

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheterna Kexfabriken 1-3 m.fl.

Vad är ett granskningsutlåtande?

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

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 19 mars 2024 – 19 april 2024.

Förändringar av planförslaget

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

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- U-området på Kexfabriken 1 har flyttats söderut och ett u-område på Kexfabriken 2 har lagts till längs Norrbackavägen
- Användningen E₁ – transformatorstation, har lagts till på Kexfabriken 3
- Utnyttjandegraden för komplementbyggnader och transformatorstationer har korrigerats och delats upp
- Dagvattenutredningen har uppdaterats och en planbestämmelse har införts på plankartan för att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet
- De miljötekniska undersökningarna har kompletterats om bland annat behov att åtgärder samt med kostnadsberäkningar
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats om tekniska åtgärder
- Planbestämmelserna om varsamhet har justerats varav bestämmelsen om ändring av stomme tagits bort
- Planbestämmelsen om centrumändamål endast i bottenvåning har ändrats så att det är en separat bestämmelse, C₂
- Egenskapsbestämmelse om att byggnad för uppföras i högst 7 våningar, f₇, har lagt till inom BC₂E₁
- Planbestämmelsen om ventilation och utrymningsväg har justerats och planbeskrivning har förtydligats om farligt gods, b₁

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Skanova

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

• Länsstyrelsen i Örebro län.....	3
• Trafikverket	7
• Region Örebro län.....	8
• Lantmäterimyndigheten Örebro.....	9
• Teknik- och servicenämnden.....	11
• Socialförvaltningen Område funktionsstöd.....	13
• Nerikes brandkår	14
• Navirum Energi AB	15
• E.ON Energidistribution AB.....	16
• Svenska kyrkans bostäder i Örebro AB	18
• Örebroporten Fastigheter AB.....	20
• Yttrande 1 -	22
• Yttrande 2 -	25
• Yttrande 3 –	27

Personuppgifter

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

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

Länsstyrelsen i Örebro län

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap.

10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör risk för översvämning samt miljökvalitetsnormer för vatten ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Risk för översvämning samt miljökvalitetsnormer för vatten

På plankartan har markanvändningen E1 – Transformatorstation tillkommit sedan samrådet. På korsmark anges även att marken får förses med transformatorstation. Transformatorstationer utgör samhällsviktig verksamhet som behöver planeras så att de inte riskerar att skadas vid en översvämning. Nivån vid ett 1000-årsflöde är här +27,1 meter, vilket är högre än planbestämmelsen som reglerar lägsta golvnivå (+26,4 meter) och som dagvattenutredningen tagit fram för att skydda bebyggelsen från skyfall. På plankartan behöver det därmed införas en planbestämmelse som säkerställer att transformatorstationerna skyddas mot översvämningar.

I dagvattenutredningen används befintlig exploatering som utgångspunkt i beräkningarna av framtida flöden och fördrjningsbehov. Då detta utgör en ny detaljplan, som kräver en ny lämplighetsprövning, vidhåller Länsstyrelsen att det inte är rimligt att befintlig exploatering används som utgångspunkt i beräkningarna. Dessa beräkningar har stor betydelse både för översvämningens risker och föroreningsutbredning.

Vidare anser Länsstyrelsen att dagvattenhanteringen behöver säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Övriga frågor

Farligt gods

I planbeskrivningen anges att utifrån erfarenhet från tidigare riskutredningar har en riskutredning kopplat till transporter av farligt gods på järnvägen inte bedömts behöva göras. En riskbedömning finns dock i planbeskrivningen och på plankartan säkerställs åtgärder för att minska riskpåverkan från järnvägen. Länsstyrelsen är positiv till riskbedömningen och planbestämmelsen, men anser att det behöver tydliggöras hur kommunen har kommit fram till de aktuella åtgärderna. Det bör redovisas vilka tidigare riskutredningar och detaljplaner som har studerats i samband med framtagande av aktuellt planförslag.

Förorenade områden

Miljötekniska och geotekniska undersökningar har genomförts för delar av planområdet med fokus på områden som ska bebyggas. Kommunen bedömer utifrån genomförda undersökningar att marken inom planområdet kan bebyggas med kontor och bostäder utan oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön efter åtgärdande av markföroreningarna. Delar av planområdet är dock inte undersökta, såsom till exempel asfaltsytor, befintliga

äldre byggnader och parkområdet i norra delen. Kommunen bör förtydliga hur planerad markanvändning där bedöms vara lämplig.

Kommunen anger i planbeskrivningen att genomförda undersökningar är inledande undersökningar, att behov har aviserats om kompletterande provtagning inför detaljprojekteringen samt även behov av provtagning under nuvarande byggnader för bedömning av åtgärdsbehov. Enligt PBL ska föreningssituationen vara utredd inom planprocessen för att kunna bedöma åtgärdsbehovet samt om det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att genomföra planen. Kommunen bör förtydliga detta och om man tagit höjd för eventuella ytterligare föreningar.

Västra delen av Kexfabriken 2 har provtagits år 2020 inför byggnation av ny kontorsbyggnad. Rapport kring resultat och åtgärder för detta område saknas dock i planhandlingarna. Det anges kortfattat om halter under MKM, mindre känslig markanvändning, på Kexfabriken 2. Det är dock oklart om det rör området med den nybyggda kontorsbyggnaden i väster eller området som ska bebyggas med bostäder i öster. Det bör förtydligas i planbeskrivningen kring de genomförda provtagningarna och åtgärderna för den nybyggda kontorsbyggnaden på västra delen av Kexfabriken 2, för att visa på lämplig markanvändning.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver förtydligas under avsnittet "Konsekvenser" med mer fokus på behovet av åtgärder för planerad markanvändning i stället för nuvarande markanvändning.

Länsstyrelsen vill även skicka med att man bör vara försiktig med att bedöma asfalterad yta i ett planområde som en beständig skyddsbarriär mot påverkan från en förening.

Planbestämmelser

På den södra delen av planområdet, på korsmarken, regleras att marken endast får förses med komplementbyggnad och transformatorstation. Inom användningsområdet medges dock endast användningarna Kontor (K) och Centrum (C), inte Transformatorstation (E1) såsom i den östra och norra delen av planområdet. Länsstyrelsen anser att regleringen av markanvändningen i användningsområdet bör ses över.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Att reglera lägsta golvnivå för transformatorstationerna utifrån ett 1000-årsflöde är inte möjligt då det innebär att transformatorstationerna skulle behöva placeras högre än omkringliggande marknivåer. Det skulle innebära att tillgängligheten till transformatorstationerna skulle försämrats, stora ytor skulle behöva tas i anspråk och möjliga lägen begränsas. Stora delar av planområdet översvämmas vid ett 1000-års flöde så att bara planlägga de ytor som inte översvämmas för transformatorstationer skulle inte vara möjligt då det inte skulle räcka för områdets behov och bedöms kunna komma i konflikt med andra behov, som behov av friytor för bostäder och parkering.

Enligt Boverkets tillsynsvägledning angående översvämning kan avsteg göras från de grundläggande utgångspunkterna vilket kommunen bedömer vara motiverat i detta fall då planförslaget innebär en komplettering av redan befintlig struktur och anpassning måste tas till befintlig bebyggelse, ytorna mellan byggnaderna och befintlig infrastruktur.

Dagvattenutredningen har uppdaterats med nya dagvattenberäkningar efter dialog med Länsstyrelsen. För att säkerställa föreslagen dagvattenhantering, men samtidigt ha en flexibilitet då exakt placering av byggnaderna inte är reglerat och fastigheterna kan avstyckas, regleras på plankartan att 126 m³ dagvatten ska fördröjas per fastighetsarea.

Vid bedömning av riskreducerande åtgärder inom planområdet har kommunen framför allt använt sig av Länsstyrelsen i Stockholms *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* och riskutredningen för *Detaljplanen fastigheterna Orgeln 11 m.fl. samt Barkenlund 1*. Andra detaljplaner har också studerats. Det är framför allt avståndet till järnvägen som har legat till grund för valda riskreducerande åtgärder.

De miljötekniska undersökningarna har kompletterats. Undersökningarna visar att åtgärdsbehov bedöms finns innan nybyggnation på Kexfabriken 2 och 3. Åtgärdsbehovet bedöms utifrån undersökningarna vara av mindre omfattning och bör till stor del kunna sammanfalla med de tekniska schakt som ändå brukar behövas för anläggande av byggnad och iordningställande av omgivande mark.

Kostnadsberäkningar har gjorts där den totala kostnaden för att sanera planområdet och omhänderta de förorenade massorna bedöms till 878 000 kronor utifrån en uppskattning av föroreningarnas omfattning. Förvaltningen anser att utgångspunkten är rimlig och att sanering av planområdet är ekonomiskt genomförbar med tanke på planens omfattning.

Förvaltningen bedömer att marken inom planområdet kan bebyggas med kontor och bostäder utan oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön efter åtgärdande av markföroreningarna. Resultaten av undersökningarna visar att föroreningssituationen är relativt likartad över planområdet. Förvaltningen gör bedömningen att vid ytterligare provtagning kommer föroreningssituationen inte skilja sig markant från tidigare påträffade föroreningar. Det finns ett åtgärdsbehov inom planområdet och det finns ett behov av fortsatt undersökning av de delar som inte är utredda, men kommunen bedömer att marken kan göras lämplig på ett ekonomiskt, tekniskt och miljömässigt motiverat sätt. Genom att marken är undersökt i stora delar framgår det vilka föroreningar som påträffats och vad som ungefär kan

förväntas finnas på icke utredda områden, och därmed kan en bedömning göras att marken kan göras lämplig genom avhjälpandeåtgärder.

Informationen om föroreningarna på västra delen av Kexfabriken 2 har kompletterats i planbeskrivningen och handlingen har lagts till som bilaga.

Användningen E₁ har lagt till för Kexfabriken 3. Arean för transformatorstationer regleras också separat för att förbättra tydligheten.

Trafikverket

Detaljplanen möjliggör en förtätning av kvarteret med bebyggelse för kontors-, centrum- och bostadsändamål. Planförslaget tillskapar två nya kontorsbus och ett flerbostadsbus, samt fastslår de tre befintliga byggnaderna inom planområdet.

I samrådet uppmärksammade Trafikverket behov av att komplettera bedömning gällande transporter av farligt gods på järnväg och markanvändning Centrum samt att säkerställa riskreducerande åtgärder vid behov. Utifrån erfarenhet från tidigare riskutredningar anser kommunen inte att en riskutredning behöver göras, kommunen har dock utvecklat en riskbedömning för planområdet. I planbeskrivningen anges att då centrumändamål och kontor innebär personintensiva verksamheter bedöms vissa riskreducerande åtgärder för detaljplanen vara motiverade för att minska riskpåverkan från järnvägen. Föreslagna åtgärder säkerställs med en planbestämmelse, och bedöms ge tillräckligt skydd för att föreslagen etablering ska vara möjlig att genomföra med avseende på risken från farligt gods på järnvägen. Kommunen ansvarar för att utforma detaljplanen på ett sådant sätt att en acceptabel risknivå för tredje man uppnås och Trafikverket förutsätter att olycksrisk hanterats på ett tillfredsställande sätt. Trafikverket anser dock att det bör tydliggöras hur kommunen kommit fram till aktuella åtgärder för att minska riskpåverkan.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot granskningsförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Vid bedömning av riskreducerande åtgärder inom planområdet har kommunen framför allt använt sig av Länsstyrelsen i Stockholms *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* och riskutredningen för *Detaljplanen fastigheterna Orgeln 11 m.fl. samt Barkenlund 1*. Andra detaljplaner har också studerats. Det är framför allt avståndet till järnvägen som har legat till grund för valda riskreducerande åtgärder.

Region Örebro län

Region Örebro län har tagit del av kommunens respons på Region Örebro läns yttrande från samrådskedet. Region Örebro län vidhåller platsens stora betydelse för dagens och morgondagens vårdverksamhet.

Region Örebro län vill betona att tomten är den ensa tomtmark i detta centrala läge som Region Örebro äger och där Region Örebro län har möjlighet att utveckla Nära vård och andra vårdbehov som inte behöver ligga på Universitetssjukhuset men som har direkt nytta av det centrala läget. Närheten till Resecentrum gör därtill läget utmärkt för öppen mottagningsverksamhet med stor genomströmning av patienter.

Planförslagets genomförande skulle medföra begränsningar för kontinuerlig utveckling av vårdverksamhet och möjligheten att bilda en nod för regionens olika vårdbehov av öppenvård. I avvägning mellan en centralt belägen verksamhet för hälso- och sjukvården respektive ett grön/cykel/promenadstråk framstår det senar som lättviktigt. Region Örebro län uppmanar Örebro kommun att ompröva förslaget till förmån för en markanvändning som främjar vårdverksamhet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunen håller med om att fastigheten ska kunna utvecklas för regionens vårdverksamhet. Ett utvecklingsförslag kan ses som en första idéskiss för ett specifikt område av kommunen där en övergripande struktur för bebyggelse, gator och vägar samt grönstruktur tas fram som sedan ligger till grund för framtida planläggning. Utvecklingsförslaget utgår från befintliga ställningstaganden i styrdokument såsom översiktsplan, fördjupade översiktsplaner och Arkitektur och byggande i Örebro kommun. Då det är brist på grönska i denna del av staden ser förvaltningen det som önskvärt att tillskapa mer grönska inom fastigheten vilket är föreslaget i utvecklingsförslaget.

Då Vilan 2 inte omfattas av planförslaget får frågan diskuteras vidare i andra forum när Region Örebro län vill utveckla sin fastighet.

Lantmäterimyndigheten Örebro

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-02-29) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras/ ses över

EXPLOATERINGSAVTAL OCH GATUKOSTNADER Under rubriken *organisatoriska genomförandefrågor* står att ett exploateringsavtal ska skrivas. Under *ekonomiska genomförandefrågor* står vilka gatukostnader exploitören ska betala. Lantmäterimyndigheten antar att det inte ska upprättas någon gatukostnadsutredning och rekommenderar att en annan rubrik än just gatukostnader används under *ekonomiska genomförandefrågor* så att det inte blir några missförstånd.

Saknas det en eller flera nollor i kalkylen i planbeskrivningen?

GRUNDKARTA

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

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR

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

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

- *genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och*
- *omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.*

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäterimyndighetens lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäterimyndigheten skulle förbättra detaljplanen.)

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäterimyndigheten konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra

att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR – DRIFT ALLMÄN PLATS

Det uppfattas som att kommunens avsikt är att redovisa en uppskattad kostnad för drift av allmän plats. Någon siffra finns inte utskriven i den meningen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Gatukostnader anses vara ett vedertaget begrepp och kommer fortsatt användas i genomförandebeskrivningen.

Det pågår ett arbete med att ta fram en mall för grundkarta som ska biläggas plankartan. Det arbetet är geodataenheten tillsammans med den kommunala lantmäterimyndigheten ansvariga för och tills det finns en sådan mall kommer det inte införas något aktualitetsdatum på plankartan.

Eftersom genomförandetiden ska anges i antal månader enligt de nationella specifikationerna för digitala detaljplaner som laddas upp till nationella geodataplattformen (NGP) anges den även i månader på den analoga kartan. Den analoga kartan är i praktiken en export av den digitala planinformationen och legenden i kartan är därmed genererad utifrån de bestämmelser som är inlagda i den digitala kartan.

Planbeskrivningen har uppdaterats så att de föreskrifter och allmänna råd som gäller för detaljplanen redovisas.

Teknik- och servicenämnden

Teknik- och servicenämnden vill framföra följande synpunkter:

Yttrande granskning

VA: Planen måste kompletteras med ett u-område för VA-ledningar i nordvästra hörnet.

U-området ska vara lika stort som VA-servitutet.



Plankartan bör kompletteras med krav på fördröjning av dagvatten på fastigheterna. Det nämnda fördröjningsbehovet enligt dagvattenutredningen är uträknat för skillnaden mellan nuvarande bebyggelsegrad och kommande bebyggelsegrad.

Enligt tidigare detaljplaner ska dock tvåårsregnet jämfört med den oexplorerade fastigheten fördröjas. Detta är ett betydligt hårdare krav på fördröjning än det nu framräknade behovet vilket innebär att den nya detaljplanen medgör att mindre dagvatten fördröjs och tas om hand lokalt. Detta bör räknas om så att de nya framräknade volymerna adderas till kravet sedan tidigare, Fördröjningskravet bör också regleras på plankartan.

Vid eventuellt byggande av bro måste hänsyn tas till befintliga VA-ledningar.

Trafik: Önskvärt att fastigheterna planeras ha in- och utfarter i möjlig mån mot kvartersgatans anslutning mot Norrbackavägen. Detta för att minska anslutningarna mot gatan och begränsa utformningen på den allmänna platsmarken för att gynna trafiksäkerheten.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ett u-område på Kexfabriken 1 för vattenledningen är inte möjligt att planlägga då det skulle begränsa möjligheterna att bygga på fastigheten. För att den nya byggnaden inte ska hamna för nära ledningen kan det bli nödvändigt att flytta ledningen i samband med byggnation. Bästa lösningen för att inte påverka ledningen negativt får utredas i samband med bygglov eller ombyggnation av Östra Bangatan. Då servitut finns är nyttjandet säkerställt.

Dagvattenutredningen har uppdaterats med nya dagvattenberäkningar men utredningen utgår fortfarande från ett 20-års regn. De nya beräkningarna innebär att större volymer behöver fördröjas t.ex. 24 m³ i stället för 7 m³ på Kexfabriken 1. En planbestämmelse har införts på plankartan för att säkerställa att dagvattenfördröjning sker.

En gång- och cykelbro är möjligt att anlägga både inom GATA och W₂ vilket gör att placering av bron kan göras med hänsyn till befintliga ledningar.

In- och utfarter mot Norrbackavägen är inget som regleras i detaljplanen utan får granskas i samband med bygglov.

Socialförvaltningen Område funktionsstöd

Vi vill lämna följande synpunkter gällande detaljplan för Kexfabriken.

I markerat område finns verksamhet inom LSS, en daglig verksamhet finns i gamla kexfabriken huset. Vi vill att ni tar med i beaktning följande punkter till detaljplanen:

- Verksamheten har stora färdtjänstbussar som kör in i området för av och påstigning till den dagliga verksamheten. Färdtjänstbussar måste ha minst 16 meter i svängradie, vilket finns idag.*
- Om en parkmiljö ska skapas vore det önskvärt att få en tillgänglighetsanpassad miljö av parken. Detta då det i området finns flera daglig verksamheter och bostäder med särskild service.*
- Verksamheten befinner sig på Ribbinggatan 5 och måste lämnas och hämtas på den adressen.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att nå Ribbinggatan 5 och tillgängligheten för färdtjänstbussar. Allmänna platser ska alltid tillgänglighetsanpassas och så också grönytan längs Lillån och Åkulleparken.

Synpunkterna vidarebefordras till Örebroporten så att det kan beaktas i vidare utveckling av området.

Nerikes brandkår

Redovisande handlingar:

- *Planbeskrivning, granskningshandling.*
- *Plankarta, granskningshandling.*
- *Samrådsredogörelse 2024-02-21.*

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

1. Det är viktigt att planering av brand- och släckvatten beaktas tidigt i kommunens fysiska planering. Nerikes Brandkår anser att kommunen bör ta ett helhetsgrepp genom att fram en plan för brand- och släckvattenhantering med utgångspunkt i publikation från Svenskt Vatten, P114.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förvaltningen instämmer i att det är viktigt att planera för brand- och släckvatten. Angående synpunkten om att ta fram en plan för brand- och släckvattenhantering låter det sig inte göras inom ramen för detaljplanen men förvaltningen tar med sig frågan då den behöver hanteras i ett större sammanhang.

Navirum Energi AB

Hej,

Navirum Energi AB (Fjärrvärme och fjärrkyla) och har tagit del av ovanstående detaljplan och vill informera om att Navirum har ledningar inom berörd fastighet. Byggnader såsom förråd eller liknande får inte placeras ovanpå fjärrvärmeledning.

Följande bestämmelser gäller: <https://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html#/fjaerrvaerme>

Vi får även en diskussion med Örebro kommun kring ena U-området som är utplacerat för vår fjärrvärmekulvert, möjligt att U-området bör flyttas nedåt för att anpassas för en ny ledning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Efter möte med Navirum Energi AB och Örebroporten har u-området på Kexfabriken 1 flyttats så att det nu ligger på Kexfabriken 2 och båda parternas intressen tillgodoses.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Som vi har meddelat tidigare så har E.ON två befintliga transformatorstationen (N157615 NORRA NORRBACKAVÄGEN och NÖO-083 GOTATA) samt låg- och mellanspänningskablar, se bifogad karta.

Och för att kunna säkerställa elförsörjningen behövs en ny transformatorstation, vilket vi noterar inryms i korsmarken där mark får endast förses med komplementbyggnad och transformatorstation. Dock hemställer E.ON att egenskapsbestämmelsen e6 förtydligas så att komplementbyggnad största byggnadsarea är 100m² och transformatorstations byggnadsarea är 20m².

För våra befintliga transformatorstationer hemställer E.ON att det i plankartan med planbestämmelser sätts ut ett 10x10 meter breda E1-områden. E.ON yrkar att hela E1-områdena inte blir prickmark då det försvårar inför underhåll av våra stationer.

E.ON noterar att våra befintliga transformatorstationer hamnar inom byggbar kvartersmark där av är det viktigt att plankartan och planbestämmelserna säkerställer så att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och byggnadsdel eller upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

För att mellanspänningskablarna ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med kabelstråket i mitten. Vilket även gäller för kabelstråket som går längs med Norrbackavägen då kvartersmarken drabbas av restriktionsområdet på 4 meter.

Kostnader för eventuell flyttning/ ombyggnation eller skada av E.ONs anläggningar i samband med plangenomförandet bekostas av exploatören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

För att E.ON ska kunna lämna planförslaget utan synpunkter så vill vi få ta del av den uppdaterade plankartan för godkännande innan planen antas.

E.ON förutsätter att man ta hänsyn till ovan samt tidigare yttranden.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Reglering om utnyttjandegrad för transformatorstationerna har förtydligats genom bestämmelserna e₇ och e₈.

Då flera av de befintliga transformatorstationerna kommer att behöva flyttas för att kunna genomföra planförslaget kan dess lägen inte fastställas i

detaljplanen. Planförslaget möjliggör för att transformatorstationer, E₁, kan byggas inom fastigheterna men då vi inte vet var de kommer placeras så kan inte heller nya lägen fastställas.

Ett u-område har lagts till längs Norrbackavägen.

Justeringar har gjorts så att utnyttjandegraden för transformatorstationer endast regleras med egenskapsbestämmelsen e₇ för att förbättra tydligheten.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats om flytt av ledningar och kostnader för det.

Möte med E.ON ägde rum 2024-05-02 där frågorna diskuterats. E.ON har också fått tagit del av handlingarna innan antagande.

Svenska kyrkans bostäder i Örebro AB

Svenska kyrkans bostäder i Örebro AB äger och förvaltar grannfastigheten Kexfabriken 5 med 4 hus och 101 seniorbostäder.

Efter att ha granskat den föreslagna detaljplanen på Kexfabriken 1-3 kommer här synpunkter på denna plan.

- En ny väg med höger in/ ut på Östra Bangatan är föreslagen. Är det tänkt att den kommer att vara öppen även mot Norrbackavägen? Den kommer delvis att avlasta trafiken på Norrbackavägen vilket är positivt. Men den kommer dock bli mkt trafik på den nya vägen. Det vi vill är att man funderar om denna genomfartsväg kan anläggas norröver (närmare parkeringshuset) i området för att minska trafiken där det nu finns och även planeras fler bostäder. OM INTE så behöver denna genomfartsväg tänka in trottoarer och se till att den blir tillräckligt bred för det.*
- Övergångsställen för säker förflyttning från Norrbackavägen 1 A – 1 D. Se till att det finns övergångsställe dels på Norrbackavägen vid gaveln på hus 1 D så att man kan ta sig till andra sidan gatan där det nya bostadshuset planeras på ett säkert sätt samt till Åkullegatan. Likaså att kommunen planerar för ett övergångsställe på Ribbingsgatan där trafiken ökat och kommer att öka ännu mer även med ny genomfartsväg (alltså på gaveln av hus Norrbackavägen 1 A så att man kommer över Ribbingsgatan till sidan OP vårdcentral/ parkeringen på ett säkert sätt)*
- Höjden på husen. Den nya planerade bostadshuset på kexfabriken 2 kommer att bli sju våningar i trä. Vad innebär det i byggnadshöjd? Dessa bör anpassas i höjd till befintliga byggnader på Norrbackavägen 1 A-D och inte bli högre än dessa. Det nya kontorshuset på Kexfabriken 3 är också mycket högt och kommer att skymma både utsikt och sol för lägenheter med balkonger högre upp på fastigheten Kexfabriken 5. Vi vill att även detta hus anpassas till de redan höga husen i området och inte skymma för befintliga hus.*
- En uppfräschning av Åkullen utifrån trygghetsaspekten är positivt men vi hoppas att det kan ske med stor respekt för det grönområdet det är. Behåll så mycket grönyta som det är möjligt samtidigt som Åkullen utifrån trygghetsaspekten beaktas.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Gatukopplingen inom kvarteret kommer även vara öppen mot Norrbackavägen. Den kommer främst vara till för intern trafik men den kommer kunna nyttjas av allmänheten. Då endast höger in och höger ut sväng kommer vara möjligt mot Östra Bangatan kommer det hålla nere trafikmängden. Gatan ska utformas för en lägre hastighet och kommer att ha en trottoar. Föreslaget läge anser vara bästa placeringen av gatan.

Inget regelrätt övergångsställe kommer att anläggas däremot kommer det gå att passera Åkullegatan i höjd med Norrbackavägen på trottoaren. Trottoaren kommer att fortsätta längs hela Norrbackavägen. Vad som händer inne i

kvarteret har kommunen mindre rådighet över. Vid bron över Lillån kommer en ny passage skapas mellan Åkulleparken och den nya parkytan, så det kommer finns flera sätt att passera Norrbackavägen. Den upphöjda korsningen Ribbingsgatan-Norrbackavägen och det nya övergångsställe med trafikljus i korsningen Ribbingsgatan-Östra Bangatan gör att gående och cyklister säkert kan korsa Ribbingsgatan. Hastigheten på Norrbackavägen och Ribbinggatan är reglerad till 30 km/h och ska fortsatt vara, så hastigheten ska vara låg.

I detaljplanen är nockhöjden för bostadshuset reglerat till på 32 meter. Det innebär att bostadshuset kan bli högre än husen på eran fastighet. Volymstudier har gjorts för att bedöma lämplig höjd på byggnaderna inom planområdet, se illustrationer i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att det är lämpligt med en högre byggnad mot Östra Bangatan och föreslår det på Kexfabriken 3. En högre höjdskala är möjligt längs Östra Bangatan även enligt *Utvecklingsförslaget för Klosterbacken* och *Strategi för arkitektur och byggande*. Till granskningen sänktes nockhöjden på östra delen av byggnaden på Kexfabriken 3 till 26 meter för att anpassas till den bättre till före detta Kexfabriken vilket minskar påverkan på eran fastighet.

Vid utvecklingen av Åkulleparken så är tanken att bevara parkens rumsligheter och de befintliga träden, men att utveckla bland annat stråk, ny belysning, fler sittplatser, umgängesytor och lekvärden. Trygghetsaspekten är en viktig grundpelare i arbetet med utvecklingen av Åkulleparken.

Örebroporten Fastigheter AB

Örebroporten har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och har följande synpunkter mot förslaget.

Begränsning av markens utnyttjande

Den skogslönn som finns på östra delen av Kexfabriken 2 har skyddats i planen med nedanstående bestämmelser, samt även en yta om 9 meter i diameter kring skogslönnen har reglerats med prickmark:

- *n1*: Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- *a2*: Marklov krävs även för fällning av träd
- *Pickmark*: Marken får inte förses med byggnad

Örebroporten har inga invändningar mot skydd av trädet enligt bestämmelsen (**n1**) och tillhörande utökad marklovsplikt för trädfällning (**a2**), däremot utgör prickmarken en onödig reglering som kan hindra fastighetens långsiktiga utveckling. I det fall trädet skulle bli sjukt eller utgöra en säkerhetsrisk så kommer ytan inte kunna användas i framtiden för komplementbyggnader då den belastas med prickmark. Örebroporten anser därför att prickmarken inom aktuell yta bör tas bort.

Gatukostnader på allmänplatsmark

Detaljplanen föreslår en ny gång- och cykelbro (**w2**) över Lillån för att skapa en anslutning till Tunnelgatan och vidare norrut, samt en ny gång- och cykelväg längs Östra Bangatan. Åtgärderna föreslås bekostas av Örebroporten i sin helhet till en summa motsvarande faktisk kostnad.

Örebroporten anser att gång- och cykeltrafik bör kunna röra sig säkert längs Åkullegatan och Norrbackavägen, därav behövs ingen ny gång- och cykelbana längs Kexfabriken 1 och 2.

Örebroporten anser att en ny gång- och cykelbro inte är nödvändig för detaljplanens genomförande eftersom befintlig bro, belägen cirka 100 meter österut, kan nyttjas så som idag.

Dessutom skulle båda åtgärderna innebära nytta för många fler än Örebroporten, vilket gör det oskäligt att en part ska svara för hela kostnaden. Ska åtgärderna genomföras så föreslår Örebroporten att en skälig kostnadsfördelning ska ske.

Det finns även en stor osäkerhet kring kostnaderna eftersom åtgärdernas standard och utformning ej är definierade.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Marken kring skogslönnen planläggs med prickmark för att skydda trädet så att ingen byggnad ska hamna för nära trädet. Förvaltningen anser att det finns andra ytor att placera komplementbyggnader på så det ska inte bli en begränsning för utvecklingen av tomten. Då komplementbyggnader inte får placeras närmare fastighetsgräns än 1,5 meter så skulle inte heller delar av ytan kunna bebyggas samtidigt som exploateringsgraden reglerar hur mycket som får bebyggas inom tomten.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att gång- och cykelvägen är nödvändig för detaljplanen. En gång-och cykelväg längs med Östra Bangatan är utpekad i kommunens översiktsplan samt Utvecklingsförslaget för området Klockarbacken och kompletterar en sträcka i kommunens gång- och cykelvägnät. Detaljplanen är ett led i Östra Bangatans omvandling från genomfartsled (utan gång- och cykelbanor) till en stadsgata där gång- och cykelbanor är nödvändiga. Motsvarande utbyggnad av gång- och cykelväg görs, eller har redan genomförts, söder om planområdet. För att gång-och cykelvägen ska kunna knytas ihop med befintligt stråk behövs en koppling till Tunnelgatan vilket ordnas med en bro. Längs Norrbackavägen finns inte möjlighet att anlägga en gång-och cykelväg. Östra Bangatans omvandling påverkas också av att flera utfarter har planerats; dels strax söder om planområdet för Ribbingsgatan, dels inom planområdet i Åkullegatans förlängning (höger in-höger ut).

I samband med framtagandet av ett exploateringsavtal är det inte möjligt att veta exakta kostnader för ett anläggande. Det är en gammal princip att kostnader för gatuutbyggnad ska betalas av fastighetsägarna längs gatan, se t.ex. plan- och bygglagens 6 kap 25 §. I detta fall tillämpas inte lagen direkt, då fastighetsägaren i stället har godkänt har tagit på sig kostnaderna i exploateringsavtal.

Yttrande 1 -

Hej jag är 19 år, tycker det är superkul att se hur staden utvecklas och förtätas, jag tycker att det är en mycket bra idé att förtäta detta område med kontor och bostäder. Här är mina förslag som jag hoppas kan göra någon skillnad i denna plan.

Trafik & parkering

Östra Bangatan

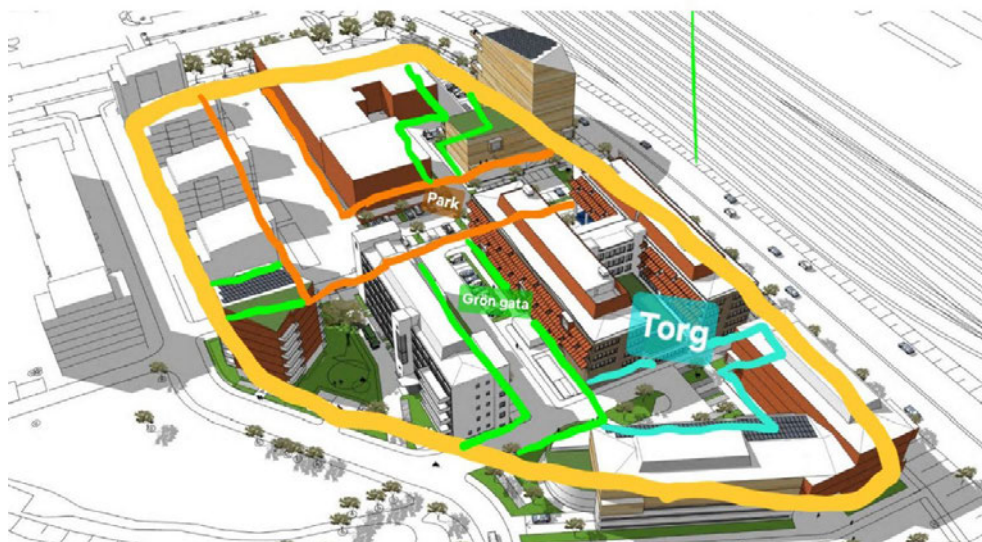
Skapandet av smalare körfält längs Östra Bangatan är kanon, ett problem däremot som jag har sett med nybyggda cykelvägar är att de ofta är mycket smala, nybyggda cykelvägar i Örebro byggs ofta så smala att det knappt finns utrymme för att mötas utan att köra över i utrymmet för gångtrafikanter. Jag önskar mer utrymme för cyklar och bättre separation mellan cyklister och gående, istället för en vit linje på asfalten kan man ha en höjdskillnad.

Kollektivtrafik

Ni borde ha i åtanke att i framtiden är det mycket sannolikt att det dyker upp ett behov av en snabbspårväg (som tvärbanan) eller BRT filer även längs denna sträcka, utformningen av gatan borde inte hindra ett sådant projekt från att bli implementerat i framtiden längs detta mycket viktiga stråk.

Lokala gator och parkering

För att få en levande och inbjudande stadsdel föreslår jag att vi skapar ett gatuutrymme som inte är designat efter bilens behov utan för människan. Genom att hålla alla parkeringsytor i utkanterna av området eller under marken kan vi prioritera medborgarnas välbefinnande. Vi kan ta bort all den grå asfalten och skapa grönskande inbjudande gatuutrymmen främst designade för gående och cyklister, jag föreslår ett område med parkeringsförbud och med flera olika trafiklugnande åtgärder. Detta ökar fastighetsvärdena, bidrar till hållbart resande och skapar en trygg miljö för folk i alla åldrar.



Designa för människan

Mitt förslag är att vi gör all yta inom det gulmarkerade området ett bilfritt område. Det gör att vi kan skapa ett torg, en park och grönskande gator utformade för människan. Torget och parken fungerar även som trevliga ingångar för gående och cyklister som kommer från Östra Bangatan.



Leveranser eller färdtjänstfordon borde fortfarande ha tillgång till detta område, genom smala enkelriktade ytor i gatuutrymmet som är designat för människan så finns möjligheten kvar för fordon att röra sig i området.

Allt detta låter oss skapa ett trevligare och grönare Örebro med en större biologisk mångfald, med ett fokus på människan, hållbara transporter som sker i estetiskt vackra utrymmen. Det var allt jag hade, tack för att ni läste!

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Vägområdet är tillräckligt stort för att kunna anlägga en bred gång- och cykelväg längs Östra Bangatan. I den illustration som finns i planbeskrivningen så har förvaltningen föreslagit en gång- och cykelväg på 5 meter vilket är god standard. Separering i höjd är ett sätt separera gående och cyklister dock har det en del nackdelar så som att kanten lätt blir en snubbelkant och snöröjningen inte kan göras lika bra.

En utveckling av Östra Bangatan kommer att göras så att det är möjligt med Citylinjen (BRT) längs gatan i framtiden. Då Östra Bangatan fortsatt kommer vara dubbelfilig så är förutsättningarna goda för att utveckla Citylinjen på denna sträcka.

Hur området utformas inom kvarteret är Örebroportens ansvar. I detaljplanen regleras var byggnader placeras men möjligheterna att reglera hur ytorna ska utformas mellan husen är begränsande i plan- och bygglagen. Genom att detaljplanen möjliggör för ett parkeringsgarage så behöver inte ytorna mellan husen användas för parkering utan de kan utformas för människor och mer grönska kan tillföras. Att få bort all trafik inom kvarteret skulle inte vara möjligt då varutransporter, sophantering, angöring och parkering för rörelsehindrade måste kunna lösa i anslutning till byggnaderna.

Yttrande 2 -

Har tidigare lämnat synpunkter på detaljplanen under samrådtiden gällande bland annat grönytor (med önskan om tillskapande av nya) och bevarande av de befintliga.

Gällande byggnationerna och deras gestaltning.

Att tillåta en huskropp på 41 meter kommer att skapa en ganska oattraktiv siluett, eller vägg om man så vill. Att hålla nere bygghöjden innebär ett något sämre utnyttjande av mark men kommer otvetydigt ge ett attraktivare och ett inte fullt så överetablerat eller förtätat intryck.

Området kommer kanske få svårt med att etablera ett levande handels- och restaurangliv då omgivande kvarter och detaljplanen i stort sett bara består av kontors- och verksamhetslokaler. Jämför med restaurangdelen i Citypassagen. Kanske borde planen dedikerat mer mark för etablering av bostäder för att åstadkomma den funktionsblandning som eftersträvas?

Gällande tänkt cykelbro över Lillån med anslutning till Tunnelgatan som nämns i förslaget, med hänvisning till att gång och cykelstråk ej är möjligt norr om Lillån:

Trafiksituationen på Norra Lillåstrand kan idag beskrivas som kaotisk med bilar, cyklar, gående och elsparkcyklar i körbanan. Denna problematik råder ända upp till Storgatan. Därför är mitt förslag att utveckla parkeringsmöjligheten på gatumark längs N Lillåstrand för boende och pendlare med hänvisning till parkeringshuset. Anlägg istället en gång- och cykelbana längs N Lillåstrand från Storgatan ner till tunneln. Jag förstår tanken med cykelbron och att inte blanda trafiken, men N Lillåstrand är redan etablerat som pendlarstråk!

Naturvärden att ta hänsyn till: Slånbuskage, Vildapel, Vresrosor, Fläder, Hägg och många fler arter med lägre strukturer viktiga för fåglar och insekter. Det resoneras om att vissa träd måste avlägsnas men att de ska ersättas. Glöm inte bort detta. Dessutom så ska inte buskvegetation ersättas med träd. Buskskiktet är av stor vikt för de befintliga naturvärdena i området. Slänterna mot kanalen får anses som svårskötta, varför det idag har utvecklats ganska unika värden här. Hoppas att dessa kan få bestå

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En högre höjdskala är möjligt längs Östra Bangatan enligt Utvecklingsförslaget för Klosterbacken och Strategi för arkitektur och byggande och planförslaget bygger vidare på den utveckling som skett längs Östra Bangatan de senaste åren. Volymstudier har gjorts för att bedöma lämplig höjd på byggnaden och kommunen bedömer att det är lämpligt med en högre byggnad inom kvarteret. De illustrationer som finns i planbeskrivningen är förslag på utformningen av byggnaderna och gestaltningen av byggnaden granskas i bygglovet. Till granskningen reglerades höjden för den huskropp som ligger närmast den före detta Kexfabriken på Kexfabriken 3 så att byggnadens volym inte blir för stor.

Ur kulturmiljöperspektiv kan den högre byggnaden hänsyfta till Kexfabrikens rivna skorstenar som utgjorde ett landmärke i staden.

Området är främst tänkt för kontor, i enlighet med översiktsplanen, men för att ha en flexibilitet över tid och möjliggöra för kompletterande verksamheter till kontoren har planområdet flera användningsbestämmelser. Centrumändamål innebär inte bara handel och restauranger utan kan även innebära samlingslokaler, tillfällig vistelse, service och träningslokal. Kommunen vill möjliggöra för en funktionsblandning och skapa aktivitet i området. Närheten till Östra Bangatan och järnvägen gör att det är svårt att bygga lämpliga bostäder och få till en god utemiljö i västra delen av planområdet.

Ett cykelstråk längs Norra Lillåstrand kommer fortsatt finnas men det bedöms inte aktuellt att bygga en gång- och cykelväg i nuläget. Förvaltningen tar med oss tanken om att i framtiden ta bort bilparkeringen på exempelvis Tunnelgatan för att leda upp cyklisterna mot Storgatan och det huvudcykelstråk som finns där. En gång- och cykelväg längs Östra Bangatan kompletterar kommunens gång- och cykelvägnätet i norrsydlig riktning och kommer med tiden kunna bli ett pendlarstråk. Genom att anlägga en gång- och cykelväg längs Östra Bangatan kan trafiksituationen förbättras på Norra Lillåstrand då det finns en alternativ väg att ta och trafiken sprids ut.

Vi tar med oss synpunkterna om buskagens betydelse för biologisk mångfald i arbetet med Åkulleparken framöver. Det är även viktigt för oss att återplantera de träd som vi eventuellt behöver ta ner i anläggandet av stråk genom den nya parken mot Lillån och detta är en viktig aspekt som vi kommer att bevaka under hela processen med parkens utveckling.

Yttrande 3 –

Som närboende till förtätningen av Kexen 1 – 3 blir jag minst sagt oroad, varför? Förtätning med asfalt och bebyggelse som huvudtema men brist på miljötänk samt trivseltänk för de människor som bor eller arbetar (eller som kommer att arbeta där framledes) lyser med sin frånvaro. Vad är det då som Örebro Kommun ser som det viktigaste och jag citerar följande.

Som en del av entrén till centrala Örebro ska planförslaget bidra till att skapa en tätare och mer stadsmässig bebyggelse med hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet.

Är det verkligen så att detta skulle vara huvudsälet till att förtäta området? Ja man vill se ut som en storstad i utveckling tycks detta vara helt tongivande. Kontor ger fler arbetstillfällen vilket ger mer skattepengar till staden (vilken stad förresten? Örebro är väl juridiskt en kommun och inte en stad) hur tänkte man då på miljön för de som redan lever arbetar eller som kommer att arbeta och bor där? Hur attraktivt är det att enbart se asfalt och höga byggnader för dem, inga grönytor och träd som renar luften och ger svalka under beta sommark dagar. Men vill man nu vara storstad så är det numera så att man i stället börjar att riva byggnader och skapar nya grönområden i större städer för de som lever och verkar där men inte här i Örebro tydligen.

Vid stora nederbördsmängder måste vattnet ta i väg någonstans och är inte avloppsriören dimensionerade tillräckligt blir det stora problem för den övriga omgivningen. Asfalt och byggnader har aldrig varit en bra för dränering av regnvatten.

*Det är bara att se vad som hänt nyligen bortspolade vägar, broar, husgrunder och överfyllda källare. Avloppssystem som klappar ihop med svåra följder inte bara för miljön utan även för de människor som finns där. Jag citerar. **Enligt dagvattenutredningen, så kommer inte fastigheterna påverkas av översvämning vid skyfall med förutsättning att höjdsättning tar hänsyn till fall från byggnader och att marknivån inte sänks jämfört med befintlig situation.** Men hur går tankarna om redan befintliga byggnader, äldre, placering osv? Svar saknas vilket jag ser fram emot.*

*På området som ni kallar B1 E1 finns för närvarande ett mindre grönområde som väl knyter an till Åkullen med värdefulla träd och växter och som används som rekreationsyta för den personal som verkar eller kommer att verka där liksom för de boende i området. Bänkar och bord är iordningställd på området. Jag citerar. **Grönytan kommer iordningställas till en parkyta med sittplatser och gång- och cykelväg. Det gör att ytan blir tillgänglig för vistelse vilket inte är möjligt idag. Den kommer också att kopplas ihop med Åkullen.** Hur tänker ni här? Jag hänvisar till redan befintlig grönyta B1 E1. Någon ny behöver inte byggas utan enbart ta hand om nämnda yta till gagn för alla.*

På detta område planeras nu för ett sjuväningsbus vilket kommer att innebära att denna värdefulla grönyta kommer att försvinna stick i stäv vad Örebro själva ser mycket viktigt.

Jag citerar era egna skrivelser nedan.

När nya bostäder planeras ska grönstrategins riktvärden för tillgång till parker och andra grönområden användas som vägledning. I tät bebyggelse behöver parker fylla många funktioner och deras förmåga att leverera så kallade ekosystemtjänster utvecklas. Örebro kommuns arbete med ekosystemtjänster kallas grodans, fjärlens, respektive sångfågeln landskap, och fokuserar på vattenmiljöer, blommande marker och stadsträd

Parker Alla örebroare ska ha en god tillgång till attraktiva parker och andra grönområden. I kommunens grönstrategi anges mål för vilka funktioner parkerna ska uppfylla. Parker ska bidra till attraktiva bostadsområden och andra områden, vara viktiga mötesplatser och bidra till gemenskap och social sammanhållning. De har även en stor betydelse för invånarnas hälsa och välbefinnande och utgör platser för både aktiviteter och avkoppling. Parkerna har också betydelse för utvecklingen av urbana ekosystemtjänster. Parker och tätortsnära naturområden utgör en

Utgångspunkten är att planera gaturum där behovet av rörelse ytor, vistelseytor och grönstruktur tillgodoses

Utdrag ur Ställningstaganden ur Örebro policy för stadsträd: 1. Ta tillvara och utveckla stadsträdens sociala, ekologiska och ekonomiska värden Kommunens träd ska värnas och i alla sammanhang där stadsträd berörs ska trädens många värden beaktas. Alternativ till avverkning ska alltid övervägas. När stadsträd avverkas ska de kompenseras. Detta gäller även vid andra åtgärder som innebär att trädets överlevnad eller vitalitet äventyras. 2. Utveckla gröna stadsrum I Örebro kommun ska träd användas medvetet för att skapa intressanta och trivsamma stadsrum. Trädbeståndet ska utvecklas för att bidra till ett bättre lokalklimat och till attraktiva gatu-, torg-, park-, och bostadsmiljöer. Antalet gator med trädplanteringar ska öka. Vid nyplantering ska "rätt träd på rätt plats" eftersträvas. Planteringsplatsens förutsättningar, kulturhistoriska värden, upplevelsevärden, strävan efter en minskad sårbarhet i trädbeståndet och trädens betydelse för biologisk mångfald ska beaktas. 3. Säkerställ trädens överlevnad och välmående Nya träd ska ges tillräckligt utrymme och andra förutsättningar för att få önskad tillväxt och utveckling.

Träd och grönska är en av Örebro viktiga gestaltungs-, upplevelse- och stadsbyggnadselement. Träden har stor betydelse för upplevelsen av platserna och är viktiga ur ett biologiskt och hälsofrämjande perspektiv. Äldre träd ger en kulturhistorisk dimension till platsen och är ofta medvetet valda och placerade i stadsrummet. Övrig grönska som buskar och växtvägar kan vara attraktiva inslag i stadsmiljön. Träden och grönskan kan förtydliga stadens och tätortens struktur, skapa olika karaktärer och göra stadsmiljön mer attraktiv. I staden där träden drabbas av olika sjukdomar eller där de efter noggranna överväganden måste tas bort på grund av nyexploatering är behovet stort av nya träd och att vårda de träd som finns kvar. Barns lek miljöer i parker och på förskole- och skolgårdar är platser där grönskan är särskilt viktig och bidrar till en hälsosam miljö genom skugga och bättre luftkvalitet. Träden bidrar även

med lekvärden där exempelvis som klätterträd och med lekmaterial, som löv och grenar

Frågan återstår hur kan man så helt gå förbi sina egna tankar och sina egna idealmål med att ta bort den grönyta som finns där och sedan slå upp ett sjuvåringshus? Jag citerar.

När det gäller biotopskydd så ser ni det som positivt att trädallén utefter Ribbinggatan får vara kvar men att träd som finns inom området B1 E1 kommer att fällas skriver ni inget om. Här borde utredningen i stället se det som en negativ inverkan på den miljön men det gör ni inte, varför?

*Var skall de som arbetar och de som kommer att arbeta där liksom de människor som redan bor i området finna frisk luft se grönytor med träd och blommor vilket ni ovan har ansett som ett mycket viktigt slutmål? Jag ser i stället höghus och asfalt varför jag menar att bostadshuset inte skall uppföras på detta grönområde som ni betecknar som B1 E1. Nej se till att bevara grönområdet och plantera gärna ett träd på den ytan för allas trevnad och för att förbättra stadsluften och miljön här i Örebro. Jag hänvisar till det ni skriver under rubriken **Naturmiljö**. Jag citerar. **Grönytan ska iordningställas till en park. De träd som finns kommer i största möjliga mån att sparas.***

Östra Bangatan

Jag citerar

Målet med omvandlingen är fler arbetsplatser, liv och rörelse under en större del av dygnet, ökad trygghet och en attraktivare stadsmiljö. Samtidigt är det viktigt att hänsyn tas till den karaktär och de kulturhistoriska värden som finns i området. Vart tog miljön tanken vägen? Är en attraktiv stadsmiljö enbart höga hus med asfalt eller?

Utefter Östra Bangatan fans här tidigare en hög träd och buskridå med inslag av hägg som gav en trivsamt lugnande inverkan på området. Vidare gav ridån ett effektivt skydd mot vägbuller och vägdamm. Denna ridå är nu ett minne blott i stället har vi fått en hårt trafikerad väg direkt in i vårt bostadsområde med alla dess negativa inslag med hets och buller och vägdamm. Ett nyplantera av gles träd i rad innebär inte en lika god avskärmning som den avverkade ridån och inte heller lika trivsamt och väldoftande ridå mot trafiken som tidigare varför en skyddande lägre plantering borde komplettera den tänkta trädplanteringen. Miljöbjudande och skyddande även för gående som cyklande.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

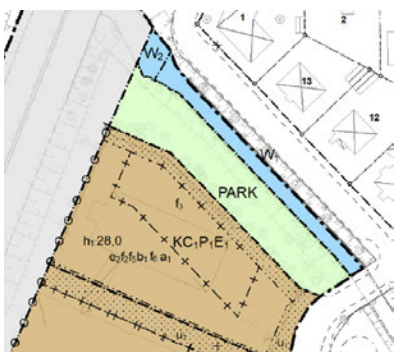
Översiktsplanen anger att Örebro ska vara en tät, sammanhållen och sammanhängande stad och planområdet är utpekade som ett utvecklingsområde för personintensiva arbetsplatser med anledning av närheten till goda pendlingsmöjligheter. Översiktsplanen anger även att planområdet ska utvecklas med en hög täthetsgrad som är karakteristisk för innerstaden. Planförslaget bedöms ligga i linje med detta då förslaget bidrar till en tätare bebyggelse med effektivare nyttjande av ytorna. Stora delar av ytorna inom

kvarteret är idag hårdgjord parkering och det är främst dessa ytor som tas i anspråk för bebyggelse. Det centrala läget med närhet till kollektivtrafik motiverar en tätare bebyggelse.

Dagvattenutredningen tas fram för att visa hur dagvattnet ska omhändertas inom planområdet. Planförslaget kan inte reglera åtgärder utanför planområdet. Enligt kommunens översvämningsskartering, se karta sidan 44 i planbeskrivningen, så är översvämningsskansen mindre på angränsande fastigheter, Kexfabriken 5 och Skarven samt för den före detta Kexfabriken.

Möjliga ytor för bostäder är begränsat inom planområdet på grund av buller och farligt gods. Så att hitta en yta där det är möjligt att bygga ser förvaltningen som positivt då ett mål med utvecklingen av området är få in fler funktioner. Ytan är kvartersmark idag, vilket innebär att det inte är kommunens mark och inte till för allmänheten, och på delar av ytan har det tidigare funnits en byggnad som har rivits. Hela ytan får inte bebyggas vilket regleras med exploateringsgrad och friytor ska finnas för de boende. En avvägning har behövts göras och att kunna bevara alla träd har inte varit möjligt om platsen ska bebyggas. Utifrån avvägningen har den skogslönn som finns valts bevaras och skyddas, n₁.

Den grönyta som vi skriver om som ska göras i ordning till park är den grönyta som finns längs Lillån i norra delen av planområdet.



En omvandling av Östra Bangatan kommer ge en helt annan upplevelse av gatan med en helt annan utformning, lägre hastighet och gång- och cykeltrafik. Det är en del i planering för kommunens huvudgator enligt *Strategin för arkitektur och byggande* med mer plats till grönska, levande gaturum och gång- och cykeltrafik. De träd som har tagits ner längs Östra Bangatan ska ersättas enligt kommunens trädpolicy.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Klara Ågren
Planarkitekt