
Bygg- och miljönämnden
Stadsbyggnadskontoret

Per Lilja
Tfn. 0581-83014
info@sb-bergslagen.se

GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR ROSEN 11 M FL

Postadress

Samhällsbyggnad Bergslagen
711 80 Lindsberg

Besöksadress

Prästgatan 6
Lindsberg

Telefon

0581-810 00 vxl

E-post

info@sb-bergslagen.se

Organisationsnr

212000-2015

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av nya vård-och omsorgsboenden i anslutning till befintlig vårdcentral. Planen syftar även till att förnya byggrätter för att underlätta framtida bygglovsprövning och säkerställa de behov en utökad verksamhet inom området kräver logistiskt.

SAMMANFATTNING AV YTTRANDEN

Samrådsredogörelsen är en redovisning av synpunkter, så kallade yttranden, som inkommit vid samråd av planförslaget. Samrådsredogörelsen redogör även för vilka förändringar som gjorts i planhandlingen efter samråd.

Även synpunkter som inte lett till någon förändring är redovisade och kommenterade för att förklara de ställningstaganden som gjorts.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 23 augusti 2022 – 14 september 2023. Under samrådstiden inkom 17 yttranden. Efter samrådstiden inkom inga yttranden. Totalt inkomna yttranden under samråd var 17 varav 16 med synpunkter.

I detta dokument följer inkomna yttranden. Om ett yttrande varit långt kan det ha sammanfattats vilket i så fall framgår i texten. Till vänster är det inkomna yttrandet och till höger en kommentar från Stadsbyggnadskontoret. Samtliga yttranden finns att läsa i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret.

FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Inkomna synpunkter under samråd har resulterat i en del justeringar i planhandlingarna. Största justeringen har gjorts i planbeskrivningen men förändringar har även gjorts i plankartan.

Planbeskrivningen och plankartan har justerats bl a utifrån att ett antal nya egenskapsbestämmelser som införts i plankartan samt vissa bestämmelser som justerats.

Planbeskrivningen har även kompletterats med nya resonemang utifrån revidering av ett antal utredningar samt en rad förtydliganden som tidigare inte klargjorts.

Per Lilja

Planarkitekt

Isabella Lohse

Enhetschef

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅD

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN ÖREBRO LÄN



Yttrande 1 (4)
Datum 2022-09-14 Ärendebeteckning 402-6694-2022

Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
info@sb-bergslagen.se

Detaljplan för Rosen 11 m.fl. i Nora, Nora kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), standardförfarande. 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.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Skred

Det finns förutsättningar för skred i planområdet. I planbeskrivningen finns kartunderlag från både Länsstyrelsen och Sveriges geologiska undersökning (SGU) som visar risk för skred i planområdet, men i texten nämns endast Länsstyrelsens underlag. SGU:s kartering är bättre vad gäller skred och fokus bör därför ligga på deras underlag. Området med förutsättningar för skred är något större i SGU:s kartering, vilket bör tas upp i planbeskrivningen. Skillnaden är dock inte så stor, så slutsatsen blir densamma.

I planbeskrivningen anges att en geoteknisk utredning bör göras innan exploatering. Med hänsyn till att större byggnader planeras och därmed en ökad markbelastning inom område med förutsättningar för skred anser Länsstyrelsen att den geotekniska utredningen behöver göras inom planprocessen.

KOMMUNENS KOMMENTARER

Texten kring ras och skred har reviderats.

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram till granskningshandlingen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planhandlingarna finns endast lite information om miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) och informationen är inte helt korrekt. Aktuell statusklassning för Hagbyån är otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2039 och det finns undantag när det gäller kemisk status för de två ämnen som överskrids.

I planhandlingarna saknas information om MKN för Norasjön, vilket behöver kompletteras. Det saknas även information om påverkanskällor som kan ge stöd till bedömningen av planens påverkan på vattenkvaliteten.

Dagvatten

I planbeskrivningen finns endast lite information från dagvattenutredningen, främst anges att dagvattenfördröjningen kan lösas på många olika sätt. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver visa på ett möjligt sätt att få dagvattenhanteringen att fungera. Det är viktigt att tillräcklig yta för dagvattenhanteringen anges på plankartan så att erforderlig fördröjningsvolym kan säkerställas. Idag finns stora gröna ytor i planområdet, men de illustrationer som finns i planbeskrivning och dagvattenutredning visar att det inte kommer att finnas mycket sådana ytor kvar. Underjordiska magasin innebär sämre rening av dagvattnet och utgör därmed en något sämre lösning än öppna system.

Naturmiljö

I norra delen av kvarteret, längs Malmgatan, finns en trädrad på båda sidor och som kan vara en allé. Detta bör utredas innan detaljplanen antas. Alléer är en biotop som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddet innebär att det är förbjudet att skada biotoperna. Om biotoper som är skyddade enligt det generella biotopskyddet riskerar att skadas i samband med en exploatering måste en dispens från det generella biotopskyddet sökas innan området exploateras. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall och alternativa lösningar måste utredas. I första hand ska dock biotoperna ses som en förutsättning för planerna och skyddsåtgärder vidtas för att undvika skada på biotoperna. Observera att skuggning av eller schaktning i närheten av en biotop kan innebära en risk för skada.

Kulturmiljö

Planområdet angränsar i sydost mot riksintresseområde för kulturmiljövården, Centrala Nora. I sydväst gränsar planområdet mot

Texten kring status för Hagbyån och Norasjön har uppdaterats.

Information om påverkanskällor har infogats.

Illustrationsmaterialet (som inkluderas i planbeskrivningen) från arkitekterna har förtydligats för att även visa ytor för fördröjning av dagvatten. Denna tillsammans med illustrationen från dagvattenutredningen (som inkluderas i planbeskrivningen) bedöms som tillräcklig för att visa att man kan genomföra dagvattenutredningens rekommendationer.

Texten under förutsättningar samt under planens genomförande har uppdaterats för att belysa att dessa träd måste skyddas under byggtiden om de bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

Byggrätten för E – teknisk anläggning har dessutom flyttats för att minska risken för påverkan på träden.

Bryggeriområdet och Kvarteret Freden, som innefattas i byggnadsinventeringar över centrala Nora. Kvarteret Rosen samt övriga angränsande kvarter ligger i övrigt i områden där kulturmiljöunderlag i form av byggnadsinventeringar eller motsvarande saknas. I flera av dessa kvarter (Stjälken, Frukten, Barken) finns villor från 1900-talets första årtionden som är av stort kulturhistoriskt värde. Ett antal sådana villor finns också inom planområdet.

Länsstyrelsen anser att kulturmiljövärden inom planområdet och hur den tillkommande bebyggelsen ska utformas med varsamhet i förhållande både till kulturmiljövärden inom planområdet och i de angränsande kvarteren bör studeras närmare. En antikvarisk förundersökning för de kvarter som nu saknar kulturmiljöunderlag skulle kunna ge sådan kunskap.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att användningen E, tekniska anläggningar, behöver preciseras med vilken typ av teknisk anläggning som avses med hänsyn till anläggningens eventuella omgivningspåverkan.

Vid den del av planområdet där bostäder, centrum och vård medges regleras olika högsta byggnadshöjder i meter över angivet nollplan. Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna behöver tydliggöras vad dessa byggnadshöjder innebär för byggnadshöjder över markplan. Detta kan göras genom att t.ex. lägga in referenshöjder på marken runt planområdet i grundkartan.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen n_2 bör ändras till att ange att trädet/träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd, vilket beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsetta resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används, eller möjligen takfotshöjd eller fasadhöjd.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Jonas Jansson med samhällsplanerare Helena Siegert som föredragande.

En bilaga som benämns "platsanalys" har bifogats som en del av planhandlingen. Den ger vägledning kring hur man bör resonera kring utformning av tillkommande byggnader utöver planbestämmelserna. Innehållet i bilagan "platsanalys" har även arbetats in i planbeskrivningen.

Definitionen på användningen E är oförändrad.

Grundkartan har kompletterats med angivna höjder.

Förtydligandet kring sjukt eller skadat träd görs i planbeskrivningen och bedöms vara tydligt nog. Det finns även en bestämmelse a_2 - *marklov krävs även för fällande av träd*.

Byggnadshöjd används fortsatt i granskningshandlingen då det bedöms skapa en tydlighet i förändring mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget.

Länsstyrelsen Örebro län

Yttrande

4 (4)

2022-09-14

402-6694-2022

Nora kommun
info@sb-berglagen.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2022/040877

DATUM: 2022-08-22 **ERT ÄRENDE:** S-2021-908
KOMMUN: NORA **LÄN:** ÖREBRO LÄN
SKEDE: SAMRÅD

Detaljplan för Rosen I I med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-08-19) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTAN

I listan med planbestämmelser finns ett avsnitt med gränsbeteckningar. Den kombinerade gränsen anges som "Administrativ och egenskapsgräns" istället för "Sekundär egenskapsgräns och egenskapsgräns", det behöver justeras.

Delar av planen som bör förbättras/ses över

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Vård betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. En möjlighet är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Gränsbeteckningen har justerats.

Kommunen väljer att ha kvar beteckningen men är medveten om innebörden.

LANTMÄTERIET

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartermark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal gränser inom området är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stommät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

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

GRUNDKARTAN

Höjdkurvor brukar av tradition inte redovisas inom befintliga vägar.

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försäras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. [Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.](#) I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av t.ex. outnyttjade byggrätter.

För Lantmäteriet

Kristina Lindqvist

Kopia till: orebro@lansstyrelsen.se

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats www.lantmateriet.se/personuppgifter, eller genom att kontakta kundcenter på 0771-63 63 63 eller kundcenter@lm.se

Planbeskrivningen har kompletterats med text om vad kombinationen av bestämmelser innebär och hur kommunen ser på innebörden.

Grundkartan har uppdaterats sedan samrådshandlingen.

Byggnadshöjd används fortsatt i granskningshandlingen då det bedöms skapa en tydlighet i förändring mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget.

KOMMUNALA REGIONALA ORGAN

MILJÖKONTORET

Sidan 1(2)

**Yttrande**

2022-09-12 Dnr S-2021-908:19

Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
Miljökontoret
Linda Sohlman Gustafsson
Tfn. 0581-830 61
info@sb-bergslagen.se

Stadsbyggnadskontoret SBB

Miljökontorets yttrande angående byggnation av nya vård- och omsorgsboenden i anslutning till befintlig vårdcentral
Fastighet: Nora Rosen 11 m. fl.

Ärende

En ny detaljplan planeras för fastigheten Rosen 11 m. fl. i Nora då Länsgränd fastigheter AB vill möjliggöra för byggnation av nya vård- och omsorgsboenden i anslutning till befintlig vårdcentral.

Yttrande

Miljökontoret har inget att invända mot den planerade detaljplaneändringen, men då ett sjukhus har bedrivits på platsen sedan början av 1900-talet och även en tandvårdsklinik varit inhytt i befintlig byggnad bör risken för spridning av föroreningar utredas. Störst risk bedöms vara att amalgam (Hg) och läkemedel spridits till omgivande mark genom äldre otäta avloppsledningar. För att erhålla ett bättre underlag för att bedöma denna risk bör en historisk inventering och utredning av ledningsnätet utföras. Beroende på vad som framkommer i denna utredning, kan även en miljöteknisk markundersökning bli aktuell.

Med anledning av risken för amalgamföroreningar bör avloppsrör som eventuellt påträffas vid schakt på fastigheten hanteras som farligt avfall. Detsamma gäller invändiga avloppsrör, vattenlås och amalgamavskiljare vid eventuell rivning av befintliga byggnader på fastigheten. Vid rivning kan även kondensatorer innehållande PCB påträffas, vilka också bör hanteras som farligt avfall.

Under 1700-talet förekom en brand i Nora, då stora delar av Nora brann ned. Miljökontoret har på andra platser i Nora noterat att höga PAH-halter har påträffats som kan misstänkas härröra från branden. Uppmärksamhet skall därför vidtas vid schakter på området och om misstänkt förorening påträffas skall miljökontoret genast underrättas i enlighet med 10 kap, 11 § Miljöbalken.

10 Kap. 11§ Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och

Planbeskrivningen har kompletterats med information om potentiella föroreningar och beskrivning om hur det bör hanteras under genomförandefasen har inkluderats.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 90 Lindsberg	Prästgatan 6 Lindsberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

Sidan 2(2)

Dnr S-2021-908:19

föreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

För Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen

Linda Sohlman Gustafsson
Miljöinspektör

Denna handling är bekräftad digitalt och saknar därför namnunderskrift

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

LINDESBERGS KOMMUN, TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Marie Bergsten

DELEGATIONSBESLUT

1 (2)

2022-08-12 Dnr SBB2022-1022

Delegationsbeslut, samrådsyttrande detaljplan för Rosen 11 m fl i Nora kommun S-2021-908**Beskrivning av ärendet**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av nya vård- och omsorgsboenden i anslutning till befintlig vårdcentral. Planen syftar även till att förnya byggrätter för att underlätta framtida bygglovsprövning och säkerställa de behov en utökad verksamhet inom området kräver logistiskt. Planområdet omfattar cirka två hektar och är beläget väster om stadskärnan i centrala Nora. Området avgränsas i öster av Tingshusvägen, i väster av Malmgatan, i söder av Prästgatan och i norr av Kvarnvägen

Samråd pågår mellan 23 augusti 2022 – 14 september 2022**Yttrande från trafik**

Parkeringsbehovet som anges i planen är sannolikt större än som anges i parkeringsutredningen. Anledningen till detta är att parkeringsytorna runt gamla vattentornet i Nora räknats in i beräkningarna. Då dessa ytor är utanför allmän plats bör de inte tillgodoräknas. • Då utbyggnaden kommer generera en ökad trafik bör också påpekas att det är viktigt att Sågbladsbron över Hagbyån dimensioneras för både gång-, cykel- och biltrafik för att minska belastningen på befintligt vägnät mot Tingshusgatan, och att räddningstjänsten får en alternativ utryckningsväg.

Yttrande från gata

Gata har inget att tilläga till förslagen detaljplan, men understryker vikten av att omhänderta dagvattnet i den mån det går inom det tänkta området. Den dagvattenrapport som gjorts innehåller många bra lösningar som underlättar vid hårdgörande av ytor.

Postadress:
Box 144
713 23 NORA

Besöksadress:
Industrivägen 7
713 91 NORA

E-post/ www
forbund@sbborgslagen.se

Organisationsnr:
222000-1487

Parkeringsutredningen har arbetats om i dialog med trafikingenjör.

Planbeskrivningen samt tillhörande illustrationer har förtydligats för att understryka att dagvattenutredningens rekommendationer skall följas. Plats är avsatt i plankartan för att kunna hantera nödvändig volym.

Marie Bergsten

2022-09-12
Dnr SBB2022-1022

2 (2)

Yttrande från avfall och återvinning

Sidan 17, stycke om Avfallshantering, ändra till:

Avfall ska hanteras i enlighet med Avfallsplan och Föreskrifter. Dimensionering och utformning av avfallsutrymmen och körvägar för renhållningsfordon ska ske enligt råd och anvisningar, bilaga i föreskrift.

Yttrande från Vatten och avlopp

Detaljplanen ska tydligt beskriva att Nora kommun är huvudman för allmän vatten- och avloppsförsörjning och därmed ansvarig för verksamhetsområden för detta.

I övrigt inget att erinra.

Yttrande från naturvård/ park

Planens påverkan på eken inom planområdet samt har stort skyddsområde som måste undantas bör utredas vidare. Föreslaget skyddsområde bedöms i dagsläget vara för litet.

Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen

Underskrift delegat



Ola Westin
Förbundschef

Beslut enligt punkt i delegationsordningen: 1.42

Stycket om avfall och återvinning har ändrats enligt yttrandet.

Stycket om vatten och avlopp har ändrats enligt yttrandet.

Det har gjorts olika bedömningar kring trädets behov vad gäller vilken radie runt stammen som behöver vara fri från bebyggelse. Planförslaget lutar sig fortfarande mot den utredning som togs fram som pekar på att 10 meters radie (20 meters diameter) är tillräckligt.



2022-09-09

Dnr: SBB2022-1022-1

1 (1)

Handläggare Håkan Blaxmo
Tfn 070-775 28 94
E-post hakan.blaxmo@sbbergslagen.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samråd för detaljplan för Rosen 11 i Nora, Nora kommun S-2021-908

Samhällsbyggnadsförbundet/Trafik har granskat rubricerat ärende avseende en ny detaljplan för utbyggnad av **Rosen 11**. Syftet med planläggningen är att möjliggöra byggnation av nya vård- och omsorgsboenden i anslutning till befintlig vårdcentral.

Samhällsbyggnadsförbundet har följande att erinra

- Parkeringsbehovet som anges i planen är sannolikt större än som anges i parkeringsutredningen. Anledningen till detta är att parkeringsytorna runt gamla vattentornet i Nora räknats in i beräkningarna. Då dessa ytor är utanför allmän plats bör de inte tillgodoräknas.
- Då utbyggnaden kommer generera en ökad trafik bör också påpekas att det är viktigt att Sägbladsbron över Hagbyån dimensioneras för både gång-, cykel- och biltrafik för att minska belastningen på befintligt vägnät mot Tingshusgatan, och att räddningstjänsten får en alternativ utryckningsväg.

Parkeringsutredningen har arbetats om i dialog med trafikingenjör.

Håkan Blaxmo
Trafikingenjör
Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen

Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen

Postadress
Box 144
713 23 NORA

Besöksadress
Industrivägen 7
NORA

Telefon
0587-55 00 40

E-post
forbund@sbbergslagen.se
www.sbbergslagen.se

Bankgiro
5507-0858

Organisationsnr
22 20 00-1487

NERIKES BRANDKÅR (LINDESBERG OCH NORA)



Handläggare
Mats Johansson
010-176 20 16
mats.johansson@nerikesbrandkar.se

Diarienummer
2022-001331
Datum
2022-08-25

1 (1)

Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
Per Lilja
Prästgatan 6
711 80 Lindesberg

Fastighetsbeteckning
Rosen 11, Nora

Yttrande avseende detaljplan S-2021-908

Redovisande handlingar:

- Planbeskrivning, samrådshandling.
- Plankarta, samrådshandling.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-08-19.

Nerikes Brandkår har inget att erinra till redovisat planförslag i samrådsskedet.

Nerikes Brandkår, 2022-08-25

.....
Mats Johansson
Brandinspektör

EON

FB-SBB-Förvaltning-Info

Från: Fysiskplanering <PBL@eon.se>
Skickat: den 31 augusti 2022 09:19
Till: FB-SBB-Förvaltning-Info
Ämne: dnr. S-2021-908 e.ons yttrande Rosen 11 m.fl.
Bifogade filer: karta e.on Rosen 11 m. fl. i Nora, Nora kommun. .pdf



Datum
2022-08-31

Arkivnr
202201529

Yttrande angående Detaljplan för Rosen 11 m. fl. i Nora, Nora kommun. Diariern: S-2021-908

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 markförlagda låg- och mellanspänningskablar, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Om några mellanspänningskablar hamnar inom kvartersmark yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: *"Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"*.

Norr om planområdet har E.ON en transformatorstation som redan idag har full kapacitet, och E.ON kommer därför behöva ett nytt E-område inom planen, vilket vi önskar placeras i planens södra del.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E₁-område, med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

u- området sätts ut då ledning passerar planområdet. I detta fall bedöms nödvändiga ledningsplaceringar och åtgärder kunna ske på de delar av planförslaget som inte tillåter byggnad.

Dialog har forts med EON under perioden mellan samråd och granskning. Aktuell placering följer förslag från tillståndstekniker, e-post 2023-04-11.

En ny placering av E-området föreslås som uppfyller behoven som ställs.

E.ON noterar i planbeskrivningen under rubrik "Värme, el, tele och data" en skrivning om högsta byggnadshöjd inom E-område (h2). E.ON motsätter sig en skrivning om högsta nockhöjd då det kan försvåra för oss att placera ut eller ändra till en större modell av transformatorstation i framtiden.

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

För övrigt ingen erinran.

Joakim Hellgren
Tillståndstekniker

E.ON Energidistribution AB
Tillstånd & Rättigheter

212 15 Malmö

Joakim.Hellgren@eon.se

Remisser skickas till PBI@eon.se

eon.se | [Facebook](#) | [Twitter](#) | [LinkedIn](#) | [Instagram](#) | [YouTube](#)

Please visit eon.se/legal and find information about how we at E.ON handle your personal data.
Privileged/Confidential information may be contained in this message and is intended solely for the use of the addressee.

Höjdbestämmelsen har tagits bort.

SKANOVA

FB-SBB-Förvaltning-Info

Från: Skanova-Remisser-Örebro /Telia Sverige AB /Örebro <skanova-remisser-orebro@skanova.se>
Skickat: den 8 september 2022 12:42
Till: FB-SBB-Förvaltning-Info
Ämne: SV:Ert ärende 'Samråd - SAMRÅD - Detaljplan för Rosen 11 m fl i Nora, S-2021-908' har registrerats [ErrandId: CSY02668486] [ResponsId:4784395]
Bifogade filer: image.png; S-2021-908-4_2022-07-19_Meddelande.pdf; TeliaSignatureLogo



2022-09-08

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.comMvh

Håkan Kindgren

Nationell nätförvaltare

Telia Infra | Fixed Access Services | Operation



telia-natforvaltning@teliacompany.com

www.teliacompany.com

Telia Company AB, Stockholm 556103-4249

REGION ÖREBRO LÄN



1 (2)

Tjänsteställe, handläggare
Samhällsplanering och Infrastruktur, Patrik Ståhl

Datum
2022-09-12

Delegationsbeslut
Dnr: 22RS7971

**Remissyttrande över detaljplaneförslag för kvarteret
Rosen 11 med flera. Området beläget innanför
Prästgatan, Tingshusgatan, Malmgatan samt
Kvarnvägen, Nora kommun**

Region Örebro län ser positivt på att Nora kommun utvecklar en tomt i kollektivtrafiknära läge.

Av planhandlingarna framgår även att:

"Den busshållplats som finns vid den befintliga vårdcentralen trafikerar två gånger dagligen, och ett tillgänglighetsförande av hållplatsen kan skapa möjligheter att utöka turtätheten i framtiden. Det kan bidra till större möjligheter för aktivt och hållbart resande, och på sikt minska biltrafiken och parkeringsbehoven inom området"

Region Örebro län vill dock betona att det inte finns ett orsak-verkanssamband mellan en tillgänglighetsanpassning av hållplatsen och utökad turtäthet. Region Örebro län vill därför etablera en dialog där parterna tillsammans kan gå igenom vilka körvägar för kollektivtrafiken är och kommer att vara i Nora under de kommande åren. Den linje som angör vårdcentralen idag finns det inga planer på att utöka i dagsläget. Kommunen har varit med i arbetet att ta fram den trafik som körs igång i december 2022. Region Örebro län vill även föra en dialog om hur en eventuell ny hållplats kan lokaliseras för att skapa ytterligare tillgänglighet till området som detaljplanen omfattar längs med övriga linjers körvägar. En informell kontakt kommer även att tas med kommunen för att stärka förutsättningarna för en god samverkan mellan allmän kollektivtrafik och serviceresor.

Nina Höjjer
ordförande
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen reglerar inte var busshållplatser kan placeras utan den dialogen bör föras parallellt med detaljplanen.

Kommentar: Sedan samrådsskedet har även dialog förts mellan regionen, Länsgården och den konsult på VAP som arbetat fram parkeringsutredningen.

FB-SBB-Förvaltning-Info

Från: lina.ramberg@regionorebrolan.se
Skickat: den 3 februari 2023 16:17
Till: FB-SBB-Förvaltning-Info; Karin Öhman
Kopia: niclas.engrup@regionorebrolan.se
Ämne: Angående detaljplan för Rosen 11 m.fl. i Nora

Hej,

I höstas var detaljplanen för ett område kring Nora Vårdcentral ute på remiss. (23/8 - 14/9). Region Örebro län svarade på remissen men det saknades lite input från serviceresor vid tidpunkten för besvarandet.

Vårdcentralen är en viktig målpunkt för serviceresor i form av färdtjänst och sjukresor och det beställs ca 2-3 serviceresor till/från vårdcentralen varje dag. Vi önskar nu flagga för att ansvariga för infrastruktur kopplat till Serviceresor vill vara med inför framtida ombyggnationer och har information om hur mycket plats som serviceresofordonen kräver. Syftet är att säkerställa framkomlighet till befintliga och ev. nya entréer etc.

De detaljer om fordonen som finns är följande:

Svängradie 90 graders sväng

Testades från rakt ställt fordon och svänga runt ett fast föremål, fordonet åkte rakt fram med hela fordonslängden för att få runt bakaxeln runt det fasta föremålet för att hamna 320 cm framför där fordonet starta svängen och en fordonslängd i sidan dvs 640 cm.

Fordonets vändradie 360 grader sväng

Testades från rakt ställt fordon och svänger med fullt rattutslag och mätt vart fordonet sticker ut som mest typ största behövda yta i minsta möjliga vändyta, mellan yttermått dvs de största mått bussen behöver fri yta från fasta föremål blev diametern 17 m.

Hör av er om det finns frågor eller funderingar.

Region Örebro läns kontaktperson för infrastruktur kopplat till Serviceresor är Niclas Engrup,
niclas.engrup@regionorebrolan.se.

Trevlig helg!

Vänliga hälsningar
Lina Ramberg
Kollektivtrafikstrateg
Samhällsplanering och utveckling

Trafik och samhällsplanering
Regional utveckling
Region Örebro län
Box 1613
701 16 Örebro
Besöksadress: Eklundavägen 1
019-602 39 25 (direkt/mobil)
www.regionorebrolan.se

Sedan samrådsskedet har även dialog förts mellan regionen, länsgården och den konsult på VAP som arbetat fram parkeringsutredningen. Dessa synpunkter ska nu vara tillgodosedda i planförslaget.

POST NORD



Till
Stadsbyggnadskontoret
Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
Prästgatan 6
711 80 LINDESBERG

PostNord Sverige AB
SE-105 00 Stockholm

Postutdelning för Rosen 11 m.fl., i Nora, Nora kommun
ÄrendeNr: S-2021-908

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2022-08-31

Sändlista
Anna-Lena Wennström, Distributionsområdeschef Örebro
Maria Thollofsén, Produktionschef Örebro
Lindesbergs kommun
Martin Hiller, Citymail
Håkan Malmros, Fria postoperatörers förbund

Styrelsens säte
Solna

Org nr
556711-5695

postnord.se

Under genomförandet kommer dialog föras kring frågan som gäller leverans av post.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA YTTRANDE

SAKÄGARE 1

Synpunkter Detaljplan Rosen 11, Dnr S-2021-908:5

1. Parkeringsutredningen med planerat behov som täcks av 45 platser är orealistiskt få. Personal till Nora VC, äldreboendet, besökare mm kommer inte att få plats. Detta i sin tur kommer leda till parkeringar längs vägen på Malmgatan, Prästgatan och Kvarnvägen vilket kommer påverka brandkårens och annan blåljuspersonals utryckningsmöjligheter. I nuläget tarvar befintlig verksamhet 50-60 parkeringsplatser på daglig basis bara på parkeringsytan mitt emot randstationen. När Vattentornet skall ha boendeparkeringar kommer dessutom de inskränka på nuvarande parkeringsutrymmen. 40 personer ska bemanna det nya äldreboendet dagtid, ca 50 anställda finns på Nora vårdcentral i nuläget, de sägs inte arbeta samtidigt. Parkeringsutredningen kanske missuppfattat vårdcentralen som ett dygnet-runt öppet sjukhus. Verksamheten bedrivs mellan kl 08-17. Att räkna med att mindre än 50% av de anställda kommer köra bil till jobbet är inte realistiskt.
2. Vårdcentralen kommer behöva byggas ut för att möta framtida behov. Redan nu är de trångbudda. Tar de över hela Hjernetts lokaler vore det ett steg i rätt riktning, men ökat behov av personal på vårdcentralen kommer medföra även ökat behov av parkeringsplatser.
3. Fördelarna med samgruppering med vårdcentralen och äldreboendet finns. Dock är antalet akuta hembesök som vårdcentralen kan utföra dagligen begränsat.
4. Utrymme för att bygga ett nytt och stort äldreboende finnes vid befintliga lokaler på Hagbyängar. Att bygga där kommer ta bort de konfliktytor som nu annars byggs in. Tillsammans med en återställd bro för biltrafik över Hagbyån kan räddningstjänst ta sig fram dit de behöver och transportsträckan för akuta läkarbesök på äldreboendet blir ca 1km.
5. Avseende dagvattenavrinningen har denna kraftigt försämrats i och med den avsevärda avverkningen av träd som ni de facto tillåter mellan vårdcentralen och Solör – ROOM 55 – Circle K.

Nora 2022-09-11

1, Parkeringsutredningen har reviderats och vidare dialog har förts med vårdcentralen och räddningstjänsten. Parkeringsutredningen pekar på ett behov för denna verksamhet vilket planförslaget möjliggör. Eventuella problem med parkering på gatan som skapar en ohållbar trafiksituation behöver i sådana fall hanteras med parkeringsvakt.

2, Planförslaget lutar sig mot information kring framtida behov som Region Örebro län och socialförvaltningen har förmedlat.

4, Den inriktning som finns från politiken för planarbetet är att pröva lokaliseringen på Rosen 11. Fördelarna som främst lyfts fram är samlokalisering och fördelarna med att ligga centrurnära.

5, Planförslaget möjliggör det förslag på dagvattenhantering som dagvattenutredningen pekar på. Den definierar en volym för vatten som behöver fördröjas vid skyfall baserat på de krav som idag ställs när nya detaljplaner tas fram. Detaljplanen möjliggöra ytor damm och svackdiken som kan hantera nödvändig volym.

SAKÄGARE 2

Synpunkter på:

Detaljplan Rosen 11 m.fl, Nora Kommun

Dnr S-2021-908

Klagande:

Besvär som framförs i denna handling summeras nedan:

Vi anser att den valda platsen Rosen 11 är **mycket ogynnsam ur flera** perspektiv för de tänkta byggnaderna och vår övertygelse är att Kommunen skall bygga dessa i anslutning till befintlig byggnation på Hagby Ångar, och på så vis uppnå synergieffekter i det området.

De huvudsakliga och mest betydelsefulla problemområden med byggnation på Rosen 11 är:

- 1) Området är i dag en mycket uppskattad grönyta, som används i rekreationssyfte utav många av våra kommuninnevånare. Att förtäta genom att ta bort en av de sista parkerna i tätorten innebär att denna grönyta försvinner för all framtid. I parken har många av våra barn lärt sig cykla, de åker skidor och pulka, det är aktiviteter som Yoga och brännboll, och på hösten kan alla utan egen trädgård plocka äpplen och plommon. Vi vill att Nora skall ha kvar alla sina parker och grönområden, det är därför vi valt att på i en ”småstad”.
- 2) De tillåtna och föreslagna bygghöjderna på upp till 15-17 (+110.5m) meter över nuvarande markyta är extremt oproportionerligt i relation till den befintliga byggnationen, markytan, och den allmänna upplevelsen av platsen. I Nora-mått är det ”höghus” och de passar verkligen inte in med den befintliga bebyggelsen från sekelskiftet 1900-talet och den karaktär som Nora skall ha för att mäta sig med de övriga ”trästäderna”. Bryggeri området satsar på att bli ett kulturellt centrum, KBB har ansträngt sig för att renovera och bygga mycket fina bostäder på området, vilket de föreslagna byggnationerna totalt omkullkastar. Om man absolut måste bygga på Rosen 11 måste byggnadshöjderna sänkas till ca. max 10 m över befintligt markplan.

1, Rosen 11 har i del haft karaktären av en allmän park men är i gällande detaljplan inte allmänplats och ägs inte av kommunen. Trots det har den fungerat i del som allmän och det är en funktion som i detta sammanhang bedömts väga mindre i förhållande till de fördelar som finns med placeringen av vårdboende på denna plats. På Rosen 11 finns i gällande plan från 1912 en stor byggrätt kvar men den har inte utnyttjats vilket gjort att karaktären av park i trädgården bevarats.

Planförslaget rymmer en möjlighet att skapa delar som har karaktären av offentlig yta men Rosen 11 innehåller ingen allmän plats i plankartan.

2, I den utmaning av att försöka rymma en stor mängd vårdplatser så har den tillkommande volymen försökt anpassas och på ett så respektfullt sätt som möjligt möta intilliggande bebyggelse. Detaljplanen reglerar inte materialvalet och detaljutformningen utan det är något som kommer försätta diskuteras med stadsarkitekt i bygglovsskedet.

I takt med att Nora växer och behoven ändras så har gränsen för lämplig bebyggelsetäthet omvärderats.

- 3) Parkeringssituationen är under all kritik idag och den yta som föreslås för framtida parkeringar är brutalt underdimensionerad. Vi som bor i området ser dagligen felparkerade bilar som pga. platsbrist får stå på grönytor, och ej markerade parkeringsplatser.
Redan i dag behövs fler parkeringsplatser, och om Rosen 11 skall utöka verksamheten så behövs många, många fler.
Folktandvården har ju även behov för elbilsladdning då de åker till Hällefors med dessa. Säkerligen behövs många fler elbilsplatser framöver, vilket ytterligare reducerar tillgängliga platser för besökare.
- 4) Vi anser att bullerutredningen är gravt bristfällig vad avser estimat av trafikmängder, fordonsslag, hastighet etc. Storgatan genererar mest buller i området och måste inkluderas, trafikeras av många tyngre fordon. Konsekvensbeskrivning och åtgärder för befintliga fastigheter i området behöver utredas.
Utökad busstrafik, sophämtning och annan leverans av tung trafik, anställda som parkerar, besökare etc. kommer kraftigt att påverka vår möjlighet till rekreation på vår egen tomt.
- 5) Vi är mycket oroande av de vibrationer som kommer alstras, dels under byggnationen, men sedan också pga. av den ökade trafikvolymen. Dessa vibrationer kommer att skada vår fastighet och även påverka vår livskvalitet.
Kommunens aktiviteter i vägbanan/beläggningsarbete/VA har redan orsakat kraftiga skador på fastigheten pga. av oaksamhet och försumlighet och om byggnationen blir av måste kraftfulla motåtgärder vidtagas under byggnation (välja lågvibrations alstrande alternativ) och mätningar samt övervakning fortsätta även efter färdigställande för att mäta långtidseffekter av tung trafik m.m.
- 6) Vi anser att en komplett miljökonsekvensbeskrivning skall utföras på området för att säkerställa att rätt beslut fattas och att alla aspekter blir kända. Att "anta" att planen inte medför betydande miljöpåverkan låter som en gissning.
- 7) Vi anser att vår privat sfär, insyn, skadliga vibrationer, buller, kulturhistoriska värde samt marknadsvärde på vår fastighet påverkas mycket negativt av den nya detaljplanen

3, Parkeringsutredningen som arbetats fram av VAP har reviderats och bl a kommunens trafikingenjör har varit med i arbetet. Parkeringsutredningen pekar på att antal parkeringar som bedöms tillräckliga för tillkommande verksamhet och befintlig verksamhet. Bedömningen är att eventuella kommande problem på intilliggande gator kan hanteras med justering av parkerings-föreskrifter och uppföljning av parkeringsvakt. (se vidare reviderad parkeringsutredning)

4, Kommunen har tagit hjälp av Trivector för att revidera bullerutredningen för att avgöra om planförslaget riskerar att inte uppfylla gällande bullerförordning samt övriga riktlinjer vad gäller befintliga bostäder. Storgatan har lagts till i den senaste flödesmätningen. Resultatet visar att ett genomförande av planen inte riskerar överskriva gällande förordning eller riktlinjer.

5, Vad gäller byggfasen för ett projekt så finns riktvärden angivna av Naturvårdsverket som den som bygger måste förhålla sig till. Definitionen av vad som räknas som olägenhet för människors hälsa finns i miljöbalken. Det är den som planerar eller bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som ska visa att man följer miljöbalkens ramar.

6, Kommunens bedömning är baserad på miljöbalkens krav och ett genomförande har inte bedömts leda till en betydande miljöpåverkan. En separat miljökonsekvensbeskrivning har heller inte efterfrågats av länsstyrelsen.

7, Förtätning av bebyggelse påverkar i vissa fall värden på intilliggande fastigheter. I detta fall har bedömningen gjorts att kompletteringen ligger inom normal stadsutveckling.

Sakägare 3

Synpunkter till förslaget att bygga rosen 11.

Ärendets diarienummer "S-2021-908"

2022-09-12

Vi skickar in våra synpunkter då det har kommit till kännedom att det har kommit in ett förslag att igen bygga Rosen 11, då det tidigare blev upphävd av Mark- och miljöödomstolen i dom från 17 juni 2020.

I oktober 2021 köpte vi Rosen 1, Prästgatan 32 i Nora. En fantastisk 100-årig villa som sto i sin prakt i den unika trästaden Nora. Vi köpte huset just på grunn av att huset ligger centralt men har en lantlig känsla med parken helt intill. Att få komma hem på eftermiddagen, sätta sig i solen och äta middag med familjen. Vi kunna njuta av tystnaden och den vackra parken med fåglar och fruktträd.

Vi tycker att det är helt rätt att satsa på att bygga vård och omsorgsboende då det är brist på detta i kommunen. Så absolut satsa på att bygga boende för dom äldre i Nora.

Vi tycker dock inte att ni ska bygga detta i Vår fina park i Nora och rakt framför vårt hus på Prästgatan 32 i Nora. Vi kommer att känna oss iakttagna i hela västra sidan, inom hus och utom hus.

Den endast sidan av huset som vi har som frizon på önskar ni att ta bort från oss.

På den sidan har vi matrum, tv rum, sovrum, och balkong och uteplats. Det kommer att förstöra hela vår vistelse utomhus.

Från Rosen 11 kommer det att ses rakt in till oss på våning 1 och 2. På 2. våning har vi sovrum/badrum som då alla som bor i vård och omsorgsboende på den sidan har insyn rakt in till oss. Vi kommer att behöva tänka på hur vi är klädda inomhus. Att vi inte kan gå utan kläder från badrummet till sovrummet i vårat eget hus. Utan att någon ska kunna se oss. Detta känns hemskt för oss.

Vidare kommer solen att försvinna för oss på eftermiddagarna och kvällarna. Det kommer att bli mycket mörkare inomhus. Huset kommer också att få en värdeinsknig som kan bli en tragisk historia i sig.

Förtätning i samband med planläggning för ny bebyggelse innebär generellt att förhållande för befintliga bostäder förändras. Vad som är en acceptabel nivå av förtätning är ibland svårt att avgöra och behöver föregås av skissande och analys av vad som kan vara rimligt i sammanhanget.

I sammanhanget att Nora växer och nya behov inom sammanhållen bebyggelse uppstår så kommer förhållandet på befintliga fastigheter påverkas. Bedömningen är att föreslagen byggnation är inom ramarna för vad som kan anses vara normal stadsutveckling i en ort som är i den grad av utveckling som Nora är i.

En annan tråkig sak är att den idylliska park som en av två i centrala Nora vill ni ta bort. Det finns båda äppelträd och ekar som försvinner som användas frekvent av både Norabor och turister. Vi har också en stor tillvägts av besökande som har hittat till vårt fantastiska fina bryggeriområde. Detta vill vi bevara som idyll i vår stad.

Att bygga höghus mitt i detta fantastiska fina område ser vi som orimligt.

Et annat stort bekymret kommer att bli trafiken, bullret och dammet i byggtiden och efter då det är ett stort boende med många vårdplatser kräver också ett stort antal arbetare som kommer att komma med bilen som transportmedel. Vart ska alla dom få plats? Då det redan i dag är helt fullt på parkeringen!

Ser det som en stor samhällsfara för brandkåren som har brandstation intill parkeringen. Detta kan leda till ett stort bekymmer på liv och död då varje sekund räknas.

Vi har ett stort antal barn som också behöver att ta sig till skolan på denna väg.

Redan i dag, varje dag hör vi en tuta på en bil då det är svårt att se den gående trafikanten!

Ni har också som förslag att ändra i detaljplanen för våra fastigheter något vi setter oss frågande till och orimligt.

Vi hoppas verkligen att detta förslag inte blir av då vi bara ser risker med att bygga en vård och omsorgsboende i vår park centralt i Nora stad.

Vi tycker personligen att ni ska bygga det på Hagby. I detta område finns det redan ett boende och kommunen är ägare till detta. Fina gröna områden och en trevlig miljö för dom äldre. Ambulansen finns också stationerat på Hagby. Fortsätt att tänka på dom äldre i Kommunen absolut.

Rosen 11 har i del haft karaktären av en allmän park men är i gällande detaljplan inte allmänplats och ägs inte av kommunen. Trots det har den fungerat i del som allmän och det är en funktion som i detta sammanhang bedömts väga mindre i förhållande till de fördelar som finns med placeringen av vårdboende på denna plats.

Vad gäller byggfasen för ett projekt så finns riktvärden angivna av Naturvårdsverket som den som bygger måste förhålla sig till. Definitionen av vad som räknas som olägenhet för människors hälsa finns i miljöbalken. Det är den som planerar eller bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som ska visa att man följer miljöbalkens ramar.

Sakägare 4

Yttrande på Samrådshandling för Detaljplan av Rosen 11 m. fl. i Nora daterat 2022-08-19
Diariernr. S-2021-908

Som ägare och boende av fastighet Rosen 10 på Kvarnvägen 15 är motsätter vi en utbyggnad av Rosen 11.
Vi ser stora utmaningar kring trafik, parkering, bullernivå och insyn, samt en oro vad gäller de fastighetskonsekvenser som nämns.

1. Parkering

Idag är parkeringen på Malmgatan ofta fullparkerad dagtid. Enligt Parkeringsutredningen (dat 2020-05-08, Uppdragnr. 19 723) sammanfattar man att den parkeringen som finns idag bör vara tillräcklig, givet att man kan använda sig av parkeringen (17 platser) vid vattentornet, samt framför den befintliga vårdcentralen. Vattentornet såldes efter att parkeringsutredningen gjordes och kommer nu att göras om till boende. Vi bör därför anta att parkeringen kring vattentornet kommer tilldelas de boende och kommer inte kunna användas av besökare av omsorgsboendet. Givet den nuvarande situationen där många redan felparkerar på grönområden är vi oroliga att detta kan leda till att fler även felparkerar längs vår tomt. Vi bör även ta till hänsyn att på Malmgatan ligger brandstationen som nås via de berörda vägarna. Vår farhåga är att många felparkerade längs våra tomter kommer att blockera för utryckningsfordon och att man där med på sikt kommer vilja ta anspråk på våra tomter för att behöva bredda vägen och addera gångtrottoar för att tillgodose den ökade trafiken i området. Parkeringslösningen bör göras om för att ta hänsyn till nuvarande nivåer samt att 17 parkeringsplatser försvinner från vattentornet.

Parkeringsutredningen redovisar inga lösningar för tillfällig parkering under byggnationen av omsorgsboendet. En ny utredning bör innehålla en sådan lösning.

2. Trafik och bullerpåverkan

Trots att vår tomt påverkas av den ökade trafiken på Kvarnvägen och Malmgatan har inte Rosen 10 inkluderats i den nuvarande bullerutredningen (rapport. 2019:50, Version 0,91). Utredningen visar även en fel hastighetsbegränsning på Kvarnvägen där dokumentet menar på att det är 30km/h, men som idag är 50km/h. Den redovisar inte heller datum eller tidsperiod som trafikmätningen utfördes.

Under kapitlet "Gator och trafik" i detaljplanen (sid. 25(32)) ser man möjlighet att busshållplatsen vid den befintliga vårdcentralen kan öka turtätheten i framtiden. Utöver detta ska angörning till Rosen 11 ske på kvartersmark som enligt planritningar nås från Kvarnvägen och går söder ut, strax öster om vår tomt. Enligt Parkeringsutredningen (dat. 2020-0509, Uppdragsnr. 19 723, sid. 7/8) beräknas detta göras 5 gånger/ dag med lätt lastbil. Man menar också att taxi, färdtjänst och ambulanstransporter ska röra sig här. De nya trafikrörelserna kommer alltså att öka längs vår tomt på en väg som idag har en hastighetsbegränsning på 50km/h.

1, Parkeringsutredningen som arbetats fram av VAP har reviderats och bl a kommunens trafikingenjör har varit med i arbetet. Parkeringsutredningen pekar på att antal parkeringar som bedöms tillräckliga för tillkommande verksamhet och befintlig verksamhet. Bedömningen är att eventuella kommande problem på intilliggande gator kan hanteras med justering av parkeringsföreskrifter och uppföljning av parkeringsvakt. (se vidare reviderad parkeringsutredning)

Vad gäller byggfasen för ett projekt så finns riktvärden angivna av Naturvårdsverket som den som bygger måste förhålla sig till. Definitionen av vad som räknas som olägenhet för människors hälsa finns i miljöbalken. Det är den som planerar eller bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som ska visa att man följer miljöbalkens regler. Plan för hantering av trafik och parkering under byggnation kommer tas fram i dialog med trafikingenjör.

2, Då riktvärden inte överskrids i södra delen av kvarteret där flödet är högre, och beräknas bli högre, så har det av konsult inte bedömts nödvändigt att genomföra en analys i norra delen av planområdet.

Skyltad hastighet har korrigerats så den stämmer och nya flödesdata har redovisats.

I de avväganden som gjorts i parkeringsutredningen har verksamhetens samtliga behov inkluderats.

I bullerutredningen har inte heller något angivits kring den bullernivå som kommer att pågå de fem åren utbyggnaden beräknas att byggas.

Vi ser att man gör en ny bullerutredning som inkluderar Rosen 10, som tar hänsyn till den ökade trafiken och de fordon som förväntas åka här, samt de bullernivåer som förväntas under byggnation. Vi förväntar oss att en uppdaterad utredning redovisar bullernivåer under de lagliga gränserna.

3. Trafik och framkomlighet

I dagsläget tillåts delar av tomten Rosen 10 användas av kommunen för att busstrafiken vintertid ska kunna komma fram. Denna del ligger i korsningen Kvarnvägen/Malmgatan och tar anspråk på ca 1m av tomtragransen. Det innebär att gatan idag är underdimensionerad för den typen av busstrafik som förekommer där. Utökad trafik i området inkräktar på vår möjlighet att i framtiden utnyttja delar av tomten och det är inte osannolikt att vi kommer att behöva nyttja den delen som kommunen nyttjar idag för att sätta upp ett staket på grund av den ökade trafiken. En utredning kring kollektivtrafikens och större fordons framkomlighet bör utredas givet att kommunen inte kan nyttja 1m av vår tomt.

4. Trivsel och miljö

Angörningen som ska ske jämte vår tomt är matleveranser och sopupphämtning. Vi kan föreställa oss att detta inte kommer skapa en trevlig miljö vad gäller doft eller ljud på vår uteplats.

5. Fastighetskonsekvenser & insyn

Vi noterar att de fem tomterna kring Rosen 10, däribland vår, har angivits begränsningar för höjdbebyggelse på 3,5m. Den enda motivering gällande vår tomt vi kan se är följande:

"...Planarbetet för Rosen 11 m.fl. kan innebära åverkan på vattentornet, då detaljplanen möjliggör byggnation som i begränsad omfattning riskerar att täcka en del av vattentornet. Detta kan innebära konsekvenser för siktlinjer från olika väderstreck, samt en försvagning av byggnadens kulturhistoriska värde. Inom fastigheten Rosen 10 begränsas ytan där komplementbyggnader får uppföras för att bevara siktlinjer mot Vattentornet från Malmgatan". (Kulturmiljö, sidan 25(32)).

Detta begränsar våra möjligheter för framtida byggnationer på vår tomt, trots att ombyggnationen i sig anses försvaga vattentornets kulturhistoriska värde. Vidare studie av detaljplanen ser vi att Rosen 11 har möjlighet att upprätta en komplementbyggnad strax intill vår tomt (1-2m) vilket vi menar på stör vår sikt, samt en oro för insyn. Vi kan med den här planangivelsen inte heller kunna bygga en mur som i det fallet skulle kunna skydda vår tomt från en eventuell komplementbyggnad då marken längs tomtragransen prickas.

Vidare gällande sikt och insyn är vi skyddade idag av träd som skiljer vår tomt från parkeringen nedanför. I "Vy 7. Malmgatan. Illustration av Marge Arkitekter" har de valt att inte redovisa de träd som idag finns där. Vi ser att Nora kommun behåller all möjlig grönområde och växtlighet kringliggande vår tomt.

Forts. 2, Bedömningen utifrån flöden och bullerberäkning som gjorts så dras slutsatsen att störningar i form av buller inte riskerar hamna över aktuella riktvärden för befintlig bebyggelse.

3, Gaturummet har setts över i samband med trafikutredningens framtagande och bedömningen har gjorts att gatubreddens är tillräcklig, både för personbilar och större fordon såsom lastbilar och bussar

4, Om en situation uppstår som bedöms som en olägenhet kan den anmälas till miljökontoret. Bedömningen har gjorts att den nivå av täthet som föreslås i form av bebyggelse och körytor är inom ramar för vad som kan förväntas inom tätbebyggelse i denna del av Nora.

5, Byggnadshöjd, angivet till 3.5 meter, mäts från medelmarknivån till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Det har bedömts som tillräckligt för en komplementbyggnad. Det stämmer även bra överens med gällande Attefalls regler.

Byggrätten för komplementbyggnad på Rosen 11, intill Rosen 10, ligger ca 2,5 meter från fastighetsgräns. Detta för att möjliggöra tak över de parkeringsplatser som är föreslagna i aktuellt förslag.

En bestämmelse som möjliggör byggnation av plank/mur/häck har inkluderats i plankartan på både Rosen 10 och 11.

Ytan för teknisk anläggning E har flyttats för att bevara träden utmed Malmgatan som eventuellt är skyddade av det generella biotopskyddet.

Utökningen av Rosen 11 kommer att ge en betydande olägenhet för Rosen 10 med anledning av den påtagliga känsla för insyn som byggnadens höjd medför. Detta gäller husets hela södra sida, terrass och större delen av tomten som idag helt saknar insyn från det hållet. Vi vill att en utredning görs för att en lagenlig enligt 2 kap. 9 § i byggnadslagen insynsförändring får ske på det sättet som detaljplanen redovisar.

Det ökade behovet av funktioner i Nora tätort har gjort att bedömningen av vad som är en normal förtätning har behövt värderas om under åren.

Det har resulterat i en bedömning att föreslagen volym i detta fall inte bidrar till en betydande olägenhet utifrån vad som ryms inom 2 kap. 9 § Plan-och bygglagen.

Sakägare 5

Nora 2022-09-14

Synpunkter Samråd Detaljplan Rosen, Diarienummer S-2021-908

Vi motsätter oss starkt en detaljplansförändring av kvarteret Rosen och ett byggande av vårdinrättning på Rosen 11.

Vi bor med våra 4 barn på Prästgatan 36, Rosen 5. Barnen är 21 år, 18 år, 4 år gamla och ett barn föds i Oktober.

Vi motsätter oss byggnationen av 4 våningar nära vårat hus / balkonger sovrum vardagsrum och burspråk för det kommer föranleda stor olägenhet för oss och våran familj privat med stor insyn från våning två, tre och fyra.

Morgonsolen mot vårat hus kommer att skuggas av det stora vårdkomplexet och likaså kommer våran trädgård skuggas. Vi kommer ha full insyn i trädgård och på uteplats och balkonger där vi vistas stora delar av sommarhalvåret i trädgården på västra sidan av huset och vi kommer få en kraftig påverkan på vår privata sfär.

Våran fastighet Rosen 5 har mycket nära från trädgård och husfasad till den nya byggnaden med 4 våningar som ger insyn både snett från väster och norr och snett från öster in i fönstren och detta skapar även en enorm insyn i trädgård från nära håll.

Utsikten från våran fastighet kommer att förändras från att vi idag kan blicka ut mot den vackra sjukhemsparken och dess ståtliga Ek (som riskeras att skadas och dö vid en byggnation) eller blicka upp mot Noras ikoniska vattentorn som är ett landmärke, till att titta rakt in i ett 4 våningskomplex där det är aktivitet i dygnet runt och det påverkar ju våran utsikt väldigt negativt.

Även buller och ljud från verksamheten kommer att påverka vårt boende på Rosen 5 negativt.

Den privata sfären för Rosen 5 kommer bli oerhört påverkad och föranleda stor olägenhet för hela våran familj och för min son som bor i hyreslägenheten som är placerad på fastigheten Rosen 5. Denna totalrenoverades med en påbyggnad under 2018-2020 och det ingen från SBB som informerade om deras planer när jag sökte bygglov för detta. Detta som har varit en stor ekonomisk utgift för mig personligen och möjligheten för att kunna hyra ut lägenheten förändras även den med detta stora komplex alldeles inpå tomten.

Där vi nedan skriver sida och stycke så hänvisar vi till Planbeskrivningen med

Diarienummer S-2021-908.

Och där vi har frågor så förväntar vi oss att ni återkopplar på dessa.

Placeringen av denna funktion på denna plats utifrån den specifikation på antalet vårdplatser som krävs kommer påverka upplevelsen från kringliggande fastigheter. Nora som tätort har fått andra behov av funktioner inom befintlig tätbebyggelse och sättet att se på lämplig förtätning har definierats om. Liksom i många städer som växer förvandlas ytterområden som varit gles med tiden till mer tätbebyggda.

Var gränsen för betydande olägenhet går är svår att definiera men arbetet med visualisering och utformning av byggnaderna har landat i en volym som i gällande förslag bedöms vara inom ramar som är acceptabelt inom denna delen av Nora stad.

Sida 3 stycke HUVUDDRAG

Inom Nora 1:1 medges markanvändningen GATA!

Den delen av Prästgatan som passerar Rosen 5 fungerar idag och trafikutredningen visar att trafiken knappt ökar med nybygget så varför vill ni bredda den till GATA?

Denna breddning skulle innebära att våran fastighet, Rosen 5, förlorar ca 100-125m2 yta av tomten. Samtidigt så kommer trafiken närmare våran fasad (endast XX meter från väg till fasad) med ökat buller och störning som följd och även en inskränkning på våran personliga sfär. Hur kan ni skapa åtgärder som förhindrar detta som blir en påtaglig förändring?

På denna del av fastigheten finns även ett gammalt träd, en Lind som har stått sedan huset uppfördes 1911, och även gamla syrenbuskar och denna växtlighet hjälper till att dämpa bullret från Prästgatan så om dessa försvinner så ökar buller och störningar.

Sida 6 stycke ÖVERSIKTSPLAN

Ni skriver att de äldre i Nora förväntas öka och en ändring i detaljplanen och ett nybygge av vårdboende skulle tillgodose detta behov. Det finns redan befintliga byggnader som kan tillgodose dessa behov (Tullbacken och Hagbyängar), och förslag är att rusta dessa och bygg ut Hagbyängar vid behov.

Att kommunen ska verka för ökad tillgänglighet genom utbyggnad av gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik men då kommer ju även buller och störande ljud öka runt fastigheten (Rosen 5 är inte med i Bullerutredningen). Varför är Rosen 5 inte med i bullerutredningen? Bullerutredningen kan väl knappast vara aktuell då det är samma siffror som i den förra som togs fram 2019?

Sida 7 stycke GÄLLANDE DETALJPLANER

Här skriver ni: Inom gällande detaljplan för kvarteret Rosen ryms inte den grad av exploatering en nybyggnation av ett vårdboende, och en ny detaljplan behöver tas fram.

Men i den nya detaljplanen så prickar ni massor med mark på de privata fastigheterna, varför gör ni det?

På fastigheten Rosen 5 prickar ni all mark runt hela fastigheten, 4,5 m från tomtgräns och inåt, varför gör ni det?

Vi har som mål att bo kvar här i många år till och vill utveckla våran fastighet med en garagebyggnad i det nord/västra hörnet/delen av fastigheten vilket kommer bli omöjligt med eran nya detaljplan. Hur kan man lösa ett sådant här önskemål?

Med ovan synpunkter så ser vi det som att kommunen bara ser till sitt eget behov och inte till invånarnas bästa

Gatans bredd är den samma som gällande detaljplan (tidigare stadsplan) från 1912 definierar. Staketet på södra sidan om Rosen 5 ligger däremot inte i fastighetsgräns utan ca 3 meter söder om fastighetsgränsen.

Det finns stora värden i den växtlighet som finns intill Prästgatan och en bedömning kring hur detta kan tillvaratas får göras när gaturummet ska omformas.

Frågan om att placeras denna funktion på andra platser har övervägts av kommunen sedan samrådet men bedömningen att denna plats ger mest mervärde kvarstår. Rosen 5 finns med i den reviderade bullerutredningen.

Bortprickade delar av fastigheterna finns för att reglera den struktur som är typisk för denna typ av äldre villabebyggelse. Med andra ord ett sätt att bevara en del av kulturmiljövärdena i området och även på vissa fastigheter även varit grund till att ta hänsyn till siktlinjer.

En översyn efter samrådet har lett till att andelen prickmark på bl a Rosen 5 har minskat då det inte bedömts som avgörande att behålla delen mot Rosen 11 fri från komplementbyggnader.

Sida 8 stycke NATUR

Eknarnas värde är stort, byggnaden får inte vara för nära den stora eken, det finns med i tidigare utredningar.

Ni skriver där att eken har en kron diameter på ca 20 meter.

I det inklustrade bilden nedan är ett brev skrivet av Marie Bergsten och underskrivet av Ola Westin från Samhällsbyggnadsförbundet i Bergslagen och i brevet står ju att rotområdet bör uppskattas till den dubbla kron diameter på eken som borde vara 40 m då den idag är 20 m och att det då absolut inte bör det schaktas närmare ekens stam än 15 m.

Hur klarar ni av det med den planerade byggnaden så nära in på eken?

Det har gjort olika bedömningar kring trädets behov vad gäller vilken radie runt stammen som behöver vara fri från bebyggelse. Planförslaget lutar sig fortfarande mot den utredning som togs fram som pekar på att 10 meters radie (20 meters diameter) är tillräckligt.



Marie Bergsten

DELEGATIONSBESLUT 1 (2)

2019-11-25 Dnr SBB2019-396



Granskningsyttrande, detaljplan för Rosen 11 m fl Nora kommun

Beskrivning av ärendet

Planförslaget möjliggör främst en nybyggnation av vårdboende, men även möjlighet att utveckla bostäder och centrumfunktioner i området. Därtill förnyas byggrätterna för befintlig bebyggelse inom kvarteret Rosen.

Planområdet är beläget i centrala Nora och gränsar mot Tingshusgatan som är genomfartsväg i stadskärnan. Planområdets area är ca två hektar.

Planförslaget bedöms ha stöd i gällande översiktsplan. I översiktsplanen anges att nya bostäder och verksamheter främst bör tillkomma inom utpekade områden samt genom förtätning inom staden. Denna exploatering kan ses som en förtätning av Nora stad och är i enlighet med de strategiska ställningstaganden som gjorts i översiktsplanen.

Samrådsyttrande lämnades den 29 maj 2019.
Granskning pågår 8 november – 29 november 2019.

Yttrande från förbundet

Vatten och avlopp

Komplettering till text Sid 24 VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

"Om byggnation innebär att åtgärder på eller i anslutning till VA-ledningar behöver vidtas, görs detta i samråd med Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen och bekostas av exploitören."

Lägg till ovan sist i stycket.

Park

Förbundet ser positivt på att ett träd med höga estetiska värden bevaras i planen. För att säkra ekens överlevnad kan dock ett större rotområde behövas säkras. I Naturvårdsverkets vägledning för allier beskriver att rotområdet uppskattas till den dubbla kron diameter på lerjordar. Om det schaktas runt trädet precis utanför kronan - runt om - skulle detta kunna skada trädet påtagligt. Därför skulle en anläggning för omhändertagande av dagvatten söder om trädet flyttas längre söderut. Generellt behöver schakt (marklöv) behandlas restriktivt upp till den dubbla kron diameter och begränsas till de planerade byggnaderna, dock max till halva rotområdet utanför trädkronan.

Public

Sida 12 stycke BEFINTLIG BEBYGGELSEMILÖ

På bild Ekonomiska kartan 1956 Lantmäteriet ser man att tomten ser ut som den har gjort sedan huset byggdes 1904 och nu skall gatan breddas och det skall bli GATA



Ekonomiska kartan (1956) (Källa: Lantmäteriet). Utdraget visar en liknande bebyggelsestruktur mot området som finns idag. Den gamla sjukhusbyggnaden fanns vid denna tidpunkt fortfarande kvar på platsen.

På kartan från lantmäteriet ser man tydligt att Rosen 5 har den storlek som är idag, hur kan kommunen ha en annan detaljplan än det som Lantmäteriet har i sina kartor?

Hur ska ni sköta inlösen av fastighetsmarken? Jag vill inte släppa ifrån mig den.

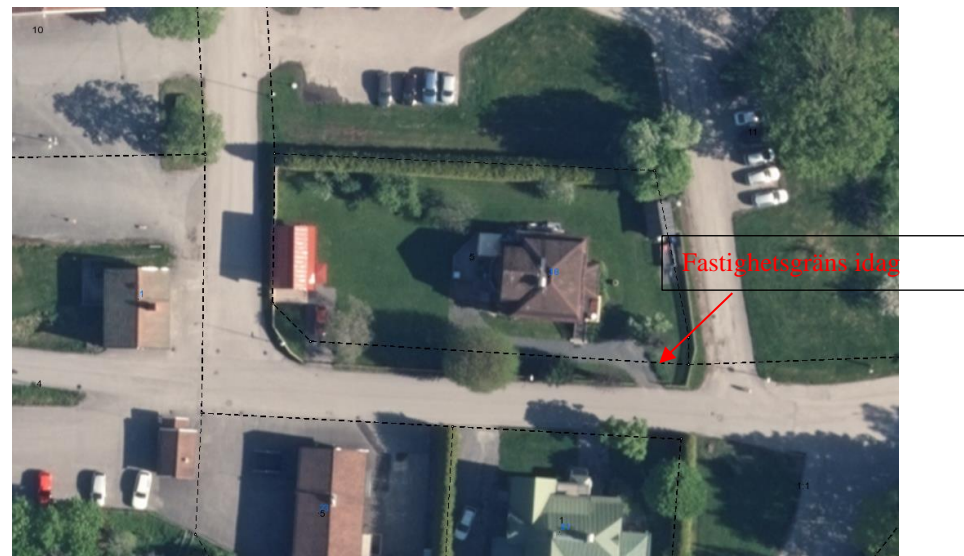
Denna breddning skulle innebära att våran fastighet, Rosen 5 förlorar ca 100-125m² yta av tomten. Samtidigt så kommer trafiken närmare våran fasad (endast 5,4 meter från väg till fasad) med ökat buller och störning som följd och även en inskränkning på våran personliga sfär. Hur kan ni skapa åtgärder som förhindrar detta som blir en påtaglig förändring.

På denna del av fastigheten finns även ett gammalt träd, en Lind som har stått sedan huset uppfördes 1911, och även gamla syrenbuskar och denna växtlighet hjälper till att dämpa bullret från Prästgatan så om dessa försvinner så ökar buller och störningar.

Sida 14 stycke GATOR OCH TRAFIK**Gång-och cykelnät**

Det finns redan flertalet utpekade gång och cykelvägar i närområdet så det behövs inte en breddning av gatan vid Rosen 5.

En behovsbaserad utredning bör göras av en oberoende aktör, med personer som står och räknar hur många cyklister som faktiskt använder vägar och cykelstråk i närområdet. Är detta en utredning som kommunen kommer att beställa?



Södra fastighetsgränsen ligger idag ca 3 meter innanför staketet utmed Prästgatan. Fastighetsgränsen följer den gräns för "Bebyggelse avsett för öppet byggnadssätt" som anges i gällande detaljplan (tidigare stadsplan) från 1912. Gatumarken är oförändrad i föreslagen ny detaljplan vilket gör att det inte kommer ske någon förändring vad gäller fastighetens form och storlek. Men utifrån hur tomten är utformad idag, och har varit under lång tid, är det fullt förståeligt att upplevelsen blir att mark förloras.

I planbeskrivningens genomförandeavsnitt redovisas hur kommunen föreslår att gatumarken ska hanteras. Samtal kring hur kommunen vill göra med gatumarken i framtiden kan föras med Samhällsutvecklingschef på Nora kommun som representerar kommunen som markägare.

Trafikflöden

Bullerutredningen som ni lutar er mot även denna gång är daterad 20191104

Den är 3 år gammal, trafikflödet har ändrat sig en hel del efter det, hur kan denna vara giltig idag? Rosen 5 och Rosen 10 saknas i utredningen fast trafiken till boendet kommer att gå via Prästgatan/Malmgatan eller Kvarnvägen/Malmgatan, hur har ni kunnat utesluta dessa fastigheter? Den ser ut att vara identisk med den förra utredningen endast nummer som ändrat sig, från Version 0.9 till Version 0.91, vilka förändringar har gjorts? Det saknas datum och tidsperiod som de utförde trafikmätningen, när skedde detta?

Sida 15 stycke STÖRNINGAR

Trafikbuller

Varför är inte Rosen 5 och 10 med i utredningen? All trafik som skall till Bryggeriet och Malmgatan passerar här. Även de nya bostäderna nere på gamla Sågbladsfabriksområdet har ökat på trafiken och mera kommer det bli när dem blir klara med flera bostäder och verksamheter där nere.

En ny aktuell Bullerutredning måste tas fram där alla fastigheter är med. När kommer ni göra en ny utredning?

Även SBB Miljökontoret har synpunkter på att inte alla fastigheter är med, vi bifogar **bilaga 6** för att styrka detta.

Sida 17 stycke Avfallshantering

En eventuell byggnation av vårdboendet gör att den tunga trafiken ökar runt bostaden och då även störning och buller, hur kommer kommunen göra för att minska störning och buller?

Sida 17 stycke PLANFÖRSLAG

Natur

Åter igen, Ekarnas skydd måste säkerställas

Det finns flera dokument som presenterar hur den stora eken skall skyddas.

Det är trädexperter och stadsarkitekter, kommunförbund och Länsstyrelsen.

Skyddsrekommendationerna varierar mellan en skyddsradie runt eken från 10 till 20 meter. Hur har ni tänkt att uppfylla dem med huskroppen så nära?

Vi bifogar bilaga 1, 2, 3, 4 och 5 som underlag till detta.

Sida 18 stycke BEBYGGELSE

Lägsta höjd på kvarteret är +92,0 m och det fick vi förklarat vart det var på samrådet.

Höjder skulle sättas ut på markpinnar som markerar alla hörn på huskroppen, markpinnar utmärkta med +höjd för att kunna visualisera tilltänkt byggnad. Har ni satt ut dessa ännu?

Vart har ni fixpunkter, höjd och koordinater på husens alla hörn?

En ny bullerberäkning har gjorts baserat på flöden uppmätta under december 2022. Den finns bifogad aktuellt planförslag.

Rosen 5 är nu inkluderad i utredningen. Då trafikflödet vid korsningen Malmgatan/Kvarnvägen är mindre än vid södra delen av kvarteret så gjorde konsulten bedömningen att man kunde utesluta att värden låg över gällande riktvärden för befintlig bebyggelse, dvs Rosen 10.

Om en situation uppstår som bedöms som en olägenhet kan anmälas till miljökontoret. Bedömningen har gjorts att den nivå av täthet som föreslås i form av bebyggelse och körytor är inom ramar för vad som kan förväntas inom tätbebyggelse i denna del av Nora.

Det har gjort olika bedömningar kring trädets behov vad gäller vilken radie runt stammen som behöver vara fri från bebyggelse. Planförslaget lutar sig fortfarande mot den utredning som togs fram som pekar på att 10 meters radie (20 meters diameter) är tillräckligt.

Under granskningskedet kommer käppar med information om vilken höjd i förhållande marknivån som takfoten (byggnadshöjden) kommer ligga på.

Byggnadshöjden tillåts till +110,5m vilket är helt skulle innebära att huskroppen närmast Rosen 5 (4,5 m från fastighetsgräns) skulle vara ca 8-10 m högre än vad bostadshuset på Rosen 5 är idag. Denna höjdskillnad är helt horribel och den skulle skapa full insyn från våning 2 och 3 (även fast våning 4 är utan fönster) i byggnaden närmast Rosen 5. Resterande byggnad ligger ytterligare ca 8 m bort och är 4 våningar högt med fönster mot hela våran trädgård där vi spenderar mycket av våran lediga tid tillsammans med våra 4 barn. Byggnation så nära våran fastighet skulle helt förstöra känslan av att ta igen sig i trädgården och inkräkta enormt på våran privata sfär.

Sida 19 Illustrationsplan (Bild)

Vad blir avstånd mellan Ekens krona och huskropp? Rötterna behöver minst lika mycket utrymme. Se bilaga 1, 2, 3, 4 och 5.

Texten under bild

All denna prickmark försämrar för samtliga fastighetsägare.

På fastigheten Rosen 5 prickar ni all mark runt hela fastigheten, 4,5 m från tomtgräns och inåt, varför gör ni det?

Ni planerar även att ta ca 2,5 x 50 meter tomtmark längs med fastighetens södra gräns vilket gör att fastigheten inte blir trevlig att bo på för en barnfamilj.

Vi har som mål att bo kvar här i många år till och vill utveckla våran fastighet med en garagebyggnad i det nord/västra hörnet/delen av fastigheten vilket kommer bli omöjligt med eran nya detaljplan. Hur kan man lösa ett sådant här önskemål?

Sida 20 stycke PLANFÖRSLAG

Bebyggelsestruktur

4 våningar höga byggnader närmast Rosen 5 är för höga och alldeles för nära och leder till en kraftig försämring i levnadsstandarden för boende på fastigheten Rosen 5

Sida 24 stycke PLANFÖRSLAG

Service

Här nämner ni att det finns möjlighet att inom planområdet bedriva olika verksamheter i anslutning till vårdboendet, ex är apotek eller restauranger.

Detta kommer på ett negativt sätt att öka trafik och personer som rör sig i området. Hur kommer ni att ta hänsyn till detta? Finns dessa beräkningar med i parkeringsutredningar och trafikflöden och i bullerutredningar?

Den del av byggnaden som är närmast Rosen 5 har fortfarande en byggnadshöjd på +110,5 meter men gränsen för byggrätten har flyttats ca 3,5 meter norrut i förhållande till samrådshandlingen. En byggrätt för mur intill ramp för underjordiskt parkeringsgarage har tillkommit och ligger däremellan. Muren tillåts en högsta höjd på 1,5 meter i förhållande till marknivån.

Utrymmet som eken får i planförslaget lutar sig mot den utredning som tagits fram gällande ekens behov.

Ytan prickmark har minskats ned i granskningshandlingen. Planförslaget förändrar inget i förhållande till gällande detaljplan (tidigare stadsplan). När och om planen ska genomföras är inte beslutat utan dialog kring detta får föras med Nora kommuns markansvarig, i skrivande stund Samhällsutvecklingschef.

I sammanhanget att Nora växer och nya behov inom sammanhållen bebyggelse så kommer förhållande på befintliga fastigheter behöva påverkas. Bedömningen är att föreslagen byggnation är inom ramarna för vad som kan anses vara normal stadsutveckling.

Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra mindre komplement, såsom frisör, restaurang och apotek, i huvudverksamheten som är Vård. Om en situation uppstår som bedöms som en olägenhet behöver sammanhanget ses över i form av bl a trafikföreskrifter vilket övervakas av trafikingenjör och miljökontoret.

Sida 25 stycke PLANFÖRSLAG**Kulturmiljö**

Siktlinjer till vattentornet från Prästgatan försämras kraftigt vid byggnation, förslaget går emot sig själv med en begränsning av bygglovrätten med prickad mark på Rosen 10, där ni syftar på att bibehålla siktlinjen till vattentornet från Malmgatan. Vad stödjer er beslut att ta bort siktlinjen från Prästgatan mot vattentornet med en kolossal byggnad mellan dem?

Trafiknät

Varför vill ni göra slutet av Prästgatan till GATA när det redan finns flera gång-och cykelvägar i närområdet?

Kollektivtrafik

Utökning av turtätheten är negativ då den ökar störning och buller med mer tung trafik, ännu värre om det blir GATA och vägen kommer närmare huset på Rosen 5, även grannar påverkas med mera tung trafik.

Vad har ni för utredningar som stöder detta beslut?

Vilka åtgärder har ni att ta till för att mildra påverkan i området av en ökad tung trafik?

Räddningstjänst

Räddningstjänsten har inga problem och tillbud idag. Det finns inget som tyder på att trafiken kommer öka mycket så behovet kan inte finnas för att ändra till GATA. Prästgatan behöver inte breddas till GATA. Eller har ni någon utredning eller rapporter på tillbud som kan stödja detta behov?

Angöringar, Logistik och Transporter

Byggnation av vårdinrättningen kommer att öka den tunga trafiken och gatorna är inte anpassade för det, dvs underbyggnaden är för dålig. Hur kommer ni åtgärda gatorna för att klara mera tyngre trafik?

Sid 26 stycke PLANFÖRSLAG**Parkering, Angöring, In-utfarter**

I den bristfälliga trafikutredningen skriver ni att fastighetsägaren bör börja ta betalt av människor som arbetar och besöker boendet, detta är NEGATIVT för alla. Ni skriver att det är ett plus för det ökar tillgängligheten men det ökar också trafiken runt byggnader och gator.

Vilka åtgärder tänker ni ta till för att mildra omgivningens påverkan av ökad trafik?

Möjligheten att bygga komplementbyggnad har utökats genom att prickmark tagits bort, bl a på Rosen 10. Den föreslagna tillbyggnaden kommer påverka siktlinjer mot vattentornet och är något som får en påverkan men som bedöms vägas upp av de fördelar som projektet förväntas ge kommunen i övrigt.

Ytan behåller den gatubredd som finns i gällande plan (fastighetsgränser bibehålls) och kommunen vill ha möjlighet att utveckla stråket, som Prästgatan ingår i, för oskyddade trafikanter.

I de utredningar som konsulter gjort, baserat på nuläget och kommande utveckling så bedöms det ligga under de riktvärden som finns för buller. Åtgärder, för att förändra en trafiksituation som bedöms som en olägenhet, kan vid behov införas i dialog med trafikingenjör och miljökontor för att se till att gällande riktvärden inte överskrids.

Räddningstjänsten har bara lämnat kommentar att de gärna ser väjningsplikt för anslutning från bryggeriområdet och Brobacken. Området GATA behåller sin bredd från gällande detaljplan.

För att förhindra att oönskad parkering sker på intilliggande gator i kvarteret avser kommunen skylta parkeringsförbud på Malmgatan och Kvarnvägen i aktuella delar. Regelefterlevnad av gällande trafikföreskrifter kontrolleras genom regelbunden parkeringsövervakning. Behovet och antalet planerade parkeringsplatser och trafik till och i området bedöms som möjligt att hantera. (redogörs i separat parkeringsutredning.)

Sid 27 stycke PLANFÖRSLAG

Störningar

Rosen 5 och 10 saknas i bullerutredningen. Det är låga flöden och då behöver ju inte gatan breddas heller.

Buller och trafikmätningen är ju flera år gammal så den borde göras om, kommer ni att göra det?

Sid 28 stycke PLANFÖRSLAG

Avfallshantering

Åter igen, detta ökar den tunga trafiken, kommer ni att göra en ny bullerutredning?

Sid 29 stycke GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Ekonomiska genomförande frågor

Kommer detta förslag att innebära några ekonomiska kostnader för de privata fastighetsägarna i kvarteret Rosen?

Kommer Nora kommun att ersätta eventuella lantmäterikostnader för de privata fastighetsägarna?

Kommer Nora kommun att ersätta eventuella övriga kostnader (som bl a förrättningskostnader) för de privata fastighetsägarna?

Natur

Kolla tidigare utredningar om Ekarna, kommer ni att ta hänsyn till dessa?

Sid 32 stycke EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser

Det blir kostnader med att bredda till GATA, markjobb, flytt av el och fiber och belysning och en eventuell kostnad för inlösen av mark från Rosen 5. Har ni gjort en utredning hur mycket detta skulle kosta?

Ni vet inte ännu hur mycket detta kommer att kosta kommunen i form av hyra till Länsgården, gör inte detta till ett "Allaktivitetshus-avtal" som kostar kommunen enorma summor.

Ni vet inte heller vad de inneboende ska få betala för sina rum.

Kommer ni göra en utredning på hur mycket det faktiskt kommer att kosta kommunen och hyresgästerna?

Bullerutredningen har uppdaterats med flöden från december 2022. Bedömningen har gjorts tillsammans med konsult att Rosen 10 inte riskerar ligga över riktvärden för befintliga bostäder.

Ett exploateringsavtal kommer tecknas mellan Länsgården och Nora kommun som reglerar kostnader för genomförande av detaljplanen dem emellan.

Bedömning är att det inte kommer behöva ske några lantmäteriförrättningar utifrån detta planförslag. Planförslaget tillåter vissa förrättningar men det är inte tänkt vara en del av genomförandet.

Utöver den stora eken så är det biotopskydd som eventuellt skyddar vissa träd i området. Hänsyn till detta behöver tas under byggfasen.

Kostnader kommer studeras närmare inför genomförande. Ett exploateringsavtal kommer tecknas med Länsgården där kostnader för genomförande fördelas.

Hyressättningen är inte något som bedöms under planprocessen.

För att sammanfatta detta så motsätter oss starkt en detaljplansförändring av kvarteret Rosen och ett byggande av vårdinrättning på Rosen 11.

ÖVRIGA FÖRÄNDRINGAR

Text om genomförd geoteknisk undersökning har inkluderats under planeringsförutsättningar.

Text om uppdaterad bullerberäkning och tillhörandeflödesmätning har arbetats in i planbeskrivningen.

Text om reviderad trafikutredning har arbetats in i planbeskrivningen.

En bestämmelse som möjliggör plank på användningen bostad, mot Rosen 11, har inkluderats.

En rad bestämmelser som möjliggör parkeringsgarage under mark har inkluderats i plankarta och planbeskrivning.

Byggrättens avtryck och höjd har justerats i ett försök att minska påverkan på intilliggande fastigheter.

Utbredningen av prickmark på villafastigheterna har justerats för att skapa större frihet att placera komplementbyggnader utan att tappa värdet i att reglera bebyggelsestrukturen.