

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Stjärnvalvet 2 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 8 april 2024 – 26 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:

- Justeringar av ett antal bestämmelseformuleringar.
- Kompletteringar i planbeskrivningen relaterat till bland annat förorenad mark och buller.
- Komplettering av dagvattenutredningen och tillkommande reglering relaterat till översvämningsrisk inom E₁-område.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Skanova
- Nerikes brandkår
- Polismyndigheten
- Eon energidistribution

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 Örebro Län3
- Lantmäterimyndigheten7
- Teknik- och servicenämnden 10
- Yttrande 1: [REDACTED] 11

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 Örebro Län

Granskning av detaljplan för fastigheten Stjärnvalvet 2 m.fl., Örebro kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr. 7123–2023, daterat den 20 november 2023.

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 människors hälsa samt risk för översvämning 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.

Förorenade områden

Fastigheten Stjärnvalvet 2 har tidigare sanerats ner till nivån för mindre känslig markanvändning, MKM, till följd av föroreningar från tidigare drivmedelshantering. På grund av rasrisk har viss förorening kvarlämnats i schaktvägg intill en byggnad. I planbeskrivningen anges att sanering med största sannolikhet behövs för att planerad markanvändning ska bli lämplig. Kommunen hänvisar till slutrapport från tidigare genomförd sanering. Alla utredningar som behövs för att klarlägga eventuella åtgärdsbehov ska dock genomföras inom ramen för en planprocess. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver förtydliga om åtgärdsbehov finns eller inte för att visa att planerad markanvändning är lämplig utifrån människors hälsa.

I tidigare planhandlingar angav kommunen att behov av ytterligare utredningar kommer att utredas under den fortsatta planprocessen. Vidare angavs att hänsyn även behöver tas till eventuella föroreningar från närliggande tidigare verksamheter, exempelvis en före detta skofabrik. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga på vilket sätt detta har genomförts.

Kommunen har låtit komplettera planhandlingarna med en kostnadsberäkning på saneringskostnad för sanering av föroreningar på platsen från nivån MKM ner till nivån för känslig markanvändning, KM. Avseende de kvarlämnade föroreningarna från den tidigare saneringen på platsen anges i kostnadsberäkningen att endast merkostnaden för sanering mellan MKM och KM medtas i beräkningen. Länsstyrelsen bedömer att planhandlingarna behöver kompletteras med den totala kostnaden för sanering inför planerad markanvändning samt med en bedömning i planbeskrivningen om det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att sanera och ta om hand föroreningarna.

Översvämning, dagvattenhantering

På plankartan har markanvändningen E₁ – Transformatorstation tillkommit sedan samrådet. Transformatorstationer utgör samhällsviktig verksamhet som behöver planeras så att de inte riskerar att skadas av en översvämning. Transformatorstationen hamnar inom område för beräknat högsta

flöde (BHF) och behöver därför utformas så att funktionen inte riskerar att påverkas av en översvämning enligt BHF. På plankartan behöver det därmed införas en planbestämmelse som säkerställer att transformatorstationen skyddas mot översvämningar.

Dagvattenutredningen bygger på att en viss andel av kvarteretsmarken är grönområde. Detta säkerställs dock inte på plankartan. Länsstyrelsen anser därför att det på plankartan behöver införas en planbestämmelse som anger hur stor yta som ska vara genomsläpplig.

Verksamhetsbuller

Mätningar och beräkningar av buller från dagligvarubutiken nordväst om planområdet visar att riktvärden för verksamhetsbuller överskrids på natten, orsakat av transporter till verksamheten. På plankartan finns en planbestämmelse som anger att för bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida (s₂). I varken planbestämmelsen på plankartan eller i motiveringen av planbestämmelsen i planbeskrivningen definieras dock begreppet ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser därför att det inte säkerställs i planförslaget att riktvärden för verksamhetsbuller ska klaras i planområdet. Länsstyrelsen anser att det ska framgå, antingen i planbestämmelsen eller i motiveringen av planbestämmelsen, att ljuddämpad sida innebär att 40 dBA ekvivalent ljudnivå och 55 dBA maximal ljudnivå inte ska överskridas mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. Detta innebär att för de bostäder där riktvärden för verksamhetsbuller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Enligt bullerutredningen gäller det för bostäder som har fasad mot verksamheten. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att även för små lägenheter under 35 m² ska riktvärden för verksamhetsbuller klaras, vilket blir otydligt i nuvarande formulering av planbestämmelsen s₂.

Övriga frågor

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen vidhåller dock synpunkter från samrådsyttrandet att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta med anledning av att Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna planen riskerar att medföra skada på kulturmiljövårdens riksintresse, se mer information under rubriken Riksintresse för kulturmiljövård nedan. Länsstyrelsen anser därför att en strategisk miljöbedömning behöver genomföras och att en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.

Riksintresse för kulturmiljövård

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård (Rosta), däremot riskeras skada och sådan ska så långt som möjligt undvikas. Länsstyrelsen vidhåller därför synpunkter från samrådsyttrandet och anser att det i planprocessen behöver undersökas hur risken för skada på riksintresset kan minskas ytterligare.

Den nya bebyggelsen kommer att vara dominant sett från norr, både i förhållande till riksintresseområdet samt den närliggande före detta skofabriken. Den nya bebyggelsen föreslås få en högre byggnadshöjd än omgivande bebyggelse och den kompakta strukturen kommer att ge en effekt av en mur som även döljer grönskan framför stjärnbusen. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bli bättre anpassat till kulturmiljön genom att framför allt justera byggnationens volymer och höjder.

Länsstyrelsen delar inte bedömningen i sista stycket på s. 27 i kulturmiljöutredningen att de nya husen inte kommer att ha någon påverkan på stadsbilden eftersom landskapet är flackt. Länsstyrelsen delar inte heller bedömningen att garaget som ska rivas bara är en måttligt intressant byggnad. Det har högt kulturhistoriskt värde som ett ovanligt välgestaltat exempel på garage i anslutning till ett bostadsområde, från den tid då bilismen slog igenom på bred front.

I kulturmiljöutredningen finns ett resonemang om möjligheten att återanvända teglet från garaget som ska rivas. Det vore än bättre om det kan återanvändas i delar av fasaderna, i stället för i markbeläggningen. Ännu bättre vore det om förslaget skulle kunna återbruka delar av byggnaden på plats, eftersom byggnaden har en medveten utformning och ett för sin tid mycket typiskt formspråk.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förorenade områden

Den bedömning som gjorts inom planarbetet är att saneringsåtgärder är nödvändiga för att marken ska vara lämplig för byggnation av bostäder, detta har förtydligats i planbeskrivningen. De kvarvarande föroreningarna från drivmedelstationen bedöms möjliga att hantera genom schaktsanering. Bestämmelse om villkor för startbesked har införts för att säkerställa att föroreningar hanteras innan markens användning ändras.

De kostnadsberäkningar som gjorts utgår från kostnader för sanering från MKM till KM eftersom fastighetsägaren har varit i kontakt med representanter från SPIMFAB som bekräftat att de har verksamhet kvar och åtar sig slutföra de saneringsåtgärder som inte var möjliga att utföra tidigare på grund av risken för skador på byggnaden. Detta anses därmed inte belasta planekonomin.

Risken för föroreningar från intilliggande verksamhet som inte upptäckts under genomförd sanering har bedömts som små. Om det förekommer ytterligare föroreningar under byggnaden som därmed inte är möjliga att provta i nuläget bedöms de vara möjliga att hantera i samband med de planerade saneringsåtgärderna. Att så sker säkerställs genom bestämmelsen om villkor för startbesked. Skulle ytterligare föroreningar upptäckas under planens genomförande är fastighetsägaren dessutom skyldig att underrätta tillsynsmyndighet i enlighet med 10kap 11§ Miljöbalken för att föroreningarna ska hanteras på lämpligt sätt i enlighet med gällande lagstiftning.

Översvämning, dagvattenhantering

Beräkningarna i dagvattenutredningen har uppdaterats för att utgå från att marken inom planområdet inte är genomsläpplig, då det inte bedömts lämpligt att reglera genomsläpplighet i planen på grund av den begränsade markytan, samt att det är tveksamt hur de grönytor som kommer att tillföras medför möjlighet att fördröja dagvatten då de beräknas vara placerade ovan bjälklag för garage. Bestämmelsen på plankartan avseende fördröjningsvolym har uppdaterats baserat på de nya beräkningarna.

I fråga om transformatorstationen har en bedömning gjorts av vilka vattennivåer som beräknas föreligga vid ett 1000-årsflöde. Bestämmelse b₂ har införts i plankartan och reglerar att *Anläggningen skall utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till +28,6 m över nollplanet inte skadar dess funktion.* 1000-årsflöde har använts som utgångspunkt då det för denna typ av anläggning bedömts som orimligt att utgå ifrån BHF. Detta ligger även i linje med länsstyrelsens resonemang kring dessa funktioner i bland annat Riskhanteringsplan för översvämning i Örebro tätort 2022 – 2027.

Verksamhetsbullen

Formuleringen av bestämmelsen i plankartan har ändrats och innefattar nu alla bostäder. Termen ”ljuddämpad sida” är definierad i boverkets allmänna råd, och för att förtydliga vad som avses med termen har en förklaring av begreppet även lagts till i planbeskrivningen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen står fast vid bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan. Grunden till denna bedömning framkommer i undersökning om betydande miljöpåverkan samt i planbeskrivningen.

Riksintresse för kulturmiljövård

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen delar inte länsstyrelsens bedömning att den tillkommande bebyggelsen kommer att vara dominerande över Stjärnhusen. Bebyggelsen tillåts visserligen vara något högre och kommer till viss del att skymma Stjärnhusen från norr, men den bedömning som gjorts är att detta inte rör viktiga siktlinjer. I förhållande till riksintresseområdet som helhet är omfattningen på den tillkommande bebyggelse som möjliggörs i planförslaget liten. Detta innebär att riksintressets synlighet endast påverkas i liten grad.

En rivning av garaget får en negativ påverkan på kulturmiljön i området men påverkan har bedömts som måttlig i den kulturmiljöutredning och analys som tagits fram under planprocessen, en uppfattning som delas av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Förvaltningen bedömer dessutom att detta inte påverkar riksintressets värden i någon större utsträckning då garaget inte är ensamt i sin funktion som komplementbyggnad till bostadsbebyggelsen. Ett flertal av de komplementbyggnader som finns kvar i området är dessutom inkluderade inom avgränsningen av riksintresset i den fördjupade riksintressebeskrivningen, vilket inte är fallet för garagebyggnaden.

Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-03-27) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Redovisning av befintliga servitut

Inom planområdet finns följande servitut:

- *aktnr 1880-603.1 avseende väg till förmån för Stjärnvalvet 1.*

Det behövs en tydlig beskrivning av hur denna påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten noterar att rättighetsområdet tas bort.

Mark och utrymmesförvärv

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför. Detta oaktat att det föreligger ett exploateringsavtal.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas bristfälligt

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om vad som konkret avtalats.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- *vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha*
- *vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala*
- *åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar*
- *tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar*
- *om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet*

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](#)

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som bör förbättras

Otydlig gräns

Egenskapsgräns finns i norr som avdelar prickmark, har satts där för att illustrera servitut men det blir otydligt i planen. Gränslinjen fyller ingen funktion eftersom det är samma bestämmelser om båda sidorna av linjen.

Ange genomförandetiden i 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.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Redovisning av befintliga servitut

Det befintliga servitutet påverkas inte av planens genomförande och redovisas därför inte. Detaljplanen säkerställer dock fortsatt att ytan hålls tillgänglig genom att den regleras med prickmark och syftet med detta beskrivs även i motivet för bestämmelsen.

Mark och utrymmesförvärv

En beskrivning om rätt respektive skyldighet att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap bedöms inte vara nödvändigt att inkludera i planbeskrivningen då det i detta fall finns ett exploateringsavtal.

Exploateringsantal

De punkter som redovisningen enligt Lantmäteriets mening behöver vara konkret kring har förtydligats i den mån de inte redan funnits med eller bedömts överflödiga.

Otydlig gräns

Att prickmarken i detaljplanen är indelad i två separata, angränsande egenskapsområden beror på att motivet för bestämmelsen skiljer sig åt mellan de olika ytorna. Prickmarken inom det norra egenskapsområdet syftar till att tillgängliggöra marken för utfart från fastigheten Stjärnvalvet 1 i enlighet med det servitut (akt nr 1880-603.1) som denna yta omfattas av. Övrig prickmark motiveras istället av att säkerställa yta för bland annat förgårdsmark och andra funktioner som är nödvändiga för de tillkommande bostäderna. För att planinformationen ska vara tydligt läsbar i digitalt format har bedömningen gjorts att bestämmelserna bör delas upp i två olika egenskapsområden.

Genomförandetid

Eftersom genomförandetiden ska anges i antal månader enligt de nationella specifikationerna för digitala detaljplaner som laddas upp till nationella geodataplattformen anges den även i månader på den analoga kartan då den är en export av den digitala planinformationen. Legenderna i plankartan är genererade utifrån de bestämmelser som är inlagda i den digitala kartan.

Lagstiftning

Vilken version av plan- och bygglagen som använts vid handläggningen av detaljplanen har förtydligats i planbeskrivningen.

Teknik- och servicenämnden

Teknik- och servicenämnden vill framföra följande synpunkter på granskningsförslaget:

Upplysningar

På illustrationen på sidan 12 är nedfarten till kommande garage olämpligt placerad i en sväng med nedfart från allmän platsmark. Nedfarten bör kunna anpassas att angöra från fastighetsmark utan in- och utfartsförbud då illustrerad lösning är olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten är noterad, frågan bedöms möjlig att hantera i ett senare skede.

Yttrande 1

Förslag Stjärnvalvet 2

Hej! Jag [REDACTED] har ett stort intresse för stadsutveckling, stadsplanering, och arkitektur. Jag tycker att det är en utmärkt idé att ni vill bygga ett flerbostadshus på just den här platsen, jag har däremot några förslag på hur detta kan förbättras

Arkitektur

Jag upplever att det krävs mer variation för att en ny byggnad här ska passa in med vad som finns i omgivningen. I eran illustration ser man tegel överallt, mycket glas och något som ser ut att vara betong i bottnen. Jag upplever detta som sterilt, ointressant att kolla på och ytan framför huset ser inte ut att kunna användas effektivt. Ingen kommer att vilja spendera tid vid en gräsplätt med buskar. Om det går att ha en liten butik, ett café eller en restaurang i bottnen så skulle denna sida av parkeringen vara en mycket trevligare yta att vistas vid. Man skapar en tryggare miljö där fler vistas, med fler ögon på omgivningen så är det också färre som väljer att begå brott eller orsaka annan skada..



För att fasaden ska se mer intressant ut föreslår jag att man gör samma sak som på tegelbyggnaden bredvid och lägger till vita linjer som kan dela upp fasaden så att den får ett mer organiserat och attraktivt utseende.



Byggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer.

Även vita fönster kan göra en ointressant tegelfasad till något mycket vackrare och mer intressant, vit färg som är målat runt fönster ser man bland annat vid fönsterna på stjärnhusen precis bakom planområdet.

Jag förstår att ni vill ha stora fönster på byggnaden för att det ska

passa ihop med karaktären hos skofabriken, däremot får vi inte glömma att dessa två byggnader designas/ har designats för olika syften. Skofabriken har varit en arbetsplats där man spenderar sina arbetsdagar, stora fönster var viktiga, verksamheterna krävde mycket naturligt ljus. En bostad däremot gynnas ofta av mindre fönster. Framför allt vill man inte att alla på parkeringen ska se in, mindre fönster hjälper också med ljudisolering, det blir lägre värmeöverföring mellan inomhus och utombus, färre som håller sina persienner stängda.





Två exempel på balkonger.

Här har vi ett exempel på en balkong som människor kommer att använda, innesluten mysig. Det blir som ett trevligt privat utombusutrymme. Notera att balkongräcket är en ordentlig vägg, även sidan på balkongen. Det är detta som skapar den mysiga inneslutna miljön.

Exempel nr 2

Här har vi balkonger som är väldigt öppna, både upp och ner, vänster och höger, raka motsatsen till den förra balkongen. Går man ut på en sån här balkong kan man se in i grannens lägenhet. Det är för öppet, omysigt och människor vill inte använda balkonger som ser ut så här. Jag går själv förbi ett sådant hus till



bussbållplatsen och jag tror aldrig jag har sett någon ute på sin balkong. Balkonger som ser ut så här fungerar nog bara bra om man vill uppträda för dom nere på marken. Jag önskar mer inbjudande balkonger som är designade för människor och inte betongklossar med ett rücke.

Innergården

Jag önskar att innergården blir ett utrymme endast tillgängligt för de boende. Det blir en avskild, lugn och trygg plats som skapar en känsla av gemenskap och sambörighet hos grannar. Det blir en kontrollerad miljö för de som bor där. Jag bodde en gång i en bostad där man hade ett utombusutrymme som endast de närmsta grannarna hade tillgång till, alla kände alla och grannarnas hem var nästan som en förlängning på sitt eget för man kände varandra så bra.

Det fick mig att förstå: människor är inte rädda för att andra ser in i ens hem eller rör sig i mörka gränder bredvid ens hem, människor ogillar bara när främlingar kollar in i ens hem, och människor man inte känner rör sig runt ens hem. Just innergårdar som endast är tillgängliga för de som bor där är något som gör att man kan lära känna varandra bättre och detta är något jag önskar att ni funderar över. Jag önskar då också att innergården får en mur och en bäck på den södra sidan så att platsen blir mysigare och mer innesluten.



Ni har nått slutet, tack för att ni läste mina förslag!

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen tackar för engagemang och intressanta synpunkter.

Den bedömning som gjorts under planprocessen är att det kan finnas flera olika sätt att gestalta byggnaden på ett sätt så att den ansluter väl till den omkringliggande miljön. Det bebyggelseförslag som tagits fram under planprocessen är ett sätt att anpassa en ny byggnad till en miljö med mycket varierade uttryck från olika tidsperioder genom att relatera till material och former som finns i omgivningen, men tillföra ett modernt och mer lågmält uttryck genom färgsättning och detaljer. En detaljplan ska inte reglera gestaltningen mer än vad som är nödvändigt, därför regleras några faktorer relaterat till byggnadens gestaltning som bedömts som särskilt viktiga, medan det fortsatt finns en flexibilitet att arbeta vidare med gestaltningen inom dessa ramar.

Förvaltningen delar uppfattningen att det vore lämpligt med någon typ av verksamhet i bottenvåningen i anslutning till parkeringen norr om fastigheten. I detaljplanen möjliggörs centrumverksamhet i entréplan, det skulle därför vara möjligt att tillskapa en eller flera verksamhetslokaler för exempelvis café eller butik. I det fall att det byggs bostäder i hela byggnaden kan det dock vara mer lämpligt att byggnaden utformas på det sätt som föreslås med en hög sockel, detta för att bostäderna längst ned ska upplevas mer privata och skyddas från exempelvis ljusstörningar från bilar på parkeringen norr om fastigheten.

Utemiljön i form av både innergård och balkonger är en viktig faktor för en god boendemiljö. I det här projektet föreslås olika typer av balkonger där några har en mer innesluten karaktär. Detta regleras dock inte i planen då det inte bedömts som olämpligt med olika typer av balkonger i likhet med förslaget. I bebyggelseförslaget placeras innergården upphöjt från marknivån vilket medför att det skapas en viss barriär mellan det privata och den allmänna platsen samtidigt som den visuella kopplingen bibehålls. Om fastighetsägaren så önskar är det möjligt att exempelvis avskärma den privata innergården ytterligare genom planteringar då detaljplanen inte förhindrar detta.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Sofi Ersson
Planarkitekt