Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Tullen 8 m.fl.

Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens granskningstid.

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 13 september – 13 oktober 2024.

Förändringar av planförslaget

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de synpunkter som inkom under granskningen och de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Tidigare bestämmelseformulering på k_1 har ersatts med en ny.
- Bestämmelse k_2 har tillkommit.
- Höjden i h_3 har ändrats från +58 till +59 meter över angivet nollplan.
- Förråd och dylikt har tagits bort från användningen P då detta ändå är möjligt som komplement till de användningar som anges i plankartan.
- I bestämmelsen h_4 har även belysningsstolpar lagts till som undantag utöver högsta totalhöjd.
- Förtydligande av motiv i s_1, f_1, k_1 och k_2.
- Mindre justeringar/förtydliganden i planbeskrivning och plankarta.

Box 33400, 701 35 Örebro
Östra Bangatan 7A, vån 4, 703 61 Örebro
byggochmiljonamnden@orebro.se
Servicecenter 019-21 10 00

ÖREBRO

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter
(med undantag för yttranden som omfattas av sekretess)

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

- Polismyndigheten, Lokalpolisområde Örebro
- Nerikes Brandkår
- Försvarsmakten
- Trafikverket
- Helikopterflygplatsen, Region Örebro län
- Eon

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 3
Lantmäterimyndigheten 5
Teknik- och servicenämnden 11
Bostadsrättsföreningen Gillet 13

Personuppgifter

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

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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga frågor

Förorenade områden

I planbeskrivningen anges "Genomförda laboratorieanalyser visar ej på förekomst av klorerande lösningsmedel i något av inomhus- eller porluftsproverna. Samtliga halter låg under laboratoriets detektionsgräns eller i mycket låga halter jämfört med tillämpade jämförelsevärden." Länsstyrelsen anser att denna skrivning är otydlig och anser att det bör tydliggöras om det fanns halter av klorerade lösningsmedel i genomförda prover eller inte.

Riksintresse för kulturmiljövården

Med tanke på att kulturmiljöutredningen och miljökonsekvensbeskrivningen visar på den befintliga byggnadens höga kulturvärden bör kommunen överväga att använda sig av skyddsbestämmelser för de särskilt utpekade karaktärsdragen hos den byggnadsdel som lämnas orörd, istället för varsamhetsbestämmelser. Det skulle exempelvis vara fullt möjligt att ange skyddsbestämmelser för teglet samt de gröna fönster- och plåtpartierna. Förslagsvis något i stil med att de ska bevaras eller, om det inte är möjligt, utföras med lika kulör, indelning och övrigt utförande vid eventuellt byte.

Vidare vill Länsstyrelsen återigen påtala att bedömningen att den nu föreslagna påbyggnaden av SCB-huset inte medför påtaglig skada enskilt, och inte heller utlöser en kumulativ skada på riksintresset, inte ska uppfattas som att våningspåbyggnader eller andra åtgärder som medför en förändrad höjdskala i andra delar av riksintresseområdet inte skulle kunna medföra påtaglig skada på riksintresset, enskilt eller kumulativt.

Klimatanpassning

I samrådsredogörelsen anges att det är viktigt med klimatanpassning för att mildra påverkan av klimatförändringar. Därför är förgårdarna som visas i gestaltningsförslaget reglerade genom planbestämmelser, den ena med prickmark och den andra med korsmark. Länsstyrelsen noterar dock att någon korsmark inte finns på plankartan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I bilagan PM Luftprovtagning går det att läsa analysprotokoll från provtagningarna på fastigheten. Samtliga halter låg under laboratoriets detektionsgräns eller i mycket låga halter jämfört med tillämpade jämförelsevärden. Därför bedöms förekomst av klorerande lösningsmedel inte utgöra en risk för människors hälsa, varken på kort eller lång sikt.

Den tidigare formuleringen av k1 har bytts ut och också kompletterats med bestämmelsen k2. De tillsammans anses fylla syftet med bestämmelserna och varsamhetsbestämmelser anses mer lämpade då förändringar redan gjorts i/på byggnaden som också anses ska vara möjliga att behålla, liksom ett återställande till originalmaterial.

Korsmark finns inte längre på plankartan utan ytan regleras istället med en totalhöjd som är satt för att möjliggöra den underbyggnad som finns på platsen idag. Ytan kommer således att bli öppen då ingen högre volym möjliggörs men befintlig upphöjning/underbyggnad kan vara kvar. I processen mellan samråd och granskning testades ett antal olika sätt att reglera ytan på, svaret till Länsstyrelsen i samrådsredogörelsen hade dessvärre blivit kvar utifrån en tidigare reglering.

Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal 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 samrådsskedet.

Lantmäterimyndigheten 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. Lantmäterimyndigheten bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- *vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (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).*

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- *att det inte finns någon möjlighet för Lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.*
- *att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.*

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas delvis i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

I egenskapsbestämmelsen h2 +55 anges förutom högsta nockhöjd även hur fasaden ska utformas. Detta bör delas upp i två olika egenskapsbestämmelser. En för nockhöjd och en för utformning.

TA BORT RUBRIKEN ILLUSTRATIONER

I plankartans planbestämmelser finns rubriken Illustrationer. Under denna anges de gatuhöjder som finns i grundkartan som illustrationstext, denna information borde ligga under teckenförklaringen för grundkartan i stället.

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR

Genomförandetiden bör anges i antal år i plankartan. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

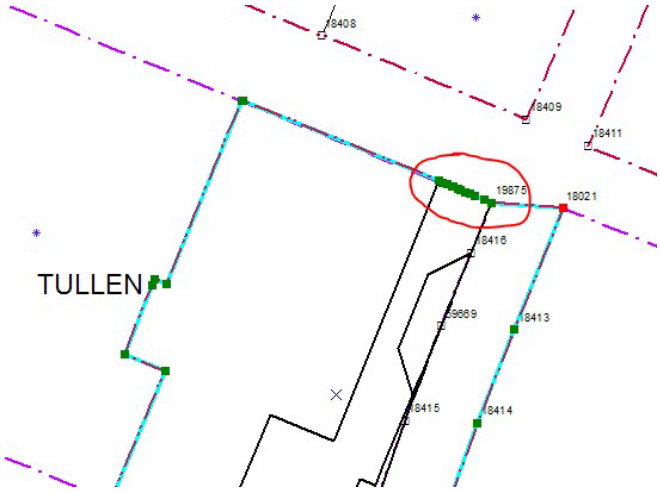
genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och

omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

PLANGRÄNSER

Plangränserna behöver ses över, det finns många brytpunkter på gränserna som kan rensas bort. Detta gäller både den yttre plangränsen och användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats.

Bilden nedan visar ett antal av dessa brytpunkter, men det finns ytterligare några.



Delar av planen som skulle kunna förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 28 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur

systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

PLANEKONOMI

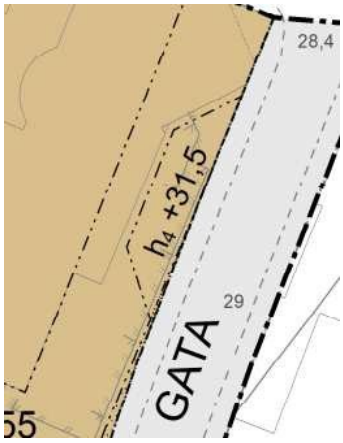
I tabellen i den planekonomiska bedömningen saknas det siffror trots att planen är i granskningsskedet och alla uppgifter ska vara införda i planhandlingarna.

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar.

ÖVRIGA FRÅGOR

Myndigheten undrar om det inom ytan med egenskapen h4 borde finnas ytterligare egenskapsbestämmelser om t.ex. utformning och varsamhet?



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen delar uppfattningen om att exploateringsavtalet ska presenteras med planhandlingarna i ett så tidigt skede som möjligt och att så borde vara fallet även här. De åtgärder som exploateringsavtalet ämnar innehålla har i möjligaste mån beskrivits i planbeskrivningen samt i genomförandebeskrivningen under processen. Exploateringsavtalet finns med i planhandlingarna inför antagandet av detaljplanen.

Enligt tidigare överenskommelse mellan Kommunala Lantmäterimyndigheten och Detaljplaneenheten ska en mall för kartbilaga till plankartan tas fram av KLM. I denna ska bland annat rättigheter, aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen samt övriga detaljer i grundkartan finnas med. I nuvarande plankartemall finns inte den informationen med och det har bedömts som att det är lämpligt att den typen av information ligger i en egen karta som kan bifogas planhandlingarna för att plankartan ska vara så tydlig och lättläst som möjligt.

Koordinatkryssens placering har inte detaljplaneenheten någon rådighet över utan de ligger med ett bestämt mellanrum i den grundkarta vi läser in. Går de att lägga tätare får gärna KLM hjälpa till med det. Vi har sett över möjligheten att ändra utbredningen i layouten för att få med fler koordinatkryss men gör bedömningen att det inte är lämpligt utifrån vilken annan information som bör finnas med på plankartan, skala mm.

Information om vilken version av plan- och bygglagen som använts vid handläggningen av detaljplanen har förts till planhandlingarna. Det har också tillförts i detaljplaneenhetens mall för planbeskrivning för att finnas med framöver.

Denna bestämmelse har diskuterats mycket på såväl detaljplaneenheten samt bygglovsenheten och slutsatsen är att den lämpligen står på detta sätt utifrån vad den avser att reglera.

De gatuhöjder som ligger i plankartan finns inte i grundkartan utan har mätts in av Geodataenheten på Örebro kommun inför granskningen av detaljplanen därför ligger de med som illustrationer då vi ändå bedömer informationen som relevant att den finns med. Om KLM bedömer att det är lämpligt och möjligt

att dessa höjder kan läggas in i grundkartan så tar vi gärna emot dem den vägen.

I den senaste uppdateringen av den programvara vi använder för att rita detaljplaner är det ändrat till att stå antal år i layouten av plankartan.

Vi har haft stora problem med att brytpunkter kommer tillbaka även efter att vi rensat. Nu tror vi dock att vi har lyckats få bort överflödiga brytpunkter i denna detaljplan.

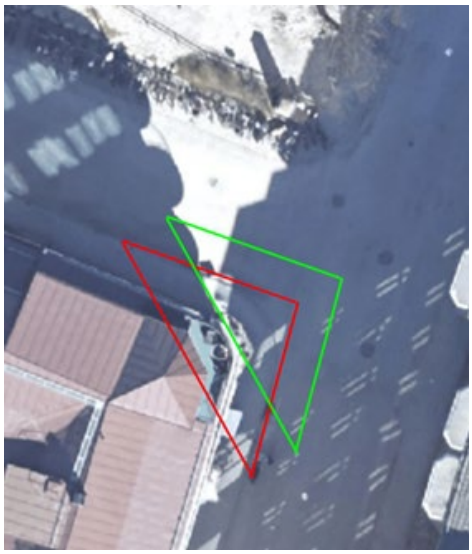
Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information om hur befintliga planer påverkas enligt förslag.

Vi delar uppfattningen om att planhandlingarna inklusive den ekonomiska bedömningen ska vara så klara som möjligt så tidigt som möjligt. I samrådsoch granskningsskedet har uppskattningar gjorts utifrån den information som funnits i respektive del av processen. Inför antagandet finns samtliga uppgifter i planhandlingarna.

Bestämmelsen h4 möjliggör för att befintlig underbyggnad ska kunna vara kvar., den ger således ingen högre byggrätt med en stor påverkan på platsen. Därför har den bedömt kunna stå formulerad enligt nuvarande formulering. Dock har den sedan granskningen kompletterats med att även belysningsstolpar tillåts vara högre än högsta totalhöjd, utöver räcken som stod i bestämmelsen sedan tidigare.

Teknik- och servicenämnden

Trafik: Idag uppfylls inte siktkraven i korsningen Magasingatan/Klostergatan. Det är viktigt att ta höjd för förbättringar i denna korsning, särskilt södra sidan mot fastigheten GNISTAN 9. För att gynna trafiksäkerheten och förbättra sikten skulle Magasingatans körbana i närhet till korsningen behöva placeras längre från fastigheten på södra sidan, vilket kan påverka fastigheten TULLEN. Kan inte körbanan justeras helt kommer ändå trafiksäkerhetshöjande åtgärder att behövas för att sikten skall kunna anses okej enligt PBL 2010 kap 11 § 22. Bilden nedan påvisar sikttriangeln som Örebro kommun jobbar enligt fri sikt inom tio meter från korsningen. Den röda triangeln är dagens sikt och den gröna triangeln är sikten som skulle anses okej. Vi kommer inte nå den gröna triangeln men däremot som även beskrivs i den ovan nämnda paragrafen i PBL kan vi minska olägenheten. En sådan trafiksäkerhetshöjande skulle i den minsta grad kunna vara att flytta kantstenen ut mot körbanan i en utbullning (se illustatrionsbild nedan med gult sträck) för att skapa sikt då körbanan tillfälligt hamnar längre från fastigheten.



VA: I texten står att ambitionen är flertalet träd i gatuutrymmet och att detta ska utredas i detaljplanearbetet. Om det inte är färdigutrett bör det framgå i texten att det kan finnas svårigheter i att få in träd i gatuutrymmet på grund av ledningar i gatan. Framschaktning av ledningarna i gatan för omläggningen eller reparation kan innebära att större delen av vägbredden grävs upp.

VA: I planbeskrivningen står att dagvatten inte kommer öka då de mindre hårdgjorda ytorna inom planområdet kommer ersättas med andra nya ytor med planteringar. Det är

viktigt i utförandeskedet att dessa ytor blir till för att flödet till befintligt ledningssystem inte ska öka, t.ex gröna tak/annan växtlighet eller fördröjning inom kvartersmarken.

Sökanden ska säkerställa att avfallshanteringen kan ske enligt "Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun". Aktuella föreskrifter finns på www.orebro.se/avfall.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Under planprocessen har kontroller gjorts för att säkerställa att inte tillkommande byggnation påverkar siktförhållandena i korsningen negativt. Några regleringar för åtgärder i gatan i planområdets södra del finns inte i planen. Dock är det inte heller något som hindras av plankartan.

Möjligheten att plantera träd direkt i gatuutrymmet är kraftigt begränsat på grund av befintliga ledningar, det har förtydligats i planbeskrivningen utifrån ytterligare undersökningar av vad som kan vara möjligt.

Castellum som är motpart i detaljplanen avser att ersätta befintlig grönska genom nyplantering av växtlighet inom fastigheten, i vilken form är inte helt bestämt vid framtagandet av detaljplanen. Dock lyfter planbeskrivningen fram vikten av grönska både för upplevelsen av platsen samt för hantering av dagvatten. Det tittas även på möjligheten att anlägga grönstruktur i gatan samt om den också kan utformats för att hantera dagvatten.

Bostadsrättsföreningen Gillet

Vi motsätter oss en utbyggnad av kvarteret Tullen 8 då det i stor utsträckning kraftigt kommer att påverka våra boende/ägare i Bostadsrättsföreningen Gillets fastigheter.

Vår boendemiljö är redan idag kraftigt försämrad när det gäller nybyggnation av kvarteret Fåfängan vilket har påverkat våra lägenhetsägare negativt. Att förtäta på Klostergatan skulle innebära att det försämras ytterligare vilket vi inte kan acceptera.

I samrådet och våra synpunkter gällande kvarteret Fåfängan är det flera lägenhetsägare som vittnar om de farhågor som vi då skickade in, har besannats. Förstärkning av ljud/buller, en så kallad ljudtunnel bildas då det nästan alltid blåser från väster, ökad temperatur i lägenheterna samt inte minst minskat ljusinsläpp i de lägenheter som finns i markplan. Vi har lägenhetsägare som vittnar om att krukväxter dör. Kan låta banalt men dessa ägare har bott i sina lägenheter många år och ser verkligen en skillnad.

Därför ser vi inte att det svar vi fått i samrådet från Örebro kommun skulle ändra vårt ställningstagande gällande kvarteret Tullen 8.

Vi vill också göra detaljplanansvarig uppmärksammade på de undersökningar som gjorts och som står omnämnda i underlagen så kallade skredundersökningar och att det finns en ökad risk i den sydöstra delen. ***För er kännedom har vi problem med så kallade slukhål vid vår grind mot Klostergatan, våra entreprenörer vet inte varför de uppstår. Vi har ett flertal gånger fyllt igen med material som singel men hålen kommer tillbaka.***

Den yta där en tillbyggnad är tänkt skulle påverka vår boendemiljö till det sämre. Det är viktigt för miljön och klimatet att behålla öppna ytor, bland annat för ***luftkvalitén*** *och därmed möjligheten att plantera träd.*

Vi kan även befara att den klimatförändring som sker kommer att ge våra boende en värmeökning i sina lägenheter vid en förtätning. ***Dagsljusinsläpp i våra lägenheter kommer kraftigt att påverkas*** *för de som bor längre ner i fastigheten vilket leder till en försämrad boendemiljö.*

Vi har även synpunkter gällande förslaget på två våningar till på befintlig byggnad, vilket starkt kommer påverka omgivningen och ge en ännu mer ***korridorliknande miljö*** *då gatorna i omgivningen inte kan breddas på grund av befintliga byggnader.*

Den öppna yta som idag finns i hörnet Klostergatan/Magasinsgatan är en parkliknande/torgliknande yta som nyttjas av både personal i fastigheten samt gäster. Det vore olyckligt om denna yta försvann. ***Att behålla växtligheter och andra grönområden samt öppna ytor måste prioriteras när staden förtätas****.*

Trafiksituationen på Klostergatan och Fredsgatan *är ofta kaotisk idag. I samband att kvarteret Fåfängan står klart om cirka ett år kan vi även nu befara att den kommer bli ännu sämre gällande transporter och annan trafik via Klostergatan.*

Vi har den stora garagenedfarten på Klostergatan i vår samfällighet som tar emot transporter till två stora livsmedelsaffärer med flera, och även en livsmedelsbutik i gatuplan. Detta kan komma att öka ***bullernivån*** *kraftigt vid en förtätning med en byggnad på den idag öppna ytan. Ni skriver själva i handlingen att trafiken i området kommer att öka och då kommer självklart bullernivån också att öka vilket ger en försämrad boendemiljö för våra lägenhetsägare.*

Korridorliknande känslan av Klostergatan kommer att förstärkas i med detta och det kommer att våra bostadsrättsägare negativt.

När vi läser handlingarna så kan vi inte se att det står något skrivet om att ***det är lägenheter som finns på andra sidan Klostergatan och som kommer att påverkas.*** *Vad vi vet så gäller olika regler för lokaler och boende men i handlingarna hänvisas bara till regler för lokaler till exempel vid buller.*

Hur ser kommunens helhetstänk ut för vårt kvarter och de omkringliggande undrar vi? Vi vill minnas att kommunen tidigare visat oss att både Fredsgatan och Järnvägsgatan skulle vara de gator man ska slussas in till city från Centralstationen. Gamla gatan var en av de gator som också skulle vara en del i detta. Var finns den planen idag?

Tidigare detaljplaner för området har, om vi inte är fel underrättade, tagit avstamp i att det just är ett område med gammal fabriksbyggnad. Med anledning av det är också byggnaderna, Tullen 8 och vår förening byggnader i tegel samt den idag i Regionen Örebros ägo mot Klostergatan och Fredsgatan.

Vi kan utläsa i handlingarna att gatorna Fredsgatan och Klostergatan kommer att förändras. Där hoppas vi som stor fastighetsägare och markägare att få vara med och påverka detta arbete.

Slutligen så är vår förhoppning att denna detaljplan inte kommer att antas då detta kraftigt kommer att försämra boendemiljön för våra lägenhetsägare och vår mark där bostadsrättsföreningen finns.

Det finns i dag en hel del forskning som påvisar att boendemiljön försämras kraftigt vid förtätning i stadsmiljöer, vi kräver att Örebro kommuns ansvariga tar till sig denna forskning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ett genomförande av föreslagen detaljplan kan innebära en återgång till en äldre kvarterstruktur och att en yta som tidigare varit bebyggd bebyggs igen. Tillkommande byggnad har en trappning mot Klostergatan för att ta hänsyn till intilliggande bebyggelse på Gillet 17 för att inte påverka bland annat dagsljusinsläppet negativt, det säkras på plankartan genom bestämmelsen f2. I samband med byggnation ska även nya träd planteras, exakt placering och antal träd utreds vidare under planprocessen men ambitionen är att träd ska tillföras i gaturummet. Utöver trädplanteringar är det också tänkt att tillföras ytterligare grönska i form av planteringar på kvartersmark.

Som underlag till detaljplanen används Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) underlag Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter (efter rekommendation från Länsstyrelsen). Det är en mer avancerad analys än skred-riskdelen i Länsstyrelsens ras- och skredkartering som också omnämns i planbeskrivningen. I SGU:s underlag har ytterligare analyser gjorts efter lutningsanalysen vilket visar på att förutsättningar för skred inte finns inom området.

Pågående problem med slukhål på eller intill er fastighet uppmanar vi er att kontakta Teknik- och serviceförvaltningen om.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen delar er uppfattning om att det är viktigt med öppna ytor och trädplanteringar i stadsmiljö. Dock tillförs föreslagen byggnation inom kvartersmark på en fastighet som tidigare varit bebyggd på liknande sätt mot Klostergatan. Träden på fastigheten har inventerats och har tyvärr visat sig ha en sämre vitalitet vilket gjort att de inte gått att sätta ett skydd på i detaljplanen. Istället arbetar vi med att skapa en öppenhet vid vissa utvalda platser i planförslaget samt att tillföra grönska och växtlighet i den mån det är möjligt utifrån förutsättningarna, bland annat avseende ledningar mm.

En konsekvensanalys av påbyggnadsvolymer för sol- och dagsljus på närliggande bostadshus har tagits fram sedan samrådet. I den jämförs befintlig situation med föreslagen påbyggnadsvolym i ett representativt skuggdiagram, förändringar i dagsljusförhållande beräknas, antal soltimmar på innergård samt utblick mot himmel för de lägenheter som berörs i kvarteret. Den tillkomna konsekvensanalysen ligger som en bilaga till denna detaljplan och frågan om sol- och dagsljus hanteras i bygglovet.

Lämplig höjd på tillkommande byggnad och påbyggnad har avvägts noga både utifrån skalor i omkringliggande kvarter samt i relation till riksintresseområdet för centrala Örebro. Även högre förslag har diskuterats i processen inför samråd vilket bedömdes som mindre lämpligt. Det förslag som finns nu återspeglar mer den fabriksbyggnad som funnits på platsen tidigare, vilken revs inför att nuvarande kontorsbyggnad skulle uppföras. För att minska risken för den korridorsliknande miljö ni befarar har förgårdar reglerats på kvartersmark i plankartan samt att det behöver tillföras åtgärder på allmän plats bland annat i form av planteringar.

Vi håller med om att växtlighet och andra grönområdet bör bevaras när staden förtätas vilket kommunen arbetar aktivt för där kommunen äger marken. Både Tullen 8 och Magasinsgatan är privatägda fastigheter som idag i huvudsak är hårdgjorda med inslag av trädplanteringar och mindre växtlighet. I detaljplanen finns ambitionen att i möjligaste mån ersätta befintlig grönska, det kan vara i form av trädplanteringar på allmän plats men även i form av vertikal grönska, gröna tak och planteringar i planteringskärl mm.

De tillkommande byggnadsvolymerna på fastigheten Tullen 8 är av begränsad omfattning jämfört med de lokalytor som finns redan idag på fastigheten. Detaljplanen beskriver att trafikmängden kan komma att öka, dock förväntas de ytterligare ytor som detaljplanen möjliggör för endast alstra en mindre mängd ytterligare trafik. Det centrala läget ger goda möjligheter att färdas med gång-, cykel eller kollektivtrafik och gör att mer hållbara trafikslag kan användas. De goda möjligheterna till att använda andra transportmedel än bil är en bidragande del i bedömningen att det är lämpligt att lägga ytterligare kontorslokaler i just detta läge jämfört med andra.

Att bullersituationen beskrivs utifrån kontorslokaler i planbeskrivningen beror på att detaljplanen innehåller byggrätter för kontor och stycket är kopplat till om/hur buller från järnvägen påverkar tillkommande bebyggelse på Tullen 8. Enligt de bullerkarteringar som detaljplanen bygger på överskrids inte riktvärdena för buller från vare sig järnväg- eller vägtrafik varken för den tillkommande bebyggelsen på Tullen 8 eller på fastigheten Gillet 17. Bullernivåerna ligger i huvudsak under nivåerna 60–65 dBA med undantag för längs med Magasinsgatan och Fredsgatan där buller från järnvägen och Östra Bangatan tränger in, i något läge så långt att det får påverkan på Gillet 17. Den

tillkommande bebyggelsen uppförs relativt långt ifrån järnvägen och avskärmas av befintlig bebyggelse på fastigheten som dämpar bullret. För bostadsfastigheten på andra sidan Klostergatan förväntas inte heller bullret från järnvägen öka till följd av denna detaljplan, snarare kan påverkan av trafikbuller från järnvägen och Östra Bangatan förväntas minska då ytterligare byggnation uppförs.

Mellan 2011–2013 togs ett utvecklingsförslag för Norrcity fram vars syfte var att stärka stadsdelens kvaliteter och skapa ett fokus på framtida helhetsbild av Norrcity för information, marknadsföring och inspiration. Utvecklingsförslaget visar flera möjligheter och förslag som kommunen är positiva till men som det är upp till fastighetsägare med flera att förverkliga. Som en del av genomförandet av detaljplanen för kvarteret Fåfängan bygger Örebro kommun om Fredsgatan just för att förstärka dess roll som entré till centrala Örebro. Diskussioner om Klostergatans utformning förs också, delvis i samband med återställandet av gatan efter byggnationen på Fåfängan men också som en följd av denna detaljplan. Den exakta utformningen bestäms dock inte i detaljplanen utan kommer att projekteras och beslutas om i samband med planens genomförande.

Precis som i de äldre detaljplaner ni nämner så tas även i denna detaljplan hänsyn till tidigare bebyggelse på platsen, både i den tradition av fabriksbyggnader som legat i området tidigare samt den bebyggelse som finns på fastigheten och i området idag. Till exempel har precis som ni nämner tegel funnits historiskt på platsen vilket är viktig att värna och bevara. Ett flertal av de bestämmelser som finns med i plankartan syftar till att värna om och bevara de karaktärsdrag som finns och som funnits på platsen historiskt, bland annat regleras tegel genom planbestämmelse i plankartan.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Frida Hammarlind
Planarkitekt