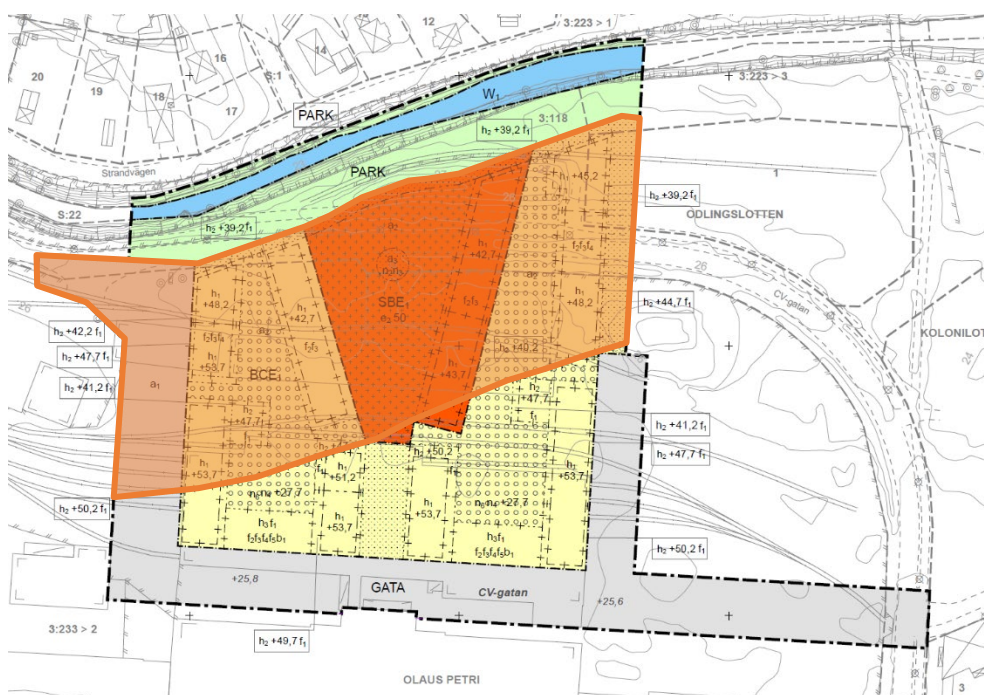


Underlag och bedömning av upphävande av strandskydd på del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. (CV)

Inledning

Planförslaget för del av fastigheten Olaus Petri 3: 233 m.fl. (CV) berörs av strandskydd från Lillån. För att planförslaget ska vara genomförbart gör kommunen bedömningen att strandskyddet behöver upphävas inom planområdet (se bild nedan). Detta dokument beskriver förutsättningarna för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark.



Utsnitt från plankartan där det berörda området för upphävande av strandskydd är markerat i orange.

Strandskyddet har enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Ett upphävande av strandskyddet förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ Miljöbalken och att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddintresset. Kommunens bedömning är att det finns särskilda skäl med stöd i 7 kap. 18 c § miljöbalken, punkt 5: ”[...] behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. Argumenten till detta lyfts fram i denna bilaga.

Beträffande 7 kap 18 c § 5 anför MÖD att det enligt 1 kap. 2 § PBL är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Därtill är bostadsbyggande ett allmänt intresse enligt 2 kap. 3 § första stycket 5 PBL som ska främjas vid planläggningen (prop. 2012/13:178, s. 23 ff. och 30). Bestämmelsen kom

till för att tydliggöra sambandet mellan PBL och lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och därmed öka förutsättningarna för att det kommunala och i viss mån regionala bostadsförsörjningsbehovet tillgodoses. Lagstiftaren har således ansett att kommunerna är bäst lämpade att bedöma behovet av nya bostäder och hur de ska lokaliseras, något som kommunen redovisat i ett planprogram där det aktuella området nämns.

Särskilt skäl (Miljöbalken 7 kap. § 18c p 5)

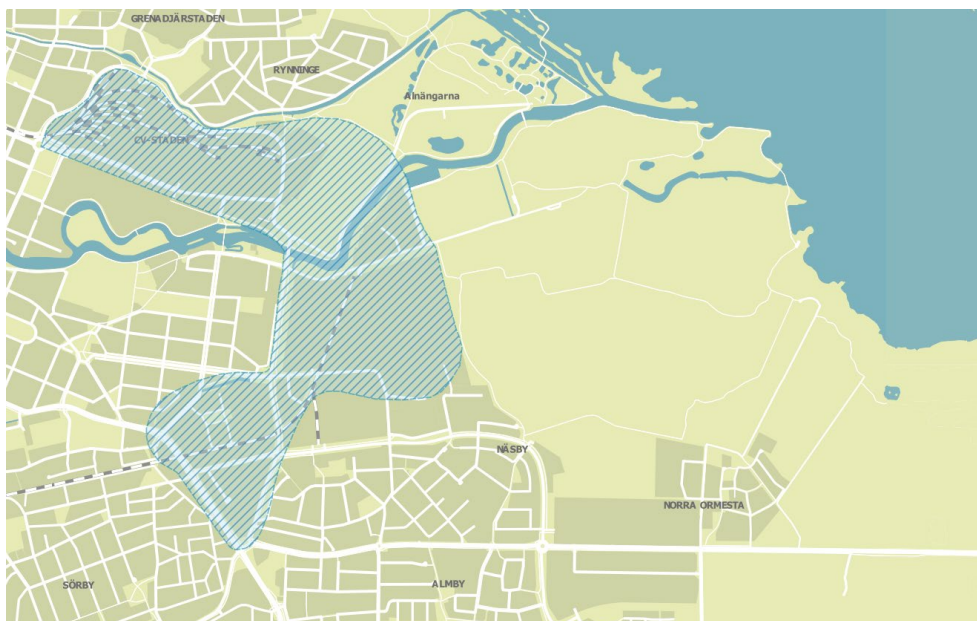
Under detta avsnitt presenteras motiven för att det är ett angeläget allmänt intresse samt varför det är omöjligt eller i vart fall orimligt att tillgodose behovet utanför område med strandskydd.

Angeläget allmänt intresse

Befolkningstillväxten i Örebro kommun är positiv och det finns ett stort allmänt intresse i att tillgodose behovet av nya bostäder och offentlig service för att kunna ge god service till medborgarna och fortsätta utvecklas. I takt med befolkningstillväxten behöver nya bostäder byggas och ny detaljplanelagd mark för bostäder behöver därför tas fram. Till viss del kan detta ske genom komplement i befintliga stadsdelar, men nya bostäder behöver också uppföras i nytillkommande stadsdelar över hela staden. Fler människor och bostäder innebär även att nya förskolor, grundskolor, gator, idrottsplatser, parker och annan service och infrastruktur behöver förstärkas eller byggas ut. För kommunens del är det av överordnad betydelse att helheten mellan nya stadsdelar och kompletteringar samt befintliga stadsdelar blir så bra som möjligt, att staden som helhet hänger samman.

Kommunens översiktsplan och tätortsutveckling

I kommunens översiktsplan finns en tydlig strategi om en förtätning av staden, där särskilt lämpliga utbyggnadsområden pekas ut. CV-området ingår i ett större utvecklingsområde som förutom CV även innefattar pappersbruksområdet och Österplan. Det är ett för stadens utveckling viktigt område nordost och öster om Örebros befintliga innerstad där ny stadsbygd är planerad att tillkomma genom förtätning och omvandling i befintliga delar samt utbyggnad av ny stadsdel.



Örebro är en växande kommun, där plats för fler bostäder, arbetsplatser och naturupplevelser behöver skapas. Rätt placerat och utformat kan tillskotten bidra till att skapa en tätare och mer sammanhållen kommun. Exploaterbar mark med närhet till den centrala staden finns inte i någon större utsträckning i stadens utkanter, därför behöver bebyggelsen utökas i områden inom staden.

Verksamhetsområden som CV-området var, när de anlades, lokaliserade i utkanten av staden, men är idag kringbyggda av staden. För att skapa en hållbar tätortsutveckling och en mer sammanhållen stad behöver de centrala verksamhetsområdena stegvis integreras med innerstaden och få en effektivare markanvändning, högre exploateringsgrad och en mer stadsmässig karaktär anpassad till det centrala läge de har idag. Målet är fler arbetsplatser, liv och rörelse under en större del av dygnet, ökad trygghet och en attraktivare stadsmiljö.

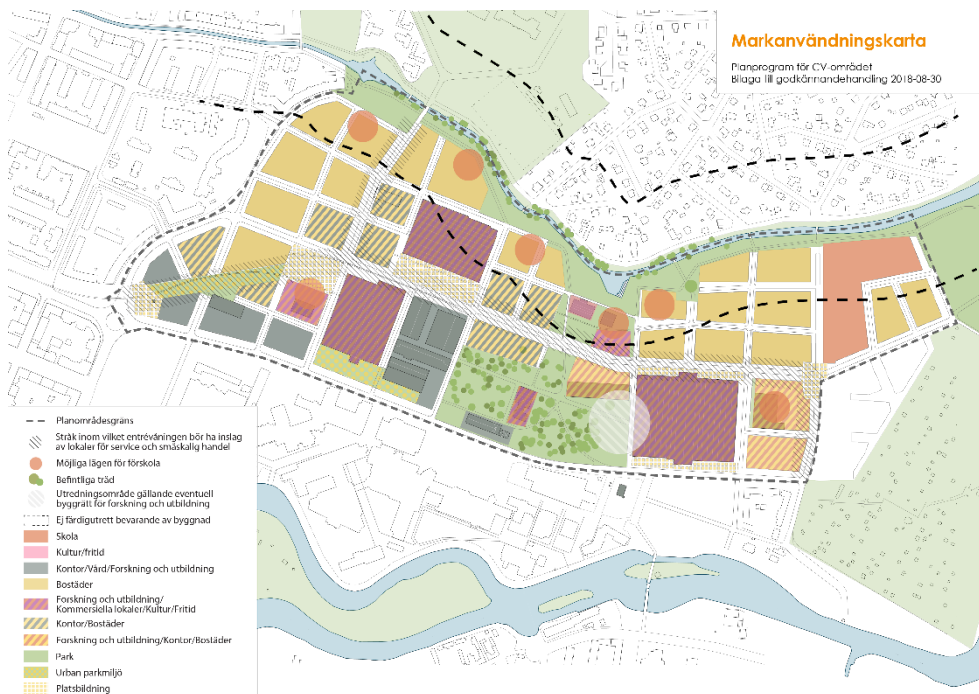
CV-området ses som en viktig pusselbit för att länka ihop och utöka den centrala staden mellan Sjukhusområdet och Norr samt Rynninge. Den föreslagna utvecklingen utgör en medveten placering av bostäder inom CV-området för att stärka kopplingar i norr till söder och dra nytta av det attraktiva läget längs Lillån.

Planprogram CV

Örebro kommun har tagit fram ett planprogram för hela CV-området. Den övergripande visionen för området är att det ska utvecklas till en levande och attraktiv ny stadsdel. Målet är att omvandla området från att vara ett instängslat industriområde, uppbyggt efter den tidigare verksamhetens industriella logik, till att bli en väl integrerad stadsdel i nordöstra Örebro.

Enligt planprogrammet är visionen för framtidens CV-område att området ska utgöra en del av stadskärnan genom att den tätare bebyggelsestrukturen utvidgas och innefattar stora delar av denna nya stadsdel. Det färdigomvandlade CV-området ska vara en stadsdel med samspel mellan boende, arbetande och besökare där blandningen av bostäder, arbetsplatser, kultur, rekreation, skola, förskola och lokal service skapar förutsättningar för intressanta möten och upplevelser, en plats där örebroarna kan leva, bo och transportera sig hållbart.

Genom att skapa en struktur som knyter an till Örebro's befintliga stråk och gatunät skapas potential för en livskraftig stadsdel med koppling till stadens välbesökta platser och stadsrum. På lång sikt, när hela CV-området utvecklats och förtätats, kan Örebro's kärna, dvs stadens mest täta och välbesökta delar, växa och "centrala Örebro" bli större.



Illustrationen visar föreslagen markanvändning inom hela CV-området. Strandskyddsområdet är utritat med svart streckad linje.

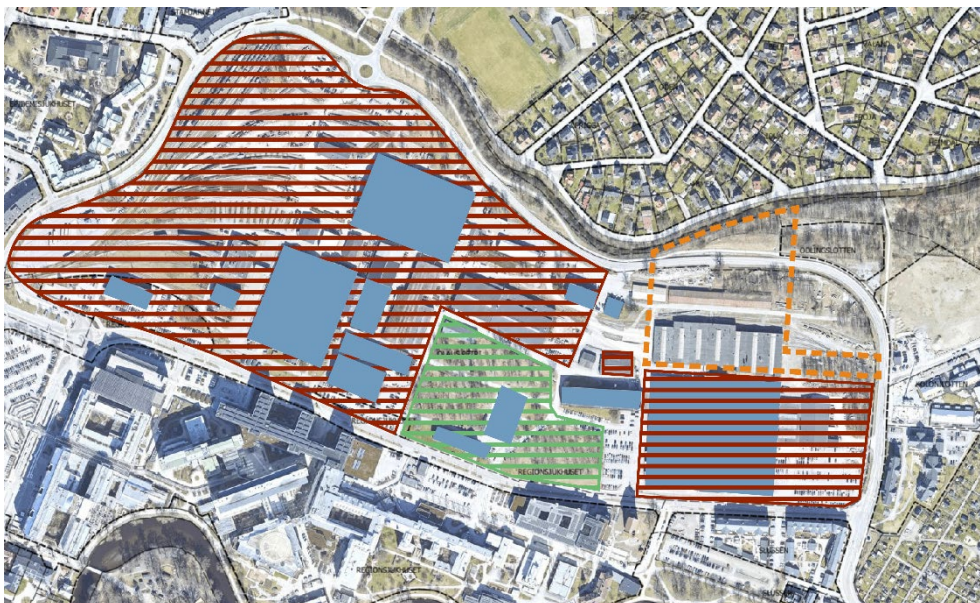
Utvecklingen av CV-området innebär nya möjligheter till gena trafikrörelser och nya samband. Stadsdelen integreras i den befintliga staden för samtliga trafikslag. God tillgänglighet och orienterbarhet är ledord i utvecklingen. Området ska även ha stora gröna kvaliteter och platser för rekreation som är kopplade till närområdets befintliga parker, grönstråk och mötesplatser. Den gröna strukturen inom området vävs samman med stadens befintliga rekreativstråk och grönområden, så som Oset och Rynningeviken samt Stora Holmen och Stadsparken.

Alternativa lokaliseringar i relation till strandskyddet

För att tillskapa nya bostäder i närhet till den centrala staden finns begränsade ytor som kan exploateras. Marken i detta område av staden är till största del redan bebyggd och inom de delar som inte är bebyggda eller under utveckling finns andra värden som ämnas bevaras, till exempel gröna värden eller kulturmiljövärden.

Då en stor del av syftet med utvecklingen dessutom är att enligt ställningstaganden i översiktsplan och planprogram är att integrera CV-området med staden är det av vikt att utvecklingen sker i just detta område.

Vissa delar av CV-området ligger inte inom strandskyddsområdet, dessa delar av området består dock i nuläget av ytor som upptas av pågående verksamheter samt befintliga byggnader eller grönytor som avses bevaras.



Kartbild över CV-området. Blå volymer avser byggnader som planeras bevaras, grön skrafferad yta avser grönområde som avses bevaras. Inom de ytor som är skrafferade i rött finns i dagsläget pågående verksamheter.

Motiv till vald lokalisering

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen utifrån ovanstående argument att det aktuella planområdet är mest lämpligt för den föreslagna utvecklingen.

Då en stor del av syftet med utvecklingen dessutom är att enligt ställningstaganden i översiktsplan och planprogram är att integrera CV-området med staden är det av vikt att utvecklingen sker i just detta område.

Vissa delar av CV-området ligger inte inom strandskyddsområdet, dessa delar av området består dock i nuläget av ytor som upptas av pågående verksamheter samt befintliga byggnader eller grönytor som avses bevaras.

Avvägning mellan intresset att ta området i anspråk och strandskyddets intressen

Under detta avsnitt redovisas motiveringen för att intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Här presenteras allmänhetens tillgång till området samt djur- och växtlivet samt vilken hänsyn som tagits till detta.

Allmänhetens tillgång till området

Planförslaget innebär att området närmast Lillån planläggs som allmän plats, park.

I dagsläget är området planlagt som natur, men tillgången till strandområdet är begränsad. Den gång- och cykelväg som går längs CV-gatan är den yta som primärt används av allmänheten idag. Mellan cykelbanan och Lillån finns ett stängsel som

begränsar åtkomst till vattnet. Marken närmast ån är till stor del beväxt med slyskog vilket gör den relativt svårframkomlig.

Avsikten är att glesa ut vegetationen inom grönområdet något för att tillskapa goda möjligheter att vistas inom området samt att skapa en något mer öppen miljö med en visuell koppling mot Lillån.

Den tillkommande exploatering som möjliggörs av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på allmänhetens tillgång till strandområdet. Då området omvandlas från naturmark till park medför detta att området ordnas utifrån syftet att det ska vara en vistelseyta och ha en mer regelbunden skötsel. Gång- och cykelvägar kommer att finnas inom parkområdet som gör det lättare att ta sig ned mot vattnet och bänkar och andra sittytter föreslås för att göra det enklare att stanna upp och vistas i området. Detta kommer att medföra att det blir lättare för allmänheten att ta sig fram till Lillån och nyttja ytan i närhet till vattnet för rekreatiösa ändamål.

Djur- och naturvärden i området

I den naturvärdesinventering som tagits fram i samband med detaljplanarbetet har fem naturvärdesobjekt avgränsats. Av dessa objekt bedömdes tre ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och två med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Ett landskapsobjekt avgränsades, det vill säga områden där landskapets betydelse för biologisk mångfald är större eller av annan karaktär än de ingående naturvärdesobjektens betydelse. Inom det aktuella planområdet är inga av de högre värderade objekten lokaliserade, däremot utgör området en del av det landskapsobjekt som pekats ut.

När naturområdet omvandlas till en parkmiljö kan det medföra att vissa av de kvalitéer som finns inom området förändras. Så stor andel befintliga träd som möjligt planeras dock att bevaras för att både skydda naturvärden och bevara upplevelsemässiga värden. Samtidigt kan vissa större förändringar i landskapet vara nödvändiga på grund av arbete med sanering av markföroreningar till följd av den industri som tidigare bedrivits inom delar av grönområdet. Dessa åtgärder kan komma att vara nödvändiga oberoende av detaljplanen.

Sammantaget görs bedömningen att de risker som finns för negativ påverkan på djurliv och naturvärden kan hanteras inom området och att det inte föreligger en risk för betydande negativ påverkan till följd av upphävande av strandskydd.

Fri passage

I enlighet med 7 kap. 18 f § Miljöbalken är det inte tillåtet att upphäva strandskyddet för den del av stranden som behövs för att allmänheten ska kunna passera mellan strandlinjen och de planerade byggnaderna eller anläggningarna. Avsikten med den fria passagen är att strandskyddets syften ska kunna tillgodoses inom denna del av stranden.

I planförslaget säkerhetsställs en fri passage mot vattnområdet genom att planlägga området närmast Lillån som allmän plats, park. Denna parkyta kommer att utgöra en del av årummet och där kommer bland annat finnas ett promenadstråk. Planförslagets genomförande kommer därför innebära att allmänhetens tillgång till strandområdet förbättras.

Sammanfattning

För att planförslaget för CV-området ska bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och vara genomförbar enligt ställningstaganden i översiktsplan och planprogram gör Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att exploatering behöver ske inom strandskyddsområdet för Lillån. Detta ger förutsättningar för att skapa en god bebyggelsestruktur och utveckling av CV-området för att det på sikt ska bli en väl integrerad del av staden.

Planförslaget innebär att en fri passage på ca 20 meter säkerhetsställs mellan kvartersmarken och vattenområdet genom att marken planläggs för ändamålet park. Ett genomförande av detaljplanen innebär även att området längs Lillån tillgängliggörs för vistelse och saneras från eventuella befintliga markföroreningar. Stora delar av befintlig vegetation avses bevaras inom området för användning park i syfte att både skydda värden för djur- och växtliv och bevara upplevelsemässiga värden.

Sammanfattningsvis gör Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att intresset av att ta det berörda området i anspråk för föreslagen utveckling väger tyngre än strandskyddsintresset.