

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Långbro 2:77 m.fl. (Heden)

Sammanfattning

Planområdet ligger i den nordvästra delen av staden, nordöst om Björkhaga och söder om Sandbackavägen. Områdets mitt ligger cirka 5 km från Örebro centrum (Stortorget). Syftet med planen är att möjliggöra utvecklingen av ett nytt bostadsområde på till största del oexploaterad mark. Planen utgår från det framtagna utvecklingsförslaget för området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby och beräknas ge ca 500 nya bostäder i form av flerbostadshus, rad- och kedjehus, villor och parhus. I området möjliggörs även skola, förskola, centrumverksamhet, vård, parkering och odling. Längs Älvtomtbacken planeras ett våtmarksområde.

Beslutsunderlag

Se planbeskrivning.

Förslag till beslut

Örebro Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen samt Kommunfullmäktiges delegation antar byggnadsnämnden Detaljplan för del av fastigheten Långbro 2:77 m.fl. (Heden).
2. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Ärendet

Se planbeskrivning.

Handläggning

- Planförslaget har handlagts genom standardplanförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden dag månad 5 juli 2016 – 1 september 2016

- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 22 oktober 2018 – 14 november 2018.
- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan
- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:

- Vattenfall

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen Örebro län
- Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun
- Tekniska förvaltningen
- E.ON Energilösningar
- E.ON Energidistribution
- Naturskyddsföreningen
- Opalen 10 (Hans och Ingrid Ekbohm)
- Långbro 2:96 (Helena Hjortzberg)
- Långbro 2:96 (Maria Lavesson Hjortzberg)

Förändringar sedan granskningen

Sedan granskningen har planhandlingarna reviderats, de huvudsakliga förändringar som skett är:

Dagvattenutredningen har kompletterats för att svara på Länsstyrelsens synpunkter under granskningen. Avsnittet om dagvattenhantering i planbeskrivningen har reviderats därefter.

Beräkning av trafikallsträng och buller har reviderats. In-/utfarten till grundskolan från Sandbackavägen finns redovisad vilket innebär en tydligare fördelning av trafikflöden och bullerutredning. Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med en bedömning av hur riktvärdena för buller avseende uteplats kan uppnås vid den västra infarten.

De gator inom bostadskvarter som tidigare planlades som kvartersmark har nu planlagts som GATA (allmän platsmark) för en enhetlig gatustruktur som även underlättar vatten- och avloppsutbyggnad.

Plankartan har ritats om i ett nytt ritverktyg i enlighet med Boverkets standard, vilket innebär att plankartan med tillhörande bestämmelser ser annorlunda ut.

Länsstyrelsen



Yttrande

Datum
2018-11-15

Diariumnummer
402-6185-2018

1(4)

stadsbyggnad@orebro.se
Stadsbyggnad Örebro kommun

Detaljplan för del av fastigheten Långbro 2:77 m.fl. i Örebro kommun, Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). 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 och säkerhet, miljökvalitetsnormer för vatten, risken för översvämning samt strandskydd 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

Dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer för vatten

Sedan samrådet har en dagvattenutredning tagits fram. Enligt dagvattenutredningen erbjuder aktuellt planområde många utmaningar. Vidare anges att många parametrar är osäkra och behöver kompletterande analyser och undersökningar. Länsstyrelsen noterar att det är små felmarginaler i den föreslagna dagvattenhanteringen eftersom större uppfyllnader egentligen skulle behövas, men som inte bedöms kunna genomföras på grund av kostnaden och geoteknik. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det därmed är väldigt viktigt att angivna utredningar genomförs för att säkerställa att osäkerheterna blir så små som möjligt. Hur dagvatten tas om hand i planområdet påverkar bland annat möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för vatten. För att säkerställa att detaljplanen inte påverkar miljökvalitetsnormer för vatten anser Länsstyrelsen att de utredningar som föreslås i dagvattenutredningen behöver genomföras och arbetas in i utredningen innan ett antagande av detaljplanen. Exempelvis gäller detta utredning om grundvattennivåer i området för att säkerställa att nivåerna inte innebär något problem.

Länsstyrelsen anser också att dagvattendammen som föreslås i sydvästra delen av planområdet bör regleras med egenskapsbestämmelse för att säkerställa dagvattenhanteringen.

Översvämning

Då planområdet möjliggör ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsviktig verksamhet för Skola och Vård, behöver 1000-årsflöde användas för planering i

Yttrande

2(4)

2018-11-15

402-6185-2018

enlighet med Örebro kommuns översiktsplan. Enligt dagvattenutredningen behöver bebyggelse i anslutning till dagvattendammen och Älvtomtabäcken höjdsättas för att inte riskera att skadas vid en översvämning. I planbeskrivningen anges att en hydrologisk utredning bör göras i samband med planens genomförande för att säkerställa lägsta bebyggelsehöjd för bebyggelsen samt lämplig höjdsättning för tänkta avrinningsstråk och översvänningsytor. Länsstyrelsen anser att en sådan utredning behöver göras innan ett antagande av detaljplanen för att utreda höjdsättning och en lägsta golvnivå utifrån människors hälsa och säkerhet. Eventuella planbestämmelser om höjdsättning och golv- eller sockelnivå behöver även säkerställas på plankartan.

Då kommunens översiktsplan och gällande riktlinjer anger att nivåer från översvänningskarteringar bör användas vid bedömning av översvänningsrisker ställer sig Länsstyrelsen frågande till varför man istället använder högsta högvattenstånd (HHW). Länsstyrelsen anser därför att utredningen ska baseras på eller åtminstone ta hänsyn till de översvänningskarteringar som finns för Älvtomtabäcken, samt den detaljerade skyfallskarteringen.

Länsstyrelsen vill också uppmärksamma att E-områdets transformatorstationer samt pumpstation utgör samhällsviktig verksamhet som därmed också ska planeras utifrån 1000-årsflödet enligt Örebro's översiktsplan. Detta bör tas upp i planbeskrivningen och även dessa behöver höjdsättas med utgångspunkt från eventuella översvänningsrisker.

Länsstyrelsens önskar sammanfattningsvis en fortsatt dialog kring ovanstående frågor om dagvattenhantering och översvämning innan kommunen antar detaljplanen.

Strandskydd

Kommunen avser att upphäva strandskyddet från dagvattendammen vid Älvtomtabäcken för en del av kvartersmarken för Skola. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet anger kommunen att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 7 kap. 18c § punkt 5, miljöbalken (MB). Sedan samrådsskedet har planförslaget kompletterats med underlag och kommunens bedömning av upphävande av strandskyddet. Till granskningsskedet har markområdet inom strandskydd utökats och området mellan dagvattendammen och kvartersmark, den sk. fria passagen, har minskat. I planbeskrivningen anges att planförslaget innebär att en fri passage på ca 40 meter säkerställs. Länsstyrelsen bedömer dock att avståndet på plankartan är mindre, ca 30 meter. Då avståndet om 40 meter används som motiv till kommunens bedömning om upphävande av strandskyddet och avvägning mot strandskyddets intressen anser Länsstyrelsen att avståndet behöver säkerställas på plankartan. Länsstyrelsen önskar en fortsatt dialog med kommunen kring ovanstående innan planen antas.

Yttrande

3(4)

2018-11-15

402-6185-2018

Råd enligt 2 kap. PBL

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att strandskyddet bör upphävas inom allmän platsmark för VÄG som berörs av strandskydd i planens nordvästra del.

Förorenad mark

På plankartan anges som upplysning att markföroreningar har påträffats inom användningen PARK. Då det finns flera ytor för PARK inom planområdet anser Länsstyrelsen att upplysningen bör preciseras till den berörda ytan.

I planbeskrivningen anges att området främst är förorenat av PAH:er. Dock finns enligt den miljötekniska markundersökningen även vissa områden med metaller (källare med barium, bly, kadmium och zink) samt vid tennisbana med PAH o arsenik. Länsstyrelsen anser att detta bör förtydligas i planbeskrivningen.

Trafikbuller

En översiktlig trafikbullerstudie för Heden har tagits fram sedan samrådet som visar på bullerberäkningar för Sandbackavägen. Utredningen ligger till grund för planbestämmelser som ska säkerställa en god ljudmiljö i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I planbeskrivningen anges att det vid den planerade Torgytan kan passera en del trafik som kan innebära en viss bullerproblematik. Länsstyrelsen anser att det i planhandlingen bör tydliggöras att bullernivåerna från planerade gator inom planområdet inte bedöms överskrida riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Markavvattningsföretag

Länsstyrelsen vill återigen uppmärksamma att de planerade åtgärderna inom båtomsområde för markavvattningsföretaget Älvtomtabäckens uppgrävning inte kan genomföras förrän företaget omprövats.

Friyta

I samrådet uppmärksammade Länsstyrelsen behovet av att planera för en tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse vid skola och förskola. Länsstyrelsen anser att planförslaget bör tydliggöra och redovisas om detaljplanen innebär att tillräckligt stor och lämplig friyta kan uppnås. Hänsyn behöver även tas till eventuella behov på skolmiljö för SPSMs (Specialpedagogiska skolmyndigheten) verksamhet som är aktuell inom planområdet. Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet, FRI 1, 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. Även i Boverkets rapport 2015:1 *Gör plats för barn och unga!* finns vägledning kring friyta.

2018-11-15

402-6185-2018

Planbestämmelser

Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan bör höjden på byggnader inte längre regleras med våningshöjder på plankartan. Det bör istället regleras genom att t.ex. ange högsta byggnadshöjd i meter.

Användningen E-teknisk anläggning bör preciseras med hänsyn till eventuella störningar. På plankartan redovisas E1-Transformatorstation samt E2-Pumpstation. Länsstyrelsen noterar dock att användningen E anges inom byggrätt för RB i planens södra del. Användningen saknas i redovisningen och bör med tanke på eventuella störningar preciseras och bedömas utifrån närhet till annan markanvändning.

På plankartan anges bestämmelse om att minst 50 % av kvartersmarken för bostäder, centrum, vård, idrott samt skola ska vara genomsläpplig. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen är svår att tillämpa då den relaterar till hela kvartersmarken sammanlagt. Bestämmelsen bör förslagsvis istället anges per fastighetsarea.

Korsmarken bör regleras med byggnadshöjd och exploateringsgrad.

Utnyttjandegrad för exploatering saknas för byggrätterna Skola och Skola/Bostäder i planområdets nordvästra del.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av tf. enhetschef Jonas Jansson med samhällsplanerare Maria Lindström som föredragande.

Kommentar:

Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattenutredningen har reviderats och kompletterats sedan granskningen utifrån ovanstående kommentarer. I planbeskrivningen finns ett resonemang som tydliggör utredningens slutsatser kring genomförbarheten av den föreslagna dagvattendammen. Det bedöms vara möjligt att ordna en dagvattendamm som uppfyller ställda krav, men exakt utformning kommer att fastställas vid projekteringen av dammen då nödvändiga utredningar även kommer att göras. Information om grundvattennivåer har kompletterats i dagvattenutredning utifrån prover som gjordes i somras i samband med projektering av huvudvattenledning genom området. Det bedöms inte motiverat att göra ytterligare grundvattenmätningar som del av planprocessen. Behov av ytterligare utredningar kommer att ses över i genomförandeskedet. Dagvattendammens placering och omfattning illustreras enbart på plankartan för att möjliggöra en flexibilitet inför fortsatt projektering.

Översvämning

Avsnittet om översvämningsrisk i dagvattenutredningen har reviderats och utgår nu från kommunens översiktliga översvämningskartering vid ett 1000-årsflöde (2018). Kvartersmark för bostäder och pumpstation riskerar inte att översvämmas utifrån nuvarande marknivå. Bestämmelse för att säkerställa att byggnader inte byggs lägre utan att översvämningssäkras har förts in på berörda kvarter ut mot Älvtomtabäcken. Eftersom den översiktliga översvämningskarteringen från år 2018 till stor del stämmer överens med uppgifter om högsta högvattenstånd (HHW) från 1970-talet görs bedömningen att vattennivåerna i Älvtomtabäcken är relativt stabila. En hydrologisk utredning bedöms därför inte vara nödvändig. Vid skyfall har det säkerställts att gatorna inom området fungerar som avrinningsvägar genom angivna plushöjder på gatorna.

Strandskydd

Avstånden mellan kvartersmark för skoländamål och dagvattendammen är ca 30 meter, uppgifterna är nu samstämmiga i plankartan och planbeskrivningen. Stadsbyggnad gör fortsatt bedömningen att tillskapandet av en ny grundskola är ett starkt allmänt intresse som väger tyngre än strandskyddsintresset i detta fall, i enlighet med de resonemang som förs fram i planbeskrivning och bilaga. Under processen framkom att skolan behövde ännu mer yta än vad de hade initialt och därför har ytan behövt öka för att säkerställa att skolans behov i form av friyta, byggrätt samt trafiklösningar kan tillgodoses.

Förorenad mark

Planbeskrivningen har förtydligats utifrån vilka föroreningar som har påträffats inom området. Vilket parkområde som avses har förtydligats på plankartan genom att syfta till parken som ligger i anslutning till Sandbackavägen.

Trafikbuller

Planhandlingen har förtydligats om bullernivåerna som bedöms uppkomma från de planerade gatorna. En bestämmelse som syftar till att säkerställa att riktvärdena för uteplats uppfylls har förts in på berörda områden.

Markavvattningsföretag

Ett arbete pågår att ompröva markavvattningsföretaget.

Friyta

Vid bedömningen av hur stor markyta som behövs för att tillgodose skolverksamhetens behov har friytan varit en viktig parameter. Behov av friyta kommer vara dimensionerande för hur stor andel av marken som kan ianspråkta för byggnader och parkering samt hur många elever som skolan kan ta emot. För ett effektivt markutnyttjande förespråkas byggnader i flera våningar där det är möjligt utifrån verksamhetens behov samt parkeringsdäck. Behov av friyta bevakas i bygglovsskedet.

Planbestämmelser

Stadsbyggnad anser att höjden i denna plan bör regleras med våningsantal för att möjliggöra en större flexibilitet i utförandet. Trästommar tar exempelvis större utrymme vilket då är möjligt att bygga om höjden regleras med våningsantal.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om hur transformatorstation avses kombineras med markanvändning för bostäder, centrum, vård och parkering. Det bedöms inte nödvändigt att precisera användningarna för transformatorstation och pumpstation ytterligare.

Planbestämmelse om andel genomsläpplig mark har justerats för att syfta på fastighetsarea enligt synpunkt.

Korsmarken regleras enligt synpunkt avseende höjd på komplementbyggnad. Då det är svårt att på förhand avgöra ytbehov för komplementbyggnader har detta lämnats öppet, men kommer bevakas i efterföljande förstudie.

I planbeskrivningen förtydligas hur kvarteret för skol- och bostadsändamål avses att exploateras. Friytan blir dimensionerande för hur stor byggnadsvolym som är möjlig att bygga på platsen vilket även är något som bevakas i bygglovsskedet. Den avsatta ytan för skoltomten är tilltagen för att kunna rymma byggnader, trafiklösningar samt tillräcklig stor friyta.

Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun

Finns en del gränser runtomkring planområdet med dålig kvalitet.

En beställning på en grundkarta bör göras efter uppstartsmötena då ni vet vilken yta som hanteras, så Lantmäterimyndigheten kan göra en kontroll av gränserna.

Procent av fastighetsarea är inte lämpligt att använda. Har dock mindre betydelse när det är kommunalt huvudmannaskap.

Finns inget "E" i användning av kvartersmark. I kartan är det angett som RBE.

Varför är alla fastigheter med i "fastigheter och rättigheter", de finns redan med i fastighetsförteckningen.

Ledningsrätt skrivs inte in i fastighetsregistret, utan det är endast avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret genom att ansökan skickas till Inskrivningsmyndigheten. Övriga rättigheter "skrivs inte in i registret", utan de bildas genom en lantmåteriförrättning, som registreras och därmed inkommer i fastighetsregistret.

Borde stå markavvattningsföretag istället för dikningsföretag.

Kommentar:

Gränserna intill planområdet har kontrollerats under planarbetet.

Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt om ledningsrätt och

markavvattningsföretag. Berörda fastigheter ska redovisas i planhandlingen.

Fastighetsförteckningen är inte längre med i utskicken av planhandlingarna till sakägare utan kan fås på begäran.

Tekniska förvaltningen

Genomförandebeskrivningen ska kompletteras med att Tekniska nämndens tillkommande driftkostnader för ny allmän plats beräknas till ca 800 000 kr/år.

Kvartersgatorna ska utformas för att fordon för avfallshämtning ska kunna trafikera i enlighet med Örebro kommuns föreskrifter för hantering av hushållsavfall. Vägen ska ha rätt bärighet och radie och man ska ta särskild hänsyn till trafiksäkerhet eftersom tunga fordon ska trafikera ett område där bland annat många barn rör sig.

Det är viktigt att utrymmen för hantering av avfall planeras in så att hämtning inte måste ske inne i områden (till exempel rekreationsområden) där många uppehåller sig. Detta är särskilt viktigt i områden där barn och ungdomar vistas. Såväl hämtutrymmen som tillfartsvägar bör planeras så att olycksrisken minimeras, till exempel backningssituationer.

Trafik

GC-vägen i den södra delen av planområdet bör regleras som park i stället för GÅNG och CYKEL.

I vägkorsningar och inom 10 meter från vägkorsning bör det generellt införas utfartsförbud från samtliga fastigheter för att undvika att garageuppfart placeras på ett trafikfarligt sätt (många vill parkera sina husbilar så att sikten skymms i korsningen). Planhandläggaren bör gå igenom detta med trafikingenjör på Tekniska förvaltningen.

Infrastrukturen för trygg och säker trafik bör byggas innan fastigheterna bebyggs, till exempel cirkulationsplatsen samt planerade gång- och cykelvägar.

Placeringen av pumpstationen i sydväst behöver stämmas av ytterligare en gång.

Kommentar:

Genomförandedelen har kompletterats med uppgifter om driftskostnader.

Sedan granskningen har kvartersgatorna utgått och istället planlagts som allmänna lokalgator. Stadsbyggnad bedömer att det är motiverat att reglera den södra sträckan som gång- och cykel.

Lämplig placering av utfarter är något som bevakas i förstudier och efterföljande bygglov. Det är inte motiverat att ha in- och utfartsförbud vid alla gator inom planområdet. Ett in- och utfartsförbud finns dock längs större delen av Sandbackavägen.

I vilken ordning området byggs är en genomförandefråga men synpunkten noteras.

Placeringen av pumpstationen har stämts av.

E.ON Energilösningar

E.ON Energilösningar har en fjärrvärmeledning i planens södra del. Innan antagande av detaljplanen vill vi teckna servitutsavtal för de delar av ledningen som hamnar inom kvartersmark, samt att det framgår i planbeskrivningen att det inte får planteras träd ovan ledning och att ett avspärrningsnät ska placeras ovan ledningen på ca 50 cm djup inom L-området. När kommunen tecknar avtal med odlar-föreningen ska det där framgå att E.ON inte ersätter förlorad skörd vid eventuellt underhållsarbete på ledningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information.

E.ON Energidistribution

Förutsättningarna för det generella E₁ inom planområdets norra del bör tydliggöras i planbestämmelserna eller i genomförande delen i planbeskrivningen, att det inom området finns möjlighet att placera en nätstation i stort sett var som helst gör att det kan bli problem i och med att den nätstationen troligtvis kommer att vara en förutsättning för att få tillgång till byggström.

Tanken är ju att nätstationen skall inhysas i ett kommande P-garage. Därför är det viktigt att tidigt informera kommande exploatör om förutsättningarna och att exploatör i sin tur tar tidig kontakt med E.ON.

Angående L område i plankartans södra del, här har både elnät och värme befintliga ledningar inom L området, frågan är hur akuta situationer skall hanteras gentemot en eller flera odlings lotter om olyckan är framme och schaktning behöver göras.

Ang L området så bör anläggandet av dem samrådats med E.ON, skall marknivåer ändras, skall träd planteras osv.

L område är också kvartersmark vilket innebär att servitut skall upprättas för E.ON Energidistributionsledning, bör vara avklarat innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om hur transformatorstation avses kombineras med markanvändning för bostäder, centrum, vård och parkering. Det har även tydliggjorts hur ledningarna inom L-området bör hanteras.

Naturskyddsföreningen

Vi tycker större delen av detaljplaneförslaget är mycket bra men vi har några synpunkter vad gäller flyttning av befintliga odlingslotter, att främja hållbar konsumtion och angående att bygga på jordbruksmark.

***Odling** har visat sig positiv för hälsan enligt forskning, både som förebyggande och för tillfrisknande av den som är sjuk. Därmed är det mycket positivt att ni avsätter mark i plankartan, som är juridisk bindande, för odling. Däremot har vi i Naturskyddsföreningen Örebro synpunkter på plankartan vad gäller odlingsplatser. Vad är det som motiverar er att flytta befintliga odlingslotter? Vi anser att man borde utveckla det befintliga området av flera anledningar. Främst för att det tar flera år att bygga upp en bra jord att odla i. För att odla ekologiskt med främst biologiskt material blir jorden bättre och bättre för varje år, från nytt område tar det minst tre år att skapa en bra odlingsjord (se länk för hur du förbättrar din odlingsjord). En andra anledning till att den befintliga odlingsytan bör utvecklas är att det blir en vacker och välkommande entré in i stadsdelen.*

Om nu odlingslotterna måste flyttas, varför inte ha dem i mitten av stadsdelen? När den placeras i ena änden, där invånaren behöver passera flera gator kan gatorna och kvarteren uppfattas som barriärer.

*För att säkra **närhet till grönområden** (park, odling) **och icke-kommersiella platser** (t.ex. torg) bör mer mark vara "prickmark" på plankartan. I dagens kapitalistiska samhälle uppmannas människor alla tider på dygnet att konsumera icke-hållbart. Genom att skydda dessa platser från framtida bebyggelse främjar vi rätten till "att bara vara" och en möjlighet att konsumera hållbart. Exempelvis genom att umgås och uppleva omgivningarna, fina rabatter, träd etc.*

Vi ser det dock som positivt att ni vill främja möjligheten till en del butiker och restauranger. Dessa samt idrottsanläggningarna i närheten bidrar till en tryggare stadsdel då liv och rörelse sker under dygnets alla timmar. Vi vill även poängtera att rörelse på platser inte behöver vara kommersiella. Även odlingsområden, allmänna umgängeslokaler och torg kan bidra till liv och rörelse samt hållbara konsumtionsmönster.

*Vi förstår att det är svårt att argumentera emot kommunens vilja **att bygga på jordbruks-mark** i denna detaljplan. Vi vill ändå poängtera att vi tar ställning **mot** att bygga på vad som idag är jordbruksmark. I och med klimatförändringarna och global politik i förändring tycker vi att vi ska producera mer livsmedel i Sverige för ökad food security. Jordbruket, liksom många andra branscher är beroende av olja men vad händer om den blir mycket dyrare? I en situation då Sverige inte har lika lätt tillgång till denna naturresurs kommer vi att behöva kortare transporter. Oavsett om anledningen beror på klimatförändringar, naturkatastrofer eller krig. Norden är dessutom en av få geografiska platser som kommer att få bättre odlingsklimat inom en snar framtid enligt forskning. Området kring ekvatorn, där det idag odlas mycket mat, kommer vara för varmt.*

Kommentar:

Skälen till att odlingsplatserna föreslås flyttas är flera. Området där odlingsplatserna ligger idag är förorenad och behöver saneras. I och med det är det bättre att bygga bostäder på en del av denna yta för ett mer effektivt markyttnyttjande och av samhällsekonomiska skäl. I denna del av planområdet föreslås även en park för att värna om befintlig natur och tillgängliggöra området för många olika typer av sociala aktiviteter. Genom att placera odlingsplatserna i den södra delen av planområdet kan marken utnyttjas mer effektivt genom att odlingsplatserna kan kombineras med ett u-område (markreservat för underjordiska ledningar). Den främsta anledningen är dock att den tillgängliga ytan för odling kan utökas jämfört med dagsläget och att närheten till Hedens IP möjliggör bl a samutnyttjande av omklädningsrum och parkering. Odlingslotterna kommer dessutom att bli en fin fond mot Varbergaskogen och bidra med en nedtrappning mot det omgivande naturlandskapet.

Stadsbyggnad håller med om att det är viktigt att värna om brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksmarken som berörs är dock inte klassad som kommunens bästa åkermarker och ett ianspråktagande av detta område för i huvudsak bostads- och skoländamål kan motiveras på flera sätt. På en övergripande nivå handlar det om stadens utveckling och därmed att tillgodose behovet av nya bostäder och offentlig service som kommer av den befolkningstillväxt som sker i kommunen. Det är viktigt att se till helheten och försöka balansera bostadsbyggandet i hela staden för att få en hållbar tätortsutveckling. Under de senaste åren har bostadsbyggandet varit koncentrerat till de södra delarna av Örebro, det finns därför ett behov av att möjliggöra en utveckling även i de västra delarna av staden. Längs Älvtomtabäcken finns ett större utvecklingsområde utpekad som på sikt kommer länka samman Västra Runnaby med staden. Heden ses som den första pusselbiten i detta utvecklingsområde där Björkhaga och Mellringe länkas samman. Läget intill Varbergaskogen och det planerade vattenlandskapet längs Älvtomtabäcken ger goda förutsättningar för en kvalitativ boendemiljö. För den grundskola som planeras är den direkta närheten till vattenlandskapet och Sandbackavägen mycket viktiga parametrar som begränsar alternativa lokaliseringar.

Hans Ekbohm och Ingrid Ekbohm (Opalen 10)

Vid diverse aktiviteter på Hedens IP förekommer ofta trafik på Allmänningen belägen mellan Primulagatan 10 och Primulagatan 12. Trafiken består av gående, cyklister, mopeder/ mc, m.m.

Dessutom används vid flera tillfällen även Allmänningen som parkeringsplats för bilar men ofta även Primulagatan och Begoniagatan för olämplig och ofta även olaglig parkering av bilar. Ibland är fordonstrafiken omfattande och mycket olämplig med tanke på att många barn bor eller vistas i området.

Det har även förekommit fordonsparkering inne på privat mark (Opalen 10).

Eftersom Hedens IP kommer att finnas kvar vid den planerade utbyggnaden av Längbro 2:77 förutsätter vi att åtgärder vidtages så att ovannämnda olägenheter inte uppstår bl.a. genom att se till att besökare till Hedens IP - framförallt fordonsburna - på ett tydligt sätt i formeras om att tillfart till Hedens IP sker via Sandbackavägen.

Kommentar:

Marken mellan Primulagatan 10 och Primulagatan är allmän plats i form av park vilket innebär att allmänheten har rätt att gå och cykla där.

I samband med att planförslaget byggs ut kommer det erbjudas nya gator av god standard för att ta sig till Hedens IP och de parkeringsytor som finns här. Det är därför troligt att biltrafiken kommer att minska längs Primulagatan och Begoniagatan.

Helena Hjortzberg (Långbro 2:96)

Överklagar detaljplaneförslag Bn 206/2015 med hänvisningar nedan.

Åberopar Miljöbalken (1998:808) 3 kap. 4§ som anger att "Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodose på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk."

Åkrarna vid Heden är i dag brukade och det finns annan mark att ta i anspråk för utbyggnation av planlagd mark i närheten.

Åberopar även Miljöbalken (1998:808) "SKYDD AV NATUREN 7 kap. Skydd av områden.

"Strandskydd" enl 7 kap. 18§ ff. ... "Ett upphävande enligt första stycket 3 får göras endast om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset."

Jag anser inte att det väger tyngre att ta området i anspråk än strandskyddsintresset.

Påtar även redan nu att jag motsäger mig/överklagar att öppna Björkhaga för biltrafik och länka ihop Björkhaga med området beskrivet i detaljplan Bn 206/2015. Att öppna upp för biltrafik genom Björkhaga/Heden finns beskrivet i Bn 331/2016.

Kommentar:

Stadsbyggnad håller med om att det är viktigt att värna om brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksmarken som berörs är dock inte klassad som kommunens bästa åkermarker och ett ianspråktagande av detta område för i huvudsak bostads- och skoländamål kan motiveras på flera sätt. På en övergripande nivå handlar det om stadens utveckling och därmed att tillgodose behovet av nya bostäder och offentlig service som kommer av den befolkningstillväxt som sker i kommunen. Det är viktigt att se till helheten och försöka balansera bostadsbyggandet i hela staden för att få en hållbar tätortsutveckling. Under de senaste åren har bostadsbyggandet varit koncentrerat till de södra delarna av Örebro, det finns därför ett behov av att möjliggöra en utveckling även i de västra delarna av staden. Längs Älvtomtbacken finns ett större utvecklingsområde utpekad som på sikt kommer länka samman Västra Runnaby med staden. Heden ses som den första pusselbiten i detta utvecklingsområde där Björkhaga och Mellringe länkas samman. Läget intill Varbergaskogen och det planerade vattenlandskapet längs Älvtomtbacken ger goda förutsättningar för en kvalitativ boendemiljö. För den grundskola som planeras är den direkta närheten till vattenlandskapet och Sandbackavägen mycket viktiga parametrar som begränsar alternativa lokaliseringar.

För att planförslaget för Heden ska bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och vara genomförbart gör kommunen bedömningen att strandskyddet behöver upphävas för en del av den föreslagna skolgården samt befintligt vägområde enligt de skäl som anges i 7 kap. 18c § punkt 1 och 5 miljöbalken. Se bilaga *"Underlag och bedömning av upphävandet av strandskydd i Långbro 2:77 m.fl. (Heden)"* för utvecklat resonemang.

Planförslaget innebär att en fri passage på ca 30 meter säkerhetsställs mellan dagvattendammen och skolgården, vilket innebär att dammen fortfarande kommer att vara tillgänglig för allmänhet. Ett genomförande av planförslaget innebär att ett vattenlandskap kommer att anordnas längs Älvtomtabäcken. Vattenlandskapet kommer att öka allmänhetens tillgång till strandområdet i form av bl.a. promenadstråk och sittmöjligheter. Livsmiljöerna för djur- och växtlivet kommer också att förbättras genom anläggandet av våtmark samt restaurering av området kring befintlig dagvattendamm.

Maria Lavesson Hjortzberg (Långbro 2:96)

Överklagar detaljplaneförslag Bn 206/2015 med hänvisningar nedan.

Åberopar Miljöbalken (1998:808) 3 kap. 4§ som anger att "Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk."

Åkrarna vid Heden är i dag brukade och det finns annan mark att ta i anspråk för utbyggnation av planlagd mark i närheten.

Åberopar även Miljöbalken (1998:808) "SKYDD AV NATUREN 7 kap. Skydd av områden.

"Strandskydd" enl 7 kap. 18§ ff. ... "Ett upphävande enligt första stycket 3 får göras endast om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset."

Jag anser inte att det väger tyngre att ta området i anspråk än strandskyddsintresset.

Påtar även redan nu att jag motsäger mig/överklagar att öppna Björkhaga för biltrafik och länka ihop Björkhaga med området beskrivet i detaljplan Bn 206/2015. Att öppna upp för biltrafik genom Björkhaga/Heden finns beskrivet i Bn 331/2016.

Kommentar:

Stadsbyggnad håller med om att det är viktigt att värna om brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksmarken som berörs är dock inte klassad som kommunens bästa åkermarker och ett ianspråktagande av detta område för i huvudsak bostads- och skoländamål kan motiveras på flera sätt. På en övergripande nivå handlar det om stadens utveckling och därmed att tillgodose behovet av nya bostäder och offentlig service som kommer av den befolkningstillväxt som sker i kommunen. Det är viktigt att se till helheten och försöka balansera bostadsbyggandet i hela staden för att få en hållbar tätortsutveckling. Under de senaste åren har bostadsbyggandet varit koncentrerat till de södra delarna av Örebro, det finns därför ett behov av att möjliggöra en utveckling även i de västra delarna av staden. Längs Älvtomtbacken finns ett större utvecklingsområde utpekad som på sikt kommer länka samman Västra Runnaby med staden. Heden ses som den första pusselbiten i detta utvecklingsområde där Björkhaga och Mellringe länkas samman. Läget intill Varbergaskogen och det planerade vattenlandskapet längs Älvtomtbacken ger goda förutsättningar för en kvalitativ boendemiljö. För den grundskola som planeras är den direkta närheten till vattenlandskapet och Sandbackavägen mycket viktiga parametrar som begränsar alternativa lokaliseringar.

För att planförslaget för Heden ska bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och vara genomförbart gör kommunen bedömningen att strandskyddet behöver upphävas för en del av den föreslagna skolgården samt befintligt vägområde enligt de skäl som anges i 7 kap. 18c § punkt 1 och 5 miljöbalken. Se bilaga ”Underlag och bedömning av upphävandet av strandskydd i Långbro 2:77 m.fl. (Heden)” för utvecklat resonemang.

Planförslaget innebär att en fri passage på ca 30 meter säkerhetsställs mellan dagvattendammen och skolgården, vilket innebär att dammen fortfarande kommer att vara tillgänglig för allmänhet. Ett genomförande av planförslaget innebär att ett vattenlandskap kommer att anordnas längs Älvtomtabäcken. Vattenlandskapet kommer att öka allmänhetens tillgång till strandområdet i form av bl.a. promenadstråk och sittmöjligheter. Livsmiljöerna för djur- och växtlivet kommer också att förbättras genom anläggandet av våtmark samt restaurering av området kring befintlig dagvattendamm.

Konsekvenser:

Se planbeskrivning.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Johanna Thuresson
Planarkitekt

Malin Palmgren
Planarkitekt