

Samrådsredogörelse

Ändring av stadsplan för del av kv. Karossen m.fl. (Karossen 14) (Bettorps industriområde Örebro kommun) Örebro kommun

Vad är en samrådsredogörelse?

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

Redogörelse för samråd

Samrådstitiden varade mellan 11 mars 2022 – 1 april 2022.

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Stadsbyggnad gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av nuvarande dagvattenhantering och hur den nya byggrätten påverkar dagvattenbildningen i området samt vilka eventuella dagvattenåtgärder som krävs för att uppfylla gällande krav.
- Inför granskningen har en kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts för del av fastigheten Olaus Petri 3:84 som gränsar till aktuellt planområde i sydväst. Dessutom har en översiktlig undersökning av mark och grundvatten inom planprocess genomförts för planområdet och Karossen 14. Planbeskrivningen kompletteras med resultat från utredningarna.
- Genomförda utredningar bifogas planhandlingarna.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse e₁ om att vegetation ska sparas.
- Texten om dagvatten på sidan 13-14 uppdateras.

Sammanställning av inkomna yttranden

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Stadsbyggnads kommentar redovisad.

Yttranden utan synpunkter

- Lantmäteriet
- Ellevio AB
- Nerikes Brandkår
- E.ON Energiinfrastruktur AB

Yttranden med synpunkter

- | | |
|-----------------|---|
| • Länsstyrelsen | 3 |
| • Myndighet | 5 |
| • Organisation | 5 |
| • Förening | 5 |

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Dagvatten

Planändringen innebär att byggrätten ökar med ca 5 000 m² inom ändringsområdet. Detta innebär ökad dagvattenbildning som behöver tas om hand, för att säkra att planerad och befintlig bebyggelse, både inom och utanför planområdet, inte riskerar att skadas vid kraftig nederbörd. I planbeskrivningen anges att dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastighetsdelen samt att dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn. Det finns dock ingen beskrivning av nuvarande dagvattenhantering och hur den nya byggrätten påverkar dagvattenbildningen i området samt vilka dagvattenåtgärder som krävs för att uppfylla kravet i planbeskrivningen. Planbeskrivningen behöver kompletteras i detta avseende och dagvattenhanteringen behöver säkerställas på plankartan.

Förorenade områden

Ändringen av detaljplanen medger en utökad byggrätt som behöver bedömas utifrån förorenade områden. Planbeskrivningen anger att verkstadsindustrin inom planområdet har tilldelats riskklass 2, det saknas dock en bedömning om detta påverkar den planerade byggnationen. I planbeskrivningen anges även att föroreningar i form av arsenik och bly har påträffats sydost om planområdet samt att det pågår miljötekniska undersökningar inom tilliggande fastighet. Om misstanke föreligger om att föroreningarna kan ha spritt sig till aktuellt planområde kan, enligt planbeskrivningen, en miljöteknisk undersökning behöva genomföras till granskningsskedet. Det behöver klargöras hur situationen är gällande detta. Vidare behöver kommunen även beakta genomförda undersökningar kring klorerade lösningsmedel som skett inom kvarteret. Det behöver tydliggöras om klorerade lösningsmedel kan påverka den planerade byggnationen samt om behov av ytterligare undersökningar finns utifrån detta. Länsstyrelsen anser sammantaget att kommunen i nuläget inte har redovisat de underlag som behövs för att kunna påvisa om eventuella föroreningar inom eller intill aktuellt planområde kan medföra att planerad byggnation är lämplig eller ej.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Ändringen av detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Farligt gods

Vid bedömning av risker kopplat till farligt gods använder Länsstyrelsen i Örebro län Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län (2016:6) som vägledning. Enligt riktlinjerna rekommenderas ett skyddsavstånd på 40 meter mellan transportled för farligt gods och markanvändningen industri. Avståndet mellan markanvändningen industri och riksväg 50 är enligt planbeskrivningen nästan 30 meter och förändras inte i och med ändringen av detaljplanen. Avståndet mellan riksväg 50 och byggrätt för industri är enligt planbeskrivningen ca 60 meter och komplementbyggnader möjliggörs i och med ändringen ca 40 meter från riksväg 50. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att risknivån är acceptabel för föreslagen planändring.

Planbestämmelser

Enligt planbeskrivningen sparas kvarvarande prickmark som en skyddszon åt öster och ges planbestämmelse att vegetationen ska sparas. Någon sådan bestämmelse finns dock inte på plankartan.

Stadsbyggnads kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av nuvarande dagvattenhantering och hur den nya byggrätten påverkar dagvattenbildningen i området samt vilka eventuella dagvattenåtgärder som krävs för att uppfylla gällande krav.

Inför granskningen har en kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts för del av fastigheten Olaus Petri 3:84 som gränsar till aktuellt planområde i sydväst. Inga föroreningar som överstiger mindre känslig markanvändning, MKM har hittats i direkt anslutning till aktuellt planområde. Dessutom har en översiktlig undersökning av mark och grundvatten inom planprocess genomförts för planområdet och Karossen 14. Resultatet visar att utifrån rådande geohydrologiska förhållanden samt uppmätta halter av analyserade parametrar i mark och grundvatten, bedöms det inte finnas miljö- och hälsorisker som hindrar fortsatt användning av förslaget planområde för industriändamål. Genomförda utredningar bifogas planhandlingarna.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att vegetation ska sparas.

Myndighet**Tekniska nämnden.**

Texten om dagvatten på sid 13-14 i planbeskrivningen måste anpassas efter förutsättningarna för det aktuella området. För att klargöra vilka förutsättningarna är bör en dagvattenutredning genomföras.

Stadsbyggnads kommentar: Texten om dagvatten på sidan 13-14 uppdateras och anpassas för området. En dagvattenutredning anses inte behöva tas med hänsyn till att området sedan tidigare är anslutet till befintligt dagvattensystem.

Organisation**Skanova 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.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

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

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Stadsbyggnads kommentar: Yttrandet har noterats.

E.ON AB

E.ON Energiinfrastruktur AB (fjärrvärme, fjärrkyla) har tagit del av ovanstående detaljplan

och vill informera om att E.ON har ledningar inom berörd fastighet.

Följande bestämmelser gäller:

<https://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningaroch-djur/grava-nara-ledning.html#/fjaerrvaerme>

Stadsbyggnads kommentar: Yttrandet har noterats.

Föreningar

Inga föreningar har yttrat sig under samrådet.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Annika Säw
Planarkitekt