

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Stjärnvalvet 2

Vad är en samrådsredogörelse?

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

Redogörelse för samråd

Samrådstitiden varade mellan 14 september 2023 – 25 oktober 2023.

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Planområdet har utökats för att inkludera parkyta samt område för transformatorstation söder om fastigheten Stjärnvalvet 2.
- Centrum (C) har lagts till som kompletterande användning inom fastigheten Stjärnvalvet 2.
- Egenskapsbestämmelser har lagts till för att bland annat minska risken för skador på byggnad vid en eventuell översvämning, motverka negativ påverkan på riksintresset avseende kulturmiljövården och säkerställa att åtgärder sker relaterat till skydd från verksamhetsbuller och hantering av dagvatten.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Skanova
- Nerikes Brandkår

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 servicenämnden9
- E.ON Energidistribution AB.....10
- Navirum energi AB.....11
- Lidl Sverige KB12

Personuppgifter

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

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

Länsstyrelsen Örebro Län

Detaljplan för fastigheten Stjärnvalvet 2 (Rosta), Örebro kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör översvämning, dagvatten samt människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Översvämning

I planbeskrivningen anges att det finns risk för översvämning vid ett 200-årsflöde precis utanför planområdet. Länsstyrelsen vill poängtera att översvämningskarteringen visar på ett vattendjup på drygt 0,3 meter vid nuvarande byggnad. Hela den västra fasaden och den västra delen av norra fasaden berörs av översvämningen. Tas byggnaden bort kommer alltså vattnet översvämma stora delar av planområdet.

I kommunens översiktsplan står följande: ”Inom områden med översvämningsrisk vid så kallat 200-årsflöde, bör endast samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras. Exempel på detta är byggnader av lägre värde eller med mer robust konstruktion, som parkeringsgarage, enstaka villor och fritidshus.” Detta är även i överensstämmande med Boverkets riktlinjer. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver visa att marken är lämplig för planerad markanvändning med anseende på översvämningsriskerna. Det gäller både planerade byggnader och tillgängligheten till planområdet vid en översvämningssituation.

Översvämning vid skyfall tas inte upp i planbeskrivningen och väldigt kortfattat i dagvattenutredningen. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver på ett avsevärt tydligare sätt visa att planerad bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid skyfall och även att riskerna för närliggande bebyggelse inte ökar vid ett plangenomförande.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att dagvattenhanteringen behöver dimensioneras utifrån Svenskt Vattens P110 och alltså för mer än ett 2-årsregn. Även i dagvattenutredningen anges att planområdet ligger skyddat när det gäller översvämning vid 200-årsflödet, vilket inte stämmer. Översvämningsriskerna behöver även tas i beaktande i utredningen.

Dagvattenutredningens förslag på dagvattenhantering behöver säkerställas på plankartan, t.ex. genom att mark för dagvattenanläggningar reserveras. Även fördröjningsvolym kan med fördel anges som planbestämmelse.

Föreningar

Inom planområdet har det tidigare funnits en drivmedelsstation.

Som planbeskrivningen anger har saneringsåtgärd utförts. Kommunen pekar på att ett åtgärdsbehov kvarstår, då det är sanerat ner till nivån för mindre känslig markanvändning (MKM) och det nu planeras för ändrad markanvändning för bostäder. Vidare har föreningar kvarlämnats i en schaktvägg, mot en byggnad. I planbeskrivningen anges att hänsyn även behöver tas till eventuella föreningar från närliggande tidigare verksamheter, exempelvis en före detta skofabrik, vilket är bra. Kommunen anger att behov av ytterligare utredningar kommer att utredas under den fortsatta planprocessen. Vidare anges att ytterligare sanering med största möjliga sannolikhet kommer att bli nödvändig för att genomföra detaljplanen.

Det är bra att föreningsproblematiken med troligt åtgärdsbehov är lyft i detaljplanen, men föreningsituationen och åtgärdsbehovet är inte klarlagt. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga föreningsituationen och åtgärdsbehovet samt bedöma om det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ta hand om föreningarna.

Störningar

Planområdet ligger i nära anslutning till en livsmedelsbutik. Vid livsmedelsbutiker kan olika bullerstörningar förekomma, exempelvis från trafik inom och utanför verksamhetsområdet, från teknisk utrustning som exempelvis fläktar, kompressorer och värmepumpar samt från gods hantering vid lastning/lossning. Förutom detta kan även ljusstörningar från bilarna på parkeringsplatsen förekomma. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver hantera frågor om störningar i planarbetet samt vid behov reglera åtgärder på plankartan för att minska störningsrisken.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock 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 ska genomföras och att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.

Riksintresse för kulturmiljövård

Den nya bebyggelsen kommer att vara dominant sett från norr, både i förhållande till riksintresseområde för kulturmiljövård (Rosta) 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 delar inte bedömningen i sista stycket på s. 27 i kulturmiljöutredningen att de nya busen inte kommer att ha någon påverkan på landskapsbilden eftersom landskapet är flackt. Länsstyrelsen delar inte heller bedömningen att garaget som ska rivas bara är en måttligt intressant byggnad. Det har högt

kulturbistoriskt värde som ett ovanligt välgestaltat exempel på garage i anslutning till ett bostadsområde.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset, däremot riskeras skada och sådan ska så långt som möjligt undvikas. Länsstyrelsen anser att det i planprocessen därför behöver undersökas hur skadan kan minskas. Den antikevariska diskussionen i kulturmiljöutredningen utgår från att bygglovshandlingarna kommer att likna de som finns i renderingarna. Skada på riksintresset kan därför undvikas genom att renderingarna bearbetas så att planförslaget och efterföljande bygglovshandlingar blir bättre anpassade till kulturmiljön. Till exempel vore det lämpligt att dela upp den centrala (norra längan) i två delar och de balkonger/gångar som finns mellan den och "flyglarna" skulle kunna uteslutas för att göra förslaget mindre kompakt och mer siktgenomsläppligt.

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, istället 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 kvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen finns kortfattad information om miljö kvalitetsnormer för vatten för Svartån. Det anges även att Svartån har problem med övergödning, vilket stämmer. Det finns dock många olika påverkanskällor som orsakar miljöproblem i Svartån. Enligt VISS är bland annat urban markanvändning samt transport och infrastruktur påverkanskällor med betydande påverkan på Svartån.

Radon

Enligt Länsstyrelsens uppgifter har marken i planområdet en gammastrålning från uran motsvarande >68 Bq/kg (5,45–7,25 ppm). Över 68 är högsta klassen som redovisas med siffror på Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartvisare Gammastrålning, uran. Det innebär att det finns risk för radon i planområdet. Länsstyrelsen anser att radonsituationen bör uppmärksammas i planhandlingarna.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Översvämning

Dagvattenutredningen har reviderats med hänsyn till översvämningensrisken vid ett 200-årsflöde från Svartån. En bestämmelse om lägsta golvhöjd har lagts till i plankartan baserat på de beräkningar som gjorts i utredningen.

Dagvatten

Dagvattenutredning har uppdaterats efter samrådet. Beräkningar har gjorts utifrån Svenskt Vatten P110 och utredningen visar även föreslagen lösning för fördröjning av dagvatten baserat på dessa beräkningar vilket också regleras i plankartan.

Föroreningar

En kostnadsutredning för sanering ned till nivåer godkända för känslig markanvändning har utförts av exploatören. Planbeskrivningen har kompletterats med motivering av hur det bedöms möjligt att omhänderta föroreningar inom kvartersmarken vid nybyggnation.

Störningar

Mätningar och beräkningar av buller från verksamheten norr om planområdet har utförts. Utredningen tar även upp föreslagna lösningar för att säkerställa att lägenheter får en ljuddämpad sida och en bestämmelse om detta har lagts till i plankartan.

Undersökning om 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

Ytterligare regleringar av byggnadens utformning har tillkommit i plankartan för att säkerställa att fasaden mot norr får en variation, samt en andel uppglasade parter som medför att intrycket av byggnaden lättas upp. Att dela upp volymen bedöms dock olämpligt på grund av bland annat buller från verksamhet norr om planområdet.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Ett förtydligande om påverkansfaktorer på miljö kvalitetsnormer för vatten i Svartån har gjorts i planbeskrivningen.

Radon

Risken för förekomst av radon inom planområdet har noterats i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

Detaljplan för fastigheten Stjärnvalvet 2

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-09-11) har följande noterats:

Grundkarta

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

Redovisning av fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet ska framgå av planbeskrivningen.

Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas

Inom planområdet finns följande servitut:

- *aktnr 1880-603.1*

Dels saknas redovisning av denna rättighet i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur denna påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Under "Rätt till inlösen, huvudman" står det att kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet. Det står också att kommunen ska lösa in allmän plats efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Det stämmer att det ska stå att kommunen har rätt att lösa in allmän plats.

Inlösen är en tvångsåtgärd och då ska marken värderas enligt expropriationslagens regler.

När det finns exploateringsavtal är det vanligare att kommunen kan komma överens med fastighetsägaren om att marken ska fastighetsregleras till kommunen. En överenskommelse om detta kan skrivas in i Exploateringsavtalet eller göras utanför exploateringsavtalet.

Ansvar för kostnader för fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

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 samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har ansett 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 områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- 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
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

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 bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen. Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Grundkarta och redovisning av fastigheter och rättigheter samt servitut

Rutin för redovisning av grundkartan med rättigheter inkluderade samt information om aktualitetsdatum med mera är under framtagande och eftersom detta ännu inte finns på plats har det inte inkluderats i handlingarna.

De fastigheter och servitut som påverkas av planens genomförande beskrivs i genomförandebeskrivningen.

Mark- och utrymmesförvärv

Ett förtydligande har gjorts i genomförandebeskrivningen om planerat tillvägagångssätt för förvärvande av den mark som avses regleras in i Örebro kommuns fastighet Långbro 2:121.

Exploateringsavtal

Innehållet i exploateringsavtalet har förtydligats. En illustration över planerad marköverlåtelse har även lagts till i genomförandebeskrivningen.

Teknik- och servicenämnden

- *I dagvattenutredningen har räknats med genomsläppligt material för stor del av fastigheten. Detta bör säkras på plankartan.*
- *Med anledning av att arbetsytorna för avfallshämtning riskerar att hamna på ett gemensamt parkeringsområde, så behöver detaljplanen kompletteras med hur avfallshämtningen hanteras på ett arbetsmiljömässigt säkert sätt.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Dagvatten

Dagvattenutredningen har uppdaterats efter samrådet och innehåller förslag på hur dagvattnet ska hanteras. Den volym som bedöms nödvändig att fördröja inom kvartersmarken har förtydligats genom en bestämmelse i plankartan.

Avfallshantering

Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av föreslagen lösning för avfallshantering, samt ett förtydligande om att utformningen och placeringen av avfallshantering ska ske i samarbete med Teknik- och serviceförvaltningen.

E.ON Energidistribution AB

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

Inom området har E.ON ett befintligt elnät som består av lågspänningskablar/egen servisledning,

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-naraledning.html

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en ny transformatorstation. För E.ON är det viktigt att det befintliga e1-området för Tekniska anläggningar (transformatorstation) i den befintliga planen 1880-P867 kvarstår då vi behöver utnyttja e1 området.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planområdet har utökats för att inkludera befintligt E₁-område och säkerställa att det kan nyttjas för att tillgodose det behov den aktuella detaljplanen medför och den byggbara ytan inom området har utökats från 4x6 meter till 6x6. Området har även flyttats något för att bland annat skapa bättre förutsättningar för framtida nyttjande av parkytan inom vilket E₁-området är lokaliserat.

Navirum energi AB

Navirum energi AB (fjärrvärme, fjärrkyla) har tagit del av ovanstående detaljplan och vill informera om att Navirum har ledningar inom berörd fastighet.

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Lidl Sverige KB

I egenskap av fastighetsägare av Fastigheten Stjärnvalvet 1 och därigenom sakägare i detta ärende lämnar Lidl Sverige KB följande synpunkter på ärendenr Bom 82/2023:

- Vi ifrågasätter Örebro kommuns resonemang kring Stjärnhusens utformning avseende framför allt färgsättning och material. Detta grundar sig de resonemang och krav som ställdes då detaljplanen för Stjärnvalvet 1 togs fram runt 2001-2003, där man hänvisade till vikten av en sammanhållen gårdsbild som harmoniserade med den gamla skofabriken och den tegelbyggnad på Stjärnvalvet 2 som nu är föremål för denna samrådshandling. Ingenstans nämndes Stjärnhusen och dess betydelse i den detaljplanen. Detaljplanen för Stjärnvalvet 1 kräver därför tegel som fasadmateriäl, och vi anser att tegelfasader skall ställas som krav på de tänkta bostäderna även i denna detaljplan. Detta för att det fortsatt skall upplevas som ett sammanhållet och estetiskt kvarter. Annars anser vi att vi tvingades in en fördyrande byggnation till ingen som helst nytta.*
- Vi vänder oss generellt mot planbestämmelser som kan uppfattas som godtyckliga och som inte tydligt anger vad som avses och hur bedömningen skall göra och av vem. Text: ” Byggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer”. Vem är det som avgör vad som är det ena eller det andra? Är exploatören även förbunden att följa något gestaltungsprogram som mer i detalj reglerar vad och hur man får bebygga fastigheten? Dvs finns det mer som Örebro kommun vill reglera än vad som är tillåtet enligt PBL?*
- Bedömningen av parkeringsbehovet för bostäderna ifrågasätter vi, fram för allt att ingen parkering planeras för besökande gäster till de boende i lägenheterna. Hur och var har ni tänkt att dessa skall parkera? Vi kan direkt se att vi kommer att få en ökad belastning på vår redan idag för hårt belastade parkering. I förlängningen kommer vi tvingas till att ta betalt för parkeringarna och börja bötfälla felparkerare. Detta leder till badwill och situationer som bara leder till konflikter.*
- På Stjärnvalvet 1 är det idag parkeringsplatser i direkt anslutning till den västra gaveln av befintlig byggnad på Stjärnvalvet 2, varför vi anser att man i detaljplanen bör ställa ett skalkrav på ett plank/tätt staket eller liknande för att inte boende skall störas av billjus som lysor rätt in i bostäderna i markplan då bilarna parkerar där. Detsamma gäller egentligen även mot norr, där den huvudsakliga kundparkeringen är placerad. Åtgärder för att minska störningar av denna typ ska hanteras i denna detaljplan och åtgärderna bekostas av exploatören.*
- Varutransporter till och från Lidl's butik sker med 24-metersbil, och den kommer via Tomtebogatan, åker runt Stjärnvalvet 2 för att sedan svänga in på Stjärnvalvet 1 från Rostagatan. Väl inne på Lidl's fastighet (Stjärnvalvet 1) så kör lastbilen in mellan Stjärnvalvet 2 och 3 för att sedan backa ned till lastkajen. För att ha så liten miljöpåverkan som möjligt så försöker vi styra varuleveranser till nattetid, då lastbilarna inte riskerar att fastna i köer utan kan åka direkt mellan lager och butik. Detta bör bostadsexploatören vara medveten om och eventuella åtgärder som kan komma att krävas för att minska ev upplevt buller eller annan störning skall ligga på exploatören att utreda*

och även bekosta åtgärder som krävs för att ev åtgärda dessa. Vi är medvetna om att det är svårt att ta detta i planskedet, problemen uppstår sannolikt inte innan bostäderna är inflyttade, men vi vill ändå redan nu tydligt redovisa vår syn på denna problematik.

- *Trafik, det nämns att det planeras för en breddning av cykel-/gångbanalängs med Tomtebogatan samt en övergång i sydöstra hörnet. Tomtebogatan är både in- och utfartsgata för kunder som besöker Lidl (en infart norr om Stjärnvalvet 3 och en utfart söder om Stjärnvalvet 3) här måste det säkerställas att gatan inte blir för smal, så den inte kan hantera kundflöden på okej vis. Tomtebogatan fungerar också som del av vår transportväg för varuleveranser, så den måste klara även denna typ av fordon, dvs lastbilar även fortsättningsvis.*
- *Vi accepterar ingen inskränkning i det servitut vi har på delar av Stjärnvalvet 2,*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Färgsättning och material

Det aktuella planområdet bedöms ha en annan relation till de så kallade stjärnhusen än fastigheten Stjärnvalvet 1 där Lidl är lokaliserat. Lidls bygggrätt ligger något längre ifrån riksintresseområdet och medger en lägre byggnadshöjd än i aktuellt planområde vilket också innebär en mindre påverkan på riksintresset än aktuellt förslag. Tegel bedöms vara ett lämpligt material även för tillkommande bebyggelse inom fastigheten Stjärnvalvet 2 och i gestaltningen av bebyggelseförslaget har man valt en tegelfasad, det bedöms dock inte vara det enda lämpliga materialet för ny bebyggelse inom fastigheten och regleras därför inte i detaljplanen.

Utformningsbestämmelse f₁

Bestämmelsens syfte har förtydligats i planbeskrivningen.

Parkering

Beräkningen av antal bilparkeringar som krävs inom planområdet baseras på Örebro kommuns parkeringsnorm och det antal parkeringsplatser som bedöms möjliga att tillskapa inom fastigheten uppnår dessa krav. Besöksparkering är inte något som regleras i detaljplan, men förutsättningar finns för fastighetsägaren att tillskapa detta inom fastigheten.

Ljusstörningar

Bostäder planeras inte att lokaliseras direkt i markplan. Det delvis nedgrävda garage som är nödvändigt för att tillgodose fastighetens parkeringsbehov kommer medföra att bostäderna lokaliseras cirka en halv våning ovan marknivå.

Buller

En utredning av buller från Lidls verksamhet har gjorts. Utredningen visar att viss problematik förekommer relaterat till detta men att bostäderna kan anpassas för att säkerställa en boendemiljö som uppnår de riktlinjer som finns för högsta bullernivåer vid bostäder.

Trafik

De planerade trafikåtgärderna bedöms inte påverka situationen för Lidl's in- och utfartstrafik. Trottoaren längs Tomtebogatan planeras att förlängas söder om fastigheten Stjärnvalvet 2, men inga åtgärder som påverkar vägens bredd bedöms vara nödvändiga, i synnerhet inte i anslutning till befintlig trottoar vid Lidl's nuvarande in- och utfart.

Utfartsservitut

Det servitut (akt 1880-603.1) som finns i norra delen av fastigheten Stjärnvalvet 2 till förmån för Stjärnvalvet 1 kvarstår och påverkas inte av detaljplanen. Ytan regleras med prickmark likt i gällande plan vilket innebär att den inte får bebyggas.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Sofi Ersson
Planarkitekt