

Byggnadsnämnden

## Granskningsutlåtande

### Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:63 m.fl Södra Ladugårdsängen Örebro kommun

#### Sammanfattning

Detaljplanen för Södra Ladugårdsängen antogs 2009. Framtagandet av planen initierades av att Örebro under 2010 arrangerade O-ringen och därför byggdes en tillfällig ”O-ringenstad” på platsen. Samtidigt anlades ett grovmaskigt gatunät samt vatten- och avloppsledningsnät som finns kvar idag. Detaljplanen, som är generell och flexibel, har en indelning av gator och kvarter som är alltför storskalig för att kunna resultera i en fungerande stadsmiljö.

Sedan planprogrammet formades och detaljplanen antogs har många förutsättningar för Örebros utveckling förändrats och kraven på hållbart byggande har höjts. För att komplettera och anpassa kraven på bebyggelsen till dagens behov, beslutades att ta fram ett kvalitetsprogram som antogs av Programnämnden 2014. För att efterleva Kvalitetsprogrammets ambitioner och för att bryta ner den storskaliga kvartersstrukturen och ändra gatubredder samt tillföra nya användningar behöver en ny detaljplan för området tas fram. Förslag till ny detaljplan utgår från ovan nämnt Kvalitetsprogram.

#### Beslutsunderlag

Se planbeskrivning.

## Förslag till beslut

Örebro Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen samt Kommunfullmäktiges delegation antar byggnadsnämnden detaljplan för Nikolai 3:63 m.fl Södra Ladugårdsängen "
2. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

## Ärendet

Se planbeskrivning.

## Handläggning

- Planförslaget har handlagts genom standardförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden 5 juli 2016 – 1 september 2016.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 4 november 2016 – 28 november 2016.
- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt [orebro.se/detaljplan](http://orebro.se/detaljplan)
- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

## Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:

- Region Örebro län, Infrastruktur och samhällsplanering
- Tekniska förvaltningen
- E.ON Värme Sverige AB

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

## Länsstyrelsen



Länsstyrelsen  
Örebro län

Helena Siegert  
010-224 84 74

helena.siegert@lansstyrelsen.se

1(2)

### GRANSKNINGSYTTRANDE

2016-11-29

Dnr: 402-6103-2016

Byggnadsnämnden, Örebro kommun  
Box 33400  
701 35 ÖREBRO

## Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:63 m.fl., Södra Ladugårdsängen, Örebro kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

#### Människors hälsa

Detaljplanen möjliggör för bland annat ny bostadsbebyggelse i flera kvarter i anslutning till Stenbackevägen, Karlsdalsallén och Termikgatan. Planens bifogade bullerutredning redovisar bullersituationen för ett kvarter. Av utredningen framgår att riktvärden för trafikbuller vid skyddad sida, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, kan klaras med sammanhängande bebyggelse mot omgivande gator. Vidare anges i bullerutredningen en hastighetssänkning på Stenbackevägen som en förutsättning. Länsstyrelsen ser dock gärna att bullerutredningen skulle ha grundats på nuvarande förhållanden på platsen vad gäller t.ex. skyltad hastighet samt att den omfattar hela planområdet för att få en helhetsbild av bullersituationen.

#### Råd enligt 2 kap. PBL

#### Människors hälsa

Detaljplanen möjliggör ytor för skola i alla kvarter. I plankartans egenskapsbestämmelse om utformning, f<sub>1</sub>, anges att 55 dBA ska klaras vid skolbebyggelse med tillhörande angränsande uteplats.

Vid planläggning finns god möjlighet att utforma planen så att en så bra ljudmiljö som möjligt skapas för barnen. I Boverkets vägledning 2015:8,

2(2)

**GRANSKNINGSYTTRANDE**

2016-11-29

Dnr: 402-6103-2016

*Gör plats för barn och unga! - En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö, anges att det bör vara högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på de delar av skolgården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet, samt att en målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. Länsstyrelsen anser att kommunen bör eftersträva att 50 dBA ekvivalent dagvärde ska klaras vid ovannämnda ytor och att planbestämmelsen f<sub>1</sub> bör omformuleras utifrån detta.*

**Planbestämmelser**

Enligt Boverkets allmänna råd för planbestämmelser bör användningen R, besöksanläggning, preciseras med hänsyn till eventuell omgivningspåverkan.

Vidare anges i de allmänna råden om planbestämmelser att höjd på byggnader inte bör regleras genom att ange högsta antal våningar utan istället bör det regleras genom att ange högsta byggnadshöjd i meter.

För att tydliggöra lokaliseringen av transformatorstationerna bör respektive anläggning preciseras på plankartan. Fristående transformatorstationer kan behöva ett skyddsavstånd på 4-5 meter till bostäder.

**De som deltagit i Länsstyrelsens beslut**

Detta beslut har fattats av enhetschef Malin Rosén med samhällsplanerare Helena Siegert som föredragande.

Malin Rosén  
Enhetschef

Helena Siegert  
Samhällsplanerare

**Kommentar:**

*Planbestämmelsen f<sub>1</sub> har omformulerats för att nu istället reglera att högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå ska gälla vid friyta för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet på skol- och förskolegård.*

*Ambitionen kring användningen besöksanläggning förklaras i planbeskrivningen. Lämplig typ av besöksanläggning med hänsyn till eventuell omgivningspåverkan kommer även kunna hanteras i markanvisning och förstudier då kommunen är markägare.*

*Då markanvisning och förstudier redan pågår utifrån gällande detaljplan som reglerar höjd på byggnader med våningsantal så väljer Stadsbyggnad att även använda sig av våningsantal i den nya detaljplanen för att vara förenlig med redan pågående processer.*

*Vad gäller transformatorstationer finns det skäl att inte precisera lokaliseringen då exakt placering och utformning kommer att ske i förstudiestadiet där möjlighet finns att bygga in dessa i tillkommande bebyggelse (vilket också eftersträvas enligt kvalitetsprogrammet för Södra Ladugårdsängen). Vid ett eventuell uppförande av fristående transformatorstationer kommer erforderliga skyddsavstånd att beaktas.*

### **Lantmäterimyndigheten Örebro kommun**

Bara en kort synpunkt från Lantmäterienheten. Vi tycker det bör stå något om hur ni tänkt er förvaltning av n- områden, U-områden och x-områden i planen.

**Kommentar:** *Genomförandebeskrivningen har kompletterats med detta.*

### **E.ON Elnät Sverige AB**

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

E.ON Elnät behöver placera ut ett antal nya nätstationer inom planområdet, bifogad karta visar placeringarna där två har ett markerat E område, övriga områden stöds via generellt E och inskriven rättighet.

Utmed Stenbackevägen finns en djupgående planering för stor del av vägsträckan och som inte syns i plankartan, i dagsläget finns kabelstråk enligt bifogad karta. Stråket kommer att behöva utökas ytterligare pga Södra Ladugårdsängen, Elnäts fundering är hur vi skall få plats med ledningsstråken med tanke på trädplantering m.m, avstånd mellan träd och ledningsstråk skall enligt utsago vara 4-5 m. Ett förslag är att markera u område (4m) på var sida om Stenbackevägen som möjliggör ledningsdragning med ett förhoppningsvis behörigt avstånd till kommande trädplantering, det är inte säkert att det bara är Elnät som behöver utrymme utmed denna sträcka.

### **Kommentar:**

*Nya ledningsstråk kommer hanteras i projekteringen av Stenbackevägen där det är en pågående dialog med E.ON. U-områden längs vägen bedöms inte nödvändigt.*

### **TeliaSonera Skanova Access AB**

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget

kommer att framgå av planhandlingarna. Se bifogad kartbild.

**Kommentar:** *Flytt av ledningar ingår i arbetet med projektering av Termikgatan och regleras enligt markavtal mellan Örebro kommun och TeliaSonera Skanova Access AB (tidigare Televerket enligt markavtalet).*

### **Kulturnämnden**

Kulturnämnden ser ett växande behov av lokaler för fritids- och kulturaktiviteter för barn och unga inom kommunen. En typ av lokaler för att möta detta behov är kultur- och fritidscenter. Kulturnämnden beslutade därför den 8 juni 2016 att anta en vision och funktionsbeskrivning kring ett kultur- och fritidscenter i Södra Ladugårdsängen (Km 149/2016).

I och med att nuvarande detaljplan inom aktuell fastighet Biplanet 1 tillåter besöksanläggningar har Kulturnämnden inga synpunkter på detaljplanen.

### **Fritidsnämnden**

Fritidsnämnden ser ett växande behov av lokaler för fritids- och idrottsaktiviteter för barn och unga inom kommunen. En typ av lokaler för att möta detta behov är idrottshallar samt kultur- och fritidscenter.

I och med att nuvarande detaljplan inom aktuell fastighet Biplanet 1 tillåter besöksanläggningar och skola har Fritidsnämnden inga synpunkter på detaljplanen.

### **Konsekvenser:**

Se planbeskrivning.

Philip Cedergren  
Tf Enhetschef Detaljplan

Emma Gren  
Planarkitekt