

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Tallkotten 1 m.fl.

Vad är en samrådsredogörelse?

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

Redogörelse för samråd

Samrådstitiden varade mellan 21 december 2021 – 18 februari 2022.

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Stadsbyggnad gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Förprojektering för ny bussgata har gjort att gatan genom området justerats
- För att husen inte ska kunna byggas ända upp till nockhöjden med platt tak har bestämmelse om takvinkel lagts in
- Största byggnadsarea per bostadshus har lagts in för att inte möjliggöra för större sammanhängande bebyggelse
- Möjlighet för parkeringsgarage har lagts in i sydost för framtida flexibilitet
- Transformatorstation i sydost efter yttranden från E.On
- Transformatorstationerna har fått en högsta byggnadshöjd
- Högsta nockhöjd har justerats enligt ÖBO:s skisser
- Prickmark har tillförts på u-området
- Mindre korrigeringar i plankarta och planbeskrivning

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Fyll i myndighet/organisation/fastighet
- Ellevio AB
- Luftfartsverket
- Helikopterflygplatsen USÖ
- Vattenfall Eldistribution

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Stadsbyggnads kommentar redovisad.

• Länsstyrelsen	4
• Trafikverket	7
• Nerikes Brandkår	8
• Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun	8
• Fritidsnämnden	9
• Region Örebro län	10
• Miljönämnden	11
• Tekniska nämnden	13
• Skanova	16
• E.ON Energiinfrastruktur AB	17
• E.ON Energidistribution AB	17
• Yttrande 1	18
• Yttrande 2	20
• Yttrande 3	21
• Yttrande 4	22
• Yttrande 5	23

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

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 förorenade områden 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

Förorenade områden

I planbeskrivningen anges att markundersökning ska genomföras av befintlig gata, den berörda delen av Barkvägen, som enligt planförslaget ska bli parkmark. Om det finns osäkerheter kring föroreningsituationen förutsätter Länsstyrelsen att undersökningen genomförs innan granskningsskedet då kommunen behöver visa att planerad markanvändning är lämplig utifrån människors hälsa.

På bilden på s. 16 i planbeskrivningen ser det ut att finnas massor i planområdet. Om det är så, behöver det redas ut vad det är för massor och om de kan innehålla föroreningar som kan påverka planerad markanvändning.

Inom planområdet har en dieselförorening vid Grankottenvägen tidigare åtgärdats. Planhandlingarna behöver innehålla en bedömning om tidigare saneringsåtgärd är anpassad och i linje med den nu planerade markanvändningen. Det behöver även göras en bedömning om det finns risk för kvarlämnad förorening som kan påverka planerad markanvändning, samt om den i så fall behöver åtgärdas.

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.

Dagvatten

I planförslagets bifogade dagvattenutredning finns ett förslag med fördröjning och rening i svackdiken och växtbäddar. Enligt utredningen är höjdsättningen viktig för att säkerställa funktionen, vilket delvis säkerställs med plankartans bestämmelser om utförande, b. Det är positivt att plankartan innehåller bestämmelser som reglerar dagvattenhantering, dessa bör dock även kompletteras med de fördröjningsvolymerna som anges i dagvattenutredningen.

Utredningen anger även att översvämningsbara ytor behövs eftersom områdets lågpunkter kommer att byggas bort. Länsstyrelsen anser att det i planförslaget tydligare behöver redovisas att ett plangenomförande inte innebär översvämningsrisker för både planerad och närliggande bebyggelse.

Trafikbuller

Den genomförda trafikbullerutredningen visar att det i planområdets sydvästra del kan bli svårt att uppnå tillräckligt låga bullernivåer för uteplatser. På plankartan finns en planbestämmelse som anger att riktvärden för uteplats, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, ska klaras i området. Länsstyrelsen anser dock att det i planbeskrivningen behöver redovisas mer utförligt hur uteplatser i denna del av planområdet kan utformas för att uppnå riktvärdena.

Flyghinder

Detaljplanen ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats och medger en högsta nockhöjd på 23 meter inom planområdet. Uppförande av höga objekt inom MSA-ytan kan medföra konsekvenser för flygvägar till och från flygplatsen, därför behöver en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering.

Flyghinderanalysen görs på LfV:s webbplats. Flygplatsen ska alltid tillfrågas som sakägare om detaljplanen ligger inom MSA-ytan och medger byggnadsverk över 20 meter.

Planbestämmelser

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse, gata och park, men detaljplanen innefattar även planläggning för centrumverksamhet och detaljhandel. Syftet med detaljplanen bör överensstämma med det som anges på plankartan.

Enligt Boverkets Planbestämmelsekatalog bör det inte längre regleras hur stor yta som får hårdgöras. Bestämmelsen bör istället ersättas med en reglering av markens genomsläpplighet, förslagsvis ”b – Minst ... % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig”.

På plankartan regleras högsta nockhöjd genom symbol betecknad som romb. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan kan bestämmelse om höjd på byggnadsverk betecknas h.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att plankartans utformning inte följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) på några punkter. Rekommendationerna får, men måste inte, tillämpas för planer med planstart från och med 1 oktober 2020. Rekommendationerna innebär bl.a. att det inte längre finns några administrativa bestämmelser, dessa redovisas istället som egenskapsbestämmelser och kan avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar:

En undersökning av Barkvägen har gjorts inför granskning, information om den har inarbetats i planhandlingarna och utredningen finns som en bilaga till detaljplanen.

De massor som syns i en av bilderna i planbeskrivningen består av krossad betong från rivningen av de studentbostäder som fanns i kvarteret tidigare. Fastighetsägaren har, i en studie tillsammans med Örebro universitet genomfört grundliga provtagningar av både betongen och marken och Örebro kommuns miljökontor bedömer att risken för påverkan på människors hälsa är låg. Avsikten är att massorna ska kunna återanvändas som en del av den framtida gatan genom området. Stadsbyggnads bedömning är att massorna inte innehåller några föroreningar som kan påverka den planerade markanvändningen.

Vad gäller den tidigare åtgärdade dieselföroreningen i kvarteret är Stadsbyggnads bedömning att saneringsåtgärden var tillräcklig för att föroreningen inte ska påverka den planerade markanvändningen. Schakten grävdes ut och analyserades till dess att halterna av alifater och aromater, BTEX och PAH'er i samtliga schaktväggar låg under nivåerna för känslig markanvändning. Örebro kommuns miljökontor var också på plats för fältbesök två gånger för att avgöra fältanalysernas omfattning.

En planbestämmelse som reglerar att dagvattenfördröjning med en total volym av minst 325 kubikmeter ska anordnas inom planområdet har tillförts plankartan.

Så till frågan om trafikbuller. Sedan samrådet har en kompletterande bullerutredning tagits fram för planområdets sydvästra hörn. I utredningen har tre schablonmässiga sätt att bebygga tomten undersökts: med punkthus, tvärställda lameller eller längsgående hus vid gatan. Utredningen visar att det tredje alternativet ger goda möjligheter att klara både ekvivalenta och maximala bullernivåer för uteplatserna. Resultatet från utredningen har inarbetats i planbeskrivningen.

Inför granskning har en flyghinderanalys tagits fram vilket redovisas som en bilaga till planhandlingarna.

Syftet har setts över inför granskningen.

Utförandebestämmelserna som reglerar högsta hårdgöringsgrad har efter samrådet omformulerats så att de i stället reglerar minsta grad av genomsläpplighet.

Denna detaljplan har påbörjats innan 1 januari 2022 och är inte gjord enligt de nya föreskrifterna.

Trafikverket

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse och en ny gata.

Bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på 23 meter. Byggnader och andra föremål över 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghindersanalys) göras vid varje enskild etablering. Flyghindersanalysen görs på LFV:s hemsida:
<http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/flyghinderanalys>.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar:

En flyghinderanalys har gjorts inför granskningen, vilken redovisas som en bilaga till planhandlingarna.

Nerikes Brandkår

Redovisande handlingar:

Planbeskrivning, samrådshandling 2021-12-10

Plankarta, samrådshandling 2021-12-09

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar vill Nerikes Brandkår framföra följande:

1. Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600–900 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150–250 meter.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar:

Stadsbyggnad noterar synpunkten och för in informationen i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun

I planbeskrivningen:

Under ”Fastighetsrättsliga åtgärder” behöver det inte stå något om ersättningar.

I övrigt ingen erinran på planförslaget.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar:

Stadsbyggnad noterar synpunkten.

Fritidsnämnden

Fritidsnämnden har tagit emot samråd av detaljplan för fastigheten Tallkotten 1 m.fl. (Brickebacken) Bn 407/2016. Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse och en ny gata för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Yttrande

I anslutning till planens västra del ligger idrottsplatsen Brickebackens IP. Det är viktigt att in- och utfarten till idrottsplatsen tas i beaktande i samband med utformningen av BRT-gatans nordvästra del¹ då viss fordonstrafik sker till/från idrottsplatsen.



I samband med att gatuområdet i planens nordvästra del planeras och genomförs behöver särskilt barn- och ungas gång- och cykelvägar bli trygga och säkra genom en belyst och trafikseparerad gång- och cykelbana – från eventuell BRT-hållplats och fortsatt förbi idrottsplatsen².

Miljö - och stadsbyggnads kommentar: *Frågorna tas med som en förutsättning vid förprojektering och projektering av gatan. Förprojekteringen ligger som ett underlag till gatan i granskningshandlingarna.*

¹ Se schematisk orange markering i illustrationen.

² Se schematisk röd markering i illustrationen.

Region Örebro län

Region Örebro län ser mycket positivt på att Tallkotten omvandlas till ett nytt område i direkt anslutning till Bus Rapid Transit (BRT). Region Örebro län uppskattar att planen ger uttryck för en kollektivtrafikbaserad bebyggelseplanering. En relativ hög täthet i ett kollektivtrafiknära läge, högre höjdsalkan inom området i närheten av hållplatsen, en ny gata genom området där cykel och kapacitetsstark kollektivtrafik har huvudrollen, en rak körväg för BRT och ett lägre parkeringstal än vad som är utgångspunkter i denna zon, skapar förutsättningar för hållbara transporter.

I detaljplanen försvinner Barkvägen och blir en park, vilket gör att en del biltrafik kommer åka genom området Tallkotten. För att minimera trafikmängden föreslår Region Örebro län att kommunen genomför den planerade omvandlingen av Universitetsplatsen till en bussgata, innan planområdet etableras.

Det planeras en trafiksignal i korsningen mellan Gällerstavägen och den nya huvudgatan. Även om signalen kommer att ha prioritering för BRT medför signalerna extra restid för kollektivtrafiken. Region Örebro län föreslår därför att alternativa lösningar övervägs (som t.ex. en cirkulationsplats) för att hitta den utformning som skapar snabbast resa med BRT.

Sammanfattningsvis betraktar Region Örebro län denna plan som ett värdefullt steg för att uppnå gemensamma mål om hållbara persontransporter i Örebro stad och i hela länet.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar: *Planering för Universitetsplatsen pågår i detaljplanen för Tybbleängen. Parallellt så är projektering av nya gatan mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen uppstartad. Tidplanen är att bygga den gatan så att den är klar hösten 2024 för att kunna göra Universitetsplatsen till bussgatan när den delsträckan av BRT byggs 2025. De två projekten i Tallkotten och Tybbleängen bedöms ha förutsättningar att hänga ihop i tid.*

På den nya gatan i Tallkotten kommer det att vara körbanehållplatser, så bilarna kommer inte att störa bussframkomligheten nämnvärt, samtidigt som det redan idag inte är någon större trafikmängd på Barkvägen.

I korsningen Gällerstavägen och den nya gatan planeras trafiksignal då det bedöms ge god framkomlighet. Anledningen till att trafiksignal väljs är för att kunna prioritera BRT i den här korsningen. En cirkulation skulle inte ge samma prioritet om det inte går att göra busskörväg rakt igenom den och här får det inte plats en cirkulation med busskörväg.

Miljönämnden

Avstyrkan – del av planområdet

Planförslaget avstyrkes vad gäller området i sydväst (del av fastigheterna Almby 11:199 och Almby 11:312). Miljönämnden anser inte att ytan är lämplig för bostadsbebyggelse av följande skäl:

- a) Bullerutredningen omfattar Tallkotten 1 och 2. Någon bullerutredning för en byggnad på den aktuella ytan har inte gjorts, vilket är en brist i samrådsmaterialet. Dock påvisar ovan nämnda bullerutredning samt kommunens bullerkartläggning från 2017 att platsen är utsatt för relativt höga bullernivåer, både ekvivalenta och maximala. Exempelvis överskrider den maximala ljudnivån 70 dBA på en stor del av ytan.
- b) På Gällerstavägen passerar ca 4000 fordon/dygn, vilket bidrar till ett relativt lågfrekvent buller som är svårt att bygga bort.
- c) Platsen utgör en ”refug” mellan Gällerstavägen på södra sidan och Saxons väg/Grankottevägen på västra och norra sidan. Bostadshuset skulle därmed omges av närliggande vägar på tre sidor. Även om Grankottevägen är mindre trafikerad, så att det skulle vara möjligt att uppnå gällande riktvärden för exempelvis uteplatser, får boendemiljön anses tveksam när det gäller utsatthet för buller och även rent estetiskt/trivselsmässigt.
- d) Även om riktvärden för buller möjligen skulle kunna lösas på platsen kan bullret påverka människors hälsa negativt, då de svenska kraven är relativt låga och inte till fullo tar hänsyn till bullrets hälsoeffekter. Ett frekvent pågående bakgrundsbuller leder bland annat till sämre koncentration, sämre minne och logiskt tänkande samt störd nattsömn, vilket i förlängningen kan leda till mer allvarliga hälsoproblem.
- e) Om någon typ av byggnad ändå ska uppföras bör det föregås av en ny bullerutredning som gäller den aktuella ytan.

För de bostäder som ska byggas på Tallkotten 1 och 2 skulle en byggnad på den aktuella platsen dock ge ett skydd mot buller från Gällerstavägen. Kontorslokaler eller någon annan typ av verksamhet som inte ger upphov till bullerstörning är tänkbara alternativ.

Tillstyrkan – Tallkotten 1 och 2 m.fl.

Planförslaget tillstyrkes för övriga delar av planområdet under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Dagvatten

Planbestämmelserna b1, b2 och b6 reglerar hur stor andel i procent av respektive område som får hårdgöras. I samma planbestämmelser anges dock undantag från de angivna värdena genom formuleringen: "...om inte meddelat marklov tillåter ett hårdgörande inom en större fastighetsarea". Miljönämnden vill betona vikten av att bibehålla andelen icke hårdgjord yta i så stor utsträckning som möjligt för att dagvatten, om förutsättningarna finns, ska kunna infiltrera direkt i marken. Beroende på hur de icke hårdgjorda ytorna utformas kan de också fylla en funktion för biologisk mångfald och sociala värden. Eventuella avsteg från angivna procentandelar bör därför vara små och det bör säkerställas att det finns rutiner för denna typ av marklovsärenden som hindrar att alltför stora ytor hårdgörs.

Buller

Den planbestämmelse, f2, som reglerar buller vid uteplats ska bibehållas i enlighet med föreslagen plankarta.

Radon

Planområdet ligger inom riskområde för markradon. Det är viktigt att radonsäker grundläggning genomförs. Avledning av jordluft från huskroppar minskar också risken för radon i byggnad.

Förorenad mark

I samband med exploatering eller andra arbeten är det viktigt att vara uppmärksam på misstänkta föroreningar (syn-/luktintryck). Om misstänkta markföroreningar påträffas ska kontakt tas med Miljökontoret för samråd.

Tilläggsyrkande från Sten Lang (MP): I detta område är det många fullvuxna träd. Dessa har ett stort värde, som är svårt att ersätta på kort sikt. Både som bullerdämpare och för ekologin.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar: *Angående den del av planen som Miljönämnden avstyrker. Sedan samrådet har en kompletterande bullerutredning tagits fram för planområdets sydvästra hörn. I utredningen har man undersökt tre schablonmässiga sätt att bebygga tomten: med punkthus, tvärställda lameller eller längsgående hus vid gatan. Utredningen visar att det tredje alternativet ger goda möjligheter att klara både ekvivalenta och maximala bullernivåer för uteplatserna. Resultatet från utredningen har inarbetats i planbeskrivningen. Stadsbyggnads bedömning är att området är lämpligt för bostadsbebyggelse eftersom det finns förutsättningar att klara riktvärdena för bullerskyddade uteplatser.*

Så till den del av planen som Miljönämnden tillstyrker. Stadsbyggnad håller med om att det är viktigt att markens genomsläpplighet kan bevaras i hög grad. Det är dock viktigt att det i särskilda fall finns möjligheter att göra vissa avsteg om dessa är motiverade. Genom de

bestämmelser som nu finns i detaljplanen skulle alla sådana avsteg bli föremål för ett bygglovsärende i vilket det finns möjlighet att bedöma om avsteget är motiverat eller inte. Utförandebestämmelserna som reglerar högsta hårdgörningsgrad har efter samrådet omformulerats så att de i stället reglerar minsta grad av genomsläpplighet. Vad gäller frågan om radon sker den prövningen numera helt i bygglovsskedet, varför någon bestämmelse om radonsäkert byggande inte är nödvändigt i detaljplanen.

Vad gäller träden i området är det, såvitt Stadsbyggnad förstår, inte nödvändigtvis så att växtligheten verkligen dämpar buller i någon nämnvärd utsträckning. Träden kan däremot ha ekologiska värden som bevakas under planprocessen. Vissa träd kommer troligen att behöva tas ner under genomförandet av detaljplanen, men de allra mest värdefulla kommer att skyddas genom planbestämmelser i den mån det är möjligt.

Tekniska nämnden

- Gångbana längs den nya gatan bör vara minst 2,25 m bred ur ett driftperspektiv.
- Körspår behöver ses över så att busstrafiken som önskar en körbanebredd om 6,5 på rakt spår får tillräcklig med utrymme vid kurvorna. Därför behöver gatuutrymmet på 12,5 meter ses över för få plats med behoven.
- Varför planeras gång- och cykelbanan på södra sidan? Om gång- och cykelbanan placeras på norra sidan och gångbanan på södra sidan så spar man två passager för oskyddade trafikanter över gatan. Med denna detaljplansutformning så låser man utformningen på hållplatserna vilket inte är önskvärt ur trafiksäkerhetssynpunkt samt så anläggs den södra hållplatsen för nära korsningen med cykelbanan. Det är lämpligt att ha ett bredare och jämnt gatuutrymme längs hållplatserna på båda sidorna i samma utsträckning som in- och utfartsförbudet.
- Trafiksignalen vid korsningen med Gällerstavägen skall anpassas även för gående och cyklister så det leder till högre trafiksäkerhet och bättre prioritering för oskyddade trafikanter.
- Det saknas text om hur vatten- och avlopp på sidan 30 i planbeskrivningen.
- Under genomförande i planbeskrivningen bör skrivas in att Om det upptäcks i projekteringskedet att kommunala VA-ledningar måste flyttas ska detta bekostas av exploatören.

- Plankartan bör kompletteras med prickmark närmast vägen på bostadsområdet söder Granskottedvägen för säkra åtkomst av befintliga VA-ledningar.
- 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 ska backningssituationer undvikas i möjligaste mån.
- Plats för insamling och återvinning av producentmaterial bör planeras in i anslutning till området.
- Gemensamhetsanläggning väg genom området 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 bla många barn rör sig.
- VA-huvudmannens ansvar är att ta hand om dagvattnet där det behövs i ett större sammanhang. Fördröjningsåtgärder som rör enskilda fastigheter bör placeras på respektive fastighet inom kvartersmark. Det bör ses över om behovet av dagvattenåtgärder löses bäst inom fastighet eller samlat. I det senare fallet behöver lösningar placeras där kommunala ledningar kommer att dras. Behovet av att bygga ut VA-ledningar inom området beror på hur fastighetsindelningen kommer att bli. Som fastighetsfördelningen ser ut idag finns inget behov av att dra ledningar i den nya BRT-gatan för VA-huvudmannen och vi förutsätter att det kommer vara så även efter fastighetsreglering. Det är därmed till exempel inte troligt att det är lämpligt med en kommunal fördröjningsåtgärd i naturområdet i mitten.
- På kvartersmark finns det grönytor som ska bevaras och därför har egenskapsbestämmelsen prickmark som ej får bebyggas. Dessa ytor bör lämpligen kompletteras med lämplig skyddsbestämmelse för träden. Prickmarken i sig utgör inget skydd av träden.
- Kombinationen av naturmark med befintliga träd som ska bevaras och egenskapsbestämmelse med betäckning dagvattenhantering kan vara mindre lämplig om det innebär att träden kommer att påverkas negativt. Detta kan ske

om det krävs markarbeten för att lösa dagvattenhanteringen eller att marken mättas med vatten med syrebrist till trädens rötter som följd.

- Önskvärt att planbeskrivningen kompletteras med en illustration och beskrivning av hur parkytan i öster kan komma att gestaltas när Barkvägen rivs. Höjdförhållandena runt rampen till GC-bro över Gällerstavägen skapar utmaningar i hur parkytan kan disponeras.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med information om tillkommande driftkostnader för allmän plats.

Konsekvenser

Planförslaget innehåller en konsekvensbedömning. Synpunkterna i Tekniska nämndens yttrande ger ingen anledning att förändra eller tillägga något till konsekvensbedömning.

När detaljplanen är genomförd kommer Tekniska nämndens årliga driftkostnader för allmän plats inom planområdet att uppgå till ca 100 000 kr

Miljö - och stadsbyggnads kommentar: *Punkterna kring gångbana och körbana samt placering och bredd på dessa hanteras i förprojektering och projektering av gatan vilken görs av Teknik- och serviceförvaltningen. Frågorna bör således framföras och fångas upp i det arbetet.*

Text om vatten och avlopp har lagts till i planbeskrivningen.

Information om kostnadsansvar vid eventuell flytt av ledningar har lagts in i planbeskrivningen.

Efter att förprojektering för ny gata har tagits fram har vägbredden utökats från 12,5 till ca 17,5 meter. I det sydvästra läget intill tillkommande bostadsbyggrätt innebär det att vägområdet nu är ca 18,1 meter och att avstånd mellan närmsta VA-ledning (vatten) och användning för bostäder är ca 8,5 meter som kortast. I detta läge av den nya vägen har i stort sett hela breddningen skett på vägens östra sida vilket ger utökad utrymme mellan ledningar och tillkommande byggrätt.

Under rubriken Avfall i planbeskrivningen anges att avfallshantering behöver planeras och utföras enligt reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshantering i Örebro kommun. Dock finns inga regleringar av detta på plankartan utan blir en fråga som hanteras i bygglov.

Gemensambetsanläggning för väg är möjlig att bilda även om inte planbestämmelse finns i detaljplanen.

Närmaste återvinningsstation finns en bit norrut längs Åstadalsvägen, ingen ny station har planerats in inom planområdet.

Dagvattenutredningen visar på möjlig hantering av dagvatten i växtbäddar eller svackdiken. Dessa finns föreslagna på flera platser inom planområdet och utgångspunkten är att dagvatten hanteras inom respektive fastighet. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket bör innebära att VA-huvudmannen är skyldig att ta emot det vatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten och att fastighetsägaren har en rätt att anleda sitt vatten till VA-huvudmannens anläggning via den förbindelsepunkt som anvisas. De naturområden som föreslagits för dagvattenhantering på plankartan har en bra placering utifrån bland annat höjdförhållanden och anses bidra till en bra helhetslösning i området.

Då träden inte har inventerats som skyddsvärda på så sätt att det motiverar planbestämmelser har de inga ytterligare bestämmelser på sig. Dock ses dessa träd som miljöskapande och anses värdefulla för att stadsdelen ska få den känsla av stadsdel i skog som eftersträvas. Majoriteten av träden står på mark som ägs av Örebro kommun vilket innebär att kommunen kommer att ha fortsatt rådighet över träden.

Ett första utkast på möjlig utformning av parken vid tidigare Barkvägen har lagts till planhandlingarna inför granskning.

Information om tillkommande driftskostnader för allmän plats har införts i planbeskrivningen.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

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

Miljö - och stadsbyggnads kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen om att den part som initierar en åtgärd i form av en ledningsflytt eller liknande också kommer att behöva bekosta åtgärden.

E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON Energiinfrastruktur AB (fjärrvärme, fjärrkyla) har tagit del av ovanstående detaljplan och vill lämna följande tillägg/yttrande:

E.ON Energiinfrastruktur vill upplysa om de skyddsavstånd som gäller vid grävning i närheten av fjärrvärmeledningar. Föreskrifternas syfte är att undvika sak- och personskada som kan uppstå vid ledningsbrott.

Grävningsbestämmelserna finns på E.ON:s hemsida på följande adress:
<https://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html#/fjaerrvaerme>

Om bestämmelserna inte kan följas ska kontakt tas med oss

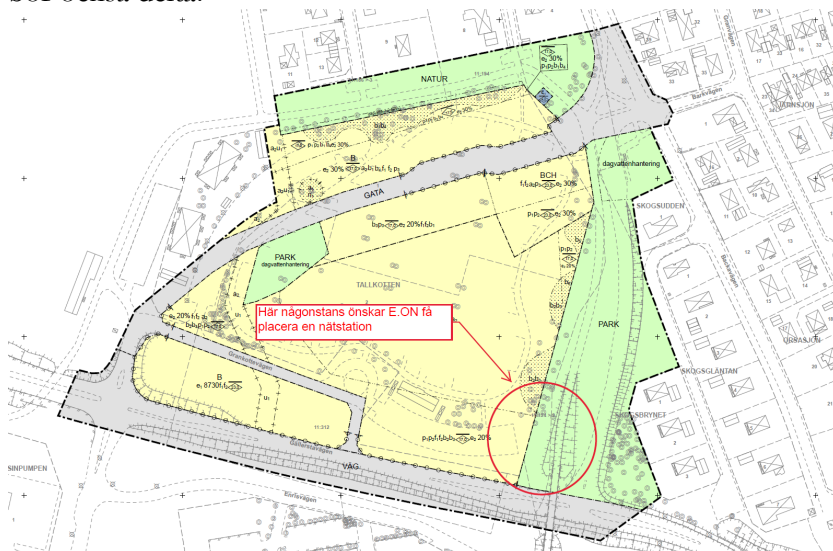
Miljö - och stadsbyggnads kommentar: *Synpunkten noteras.*

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har följande synpunkter.

E.ON har önskemål om att få placera en nätstation inom markerat område i bifogad plankarta, en placering bör vara utredd innan granskningskedet.

Ett samråd ang placeringen vore bra att ha så fort som det är möjligt, ÖBO bör också delta.



Miljö - och stadsbyggnads kommentar:

Till granskningskedet har en plats för nätstation reserverats i planområdets sydöstra hörn.

Yttrande 1

Samråd detaljplan Tallkotten 1 mfl Bn 407/2016

Här kommer mina synpunkter på detaljplanen för området Tallkotten 1 mfl.

”En bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd införs över alla bostadsbyggrätter i planområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den högsta möjliga höjden på bebyggelsen i området till nivåer som ungefär stämmer överens med det som i Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande kallas ”stadsdel i skog”. Nockhöjder på 17 respektive 23 meter skulle kunna möjliggöra bebyggelse i skalan omkring 5 våningar, med enstaka byggnader i 7 våningar, vilket är i det högre spannet för en ”stadsdel i skog”. Stadsdel i skog är en stadsdelstyp som utgår från och är anpassade till de naturvärden och den topografi som platsen ger. En bärande idé är att bebyggelsen är integrerad i terrängen, naturligt anpassad i landskapet. Som boende i stadsdelen är känslan att du kan kliva rakt ut i naturen från bostaden eller att du från ditt fönster har utsikt mot den.” (utdrag från sid 25/41 samråd detaljplan, Örebro kommun)

”I kulturhistoriskt betydelsefulla områden där det finns en sammanhållen och enhetlig skala ska bebyggelsen i huvudsak hållas intakt. Enstaka tillägg eller förändringar som påverkar skalan i dessa områden ska göras med mycket stor försiktighet och på ett sätt som ökar värden hos den befintliga bebyggelsen och stadsbilden snarare än tvärtom.” (sid 73 från Örebro kommun, Arkitektur och byggande)

Jag förordar att nockhöjden för byggnaderna Tallkotten 1 mfl ska ska uppnå högst 17 meter. Tallkotten ska sammanfoga det kulturhistoriska villaområdet Brickeberg, Vindel- och Kärrvägen som består av låga byggnader med Brickebacken som till stor del består av låga byggnader. Övergången från den låga bebyggelsen i Brickeberg till Brickebacken smälter ihop tack vare att bygghöjden på husen i de nedre delarna av Brickebacken inte överstiger två våningar.

I förslaget uppfattar jag att Tallkotten kommer bilda ett eget litet bostadsområde snarare än att sammanfoga de tre områdena. Det sker genom att höga byggnader uppförs och skärmar av de låga villorna och de låga husen i Brickebacken.

Helst skulle jag se att området planeras så att byggnaderna inte överstiger tre våningar, så att övergången från det kulturhistoriskt betydelsefulla villaområdet till de tvåvåningshus som dominerar byggnaderna i Brickebacken, smälter samman i en stadsdel i skog. Skogen och träden ha den framträdande rollen, inte de höga husen.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar: *Kvarterets tidigare tvåvåningsbebyggelse kommer att ersättas med högre bebyggelse som kan orsaka olägenheter i form av insyn, skuggning och en allmän känsla av att kvarteret Tallkotten ”kryper närmare” omkringliggande stadsdelar. För att minska denna påverkan bevaras delar av områdets utkanter som parkmark och naturmark. En enklare skuggstudie i planarbetet visar på att det framförallt är befintliga träd som skuggar den intilliggande bebyggelsen och inte de tillkommande byggnaderna. Söder om planområdet, vid Enrisvägen i den äldre delen av Brickebacken är byggnaderna 6 våningar vilket bedöms möta denna bebyggelse på ett bra sätt.*

Den gröna karaktären som området idag har ska bevaras i delar, i huvudsak i norr och öster. Vissa grupper av träd på andra platser som bedöms vara viktiga ska också bevaras. Mellan befintlig bebyggelse utanför planområdet och de nytillkommande byggnaderna har det planlagts naturmark och park, här avses befintliga träd i största mån bevaras. Även i de delar som planläggs med användningen bostäder kommer en del av de befintliga träden att stå kvar. Detta är viktigt för att skapa en bättre övergång mellan de befintliga bostäderna och det nytillkommande området. Träden är också viktiga inom planområdet för att uppnå den karaktär som i Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande kallas för ”Stadsdel i skog”. I området är den omgivande skogen karaktärskapande och viktig att värna för att skapa känslan av just en stadsdel i skog.

I det planprogram som togs fram för Brickebackenområdet 2021 finns vissa riktlinjer för hur kvarteret Tallkotten är tänkt att utvecklas. Den framtida gatan som dras genom kvarteret blir ett viktigt stråk med två noder: en i nordost vid den tänkta hållplatsen och en i sydväst vid korsningen med Gällerstavägen, där mer stadsmässighet och högre bebyggelse kan vara lämplig. Dessa två noder pekas ut som strategiska lägen som behöver extra omsorg om gestaltning och funktion och bedöms lämpliga för något högre bebyggelse än inom resten av planområdet. Den generella tätheten i området har stöd i att vara ganska hög på grund av den omedelbara närheten till hållplatsen för kapacitetsstark kollektivtrafik och höjdskealan kan därför vara som minst tre till fem våningar, men enstaka högre byggnader.

Den högsta nockhöjd som detaljplanen medger har bedömts vara lämplig utifrån planprogrammet för Brickebackenområdet och Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande där området har en ambition om att vara ett så kallat ’Stadsdel i skog’ område. Sedan samrådet har en bestämmelse om takvinkel lagts in i detaljplanen för att säkerställa att byggnaderna inte uppförs med platt tak då det visuellt skulle upplevas som ett högre hus än hus med exempelvis sadeltak då husväggen kan vara högre med ett platt tak. Det har också tillkommit en bestämmelse om största byggnadsarea per bostadsbus för att säkerställa att byggnadsvolymerna placeras som fristående enheter och inte slås ihop till större längor som bedöms riskera att få större påverkan på intilliggande områden.

Yttrande 2

Hej, har följande synpunkt på plankartan för Tallkotten. Bn 407
2016_Tallkotten 1 m.fl._Plankarta_samråd (orebro.se)

Det gäller busshållplatsernas placering. Detta känns inte trafiksäkert att låta bussarna stanna på var sida om gatan.

En timglashållplats är bättre. Då är det ingen risk att barn och vuxna springer ut bakom bussen när den kommer från centrum.

Samma sak på väg ner mot centrum, folk som är ute i sista minuten springer över gatan bara de ser en buss.

Har redan hänt incidenter på Norrköpingsvägen, där bussen tar på resande mot centrum och de slutar på Engelska skolan.

De ska då med till vilket pris som helst. I fredags var det en bilist som fick tvärnita på grund av att de kom från skolan och genade över gatan.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar: *Att det byggs säkra busshållplatser är högsta prioritet för kommunen och i detta läge kommer det att byggas en hållplats likt den som är byggd på Karlsdalsallén.*

Yttrande 3

Här kommer mina synpunkter på detaljplanen för området Tallkotten 1 mfl. ”En bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd införs över alla bostadsbyggrätter i planområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den högsta möjliga höjden på bebyggelsen i området till nivåer som ungefär stämmer överens med det som i Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande kallas ”stadsdel i skog”. Nockhöjder på 17 respektive 23 meter skulle kunna möjliggöra bebyggelse i skalan omkring 5 våningar, med enstaka byggnader i 7 våningar, vilket är i det högre spannet för en ”stadsdel i skog”. Stadsdel i skog är en stadsdelstyp som utgår från och är anpassade till de naturvärden och den topografi som platsen ger. En bärande idé är att bebyggelsen är integrerad i terrängen, naturligt anpassad i landskapet. Som boende i stadsdelen är känslan att du kan kliva rakt ut i naturen från bostaden eller att du från ditt fönster har utsikt mot den.” (utdrag från sid 25/41 samråd detaljplan, Örebro kommun)

”I kulturhistoriskt betydelsefulla områden där det finns en sammanhållen och enhetlig skala ska bebyggelsen i huvudsak hållas intakt. Enstaka tillägg eller förändringar som påverkar skalan i dessa områden ska göras med mycket stor försiktighet och på ett sätt som ökar värden hos den befintliga bebyggelsen och stadsbilden snarare än tvärtom.” (sid 73 från Örebro kommun, Arkitektur och byggande)

Jag förordar att nockhöjden för byggnaderna Tallkotten 1 mfl ska ska uppnå högst 17 meter. Tallkotten ska sammanfoga det kulturhistoriska villaområdet Brickeberg, Vindel- och Kärrvägen som består av låga byggnader med Brickebacken som till stor del består av låga byggnader. Övergången från den låga bebyggelsen i Brickeberg till Brickebacken smälter ihop tack vare att bygghöjden på husen i de nedre delarna av Brickebacken inte överstiger två våningar.

I förslaget uppfattar jag att Tallkotten kommer bilda ett eget litet bostadsområde snarare än att sammanfoga de tre områdena. Det sker genom att höga byggnader uppförs och skärmar av både villaområdet och Brickebacken.

Helst skulle jag se att området planeras så att byggnaderna inte överstiger tre våningar, så att övergången från det kulturhistoriskt betydelsefulla villaområdet till de tvåvåningshus som dominerar byggnaderna i Brickebacken, smälter samman i en stadsdel i skog. Skogen och träden ha den framträdande rollen, inte de höga husen.

Höjden på husen närmast Kärrvägen och Vindelvägen kommer att blockera solen under större delen av året, vilket är en klart försämring mot idag.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar:

Enligt en enklare skuggstudie som tagits fram mellan samråd och granskning och som presenteras i planbeskrivningen påverkas inte husen norr om planområdet av tillkommande bebyggelse. Husen kommer fortsatt att skuggas av de befintliga träden.

I övrigt se Miljö- och stadsbyggnads kommentar på yttrande 1 ovan.

Yttrande 4

Vi bor på skogsudden 1 och är lite fundersamma angående projektet. Bland annat angående 23meter höga husen som antagligen kommer att skugga våran baksida och skogsdungen där dagvattenhanteringen kommer att vara och där vi idag har insynsskyddat, bifogar lite bilder.



Glömde att skriva om allmanningen som tidigare varit husets gamla tomt som kommunen löste in, där finns äpple träd päron träd krusbärs buskar röda vinbär, och idag så når solen precis över tall topparna på sommaren, både dessa synpunkter som framförts om det genom förs så kommer det att sänka fastighets värdet.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar: *En enklare skuggstudie har tagits fram mellan samråd och granskning och presenteras i planbeskrivningen. Den visar på en begränsad skuggning av er fastighet vid vissa tider på året/dagen. I huvudsak kommer ni att skuggas på samma sätt som idag av befintliga träd som kommer att vara kvar. Där Barkvägen/förlängningen av Åstadalsvägen idag går kommer det istället bli park, det kommer för er att innebära att bil- och busstrafiken intill er fastighet försvinner. Ett förslag på hur parken skulle kunna utformas finns presenterat i planbeskrivningen. Där finns också en tanke om att de fruktträd ni nämner på den mark som tidigare lösts in av kommunen kan bli en del av den framtida parken.*

Yttrande 5

Här kommer mina synpunkter på detaljplanen för området Tallkotten 1 mfl. "En bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd införs över alla bostadsbyggrätter i planområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den högsta möjliga höjden på bebyggelsen i området till nivåer som ungefär stämmer överens med det som i Örebro kommuns strategiför arkitektur och byggande kallas "stadsdel i skog". Nockhöjder på 17 respektive 23 meter skulle kunna möjliggöra bebyggelse i skalan omkring 5 våningar, med enstaka byggnader i 7 våningar, vilket är i det högre spannet för en "stadsdel i skog". Stadsdel i skog är en stadsdelstyp som utgår från och är anpassade till de naturvärden och den topografi som platsen gen. En bärande idé är att bebyggelsen är integrerad i terrängen, naturligt anpassad i landskapet. Som boende i stadsdelen är känslan att du kan kliva rakt ut i naturen från bostaden eller att du från dittfönster har utsikt mot den." (utdrag från sid 25/41 samråd detaljplan, Örebro kommun)

"I kulturhistoriskt betydelsefulla områden där det finns en sammanhållen och enhetlig skala ska bebyggelsen i huvudsak hållas intakt. Enstaka tillägg eller förändringar som påverkar skalan i dessa områden ska göras med mycket storförsiktighet och på ett sätt som ökar värden hos den befintliga bebyggelsen och stadsbilden snarare än tvärtom." (sid 73 från Örebro kommun, Arkitektur och byggande)

Jag förordar att nockhöjden för byggnaderna Tallkotten 1 mfl ska ska uppnå högst 17 meter. Tallkotten ska sammanfoga det kulturhistoriska villaområdet Brickeberg, Vindel- och Kärrvägen som består av låga byggnader med Brickebacken som till stor del består av låga byggnader. Övergången från den låga bebyggelsen i Brickeberg till Brickebacken smälter ihop tack vare att bygghöjden på husen i de nedre delarna av Brickebacken inte överstiger två våningar.

I förslaget uppfattar jag att Tallkotten kommer bilda ett eget litet bostadsområde snarare än att sammanfoga de tre områdena. Det sker genom att höga byggnader uppförs och skärmar av både villaområdet och Brickebacken.

Helst skulle jag se att området planeras så att byggnaderna inte överstiger tre våningar, så att övergången från det kulturhistoriskt betydelsefulla villaområdet till de tvåvåningshus som dominerar byggnaderna i Brickebacken, smälter samman i en stadsdel i skog. Skogen och träden ha den framträdande rollen, inte de höga husen.

Höjden på husen närmast Kärrvägen och Vindelvägen kommer att blockera solen under större delen av året, vilket är en klar försämring mot idag.

Miljö - och stadsbyggnads kommentar: *Enligt en enklare skuggstudie som tagits fram mellan samråd och granskning och som presenteras i planbeskrivningen påverkas inte husen norr om planområdet av tillkommande bebyggelse. Husen kommer fortsatt att skuggas av de befintliga träden.*

I övrigt se Miljö- och stadsbyggnads svar på yttrande 1 ovan.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Frida Hammarlind
Planarkitekt