

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

Hovsta Kyrka 1:3 m.fl. (Lillåns församlingshem) Örebro kommun

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär att området söder om kyrkogården (Hovsta Kyrka 1:3) får en byggrätt för ett nytt församlingshem, vilket bedöms vara en lämplig placering med hänsyn till det funktionella och visuella sambandet med Hovsta kyrka. Byggrätten i kanten av rullstensåsen har också anpassats till topografin och landskapsbilden, risker förenade med närhet till åsen såsom radon och hänsyn till grundvatten, och utformning och begränsning i volym anpassas till kulturmiljövården på platsen. Det nya församlingshemmet föreslås ligga i kanten av ett grönområde enligt översiktsplanen, och bedöms inte få några negativa konsekvenser på naturområdets kvaliteter, utan istället tillföra platsen vistelsevärden på grund av den begränsade omfattningen, placeringen och utformning på byggnaden.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 26 mars 2018 – 7 maj 2018

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:

- Nerikes Brandkår
- Fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- E:ON Energilösningar AB

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Örebro län
- Stadsnät
- Futurum
- Tekniska nämnden
- E.ON Energidistribution AB
- Miljönämnden

**Yttrande**Datum
2018-05-07Diarienummer
402-2012-2018

1(4)

Byggnadsnämnden, Örebro kommun
Box 33400
701 35 ÖREBRO

Detaljplan för Hovsta Kyrka 1:3 m.fl., Lillåns församlingshem, 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.

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 människors hälsa 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

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser att de riktvärden som anges i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* ska klaras vid planläggning av bostäder. Enligt behovsbedömningen visar kommunens bullerkartläggning från vägtrafik och järnväg på ljudnivåer mellan 50–55 dBA som dygnsmedelvärde för de mest bullerutsatta delarna. Detta stämmer när det gäller vägtrafik, men bullerkartläggningen för järnväg anger 55–59 dBA ekvivalent ljudnivå för hela planområdet. Det finns i bullerkartläggningen inga uppgifter om de maximala ljudnivåer som järnvägen och vägen ger upphov till.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver redovisa aktuella ljudnivåer från järnväg och väg i planområdet. Redovisningen behöver innefatta ekvivalent och maximal ljudnivå samt utgå från prognostiserade trafikmängder. Om åtgärder krävs för att klara bullerriktvärden enligt förordning (2015:216) ska dessa säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen vill särskilt uppmärksamma att det i förordning (2015:216) finns krav på att bostädernas uteplatser ska klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt Länsstyrelsens bedömning finns det en risk för att riktvärdena för uteplats kan överskridas vid byggrätterna för bostäder. Om så är fallet behöver det på plankartan införas en planbestämmelse som anger att förordningens riktvärden för uteplats ska klaras.

Yttrande

2(4)

2018-05-07

402-2012-2018

Skola

Detaljplanen medger användningen skola inom planområdet. Eftersom barn är särskilt utsatta och känsliga för buller anser Länsstyrelsen att bullersituationen i planområdet behöver belysas i planhandlingarna. Barn tillbringar en stor del av sin barndom i förskolan och skolan, dessa miljöer har därför stor betydelse för barnens utveckling och för deras hälsa, något som kommunen även tar upp i sitt åtgärdsprogram för buller. Barn väljer inte själva vilken miljö de vill befinna sig i och kan inte heller själva utforma sin närmiljö. Barn i förskolan vistas oftast flera timmar per dag på gården utomhus. Både förskolor och grundskolor har även pedagogiska verksamheter utomhus vilket kräver en bra ljudmiljö. Vid planläggning finns god möjlighet att utforma en så bra miljö som möjligt för barnen, bl.a. utifrån buller. Det är ett bra tillfälle att lösa denna fråga vid planläggning och ofta mer effektivt än att tillsynsmyndigheten ska hantera eventuella klagomål i framtiden.

För utemiljöer vid skolor och förskolor är det enligt Boverkets rapport 2015:1, *Gör plats för barn och unga!*, önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på de delar av skolgården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan, enligt rapporten, vara att resten av ytor ska ha högst 55 dBA. Dessa riktvärden stämmer överens med Naturvårdsverket vägledning för riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård. Naturvårdsverket anger dock även en maximal ljudnivå i sin vägledning, 70 dBA maximal ljudnivå på de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet samt under övriga vistelseytor inom skolgården under den tid då skolgården nyttjas. Den maximala nivån på övriga vistelseytor bör, enligt Naturvårdsverket, inte överskridas mer än fem gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn. Länsstyrelsen anser att dessa nivåer bör vara vägledande vid planläggning av skolor och förskolor.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Behovsbedömning

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen saknas information om yt- och grundvattenvattenförekomsterna och deras status, samt en bedömning av detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Planbeskrivningen behöver kompletteras i detta avseende.

Grundvatten

Planområdet ligger till stora delar inom grundvattenförekomsterna Örebroåsen, Förlundaområdet och Örebroåsen, Bettorp-Lillånområdet. I princip hela

Yttrande

3(4)

2018-05-07

402-2012-2018

planområdet har även i SGU:s analys *Sårbarhet grundvatten* fått klass 4 vilket innebär hög sårbarhet (dvs. grundvattenmagasin där genomsläppligheten är måttlig till hög). Enligt Örebros nya översiktsplan ska exploatering på åsar undvikas och grundvattentillgångar ska skyddas, vilket bör bemötas i detaljplanen.

Friyta

Det är positivt att planbeskrivningen anger att tillräckliga friytor för elever ska tillgodoses om planområdet ska användas för skoländamål. Det bör dock förtydligas var skolans friytor finns samt hur stor den är. Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet lyfter fram vilka kvaliteter som bör känneteckna barns och ungas utemiljö vid skola, förskola och fritidshem samt var friytan bör vara placerad i relation till verksamheten. För bedömning av friytor ger även Boverkets rapport 2015:1, *Gör plats för barn och unga!*, vägledning.

Trafiksäkerhet

Det är viktigt att trafikområdet vid skolor och angöring för skolskjuttrafik och föräldrar utformas på ett trafiksäkert sätt. Skolvägar behöver också planeras och utformas så att barn på egen hand har möjlighet att nå skolområdet på ett trafiksäkert sätt. Det är exempelvis viktigt att god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter uppnås vid korsningspunkter och passager med gator. Det bör i planhandlingarna förtydligas hur dessa frågor avses lösas för skolverksamheten.

Generellt biotopskydd

Inom planområdet finns det en allé som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Om allén riskerar att skadas i samband med exploateringen, exempelvis p.g.a. grävningsarbeten eller tung trafik, behöver en dispens från det generella biotopskyddet sökas innan området exploateras. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall.

På fältet väster om planområdet ser det på ortofotokartan ut att finnas odlingsrösen. Även dessa kan vara biotopskyddade och det bör i så fall klargöras om de på något sätt påverkas av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Huvudregeln i PBL är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Om det finns särskilda skäl kan någon annan än kommunen vara huvudman, så kallat enskilt huvudmannaskap. Ska en allmän plats ha enskilt huvudmannaskap är det viktigt att kommunen motiverar de särskilda skälen i planbeskrivningen. Särskilda skäl kan, enligt Boverket, exempelvis vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året, för industriområde eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplanläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Yttrande

4(4)

2018-05-07

402-2012-2018

I planbeskrivningen anges att skälet till varför naturmarken föreslås få enskilt huvudmannaskap är för att naturmarken ska vara tillgänglig för verksamheterna i närområdet, t.ex. scoutverksamhet, samt för att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Länsstyrelsen anser att de särskilda skälen för att ange enskilt huvudmannaskap bör förtydligas. Vid enskilt huvudmannaskap är det, enligt Boverket, viktigt att det framgår vilka avvägningar som har gjorts samt vad huvudmannaskapet innebär för dem som blir berörda. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Se mer information om huvudmannaskap på Boverkets webbplats, Kunskapsbanken: <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/huvudmannaskap/>

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Malin Rosén med samhällsplanerare Camilla Lund som föredragande.

Kommentar:

I föreliggande planförslag finns inte skoländamål med längre, varför synpunkter gällande buller och friytor för pedagogisk verksamhet inte är relevanta att bemöta.

Stadsbyggnad delar bilden att trafiksäkerheten ska främjas på platsen, även om skoländamål inte längre finns med inom planområdet. Befintlig parkering tas bort i samband med exploatering och finns med i utkast till exploateringsavtal. I plankartan läggs ett utfartsförbud, förutom en öppning där den nya infarten till det nya församlingshemmet tillkommer.

Vad gäller buller och uteplats till bostad (B), så har stadsbyggnad bedömt att det är möjligt att uppföra en uteplats på den västra sidan av den nuvarande pastorexpeditionen i ett bullerskyddat läge, vilken är den byggnad som föreslås kunna användas som bostad i framtiden. På grund av att det endast är denna fråga som kvarstår som en bullerfråga så har det inte ansetts nödvändigt att ta fram en fullständig bullerutredning till planen. Trafikverket har visat på trafikmätningar och bullersituationen från tågbuller från november 2018, där preliminära siffror överensstämmer med kommunens bullerkartläggning från 2012. Trafikverkets mätning innefattar både ekvivalent nivå och maxnivå. Siffrorna är just preliminära, varför det inte lagts som en bilaga i planhandlingarna, enligt trafikverkets önskemål. Stadsbyggnads bedömning är

att nivåerna på bullermätningen tillsammans med det topografiska förutsättningarna, karaktären på naturmarken, bebyggelsens struktur och var tillkommande byggrätt placeras, bekräftar att det är rimligt att anta att bullersituationen är godtagbar.

Om vägbullret ökar något i framtiden, så är det från den östra sidan av planområdet, och på motsatt sida jämfört den plats som pekats ut som mest lämpad för en uteplats med god ljudmiljö. Tågtrafiken på västra sidan av planområdet har inte samma utrymme att utöka trafiken på grund av spårens kapacitetsbegränsningar.

Dock, för att säkra en god vistelsemiljö vid en eventuell omvandling till (B) och behov av bostadsuteplats i framtiden, så har en bestämmelse om bullerskyddad uteplats (**f4**) införts i plankartan.

Vad gäller miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten så har planbeskrivningen och frågan setts över inför granskning. Det är Stadsbyggnads bedömning att planområdets begränsade omfattning och den enda tillkommande byggnad (församlingshemmet) som planen medger inte påverkar Lillån och Hjälmarens status negativt. Planbeskrivningen utvecklas och förtydligas på området.

Resonemanget och motiveringen att möjliggöra byggnation vid en grundvattenförekomst förtydligas i planbeskrivningen. För att få en bra helhetslösning för planområdet har Stadsbyggnad haft en dialog med tekniska förvaltningen och miljökontoret, vilken också kommer fortsätta under detaljplanskedet och genomförandet. Eftersom planområdet ligger utanför kommunens Va-område, ligger det på fastighetsägaren/exploatören att visa på en lösning som fungerar. I detaljplanen säkerställs att ytor finns för att lösa detta på, utan att reglera en teknisk åtgärd.

Beskrivningen av biotopskydd har utvecklats i planhandlingarna. Träden vid kyrkvägen (allén) har fått utökat skydd i granskningsförslaget av detaljplanen. Nu finns det också med en upplysningstext i plankartan för att tydliggöra att Länsstyrelsen bevakar biotopskydd och att det är där eventuell dispens söks. Information och diskussion om skydd av träden har också förts med exploatören och arbetsgruppen som arbetat med planen. Odlingsrösen utanför planområdet har skapats av Örebro kommun, och ligger på kommunens mark. Dessa bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Ang. huvudmannaskapsfrågan, så har naturområdet på Hovsta Kyrka 1:2 nu uteslutits ur planområdet, varför synpunkter gällande enskilt vs. kommunalt huvudmannaskap inte är relevanta att bemöta. Frågan ska alltså inte prövas igen inom detaljplanen, utan kvarstår som natur med kommunalt huvudmannaskap.

Stadsnät

Enligt förändringarna som gjordes 2011 i PBL, bl a 2 kap 5§ punkt 3 samt 4 kap 6§ skall det i detaljplanen förutom VA, trafik, avfall mm även finnas beskrivning hur hänsyn har tagits även för Elektronisk kommunikation (bredband). I tillhandahållen detaljplan saknas denna beskrivning. Detaljplanen bör kompletteras med en sådan beskrivning för att vara komplett och säkerställa sådan försörjning för boende och företag m fl i området. Stadsnät har befintliga ledningar i området. Eventuella kostnader för KumBro Stadsnät AB för flytt eller annan påverkan på ledningarna för att genomföra detaljplanen skall belasta berörda fastighetsägare.

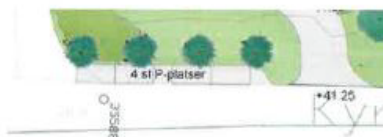
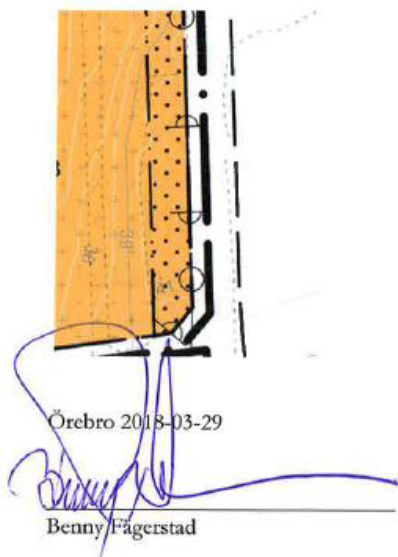
Kommentar:

Information om Elektronisk kommunikation, Bredband läggs till i planbeskrivningen.

Samrådssvar

Synpunkter ang. Planförslag

Futurum fastigheter i Örebro AB så som ägare till skolfastigheten Hovsta Prästbol 1:10 har följande synpunkter: I planhandlingen "Checklista konsekvens- och behovsbedömning" sid 12. Infrastruktur, sägs följande "Parkeringsytan utmed Kyrkvägen omarbetas så att parkeringsplatser endast sker utmed Kyrkgatans färdriktning så att olämpliga backrörelser ut mot Kyrkgatan undviks". I plankartan är det dock utfartsförbud, vilket väl borde förhindra att parkeringsplatser utmed Kyrkvägen anläggs? Futurum anser *inte* att parkering utmed gatan, under några omständigheter, är lämplig även om det skulle ske utmed gatans färdriktning. Befintlig GC-väg direkt söder om tänkta p-platser och utfartsväg direkt norr om-ökar riskerna för skymd sikt med olyckor som följd i ett område där mycket barn vistas och rör sig till- och från med skolan som målpunkt. Borttagande av befintlig parkering bör säkerställas i exploateringsavtalet.



Kommentar:

Stadsbyggnad delar bilden att parkering längs Kyrkvägen ska undvikas eftersom det skapar en otrygg trafiksituation. Trafiksäkerheten ska istället främjas på platsen. Befintlig parkering tas bort i samband med exploatering och finns med i utkast till exploateringsavtal. I plankartan läggs ett utfartsförbud, förutom en öppning där den nya infarten till det nya församlingshemmet tillkommer.

Tekniska nämnden

- Planbeskrivningen ska kompletteras med en text om att placeringen på åsen troligen innebär att infiltration av dagvatten lokalt är möjlig.

I plankartan stämmer inte texten i planbestämmelserna om dagvatten med motsvarande text på sidan 22 i planbeskrivningen. Texten i plankartan bör kompletteras med texten om att dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

- Träden utmed Kyrkvägen behöver större skyddszon för att säkra trädens långsiktig överlevnad. Innan granskningen ska frågan beredas ytterligare med Tekniska förvaltningens parkenhet.

- Under byggtiden ska träd inklusive rotsystem skyddas mycket noga. Om träd på kommens mark skadas ska de ersättas i enlighet med kommunens trädpolicy.

Kommentar:

Beskrivningen av dagvattenlösningen förtydligas i planbeskrivningen och har stämts av ytterligare med tekniska förvaltningen och miljökontoret inför granskningen. Planbestämmelser införs i plankartan för att säkerställa att en bra dagvattenlösning går att genomföra i samband med exploateringen.

Skyddszonen för träden vid kyrkvägen (allén) har setts över tillsammans med kommunens trädansvarige. Enligt rekommendation utökas avståndet från fem meter vilket motsvarar droppzonen (kronans utbredning) till att även omfatta två meter extra för att möjliggöra att känsliga rötter i åsens sluttning skyddas. Skrivning om skydd av träden finns också med i utkast till exploateringsavtal.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt församlingshem, det innebär att befintligt elnät behöver förstärkas och då är den troliga lösningen en transformatorstation i närhet till det nya församlingshemmet. En avgörande uppgift för att kunna avgöra nödvändigheten av en transformatorstation är vilken effekt nya församlingshemmet behöver.

Samråd kring eventuell placering av transformatorstation bör göras med planhandläggare, exploatör och E.ON, bör vara utrett innan granskningskedet.

Kommentar:

Inför granskningen har frågan om elförsörjning och ny transformatorstation stämts av med E:ON och exploatören. Ett läge för en ny transformatorstation möjliggörs i detaljplanen på Hovsta kyrka 1:3 sydvästra hörn. Tillträde för E:ON kan lämpligen säkras via den tillkommande vägen ner från kyrkvägen, när läge för den bestämts. För att transformatorstationen ska smälta in i omgivningen i fråga om landskapsbild, kulturmiljö och det ritade förslaget på det nya församlingshemmet, så läggs en utformningsbestämmelse in i plankartan.

Höjdsättningen på marken där den nya transformatorstationen är tänkt att placeras, ska fungera ihop med höjdsättning och lutning på den nya parkeringsplatsen och nedfarten, i samband med projektering och genomförande av detaljplanen.

Miljönämnden

Detaljplanen omfattar två fastigheter Hovsta Kyrka 1:2 och 1:3. Förslaget till planen medger skolverksamhet då en del av planområdet planläggs för detta i och med planbestämmelsen S. S-bestämmelsen finns med på båda fastigheterna. På fastigheten Hovsta Kyrka 1:3 planläggs friyta inom området för S-bestämmelsen. Den yta som planläggs för skolverksamhet på fastigheten Hovsta Kyrka 1:2 avser dock endast bebyggd planyta. Det saknas friyta som ingår i planbestämmelsen S. Detaljplanen innefattar ett område på fastigheten som planläggs för natur, vilket ger en viss tillgång till friyta. Det kan dock inte, i framtiden, garanteras att naturområdet förblir tillgänglig för framtida skolverksamheter som kan komma att bedrivas på platsen i och med detaljplanen, om inte friyta ingår i planbestämmelsen för skolverksamhet. Miljönämnden anser därför att om det inom fastigheten ska planläggas för skolverksamhet så behöver tillräckligt med friyta även ingå i den planbestämmelsen.

Kommentar:

I granskningsförslaget finns inte skoländamål med längre, varför synpunkter gällande buller och friytor för pedagogisk verksamhet inte är relevanta att bemöta.

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Annika Burlin
Planarkitekt Detaljplan