

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av fastigheten Almby 11:199 m.fl. (Tybbleängen)

Vad är en samrådsredogörelse?

I samrådsredogörelsen sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens samrådstid.

Redogörelse för samråd

Samrådstiden varade mellan 13 oktober 2023 – 13 november 2023.

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Justerad bruttoarea (BTA)
- Justerad höjd på några av kvarteren
- Utökning av torgyta
- Dagvattenutredning har tagits fram samt införande av dagvattenbestämmelser

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen

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 i Örebro län.....3
- Trafikverket8
- Kommunala Lantmäterimyndigheten.....9
- Teknik- och servicenämnden 15
- Kultur- och fritidsnämnden 17
- Region Örebro län 18
- E.ON Energidistribution AB..... 18
- Navirum Energi AB 20
- Skanova 20
- Nerikes brandkår 21
- Evangeliska Frikyrkan, Brickebergskyrkan och Akademi för Ledarskap och Teologi..... 21
- [REDACTED] 24

Personuppgifter

Inför publicering av samrådsredogörelsen på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av samrådsredogörelsen via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen i Örebro län

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Dagvatten

Det är bra att det har gjorts en övergripande dagvattenutredning för planprogrammet och att en specifik utredning för planområdet är under framtagande. Länsstyrelsen avvaktar med detaljerade synpunkter tills den specifika utredningen är färdig. Länsstyrelsen vill dock lyfta att det är viktigt att detaljplanen och den specifika dagvattenutredningen tar hänsyn till de rekommendationer som finns i avsnitt 9 och 10 i dagvattenutredningen för planprogrammet. Dagvatten från uppströms liggande områden behöver tas i beaktande, vilket rekommenderas i planprogrammets dagvattenutredning. Höjdsättning av mark och vägar är av stor vikt för att skapa stråk så att vatten vid kraftiga regn kan ledas till rätt plats utan att orsaka skador.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen finns kortfattad information om miljökvalitetsnormer för vatten för Svartån. Det anges även att Svartån har problem med övergödning, vilket stämmer. Det finns dock många olika påverkanskällor som orsakar miljöproblem i Svartån. Enligt VISS är bl.a. urban markanvändning samt transport och infrastruktur påverkanskällor med betydande påverkan på Svartån.

Bedömningen om detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten behöver utvecklas när det gäller dagvattenföroreningarna. Enligt planbeskrivningen beräknas utsläppet av merparten av föroreningarna att öka, även med planerad rening i damm. I samrådet för planprogrammet lyfte därför Länsstyrelsen att kommunen bör överväga om det finns möjligheter att justera dagvattenåtgärderna så att bättre rening kan åstadkommas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Örebro flygplats

Detaljplanen ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats och medger en högsta nockhöjd på 24,5 meter. Uppförande av höga objekt inom MSA-ytan kan medföra konsekvenser för flygvägar till och från flygplatsen samt påverka flygplatsens CNS-utrustning. Flygplatsen ska därför alltid tillfrågas som sakägare om detaljplanen ligger inom MSA-ytan och medger byggnadsverk över 20 meter. Även LFV, i egenskap av sakägare för CNS-utrustning, behöver tillfrågas utifrån eventuella störningar på CNS-utrustning.

Utökad byggnadsfritt avstånd

Utmed det allmänna vägnätet gäller ett så kallat byggnadsfritt avstånd, vilket generellt sträcker sig 12 meter från vägområdet. Länsstyrelsen kan, om det är nödvändigt med hänsyn till trafiksäkerheten, föreskriva att avståndet ökas till högst 50 meter. För väg 207 gäller ett utökad byggnadsfritt avstånd på 30 meter, enligt Länsstyrelsens beslut 2008-08-21. Länsstyrelsen uppskattar att avståndet mellan vägområde och kvartersmark frångår både det generella och det utökade byggnadsfria avståndet från väg 207. Lämpligheten att frångå dessa avstånd bör motiveras i planbeskrivningen.

Åtgärder väg 207 och väghållarskap

Trafikverket är väghållare för väg 207, Norrköpingsvägen, som ingår i planområdet. Detaljplanen möjliggör att en cirkulationsplats kan anläggas på vägen och planläggningen beskrivs vara ett led i att omvandla Norrköpingsvägen till mer av en stadsgata. Det pågår en process där väg 207 föreslås övergå till kommunalt väghållarskap på den berörda sträckan. Trafikverket anser att detaljplanen inte kan antas innan ett vägövertagande vunnit laga kraft. För mer information se yttrande från Trafikverket daterat 2023-11-13.

Trafikbuller

I planbeskrivningen anges att riktvärdena för buller vid fasad bedöms klaras medan riktvärdena för uteplats överskrids. Samtidigt anges att en mer specifik bullerutredning för planförslaget är under framtagande. Bullersituationen för området är därmed oklar. De riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader för fasad och uteplats har dock säkerställts på plankartan. Länsstyrelsen avvaktar med en bedömning av trafikbuller tills den specifika bullerutredningen är klar.

Naturmiljö

Området har tidigare varit ett öppet jordbrukslandskap som numera består av mer uppväxt trädvegetation, öppna gräsytor och bebyggda ytor. Ingen naturvärdesinventering är gjord över området. En naturvärdesinventering kan vara vägledande för vilka värden det finns att byggas vidare på. Marken har i nuläget förutsättning att fungera som spridningskorridor mellan kringliggande grönområden. Kommunen rekommenderas därför att göra en naturvärdesinventering enligt svensk standard över området. Arbetet med att utveckla naturvärden och spridningskorridor får då en möjlighet att utvecklas på bästa sätt. Det finns stora risker att förlora naturvärden och kontinuerlig ekologisk funktion när oexploaterad mark tas i anspråk.

Det bör i planhandlingarna tydliggöras om det i planområdet finns biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet. I undersökningen av betydande miljöpåverkan nämns t.ex. att

det finns en allé längs Forskarvägen. Om dispens från biotopskyddet är en förutsättning för att genomföra planen bör dispens sökas innan detaljplanen antas. Om kommunen väljer att avvakta med dispensansökan bör det framgå hur kommunen avser att säkerställa att dispens söks innan området exploateras.

Föreordnade områden

Länsstyrelsen har inga uppgifter kring föreordnade områden i aktuellt planområde.

Miljökontoret bör ges möjlighet att yttra sig kring planen och planerad markanvändning, då de kan ha mer information om aktuellt planområde.

Enligt historiska kartor ser det ut som att infarten till Örebro tidigare gick tvärs igenom aktuellt planområde. Planbeskrivningen bör omfatta en bedömning om detta kan påverka planerad markanvändning utifrån föreordnade områden.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att åtgärder inom vattenområden, t.ex. diken och dammar, utgör vattenverksamhet som kan kräva anmälan eller tillstånd. Kommunen har i tidigare ärenden angett att markavvattningsföretaget som berör planområdet kommer att avvecklas, men om detta ej sker behöver även det tas i beaktande.

Jordbruksmark

I planhandlingarna anges att mindre delar av marken inom planområdet består av jordbruksmark som klassas som åkermark. Det anges att detta är mark som redan är planlagd för bl.a. kontorsändamål och därför i praktiken redan är ianspråktagen. Det stämmer att marken är planlagd och att gällande detaljplan medger att jordbruksmarken kan tas i anspråk för annat ändamål. Så länge marken inte har tagits i anspråk på det sätt planen medger råder dock pågående markanvändning. Länsstyrelsen anser att bedömningen av jordbruksmark bör utgå från pågående markanvändning.

Gällande detaljplaner

I planbeskrivningen anges att det finns en gällande detaljplan för området, detaljplan för kvarteret Forskarbyn som vann laga kraft 2002-01-11. Enligt Länsstyrelsens webbGIS omfattas dock planområdet av flera gällande detaljplaner, t.ex. detaljplan för fastigheten Bottenhavet 15 m.m. i Almby församling som vann laga kraft 2003-04-25 samt detaljplan för kv. Missionen i Almby församling som vann laga kraft 2010-07-09. Även fler gällande detaljplaner kan beröras. Kommunen bör kontrollera vilka detaljplaner som gäller för området idag.

Planbestämmelser

Den korsmarkerade marken för skolområdet saknar bestämmelser om utnyttjandegrad och höjd och området för tekniska anläggningar (E) saknar bestämmelse om höjd. Sådana bestämmelser bör införas på plankartan.

I bestämmelsen b1 hänvisas till Forskarvägen. För att underlätta tolkningen av denna planbestämmelse bör gatunamn anges på plankartan.

En planbestämmelse om "dagvattenfördröjning" finns inom den södra parkmarken. I planbeskrivningen anges dock bestämmelsen "dagvattenhantering" under avsnittet Motiv till detaljplanens regleringar samt plankarta.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Dagvatten och MKN

Planhandlingarna har kompletterats med en specifik dagvattenutredning som visar att dagvattnet går att hantera samt att miljö kvalitetsnormerna för Svartån inte bedöms försämrats vid ett genomförande av detaljplanen.

Flygplats

Planförslaget kommer samrådats med flygplatsen och LFV utifrån höjderna inom planområdet.

Väg 207

Detaljplanen kommer inte gå till ett antagande förrän överlåtande av väghållarskapet är beslutat och erforderliga avtal är påskrivna. Eftersom vägen planeras att övertas av kommunen kommer inte det byggnadsfria avståndet behövas och därför är inte planförslaget anpassat efter dessa mått.

Buller

En bullerutredning är framtagen som visar att delar av planområdet är utsatt för buller över befintliga riktvärden men att det kommer gå att hantera. Bestämmelser som hanterar detta införs på berörda kvarter.

Naturmiljö

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har inventerat området med interna kompetenser och bedömer inte att det är motiverat att genomföra en naturvärdesinventering enligt svensk standard. Inom området finns en del uppvuxna träd som avses att bevaras. Söder om planområdet finns en befintlig naturmiljö som kommer att bevaras och utvecklas vilket även säkerställer ett grönt samband med omgivande grönområden.

Ansökan om biotopsskyddsdispens för att ta bort/flytta två träd i allén kommer att skickas in.

Förerenade områden

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är gjord för att undersöka marken vid den gamla väggropen. Utredningen visar att inga värden överskrider KM. Utredningen är avstämd med miljöavdelningen och biläggs granskningshandlingarna.

Vattenverksambet

Synpunkten noteras och arbetas vidare med.

Jordbruksmark

Bedömningen utgår i huvudsak från den pågående markanvändningen men texten omformuleras utifrån synpunkten så att det tydligare framgår.

Gällande detaljplaner

Planbeskrivningen uppdateras med rätt information om gällande detaljplaner inom planområdet.

Planbestämmelser

Plankartan uppdateras utifrån synpunkterna.

Trafikverket

Samråd gällande detaljplan för Alby 11:199, Tybbleängen, Örebro kommun

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny vägkoppling mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen (väg 207) och en ny cirkulationsplats vid Norrköpingsvägen. Vidare är syftet att planlägga för kontor, bostäder, skoländamål, centrumverksamhet samt möjliggöra en utökning av friyta för befintlig skolverksamhet. Syftet är även att planlägga för torg och park för att tillgodose allmänhetens behov av offentliga ytor.

Åtgärder väg 207 "Norrköpingsvägen" samt väghållarskap

Trafikverket är väghållare för väg 207, Norrköpingsvägen, som gränsar till och delvis innefattas inom planområdet. Planen möjliggör för en cirkulationsplats på vägen och planläggningen beskrivs vara ett led i att omvandla Norrköpingsvägen till mer av en stadsgata. En process pågår där väg 207 föreslås övergå till kommunalt väghållarskap för den berörda sträckan. Trafikverket anser inte att detaljplanen kan antas innan ett vägövertagande vunnit laga kraft. Om vägsträckan är inom statligt väghållarskap anser Trafikverket att föreslagna planläggning kräver en trafikutredning för att bedöma föreslagna vägutgångar, där trafiksäkerhet och framkomlighet på den allmänna vägen behöver tillgodoses. Avtal mellan kommunen och Trafikverket om finansiering och genomförande av eventuella åtgärder behöver också lösas innan kommunen antar planen.

Så länge Trafikverket är väghållare för aktuell del av väg 207 så önskar Trafikverket även uppmärksamma nedan.

Buller

Planläggningen av bostäder behöver ske i enlighet med gällande riktvärden enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Av planbeskrivningen framgår att en mer specifik bullerutredning är under framtagande. Trafikverket avvaktar därmed synpunkter till kommande granskningsskede.

Dagvatten

Lösningar gällande hantering av dagvatten får inte innebära påverkan på den statliga väganläggningen. Åtgärder behöver vidtas så att utflödet mot statlig väg, till vägdiken eller vägtrummor, inte ökar när området är utbyggt, varken hastighets- eller mängdmässigt. Strömningsförhållanden får heller inte ändras jämfört med dagens flöden. Trafikverket anser att kommunen ska ta höjd för minst 50-årsflöden.

Utökad tillståndspliktig zon

Trafikverket önskar uppmärksamma att tillståndspliktig zon enligt väglagen är utökad till 30 meter för väg 207 enligt Länsstyrelsens beslut. Trafikverket anser generellt att avståndet bör beaktas i detaljplaneläggning för att skydda mot alltför närliggande bebyggelse eller andra anläggningar som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. Avstånd till väg 207 behöver därför tydliggöras och motiveras i planbeskrivningen.

Luftfart

Planförslaget möjliggör bebyggelse med en högsta nockhöjd på 21 meter. Byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Flygplatser och LFV är sakägare för civil luftfart, och ska därför samrådas innan etablerar av hinder över 20 meter.

Fortsatt arbete

Trafikverket ser behov av fortsatt dialog med kommunen gällande planförslaget och väghållarskap för väg 207.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Detaljplanen kommer inte gå till ett antagande förrän överlåtande av väghållarskapet är beslutat och erforderliga avtal är påskrivna. Eftersom vägen planeras att övertas av kommunen kommer inte det byggnadsfria avståndet behövas och därför är inte planförslaget anpassat efter dessa mått. Planförslaget översänds till flygplatsen och LFV.

Kommunala Lantmäterimyndigheten

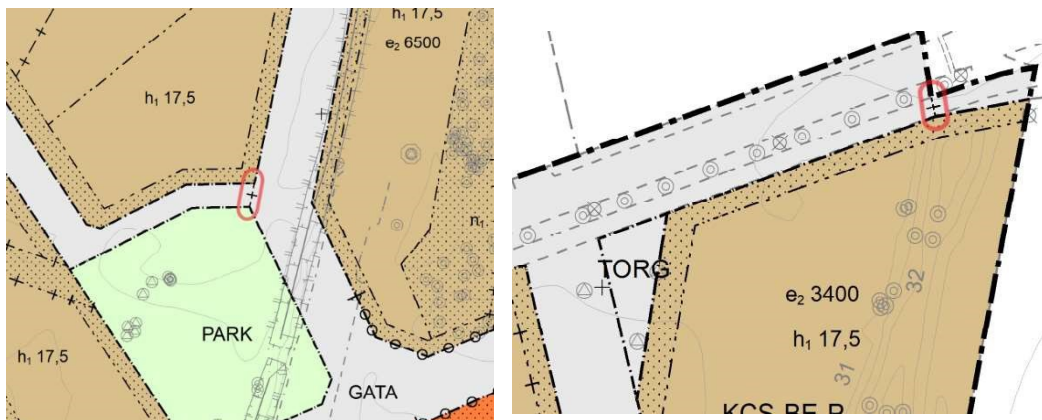
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-10-06) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTAN

På två ställen ser det ut att finnas en sekundär egenskapsgräns i gatan.

Lantmäterimyndigheten antar att det är för att avgränsa egenskapsbestämelsen plantering. Av listan med planbestämmelser på plankartan så framgår inte att egenskapsbestämelsen plantering avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Om det är kommunens avsikt att bestämmelsen plantering ska avgränsas av en sekundär egenskapsgräns så behöver det justeras.



GRUNDKARTA

- *I planbestämmelsen med beteckningen b_1 refereras till Forskargatan, men det framgår inte av grundkartan var Forskargatan ligger. Eftersom plankartan är den enda juridiskt gällande handlingen i en detaljplan bör det framgå av plankartan var den aktuella gatan ligger.*
- *Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.*
- *Gränspunkter syns inte i plankartan. Det behöver läggas till.*

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. uområde ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplätas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Under rubriken markägoförhållanden redovisas vilka fastigheter som är belägna inom planområdet. Där saknas Almby 11:241.

NY INFART

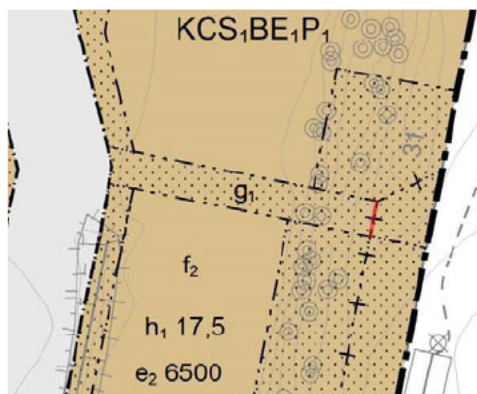
I planbeskrivningen redovisas en möjlig ny infart med en svart pil. Uppfattas som en genomfart. I Plankartan är det inte planlagt som en genomfart då g-området slutar.

Gator och trafik

En ny infart föreslås i planområdets östra del. Den kan samnyttjas med de omkringliggande fastigheterna. I övrigt bedöms det inte behövas några kvartersgator.



Bilden visar var en ny infart kan tillägnas



INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Av planbeskrivningen framgår att kommunen ska lösa in den mark som planläggs som allmän plats. Det behöver tydliggöras att kommunen har rätt att lösa in mark som planläggs som allmän plats (enligt 6 kap. 13 § PBL) och skyldighet att på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap. Så den inlösen kan ske utan stöd av överenskommelse. Inlösen behöver ske som en fastighetsreglering genom en lantmäteriförrättning. Av planbeskrivningen framgår att tillträde till den inlösta allmänna platsmarken behöver ske inom någon månad efter att detaljplanen är gällande och beslutet om antagande vunnit laga kraft.

Lantmäteriförrättningen kommer inte att vara genomförd en månad efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Om parterna inte är överens är det därmed inte möjligt för kommunen att få tillträde till marken så snabbt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Under rubriken förändrad fastighetsindelning beskrivs att en gemensambetsanläggning kan bildas. En gemensambetsanläggning påverkar inte indelningen i fastigheter. Den texten behöver stå under en rubrik som förslagsvis kan kallas Gemensambetsanläggning under huvudrubriken Fastighetsrättsliga frågor. Om Missionen 1 ska vara delägare bör området förlängas så det kan anläggas en genomfartsgata. Det bör beskrivas vem som avses ansvara för att ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensambetsanläggningen.

Under rubriken förändrad fastighetsindelning behöver det i stället beskrivas vilka förändringar som avses ske i fastighetsindelningen. Hur avses fastigheter styckas av, ska några fastighetsregleringar ske m.m,

EKONOMISKA FRÅGOR

Under rubriken gemensambetsanläggningar framgår att Exploatören av marken ansöker om bildande av gemensambetsanläggning och upplåter marken för ändamålet utan ersättning. Tidigare i beskrivningen står det att kommunen är ensam Exploatör. Det bör då tydliggöras om kommunen som exploatör avser att bygga gatan innan kvartersmarken säljs. Om en gata ska byggas inom ramen för en gemensambetsanläggning så är det gemensambetsanläggningen som är ansvarig för byggandet, inte en exploatör. Anläggningssamfälligheten bestämmer vilken entreprenör som ska bygga vägen. Om vägen är färdigbyggd innan en gemensambetsanläggning bildas blir det en annan sak eftersom något byggande då inte sker inom ramen för gemensambetsanläggningen.

Under rubriken framgår också att exploatören upplåter marken utan ersättning. Hur säkerställs det? Om kommunen bygger klart vägen innan man säljer kvartersmarken är det givetvis inget problem. Om kvartersmarken säljs innan behövs någon form av avtal.

Under ekonomiska frågor behöver det beskrivas vem som avses bekosta kommande fastighetsbildning såsom avstyckningar och fastighetsreglering. Kommer kommunen göra det eller ska de blivande köparna förvänta sig att få göra det.

NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I

EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas. Det anges att frågor om markbyte, inlösen av allmän platsmark, anpassningar som bullerskydd, tillfart och ersättning av grönytor och gårdsutrustning på fastigheten Missionen 1 ska regleras. Det framgår dock ingenting om vilka åtaganden som exploatören respektive kommunen gör gällande Missionen 1 och den allmänna platsen.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Läs gärna mer om redovisning av exploateringsavtal på Lantmäteriets hemsida <https://www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/Samverkan-medandra/Kommunsamverkan/redovisning-av-genomforandeavtal-i-planbeskrivning/>

Använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/ eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- *vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)*
- *vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha*
- *vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala*
- *åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar*
- *tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar*
- *om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet*
- *om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem*

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- *redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal*
- *redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla*
- *i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen*
- *tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.*

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Läs gärna mer om redovisning av markanvisningsavtal på Lantmäteriets hemsida <https://www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/Samverkan-medandra/Kommunsamverkan/redovisning-av-genomforandeavtal-i-planbeskrivning/>

Använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen](#), Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL." som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras/ ses över

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.

Användningen S-Skola och S₁-Högskola, universitet och vuxenutbildning betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 §

PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäterimyndigheten rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Grundkartan uppdateras med information om vägnamn och gränspunkter. Egenskapsbestämmelse om plantering har ändrats så att den gäller för alla gator inom området.

Det pågår ett arbete med att ta fram en mall för grundkarta som ska biläggas plankartan. Det arbetet är geodataenheten tillsammans med den kommunala lantmäterimyndigheten ansvariga för och tills det finns en sådan mall kommer det inte införas något aktualitetsdatum i nuvarande mall.

Planbeskrivningen uppdateras med information om markägförhållanden. Genomförandebeskrivningen uppdateras med information om ledningsrätt och servitut samt utifrån övriga synpunkter kring ekonomi och fastighetsrättsliga frågor.

Plankartan uppdateras med en tydligare avgränsning av g-området.

Ambitionen är att kommunen och fastighetsägaren ska vara överens och ett avtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

Vad gäller enskild och allmän kvartersmark tar förvaltningen med sig synpunkterna och utvecklar planbeskrivningen med ett resonemang.

Teknik- och servicenämnden

- *In- och utfartsförbud bör sträcka sig längs planens hela västra sida intill fastigheterna. Det behöver samordnas med underliggande så att erforderliga planbestämmelser finns på plats.*
- *Planen föreslår att Norrköpingsvägen från den nya cirkulationsplatsen och norrut ska byta huvudman från Trafikverket till kommunen. Planen behöver förtydligas avseende hur sträckan av Norrköpingsvägen ska utformas generellt med tanke på trafiksäkerhet och specifikt på den kommande kopplingen för gående och cyklister i nordvästra delen av planområdet.*
- *"GATA1" läser utformningen och bör benämnas "GATA" alt "TORG" i stället.*
- *Där planen föreslår att den allmänna trafiken slutar innan torget i nordvästra sidan, hur tänker man att eventuella fordon på gatan ska vända eller vill man låta trafiken gå över torget?*
- *Det behöver klargöras vad som händer med diskgolfbanan då delar av marken där den idag finns blir allmän platsmark. Det finns risk för konflikt mellan utövare av diskgolfsen och allmänhetens intressen.*
- *Vid gatuplanteringar av träd och andra ytor bör det säkerställas att det finns tillräckligt med utrymme för att etablera växtligheten.*
- *På sid 9 under Gator och trafik står att gatan ska utformas med planteringar för att möjliggöra grönska och hantera dagvatten. Detta är positivt men det bör uppmärksammas att ledningarna ligger snett i förhållande till den nya gatusträckningen vilket innebär att utformningen av planteringar i vägen måste anpassas efter ledningarna. Planteringarna kanske behöver vara på olika sidor av vägen längs olika sträckor.*
- *På sida 11 under Mark och vegetation står: För att säkerställa en god ljudmiljö föreslås att en bullervall och/ eller bullerplank uppförs vid den nya öst-väsliga gatan mot den norra fastigheten. För att inte påverka framtida åtkomst av ledningarna i vägen så är bullerplank att föredra framför vall.*
- *På sid 23 under Utbyggnad vatten och avlopp står: Det finns vatten- och avloppsnät i området men kan till viss del behöva anpassas till föreslagen allmän platsstruktur och byggas ut i nya gatustråk. Bör ändras till att vissa ledningar måste läggas om för att anpassas till föreslagen struktur.*

- *På sid 23 under planekonomisk bedömning bör det skrivas att omläggning av befintliga ledningar bekostas av detaljplanen. Omlägningskostnaden är inte med under utgifter.*
- *Då dagvattenutredning är under framtagande så kan dagvattenhanteringen inte bedömas i detta skede. När utrymmet för en dagvattendamm avsätts måste hänsyn tas till slänthlutningar samt arbetsområde för skötsel av dammen. Slänthlutningen bör vara 1:6 och ett 4 meter bred körbar remsa bör finnas runt dammen. För våta dammar behövs även en yta för avvattning av sediment.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

- In- och utfartsförbud är inlagt på de områden som avses.
- En övergripande gestaltungsprincip tas fram för ombyggnationen av Norrköpingsvägen i samband med den parallellt pågående vägprojekteringen.
- Användningen Torg har utökats och ersatt Gata.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration kring tänkta trafikrörelser. Behörig trafik, som exempelvis transporter och sopbilar, kommer kunna köra över torget.
- Det pågår en dialog med föreningen som har discgolfbanan tillsammans med representanter från kommunen om hur de ska kunna finnas kvar på både kort och lång sikt på bästa sätt.
- Angående planteringar är det något som utreds i projekteringen och justeringar kan komma att göras utifrån det.
- Tanken är att utforma området norr om den nya vägen genom landskapsgestaltning och inte med regelrätt bullerskydd enligt överenskommelse med fastighetsägarna.
- Text om utbyggnad av vatten- och avlopp ses över och ändras enligt synpunkt.
- Genomförandebeskrivningen uppdateras med kostnader för omläggning

- Den färdiga dagvattenutredningen stäms av med teknik- och serviceförvaltningen.

Kultur- och fritidsnämnden

Det går att konstatera att detaljplanens genomförande kommer innebära konsekvenser för discgolfens verksamhet som idag finns inom området. Dialog pågår mellan kommunen och den berörda föreningen. En översyn av ersättningsytor pågår för att konsekvenserna för föreningens verksamhet ska minimeras.

Genomförandet av detaljplanen kommer utöver ovan även skapa konsekvenser för den skateboardramp som idag finns inom planområdet. Ett lägenbetsarrende som löper 12 månader i sänder finns tecknat med den aktuella föreningen. Även om det i praktiken kan dröja långt tid innan konsekvenserna uppstår, så bör en översyn påbörjas för att undersöka var i kommunen som en varaktig placering av skateboardrampen skulle kunna bli aktuell.

Det finns medel för konstnärlig gestaltning på allmän plats i detaljplanen vilket är mycket positivt. Detta kommer bidra till att skapa en god gestaltad miljö för området. Kultur- och fritidsförvaltningens sakkunniga på Konsthallen ska konsulteras i god tid när arbetet med den konstnärliga gestaltningen i området aktualiseras.

Utöver ovan har Kultur- och fritidsnämnden inga synpunkter på Detaljplan för fastigheten Alby 11:199 m.fl. Tybbleängen (Bom 74/2023).

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Frågan om detaljplanens påverkan på befintliga arrenden tas med i det vidare arbetet med planens genomförande och i det pågående arbetet med planprogrammet för Tybbleängen.

Region Örebro län

Region Örebro län ser positivt på den nya gatukoppling mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen som möjliggör att Universitetsplatsen reserveras för busstrafiken. Det förbättrar kollektivtrafikens framkomlighet och konkurrens-kraft. Att utbyggnationen sker i närheten av Citylinjen är gynnsamt för det hållbara resandet liksom områdets anslutning till gång- och cykelvägnätet.

Bussarnas befintliga vändplats på Forskarvägen ingår inte i planområdet. Även om detaljplanen gör att befintlig vändplats fortsättningsvis kan användas av bussarna vill Region Örebro län understryka vikten av att det i framtiden (när området norr om denna detaljplan byggs ut) säkerställs att en vändplats med tillräckligt kapacitet finns kvar i närhet av Universitetsplatsen.

Med hänsyn till behovet av nära vård i framtiden föreslår Region Örebro län att planbeteckning som medger detta adderas planbestämmelserna. Torgbildningen kan på så vis ges den flexibilitet som möjliggör anpassning till områdets gradvisa utveckling.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ett nytt läge för vändplats håller på att utredas tillsammans med regionen och torget kommer inte att genomföras innan en ny plats är säkrad. Vårdändamål kan ingå under centrumanvändning och bedöms inte behövas som en egen användningsbestämmelse i detta läge.

E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON ett befintligt elnät som består av ett stort antal låg- och mellanspänningskablar, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att planen ska kunna genomföras krävs ombyggnad av E.ONs anläggningar. E.ON fastslår att det är av yttersta vikt att ett nära samarbete etableras tidigt mellan kommunen och E.ON i den fortlöpande detaljplansprocessen för att kunna komma fram till en möjlig lösning. Elledningarnas nya placering bör vara löst innan planen går vidare till granskning. E.ON yrkar på att avtalsservitut tecknas med lagfaren ägare för anläggningarnas nya placering. I de fall ledningarna ska placeras i annan mark än allmänplatsmark yrkar E:ON på U-område. 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten

Nätstation

E:ON noterar att en generell rätt finns för transformatorstation inom fastigheterna (E1Transformatorstation)

E:ON yrkar på att nedan text infogas i planbeskrivningen då det är ett krav på begränsningar till andra byggnadsdelar och dess verksamheter

"För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer, mark eller lokal i markplan upplåts fritt för detta. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas

E:ON yrkar på att det i plankarta och planbeskrivning skall finnas uppgifter på att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel skall vara 5m.

Utöver de generella E1 områdena bör ytterligare två E1-områden inom planområdet placeras ut för att klara effektbehovet. Ett minsta område på 10x10 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll.

Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. se bifogad karta

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar ska regleras och godkännas mellan parterna innan eventuell ombyggnation kan ske. vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har haft en pågående dialog med E.ON och tagit med sig önskemålet om servitutsavtal. Det nya läget för ledningarna har fastställts och parterna är överens. Plankartan uppdateras med ett läge för friliggande transformatorstation enligt överenskommelse med E.ON. I övrigt bedöms det vara möjligt att även bygga in nätstationer i framtida byggnader vilket kan täcka elbehovet i området.

Navirum Energi AB

Navirum Energi AB (fjärrvärme, fjärrkyla) har tagit del av ovanstående detaljplan och vill lämna följande yttrande:

Navirum önskar servitutsavtal för de ledningar som ligger på kvartersmark innan marken säljs. För att undvika en ledningsflytt bör planen justeras i norra delen, där det är kollision, avseende att lägga in ett u-område eller att ledningen innefattas i gatan (allmän plats).

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har en pågående dialog med Navirum och tar med sig önskemålet om servitutsavtal på kvartersmark. För området i nordväst läggs ett u-område in för att säkerställa möjligheten till ledningen. En ledningsflytt föreslås i områdets västra del och erforderliga avtal ska tecknas mellan Navirum och kommunen för att hantera detta.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har en pågående dialog med Skanova och tar med sig önskemålet om att behålla teleanläggningarna i nuvarande läge. Till största del kommer det vara möjligt. För kabel i den västra delen bedöms den kunna ligga kvar under tillkommande byggnation genom förstärkande åtgärder vilket är avstämt i dialog med Skanova. För området i söder förespråkas att den befintliga kabeln flyttas något i sidled för att hamna i förgårdsmarken där ett u-område läggs in för att säkerställa möjligheten till teleanläggningens läge. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen uppdateras med informationen.

Nerikes brandkår

Nerikes Brandkår noterar att föreslagen brandvattenförsörjning är på en rimlig nivå med hänsyn till planerad markanvändning. Förutsättningarna för brandvattenförsörjningen är, om det är möjligt, lämpligt att införa som en planbestämmelse.

Det är viktigt att planering av brand- och släckvatten beaktas tidigt i kommunens fysiska planering. Nerikes Brandkår anser att kommunen bör ta ett helhetsgrepp genom att fram en plan för brand- och släckvattenhantering med utgångspunkt i publikation från Svenskt Vatten, P114.

Frågor avseende utformning och kapacitet på brandvattensystemet bör diskuteras i samråd med Nerikes Brandkår.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det är viktigt att planera för brand- och släckvatten. Angående synpunkten om att ta fram en plan för brand- och släckvattenhantering låter det sig inte göras inom ramen för detaljplanen men förvaltningen tar med sig frågan då den behöver hanteras i ett större sammanhang.

Evangeliska Frikyrkan, Brickebergskyrkan och Akademi för Ledarskap och Teologi

Vi har tagit del av föreslagen detaljplan för fastigheten Almby. Vi vill fortsatt att hänsyn tas till de synpunkter som lyftes till Planprogram för Tybbleängen (SAM 523/2020) se bilaga, samt lyfta följande punkter:

➤Lösningen för att minska buller behöver inte bara fylla sitt syfte utan också vara estetisk och dimensionerad på ett sätt så att känslan av öppenhet och välkomnande in mot fastigheten bibehålls.

- På samma sätt behöver även infart från västra hållet skapa en känsla av välkomnande för både gångare, cyklister och bilburna. Vi vill därför värna om att vägen mellan fastigheterna även innehåller cykel och gångväg.
- Utemiljön som idag nyttjas av Förskolan Galaxen och som i och med den nya detaljplanen behöver flyttas, behöver kompenseras fullt ut och utformas i dialog med verksamheten. Särskilt månar vi om att träd i största möjliga mån ska bevaras för att utemiljön fortsatt ska ha etablerad vegetation. Bullerplanket som vetter mot utemiljön byggs med fördel in av fyllnadsmassor så det skapas en slänt som stimulerar till lek.
- Kompensation för den planerade vägen mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen som byggs på mark tillhörande Kv Missionen förväntar vi oss sker i enlighet med vad som muntligt kommunicerats i dialog med representanter för Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen/ Stadsplanering.

Synpunkterna skickas in gemensamt av fastighetsägare och hyresgäst på kv Missionen.

Bilaga:

Vi har tagit del av föreslaget planprogram för Tybbleängen och skickar härmed följande synpunkter:

- Kv Missionen inrymmer idag kontor, kyrka, förskola (extern hyresgäst) och eftergymnasial utbildning inklusive högskola (intern hyresgäst), inte endast "skola" som området benämns i handlingarna. Det är viktigt att området även framåt får inrymma denna bredd av verksamheter enligt gällande detaljplan.
- Det civila sambället nämns i ett kort stycke i planprogrammet. Vi önskar se att kyrkan och högskolan nämns specifikt i detta stycke då dessa verksamheter även framåt kan och vill spela en viktig roll i områdets utveckling.
- Kyrkan som fondmotiv från Universitetsplatsen bör bevaras.
- Akademi för Ledarskap och Teologi (eftergymnasial utbildning som även inrymmer Örebro teologiska högskola) kommer enligt planprogrammet finnas mitt i Örebro universitets campusområde då området expanderar. Detta borde tas med i planen för Tybbleängens fortsatta utveckling med en plan kring hur befintligt högskolecampus och ett expanderande universitetscampus kan länkas samman.
- Den planerade vägen mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen byggs på mark tillhörande Kv Missionen. Fastighetsägaren önskar i så fall förhandla med Örebro kommun om ett markbyte mot mark med byggmöjligheter. Örebro kommun ansvarar för bulleråtgärder samt flytt av befintlig lekpark som idag ligger där den tilltänkta vägen ska byggas.
- Planprogrammet föreslår att Universitetsplatsen blir bussgata och därmed stängs av för biltrafik. Förslaget är för våra verksamheter inte en hållbar lösning då det innebär en orimligt mycket krångligare omväg till fastigheterna. Detta får stora konsekvenser, bland annat för besökare, medlemmar, studenter, föräldrar till förskolebarn samt personal och volontärer i alla verksamheter. Detta är den del i planprogrammet som får tydligast negativa konsekvenser för oss. En annan hållbar lösning för biltrafik till Kv Missionen ifrån/ till stadens centrum behöver tas fram. Ett antal alternativa lösningar togs upp i samrådsmötet med Örebro kommuns

representanter den 22 november 2021. Vi finns gärna med i fortsatta samtal kring detta för att hitta en hållbar lösning.

Planprogrammet innehåller utveckling som också är positiv och spännande! Vi ser fram emot att fortsätta vara en del av Tybbleängen och universitetscampus och vill fortsätta verka för områdets bästa.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

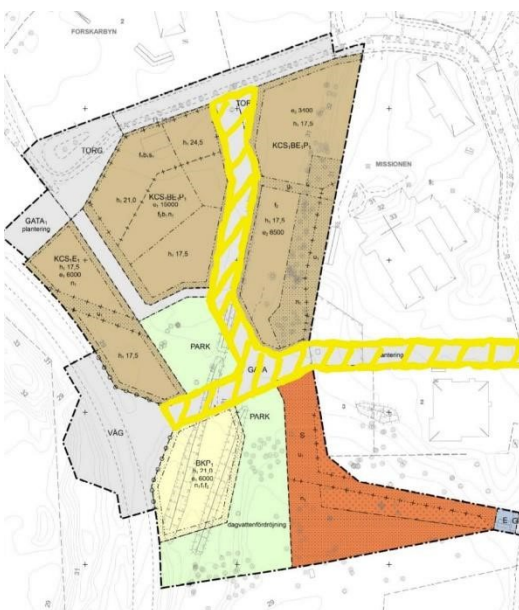
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har haft en vidare dialog med fastighetsägare och hyresgäster och diskuterat utformning av den lekmiljö och utemiljö som behöver flyttas i och med genomförandet av detaljplanen. Kommunen kommer att ersätta utemiljön enligt överenskommelse och i dialog med verksamheten.

Gång- och cykelbana kommer finnas på den södra delen av den nya vägen, närmast skolan. På den norra sidan kommer en gångbana att anläggas. För den nord-sydliga gatan som inte kommer vara lika trafikerad kommer det anläggas trottoar för gående medan det är blandtrafik för cyklister. Själva utformningen av gatan kommer utformas slingrande och med indrag vilket bidrar till en låg hastighet och trygg trafikmiljö för cyklister.

Kompensationsytan föreslås bli i den sydöstra delen av planområdet motsvarande BTA på 4000 och en höjd av fem våningar. Detaljplanen tillåter användningarna kontor, centrum, högskola, universitet och vuxenutbildning, bostäder samt parkeringshus.

Vägar, gator och torg.

Gatuutrymmet bör i första hand vara designat för människor, det bör vara en inbjudande miljö där motorfordon är tvungna att hålla en låg hastighet. Jag vill att det är tydligt att vi planerar för en framtid där människan är i fokus, inte bilen. Därför föreslår jag att hela den gula zonen som är markerad nedan blir ett urbant vardagsrum. Detta är en trevlig och inbjudande yta för de som går och cyklar. Att köra här går sakta just för att inte uppmuntra bilkörande. Detta är ett ställe för människor och cyklister där fordon är gäster. För att hålla hastigheten låg är detta ett utrymme med många avsmalningar där fordon får vänta på varandra, man kan också plantera träd i gatan för att öka säkerheten.



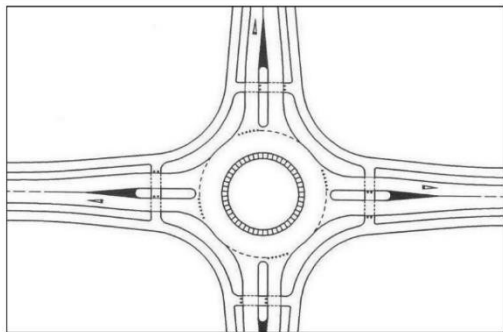
För att gatan ska vara extra inbjudande föreslår jag att de hårda ytorna på marken består av gatstenar istället för asfalt.



Även torgen ska vara designade med ett fokus på människor och inte vara en parkeringsplats för bilar som man ser vid många torg i Sverige.



Cirkulationsplatsen kan designas säkrare genom smalare körfält vid in och utfarter, hastigheten hålls också nere om man har skarpvinklar där man kör in och ut ur cirkulationsplatsen. Jag tycker att det är bra med en pendlingsparkering, den bör placeras så nära cirkulationsplatsen som möjligt för att minska störningar inuti det nya området.



Arkitektur

Jag hade valt arkitektur som är intressant, helst inte någon stor träkloss med massor av balkonger eller byggnader som ser ut som dom är gjorda av plast. Jag önskar moderna byggnader men med ett traditionellt utseende, ett tätt levande utrymme utan många tomma gräsytor där fasader består av sten, tegel och trä.



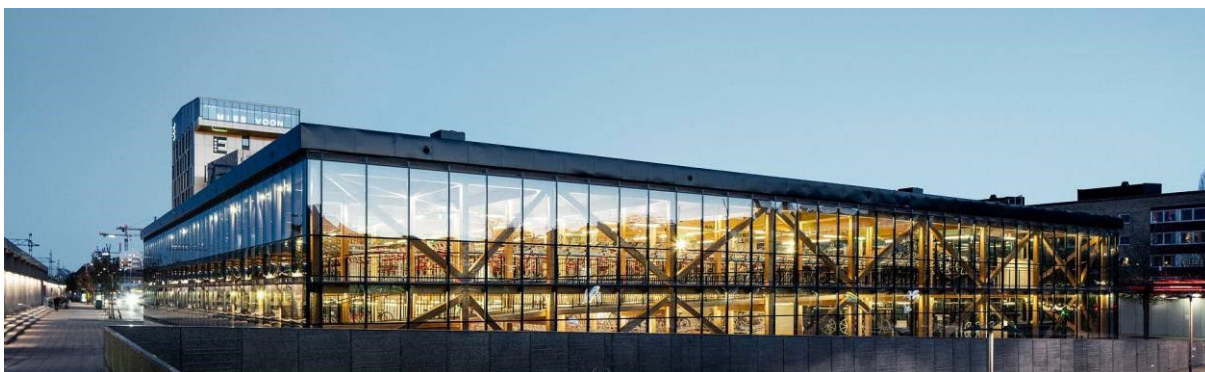
Det är också trevligt med innegårdar för människorna i byggnaderna runt gården, detta har blivit modernare i dagens stadsplanering, det ger folk en mysig innesluten yta där sociala interaktioner med grannar eller kollegor kan ske.



Cykling

Vi behöver planera för en framtid med allt fler cyklister. Jag ser ett behov av ett nytt cykelgarage, gärna i anslutning till busshållplatsen. Det kan också komma att användas av de som kör till pendlingsparkeringen.

Om man i framtiden med det nya stadslinjenätet kanske inför billigare månadsbiljetter för folk som reser endast mellan Universitetsplatsen och Vivalla uppmuntrar man ökad cykelpendling från Brickebackenbället. Oavsett så kommer staden att utvecklas vid Tybbleängen, Brickeberg och Brickebacken, Universitetsplatsen kan utvecklas och bli en knutpunkt för kollektivtrafik i södra Örebro och kommunen, ett cykelgarage kan täcka ett framtida parkeringsbehov i närområdet och samtidigt göra det enklare för pendlare att byta mellan transportmedel.



Cykelgarage i Uppsala

Tack för att ni läste. Jag hoppas att ni har nytta av något som jag skrev!

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Tack för dina synpunkter. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att det är viktigt att planera med utgångspunkt i de hållbara transportmedlen. Vissa gator behöver dock även vara framkomliga för fordon, till exempel för sophantering och brandkåren. Den nord-sydliga gatan kommer utformas med grönska och avsmalningar.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Johanna Thuresson
Planarkitekt