

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av fastigheten Pedagogen 7

(Del av f d Karlslundsskolan)

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för vård och bostäder inom kvarteret Pedagogen samt att säkerställa en tillgänglig gång- och cykelväg till förskolan i kvarteret.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 7 mars 2016 – 18 april 2016.

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan för kännedom.

Inkomna yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- E.ON Värme Sverige
- Vård- och omsorgsförvaltningen väster
- Berit Vinthagen
- Torbjörn Karlsson

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan-och bygglagen (PBL), standardförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för vård och bostäder inom kvarteret Pedagogen samt att säkerställa en tillgänglig gång-och cykelväg till förskolan i kvarteret.

*Överensstämmelse med översiktsplan
Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.*

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Kommentar: -

- Lantmäterimyndigheten

Fastighetsindelningen är ändrad så nu finns även Pedagogen 8 varför karta och text behöver uppdateras.

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter för tele och el, se bifogad förrättningshandling. Det finns också en befintlig vatten- och avloppsledning som går i området: Långbro ga:29. Detta bör framgå i plankarta och beskrivning och vad som händer med dessa i och med planen.

Område x bör ändras till ett g då området endast berör tillträde till Pedagogen 7 och 8 och de verksamheter som bedrivs på fastigheterna.

Hur stort område har "g" inom byggrätten? Går det att precisera vad g ska användas till och hur stort utrymme det ska ta? Parkering på gården? Eller vad?

Kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen uppdateras enligt synpunkterna angående fastighetsindelningen. Området markerat med x tas bort från detaljplanen utifrån synpunkterna. Bestämmelsen g tas bort från byggrätten för att undvika att de kommer i konflikt med varandra. Planbeskrivningen kompletteras med information om ledningsrätter samt gemensamhetsanläggningen under fastighetskonsekvensbeskrivning.

- Miljönämnden

Planförslaget tillstyrkes under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Trafik

Säker passage över Gäddestavägen till Karlslunds motionscentral bör ordnas för gång- och

cykeltrafikanter. Idag finns en tunnel under vägen för gång- och cykeltrafikanter 150 m norr om infarterna till motionscentralen och det aktuella planområdet. I planen föreslås det ordnas en gångväg norrut genom planområdet som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen som går under vägen. Hänvisning av gång- och cykeltrafiken sker således hit. I praktiken finns dock stor risk att gående och cyklande som ska till motionscentralen tar den genaste vägen, dvs via infarten till planområdet, vilket inte är en säker överfart.

X-området för allmännyttig gång- och cykeltrafik ska förlängas norrut i den illustrerade gångvägen enligt detaljplanen. Genom denna utökning av x-området kan förskolan få en säker gångväg till Karlslundsskogen via befintlig gc-tunnel under Gäddestavägen.

Dagvatten

Det saknas beskrivning om vilka dagvattenåtgärder som ska utföras. Någon form av fördröjning/infiltreering av dagvatten från hårdgjorda väg- och parkeringsytor behöver ske. I planbestämmelserna anges bl a att dagvatten från parkeringsplatser, körytor och liknande ytor ska renas innan anslutning till förbindelsepunkt, vilket inte är juridiskt hållbara bestämmelser. För att säkerställa att detta sker bör beskrivning av dagvattenlösning redovisas i planhandlingarna och ytor säkerställas som möjliggör dagvattenåtgärder på plankartan, förslagsvis inom område markerat som "natur". Eventuellt kan ytterligare ytor för "natur" som möjliggör dagvattenåtgärder behöva läggas till i den sydöstra delen med hänsyn till marklutningen.

Energi

Fjärrvärmeanslutning bör ske, alternativt bör energiförsörjningen ske genom förnyelsebar energiform.

Kommentar:

Trafikfrågorna kopplade till planen har stämts av med trafikenheten som bedömt att det inte är lämpligt att göra en passage vid infarten då det redan finns en trafiksäker passage för gång och cykel lite längre norrut. Karaktären på Gäddestavägen gör att frågan kring trafiksäkerhet måste ses i ett större sammanhang och det är inget som kan lösas i denna detaljplan. Stadsbyggnad tar ändå med sig synpunkten.

Efter inkomna synpunkter från Tekniska nämnden och Lantmäterimyndigheten görs bedömningen att x-område inte är lämpligt i detta fall då området endast berör tillträde till Pedagogen 7 och 8 och de verksamheter som bedrivs på fastigheterna: x-området tas således bort och i planen förespråkas att det tillskapas en gemensamhetsanläggning för att säkerställa att det är möjligt att ta sig till förskolan.

En beskrivning av hur dagvattnet bör hanteras kompletteras i planhandlingen.

Planbeskrivningen uppdateras med ett tillägg att tillkommande bebyggelse bör anslutas till fjärrvärmenätet.

- Tekniska nämnden

Den föreslagna cykelbanan i riktning sydost ska vara en gemensambetsanläggning istället för x-område. På så vis blir det tydligt vem som är ansvarig för drift och underhåll.

Kommentar:

Området markerat med x tas bort och plankartan och planbeskrivningen justeras utifrån synpunkterna.

- Bygglov Stadsbyggnad

- *Under planbestämmelserna står det e, men på kartan är det angivet e.*
- *Under utförande-byggnadsteknik finns en bestämmelse om att det ska uppföras i radonsäkert utförande. Behöver detta vara med då detta är något vi på bygglov bevakar i den tekniska delen inför startbesked? Vad händer om dom gör prover som visar att det inte är radon, blir det då en avvikelse från planen? Är dom tvingade att ändå bygga på det sättet?*
- *g (gemensambetsanläggningar), behövs den på den ytan som har en byggrätt? Vad är anledningen? Läste något om parkeringar i planbeskrivningen, är det därför? Man kan väl ändå skapa en ga även om det inte finns en planbestämmelse? Kan g hamna i konflikt med byggrätten?*
- *På sida 13 under "Natur" anges det att det är viktigt att bevara grönskan och att man kan göra detta på olika sätt. Vi kan inte bevaka detta i bygglovet om det inte finns någon planbestämmelse. Ska det finnas en bestämmelse om grönytefaktor? Är det några träd som ska kräva marklov?*
- *Är byggnadshöjden tilltagen ifall fläktrummen skulle kunna påverka byggnadshöjden?*

Kommentar:

Plankartan uppdateras utifrån de inkomna synpunkterna angående e.

Bestämmelsen om radonsäkert byggande kompletteras med följande tillägg:
"Avsteg får endast göras om platspecifika mätningar visar att behov inte föreligger".

Syftet med planbestämmelse om gemensambetsanläggningar är att tillskapa gemensamma parkeringar för vårdboendet samt hyresbostäderna. Plankartan uppdateras och g tas bort från byggrätten då det mycket riktigt inte är nödvändigt för att bilda en gemensambetsanläggning och för att säkerställa att en ev. gemensambetsanläggning inte kommer i konflikt med byggrätten.

Byggrätten innefattar endast redan befintlig kvartersmark varför ingen bestämmelse om marklov för träden införs utan skyddandet av träden har uppmärksamats i dialog med fastighetsägaren.

Bestämmelsen kring byggnadshöjd korrigeras från 18 meter byggnadshöjd till en totalhöjd på 18 meter med en bestämmelse som utöver totalhöjden tillåter att hisstoppar, fläktrum och dylikt får uppföras.

– Region Örebro län

Region Örebro län tackar för möjligheten att lämna synpunkter på detaljplanen över del av fastigheten Pedagogen 7. Region Örebro läns yttrande utgår från regionens ansvar som kollektivtrafikmyndighet och från regionens ansvar över den övergripande regionala planeringen.

Region Örebro län kör idag busslinje 7 förbi fastigheten, på Gäddestavägen, innan den vänder. I dagsläget måste varje tur köra längre än vad som egentligen är nödvändigt i och med att närmsta vändplats finns i Björkhaga. Detta innebär en medkostnad om ca 275 000 kr/ år, varför Region Örebro län önskar en ny vändplats med busshållplats inom aktuell detaljplan. Om detta för Region Örebro län gärna diskussion med Örebro kommun.

I övrigt anser Region Örebro län att det är positivt att fler bostäder till målgruppen äldre planeras, både i och med den brist som idag råder på bostadsmarknaden och på grund av att en än större del av befolkningen kommer utgöras av äldre i framtiden. Det är även positivt att bostäderna planeras i kollektivtrafikenära läge, vilket underlättar för besökare att ta sig till platsen med kollektivtrafik.

Kommentar:

Frågan kring en ny vändplats med hållplats är inte aktuell inom denna detaljplan, men synpunkten noteras och Örebro kommun fortsätter gärna diskussionen med regionen kring detta.

– Nerikes brandkår

Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan i enlighet med gällande VAV-P76 och P83. Nerikes brandkår rekommenderar att brandpost med en kapacitet av 900-1200 liter/ minut anordnas i anslutning till planområdet.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med inkomna synpunkter.

– TS Skanova AB

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Tringas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Kommentar:

Det är upp till fastighetsägaren/exploatören (ÖBO i detta fall) att ta kontakt med ledningsägaren för en överenskommelse. Planbeskrivningen kompletteras med information om aktuella ledningsrätter.

- E.ON Elnät Sverige AB

Området kommer att försörjas vad gäller el från befintlig transformatorstation öster om planområdet, projektering av elnätet inom planområdet pågår.

Kommentar:

Synpunkten noteras och planbeskrivningen uppdateras.

- Futurum Fastigheter i Örebro AB

Futurum godkänner planen utifrån de frågeställningar som finns i planen. Vi vill dock peka på några saker som är viktiga att beakta.

På sidan 12, Vatten o Avlopp, står det att ledningarna är enskilda. En ny förrättning pågår och där kommunen tar över de befintliga ledningarna i området, Se Lantmäterimyndighetens Ärendenummer T166025.

När det gäller trafiksäkerheten på Gäddestavägen, bör man beakta säkerheten vid in o utfarten från området. Finns det möjlighet att sänka hastigheten till 30km/tim fram tills att man har passerat även in o utfart mot motionscentralen.

I övrigt ställer vi oss bakom planförfattarnas förslag.

Kommentar:

Synpunkten angående ledningarna noteras. Efter justering av planhandlingen genom borttagandet av x-område berörs inte ledningarna som åsyftas. Vad gäller trafiksäkerheten avseende hastighet är det inget som är möjligt att reglera i en detaljplan utan det är en fråga för trafikenheten.

- Örebrobostäder AB

Den på plankartan inritade cykel- och gångvägen genom vårt bostadsområde är inte lämpligt. Det är alldeles för stora lutningar i anslutning mot cykelvägen i öster så det blir svårt att få en bra gång- och cykelväg ut tillgänglighetsynpunkt. Det med blått markerade förslaget Planbeskrivningen (sid 16) bedöms mer lämplig.

Kommentar:

Det inritade x-området för allmän gång- och cykelväg tas bort och gång- och cykelvägen på denna del av området beskrivs i planbeskrivningen att istället kunna lösas i gällande detaljplan genom en gemensamhetsanläggning där det är mest lämpligt.

- Vägsamfälligheten Pedagog

I den nya detaljplanen diskuteras vikten av cykelvägar vilket är bra och något som vi gärna betonar vikten av. Det nämns dock ingenting hur de två äldre skolbyggnaderna från 30-talet nås med varken bil eller cykel. Det känns märkligt att det inte togs upp redan under projekteringen av de hus som nu är under uppbyggnad, än märkligare att det inte nämns i den nya detaljplanen.

Som vägsamfällighet kan vi bara ana att ni tänker er att det är samfällighetens väg som ska användas men ingen har ännu tagit kontakt med oss om detta. Vi vill inte godkänna en detaljplan som inte tar med detta i beräkningarna.

Som samfällighet så tycker vi att samfälligheten spelar ut sin roll om det kommer in både bostäder och verksamheter i de båda skolbyggnaderna. Då blir det en stor aktör och fem små. Vägsamfälligheten skulle bli en liten del av ett stort område där kommunen tillsammans med ÖBO har ansvaret för alla andra vägar. Vi har tagit kontakt med kommunen angående detta och föreslagit att lägga ned vägsamfälligheten. Till svar har det sagts oss att det inte går eftersom samfälligheten är bestämd i detaljplanen. Det fodras alltså en detaljplaneändring för att göra detta möjligt. Vi föreslår därför att när planändringen nu ändå görs så bör vägsamfälligheten tas bort i denna.

Vi vill alltså inte godkänna detaljplanen så länge inte vägsamfälligheten också har tagits bort. I annat fall vill vi se att ni hittar en lösning för tillfart i angränsning till den nu markerade cykelbanan.

Kommentar:

Denna plan behandlar den norra delen av kvarteret Pedagog och omfattar således inte de äldre byggnaderna i den södra delen. Inom hela kvarteret Pedagog finns endast enskilda gator och inga kommunala gator. Precis som ni skriver behövs en planändring för att gatorna, som idag ligger på kvartersmark, ska ändras till kommunala lokalgator. I dagsläget finns inga planer på att kommunen ska ta över gatorna i området varför det inte är aktuellt att hantera i denna detaljplan.

- Helge och Marie-Louise Skoglund

2009 var vi flera fastighetsägare som i en gemensam skrivelse fick yttra oss om detaljplanen för kv Pedagog. Var god se tidigare diariesörd handling med m Bn 19/2008.

Sammanfattningsvis hade vi inget emot nybyggnation men vi var emot att höga flervåningshus skulle uppföras och som därmed gravt skulle avvika från områdets tidigare befintliga byggnation och miljö.

Själva byggstarten av den nu pågående byggnationen kom som en överraskning för oss boende i området. Vi som bor närmast blev aldrig informerade om byggstart och bebyggelsens art och storlek med det har kommit till vår kännedom att betydligt mer perifert belägna fastighetsägare har fått denna information.

Vi som bor närmast och därmed berörs tvingas nu konstatera att Örebro kommun bara startat en nybyggnation av hittills 3 st mycket höga, stora, tätt belägna byggnader som avviker gravt från den befintliga tidigare byggnationen i området. Örebro kommun har därmed inte på något sätt beaktat våra tidigare angivna synpunkter om en byggnation som stämmer in med den kulturbeskrivna miljön mellan Karlslunds herrgård och Långbro kyrka. Beträffande höjden av husen har man tagit den maximala, trots att det stora flertalet av berörda fastigheter hade andra önskemål om en lägre byggnation.

Att nu ånyo komma in med synpunkter angående fastigheten pedagog 7 kan vi inte uppleva som seriöst, eftersom ni inte lyssnat tidigare utan gjort en byggnation helt emot våra synpunkter.

Örebro kommun måste kunna prestera bättre för att behålla fina miljövärden för framtiden!

Vi motsätter oss ytterligare byggnation med den planerade storleken och höjden av fastigheterna som planerats. Att ta en del av skogen för byggnationen anser vi fel då den utgör ett fint och karaktäristiskt inslag för miljön i området.

Kommentar:

Flerbostadshuset behandlades som ni skriver i processen för detaljplanen från 2009 (1880-P621 Pedagog). Den här detaljplanen behandlar den norra delen av kvarteret Pedagog, på platsen för grusplanen, där fastighetsägaren ÖBO vill bygga ett vårdboende med ca 68 st vårdplatser.

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. I detta fall är det fastighetsägaren ÖBO som har initierat att ta fram en ny detaljplan för den norra delen av kvarteret Pedagog. Att ta fram en detaljplan är en process där stadsbyggnad i dialog med eventuell fastighetsägare tar fram ett förslag på lämplig användning och utformning med hänsyn till många olika aspekter. I varje detaljplaneprocess vägs både det enskilda och allmänna intresset in. Förslaget kan komma att ändras under processen gång utifrån de synpunkter som kommer in eller av andra skäl. I arbetet med en detaljplan ges sakägare (de som anses vara berörda av planen) och medborgare möjlighet att komma med synpunkter under både samråds- och granskningsskedet.

Skogen som ligger på kommunal mark har i plankartan bestämmelsen NATUR, markerat med grön färg, vilket innebär att den inte får bebyggas eller tas ned utan lov. Den kommer således även i fortsättningen vara allmän plats och tillgänglig för de omkringboende och övriga kommuninvånare.

En byggnation av ett vårdboende kommer ske på redan ianspråktagen kvartersmark (inom fastigheten för den tidigare Karlslundsskolan). Byggnation av det slag som denna detaljplan medger kan innebära att ett antal träd kommer behöva tas ned på redan befintlig privat kvartersmark. Stadsbyggnad instämmer i värdet av skogen och har därför även förespråkats att så många träd som möjligt bör sparas även på kvartersmarken i dialog med fastighetsägaren.

Vårdboendet kommer samspela med den tillkommande bostadsbebyggelsen inom kvarteret. Stadsbyggnad gör bedömningen att platsen klarar av den föreslagna höjdskalan på bebyggelse. Den bygggrätt som medges ligger inom redan befintlig ianspråktagen kvartersmark. Kvarteret ligger omringat av skog vilket gör att inverkan på befintlig bebyggelse inte bedöms vara så stor då naturen kan anses utgöra ett ”skydd” mot omgivande bebyggelse. Det finns ett stort behov av vårdboende för den växande äldre befolkningen och området kan utifrån detta anses lämpligt på grund av närheten till naturen.

– Lennart Johnson och Kicki Johnson

Digert dokument, planbeskrivning, med information på alla nivåer, inget verkar glömt...

Med förundran läser vi igenom alla sidor i dokumentet. Allt ser, på papperet, ut att vara genomtänkt i minsta detalj. Och så vill Örebro kommun, i all välvilja förstås, till sist höra vad vi närmast boende Karlslundsskolan tycker. Tanken är kanske god, men totalt meningslös. Och ett slöseri med våra skattepengar! Vi har inget, absolut inget att säga till om i detta läge, eller i något annat läge heller när det gäller kommunens byggraseri! Allt är ju redan beslutat.

Så till Karslund och området vid gamla Karslundsskolan:

Hela området präglas, har präglats fram till nu, av den gamla, fina herrgårdsmiljön ända ner runt villaområdet på norra sidan av Karlslundsgatan. De sk "elefanthusen" vart ex för några år sedan också aktuella för K-märkning. Här finns villor, kedjebuss, radbuss -allt i en fin blandning. Och det viktigaste av allt -det verkar ha funnits en tanke med det man byggde och ett hänsynstagande till både människor, miljö och natur, historiskt och kulturellt.

Vad är det som händer i huvudena på alla beslutsfattare? Är det något vi vanliga dödliga missat? Pågår en tävling om vilken kommun som kan bygga högst, fulast, dyrast, flest höghus etc, etc? På det gamla skolområdet i Karslund slängs det upp höga betongkolosser likt jättelika "fort" strategiskt och högt placerade och som lyckats stoppa det mesta ljusinsläpp västerifrån och utan, som det verkar, minsta tanke på omgivande bebyggelse. Och fler betongkolosser kommer...

Varför lyssnade ingen på oss när vi för ett antal år sedan föreslog små radbus med liten tillhörande "täppa"! Småbus med plats för ljusinsläpp åt alla håll för både sol och himmel! Kanske i liknande stil som den som redan finns i Karlslund. Det hade stämt in för både natur, miljö och för oss som redan bor här. Och säkert också för kommande hyresgäster. Ni skriver så fint i ert dokument "utemiljön har stor betydelse för hälsa och välbefinnande". Just det, så är det för både unga, lite äldre och gamla! Men, till utemiljön hör också hur människor, vi boende, uppfattar de bus vi omges av! Tanken slår oss, om den tid då södra Örebro stads kärna jämnades med marken och små trähus ersattes med tjusiga komplex typ "Krämaren". Har man inget lärt från historien den här gången beller?

Vi har inte hört någon enda boende i Örebro som tycker att ni sköter bostads byggandet på ett bra sätt! Vi vet att det är stor brist på bostäder, men vi vet också att det finns alternativ till de betongkolosser som nu växer upp överallt. Det är sorgligt, verkligen sorgligt att se hur grönområde efter grönområde hamnar i gruset under betongen.

Tyvärr - finns det ingen kommunpolitiker boende i vårt område, som står på vår sida, då kanske läget varit ett annat.

Grattis alla ni folkvalda politiker i Örebro som tror er veta vad era väljare vill! Har ni glömt vilka ni företräder?

Kommentar:

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. I detta fall är det fastighetsägaren ÖBO som har initierat att ta fram en ny detaljplan för den norra delen av kvarteret Pedagogen. Att ta fram en detaljplan är en process där stadsbyggnad i dialog med eventuell fastighetsägare tar fram ett förslag på lämplig användning och utformning med hänsyn till många olika aspekter. I varje detaljplaneprocess vägs både det enskilda och allmänna intresset in. Förslaget kan komma att ändras under processens gång utifrån de synpunkter som kommer in eller av andra skäl. I arbetet med en detaljplan ges sakägare (de som anses vara berörda av planen) och medborgare möjlighet att komma med synpunkter under både samråds- och granskningsskedet.

Närområdet är mycket riktigt präglad av villor och kedjehus varför en komplettering med flerbostadshus, och då speciellt hyreshus, kan anses vara motiverad då det bidrar till en större blandning av utformning och upplåtelseformer så att fler har möjlighet att ta del av det fina området runt Karlslund.

Flerbostadshuset behandlades i processen för detaljplanen från 2009 (1880-P621 Pedagogen). Den här detaljplanen behandlar den norra delen av kvarteret Pedagogen, på platsen för grusplanen, där fastighetsägaren ÖBO vill bygga ett vårdboende med ca 68 st vårdplatser. Den byggrätt som medges ligger således

inom redan befintlig ianspråktagen kvartersmark (inom fastigheten för den tidigare Karlslundsskolan). Vårdboendet kommer samspela med den tillkommande bostadsbebyggelsen inom kvarteret. Stadsbyggnad gör bedömningen att platsen klarar av den föreslagna höjdskalan på bebyggelse. Kvarteret ligger omringat av skog vilket gör att inverkan på befintlig bebyggelse inte bedöms vara så stor då naturen kan anses utgöra ett ”skydd” mot omgivande bebyggelse.

Översiktsplanen, vilken är politiskt antagen och som visar kommunens viljeinriktning, betonar att det är viktigt att göra det möjligt för människor att bo kvar i sitt närområde i livets olika skeden. I översiktsplanen finns bland annat följande ställningstagande:

”Olika typer av vårdboenden, dvs. boenden för äldre med olika grad av vårdbehov, bör spridas över hela staden och kommunen. Rekreationsmöjligheter bör finnas i form av park eller mindre grönområde för utvistelse”.

Detta planförslag innebär att det allmänna intresset att tillskapa nya vårdplatser för äldre kan uppfyllas. Det finns ett stort behov av vårdboende för den växande äldre befolkningen och platsen kan utifrån detta anses lämpligt på grund av närheten till naturen.

- Mats Scherp

Godkänns INTE.

Motivering: Det skogsområde som ligger i norra delen av planen öster om Gäddestavägen är ett skogsområde som flitigt används av oss boende i området. En stor fördel som barnfamilj i detta område är just att man enkelt kan gå ut med barnen i det vi kallar ”lillskogen”. Att ta bort ett grönområde med mycket fin skog som används av framförallt barn att leka i dagligen går helt emot intresset av friluftsliv och folkhälsa och barns behov av att vistas i naturen. Det är dessutom en skog som när det är snö är full av skidspår som möjliggör för boende i området att skida upp till Karlslundsspåret, även den möjligheten försvinner om man tar bort skogen. Detta bostadsområde skulle också bli mindre attraktivt att bo i om skogen försvinner och ersätts av ytterligare nya fastigheter.

Kommentar:

Skogen som ligger på kommunal mark har i plankartan bestämmelsen NATUR, markerat med grön färg, vilket innebär att den inte får bebyggas eller tas ned utan lov. Den kommer således även i fortsättningen vara allmän plats och tillgänglig för de omkringboende och övriga kommuninvånare.

En byggnation av ett vårdboende kommer ske på redan ianspråktagen kvartersmark (inom fastigheten för den tidigare Karlslundsskolan). Byggnation av det slag som denna detaljplan medger kan innebära att ett antal träd kommer behöva tas ned på redan befintlig privat kvartersmark. Stadsbyggnad

instämmer i värdet av skogen och har därför även förespråkat att så många träd som möjligt bör sparas även på kvartersmarken i dialog med fastighetsägaren.

- Anette Roder

Ogenomtänkt att bygga så höga bus så nära en skog som har växt i generationer. Husen smälter inte in i miljön tvärtom så står de där som stora klossar tätt intill skogen. Skogen är K-märkt, så det är olagligt att röra den.

Hade istället byggts radbus som är betydligt lägre, så hade både natur och djur och människor mått mycket bättre.

Det finns många tomter i Örebro där det är mer passande att bygga stora bostadsbus. Vi ska värna om djur och natur, vi har inte ensamrätt till denna jord vi människor.

Nu blev Örebro ännu fulare. Bostadsbolaget (ÖBO) får visst bygga hur dom vill i Örebro. Det kanske beror på alla millioner, som Kommunen får varje år av ÖBO. Eller...vem bestämmer i Örebro är det ÖBO eller Kommunen.

Kommentar:

Stadsbyggnad instämmer i att vi måste värna om djur och natur. Skogen som ligger på kommunal mark har i plankartan bestämmelsen NATUR, markerat med grön färg, vilket innebär att den inte får bebyggas eller tas ned utan lov. I dagsläget har skogen inte något annat skydd utöver bestämmelsen i detaljplanen. Skogen kommer även i fortsättningen vara allmän plats och tillgänglig för de omkringboende och övriga kommuninvånare.

Kyrkobyggnader, kyrkotomter och begravningsplatser är generellt skyddade enligt Kulturmiljölagen (4 kap.). Långbro kyrka med dess omgivande kyrkotomt som ligger längre norrut är således skyddad enligt denna lag. I Örebro kommuns kulturmiljöinventering är följaktligen både kyrkan och dess omgivning klassade som mycket högt kulturhistoriskt värde. Det skyddade området, som också åsyftas i kulturmiljöinventeringen, ligger utanför aktuellt planområde.

En byggnation av ett vårdboende kommer ske på redan ianspråktagen kvartersmark (inom fastigheten för den tidigare Karlslundsskolan). Byggnation av det slag som denna detaljplan medger kan innebära att ett antal träd kommer behöva tas ned på redan befintlig privat kvartersmark. Stadsbyggnad instämmer i värdet av skogen och har därför även förespråkat att så många träd som möjligt bör sparas även på kvartersmarken i dialog med fastighetsägaren.

Vårdboendet kommer samspela med den tillkommande bostadsbebyggelsen inom kvarteret. Stadsbyggnad gör bedömningen att platsen klarar av den föreslagna höjdskalen på bebyggelse.

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. I detta fall är det fastighetsägaren ÖBO som har initierat att ta fram en ny detaljplan för den norra delen av kvarteret Pedagogen. Att ta fram en detaljplan är en process där stadsbyggnad i dialog med eventuell fastighetsägare tar fram ett förslag på lämplig användning och utformning med hänsyn till många olika aspekter. I varje detaljplaneprocess vägs både det enskilda och allmänna intresset in. Förslaget kan komma att ändras under processens gång utifrån de synpunkter som kommer in eller av andra skäl. I arbetet med en detaljplan ges sakägare (de som anses vara berörda av planen) och medborgare möjlighet att komma med synpunkter under både samråds- och granskningskedet.

Philip Cedergren
Tf enhetschef detaljplan


Johanna Thuresson
Planarkitekt

Lina Fihlén
Planarkitekt



Länsstyrelsen
Örebro län

Camilla Lund
Direkt: 010-224 84 72
camilla.lund@lansstyrelsen.se

 Stadsbyggnad ÖREBRO 2016 -04- 19
Dnr <i>Bn 94/2015 62.</i>

SAMRÅDSYTTRANDE

2016-04-18

Dnr: 402-1299-2016

Byggnadsnämnden, Örebro kommun
Box 33400
701 35 ÖREBRO

Detaljplan för del av fastigheten Pedagogen 7, Örebro kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), standardförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för vård och bostäder inom kvarteret Pedagogen samt att säkerställa en tillgänglig gång- och cykelväg till förskolan i kvarteret.

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

I handläggningen av ärendet har enhetschef Malin Rosén beslutat och Camilla Lund, samhällsplanerare, varit föredragande.

Malin Rosén

Camilla Lund