

ANTAGANDEHANDLING

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 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 YTTRANDE

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

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

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på granskning 19 september 2023 – 10 oktober 2023. Totalt inkomna yttranden under granskningen var 22 varav 19 med synpunkter. Yttranden som inneburit korrigeringar av planhandlingen är 5.

I detta dokument följer inkomna yttranden. 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 GRANSKNING

Inkomna synpunkter under granskningen har resulterat i en del justeringar i planhandlingarna men i huvudsak är planförslaget sig likt. Vissa mindre justeringar har gjorts i planbeskrivningen. Mindre justering har även gjorts i plankartan.

Planbeskrivningen har bland annat kompletterats med förtydligande text om buller, förtydligande kring påverkanskällor på vattendrag samt anpassning till justerade formuleringar i planbestämmelser.

I plankartan har användningen på E-området justerats och tillhörande u-område har lagts till. Bestämmelser för eken har justerats. Utbredningen av parkeringshuset har ändrats och därtill hörande bestämmelser justerats.

För närmare beskrivning om förändringar hänvisas till stadsbyggnadskontorets svar på granskningsyttrandena.

TIDIGARE SKEDEN

Innan granskningen hölls ett samråd där parterna hade möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget i ett tidigt skede. Samrådet hölls mellan 2022-08-23 – 2022-09-14 och resulterade i 17 yttranden.

För att ta del av de yttranden, kommentarer och ändringar som samrådet resulterade i hänvisas till dokumentet samrådsredogörelse som hör till planhandlingarna.

Per Lilja

Planarkitekt

Isabella Lohse

Enhetschef

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN ÖREBRO LÄN

Detaljplan för Rosen 11 m.fl., Nora kommun

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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Sedan samrådsskedet är informationen om vattenförekomsternas miljö kvalitetsnormer och status uppdaterad i planbeskrivningen, men det saknas fortfarande information om påverkanskällor. Norasjön har t.ex. betydande påverkan från reningsverk, förorenade områden och urban markanvändning, vilket bör framgå i planbeskrivningen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. I utredningen används befintlig exploatering i planområdet som utgångspunkt i beräkningarna av fördröjningsvolym, vilket ger en ganska liten volym eftersom det redan finns hårdgjorda ytor. Vid framtagande av ny detaljplan, som kräver en ny lämplighetsprövning av all planerad markanvändning i planområdet, anser Länsstyrelsen att en oexploaterad situation istället bör användas som utgångspunkt.

Kulturmiljö

I samrådsskedet efterfrågade Länsstyrelsen ett underlag där kulturmiljö värden inom planområdet och hur den tillkommande bebyggelsen ska utformas med varsamhet i förhållande till både

STADSBYGGNADSKONTORETS KOMMENTARER

Texten kring MKN vatten har kompletteras med information om påverkanskällor.

Efter förtydligande från konsulten så kommenteras följande: Fördröjningsvolymen dimensioneras för att behålla samma utflöde som befintligt 10-årsregn vid ett framtida 20-årsregn (med klimatfaktor på framtida regn). Inget annat krav på utlopp till dagvattenssystemet har ställts av VA-huvudmannen, och det bedöms som en rimlig förutsättning.

Som lämplighetsprövning bedöms det vara tillräckligt att situationen inte förvärras från befintligt med hänsyn till mer hårdgjorda ytor och framtida klimatförändringar.

kulturmiljövärden inom planområdet och i de angränsande kvarteren studeras närmare. Till granskningskedet har en platsanalys tagits fram. Länsstyrelsen anser att platsanalysen är bristfällig vad avser de kulturvärden som finns i planområdet och dess närhet, såväl som på att vissa byggnader av landmärkeskaraktär tas upp samt att den rivna lasarettbyggnaden ges en presentation. Syftet med att, som Länsstyrelsen föreslagit, ta fram en kulturvärdesanalys är dels att identifiera vilka kulturvärden som finns i planområdet och hur dessa i så fall ska tas till vara, dels vilka värden som finns i planområdets påverkansområde och hur planförslaget påverkar dessa. Det är, som Länsstyrelsen också påtalat, extra viktigt att en sådan analys görs eftersom det inte finns en byggnadsinventering för den här delen av staden som identifierar bebyggelsens kulturvärden.

Det saknas en redovisning av vilka kulturvärden de villor som är belägna inom planområdet representerar. Så när som på några visualiseringar finns inga analyser av hur den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till omgivande stadsbild. Den uttalade ambitionen att knyta samman Bryggeriområdet med rutnätsstaden är vällovlig men det kommenteras inte hur det ska ske. Inte heller planbeskrivningen ger någon konkret belysning av hur områdets befintliga kulturvärden ska omhändertas. Vidare framgår det av plankartan att kommunen inte föreslår skydds- eller varsamhetsbestämmelser för att säkerställa de kulturvärden som de befintliga husen i planområdet besitter.

Naturmiljö

Generellt biotopskydd

Under samrådsskedet framförde Länsstyrelsen att det i den norra delen av kvarteret, längs Malmgatan, finns en trädrad på båda sidor som kan vara en allé. Detta bör utredas innan detaljplanen antas. Alléer är en biotop som omfattas av det generella biotopskyddet, vilket 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, vilket bör framgå i planbeskrivningen. 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 alltså 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.

Planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till riksintresset för kulturmiljövård. Bedömningen gjordes att det material som togs fram i platsanalysen är en tillräcklig grund att sätta ramarna i detaljplanen.

Skydds- eller varsamhetsbestämmelser har inte bedömts lämpligt på befintliga husen. Alla byggnader omfattas av plan- och bygglagens (2010:900) bestämmelser som anger att ändringar av en byggnad ska utföras varsamt och att särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader inte får förvanskas. För att förtydliga innebörden av varsamhetskravet kan kommunen precisera dessa genom bestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser. Kraven gäller dock även om någon sådan precisering inte har skett.

Redan i granskningshandlingen fanns redovisat att det eventuellt finns skyddade träd och att dessa behöver skyddas under byggtiden. Texten har kompletterats med att ev. dispens behöver sökas innan området exploateras.

Skyddsvärd ek

Inom fastigheten Rosen 11 finns en stor och skyddsvärd ek. Det är önskvärt att eken får tillräckligt med utrymme att bre ut sig, ekar tycker om ljus och utrymme. Det ser dock ut som att det blir trångt för eken mot den nya huskroppen.

Till planhandlingarna finns ett PM, Utlåtande gällande förutsättningar för bevarande av ek Nora, där det anges att närmsta grävschakt kommer vara på ca 11 meters avstånd från stammen, vilket motsvarar trädkronans utbredning. Länsstyrelsen anser att detta avstånd blir för litet. För att minska risken för skada på eken och dess rötter behöver man hålla ett skyddsavstånd på 15 x stammens diameter.

Om grövre rötter (större än ca 5 cm i diameter) måste kapas utanför skydds-zonen, ska det göras med såg eller sekator. Exponerade rötter måste skyddas mot starkt solljus, uttorkning, vind och minusgrader.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram för att redovisa ljudnivåer för det planerade vård- och omsorgsboendet samt de befintliga bostäder som ingår i planförslaget. Som bedömningsgrund i utredningen används olika riktvärden. För planerad bebyggelse används riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För befintlig bebyggelse används riktvärden enligt infrastrukturproposition 1996/97:53 och Naturvårdsverkets åtgärdsnivåer i äldre befintlig miljö. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att vid planläggning av bostäder, befintliga såväl som nya, ska förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid bedömning av om kravet i 2 kap. 6a § PBL på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning. Enligt PBL Kunskapsbanken fungerar ny planläggning i områden där det redan finns bebyggelse på samma sätt och med motsvarande utgångspunkter som vid all planläggning. Detta påverkar dock inte plankartans utformning, men planbeskrivningen behöver justeras utifrån detta.

Plankarta

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

I Planbestämelsekatalogen på PBL Kunskapsbanken anges att planbestämelsen n - Marken är avsedd för träd, inte längre bör användas. Planbestämelsen n₂ bör därför istället ändras till att ange att trädet/träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

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.

Planbeskrivningens text har justerats utifrån detta.

E - bestämmelsen har ändrats till Transformatorstation.

n₂ har ändrats.

Ytan bör även bestå av prickad mark, dvs. mark som inte får förses med byggnad.

Det bör på korsmarken mellan vårdcentralen och vård- och omsorgsboendet införas en planbestämmelse som reglerar högsta höjd.

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 svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används, eller möjligen takfotshöjd eller fasadhöjd.

Prickmark har inkluderats

En höjdbestämmelse har inkluderats.

Byggnadshöjd används fortsatt i antagandehandlingen då det bedöms skapa en tydlighet i förhållande till tidigare planförslag.

LANTMÄTERIET



2023-10-04

LM2023/048498-0002

Nora kommun
info@sb-bergslagen.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2023/048498

DATUM:	2023-10-04	ERT ÄRENDE:	S-2021-908
KOMMUN:	NORA	LÄN:	ÖREBRO LÄN
SKEDE:	GRANSKNING		

Detaljplan för Rosen II med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-09-07) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

INNEHÅLLET I PLANBESKRIVNING OCH PLANKARTA STÄMMER INTE ÖVERENS

I planbeskrivningen på sidan 25 anges att planförslaget medger tre användningar inom kvartersmark. Plankartan i planförslaget medger fyra användningar inom kvartersmark. Användningen **E – teknisk anläggning** saknas i planbeskrivningen.

För Lantmäteriet

Eva Lilliehöök

Eva Lilliehöök

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

E har ändrats till E₁ – Transformatorstation. Även redovisningen av antal användningar har ändrats.

POLISMYNDIGHETEN

FB-SBB-Förvaltning-Info

Från: stefan.toll@polisen.se
Skickat: den 18 september 2023 18:23
Till: FB-SBB-Förvaltning-Info
Ämne: SV: Granskning - Detaljplan för Rosen 11 m fl i Nora, S-2021-908

Hej Per,

Jag har tagit del av planhandlingarna och Polismyndigheten har inget ytterligare att tillföra.

Med vänlig hälsning

Stefan Toll

Kommissarie (Kommunpolis)
Lokalpolisområde Lindesberg

Telefon: 073-824 42 25

E-post: stefan.toll@polisen.se

Besöksadress: Prästgatan 6, Lindesberg

Webbadress: [Polisen Lindesberg](https://www.polisen.lindesberg.se)



POSTNORD

Postutdelning, gällande Detaljplan för del av Östanbyn 14:26 med flera i Sandvikens kommun

Dnr: VGS-PL-2022-64

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande 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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus 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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Solna, 2023-08-29

Sändlista:

Kontakt tas i samband med genomförande av detaljplanen.

ÖREBRO LÄNSMUSEUM

YTTRANDE ANGÅENDE FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR ROSEN 11, M. FL. I NORA, NORA KOMMUN

Örebro länsmuseum har blivit ombedd att yttra sig angående planförslaget "Rosen 11 m. fl.":

Kulturmiljö

Nora stad har en månghundraårig historia och Nora centrum är Riksintresse för kulturmiljövården (T33). Staden utgör en småskalig småstadsmiljö som uttrycker centralmaktens stadsgrundningspolitik i det ekonomiskt viktiga Bergslagen vid 1600-talets mitt med bland annat rätvinklig rutnätsplan samt klassisk gårdsstruktur. I riksintresset ingår även den representativa stenhusbebyggelsen från 1800-talet samt Anders Wedbergs park (Skolparken), från utvidgningsplanen 1878.

Kring de centrala delarna har sedan dess Nora växt men den mänskliga och småskaliga småstaden har trots detta bevarats. År 2002 erhöll Nora utmärkelsen Europa Nostra, ett erkännande för arbetet i bevarandet av Noras kulturhistoriska värde.

Området som här är aktuellt ligger i mycket nära anslutning till och utgör en direkt förlängning av de centrala delarna av Nora centrum samt Bryggeriet som utgör en del av Noras historia. Bryggeriet används idag som ett kreativt kvarter och besöksmål, med stark koppling till kultur och kulturmiljö. Den nya byggnaden kommer att ligga längs gatan mellan Nora centrum och Bryggeriområdet.

Kvarteret Rosen präglas av den bebyggelse som uppfördes mellan åren 1911 och 1936 då villabebyggelse satte prägel på stadsdelar i anslutning till stadskärnan. Kulturvårderna i kvarteret utgörs av den arkitektur och trädgårdsgestaltning som var i ropet under nämnda tid.*

*Text är tagen i sin helhet från Örebro läns museums yttrande till samråd ang. Rosen 11 m. fl.

Synpunkter

Det aktuella området för planförslaget ligger i nära anslutning till Nora centrum, vattentornet och Bryggeriet och kan därmed påverka Noras karaktär negativt vid en avvikande gestaltning. Planbeskrivningen noterar att gestaltningen *kan* anpassas för att gestaltningsmässigt kopplas till angränsande kulturmiljöer. För att Noras karaktär och kulturhistoriska värde ska bevaras, utvecklas och stärkas på ett positivt sätt anser Örebro läns museum att det i detaljplanen bör framgå att gestaltningen av ny bebyggelse *ska* anpassas i volym och utformning samt att den ska ha en god arkitektonisk gestaltning, som anknyter till intilliggande villabebyggelsens karaktärsdrag samt Noras kulturhistoriska-, bebyggelse- och småstadskaraktär.

I planbeskrivningen framgår att gestaltningen kan anpassas till de olika kulturmiljöerna eller bilda en övergång där emellan. Örebro läns museum ser positivt på att karaktären för de tillkommande byggnaderna ska förhålla sig till omgivningen på ett respektfullt sätt.

Museet ser dock en brist i hur förbindelserna i plankartan förhåller sig till planbeskrivningen. Samtidigt som planbeskrivningen, med bifogad platsanalys, tydliggör en anpassad volym av de tillkommande byggnadskropparna, tillåter plankartan större skalor än rimligt.

Det aktuella planförslaget öppnar upp för byggnadshöjder upp till 110,5 meter för tillkommande byggnader. Detta att jämföra med det angränsade vattentornet på 40 meter. PBL 2 kap 3 § uttrycker att planläggning ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden och betonar vikten i en estetiskt tilltalande utformning. Örebro läns museum anser därför att det är orimligt att tillåta tillförandet av byggnader som kan uppgå till 110,5 meters höjd så nära inpå kulturhistoriskt värdefulla miljöer då resultatet riskerar att väsentligt förvanska Noras karaktär.

Planbeskrivningen noterar att det finns en risk att vattentornet, med sin höjd och uttryck, får ett försvagat kulturhistoriskt värde då byggnationen riskerar att täcka en del av vattentornet. Örebro läns museum anser det viktigt att bibehålla vattentornets status och markering i området och ser positivt på att begränsa viss bebyggelse som kan påverka siktlinjerna till vattentornet negativt.

Örebro läns museum ställer sig även bakom förslaget att bevara bebyggelsestrukturen för fastigheterna Rosen 1, Rosen 2, Rosen 3, Rosen 5 och Rosen 10 och att ny bebyggelse främst sker genom komplementbyggnader och tillbyggnader. Nya komplementbyggnader ska utformas med respekt för närliggande bebyggelse och förhålla sig i form, material och kulör. Örebro läns museum ser också positivt på att den ek som finns inom Rosen 11 bevaras och förses med lovplikt avseende fällning.

Formuleringen i planbeskrivningen har justerats så att ordet "ska" används istället för "kan" i delar som berör hur tillkommande byggnader ska gestaltas.

I plankartan har bestämmelsen om byggnadshöjd för den tillkommande stora volymen reglerats med byggnadshöjd i form av "meter över angivet nollplan". Detta för att reglera takfot i förhållande till kringliggande byggnader. Nollnivån i höjdsystemet definieras av Norma Amsterdam Peil (NAP). Detta är en punkt i Amsterdam som används som nollpunkt i andra europeiska länder. Marknivån i området ligger mellan 93-100 meter över angivet nollplan. Den faktiska byggnadshöjden är därmed skillnaden däremellan.

Hänsyn har tagits till att vattentornet fortfarande ska kunna ses från Storgatan med föreslagna byggrätter.

NERIKESBRANDKÅR



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

Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
Per Lilja
Prästgatan 6
711 80 Lindesberg

Diarienummer
2022-001331
Datum
2023-09-19

1 (1)

Fastighetsbeteckning
Rosen 11, Nora

Yttrande avseende detaljplan S-2021-908

Redovisande handlingar:

- Planbeskrivning, granskningshandling.
- Plankarta, granskningshandling.
- Samrådsredogörelse, granskningshandling.

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar har Nerikes Brandkår inga synpunkter i granskningskedet.

Nerikes Brandkår, 2023-09-19

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Remissyttrande - granskning av 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.

Samhällsbyggnadsförbundet lämnade ett samrådsyttrande 12 september 2022.

Planen är nu ute på granskning 19 september -10 oktober 2023.

Yttrande från Vatten och avlopp

Plantext har inte justerats enligt tidigare samrådsyttrande eller samrådsredogörelse gällande huvudmannaskap och verksamhetsområden.

Texten om vatten- och avlopp har nu justerats enligt önskemål i samrådsyttrandet.

Yttrande från park/ naturvård

Eken i kvarteret Rosen har stora värden såväl som individ som träd i jämförelse med andra värdeträd i Nora tätort. Äldre ekar finns sparsamt i Nora vid kyrkogårdarna, vid Hagbydammen, Hagbygård, Norvalla, Älvestorps Herrgård och Stensnäs (Erikslundsvägen). Några av ekarna faller med en stamdiameter över en meter i kategorien "särskilt skyddsvärda träd" enligt Naturvårdsverkets definition. Enbart eken i kvarteret Rosen och Stensnäseken är solitära och har "sparbanks-karaktär". Detta gör att eken i kvarteret Rosen bedöms tillhöra den högsta värdeklassen i Nora tätort.

Den höga värdeklassen och de höga estetiska värden samt att eken bedöms vara vital och skadefri gör att eken ska skyddas i detaljplanen med tilläggen n1 (marken får inte användas för parkering), n2 marken är avsedd för träd) och a2 (marklov krävs för fällande av träd).

Bestämmelsen n_1 – *marken får inte användas för parkering* finns redan i plankartan. n_2 har på uppmaning från länsstyrelsen ändrats (se svar på länsstyrelsens yttrande). a_2 – *marklov krävs för fällande av träd* finns sedan tidigare i plankartan.

Utsträckningen av området med skyddsbestämmelserna kan dock inte anses vara tillräckligt till omfattning och behöver ytterligare utökas. Bedömningen bygger på följande punkter:

- Eken med en stamdiameter på 98 cm (sep 2023) är mycket nära kategorin "särskilt skyddsvärt träd" där samrådsskyldighet gäller.
- För särskilt skyddsvärda träd gäller särskilt hänsyn i ett område på dubbla krondiametern eller på 15 ggr stamdiametern. För eken i kvarteret Rosen motsvarar detta ett område på emellan 15m -20m mätt från stammen.
- Ek är i Nora nära den naturliga nordliga utbredningen. Gamla grova ekar är därför sällsynta i trakten och norröver.
- Enligt detaljplaneförslaget planeras två byggkroppar i nord och öster så pass nära som 11m ifrån stammen. Två rotsektorer skadas därmed direkt i kanten på kronans droppzon.
- Byggkroppar är förenade med dränering och djupa schakt om husen byggs med källarplan.
- Vattentillrinning sker troligen norrifrån.
- Gamla ekar är särskilt känsliga för förändrade grundvattenförhållanden.
- Med två skadade rotsektorer och dränering runt byggkroppar är det stor risk att trädet kommer att få torkskador och nedsatt vitalitet framledes.

Utlåtandet gällande eken som hänvisas till i planbilagorna ta inte upp aspekterna ovan.

Det förslagna skyddsområdet i planförslaget anses därför inte vara tillräckligt stort för att trygga ekens vitalitet och tillväxt i syfte att bibehålla och utveckla ett livskraftigt gammalt träd.

Skyddsområdet bör därför utökas till 15m från stammen.

Grundvattenförhållanden och tillrinning bör undersökas och i möjligaste mån säkerställas.

Övriga verksamheter (gata, trafik samt avfall och återvinning), har tagit del av granskningshandlingen, men har inget att erinra.

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.

I planarbetet har olika aspekter behövt vägas mot varandra. Uppdraget att rymma en viss mängd vårdplatser, samlokalisering med vårdcentralen, parkeringsytor med mera har fått vägas mot bland annat den marginal som är möjlig att ge trädet och ändå kunna göra bedömningen att förslaget i sin helhet kan genomföras och skapa en hållbar situation. Med andra ord så har många aspekter i planen fått begränsat utrymme för att skapa en fungerande helhet.

EON

FB-SBB-Förvaltning-Info

Från: pbl@eon.se
Skickat: den 9 oktober 2023 17:36
Till: FB-SBB-Förvaltning-Info
Ämne: Dnr: S-2021-908 Yttrande Detaljplan för Rosen 11 mfl
Bifogade filer: Karta E.ON Rosen 11 m.fl..pdf; Plankarta förslag på u-område Rosen Nora.pdf

Ärendenr: 202201529
Datum: 2023-10-02

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.

Plankarta

Underjordiskt parkeringsgarage är inte lämpligt under ett E-område och E.ON yrkar därför att det ska tas bort. Detta innebär också att D-mark Vård ska försvinna från E-området. E-området bör specificeras till att vara avsedd för Transformatorstation i plankartan då storleken på E-område inte tillåter andra tekniska anläggningar.

E.ON yrkar för ett u-område söder om E-området. U-området bör vara 4 meter brett, se bifogad karta. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen 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*".

Övrigt

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan samt tidigare yttranden.

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

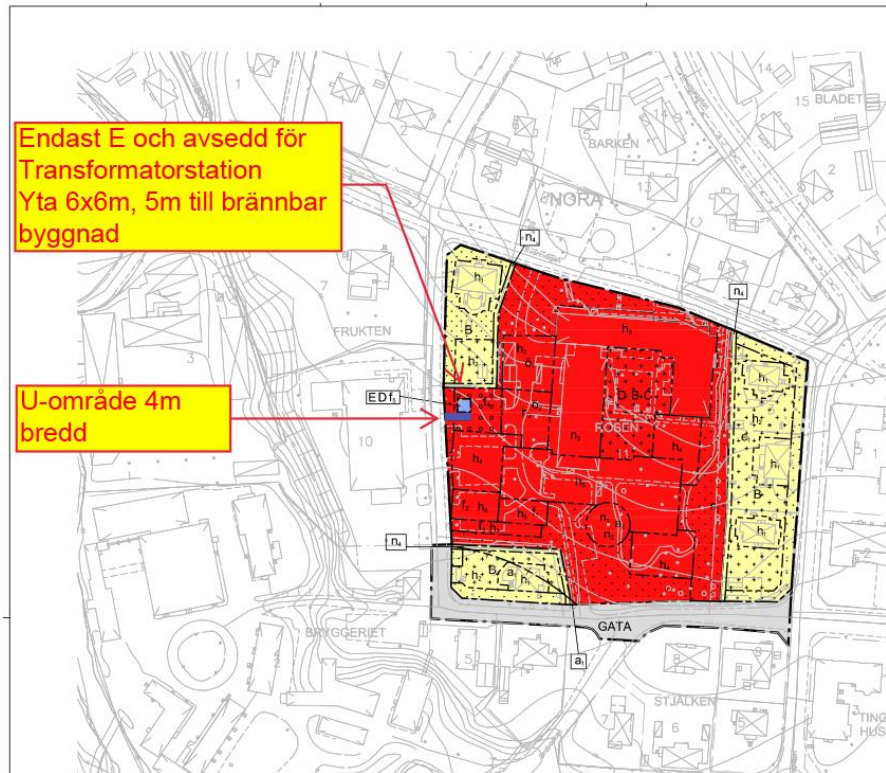
För ytterligare information om E.ONs anläggningar kontaktas Marcus Peterson E.ON Energidistribution AB, tfn +46 73 021 64 74, marcus.peterson@eon.se

Med vänlig hälsning/Kind regards

Användningen D – vård samt möjligheten att skapa parkeringsgarage under mark har tagits bort vid den aktuella platsen för E.

E har även specificerats att endast gälla Transformatorstation.

u-området har inkluderats enligt EONs önskemål.



MILJÖKONTORET

Miljökontoret har inget att erinra.

YTTRANDE 1

Hej!

Jag har följande synpunkter på förslaget på det här bygget:

1. Jag tycker inte det ska byggas något på detta fina lilla grönområde i stan.
2. Det är en fin liten park där barn gillar att gå och leka, så därför bör den få vara kvar. Det är trevligt och fint med både fruktträden och ekarna i parken, var rädd om såna här platser! Det är ju fantastiskt för barn som inte har egna fruktträd att kunna plocka från träden där t ex.
3. Nora bör bevara de få grönområden som finns i staden, så det finns ingen anledning att förtäta genom att ställa byggnader överallt i stan - vi vill inte ha en sån typ av stad.
4. Bygget kommer säkerligen bidra till mer trafik i området, och det vill jag absolut inte ha. Det låter mycket och det förstör luften och det ökar risker för olyckor.
5. Det kommer störa boende och folk som jobbar där nu med allt buller och oljud från själva bygget. Om ni istället bygger utanför stan så stör det ju betydligt mindre.
6. Det är redan dåliga övergångsställen runt det här området så mer trafik bidrar till mer olyckstillfällen!
7. Det finns massor med andra platser att bygga detta på utanför staden, så det är inte nödvändigt på något vis att det ska vara just här.
8. Jag anser att beräkningen av parkeringsplatser är helt fel också. Det kommer knappast bli minskat behov av parkeringsplatser om det blir nytt boende med personal och besökare även om Hjernet flyttar. De flesta som studerar på Hjernet har ju inte bil så det är några lärare/personal som använder platserna nu, och det är nästan fullt jämt. Så det lär ju bli platsbrist för besökare och personal till vårdcentralen och folktandvården, vilket givetvis är dåligt.
9. Om det skulle visa sig behövas fler parkeringsplatser där i framtiden innebär det att det måste byggas fler nya parkeringar eller parkeringshus i närheten av boendet, vilket jag inte heller vill ha i stan. Återigen, det finns mycket plats utanför stan för både bygget av boendet och eventuella parkeringsplatser.
10. Då detta är en utryckningsväg är det stor risk att brandbilarna inte kommer kunna komma fram om folk behöver parkera längs med gatorna här när parkeringen där blir full.
11. Det lär bli problem när Bryggeriet har evenemang, marknad och dyl om det inte finns parkeringar i närheten också. Parkeringssituationen så som är planerad känns inte genomtänkt alls.
12. Dessutom, det är troligtvis mycket trevligare för de framtida boende att få bo en bit utanför stan, närmare naturen i lugn och ro.
13. Till sist, det kommunen verkligen borde satsa på är att bygga Nya Karlsängskolan och se till att den blir klar inom en snar framtid. Det borde vara prio ett för den här kommunen!

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.

Parkeringsutredningen pekar på en låg ökning av trafik och Prästgatan ska anpassas mer för oskyddade trafikanter. 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.

Räddningstjänsten har fått ta del av planförslaget och situation har utretts i samband med planprocessen och bedöms inte påverkas i någon betydande grad.

Fördelen med en placering av denna funktion på denna plats, utifrån den specifikation på antalet vårdplatser som krävs, behöver ske med en kompromiss och det är att upplevelsen av området kommer påverkas. Fördelen med att lägga vårdboendet tillsammans med vårdcentralen, i kombination med större tillgänglighet med en central placering, bedöms här väga tungt.

Frågan om Karlsängsskolan hanteras i en separat detaljplanprocess.

YTTRANDE 2

Mitt yttrande

Här kan du skriva ditt yttrande. Vill du hellre skicka in yttrandet som ett eget dokument eller bifoga någon annan fil till yttrandet gör du det här nedan.

Synpunkt på detaljplan s-2021-908, omsorgs- och äldreboende i kvarteret Rosen.

Det förslag som finns ger tyvärr intryck av stort sjukhus, och det är väl inte tanken? När det gäller sjukvård, eller palliativ vård, där de inlagda patienterna vårdas i sjukhussängar, så skulle säkert byggnaden med närhet till vårdcentralen vara praktisk. Men den ser fortfarande ut som en koloss och passar inte särskilt bra in i miljön på platsen.

Därmed tror vi inte att förslaget är något som så många lockas av att flytta in på. Men behovet av platser är stort och alla alternativ är bättre än inga platser alls för den som behöver ett tryggt boende.

PRO skulle önska ett äldreboende som ser trevligt ut och känns trivsamt att bo på, och dessutom är trevligt och lättillgängligt för anhöriga att besöka. Ett boende nära centrum, men i utkant av staden, det skulle vi uppskatta.

Tanken med central placering är bra, men det borde finnas flera alternativ, där en byggnad kan smälta in i miljön bättre.

Eftersom möjligheten fortfarande finns, så skulle PRO välkomna om byggnaden kunde uppföras på en annan plats, eller få en annan utformning. Men när den dagen kommer, då vi behöver hjälp och trygghet i första hand, då är vi tacksamma för att det finns en plats att komma till, oavsett var.

Placeringen av denna funktion på denna plats utifrån den specifikation på antalet vårdplatser som krävs kommer påverka upplevelsen från kringliggande fastigheter och från gator och andra allmänna ytor i närområdet men utredningen kring förslaget har haft målet att hålla det inom ramar som är acceptabla. Fördelen med platsen lutar sig mot bedömningen att en samlokalisering med vårdcentralen i kombination med ett relativt centralt läge väger tungt.

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 glesa med tiden till mer tätbebyggda.

Frågan om att placeras denna funktion på andra platser har övervägts av kommunen sedan samrådet men bedömningen att denna plats ger mest mervärde kvarstår.

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.

YTTRANDE 3

Hejsan.

Jag vill ämna synpunkter på hur ni tänker med parkering för oss som jobbar på nora vc. I nuläget är det så otroligt bra att man vet att det alltid finns plats att parkera på när man kommer till jobbet. Jag jobbade förut på USÖ och det var alltid en ständig stress att hitta parkering. Dom hade betalparkering för oss personal pga att det är betalparkering i resten av staden. Man fick åka runt och leta parkering på 7 olika platser där och det ser ut som att ni har planerat för 6 st platser för våran framtida parkering. Det blir samma sak där att man får åka runt och leta på olika ytor. Jag vill inte uppleva den stressen igen att leta parkering. Detta kan leda till att Nora vc kan bli en oattraktiv arbetsplats om man inför betalparkering i en stad som är gratis att parkera i övrigt. Inne på USÖ så var det många övriga kollegor som bytta arbetsplats just pga dyr parkering för personal och letande efter en ledig plats. Jag bytte jobb hit dels för att slippa pendla, stressa med parkering samt att slippa betala stor summa parkeringsavgift varje månad.

Då det inte är betalparkering i Nora kommun så är det helt idiotiskt att personaler ska få betala på jobbet. Personal kommer söka efter andra gratisparkeringar i staden som leder till att det kommer minska på parkeringar i staden för övriga besökare.

Jag bara undrar hur man tänker om men vill införa att personal inom vården ska få betala för sina parkeringar. Vi är redan lågavlönade, vi har inga förmåner, vi har nerdragningar i hela regionen, vi får inte anställa ny personal när andra slutar utan då ska man jobba dubbelt så fort. Så ni får nog tänka om ang förslag med betalparkering. Sluta kasta skit i ansiktet på oss i vården.

Det kostar inte att parkera på lasarettet i LBG för att det är gratis i resten av staden. Att införa kostnad för parkering för att ni bygger ett äldreboende och tar bort parkeringsytan låter helt ologiskt. Vi som personal ska inte straffas och nora vc ska inte bli drabbad för att ni inte kan tillgodose med ordentlig parkeringsyta.

Parkeringen missbrukas inte i nuläget när den är gratis så dom grunderna är väldigt svaga för att överväga avgift för att minska på missbruk av parkering. Det står aldrig en bil kvar här kl 18:00 på kvällarna. Ert tankesätt med att personal ska få betala för att få plats är helt absurt. Ni skriver att det även minskar för missbruk av parkering kväll och helger men det är väl jätte bra att ytan används då till övriga ortsbor när det endast är dom som jobbar på boendet som behöver parkering då.

Ni ska alltså straffa oss som måste ha bilen till jobbet. Som jag som har ca 7km till jobbet som måste åka bil ska bli straffad med att betala bara för att ni ska bygga på dom parkeringsplatserna som finns i dagsläget. För mig finns det inte heller möjlighet till att ta bussen. Jag måste ta bilen till jobbet.

Hör ni hur det låter? Helt idiotiskt. Ett helt absurt förslag. Ni kan komma till Nora vc och förklara hur ni har tänkt er, vi är många inom personalstyrkan som tycker att detta förslag kan kastas i soptunnan på en gång.

Konsulten som arbetat fram Trafikutredningen har varit i kontakt med representanter för de verksamheter som finns på fastigheten Rosen 11 för att få en bild av nyttjande och efterfrågan på parkering idag och i framtiden. Dessa uppgifter tillsammans med nyckeltal för denna typ av verksamhet att legat till grund för bedömningen om vårdboendet tillsammans med övrig verksamhet är lämplig på denna plats.

Parkering på Rosen 11 är inte på kommunal mark vilket gör att frågan om man tar betalt för parkering behöver utredas vidare och beslutas av fastighetsägaren. Detta bör ske i dialog med kommunen då de samspelar med parkeringsplatser på kommunala gator och övriga parkeringsytor.

Eventuella problem med parkering på gatan, som är kommunens ansvar, som skapar en ohållbar trafiksituation behöver i sådana fall hanteras med trafikföreskrifter och uppföljning av parkeringsvakt.

YTTRANDE 4

Mitt yttrande

Här kan du skriva ditt yttrande. Vill du hellre skicka in yttrandet som ett eget dokument eller bifoga någon annan fil till yttrandet gör du det här nedan.

Hej

Jag har några invändningar mot det här bygget.

1. Nora bör bevara grönområden istället för att förtäta staden.
2. Det kommer bli mer trafik med allt vad det innebär av avgaser, olyckor och köer.
3. Det finns gott om plats runt Nora att bygga på istället för att knöla in allt på samma plats.
4. Parkeringen är ett problem, det kommer lätt bli fler bilar än planerat, framförallt vid tillställningar och evenemang på bryggeriet och i stan.

Samt att bilar och trafik kommer vara i vägen för utryckningsfordon från brandförsvaret.

5. Kommunen borde satsa på att få färdigt en ny Karlsångskola inom en snar framtid istället.

Det borde verkligen vara prio ett.

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.

Planförslaget lutar sig mot information kring framtida behov som Region Örebro län och socialförvaltningen har förmedlat där, förutom ett visst antal vårdplatser, närheten till vårdcentralen och en central placering i tätorten ger fördelar.

I Trafikutredningen har nyckeltal för denna typ av verksamhet legat till grund för bedömningen i om vårdboendet tillsammans med övrig verksamhet är möjlig på denna plats. Det har även setts i ett sammanhang där bland annat kringliggande verksamheters behov spelat in.

Eventuella problem med parkering på gatan som skapar en ohållbar trafiksituation kan hanteras med parkeringsvakt och vid behov ändrade trafikföreskrifter i området.

YTTRANDE 5

Mitt yttrande

Här kan du skriva ditt yttrande. Vill du hellre skicka in yttrandet som ett eget dokument eller bifoga någon annan fil till yttrandet gör du det här nedan.

Hej!

Vi har tagit del av den nya byggplanen för det planerade bygget av vård- och omsorgsboendet som ska byggas i en känslig stadsmiljö. Vi vill börja med att visa vår förståelse för dem behov som finns för denna typ av anläggningar men valet av just denna mark kommer att föra med sig konsekvenser och vi anser här att Nora Kommun vad gäller detta byggprojekt är helt ute och cyklar. Vi har många bekanta som är på väg eller vill flytta hit för att den här staden och regionen är så unik i sitt slag i Sverige. Eftersom vi har en offentlig verksamhet i kv. Bryggeriet, ett stenkast från parken, så träffar vi många besökare och turister från hela Sverige, därav får vi möjlighet att ta tempen på vad folk tycker, tänker och känner. Det Nora stad har att erbjuda är verkligen något helt unikt, som stad och region.

Att binda ihop stadskärnan med kv. Bryggeriet (Noras kulturkvarter) är något som har diskuterats under många år, men det har aldrig blivit någonting av dessa idéer, förutom några skyltar och vimplar. Att skapa en förbindelse mellan hela Prästgatan, ända från Nora sjön, genom hela Prästgatan ner till Hagbyån i Bryggeriet för att skapa ett kulturellt och historiskt stråk har efterfrågats. Längs med detta stråk kan man belysa Noras och Bergslagens unika historia med interaktiv och modern teknik, vilket skulle bli en turistattraktion.

Att bygga ett hög byggnad i parken bakom vårdcentralen är inget som gynnar vare sig Nora kommun, befolkningen eller turistnäringen. En sån här byggnad skär av ytterligare denna egentliga naturliga förbindelse mellan stadskärnan och Bryggeriet. Det räcker med att man rev ner det gamla lasarettet för att bygga en ny fyrkantig låda till vårdcentral, vars baksida vätter genom parken mot turiststråket mellan stadskärnan och Bryggeriet. Det är redan nu en förvanskning genom detta stråk. Att då bygga en modern byggnad som inskränker ännu mer på naturflödet är inget som historieböckerna kommer att vara glada över. Vi kan ta Storstockholm som exempel på en totalt misslyckad förtätning och sönderbygd stad och där folk flyttar och flyr från Stockholm i allt högre grad. Vad vi ser är att många drar sig hit då Nora ligger på en attraktiv plats med en ej sönderbygd och förtätad stadsmiljö med närhet till naturen och som dessutom ligger strategiskt och centralt i Sverige. Det räcker bara att åka till Örebro och se vad som händer med denna stad och hur grönområdena försvinner. Att därför bygga ett vårdboende på en av få bevarade parker i Nora är en skymf mot folket.

Det vi behöver är att bygga ihop stadskärnan och Bryggeriet till ett attraktivt gångstråk där parken förslagsvis skulle kunna bli ett kulturellt och levande center och som skapar en lunga där folk kan vila i en vacker trädgård, samt ta del av historisk och kulturell information genom informationstavlor, bildskärmar, hörslingor m.m. i tidstypisk miljö. Detta kan också bidra till att det blir en naturlig mötes- och samlingsplats och där man skulle kunna upprätta en liten scen, med sin egen charm i sin arkitektur och med offentliga toaletter i anslutning till parken som det råder brist på i Nora. Eftersom vi är företagare i Bryggeriet möter vi ofta besökare som behöver utträta sina behov. Eftersom bryggeriets toalett har begränsade öppettider så är man hänvisad upp till torget, och det händer att dem kommer till oss och då måste vi låsa upp toaletten. Ur turistsynpunkt och för varumärket "Nora" så är det att vara "serviceminded" att upprätta en offentlig toalett, likt Danfomodell.

Idag märker vi att människor inte nyttjar parken då den inte är inbjudande att vistas i, men den fyller en funktion genom att den skapar rymd och grönska som bidrar till hela områdets trivsel och där den blir en gemensam interiör. Nora kommun har unika och fantastiska resurser som inte går att mäta i pengar, som t.ex järnvägen, Pershyttan, Klacka Lerbergs gruvområde m.m. där man just nu inte tar till vara på de unika historiska värdena och man verkar inte heller ha kompetensen eller förmågan att hantera dessa unika anläggningarna. Som Nora-bo är det frustrerande av se denna tafflighet att inte kunna skapa en harmonisk helhet av hela denna region, utan man låter istället viktiga landmärken förfalla. Det vi behöver i Nora är en varsam expansion med medvetna beslut som tar hänsyn till landskapet, naturen, historien och människorna. När det här, så pass stora beslut som påverkar så många människor i staden och även stadsmiljön, kan inte en liten grupp politiker med sina tjänstemän fatta ett sådant avgörande beslut utan att ha en folklig förankring. Det är folkets majoritetsbeslut som lägger grunden för det politiska beslutet och inte tvärtom. Här måste folket få vara med och tycka. För oss är det självklart, lägg ner byggprojektet på en av Noras stads få parker och förlägg det på en mindre känslig plats. Låt oss dra igång ett nytt projekt där vi kan skapa en vacker kulturpark och ni får med Nora-folket med glädje. Det här skulle bli ett gott tecken på "Nora-anda".

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.

Planförslaget lutar sig mot information kring framtida behov som Region Örebro län och socialförvaltningen har förmedlat där, förutom ett visst antal vårdplatser, närheten till vårdcentralen och en central placering i tätorten ger fördelar.

Placeringen av denna funktion på denna plats utifrån den specifikation på antalet vårdplatser som krävs kommer påverka upplevelsen från kringliggande fastigheter och från gator och andra allmänna ytor i närområdet. 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 glesa med tiden till mer tätbebyggda.

Det är fortfarande viktigt att fortsatt jobba med att få in grönska och, på platser där det bedöms lämpligt, bevara befintlig grönska. Detaljplanen är utformad att mot Prästgatan skapa en välkommande öppen grönyta framför byggnadens huvudentré.

YTTRANDE 6

2023-10-10

Överklagan

Rörande Detaljplan för Rosen diarienummer S-2021-9087

Jag överklagar med detta nya detaljplanen för Rosen

Jag anser att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras på nuvarande lösning

Dels är antalet parkeringsplatser för lågt räknat (45 platser) De bilar som behöver parkera kommer påverka de boende, brandkår och nuvarande miljö. Dessutom räcker inte antalet till då boendet är planerat för 90 gamla. Bara för personal kommer dessa hyresplatser inte räcka. Utöver det har vattentornet på ovasidan sålts och ska byggas om till bostäder vilket gör att parkering behöver komma till även för dessa boenden

Dessutom ska de boendes nära och kära kunna besöka och då även kunna parkera

Dels saknas en trafikutredning och utredning angående Prästgatans bredd och huruvida den kan breddas och gå in på nuvarande ägarens tomt eller ej. Diskussioner om detta saknas. Bullermätning har ej skett hur pålning ljud etc kommer påverka närliggande grannar och hus

Husets storlek har marginellt minskats. Fortfarande skuggar huset närmaste villagrannar så de saknar både sol del av dygn och därmed möjlighet att använda trädgårdarna som helt hamnar i skugga dessa tider. Idag använder villaägarna frekvent sina trädgårdar.

Även parken som avses bebyggas används av Noras invånare idag för rekreation

Rosen är inte heller anpassad storleksmässigt till Nora stad och framförallt inte till det kvarter som eventuellt kommer bebyggas.

Det kommer avvika från det kulturkvarter som ligger i anslutning och därmed påverka stadsdelens karaktär

Inte heller är Rosen en miljö som passar människor i livets slutskede. Ser man till forskning bör dessa boenden för dementa vara enplanshus där de dementa kan gå ut

Med vänlig hälsning

Kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan överklagas till Mark- och miljödomstolen. Överklagandet ska dock skickas till kommunen som i sin rättidsprövning avgör om överklagandet har kommit in i rätt tid innan kommunen skickar överklagandet och handlingarna i ärendet vidare till mark- och miljödomstolen. I detta fall har inte något beslut att anta detaljplanen fattats vilket gör att yttrandet benämnt som "Överklagan" efter avstämning med Mark- och miljödomstolen samt Länsstyrelsen inte skickats vidare till överinstans.

Efter det att beslut fattats om att anta detaljplanen kommer kommunen skicka meddelandet om antagandet till sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar under förutsättning att de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. I detta fall även till den som skrivit aktuellt yttrande.

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.

Konsulten som arbetat fram Trafikutredningen har varit i kontakt med representanter för de verksamheter som finns på fastigheten Rosen 11 för att få en bild av nyttjande och efterfrågan på parkering idag och i framtiden. Dessa uppgifter tillsammans med nyckeltal för denna typ av verksamhet att legat till grund för bedömningen om vårdboendet tillsammans med övrig verksamhet är möjlig på denna plats.

Fortsättning på nästa sida...

YTTRANDE 6 FORTSÄTTNING

Jag överklagar med detta nya detaljplanen för Rosen

Jag anser att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras på nuvarande lösning

Dels är antalet parkeringsplatser för lågt räknat (45 platser) De bilar som behöver parkera kommer påverka de boende, brandkår och nuvarande miljö. Dessutom räcker inte antalet till då boendet är planerat för 90 gamla. Bara för personal kommer dessa hyresplatser inte räcka. Utöver det har vattentornet på ovasidan sålts och ska byggas om till bostäder vilket gör att parkering behöver komma till även för dessa boenden

Dessutom ska de boendes nära och kära kunna besöka och då även kunna parkera

Dels saknas en trafikutredning och utredning angående Prästgatans bredd och huruvida den kan breddas och gå in på nuvarande ägarens tomt eller ej. Diskussioner om detta saknas. Bullermätning har ej skett hur pålning ljud etc kommer påverka närliggande grannar och hus

Husets storlek har marginellt minskats. Fortfarande skuggar huset närmaste villagrannar så de saknar både sol del av dygn och därmed möjlighet att använda trädgårdarna som helt hamnar i skugga dessa tider. Idag använder villaägarna frekvent sina trädgårdar.

Även parken som avses bebyggas används av Noras invånare idag för rekreation

Rosen är inte heller anpassad storleksmässigt till Nora stad och framförallt inte till det kvarter som eventuellt kommer bebyggas.

Det kommer avvika från det kulturkvarter som ligger i anslutning och därmed påverka stadsdelens karaktär

Inte heller är Rosen en miljö som passar människor i livets slutskede. Ser man till forskning bör dessa boenden för dementa vara enplanshus där de dementa kan gå ut

Med vänlig hälsning

Utvecklingen av vattentornet prövas i en separat detaljplanprocess men utgångspunkten för det är att parkering i huvudsak ska lösas inom kvartersmark, inte på allmänplatsmark. Boendeparkering liksom besöksparkering. Parkeringsytan väster om vattentornet är kommunal och är en del av parkeringsutredningens utpekade parkeringsytor.

Prästgatans bredd ändras inte med denna detaljplan, den är 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. Bredden har av Trafikingenjör bedömts som tillräcklig.

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.

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.

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.

YTTRANDE 7

Med anledning av bygge av rosen 11 och den planerade verksamhet som bygget riktar sig till vill vi framföra synpunkter då vi anser att kommunen samt Länsgården behöver se över planritning och tänka om gällande bygge på denna plats.

Efter samtal med ansvariga i Nora kommun samt planarkitekt fick jag till mig att den nya detaljplanen är justerad efter de tidigare synpunkter som funnits. Arkitekt nämner att höjden på bygget är justerat. Grannar och vi kan inte riktigt se att justeringar gjorts för att boende intill rimligt ska acceptera eller infinna sig med nuvarande plan. Vi ser att ett bygge av detta slag med upplägg där kommunen kommer hyra lokaler kommer vara en dålig lösning för Nora kommun, men framförallt för intilliggande fastigheter och människor som ska bo intill. En omfattande insyn som inskränker på den privata sfären, en värdesänkning av fastigheter, ökad trafik intill boende men även för det centrala Nora där man istället bör sträva efter ett mindre trafikerat centrum. Ett av få grönområden i centrum som vi behöver kämpa för att bevara för ex rening av luft och djurliv. Bygget strider även helt emot naturvårdsverkets åtgärdsprogram för särskilt skyddsvärda träd men också de rekommendationer som finns för avstånd mellan träd och nya byggnader.

Punkt 1:

Insyn. Boende på Rosen 11 kommer ha direkt insyn till Prästgatan 32 och Tingshusgatan 9. Enligt detaljplan planeras 39 fönster + 16 direkt mot dessa fastigheter. Då 19 av dessa ligger högre än fastigheterna nämnda ovan kommer alltså dessa fönster se rakt in i dessa trädgårdar.

Planarkitekt nämner för mig i samtal att vid bygge kommer häck alt. plank att erbjudas till intilliggande fastigheter, vilket tyvärr inte kommer räcka så långt. Ett högre plank eller häck kommer undvika insyn för de fönster i markplan, dvs 21 av 55 fönster.

Förslag på lösning: Vrid huskroppen mot sin egen. Boenden kan ha fönster mot VC. Alt sänk huskroppen till 2 våningar.

Vidare kommer även den upplysta gångvägen ligga mycket nära intill dessa samt kvarnvägen 9 vilket innebär en ytterligare insyn. Att påminna om att dessa tre fastigheter redan i nuläge

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.

I planarbetet har olika aspekter behövt vägas mot varandra. Uppdraget att rymma en viss mängd vårdplatser, samlokalisering med vårdcentralen, parkeringsytor med mera har fått vägas mot bland annat den marginal som är möjlig att ge trädets och ändå kunna göra bedömningen att förslaget i sin helhet kan genomföras och skapa en hållbar situation.

Den tidigare domen från Mark- och miljödomstolen från 2021 landade i att det endast var delen av byggnaden som riktade sig mot Rosen 5 som bedömdes ge en insyn som var av en grad att planförslaget behövde ändras. Därför har planförslaget sedan dess i huvudsak arbetats om i den sydvästra delen, för att bland annat minska insyn.

Arkitekterna har skissat på många olika lösningar för att tillmötesgå kraven på utformning av ett modernt vårdboende och ett visst antal vårdplatser. Målet har varit att hålla ner den negativa påverkan så mycket det går.

har gatulyktor in till frhusån tingsgatan. Prästgatan 32 har alltså redan i nuläget gatubelysning från Prästgatan och Tingshusgatan. Kvarnvägen 9 har även de upplyst från två håll. Tingshusgatan samt kvarnvägen. En gångväg som läggs närmare fastigheterna samt lysas upp mer än i nuläget skulle alltså innebära att två fastigheter kommer ha gatulyktor från 3 håll. I och med 90 nya boenden kommer fler människor röra sig i området och använda denna gångväg. Detta innebär en mycket större insyn.

Fastigheterna på Prästgatan 32 samt tingshusgatan 9 är placerade som så att uteplatser är placerade mot området rosen 11. Inga alternativ finns. Detta förstärker detta intrång då den privata plats som finns på tomtarna vätter mot detta område.

Sammanfattningsvis insyn. Orimligt många fönster mot intilliggande grannar samt gångväg närmare som lysas upp ytterligare kommer inskränka på den privata sfären vilket gör nuvarande plan olämplig.

Punkt 2:

Träd på området Rosen 11. Två stora ekar finns på området. I nuläget nämns endast den ena. Den vars krona är stor och ståtlig. Den andra eken, vilket inte framkommit vara sjuk eller skadad omnämns inte?

Kommunen har haft arborist som tagit hand om övriga träd på området. Varför har inte ek nr två tagits hand om? Denne ska såklart även få stå kvar enligt det åtgärdsprogram som finns för särskilt skyddvärda träd. (se bilaga från naturvårdsverket).

En myt som finns hittas tyvärr i denna utredning. Det gäller ek 1, rötterna till ett träd motsvarar ungefär trädkronans storlek. Det stämmer *oftast* inte riktigt. Trädrötternas diameter motsvarar oftast cirka två-tre gånger trädets höjd... ett mycket stort område alltså. De flesta träd o buskar har en betydligt vidare spridning på rötterna, än djup

Eken i detta fall saknar pålrot vilken gör den beroende av alla sina rötter för att stå stadigt samt må bra.

Rekommendationer till avstånd för nybyggen intill en ek är 18 meter. Detta tydliggörs i dessa artiklar:

Artiklar om trädrötternas växtsätt:

Tree Root Damage to Buildings by Biddle P.G (Willowmead Publishing 1998, Oxford ISBN 095330860X)

The Influence of Trees on House Foundations on Clay Soils (Building Research Establishment Digest 298)

Tree Roots and Buildings by Cutler, D F and Richardson, I B K (Longman Scientific and Technical 1989, ISBN 0582034108)

Precautions to Take When Building Near Trees (The National Housebuilders Standards 1992)

Has Your House Got Cracks? by Freeman, Littlejohn & Driscoll (Thomas Telford Ltd. 1994, ISBN 0727719963).

Detaljplanförslaget reglerar inte var gångvägar kommer placeras och inte heller belysning. Det som illustreras i bilder är ett förslag på hur man skulle kunna göra. En text kring att placering och utformning av gårdsbelysning behöver studeras närmare i samband med bygglov har nu inkluderats i planbeskrivningen på s. 27

Även antal fönster och dess placering är inget som detaljplanen reglerar i detalj utan kommer vidare diskuteras in i bygglovsskedet. Illustrationerna är exempel på vad detaljplaneförslaget tillåter.

Rosen 11 ägs av Region Örebro län vilket gör att kommunen inte har skötselansvar över fastigheten och därmed inte heller träden. De träd som nämns är de som bedömts värda att försöka bevara.

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.

I planarbetet har olika aspekter behövt vägas mot varandra. Uppdraget att rymma en viss mängd vårdplatser, samlokalisering med vårdcentralen, parkeringsytor med mera har fått vägas mot bland annat den marginal som är möjlig att ge trädet och ändå kunna göra bedömningen att förslaget i sin helhet kan genomföras och skapa en hållbar situation.

Djurliv. Ca 1500 arter är direkt och indirekt beroende av eken. Genom att fälla en av dessa ekar kommer det påverka djurlivet. Det nämns ingenstans i den utredning som finns.

Punkt 3

Värdet på intilliggande fastigheter.

Hur kommer värdet på intilliggande fastigheter att påverkas?

Ökat buller, ökad trafik, ökad insyn, minskat ljus och sol på den privata tomten. Hur kompenserar kommunen för detta?

Punkt 4

Enligt detaljplanen kommer rosen 1 hamna i skugga efter kl 19 under alla årstider. Antagligen redan kl 18.

Det innefattar att hela fastigheten står mörkt.

Punkt 5

Hela planen av ett bygge går emot den biologiska mångfald som Nora kommun utger sig jobba för. Ett stort centralt grönområde försvinner. Hela bygget går emot den naturvård som finns att läsa om på kommunens hemsida. Information som är uppdaterad 2023-08-24.

Punkt 6

Fortsatt otydligt gällande parkeringar, Parkeringsutredningen beskriver det som "inte optimalt, men hanterbart". Räcker det som stöd för att parkeringssituationen kommer lösa sig?

Punkt 7

Ingenstans framgår vad detta bygge kommer att kosta.

Inte heller framgår vad hyran kommer ligga på.

Nora kommun låter Länsgården bygga, och kommer då hyra dessa lokaler. Vad kommer det kosta att hyra dessa lokaler?

Dessa uppgifter behöver ju finnas. Kommunen och dess invånare behöver ta del av detta för att övertygas att en lösning är att faktiskt hyra lokaler på obestämd tid.

Punkt 8

Vilka alternativ på byggplatser finns?

Flertal partier har lagt fram förslag på andra platser att bygga på. Var? Varför finns dessa inte längre med som ett alternativ?

Tidigare fanns argument att PRO jobbade för denna lösning, vilket inte stämmer. Det nämns fördelar med ett samarbete för personal på VC och boendet. Var finns underlag till denna utredning? Är det gjord en riskanalys. Ett flertal personal på VC ser istället

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. Förtätning av bebyggelse påverkar i vissa fall värden på intilliggande fastigheter.

Även här har bedömningen gjorts att påverkan i form av skuggning på intilliggande fastigheter är acceptabla utifrån de behov på förtätning som finns i Nora.

Olika aspekter har fått vägas emot varandra och gröna värden har fått stå tillbaka för behovet av vårdplatser i detta förslag. Arbetet med biologisk mångfald fortsätter i andra delar av kommunens planering.

Konsulten som arbetat fram Trafikutredningen har varit i kontakt med representanter för de verksamheter som finns på fastigheten Rosen 11 för att få en bild av nyttjande och efterfrågan på parkering idag och i framtiden. Dessa uppgifter tillsammans med nyckeltal för denna typ av verksamhet att legat till grund för bedömningen om vårdboendet tillsammans med övrig verksamhet är möjlig på denna plats. Kommunen

Detaljplanprocessen prövar bara lämpligheten i användningen på platsen. Det går heller inte att reglera upplåtelseform i detaljplanen. För frågor som rör upplåtelseform eller kostnad för byggnation hänvisas till Region Örebro län. Genomförande av detaljplanen (s. 52 i planbeskrivningen) beskriver de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark och vilket ansvar parterna har i det skedet.

Alternativen Hagby och Ängarna har övervägts men valts bort baserat på avsaknaden av positiva effekter kopplat till samlokalisering med vårdcentralen och det centrala läget. I fallet Ängarna finns även stora utmaningar med markföroreningar.

en risk med intilliggande verksamhet, där dessa förväntas samarbeta och personal riskerar en ökar arbetsbelastning.

Punkt 9.

Varför göra denna avkall på symetri? Många Vinklar och vrår i detaljplanen. Förvånansvärt då en arkitekt har ritat. Bygg rakt och symetriskt. Detta för ett renare intryck och mindre insyn till intilliggande fastigheter.

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. Arbetet har föregåtts av en platsanalys som finns som bilaga. Detaljplanen reglerar inte materialvalet och detaljutformningen utan det är något som kommer försätta diskuteras med stadsarkitekt i bygglovsskedet.

YTTRANDE 8 OCH 9

Yttrande gällande detaljplan Rosen 11 diarienummer S-2021-908

- 1) Vårdcentralen är i nuläget gravt underdimensionerad avseende arbetsytor. De skulle med fördel behöva expandera till ytorna nu använda av Hjärnet. Tas dessa ytor över av det föreslagna äldreboendet finns inte möjligheterna att växa avseende Vårdcentralen vilket påverkar samtliga Norabor menligt.
- 2) Kommunen betalar inte mer för vård och kommer därmed inte heller få mer vårdinsatser oavsett geografisk närhet till Vårdcentralen.
- 3) Parkeringsutredning Uppdragsnummer 19723: Parkering är idag redan underdimensionerad i området. Nu när vattentornet ska göras om till bostäder och den parkeringen försvinner ska ni enligt plan minska övriga parkeringar samtidigt som ni ökar antal tjänster och besökare. 40 personer tillkommer som bemannar omsorgsboendet mellan 07-16. 1-2 timmar per dag går personalen omlott och då bli ännu fler parkeringsplatser ianspråktaga. Ni antar att endast 24 personer kommer nyttja bil vilket är anmärkningsvärt lågt räknat. Likaså överlappar besökare på vårdcentralen och folktandvården varandra. De nyckeltal ni hittat på är gravt felaktiga och lutar sig på jämförelser med andra former av verksamheter i en större stad med omfattande lokaltrafik vilket saknas här. Ni lutar er på en utredning där premisserna är felaktiga och således blir resultatet därefter.
- 4) Brist på parkeringsplatser kommer innebära parkering längs med gator i området och medföra mycket sämre möjligheter för räddningstjänsten att komma fram. Detta påverkar samtliga Norabor menligt.
- 5) När denna byggnation planerades var räntorna på betydligt lägre nivå. Redan nu saknar kommunen pengar till sin verksamhet. Då är det än viktigare att planera för boende med lägre kostnader än vad nu kommer bli. Ingen Norabo vinner på att bostäderna i omsorgsboendet blir för dyra för de gamla att nyttja samtidigt som verksamheten tar skattepengar från övrig skola och omsorg.
- 6) Ytor där omsorgsboendet kan byggas till lägre kostnad och med färre nackdelar finns på Hagbyängar där dessutom närhet till natur är en fördel för de äldres mående. Där behöver inte parkeringsgarage byggas, ej heller fördröjande åtgärder inbyggda avseende vårdcentralens framtida expansionsbehov när vi blir fler Norabor.
- 7) Nora tjänar inte på att förtätas. Charmen med en liten ort är just parker och grönområden som är insprängda i stadsmiljön.

Nora 231007

Synpunkten vidarebefordras till Region Örebro län.

Stadsbyggnadskontoret lutar sig i sitt arbete mot den beskrivning av samlokalisering fördelar som förmedlats från Region Örebro län.

Konsulten som arbetat fram Trafikutredningen har varit i kontakt med representanter för de verksamheter som finns på fastigheten Rosen 11 för att få en bild av nyttjande och efterfrågan på parkering idag och i framtiden. Han har dessutom arbetat tillsammans med kommunens trafikingenjör för att få en bild av nuläget och behovet för kringliggande gator i framtiden. Dessa uppgifter tillsammans med nyckeltal för denna typ av verksamhet att legat till grund för bedömningen om vårdboendet tillsammans med övrig verksamhet är möjlig på denna plats.

Eventuella problem med parkering på gatan som skapar en ohållbar trafiksituation behöver i sådana fall hanteras med parkeringsvakt.

Stadsbyggnadskontorets uppgift avgränsas till att bedöma lämpligheten i markanvändningen. Frågan vidarebefordras till kommunledningen.

Valet av Rosen 11 lutar sig mot de fördelar med samlokalisering som förmedlats från socialförvaltning och Region Örebro län. Därtill bedöms fördelarna med ett relativt centralt läge väga tungt med tanke på bland annat närhet till kollektivtrafik.

Bedömningen som stadsbyggnadskontoret gjort är att Nora behöver växa i och med att nya behov inom sammanhållen bebyggelse uppstår och därmed i delar ändra karaktär. 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.

YTTRANDE 10

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 Ängar, 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 kommuninvånare. 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 över 17 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 "trästäder". 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.

Valet av Rosen 11 lutar sig mot de fördelar med samlokalisering som förmedlats från socialförvaltning och Region Örebro län. Därtill bedöms fördelarna med ett relativt centralt läge väga tungt med tanke på bland annat närhet till kollektivtrafik.

Rosen 11 har i del haft karaktären av en allmän park men är i gällande detaljplan inte allmänplats och ägs inte av kommunen. Kommunen har med andra ord inte rådighet över ytan. Trots det har den fungerat i del som allmän även om den i juridisk mening inte har det. 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.

Arkitekterna har skissat på många olika lösningar för att tillmötesgå kraven på utformning av ett modernt vårdboende och kravet på ett visst antal vårdplatser. Målet har varit att hålla ner den negativa påverkan så mycket det går för att skapa så stor positiva fördelar som möjligt. Bedömningen är att föreslagna höjder är inom ramar som är normal stadsutveckling för en tätort som Nora.

Datum: 2023-10-09

- 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.
Folkvandvärden har ju även behov för elbilsaddning 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. Det behöver utföras faktiska mätningar för att kvantifiera ljudnivåerna, enbart beräkningar är inte tillräckligt.
- 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 och andra känsliga fastigheter i området och även påverka vår livskvalitet i hemmet.
Kommunens aktiviteter i vägbanan/belägningsarbete/VA har redan tidigare orsakat kraftiga skador på fastigheten pga. av oaktsamhet 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 privata sfär, insyn, skadliga vibrationer, buller, kulturhistoriska värde samt marknadsvärde på vår fastighet påverkas mycket negativt av den nya detaljplanen.

3, Konsulten som arbetat fram Trafikutredningen har varit i kontakt med representanter för de verksamheter som finns på fastigheten Rosen 11 för att få en bild av nyttjande och efterfrågan på parkering idag och i framtiden. Han har dessutom arbetat tillsammans med kommunens trafikingenjör för att få en bild av nuläget och behovet för kringliggande gator i framtiden. Dessa uppgifter tillsammans med nyckeltal för denna typ av verksamhet att legat till grund för bedömningen om vårdboendet tillsammans med övrig verksamhet är möjlig på denna plats.

Eventuella problem med parkering på gatan som skapar en ohållbar trafiksituation behöver i sådana fall hanteras med parkeringsvakt.

4, Storgatan har efter samrådet inkluderats i bullerutredningen. Bullerutredningen har följt de krav som förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ställer på ny tillkommande bebyggelse och även de riktlinjer som finns för befintlig bebyggelse som definieras av Naturvårdsverket.

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, Det har varit en utmaning att rymma efterfrågade vårdplatser på Rosen 11 men stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget visar på ett förhållningssätt till nämnda aspekter som är inom ramarna för vad som anses vara normal stadsutveckling.

YTTRANDE 11

Sammanfattning:

Med hänsyn till projektets omfattning och nettoeffekt av tillförda lägenheter anser jag att kommunen bör utreda flera alternativ till bygget av ett nytt ålderdomshem enligt detaljplanen. Bygget medför betydande olägenhet för min fastighet och tomt och en förtätning som inte kan förväntas i den kringliggande miljön av fastigheten. I listan nedan specificeras de synpunkter jag har för detaljplanen.

Synpunkter

1. Bristfällig dokumentation

1 a) Dokumentens format

Tillgänglighet och läsbarhet: Flera av de dokument som skickats är inskannade och saknar klickbara innehållsförteckningar. Detta försvårar granskningen avsevärt och begränsar min möjlighet att noggrant sätta mig in i materialet inom den givna tidsramen.

Kort tidsram: Med tanke på dokumentens omfattning och svårighetsgrad är tidsramen för granskning otillräcklig. Att dessutom behöva navigera genom svårtillgängliga tekniska dokument förvärrar situationen.

Hänvisning till lagstiftning: Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska allmänheten ha rätt att ta del av och ge synpunkter på planförslag. Den bristfälliga dokumentationen riskerar att försvåra denna rättighet, vilket strider mot syftet med PBL:s bestämmelser om offentlighet och insyn. På grund av ovanstående brister anser jag att processen inte uppfyller de krav på insyn och tillgänglighet som ställs enligt lag. Jag ber därför om

- Att dokumentationen görs om och tillhandahålls på ett mer tillgängligt och användarvänligt format.
- Att tidsramen för att ge synpunkter förlängs, för att kompensera för den tid som gått förlorad på grund av de bristfälliga dokumenten

För att bevara en så korrekt redovisning som möjligt av inkomna yttrande så presenteras de i sin helhet som inskannade bilder (personuppgifter är borttagna enligt GDPR). I inledningen till samrådsredogörelsen fanns skrivet att "Samtliga yttranden finns att läsa i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret". Den skrivelsen finns även i granskningsutlåtandets inledning. De digitala versionerna går att zooma i med en upplösning som bedömts tillräcklig och i övrigt kan man begära ut yttranden i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planen tas fram med standard planförfarande vilket innebär att plan- och bygglagen anger granskningstiden till minst två veckor. I detta fall var granskningstiden 19 september 2023 – 10 oktober 2023, det vill säga tre veckor. Därmed gjordes bedömningen att tillräcklig tid fanns för att studera förslaget och lämna synpunkter.

1 b) Avseende bristfällig kommentar om buller i undersökning för Detaljplan för Rosen 11

Jag, vill rikta uppmärksamhet mot den bristfälliga kommentaren om bullernivåerna som anges i dokumentet "UNDERSÖKNING för Detaljplan för Rosen 11 i Nora, Nora kommun". Kommentaren lyder: "Riktvärdena för buller kan vid enstaka tillfällen överskridas, men inte på ett sådant sätt så riktlinjerna". Denna formulering är otillräcklig och förtydligar inte under vilka omständigheter riktvärdena kan överskridas eller vilka konsekvenser detta kan ha för boende i området.

I Miljöbalken anges tydliga krav på att buller från verksamheter inte får överskrida fastställda riktvärden. Den otydliga formuleringen i undersökningen ger inget klart besked om huruvida dessa riktvärden respekteras eller ej.

Jag uppmanar Nora kommun att:

Förtydliga i vilken omfattning och under vilka förhållanden riktvärdena för buller kan överskridas i detaljplanen för Rosen 11.

Garantera att alla riktvärden och lagkrav gällande buller respekteras i all planering och genomförande av projektet.

1 c) Avseende bristfällig kommentar om buller i undersökning för Detaljplan för Rosen 11

I det bifogade dokumentet "UNDERSÖKNING för Detaljplan för Rosen 11 i Nora, Nora kommun" finns en formulering som lyder: "Riktvärdena för buller kan vid enstaka tillfällen överskridas, men inte på ett sådant sätt så riktlinjerna". Denna formulering är ofullständig och ger inte en tillräcklig förståelse för de faktiska förhållandena och riskerna.

Det är av yttersta vikt att beslut av denna karaktär baseras på kompletta och transparenta underlag. Att ett beslut av detta slag kan tas baserat på en bristfällig eller ofullständig checklista ifrågasätter beslutsprocessens integritet och kvalitet.

Jag uppmanar [relevant myndighet eller instans] att:

Granska beslutsprocessen och de underlag som använts för att fatta beslutet. Säkerställa att beslut som rör Detaljplan för Rosen 11 baseras på tydlig, fullständig och korrekt information.

Överse och ompröva det aktuella beslutet med hänsyn till de brister som identifierats i beslutsunderlaget.

Jag anser att det är av yttersta vikt för allmänhetens förtroende för beslutsprocessen att sådana beslut fattas på ett genomskinligt och rättssäkert sätt.

1 d) Avseende bristfällig källhänvisning i PM gällande parkering

I dokumentet hänvisas till ett nyckeltal för vårdinrättningar med källan "Örebro – parkeringsnorm". Dock har jag inte kunnat hitta den angivna källan. Att basera beslut på källor som inte är verifierbara eller transparenta kan ifrågasättas med hänvisning till principerna om god förvaltning och rättssäkerhet.

Jag uppmanar Nora kommun att:

Bullerutredningen har följt de krav som förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ställer på ny tillkommande bebyggelse och även de riktlinjer som finns för befintlig bebyggelse. För befintliga bostäder hänvisas till Naturvårdsverket, *Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder*.

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.

I kommentaren till betyget har ordet "riskeras överskridas" fallit bort. Betyget 2 för den aktuella raden "Störningar i form av ljud. Människor exponeras för störande buller" syns tydligt vilket gör att det inte inverkar på den samlade bedömningen av undersökningen.

Möjlighet kommer efter antagande att pröva kommunens hantering av planärendet i högre instans. Information om hur man överklagar kommer skickas ut efter antagande till de som senaste under granskningen yttrat sig och inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Planbeskrivningen och parkeringsutredningen har kompletterats med länk till Örebro kommuns parkeringsnorm.

Förtydliga och ange den exakta källan för de angivna nyckeltalen.
Överse beslutet med hänsyn till att beslutets grund kan vara bristfälligt dokumenterad.
Eventuellt omvärdera beslutet baserat på mer transparent och verifierbar information.

1 e) Avseende fritextkommentarer i samrådsredogörelsen

I den bifogade samrådsredogörelsen tillhörande detaljplanen för Rosen 11 m.fl. har jag observerat att det finns flera inscannade dokument med fritextskommentarer som är svåra eller omöjliga att läsa. Denna brist på tydlighet och läsbarhet påverkar min och andra medborgares möjlighet att fullt ut granska och förstå planförslaget, vilket i sin tur begränsar vår möjlighet att ge meningsfulla synpunkter.
Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska allmänheten ges möjlighet att delge sina synpunkter under samrådsfasen. Om dokumenten, som är centrala för denna process, är svårästa eller omöjliga att förstå, anser jag att detta strider mot PBL:s intentioner och att samrådsprocessen därmed inte uppfyller sitt syfte.

Med detta i åtanke uppmanar jag [relevant myndighet eller instans] att:

Se över kvaliteten på inscannade dokument och säkerställa att de är läsbara och förståeliga.

Ge allmänheten en ytterligare möjlighet att lämna synpunkter med tanke på de svårigheter som uppkommit på grund av bristfällig dokumentation

1 f) Information från kommentarer

I den bifogade samrådsredogörelsen tillhörande detaljplanen för Rosen 11 finns det kommentarer på tidigare synpunkter som exempelvis:

"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.",

eller

"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"

Vid en begäran att ta del av beslutsunderlag från bedömningen fick jag som svar att bedömningarna inte går att härleda till vilka specifika tjänstemän har utfört bedömningen. För att kunna ta fullständig ställning till detaljplanen behövs åtkomst till bedömningarna. Finns det inget sådant dokumenterat behöver processen för utställning av detaljplanen från granskning granskas eller göras om.

För att bevara en så korrekt redovisning som möjligt av inkomna yttrande så presenteras de i sin helhet som inscannade bilder (personuppgifter är borttagna enligt GDPR). I inledningen till samrådsredogörelsen fanns skrivet att "Samtliga yttranden finns att läsa i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret". Den skrivelsen finns även i granskningsutlåtandets inledning. De digitala versionerna går att zooma i med en upplösning som bedömts tillräcklig och i övrigt kan man begära ut yttranden i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planen tas fram med standard planförfarande vilket innebär att plan- och bygglagen anger granskningstiden till minst två veckor. I detta fall var granskningstiden 19 september 2023 – 10 oktober 2023, det vill säga tre veckor. Därmed gjordes bedömningen att tillräcklig tid fanns för att studera förslaget och lämna synpunkter.

Möjlighet kommer efter antagande att pröva kommunens hantering av planärendet i högre instans. Information om hur man överklagar kommer skickas ut efter antagande.

Hela planprocessen handlar om att göra avväganden baserat på det som är formulerat i plan- och bygglagen samt utifrån de ställningstaganden som finns i kommunens strategiska dokument (även dessa framtagna inom ramen för bland annat PBL). I alla ärenden som rör planer och byggnation ska kapitel 2 beaktas. Planprocessen regleras vidare specifikt i kapitel 4-6.

Planprocessen för Rosen 11 har pågått i flera år och det går inte att hänvisa till specifika möten där specifika frågor landats. Det är en process av stora och små avstämningar som resulterar i ett långsamt framväxande förslag.

2. Klimat

2 a) Bedömning av klimatrelaterade risker

Jag vill rikta uppmärksamhet mot bedömningen av klimatrelaterade risker för detaljplaneområdet för Nora Rosen 11, som beskrivs i "Undersökning för Detaljplan för Roseen 11 i Nora".

Brist på detaljerade utredningar: Den nuvarande bedömningen verkar generell och saknar specifik information om hur riskbedömningen för just detta område har genomförts. Vilka specifika studier eller datakällor användes för att dra slutsatsen att ingen av de klimatrelaterade riskerna är förhöjda inom området?

Framtida osäkerhet: Med tanke på osäkerheten kring klimatförändringens exakta påverkan på lokal nivå, hur kan man vara säker på att de risker som identifierats som "generellt aktuella" inte blir relevanta för detta område i framtiden?

Behov av försiktighetsprincipen: Med tanke på de allvarliga konsekvenserna av klimatförändringen, bör en försiktighetsprincip tillämpas vid bedömningen av klimatrelaterade risker, särskilt när det gäller långsiktiga byggprojekt.

Jag uppmanar Nora kommun att genomföra en mer detaljerad och grundlig bedömning av de klimatrelaterade riskerna för Nora Rosen 11, och att säkerställa att all relevant data och forskning beaktas i beslutsprocessen.

3. Trafik

3 a) Användningen av faktisk hastighet i ljudnivåberäkningar

I de framförda beräkningarna används den faktiska medelhastigheten på Prästgatan, som är 24 km/h, som jämförelse med den skyltade hastigheten. Denna metodik är vilseledande av flera skäl:

Föränderlig hastighet: Den faktiska hastigheten kan variera över tid beroende på olika faktorer, vilket gör den till en osäker parameter att basera långsiktiga beslut på.

Skyltade hastighetens syfte: Den skyltade hastigheten är satt av en anledning och utgör grunden för vilken hastighet fordon kan förväntas köra på vägen. Genom att inte basera beräkningarna på denna sätter man boende i riskzonen för högre bullernivåer om den faktiska hastigheten närmar sig den skyltade.

Tillgång till rådata: Jag vill även påpeka att ingen rådata från ljudnivåmätningarna har gjorts tillgänglig för allmänheten. Rådata skulle möjliggöra en oberoende granskning av resultaten och säkerställa att mätningarna har utförts korrekt och utan bias. En öppenhet kring data och metoder är essentiellt för att bygga förtroende mellan beslutsfattare, utvecklare och allmänheten. Jag begär därför att få tillgång till denna data.

Äldre riktvärden: Vid en jämförelse mot äldre, striktare riktvärden (55 dBA) från 1997-2015, klarar bara det sydligaste huset av dessa värden. Även om dessa äldre

I samband med kommunens planläggning ska länsstyrelsen särskilt bevaka riksintressen, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, mellankommunal samordning samt frågor som rör hälsa, säkerhet och risken för olyckor, översvämning och erosion. Länsstyrelsen har haft en rad synpunkter men efter granskningshandlingen finns ingen synpunkt som utifrån det aktuella planförslaget skulle leda till att länsstyrelsen överprövar kommunens förslag. Det tillsammans med genomfört utredningsarbete gör att stadsbyggnadskontoret är trygg i bedömningen.

Vid analys av framtida bullersituation från vägtrafik så tar kommunen hjälpa av konsulter för flödesmätning och analys då denna kompetens inte finns inom organisationen. Bullerutredningen har följt de rekommendationer som konsulterna gett och de krav som förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ställer på ny tillkommande bebyggelse och även de riktlinjer som finns för befintlig bebyggelse som definieras av Naturvårdsverket.

Rådata har skickats över enligt önskemål.

riktvärden tekniskt sett inte längre är bindande, bör de ändå ses som en markör för god praxis och som ett ytterligare skäl att omvärdera den aktuella planeringen.
Miljöbalkens intentioner: Enligt 2 kap. 6 § miljöbalken bör verksamhet och åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön utföras så att olägenheterna förhindras. Genom att basera beslut på förmildrande omständigheter istället för fasta gränsvärden kan detta direkt strida mot denna paragraf.

Jag uppmanar Nora att omvärdera de använda beräkningarna och istället använda den skyltade hastigheten som grund. Att fatta beslut baserade på tillfälliga och potentiellt föränderliga omständigheter är varken hållbart eller i linje med de intentioner som ligger till grund för miljölagstiftningen.

3 b) Ökad trafik

Utifrån den information jag har tillgång till verkar det som att detta projekt kommer att medföra en betydande ökning av trafiken i vårt närområde. Denna ökning innefattar inte bara personbilar utan, med tanke på kommersiella verksamheters behov, även en förväntad ökning av tung trafik.

Buller är inte bara en fråga om obehag. Forskning har tydligt visat att konstant exponering för höga bullernivåer kan ha skadliga effekter på människors hälsa, inklusive stressrelaterade sjukdomar och störningar i sömnkvaliteten. Jag, tillsammans med andra boende i närheten, riskerar att bli drabbade av dessa problem om planen går igenom i dess nuvarande form.

Jag är medveten om att kommunen har genomfört bullermätningar i samband med detta projekt. Men jag ifrågasätter huruvida dessa mätningar verkligen har tagit hänsyn till den verkliga ökningen av trafikmängden, särskilt tung trafik, som det nya centret kommer att generera. Det är en sak att mäta nuvarande bullernivåer, men det är avgörande att noggrant prognostisera och analysera framtida bullernivåer för att ge en rättvis bild av situationen.

Enligt 4 kap. 2 § i Plan- och bygglagen (PBL) bör en plan inte orsaka olägenheter genom buller. Med hänsyn till ovanstående argumentation känner jag starkt att denna aspekt av planen behöver omprövas alternativt att all data från bullermätningar också lämnas ut. Jag uppmanar också till en mer omfattande och realistisk bulleranalys som verkligen beaktar alla aspekter av den ökade trafiken och dess inverkan på närområdet.

I rapporten står följande: *”Beräkningarna av ljudnivåer baseras på de skyltade hastigheterna. Eftersom de uppmätta hastigheterna är lägre kommer beräkningarna av ljudnivåer att vara på säkra sidan.”*

När det gäller att förhålla sig till bullernivåer idag och i framtiden så hänvisas till svaret ovan om att kommunen tar hjälp av konsulter. Därtill kan kommenteras att utredningen redovisar värden för prognostiserade trafikflöden år 2034 där även andel tung trafik inkluderats.

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.

Den ökade trafiken som den föreslagna detaljplanen skulle medföra har potential att påverka inte bara vägtrafikens flöde, utan också kvaliteten på den luft vi andas. Med fler bilar på vägarna kan vi förvänta oss en markant ökning av luftföroreningar i området. Sådana föroreningar har visat sig ha direkt skadlig inverkan på människors hälsa, särskilt bland känsliga grupper som barn, äldre och de med andningsbesvär. Jag hänvisar till 5 kap. 3 § i Miljöbalken, som understryker behovet av att ta hänsyn till och bedöma konsekvenserna av beslut för människors hälsa och miljön. Utifrån denna bestämmelse begär jag att en noggrann miljö- och hälsoanalys genomförs i samband med granskningen av den föreslagna planen.

3 c) Avseende trafikutredning och parkeringssituationen

Ökning av Fordonsrörelser: Även om utredningen påvisar att det kommer att bli en ökning av endast 150 fordonrörelser per dag, är det värt att notera att dessa rörelser inte kommer att fördelas jämnt över dygnet. Arbetsresor, taxi- och färdtjänsttransporter kommer sannolikt att koncentreras till morgon- och kvällstimmarna, vilket kan skapa trafikstockningar och påfrestningar på Prästgatans västra del.

Säkerhetsrisker: Den ökade trafiken, inklusive 5 fordonrörelser med lättare lastbil per dygn, kan skapa säkerhetsrisker för fotgängare, cyklister och andra fordon. Denna ökade trafikbelastning bör beaktas i relation till säkerheten för alla trafikanter.

Miljöaspekten: Med den pågående klimatkrisen bör vi alla sträva efter att minska vårt beroende av personbilar. Istället för att planera för fler parkeringsplatser borde det kanske satsas mer på kollektivtrafiklösningar, gång- och cykelvägar som kan minska behovet av personbilsresor. Nu kommer det istället att ske en ökning av trafik i området.

Lagstiftning: Med hänvisning till 4 kap. 2 § PBL, bör planen inte orsaka olägenheter genom ökad trafik och potentiella säkerhetsrisker. Dessutom bör Miljöbalkens 2 kap. 3 § beaktas, vilken påpekar att verksamheter och åtgärder ska anpassas och placeras på så sätt att de blir till nytta och inte till skada för människors hälsa eller miljön.

3 d) Bedömning av luftkvalitet

Uppgifter i Bedömningen: Enligt den tillhandahållna bedömningen uppges det att plangenomförandet inte kommer att påverka luftkvaliteten i den grad att miljökvalitetsnormerna överskrids. Jag ifrågasätter grundvalen för denna slutsats och begär insyn i den fullständiga luftkvalitetsrapporten eller utredningen som ligger till grund för detta påstående.

Miljökvalitetsnormerna: Det är av yttersta vikt att följa miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet, vilka syftar till att skydda både människors hälsa och miljön. Medan bedömningen anger att dessa normer inte kommer att överskridas, skulle jag vilja få en djupare förståelse för hur denna slutsats drogs, särskilt med tanke på de potentiella riskerna för invånarna i området.

Varje kommun med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Parkeringsutredningen pekar på en låg ökning av trafik från nuläget. Det har därmed inte bedömts nödvändigt inom ramen för detaljplanen.

Eventuella problem med parkering på gatan som skapar en ohållbar trafiksituation kan hanteras med parkeringsvakt och vid behov ändrade trafikföreskrifter i området.

Oskyddade trafikanters säkerhet kommer höjas i och med en ny gångväg längs del av Prästgatan och Malmgatan i planområdets sydvästra del.

I och med den centrala placeringen av vårdboendet ges goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafik och cykel som transportmedel. Och andelen bilar och tyngre transporter som använder drivmedel som ej är fossila kommer öka vilket både påverkar bullernivåer och luftkvalitet positivt.

Svar på nästa sida.

Hänvisning till PBL: Enligt 2 kap. 1 § PBL ska mark och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Jag anser att en fullständig, korrekt och transparent bedömning av luftkvaliteten är avgörande för att uppfylla denna bestämmelse.

Övriga överväganden: Jag uppmanar Nora kommun att noggrant granska de potentiella effekterna av det föreslagna plangenomförandet på luftkvaliteten, särskilt givet de kumulativa effekterna av andra samtidiga eller framtida projekt i området.

Med anledning av ovanstående ber jag att Nora kommun

- Gör en oberoende granskning av luftkvalitetsbedömningen.
- Tillhandahåller den fullständiga luftkvalitetsrapporten eller utredningen till mig.
- Överväger eventuella ytterligare åtgärder för att minska luftföroreningar i samband med det föreslagna plangenomförandet.

4. Insyn

4 a) Tidigare synpunkter

Tidigare synpunkter: Jag vill först påpeka att jag tidigare har lämnat synpunkter på detta ärende och framfört min oro över insynen som den nya byggnationen kommer att medföra för omgivande fastigheter. Tyvärr har dessa överklaganden inte blivit adekvat adresserade eller beaktade av kommunen. Denna brist på respons ger intrycket av att invånarnas oro inte prioriteras, vilket är mycket besvikande.

Påverkan av insyn: Den aktuella planen kommer att innebära en avsevärd insyn i flera av omgivningens fastigheter, inklusive min egen. Denna insyn innebär inte bara en estetisk olägenhet utan påverkar även privatlivet och välbefinnandet för de boende i berörda fastigheter.

Hänvisning till PBL: Jag vill hänvisa till 4 kap. 2 § PBL som klart stipulerar att en detaljplan inte får medföra olägenhet genom insyn. Jag ifrågasätter starkt huruvida den aktuella planen uppfyller detta krav.

Övriga överväganden: Medan stadsplanering ofta kräver en avvägning mellan olika intressen, bör kommunens beslut inte kompromissa med invånarnas rätt till privatliv och deras välbefinnande. Ett ändamålsenligt byggprojekt bör ta hänsyn till alla berörda parter, och jag uppmanar kommunen att överväga alternativa lösningar som minimerar insynen för omgivningens fastigheter.

Med anledning av ovanstående ber jag att [relevant myndighet eller instans]:

- Gör en ny bedömning av insynsproblematiken i samband med den föreslagna detaljplanen.
- Adresserar de tidigare framförda överklagandena och förklarar hur dessa har beaktats i beslutsprocessen.
- Överväger ytterligare åtgärder eller designändringar som kan minska insynen för omkringliggande fastigheter.

Det har inte arbetats fram en separat utredning kring framtida luftkvalitet. Parkeringsutredningen kommenterade bland annat *"Den planerade verksamheten vid omsorgsboendet kommer att innebära en del tillkommande trafik på i första hand Prästgatans västra del. Omfattningen är låg, det rör sig om ca 150 fordonsrörelser och ca 5 fordonsrörelser med lättare lastbil per dygn."*

Med den slutsatsen från VAP så gjordes bedömningen att en utredning kring luftkvalitet inte behöver göras. Det är inget som lyfts av vare sig Miljökontoret eller Länsstyrelsen.

Den tidigare domen från Mark- och miljödomstolen från 2021 landade i att det endast var delen av byggnaden som riktade sig mot Rosen 5 som bedömdes ge en insyn som var av en grad att planförslaget behövde ändras. Därför har planförslaget sedan dess i huvudsak arbetats om i den sydvästra delen, för att bland annat minska insyn.

Arkitekterna har skissat på många olika lösningar för att tillmötesgå kraven på utformning av ett modernt vårdboende och ett visst antal vårdplatser. Målet har varit att hålla ner den negativa påverkan så mycket det går. Detaljplanen reglerar inte materialval och gestaltande detaljer utan i huvudsak en volym. Dialogen kring utformningen kommer fortsätta in i bygglovskedet.

Det har varit en utmaning att rymma efterfrågade vårdplatser på Rosen 11 men stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget visar på ett förhållningssätt utifrån bland annat insyn som är inom ramarna för vad som anses vara normal stadsutveckling.

4 b) Parkeringsgarage, terrass och komplementbyggnader

Mina synpunkter rör särskilt konstruktionen och placeringen av parkeringsgaraget, den upphöjda terrassen, och inkluderingen av komplementbyggnader.

Parkeringsgaraget: Med tanke på att garaget är beläget i en sluttning och kommer att sticka upp i norra delen av rampen, kan detta skapa potentiella olägenheter för omgivande fastigheter, både i form av skuggning och estetisk påverkan. Även om detta utrymme planeras att användas som en terrass, kan det vara visuellt störande.

Uppbyggd Terrass: En terrass på taket av parkeringsgaraget kan innebära potentiella störningar i form av ljud, insyn och möjliga säkerhetsrisker för de omkringliggande fastigheterna. Dessutom, om terrassen är öppen för allmänheten, kan detta öka trafiken och olägenheter i området.

Komplementbyggnader: Jag ifrågasätter behovet av att inkludera komplementbyggnader i planen. Komplementbyggnader kan ytterligare belasta den redan begränsade tillgängliga ytan och kan medföra ytterligare olägenheter för omgivande fastigheter. Det är oklart hur dessa byggnader kommer att se ut, vilket syfte de kommer att tjäna, och hur de kommer att passa in i det befintliga stadslandskapet.

Lagstiftning: Med hänvisning till 4 kap. 2 § PBL, bör planen inte orsaka olägenheter genom skuggning, insyn, eller andra potentiella störningar. Jag ber att detta beaktas när planen granskas.

Jag uppmanar till en noggrann granskning av den aktuella planen, särskilt de delar som rör parkeringsgaraget, den upphöjda terrassen, och komplementbyggnaderna, för att säkerställa att alla potentiella olägenheter och störningar för omgivande fastigheter och invånare har beaktats fullt ut.

4 c) Insyn

Enligt de ritningar och planer jag har granskat, kommer den nya byggnaden att innehålla flera fönster och balkonger som direkt vetter mot mitt hem, särskilt mitt sovrum och vardagsrum som i min fastighet ligger upphöjt. Särskilt vintertid blir detta påfallande då den naturliga barriären mellan den nya fastigheten och min fastighet inte finns. Parkeringsgaraget och terrassens placering ligger också i höjd med vardagsrum och ger direkt insyn vintertid då belysningen i min fastighet är tänd.

Detta skulle innebära en konstant och avsevärd insyn i min bostad, vilket påverkar både min och min familjs personliga integritet. En sådan konstant exponering och insyn skulle påverka vårt välbefinnande, eftersom vi skulle känna oss övervakade och berövade vår rätt till privatliv. Jag hänvisar till 4 kap. 2 § i Plan- och bygglagen (PBL), där det klart och tydligt anges att en detaljplan inte får medföra olägenhet genom insyn. Med detta i åtanke uppmanar jag till en noggrann granskning av planen med beaktande av de verkliga konsekvenserna för boende i närheten.

Syftet med att möjligheten till parkeringsgarage inkluderades i granskningshandlingen var att ta med en möjlighet att öka andelen grönyta på Rosen 11. Planförslaget som det ser ut nu möjliggör både endast markparkering och en uppdelning markparkering och parkering under mark. Då rampens uppbyggnad endast kan få en totalhöjd på 1,5 meter så bedöms den inte utgöra en olägenhet för intilliggande fastigheter. Ljus vid uppfart från eventuellt parkeringsgarage påverkar bara räddningstjänsten på fastigheten Frukten 10.

Placeringen av vårdboende på denna plats utifrån den specifikation på antalet vårdplatser som krävs kommer påverka upplevelsen från kringliggande fastigheter. 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 del av Nora stad.

Illustrationerna är bara ett exempel på vad förslaget på detaljplan möjliggör. Detaljplanen reglerar inte materialvalet och detaljutformningen utan det är något som kommer fortsätta diskuteras med bland annat stadsarkitekt i bygglovsskedet.

YTTRANDE 12

Mitt yttrande

Här kan du skriva ditt yttrande. Vill du hellre skicka in yttrandet som ett eget dokument eller bifoga någon annan fil till yttrandet gör du det här nedan.

Det är så mycket som är fel med förslaget så man vet knappt vart man ska börja.

Nora har fått pris, europa nostra för god byggnads och kulturminnesvård 3ggr, för renoveringar, bevarandet och genomtänkta nybyggnationer.

Nora tillåter inte att det får byggas hur som helst, inte för högt, det ska smälta in i staden och kännas som en naturlig del av Nora. Det här förslaget är allt annat än kulturbevarande, det kommer för all framtid förstöra den vackra infarten i Nora som det första alla turister får se, och allt det jobb och pengar som lagts på bryggeriet för att bevara det kulturhistoriska värdet och skapa ett kulturcentrum så är det här monstruösa bygget så fel att man saknar ord för att beskriva vad man känner.

Parkeringsituationen som redan idag är ansträngd och platserna räcker inte till kommer i förslaget minskas, men ett hus med 90 vårdplatser, arbetande personal, besökare, leveranser och övrig trafik och besökare till bryggeriet som nu parkerar vid hjärnet när dom besöker bryggeriet.

Detta har har påpekats förut och problemet har också bekräftats av kunniga att det inte räcker till, finns ett liknande bygge i Askersund med 200 platser som nu i efterhand visar sig inte heller räcker till och att det bygget inte blev så lyckat.

I ett troligt försök att försöka kringgå det problemet så ligger det med ett "möjligt parkeringsgarage" i planen, vad kostar ett sådant garage och kan det överhuvudtaget rymmas i budgeten.

Bullergränserna ligger på maxnivåer över hela området, då jag bor i mittenshuset så vet jag hur situationen är och tingshusgatan är den mest trafikerade vägen i Nora, med ett sådant bygge kommer situationen bli mycket värre

PRO i Nora efterfrågar ett trygghetsboende, inte här utan som ett tvåvåningshus och boende vid hagbyån nere vid fotbollsplanerna, dom anser att ett palliativt boende kan utvecklas tillsammans med demensboendet vid hagby.

Andra partier och politiker i Nora har förslag på andra lösningar som kan genomföras nu och är betydligt billigare.

Som norabo är jag extremt orolig och frågande över kostnaden det kommer innebära för oss norabor och att den enda oröda parken i centrala nora med fruktträd som alla kan komma och plocka i, alla barn som lärt sig cykla på parkens slingriga gångar eller bara slå sig ner på en bänk eller filt och landa efter en hektisk dag.

Allt det försvinner.

För min och min familj så är det här förslaget en katastrof, norra sidan, framsidan och södra sidan av min tomt går inte att sitta vid dagtid på grund av trafiksituationen och bullernivån, det är baksidan av huset som man kan vara vid utan att störas för mycket.

Där har vi uteplats, balkonger gräsmatta och en pool, insynen från bygget kommer vara rakt ner i min bakgård, på balkonger och rakt in i huset med sovrum, vardagsrum och matrum.

Min familjs privata sfär är isåfall för alltid förstörd och borta, byggets enorma höjd gör också att den lilla eftermiddags sol vi har på höst och vinter bara kommer bli skygga då solen täckas av byggnaden.

Värdet på våra fastigheter kommer också att rasa.

Byggnaden i förslaget är fortfarande alldeles för hög, att försöka gömma höjden genom att dra ner takfoten ändrar ingenting.

Buller och parkeringsproblemen är fortfarande inte lösta.

Som egen företagare är jag van att ta beslut, blir det fel får stå för konsekvenserna, jag får rätta till det, göra om och göra rätt, jag har allt ansvar för allt jag gör

Det här är något som inte kan göras om, ni behöver inte ta ansvaret och ni kommer heller inte behöva stå för alla konsekvenser det här medför

Jag ser det här som ett fruktansvärt övergrepp, en våldtäkt på en vacker idyll och fridfull del av Nora som för alltid blir förstörd.

Jag kräver att ni presenterar budget och kostnader för bygget och vad det kommer kosta noras invånare.

Att ni presenterar alla andra förslag från både PRO och andra partier i Nora.

Vi som grannar känner inte bara att vi försöker rädda området eller våra privata hus, det här är något som berör hela nora framtida befolkning.

Med vänlig hälsning

Placeringen av denna funktion på denna plats utifrån den specifikation på antalet vårdplatser som krävs kommer påverka upplevelsen från kringliggande fastigheter men förslaget har bedömts ligga inom rimliga ramar.

Konsulten som arbetat fram Trafikutredningen har varit i kontakt med representanter för de verksamheter som finns på fastigheten Rosen 11 för att få en bild av nyttjande och efterfrågan på parkering idag och i framtiden. Han har dessutom arbetat tillsammans med kommunens trafikingenjör för att få en bild av nuläget och behovet för kringliggande gator i framtiden. Dessa uppgifter tillsammans med nyckeltal för denna typ av verksamhet att legat till grund för bedömningen om vårdboendet tillsammans med övrig verksamhet är möjlig på denna plats. Eventuella problem med parkering på gatan som skapar en ohållbar trafiksituation behöver i sådana fall hanteras med parkeringsvakt.

Vid analys av framtida bullersituation från vägtrafik så tar kommunen hjälpa av konsulter för flödesmätning och analys då denna kompetens inte finns inom organisationen. Bullerutredningen har följt de rekommendationer som konsulterna gett och de krav som förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ställer på ny tillkommande bebyggelse och även de riktlinjer som finns för befintlig bebyggelse som definieras av Naturvårdsverket.

Om detaljplanen antas så finns möjligheten att överklaga beslutet för att ge ytterligare en instans möjlighet att avgöra om kommunens bedömning är rimlig. De som yttrat sig senast under granskningsskedet men inte fått sina synpunkter tillgodosedda kommer få information skickat till sig efter antagandet om hur man överklaga.

Detaljplanprocessen prövar bara lämpligheten i användningen på platsen. För frågor som rör upplåtelseform eller kostnad för byggnation hänvisas till Region Örebro län som också äger fastigheten.

YTTRANDE 13

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 anser inte att Nora kommun inte har gjort tillräckligt stora förändringar i detaljplansförslaget för att vi ska känna att en sådan byggnation i närhet till våran fastighet ska kunna accepteras.

Vi bor med 3 av våra barn på Prästgatan 36, Rosen 5. Barnen är 19 år, 5 år och 1 år. I gårdshuset som är renoverat för att hyras ut bor även en bekant tillfälligt.

Vi motsätter oss byggnationen av 4 våningar nära vårat hus, balkong, sovrum, vardagsrum och burspråk då det kommer föranleda stor olägenhet för oss och vår familj privat med stor insyn från våning två, tre och fyra. Förändringarna som gjorts med förslaget har inneburit att den planerade byggnaden som ligger närmast Rosen 5 har flyttats nordväst, vilket medför ännu bättre insyn i hela vår trädgård samt in i fönster på norra sidan av vårt hus (se bifogade bilder i Bilaga 1).

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.

Även fast det har vidtagits åtgärder i det nya detaljplansförslaget så kommer våran fastighet Rosen 5 ha 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 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 vår bekant som bor i hyreslägenheten 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 in på tomten.

I den nya planbeskrivningen så visas det tydligt att breddning av den del av Prästgatan som gränsar mot Rosen 5 skall breddas 2,5-3m och kommunen hänvisar till gällande detaljplan från 1912 att del av Rosen 5 ligger på kommunal mark och ska således exproprieras. Detta motsätter vi oss starkt då fastigheten har sett likadan ut i snart 100 år. Gång och cykelväg finns redan idag beläget i Brobacken, så detta är en helt onödigt utgift för kommunen samt att det skapar en stor olägenhet för oss på Rosen 5 då våran tomt krymper och vi får trafik från gatan närmare våran fastighet vilket ökar buller och damm. Om Nora kommun avser att fortsätta med detta förslag så kräver vi att det noggrant utreds hur stor tomten faktiskt är till Rosen 5 och att det sker en tomtinmätning och utsättning av

Den tidigare domen från Mark- och miljödomstolen från 2021 landade i att det var delen av byggnaden som riktade sig mot Rosen 5 som bedömdes ge en insyn som var av en grad att planförslaget behövde ändras. Därför har planförslaget sedan dess i huvudsak arbetats om i den sydvästra delen, för att bland annat minska insyn.

Den del av byggrätten som låg mot Rosen 5 har minskats ner och bestämmelser kring placering av fönster har inkluderats i syfte att minska insyn och påverkan.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att skillnaden är så stor att närheten nu inte får en betydande påverkan utan är inom rimliga ramar.

Om detaljplanen antas så finns möjligheten att överklaga beslutet för att ge ytterligare en instans möjlighet att avgöra om kommunens bedömning är rimlig. De som yttrat sig senast under granskningsskedet men inte fått sina synpunkter tillgodosedda kommer få information skickat till sig efter antagandet om hur man överklaga.

Se nedan för vidare kommentarer på yttrandet.

tomtmarkörer (några sådana finns inte idag). Eventuella kostnader för detta kräver vi att Nora kommun står för, samt flytt av staket och grindar om förslaget antas.

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.

Sida 3 stycke DETALJPLANENS SYFTE

I syftet med detaljplanen har Nora Kommun enbart räknat på denna plats för äldreboendet endast på grund av att Länggården kan bygga detta åt Nora kommun. Det finns som alternativ till Länggården finns det även Riksbyggen som kan bygga SÄBO tillsammans med kommunen. Då finns inget krav att det ska ligga intill vårdcentralen. I Mariestad, Töreboda och Gullspång finns det ett antal SÄBO som drivs i kooperativ föreningsform via Riksbyggen. Riksbyggens koncept heter Vivum. Varför kan inte Nora kommun utreda detta alternativ för att hitta bättre placering av detta SÄBO?

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 syrébuskar och denna växtlighet hjälper till att dämpa bullret från Prästgatan så om dessa försvinner så ökar buller och störningar.

Se mer text angående detta i inledande stycke.

Sida 3 stycke BAKGRUND; TIDIGARE PLANPROCESS

Vi medger att byggrätten har förändrats i det nya förslaget, men vi kommer inte kunna acceptera något annat än max 2 våningsbyggnader med en maximal byggnadshöjd som inte överskrider höjden på Rosen 5.

Byggrätter har justerats enligt nya förslaget. Vi som ägare till Rosen 5 avser att utveckla vår fastighet i framtiden med en garagebyggnad och carport med utfart mot Malmgatan. Byggnadens placering önskas vara i det nordvästra hörnet. I Nora Kommuns förslag är det prickmark mot tomtränns mot Malmgatan, vilket skulle omöjliggöra en sådan byggnation i framtiden. Hur kan Nora Kommun tillmötesgå att vi kan utveckla vår fastighet i detta avseende?

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 byggt ut Hagbyängar vid behov. Alternativa entreprenörer finns i form av Riksbyggen. Har detta tagits med i kommunens bedömning av placering?

Att kommunen ska verka för ökad tillgänglighet genom utbyggnad av gång-och cykelstråk samt kollektivtrafik men då kommer även buller och störande ljud öka runt fastigheten. I den nya bullerutredningen så finns Rosen 5 med, men det är endast beräknade mätpunkter. Vi har svårt att se att dessa beräkningar speglar verkligheten och kräver att en ny mätning utförs med fysiska mätpunkter på fastigheten Rosen 5. Hur påverkar en breddning av gatan buller och damm?

Planförslaget lutar sig mot information kring framtida behov som Region Örebro län och socialförvaltningen har förmedlat där, förutom ett visst antal vårdplatser, närheten till vårdcentralen och en central placering i tätorten ger fördelar.

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. Enligt lantmäteriets fastighetskarta så sker ingen förändring med detta planförslag. Tillkommande del för oskyddade trafikanter är för att stärka stråket från stadskärnan västerut.

Vid analys av aktuell och framtida bullersituation från vägtrafik så tar kommunen hjälpa av konsulter för flödesmätning och analys då denna kompetens inte finns inom organisationen. Bullerutredningen har följt de rekommendationer som konsulterna gett och de krav som förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ställer på ny tillkommande bebyggelse och även de riktlinjer som finns för befintlig bebyggelse som definieras av Naturvårdsverket.

Anledningen till att 3-5 m prickmark finns utmed kvarterets ytterkant är för att bibehålla den bebyggelsestruktur som karaktäriserar villabebyggelsen. Befintliga byggnader i gatuliv har dock getts en byggrätt.

När det gäller beräknade värden vid Rosen 5 så antas att den uppmätta trafiken på Prästgatan sträcker sig ända fram förbi denna fastighet och att trafiken på Malmgatan som uppmätts i punkt 4 sträcker sig ner till korsningen med Prästgatan. Konsulten gjorde då bedömningen att man med god marginal täcker upp för den trafik som man skulle kunna mätt upp precis utanför Rosen 5.

Vid en eventuell utökning av GATA så kommer buller och damm från trafik och gående att öka då gatan kommer närmare den södra fasaden av Rosen 5.

Sida 7 stycke GÄLLANDE DETALJPLANER

Byggrätter har justerats enligt nya förslaget. Vi som ägare till Rosen 5 avser att utveckla vår fastighet i framtiden med en garagebyggnad och carport med utfart mot Malmgatan. Byggnadens placering önskas vara i det nordvästra hörnet. I Nora Kommuns förslag är det prickmark mot tomtgräns mot Malmgatan, vilket skulle omöjliggöra en sådan byggnation i framtiden. Hur kan Nora Kommun tillmötesgå att vi kan utveckla vår fastighet i detta avseende?

Det finns fortfarande prickad mark i det nordvästra hörnet av Rosen 5. Varför måste detta finnas kvar?

Sida 8 stycke NATUR

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

Sedan denna process började och ekens krona beräknades vara 20m i diameter så har trädet växt och en ny utredning måste till för att skydda eken vid en eventuell byggnation. Redan idag så ser man att flera meter av trädkronan måste beskäras om byggnaden skall placeras enligt den utsättningskappor som Nora kommun har satt upp i parken.

Enligt Länsstyrelsens folder är rekommendationen att trädet skall skyddas minst 2m ut från kronan eller så ska det skyddas 15 gånger stammens diameter vid byggnation och grävarbeten i närheten av träd, se bilaga 2. Då det finns en myndighet som rekommenderar annat än eran utredning så bör detta ses över ytterligare en gång. Även Naturvårdsverket har tydliga rekommendationer för skyddsvärda träd.

Anledningen till prickmark finns utmed kvarterets ytterkant är som tidigare nämnts för att bibehålla äldre villa-bebyggelsens typiska bebyggelsestruktur. Den samlade bedömningen från stadsbyggnadskontoret har varit att nya byggnader utmed gatan inte är motiverat utifrån kulturhistoriskt perspektiv men att befintliga ska inkluderas.

I samband med ansökan om bygglov för garage nära väg ställs ändå krav på utrymme framför garage för att rymma bil och möjlighet att trafiksäkert köra ut på vägen. Med andar ord skulle krav på utrymme framför garage ändå ställas även om prickmarken inte fanns.

Befintliga byggnader i gatuliv har dock getts en byggrätt.

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.

I planarbetet har olika aspekter behövt vägas mot varandra. Uppdraget att rymma en viss mängd vårdplatser, samlokalisering med vårdcentralen, parkeringsytor med mera har fått vägas mot bland annat den marginal som är möjlig att ge trädet och ändå kunna göra bedömningen att förslaget i sin helhet kan genomföras och skapa en hållbar situation.

Sida 15 stycke BEFINTLIG BEBYGGELSEMILJÖ

Vi anser inte att denna punkt har blivit ordentligt besvarad, utan kräver att bli kontaktade av ansvarig på kommunen för att reda ut detta på bästa sätt då det finns andra dokument än gällande detaljplan från 1912 som måste granskas. Nedan noteringar gällande stycket är från tidigare synpunkter:

”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 inom 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 17 stycke GATOR OCH TRAFIK**Gång-och cykelnät**

Vi anser inte att denna punkt har blivit ordentligt besvarad, se tidigare noteringar nedan:

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

Planarbetet baserat på den geografiska information som hämtas från lantmäteriets databas, dvs fastighetskartan. Planförslaget följer aktuell gräns mot Prästgatan. Utifrån detta material är det ingen förändring i det aktuella planförslaget utan det följer den gällande gränsen mellan gatumark och kvartersmark.

Nora kommuns ansvarig för markfrågor kommer höras av sig så synpunkterna kan diskuteras vidare.

Att förbättra förutsättningarna för oskyddade trafikanter utmed Prästgatan har till syfte att öka andelen gående och cyklister med tanke på att det i västra delen av tätorten finns målpunkter som är av intresse att knyta ihop med de centrala delarna av Nora.

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?"

Sida 18 stycke Trafikflöden

Nya trafikmätningar har gjorts under december 2022. Enligt bullerutredningen så finns ingen hastighetsmätning utanför Rosen 5, utan endast vid korsningen av Prästgatan/Tingshusgatan. Detta medför att medelhastigheten är mycket lägre än vad den faktiskt är utanför fastigheten Rosen 5. Vi kräver att en ny trafikmätning görs under en längre period, förslagsvis 14 dagar, för att komplettera bullerutredningen.

Sida 19 stycke Trafikbuller

Återigen, en ny trafikmätning måste genomföras då det saknas en fysisk flödesmätning utanför fastigheten Rosen 5. Vi kräver att en ny trafikmätning görs under en längre period, förslagsvis 14 dagar, för att komplettera bullerutredningen.

Sida 22 stycke PLANFÖRSLAG

Natur

Återigen, Ekarnas skydd måste säkerställas

Sedan denna process började och ekens krona beräknades vara 20m i diameter så har trädet växt och en ny utredning måste till för att skydda eken vid en eventuell byggnation. Redan idag så ser man att flera meter av trädkronan måste beskäras om byggnaden skall placeras enligt dem utsättningskåppar som Nora kommun har satt upp i parken.

Enligt Länsstyrelsens folder är rekommendationen att trädet skall skyddas minst 2m ut från kronan eller så ska det skyddas 15 gånger stammens diameter vid byggnation och grävarbeten i närheten av träd, se bilaga 2. Då det finns en myndighet som rekommenderar annat än eran utredning så bör detta ses över ytterligare en gång. Även Naturvårdsverket har tydliga rekommendationer för skyddsvärda träd.

Området kring eken benämns med n_1 och n_2 vilket säger att det inte får vara parkering i detta område. Men enligt illustration så är det parkeringar planerade i detta område. Detta innebär att antalet parkeringar i parkeringsutredningen måste revideras.

Grönstruktur

Även här illustreras byggnadens utformning kring eken, och det är extremt viktigt att eken bevaras och en ny utredning för att skydda eken krävs.

Sida 25 Bebyggelse

Längst södra delen av kvarteret Rosen kommer siktlinjen mot vattentornet vara näst intill obefintligt så högsta byggnadshöjd bör därför inte vara högre än 2 våningsplan, ca 10m.

Ni skriver även att de privatägda fastigheterna skall beläggas med B-bostäder med vissa förändringar och detta är för att behålla den bebyggelsestruktur som karaktäriserar villabebyggelsen. Detta

Utifrån målpunkter i Nora så görs bedömningen att det finns potential att utmed Prästgatan öka andelen oskyddade trafikanter.

När det gäller beräknade värden vid Rosen 5 så har konsulten antagit att den uppmätta trafiken på Prästgatan sträcker sig ända fram förbi denna fastighet och att trafiken på Malmgatan som uppmätts i punkt 4 sträcker sig ner till korsningen med Prästgatan. Konsulten gjorde då bedömningen att man med marginal täcker upp för den trafik som man skulle kunna mätt upp precis utanför Rosen 5. Resultatet svarar på frågan om ett genomförande av planförslaget riskerar leda till att bullernivåer blir för höga. Stadsbyggnadskontoret utgår ifrån att en korrekt bedömning gjorts i detta fall.

Som tidigare nämndes så har det 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 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. Arbetet har föregåtts av en platsanalys som finns som bilaga.

Illustrationen över möjliga parkeringsytor är inte en juridiskt bindande del av planförslaget utan visar grovt på hur intentionen är för genomförandet av planen. Den lilla del i illustrationen som syns inom trädets krona bedöms som möjlig att flytta ut i det slutgiltiga förslaget som ska lämnas in till bygglov och slutsatsen kvarstår att parkering kan lösas enligt utredningens förslag.

Arkitekterna har tagit hänsyn till detta vid upprättande av den föreslagna volymen för att så långt det går bevara viktiga siktlinjer

Förslaget bygger på att de på fastigheter med äldre bebyggelse som bedömts som värdefull har även strukturen i förhållande till gatan bedömts som värdefull. Tillkommande ny bebyggelse har tillåtits ett annat förhållningssätt så det i sammanhanget inte ansetts bidra till att bevara ett kulturhistoriskt värde.

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. Arbetet har föregåtts av en platsanalys som finns som bilaga.

Buller har utifrån utredningen inte bedömts riskera överskrida aktuella riktvärden. Andra olägenheter, här liksom någon annan stans i staden, som ryms inom miljöbalkens definition kan anmälas. 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.

Arkitekterna har tagit hänsyn till detta vid upprättande av den föreslagna volymen för att så långt det går bevara viktiga siktlinjer.

Frågan om gällande fastighetsgräns utmed Rosen 5 kommenterades tidigare.

I Trafikutredningen har nyckeltal för denna typ av verksamhet legat till grund för bedömningen i om vårdboendet tillsammans med övrig verksamhet är möjlig på denna plats. Det har även setts i ett sammanhang där bland annat kringliggande verksamheters behov spelat in. Eventuella problem med parkering på gatan som skapar en ohållbar trafiksituation kan hanteras med parkeringsvakt och vid behov ändrade trafikföreskrifter i området.

Enligt tidigare kommentar så är utgångspunkten att antagandet för flödet vid Rosen 5, baserat på intilliggande flöden, med god marginal är att lita på.

Bestämmelsen om dagvatten pekar på en minsta volym för att klara höga flöden. Detaljutformningen av diken, dammar m.m. studeras i bygglovsskedet där även frågan om att dagvatten inte får bli en olägenhet för intilliggande fastigheter tas upp.

byggnadssätt borde även tillämpas för övriga byggnader på kvarteret Rosen, således även för planerad nybyggnation.

Sida 27 Bebyggelsestrukturer

En sådan här stor volym på byggnad kan aldrig anpassas för att passa in i omgivande byggnadsstruktur. Däremot skulle en tvåvåningsbyggnad, max 10m hög, kunna smälta in i omgivande byggnadsstruktur.

Sida 35 Service

All ökad verksamhet i området belastar fastigheten med buller och damm och olägenhet. Detta måste det tagas höjd för i en ny bullerutredning.

Sida 36 Kulturmiljö

Planförslaget tar inte hänsyn till kulturmiljön då siktlinjerna mot vattentornet försvinner helt med den planerade byggnationen. Lägre byggnader skulle ta hänsyn till detta.

Sida 37 mfl Gator och Trafik

Gatan söder om fastigheten Rosen 5 behöver inte breddas då den enligt eran utredning inte kommer att utsättas för någon ökad trafikbelastning. Räddningstjänsten har inga synpunkter på att GATAN är den av bredd den har idag. I den nya planbeskrivningen så visas det tydligt att breddning av den del av Prästgatan som gränsar mot Rosen 5 skall breddas 2,5-3m och kommunen hänvisar till gällande detaljplan från 1912 att del av Rosen 5 ligger på kommunal mark och ska således exproprieras. Detta motsätter vi oss starkt då fastigheten har sett likadan ut i snart 100 år. Gång och cykelväg finns redan idag beläget i Brobacken, så detta är en helt onödig utgift för kommunen samt att det skapar en stor olägenhet för oss på Rosen 5 då våran tomt krymper och vi får trafik från gatan närmare våran fastighet vilket ökar buller och damm. Om Nora kommun avser att fortsätta med detta förslag så kräver vi att det noggrant utreds hur stor tomten faktiskt är till Rosen 5 och att det sker en tomtinmätning och utsättning av tomtmarkörer (några sådana finns inte idag). Eventuella kostnader för detta kräver vi att Nora kommun står för, samt flytt av staket och grindar om förslaget antas.

Sid 38 PARKERING, ANGÖRING, IN-UTFARTER

Parkeringsutredningen måste göras om ännu en gång för att visa att utrymme inte finns i området. Ta det SÄBO som byggdes i Askersund som ett exempel där det behövdes ca 200 st parkeringsplatser för att täcka behovet. Det är ett stort ökat behov för parkeringar i området från Bryggeriområdet då det är flertalet event varje år samt flertalet bostäder som har tillkommit i detta område som tar parkeringar även runt kvarteret.

Sid 44 Störningar

Ny utredning måste utföras med flödesmätning vid Rosen 5 för att kunna ge en rättvis medelshastighet och således rätt bullernivåer

Sid 46 DAGVATTEN

Här måste avledning av ytvatten och dagvatten noggrant utredas så att Tujahäcken placerad på fastigheten Rosen 5 norra del inte tar skada. Denna häck är ett betydande insynsskydd idag men en växt är inte något bestående utan kan ta skada och dö om vatten leds undan.

Sid 52 Tekniska Frågor

Ang breddning av GATA

Detta motsätter vi oss starkt då fastigheten har sett likadan ut i snart 100 år. Gång och cykelväg finns redan idag beläget i Brobacken, så detta är en helt onödig utgift för kommunen samt att det skapar en stor olägenhet för oss på Rosen 5 då våran tomt krymper och vi får trafik från gatan närmare våran fastighet vilket ökar buller och damm. Om Nora kommun avser att fortsätta med detta förslag så kräver vi att det noggrant utreds hur stor tomten faktiskt är till Rosen 5 och att det sker en tomtinmätning och utsättning av tomtmarkörer (några sådana finns inte idag). Eventuella kostnader för detta kräver vi att Nora kommun står för, samt flytt av staket och grindar om förslaget antas.

Vi önskar att ansvarig för Gata tar kontakt med oss för att vi ska kunna utreda detta på bästa lämpliga sätt.

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

Frågan kommenterades tidigare. Ansvarig för kommunens markinnehav kommer kontakta fastighetsägaren till Rosen 5.

Bilaga 1, Synpunkter Samråd Detaljplan Rosen, Diarienummer S-2021-908

Nedan bilder är tagna med drönare till höger och vänster om markering numrerad 7 på 12 meters höjd.

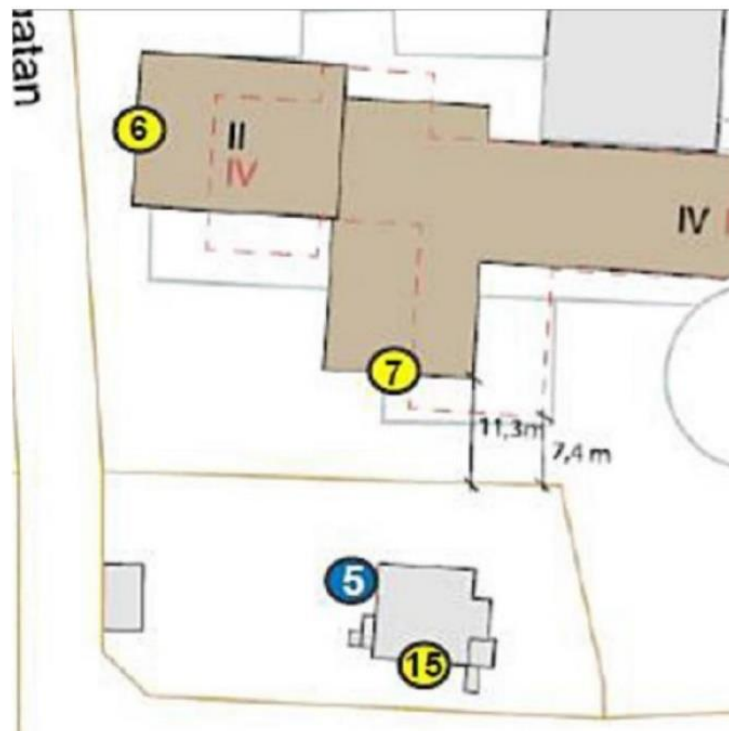


Bild 1: Visar tydlig insyn i flertalet fönster på fastigheten samt trädgård med uteplats. Även insyn mot fastigheten på Prästgatan 21 blir påtaglig.



Bild 2: Visar tydlig insyn i huvudbyggnad på Rosen 5 samt i gårdshuset och enorm insyn på uteplats och övrig utemiljö.



Arkitekterna har skissat på många olika lösningar för att tillmötesgå kraven på utformning av ett modernt vårdboende och kravet på ett visst antal vårdplatser. Målet har varit att hålla ner den negativa påverkan på intilliggande fastigheter så mycket det går och ändå möjliggöra för vårdboendet.

Utblickar från vårdboendet mot intilliggande tomter och byggnader har inte gått att bygga bort helt men med föreslagen byggrätt bedöms vara inom ramar för vad som är normal stadsutveckling för en tätort som Nora.

Till Yttrande 13 följde även skriften *skydda träden vid arbeten* som är utgiven av länsstyrelserna. Den finns att läsa här:
<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6f456f1162f6d08f5e1d00/1526067949724/skydda-trad-arb.pdf>

Eller att begära ut från info@sb-bergslagen.se