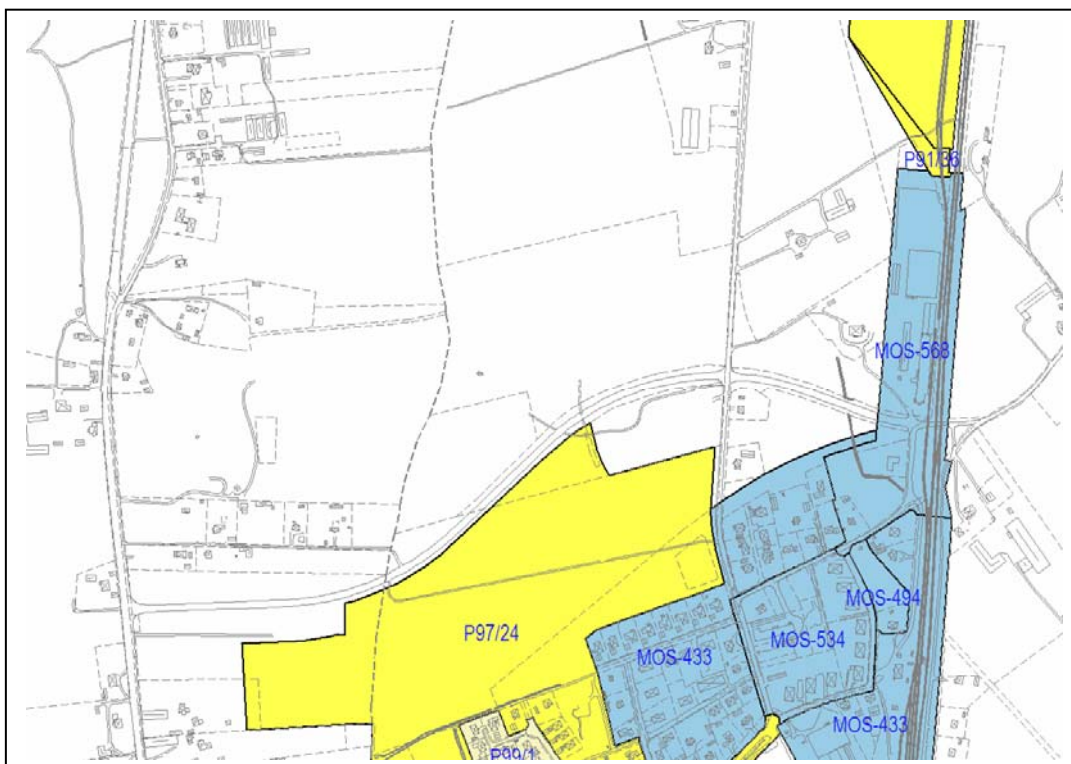
LÄGE

Planområdet är beläget i södra delen av Törsjö söder om väg 681 som går från Almbro till Mosåsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Gällande detaljplaner för området är laga kraft vunna den 6 november 1972 (Ao 46) MOS-568.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Utökning av byggrätt för industri utmed Droskvägen föreslås samt justering av tomtmark p g a att området i gällande detaljplan för genomfartstrafik har flyttats norrut.

Avfallshantering

Utrymmen för källsortering av avfall skall finnas. Tekniska förvaltningens avfallsavdelning skall kontaktas angående utformning av miljöbod samt hur transportvägarna till den skall utformas.

Gator och trafik

Tidigare planlagd mark för väg 681 har flyttats. Förbindelse till till industrifastigheten föreslås ske från Droskvägen.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns i Droskvägen. Fjärrvärmeledningar finns i området söder om Droskvägen. El-ledningar finns inom planområdet

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 5 kap. 18§ i PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede huruvida detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB ska göras eller ej.

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i PBL och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljöbedömning

Den samlade bedömningen är att planen ej medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen varför miljökonsekvensbeskrivning ej erfordras.

Vid bedömningen har följande aspekter beaktats:

- nuvarande miljöbelastning på platsen
- effekter på mark, vatten, luft, biologisk mångfald, kulturmiljö, social miljö och stadsbild om planen genomförs
- effekter på hushållning med naturresurser
- effekter på människors hälsa och säkerhet
- effekter på ljusförhållanden och lokalklimat

Vid byggande skall miljövänliga material med utgångspunkt från ”Miljömanual för byggsektorn”, utgiven av Miljöstiftelsen för Byggsektorn, användas.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden är 5 år. Ingen särskild genomförandebeskrivning bedöms behöva upprättas. Före antagandet av detaljplanen upprättas avtal med fastighetsägaren för försäljning av mark och plankostnad.

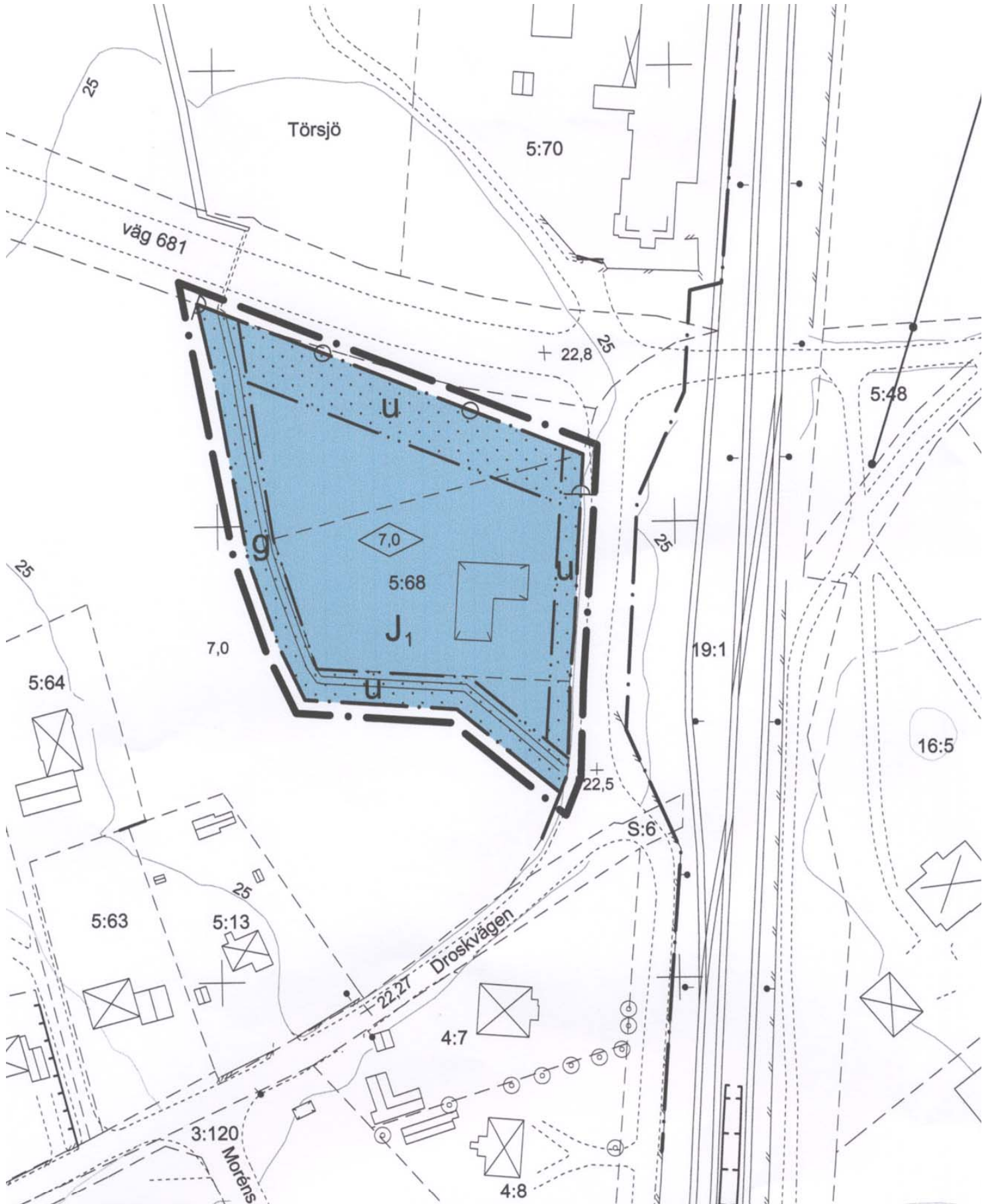
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förutom undertecknade har Patrik Simonsson, mark- och exploatering och Johan Hidman, infrastruktur medverkat.

Lars Edenskär
stadsarkitekt

Lena Joelsson
planhandläggare


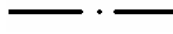
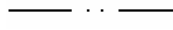
Detaljplan för fastigheten TÖRSJÖ 5:68 m m



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSER

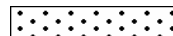


-  Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

 Småindustri

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
-  Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

Dagvatten

Innehållet av mineraolja i dagvatten från behandlings-, uppställnings- och körytor och därmed jämförliga ytor får maximalt uppgå till 5 mg/l räknat som oljeindex innan anslutning får ske till anvisad förbindelsepunkt. Detta enligt Tekniska nämndens riktlinjer. Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten skall tas omhand separat från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder skall utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Utfart, stängsel

 Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Utformning

 Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplan för fastigheten
TÖRSJÖ 5:68 m m
Mosjö församling, ÖREBRO kommun
Stadsbyggnad den 11 september 2006

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Sammanfattning

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2006-01-18 -- 2006-02-20. Med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet kommer planförslaget att bearbetas. Se bilaga. Den del som föreslås antagas är en minskning av planförslaget och omfattar fastigheten Törsjö 5:68 m m.

För kännedom och eventuellt yttrande:

Kommunfastigheter, Lantmäterimyndigheten, Miljökontoret, Nerikes brandkår, Oppositionskansliet, Programkansli Stadsbyggnad, Programkansli Samh byggn kollektivtrafiken, Tekniska förvaltningen, Banverket, Fastighetsägare inom samrådsretsen, Länsstyrelsen, Stadsnät i Örebro AB, E.ON Elnät Sverige AB, E.ON Värme Sverige AB, Telia Sonera och Vägverket.
har antingen godkänt, lämnat synpunkter eller inte svarat.

Synpunkter:

Länsstyrelsen

Syftet med planen är att utöka byggrätt för industri och bostadsbebyggelse. Planen berör bland annat redan befintliga bostadsfastigheter och nya bostäder mellan Droskvägen och väg 681 som är avsedd för genomfartstrafik.

Kommunen har i planförslaget valt att endast reglera ändamålet, **B**, bostäder och våningsantalet, **II**, två våningar. Antalet nya bostäder/byggnader/ fastigheter regleras ej. Detta innebär att exploateringsrätten av nya och befintliga fastigheter i princip är helt oreglerad utöver våningsantalet. Detta bör motiveras och konsekvens beskrivas i planen.

Hälsa och säkerhet

Mot väg 681 föreslås en vall för att skydda bostäderna mot buller från trafiken. Inga åtgärder för att skydda befintliga och nya bostäder mot buller och vibrationer från järnvägstrafiken finns angivna.

En utredning av risker, buller och vibrationer avseende järnvägstrafiken samt beskrivning av de åtgärder som krävs för att en god livskvalitet ska uppnås bör tillfogas planen.

I planbeskrivningen anges att industriverksamhet en på fastigheten 5:70 har en sådan verksamhet att ett skyddsområde om ca 200 meter krävs. Ett flertal befintliga bostäder och tillkommande bostäder hamnar inom detta avstånd. Skyddsavståndet samt eventuellt andra skyddsåtgärder ska beskrivas och markeras på plankartan.

Konsekvensbeskrivning av hur industri- verksamheten påverkar bostäderna erfordras. Planen ska innehålla tillräckligt underlag för att en bedömning om betydande miljöpåverkan och avgränsning för miljökonsekvensbeskrivning, MKB, ska kunna ske enligt 5 kap § 18 plan- och bygglagen, PBL, och kap 6 miljö balken, MB. Kommunen ska tillsammans med Länsstyrelsen samråda om denna behovsbedömning. Samråd med Länsstyrelsen har ej skett i denna fråga.

En beskrivning av miljöpåverkan skall upprättas där det av ett motiverat ställningstagande framgår varför MKB ej ska upprättas/ ska upprättas.

Naturmiljö

A v detaljplanen ska det tydligt framgå vilka biotoper som omfattas av biotopskyddet. Detta har betydelse i senare skeden när exploatering ska ske. Dispens från biotop skyddet kan i vissa fall krävas. Att ett område ska detaljplaneläggas innebär dock inte per automatik att dispens medges.

Synpunkter enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut att anta planförslaget med dess nuvarande innehåll.

Miljönämnden

Förslag till beslut

Miljönämnden föreslår tillstyrka detaljplaneförslaget under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

Synpunkter

Detaljplanen borde ha fått en större omfattning. Det område som kommunen äger omedelbart norr om väg 681 är fortfarande oplanerat.

Vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp förutsätts utökas så att samtliga fastigheter inom planområdet anslutes till det kommunala va- nätet.

Gator

Redovisning saknas hur det norra industriområdet skall trafikförsörjas. (Endast en hänvisning till att det pågår en studie angående en järnvägsgodsterminal)

Tekniska nämnden

som den 9 februari behandlade rubricerad detaljplan vill framföra:

1. Tekniska nämnden/förvaltningen anser att Stadsbyggnad omgående skall beställa bildandet även gemensamhetsanläggning för järnvägsspåret på kvartersmark (T2-området) innan ytterligare försäljning sker i Törsjöområdet.

2. Hur skall tillfarten ske till det norra J-området?
3. Då Landins väg inte är planlagd bör planen utökas så att väg planläggs.
4. Kostnaden för utbyggnad/ombyggnad av Landins väg norr om Droskvägen, t.ex. utbyggnad av gångbana m m samt för att lösa avvattningen av gatan, skall bäras av exploateringen. Vidare skall exploateringen bära kostnaden för hastighetsreducerande åtgärder på Landins väg söder om genomfarten.
5. Kvartersgränsen mot Droskvägen bör justeras så att vägen inte blir konisk. Kostnaden för eventuell ombyggnad av Droskvägen skall bäras av exploateringen.
6. Mosjö vägförening är väghållare för lokalgatorna i området: Landins väg, Droskvägen m.fl. vägar. För genomfarten är Vägverket för väghållare.
7. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp för den nya bostadsbebyggelsen blir i bostads- kvarterets nordöstra hörn strax söder om genomfarten, Iv 681, se bilaga. De två befintliga fastigheterna Törsjö 1:45 och Törsjö 5:19 har idag egna vatten- och avloppsanläggningar. De fastigheterna skall anslutas till och ingå i den nya bostadsbebyggelsens vatten- och avloppsanläggning med gemensam förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Anläggningsavgift för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet kommer att tas ut enligt gällande taxa. Föreslagen bullervall i nordöstra hörnet av bostadskvarteret kan behöva ersättas med ett bullerplank.
8. Det öppna diket som finns i det södra J-området kommer att anslutas till det kommunala dagvattensystem i Droskvägen.
9. Avfallshanteringen på kvartersmark skall utformas enligt Örebro kommuns avfallsplan och föreskrifter. I god tid innan byggnationen påbörjas skall samråd ske med Tekniska förvaltningen avfallsavdelningen angående utformningen av avfallshanteringen.

Vägverket Region Mälardalen, Bengt Larsson

Planområdet genomkorsas av allmänna vägen 681, vilken även korsar järnvägen i plan inom planområdet.

Huvuddelen av planområdet ansluts till väg 681 i en fyrvägs korsning endast ett 20-tal meter från korsningen med järnvägen. Inom Banverket pågår ett långsiktigt arbete med att bygga bort plankorsningar mellan väg och järnväg. Planen bör därför utformas så att den inte omöjliggör en framtida planskild korsning mellan väg 681 och järnvägen. Detta innebär att korsningspunkten väster om järnvägen troligen måste flyttas längre västerut.

Vägverket bedömer att bullerskyddet för det redovisade bostadskvarteret söder om väg 681 kan bli tillfredställande med den föreslagna vällen.

Planen bör även utreda och redovisa eventuella buller- och vibrations störningar från tågtrafiken och vid behov föreslå åtgärder.

Banverket Östra Banregionen, Jens Tiricke

Ni måste visa hur riktvärdena för buller från järnvägen kan klaras för den nya bostadsbebyggelsen. Utifrån den bullerutredning som togs fram år 2000 kan man göra bedömningen att riktvärdena inte kommer att klaras. I övrigt har vi inga synpunkter.

TeliaSonera, Bengt Pettersson

har inget att invända mot planen men önskar behålla befintliga Teleledningar i nuvarande läge.

Vid eventuell flyttning av befintliga kablar sändes beställning till:

TeliaSonera AB Networks, Bengt Pettersson, Box 1253, 701 12 Örebro

E.ON Elnät Sverige AB, Per-Arne Adreasson

Hemställer att ett E-område markeras för en transformatorstation, hinderyta 15x15 meter. En befintlig 12 kV jordkabel inom planområdet (J) industrimark, erhåller beteckningen u. Hinderbredd 4 meter, med jordkabel i mitten.

Johan och Anna Cedermark, Törsjö 5:26 Tegelbruksvillan

Härmed meddelas att vi inte har något att framföra mot planförslaget utan stöder det. Vi vill dock framhålla vår önskan att förvärva mark mellan vår fastighet och omgivande länsväg enligt diskussion med Patrik Simonsson.

Richard och Mia Östin, Törsjö 5:63, Droskvägen 13

Detaljplanen godkännes med förbehåll då man vill göra en fastighetsreglering på vår tomt gällande att tomtgräns ej stämmer. Vi anser att kommunen skall stå för kostnader i samband med detta. Vi anser att det måste föreligga någon felritning på planritningen vad gäller tomtgränsen. Någon har missat att rita rätt när det har digitaliserats. Tycker även att planerade fastigheter på industrimarken är för höga, nuvarande industrifastighet är i ett plan och det bör de övriga också vara.

Kenneth Runesson, Törsjö 5:19, Landinsväg 1

Vi vill ej ha någon väg mellan fastigheten Törsjö 5:19 och 1:45. Det räcker att vi har fått en länsväg in på knuten. Ej heller någon bebyggelse.

Joakim och Madeleine Henriksson, Törsjö 1:45, Landinsväg 3

Innan vi i juni 1998 beslutade oss för att köpa fastigheten Törsjö 1:45, kontaktade vi Örebro kommun och bokade tid för ett möte i syfte att diskutera de detaljplaner som var aktuella i området kring vår fastighet. Vi var naturligtvis intresserade av att få veta hur framtiden för området såg ut och om vi kunde räkna med att få behålla det förhållandevis avskilda läget som fastigheten har idag.

Under mötet på Stadsbyggnadskontoret blev vi informerade om hur detaljplanen i området såg ut. Vi fick veta att området väster om Landins väg (åkermark i dagsläget) var mark som byggföretaget Skanska redan hade projekterat för ev framtida bostadshus i som högst två plan.

Vi fick även vet att området öster om vår fastighet Törsjö 1:45 (industrifastighet samt ängsmark i dagsläget) *inte skulle bebyggas med bostäder* p g a närheten till järnvägen. Någon enstaka mindre industri skulle eventuellt kunna komma att byggas i framtiden. Denna industri skulle då ej heller vara av "dygnet-runt" karaktär och skulle därmed ej heller medföra några störningar för kringliggande fastigheter.

Med de svar vi hade fått från Örebro kommun tyckte vi att fastigheten skulle passa oss utmärkt då vi hela tiden hade letat efter ett hus med ett lugnt och till viss del avskilt läge. I och med detta beslutade vi oss för att köpa fastigheten och flyttade sedan in i oktober 1998.

Mot bakgrund av ovanstående information *motsätter vi oss alltså att området planläggs för blandad bostadsbebyggelse* (det i förslaget med gult markerade området) men inser att kommunen önskar utöka byggrätten för småindustri i enlighet med förslaget (blått område i förslaget).

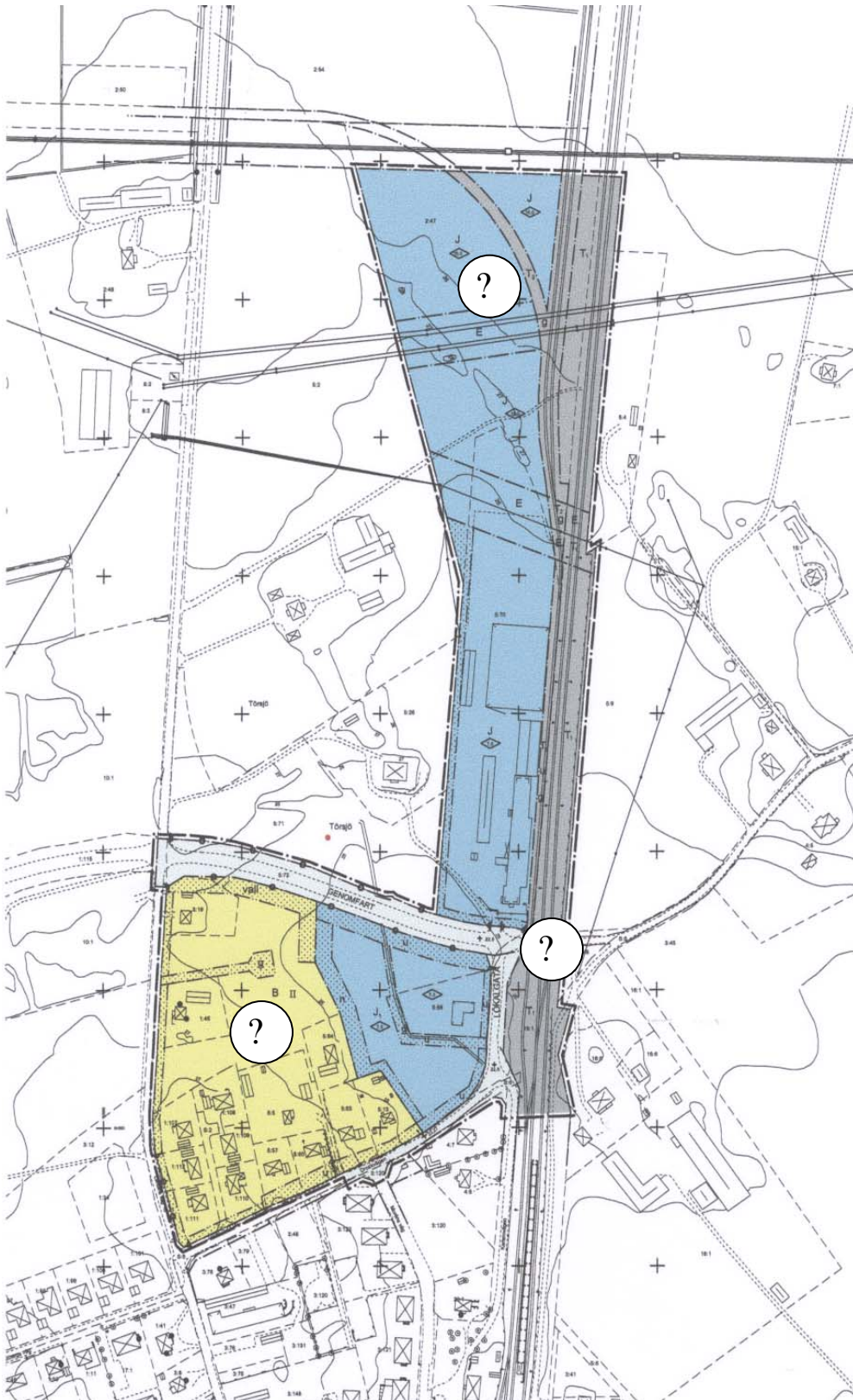
Särskilt vill vi påpeka vårt ogillande mot att skapa den föreslagna vägen in mellan fastigheterna Törsjö 5:19 och Törsjö 1:45 samt betona vikten av att bevara den nu uppvuxna och vackra ängsmarken mellan fastigheterna Törsjö 1:45 och Törsjö 1:108.

Efter en diskussion med våra närmaste grannar Kenneth Runesson (Törsjö 5:19) och Ulf Andersson (Törsjö 1:108) kan vi konstatera att vi har en samsyn i denna fråga. Vi uppskattar alla den trevliga del av Mosås som vi bor i och vill därför gärna se att vår boendemiljö får kvarstå som i dagsläget.

Med anledning av ovanstående vill vi härmed meddela att vi *ej godkänner* den föreslagna detaljplanen.

Lars Edenskär
stadsarkitekt

Lena Joelsson
planhandläggare





Stadsbyggnad
ÖREBRO

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Lena Joelsson

2006-09-05

P0065/05

Fastighetsförteckning till detaljplan för Törsjö 5:68 i Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

TÖRSJÖ 5:68
WG ISOLERING AB
HAGV 17 B
702 20 ÖREBRO

TÖRSJÖ 5:71
ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

MOSÅS GA:2
MOSÅS 1:25
NADA BYGG AB
ERGO CARE BOX 5243
102 45 STOCKHOLM

MOSÅS 1:26
WÄNNMAN, JAN-OLOV
BODEKULLSVÄGEN 1
702 33 ÖREBRO

WÄNNMAN, ULLA
BODEKULLSVÄGEN 1
702 33 ÖREBRO

STENÄNGENS SAMFÄLLIGHETS FÖRENING

LEDNINGAR FÖR DAG-, SPILL-
OCH KALLVATTEN, INKLUSIVE
RENSBRUNNAR SAMT VÄGAR
MED BELYSNING, ANLÄGGNING
FÖR KÄLLSORTERING SAMT EN
SAMLINGSPLATS

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

18-MOS-602.1
TÖRSJÖ 5:71

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

VÄG

11-MOS-482.1
TÖRSJÖ 5:63

ÖSTIN,RICHARD
DROSKVÄGEN 13
702 33 ÖREBRO

VÄG

ÖSTIN,MARIA
DROSKVÄGEN 13
702 33 ÖREBRO

11-MOS-482.2
TÖRSJÖ 5:64

BJÖRK,GUNNAR
DROSKVÄGEN 11
702 33 ÖREBRO

VÄG

BJÖRK,INGALILL
DROSKVÄGEN 11
702 33 ÖREBRO

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

TÖRSJÖ 19:1

JERNHUSEN FASTIGHETER AB
BOX 520/JERNHUSEN AB/
101 30 STOCKHOLM

STATEN BANVERKET
781 85 BORLÄNGE

TÖRSJÖ 5:13

PIERRE,ANNSOFI
DROSKVÄGEN 15
702 33 ÖREBRO

JÖNSSON,STEFAN
DROSKVÄGEN 15
702 33 ÖREBRO

TÖRSJÖ 5:70

APELSA AB
BOX 1211
701 12 ÖREBRO

TÖRSJÖ 5:72

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

TÖRSJÖ S:6

TÖRSJÖ 1:2

BLOMBERG,SVEN AXEL
MOHOLMSVÄGEN 33
702 31 ÖREBRO

BLOMBERG,BIRGIT
MOHOLMSVÄGEN 33
702 31 ÖREBRO

TÖRSJÖ 1:25

KLUGE,PETER
STENVÄGEN 1
702 33 ÖREBRO

KLUGE,TIINA
STENVÄGEN 1
702 33 ÖREBRO