



Fördjupade översiktsplan för Långenområdet

Vad är ett utställningsutlåtande?

Utställningsutlåtandet är en bilaga till antagandebeslutet av den fördjupade översiktsplanen. Syftet är att beskriva hur utställningen har gått till, redogöra för vilka synpunkter som har kommit in och vilka eventuella ändringar som de har medfört.

Hur utställningsutlåtandet ska se ut och formerna för planens antagande regleras i Plan- och bygglagens (2010:900) kapitel 3, 17-22 §. I 17 och 18 § står att "[e]fter utställningstiden ska kommunen i ett särskilt utlåtande sammanställa de synpunkter som kommit fram och redovisa de förslag som synpunkterna gett anledning till" och att: "[o]m planförslaget ändras väsentligt efter utställningen, ska kommunen ställa ut förslaget på nytt".

Den fördjupade översiktsplanen anses inte ha förändrats så mycket efter inkomna synpunkter att en ny utställning behövs. Planen kan därmed tas vidare för antagande.

Hur har utställningen gått till?

Förslag till fördjupad översiktsplan för Långenområdet har varit utställd mellan 7 september och 19 oktober 2013. Planen har ställts ut digitalt på www.orebro.se/langen. I pappersform har planen funnits tillgänglig på Örebro stadsbibliotek och i receptionen på Örebro kommuns stadsbyggnadskontor (Åbylundsgatan 8A). Kungörelse har skett på kommunens anslagstavla och i lokaltidningen Nerikes Allehanda.

Översiktsplanen efter utställningen

Örebro kommun gör bedömningen att den fördjupade översiktsplanen inte har förändrats så pass mycket efter att inkomna synpunkter har beaktats att en ny utställning är nödvändig. Nedan följer en sammanfattning av de ändringar som har gjorts utifrån inkomna synpunkter som inte är av redaktionell karaktär.

- Avsnitten i planen som behandlar utbyggnadsområde 4 (Hovsta väster om järnvägen) har ytterligare förtydligats och delvis kompletterats när det gäller hantering av Trafikverkets riksintresse för järnväg.
- Planen har i samma avsnitt ytterligare förtydligat hur buller, vibrationer och säkerhetsaspekter bör hanteras i kommande detaljplanering av utbyggnadsområdet.
- Viss komplettering kring frågor i miljökonsekvensbeskrivningen när det gäller nollalternativet och miljökonsekvensmål har genomförts.



Inkomna yttranden

Under utställningstiden har fyra yttranden inkommit och diarieförts. Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet. I anslutning till varje svar finns en kommentar som berättar hur synpunkten har hanterats.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Länsstyrelsen i Örebro län

Fördjupningen av översiktsplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 3 kap. 24 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Länsstyrelsens sammanfattande synpunkter

Planförslaget utgör ett bra underlag för kommande planläggning och beslutsfattande inom området. Länsstyrelsen är särskilt positiv till att kommunen redovisar en exploateringstakt för området i form av antalet tillkommande bostäder. Det är även bra att kommunen motiverar ställningstaganden för vilken karaktär tillkommande bebyggelse ska ha utifrån olika landskapstyper som finns i planområdet. Länsstyrelsen anser dock att utbyggnadsområde nr. 4, "Hovsta samhälle växer väster om järnvägen", inte är tillräckligt utrett och bör kompletteras utifrån riksintresse för järnväg samt utifrån människors hälsa och säkerhet och till risken för olyckor med farligt gods.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 16 § PBL ska det i Länsstyrelsens granskningsyttrande framgå om planförslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB).

Områden av riksintresse för anläggningar för kommunikationer

Planområdet avgränsas i öster av järnvägen som är riksintresse för anläggningar för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Riksintresset för järnvägen utgörs dels av Godsstråket genom Bergslagen som ingår i TEN-T-nätet och är av internationell betydelse, dels av Mäljarbanan som är av nationell betydelse. Strax norr om Hovsta sammanstrålar dessa och går på gemensam järnväg in till Örebro. Enligt 3 kap. 5 § PBL ska det av översiktsplanen framgå hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena.

I fördjupningen av översiktsplanen pekar kommunen ut sex utbyggnadsområden för bostäder. Ett av utbyggnadsområdena ligger i direkt anslutning till järnvägen och benämns "Hovsta samhälle växer väster om järnvägen" (utbyggnadsområde nr. 4). För detta utbyggnadsområde anger kommunen att ett visst avstånd mellan bostäder och järnväg kommer att utredas närmare vid framtida planläggning för att säkerställa riksintresset. Det framgår därmed inte av översiktsplanen hur kommunen avser att tillgodose riksintresset, i enlighet med 3 kap. 5 § PBL.



Handläggare
Peter Sundström, 019-211607
peter.sundstrom@orebro.se

Länsstyrelsen har i tidigare samrådsyttranden (daterade 2012-11-29 och 2013-04-25) påtalat att det bör tydliggöras hur riksintresset för järnvägen ska tillgodoses i planen, bl.a. genom att visa hur hänsyn tas till utrymmesbehov och influensområden då exploatering nära järnväg inte får påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av järnvägen. Länsstyrelsen vidhåller sin synpunkt från tidigare samråd att detta bör tydliggöras i planen. Länsstyrelsen anser därför, utifrån det som redovisas i fördjupningen av översiktsplanen, att riksintresset för järnvägen inte tillgodoses i planen.

Människors hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Enligt 3 kap. 16 § PBL ska det i Länsstyrelsens granskningsyttrande framgå om en bebyggelse eller ett byggnadsverk blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Buller, vibrationer och farligt gods

I fördjupningen av översiktsplanen ligger utbyggnadsområde nr. 4 i direkt anslutning till järnvägen. Större delen av utbyggnadsområdet kommer därmed att utsättas för bullernivåer som överskrider riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53) och ligger även inom ett riskavstånd från järnvägen vid olyckor med farligt gods. Järnvägssträckan förbi planområdet trafikerades av ca 40 000 – 50 000 ton farligt gods varje år och är därmed en av de tre mest trafikerade järnvägssträckorna av farligt gods i Sverige. För detta område anger kommunen att bullerskyddsåtgärder samt skyddsavstånd och skyddsåtgärder gällande risken för olyckor med farligt gods kommer att utredas närmare vid framtida planläggning. Vidare anges att närmast järnvägen är det tänkbart att icke-störande verksamheter kan vara lokaliserade. Länsstyrelsen noterar dock att utbyggnadsområdet till sin helhet är avsatt för bostäder och att varken bullerskyddsåtgärder eller skyddsåtgärder/-avstånd belyses i planhandlingen. I planhandlingen anges däremot att en planskild korsning är en förutsättning för att kunna bebygga utbyggnadsområde nr. 4. Länsstyrelsen och Trafikverket delar denna uppfattning och är positiv till att det på ett tydligt sätt framhålls i planen.

Länsstyrelsen har i tidigare samrådsyttranden påtalat vikten av att i samband med planering av bebyggelse utreda lämpligheten med lokaliseringen utifrån människors hälsa och säkerhet och till risken för olyckor, bl.a. med hänsyn till buller och vibrationer från järnvägen samt till risken för olyckor med farligt gods på järnvägen. Länsstyrelsen anser att det utifrån människors hälsa och säkerhet samt utifrån risken för olyckor med farligt gods är olämpligt att bygga bostäder i direkt anslutning till järnvägen. Länsstyrelsen delar därmed inte kommunens syn på att utbyggnadsområde nr. 4 är lämpligt att bebygga på det sätt som föreslås i fördjupningen av översiktsplanen.

Statliga och mellankommunala intressen

Transportsystem

Se bifogat yttrande från Trafikverket.



Råd enligt 2 kap. PBL

Miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen anser att miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) i stort överensstämmer med de krav som anges enligt 6 kap. 12 § MB. Länsstyrelsen vill dock framhålla att MKB:n saknar en sammanfattning av planens innehåll, dess huvudsakliga syfte och förhållande till andra relevanta planer och program samt en icke-teknisk sammanfattning. Vidare bör det i MKB:n beskrivas vad de relevanta miljö kvalitetsmålen innebär, vilka konsekvenser planen får på dem samt åtgärder för att mildra konsekvenserna. Nollalternativet bör redogöra för den utveckling som gällande planer, dvs. översiktsplan samt detaljplaner, medger.

Beslut i detta ärende har fattats av landshövding Rose-Marie Frebran. I den slutliga handläggningen har dessutom deltagit enhetschef Eva Kåverud, handläggare krisberedskap Rickard Strömberg samt samhällsplanerare Camilla Lund, föredragande.

Kommentar: Länsstyrelsen menar att det inte tillräckligt utförligt finns beskrivet hur utbyggnadsområde 4, som i planen benämns som "Hovsta samhälle växer väster om järnvägen", dels bör anpassas till riksintresse för järnväg, dels bör utformas med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet. Vi är väl medvetna om dessa aspekter och instämmer i att det är viktigt att de utreds noga. På olika ställen i planhandlingen återkommer vi till och beskriver dessa aspekter, och vi är även tydliga med att dessa aspekter kommer att utredas noga när området detaljplaneras. Vi menar att det primärt är i detta planeringskede som en fördjupning kring dem genomförs och konkreta åtgärder tas fram. I den fördjupade översiktsplanen är uppgiften mer att lyfta fram dessa viktiga frågor för att säkerställa att de behandlas i ett detaljplaneskede. Planhandlingens avsnitt 3.4 och 7 kommer mot bakgrund av detta att förtydligas än mer.

Länsstyrelsen menar vidare att planens MKB saknar en sammanfattning av planen, dess syfte och förhållande till andra gällande planer, samt därtill en icke-teknisk sammanfattning. Vår utgångspunkt har varit att en sammanfattning av planen och en beskrivning av dess syfte, liksom en beskrivning av hur den fördjupade planen förhåller sig till och får för konsekvenser för andra planer, inte har varit nödvändigt eftersom miljökonsekvensbedömningen är ett kapitel i planen. När det gäller icke-teknisk sammanfattning har vi gjort bedömningen att miljökonsekvensbeskrivningen inte är särskilt teknisk, varför en icke-teknisk sammanfattning har bedömts vara överflödigt. Skrivningarna kring miljö kvalitetsmålen och nollalternativet i avsnitt 11.1 och 11.8 kommer dock att breddas ytterligare.

Trafikverket

Fördjupad översiktsplan för Långenområdet, Örebro kommun, granskningshandling
Trafikverket har mottagit förslag till fördjupad översiktsplan för Långenområdet för granskning. Vi önskar lämna nedanstående synpunkter.



Övergripande synpunkter

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet, daterat 2013-04-25 på fördjupningen av översiktsplan för Långenområdet, dessa synpunkter kvarstår.

Med hänvisning till vårt tidigare yttranden vill vi uppmärksamma att en planskild korsning är en förutsättning vid exploatering av bostäder väster om Hovsta vilket kommunen i detta fall ska ansvara för.

Vidare anser Trafikverket att beskrivning av risker och störningar som påverkar riksintresset samt hur dessa frågor hanteras inte är tillräckligt och bör därför klargöras ytterligare under rubriken om riksintressen. Trafikverket anser även att kommunen bör förtydliga motivationen till varför avsteg ska göras.

I planbeskrivningen skriver man om att enskilda vägar inom området skulle bli allmänna då flertalet är i dåligt skick och blir mer belastade. Trafikverket har inga planer på att överta ansvar eller finansiera de aktuella vägarna i området.

I övrigt har Trafikverket inget att invända.

Kommentar: Trafikverket eftersöker, såsom Länsstyrelsen, ytterligare klargörande kring hantering av riksintresse vid utbyggnadsområde 4. Vi kommer att utveckla och förtydliga planhandlingen med avseende på detta. Se vidare vår kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Vi noterar Trafikverkets skrivning, men vill samtidigt hänvisa till sidan 38 i planhandlingen där frågan om enskilda vägar i planområdet berörs och där det framgår att enskilda vägar kommer att förbli enskilda.

Vi delar Trafikverkets bild om planskildhet vid Hovsta, som är i linje med det inom myndigheten pågående uppdraget att reducera antalet plankorsningar med järnväg, och ser fram emot att tillsammans hantera frågan.

Svenska kraftnät

*Yttrande angående fördjupning av översiktsplan för Långenområdet,
Örebro kommun*

Ert diarienummer: SAM 200/2013

Svenska Kraftnät vill hänvisa till vårt tidigare remissvar daterat 2013-04-24, att dessa fortfarande gäller och vill tillägga följande synpunkter:

Ur ett elsäkerhetsperspektiv regleras avståndet mellan kraftledningar och olika verksamheter i Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS 2008:1 med ändring ELSÄK-FS 2010:1.



Invid en kraftledning sker en elektrostatisk uppladdning av föremål och personer som uppehåller sig i luftledningens närhet. Därför rekommenderar Svenska Kraftnät att alla metalliska byggnadsdelar som är exponerade för kraftledningens elektromagnetiska fält ska skyddsjordas inom ett område av 20 meter från kraftledningens närmaste spänningssätta del.

Svenska Kraftnät önskar i fortsättningen att få delta som remissinstans i kommande detaljplaner/bygglov som rör detta område.

Så länge våra rekommendationer beaktas och planering och projektering sker i samarbete med Svenska Kraftnät, har vi inga invändningar mot aktuell översiktsplan.

Detta yttrande har beslutats av tillförordnade avdelningsdirektören Ulrika Sigerud efter föredragning av konsult Beatrice Westberg

Kommentar: Önskemålet om att Svenska kraftnät fortsättningsvis blir en remissinstans i detaljplane- och bygglovsammanhang är sedan tidigare framför till detaljplaneenheten på kommunens stadsbyggnadskontor.

Fastighetsägare Kårsta 11:1 och Svenska mäklargruppen

Hej!

Vill med detta brev framhäva några synpunkter angående Långenutredningen.

Men först vill vi tacka för ett mycket bra och väl genomfört informationsmöte i Lundhagskyrkan, med många intressanta diskussioner.

Synpunkter på omr 5, detta område på Kårsta 11:1 (se bifogad karta) är mycket grundligt undersökt av såväl markentreprenörer, husbyggare (flera företag), mäklare samt markägare, och funnits väl lämpat för husbyggnation. Detta har tidigare presenterats för stadsbyggnads för ett drygt år sedan.

Områdets form och storlek gör också att det kan skapas ett område med ca 25-32 fastigheter (omr1) som väl smälter in i den övriga omgivningen, och tillsammans med redan befintlig byggnation på Kårstaövägen samt Möllevägen och (omr2) 12-16 fastigheter skapar ett så pass stort område med många fastigheter att det blir kostnadseffektivt att ansluta med kommunalt vatten och avlopp. Dessutom är det nära till Kårsta ö och andra fastigheter längs Lången där avloppsproblemet är stort.

Sedan tycker vi också att man bör ta i beaktande vart kommunens invånare verkligen vill bosätta sig och inte bara titta på kommunikationer osv, det måste kunna skapas områden för allas behov, och här har efterfrågan vart enormt stor, såväl hos mäklare som hos markägare. Att en stor efterfrågan skapats beror mycket på ex gångavstånd både till bad och golfbana, samt fina strövområden och nära till centrum fast på landet.



Stadsbyggnad
ÖREBRO

Utställningsutlåtande

Utskriftsdatum

2013-10-21

Ärendenr: Sam 200/2013

Handläggare

Peter Sundström, 019-211607

peter.sundstrom@orebro.se

Med ett större befolkningsunderlag i området skulle det exempelvis kunna rusta upp det gamla badet vid Mölle som håller på att växa igen.

Sedan har vi ett önskemål om att omr 2 enl. bifogad karta kan tas med för eventuell framtida byggnation, detta omr har prövats en gång tidigare med avslag pga för hög belastning på vägen genom byn.

Detta var innan golfbanan hade egen infart och torde inte vara av betydelse idag, ett stort antal förfrågningar i detta område har gjorts pga att det skulle kunna bli fina tomter utmed golfbanan.

Bifogar ett exempel på hur man kan disponera marken på omr 2

Postadress

Örebro Stadsbyggnad
Box 334 00
701 35 ÖREBRO

Besöksadress

Stadsbyggnadshus I
Åbylundsgatan 8A
Örebro

Telefon

019-21 10 00 (växel)
019-21 21 00 (kundtjänst)

Telefax

019-21 15 63

E-post

stadsbyggnad@orebro.se

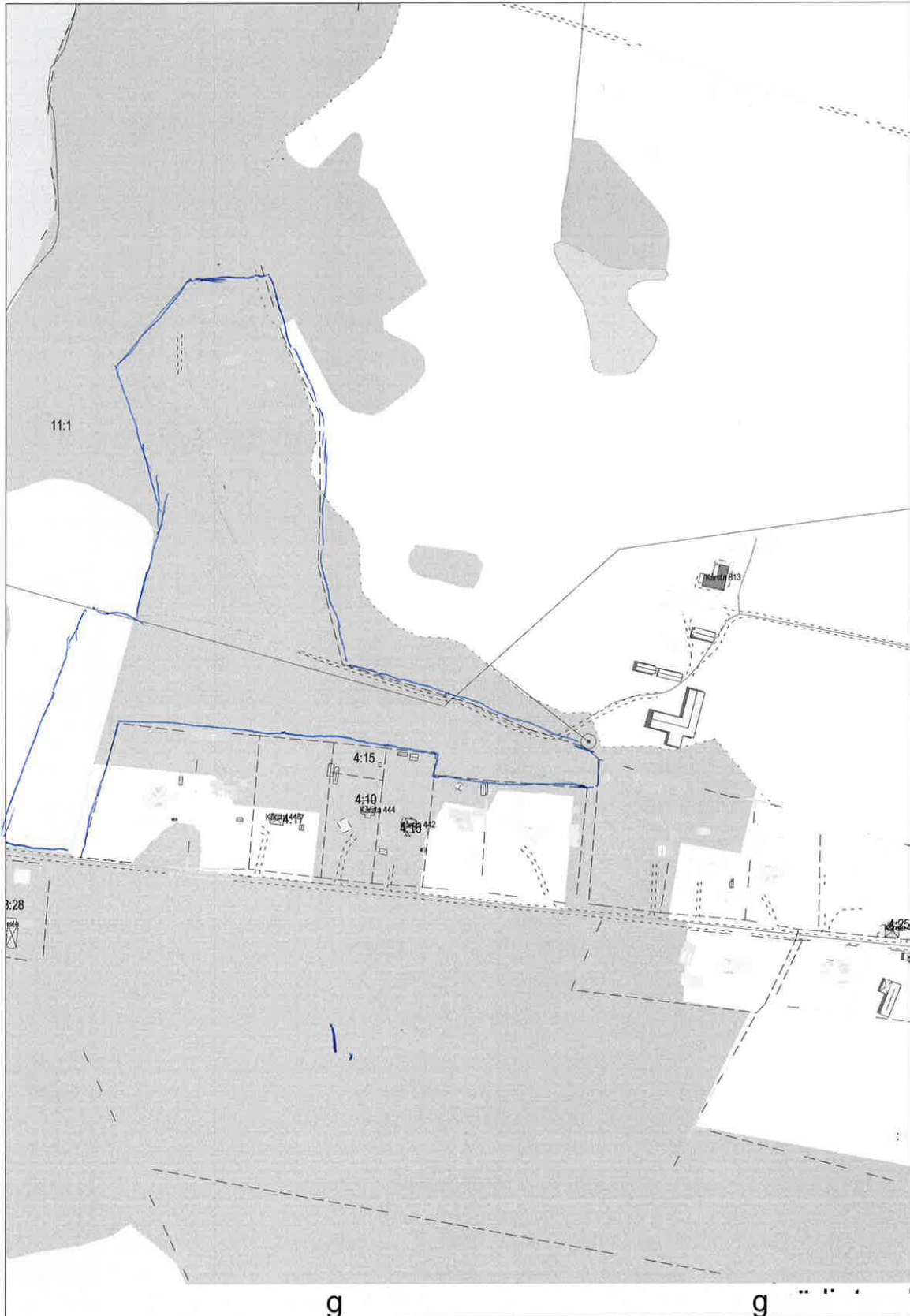
Internet

www.orebro.se





Handläggare
Peter Sundström, 019-211607
peter.sundstrom@orebro.se





Kommentar: Ovanstående yttrande kom ursprungligen in och kommenterades under det första samrådet, och framförs nu i sin helhet som ett nytt yttrande i utställningen. Yttrandet beskriver till stora delar en utveckling som inte fullt ut är förenlig med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för utbyggnadsområde 5. Det handlar dels om att de utbyggnadsplaner som presenteras i yttrandet innebär en tämligen hård exploatering av området, dels har en karaktär som bryter mot ställningstagandet om att området fortsatt bör ha en lantlig karaktär. Det förslag på exploatering i utbyggnadsområdet kan eventuellt medges om det inledningsvis sker längs med Kårstaövägen, för att i ett senare skede om och när VA i kommunal regi finns fortsätta längs nytillkommande vägar som förbinder Kårstaövägen med Möllevägen. Vägledning för detta finns i planhandlingen, exempelvis i avsnitten som behandlar utbyggnadsområdet specifikt eller tar upp vad lantlig karaktär kan innebära. Om så sker är det viktigt att alla lucktomter längs med Möllevägen och Kårstaövägen inte bebyggs för att inte riskera att mellangående vägsträckningar inte kan bli av.

När det gäller utbyggnad av bostäder norr om Kårstaövägen, intill golfbanan, bryter de mot intentionerna i planen som är att i framtiden binda Möllevägen och Kårstaövägen närmare varandra, men det finns, som framgår i yttrandet, argument som stödjer en dylik exploatering. En exploatering norrut bidrar säkerligen till att platsen som helhet blir mer kostnadseffektiv för VA-hantering. Området norr om Kårstaövägen ligger dessutom i ett skogsklätt höjdläge och inte fritt ute i det öppna landskapet, vilket är att föredra när det gäller nytillkommande bostäder i Långenområdet. Liksom för förslaget kring två villakvarter söder om Kårstaövägen bör upplägget dock revideras för att i utformning få en lantlig karaktär.

Såsom framgår i yttrandet skulle dessa två tillskott av nya bostäder i området skapa ett kostandseffektivt underlag för anslutning till kommunal VA. En sådan utbyggnad skulle enligt lagen om vattentjänster göra att kommunen kan behöva ta ansvar för VA-hantering i området, men skulle då riskera att peta ned andra, från kommunens horisont, av miljöskäl mer prioriterade områden runt om i kommunen. Kommunen kommer, som framgår i planhandlingen, inte aktivt bidra till utveckling i området, utan ser helst en organiskt framväxande tillkomst av nya bostäder som bidrar till att den lantliga karaktären bibehålls.