

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:68 (Gustavsviks camping)

Vad är en samrådsredogörelse?

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

Redogörelse för samråd

Samrådstiden varade 31 mars- 12 maj.

Förändringar av planförslaget

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

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Gång- och cykelvägen har fått en ny sträckning
- Eon's nätstation har fått ett e-område
- Det södra och västra delen av planområdet har kompletterats med exploateringsgrad.
- Allmän plats Natur har tillkommit mellan Sommarrovägen och gc-vägen.
- Prickmark mot Stora hyddan samt bostäder längs Sommarrovägen har lagts till.
- Dagvattendike har ritats in i plankartan

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Kultur-och fritidsnämnden
- Ellevio
- Nerikes Brandkår
- Vattenfall Eldistribution
- Navirum Energi AB

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

- Länsstyrelsen3
- Lantmäterimyndigheten i Örebro Kommun6
- E.ON Energidistribution AB.....7
- Skanova (Telia Company) AB.....8
- Yttrande 1 - Namn och/eller fastighetsbeteckning 10

Personuppgifter

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

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

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL Förerenade områden

Handelsträdgård har bedrivits intill aktuellt planområde under mycket lång tid och bedöms vara en av de största i Örebro. Handelsträdgården var verksam under en tid då många farliga bekämpningsmedel fanns tillgängliga och ännu inte var förbjudna. Bland annat har DDT använts. Uppvärmning har skett med eldningsolja. Efter nedlagd verksamhet har visst schaktningsarbete skett i området, dock oklart i vilken omfattning. Verksamheten har fått riskklass 2, dvs. näst högsta riskklassen. Enligt planbeskrivningen genomförs en markteknisk undersökning under våren 2023 för att visa om det finns några markföroreningar inom planområdet och hur dessa i så fall bör hanteras. Länsstyrelsen behöver ta del av detta underlag för att kunna bedöma markens lämplighet för planerad markanvändning. Kommunen har därmed i nuläget inte visat på att planerad markanvändning är lämplig.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Resultaten från den marktekniska undersökningen inkluderas i granskningsförslaget.

Råd enligt 2 kap. PBL

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

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

Planområdet ligger delvis inom båtlandsområdet för markavvattningsföretaget "Bygärdesbäckens övre del". I planbeskrivningen anges att planområdets påverkan på avvattningsföretaget bedöms ha upphört i och med byggnationen av Södra vägen. Kommunen bör verka för att markavvattningsföretag som förlorat sitt syfte avvecklas.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kommunen avser att avveckla markavvattningsföretaget. Detta förs in i genomförandebeskrivningen till granskningshandlingen.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att kartsnittet Förutsättningar för skred i finkornig jordart från Sveriges geologiska undersökning (SGU) är ett bättre underlag än Länsstyrelsens Ras- och skredkartering när det gäller just skredrisker. Det är därför bättre att använda det som planeringsunderlag i ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen justeras efter kommentaren.

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med nuläget vad gäller fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattenutredningen föreslår dock ett avskärande dike i den östra gränsen av planområdet för att omleda ytvatten mot väster och norr. Det bör förtydligas om detta dike bedöms vara av sådan betydelse att det behöver säkerställas på plankartan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Dike för omledning av dagvatten ritas in som en illustration i plankartan.

I planbeskrivningen anges att en naturvärdesinventering kommer att genomföras under 2023. Länsstyrelsen är positiv till detta och rekommenderar att en översiktlig naturvärdesinventering i fält enligt svensk standard genomförs för att utreda naturvärden inom området, så som lokaler för fladdermöss, skyddsvärda träd och förekomst av rödlistade eller fridlysta arter. Beroende på vad som framkommer i inventeringen kan det finnas behov av att göra en fördjupad inventering.

I planbeskrivningen framgår att fladdermöss kan förekomma inom planområdet och att genomförandet av planen ska säkerställa så att dess livsmiljöer inte försämras. Fladdermöss är fridlysta och skyddade enligt artskyddsförordningen och det är förbjudet att skada individer eller deras livsmiljöer (fortplantningsområden och övervintrings-/ viloplatser). I naturvärdesinventeringen bör därför lokaler för fladdermöss särskilt Länsstyrelsen Örebro län Yttrande 2023-05-12 3 (4) 402-2342-2023 inventeras för att tillse att eventuella sådana skyddas genom planen. Vid förekomst av andra fridlysta arter kan även planen behöva säkerställa att dessa inte påverkas. Artskyddsförordningen omfattar bestämmelser till skydd för fridlysta arter, både växter och djur. Arbetsföretag i naturmiljöer kan komma att skada fridlysta arter. Beroende på art och syftet med åtgärden kan en dispens från artskyddsförordningen krävas. Länsstyrelsen får medge dispens från artskyddet 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 skyddsåtgärder vidtas för att undvika skada då en dispens kan vara svår att få. Om ett genomförande av detaljplanen kräver dispens från artskyddsförordningen anser Länsstyrelsen att dispensen bör sökas under planprocessen. Om kommunen väljer att avvakta med dispensansökan bör det framgå hur kommunen anser att säkerställa att dispens söks innan området exploateras.

Generellt biotopskydd Inom området finns flera biotopskyddade alléer. Biotopskyddet innebär att det är förbjudet att skada biotoperna och planen bör därför utformas med hänsyn till dessa. 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. Om ett genomförande av detaljplanen kräver dispens från det generella biotopskyddet anser Länsstyrelsen att dispensen bör sökas under planprocessen. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall och alternativa lösningar måste utredas. I första hand ska dock 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.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Naturvärdesinventering (NVI) är nu utförd och konsekvenserna för planen är beaktade i granskningsförslaget. En utredning gällande lokaler för fladdermöss är levererad separat från Naturvärdesinventeringen. Detaljplanen har sedan samrådsförslaget ändrat sträckning på den planerade GC- vägen för att undvika att behöva ta ner skyddsvärda träd som är utpekade i NVI. Ett område längs

infartsvägen till campingen kommer även att planläggas som natur för att skydda de naturvärden som dungen i sin helhet innehar. Vad gäller biotopskydd så beräknas inte några av de i NVT'n utpekade alléerna påverkas av planens genomförande. Däremot behöver tre odlingsrösen som identifierats i ängsmarken i planområdets östra delar flyttas. En ansökan är inlämnad till Länsstyrelsen gällande dispens för detta ingrepp.

Fladdermöss är inventerade under planprocessen. Detaljplanen bedöms kunnas genomföras utan att artskyddet aktiveras. Inga träd behöver tas ned vid genomförandet förutom eventuellt vid genomförandet av gång- och cykelvägen i den västra delen av planområdet. Den delen har inventerats av kommunekolog och inga boplatser för fladdermöss kunde identifieras.

För delar av planområdet anges användningarna NO – Friluftsliv och camping, Tillfällig vistelse. Användningen Tillfällig vistelse, O, är en bred användning som innefattar många olika verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. Användningen kan med fördel därför preciseras.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Miljö- och stadsbyggnad bedömer att de verksamheter som tillåts av användningen *Tillfällig Vistelse (O)* är lämpliga på platsen och att användningen därför inte behöver preciseras. Användningen ger en flexibilitet i hur campingverksamheten kan utvecklas i framtiden vilket är önskvärt.

I listan över planbestämmelser på plankartan anges gränslinjerna "Sekundär egenskapsgräns" och "Sammanfallande egenskapsgränser". De egenskapsbestämmelser som avgränsas genom sekundär egenskapsgräns bör framgå av listan med planbestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plankartan förtydligas med detta i granskningsförslaget.

I listan med Länsstyrelsen Örebro län Yttrande 2023-05-12 4 (4) 402-2342-2023 planbestämmelser framgår att bestämmelsen om att strandskydd är upphävt (a1) gäller inom sekundära egenskapsområdet. Däremot framgår inte att det finns fler bestämmelser, så som u1, korsmark och viss prickmark, som också avgränsas av sekundär egenskapsgräns, enligt gränslinjernas redovisning på plankartan. Egenskapsgränser gäller fram till annan egenskapsgräns av samma typ, användningsgräns eller planområdesgräns. Detta får bland annat till följd att strandskyddet inte upphävs för alla delar av planområdet som omfattas av strandskydd. En annan följd är att två olika höjder, h2 och h3, gäller på korsmarken längs Gustavsviksvägen i nordvästra delen av planområdet. Samma höjder gäller även för prickmarken i den centrala delen av planområdet, trots att det är mark som inte får förses med byggnad. Dessutom gäller inte bestämmelsen u1 inom strandskyddat område då det strandskyddade området och u1-området avgränsas av samma typ av egenskapsgräns. En översyn av egenskapsbestämmelser med tillhörande gränslinjer behöver därför göras. Vidare finns den sammanfallande egenskapsgränsen inte på plankartan utan endast i listan över planbestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Gränser och egenskapsbestämmelser justeras till granskningsförslaget.

I planbeskrivningen anges att det finns en transformatorstation längs Sommarrovägen i den västra delen av planområdet. Det bör förtydligas om den bör planläggas med användningen E – Teknisk anläggning, transformatorstation.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Transformatorstationen planläggs med användningen E₁-Transformatorstation.

Det bör förtydligas om exploateringsgrad ska anges för den södra delen av planområdet som planläggs för N – Friluftsliv och camping.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plankartan förtydligas med exploateringsgrad för den nämnda delen av planområdet.

Lantmäterimyndigheten i Örebro Kommun

Det bör tydliggöras i planbeskrivningen att den väg som ligger på naturmarken inte kommer att kunna användas framöver.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen förtydligas enligt kommentaren.

Hur har kommunen tänkt gällande gc-vägen och kampingens behov av att hägna in. Eventuella stängsel eller liknande kan då inte sättas i fastighetsgräns då det skulle bli väldigt smalt utrymme för väg med inbägnad på båda sidor. Eventuellt bör vägen bli bredare alternativt att en smal remsa med naturmark läggs längs vägen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Gång- och cykelvägens sträckning har, med hänsyn till skyddsvärda träd, ändrats sedan samrådsförslaget I aktuell sträckning går vägen nu sydväst om skogsdungen intill Sommarrovägen. Dungen planläggs även med Allmän plats Natur vilket gör att stora delar av GC-vägen gränsar till allmän plats. På de delar där GC-vägen gränsar till kvartersmark ses det som orationellt att Gustavsvik skulle hägna in sin verksamhet på båda sidor då Sommarrovägen måste hållas öppen för in- och utfartstrafik.

Gång- och cykelvägen beräknas bli 3,5 meter bred och området som är uttrit i plankartan är 6 meter brett så att det ska finnas ytor på båda sidor gång- och cykelvägen för att hantera snöröjning och annan skötsel. Ett eventuellt staket skulle därmed inte placeras dikt an gång- och cykelvägen.

I beskrivningen av fastighetsrättsliga åtgärder beskrivs att rättighet för att tillsäkra in- och utfartsväg för ett antal fastigheter behöver läggas på kvartersmark. Det beskrivs att detta kan ske genom tecknande av avtalsservitut eller bildande av gemensambetsanläggning. Lantmäterimyndigheten vill påpeka att det är tveksamt om det är möjligt att bilda en

gemensambetsanläggning på den tänkta sträckan. Ska det bildas en gemensambetsanläggning bör det finnas ett g på sträckan. Avtalsservitut bör vara det bättre alternativet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Avsikten är att säkra in- och utfarter med ett avtalsservitut.

E.ON Energidistribution AB

Inom och intill planområdet har E.ON markförlagda låg-, och mellanspänningskablar i osäkert läge samt en transformatorstation NÖO-244, se bifogad karta.

Kablar/Ledningar

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

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

För att markkablarna ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkablarna i mitten inom kvartersmarken. 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". Om inte u-område medges krävs ombyggnad av delar av E:ONs anläggningar. E.ON fastslår att det är av yttersta vikt att ett nära samarbete etableras tidigt mellan kommunen och E.ON i den fortlöpande detaljplansprocessen för att kunna komma fram till en möjlig lösning. Exploatören får stå för de kostnader som uppstår i samband med de ombyggnaderna av E:ONs ledningar som krävs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

Transformatorstation

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E1-område, med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från

binder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Ett E₁- område för transformatorstationen sätts ut i plankartan. Eftersom transformatorstationen delvis står inom u-område för underjordiska ledningar finns inte möjlighet att utveckla anläggningen norrut. E- området har prickmark i den norra delen men möjliggör byggrätt söder om den befintliga nätstationen.

Gustavsvik Resorts AB avser bekosta flytt av ledningar vid eventuell exploatering som påverkar befintliga anläggningar. Därför medges inte något u- område för ledningar inom planområdet.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kommentaren noteras.

Teknik- och serviceförvaltningen, Örebro kommun

Yttrande

Teknisk och serviceförvaltningen föreslår att Teknik och servicenämnden ska lämna följande yttrande över detaljplanen:

- *Gång- och cykelbanan som planläggs som allmän platsmark genom kvarterismarken skall vara separerad mot gatan på kvarterismarken för att säkerhetsställa en trygg*

zon runt gång- och cykeltrafiken vilket vi inte kan råda över på kvartersmarken.

- *Planbeskrivningen bör kompletteras med slutsatser från utförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen föreslår ett avskärande dike för skydd av befintlig bebyggelse vilket måste lyftas i planbeskrivningen.*
- *I U-området norr om remsan med naturmark finns en befintlig trädrad som sannolikt är skyddad enligt det generella biotopskyddet för alléer. Det behöver utredas vidare om planbestämmelsen är förenlig med biotopskyddet.*
- *En trädinventering behöver göras för att utreda om det finns värdefulla träd som bör skyddas i detaljplanen.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Gång- och cykelbanan avses anläggas separerad från gatan förutom i den södra delen där GC- vägen går parallellt med Sommarrovägen för att sedan i höjd med Stora hyddan ansluta till Sommarrovägen.

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare information av slutsatserna från dagvattenutredningen.

Vad gäller träden och vattenledningen har båda funnits på platsen länge och det är inte idealiskt att träd växer inom ledningsrätt. Detaljplanen avser dock inte föreslå att vattenledningen ska flyttas.

Den naturvärdesinventering som gjorts pekar ut värdefulla träd och biotoper. Det finns inga naturvärdesobjekt inom planområdet som har klass 1 eller 2. Planförslaget har anpassats så att de träd som pekats ut som skyddsvärda inte behöver avverkas för att genomföra en GC-väg.

Yttrande 1 - Namn och/eller fastighetsbeteckning

Hej Bettina!

Jag har varit inne och tittat på detaljplanen för Gustavsviks arbeten med att utöka campingen.

Jag ser att detaljplanen hanterar områden där det under en lång period har utförts arbeten direkt i anslutning till min tomtgräns. Hur hanteras de arbeten som är tidigare är gjorda utan bygglov och en stödande detaljplan.

- 1 Utökning/ anläggning av grusparkering.
- 2 Jord-och grusdeponi. Högar med en höjd på 4-5 meter vid parkeringen.
- 3 Etablering av minizoo.
- 4 Anläggning av campingplatser mot Sommarrovägen.

I det nya förslaget för detaljplanen så har man inte beskrivit hur man i närtid skall hantera trafiken på Sommarrovägen. Eller rättare sagt hur man skall se till att nuvarande fastighetsägare med besökare skall komma in till sina fastigheter när det är högsäsong. Man har beskrivit ett framtida scenario som kan ligga 5-15 år bort. Man har heller inte sagt något om vem som skall bekosta detta. Samtliga fastighetsägare i området anser att situationen är ohållbar för oss under in-och utcheckningsperioderna. Gustavsvik måste presentera en annan lösning på hur man tar in besökare. Möjligen genom annan entré.

Vänligen / Regards

██████████

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I arbetet med en detaljplan utreds lämpligheten för de användningar som man prövar. Av de anläggningar som du nämner är flera bygglovspliktiga men detta hanteras inte i detaljplaneprocessen utan i en separat bygglovsprocess vid anläggandet. Den tittar på om anläggningen är förenlig med planbestämmelser i detaljplanen om det finns en sådan. Anläggningar som uppförts innan detaljplanen skapats har rätt till pågående markanvändning. Som granne går det anmäla ärenden för tillsyn till kommunens bygglovsavdelning om man anser att det är en olägenhet.

Vad gäller trafiksituationen vid högsäsong så har den uppmärksammats under detaljplaneprocessen. Gustavsviks camping har tagit fram en utredning som visar hur köerna till campingen kan minimeras för att minska störningen som uppstår för boende längs Sommarrovägen som har in- och utfart från Gustavsviksvägen. Miljö- och stadsbyggnad bedömer att åtgärderna som ska

vidtas med utbyggnad av ytterligare en fil för köande ekipage kommer att vara tillräckliga för att minska störningen på omgivningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Bettina Widell
Planarkitekt