

Samrådsredogörelse

Fabriken 14

Vad är en samrådsredogörelse?

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

Redogörelse för samråd

Samrådstitiden varade mellan 16 november 2023 – 21 december 2023.

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:

- Det har lagts till en planbestämmelse om takvinkel.
- En planbestämmelse om buller och uteplatser har lagts till.
- Utvecklat motiven till planbestämmelserna i planbeskrivningen.
- I planbeskrivningen har det lagts till fler bilder kopplat till kulturmiljövärdena.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Nerikes Brandkår
- Skanova
- Navirum

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
- E:ON.....6
- Kommunala lantmäterimyndigheten7
- Teknik-och servicenämnden9
- Örebro hembygdsförening..... 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

Samråd om detaljplan för Fabriken 14, Norrvity, Örebro kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

- 1. ta till vara och samordna statens intressen*
- 2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser*
- 3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt*
- 4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.*

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör trafikbuller ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Trafikbuller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2022 klaras riktvärdet för fasad i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inom planområdet. Däremot överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för uteplats. Ingen information finns om maximala ljudnivåer i planbeskrivningen. I undersökningen av betydande miljöpåverkan framgår dock att även riktvärdet för maximal ljudnivå för uteplats överskrider inom planområdet. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en bedömning av möjligheten att anordna uteplatser som klarar riktvärdena för trafikbuller. Vidare behöver det på plankartan säkerställas att varje bostad får tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärdena för uteplats enligt förordning (2015:216).

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövården

Länsstyrelsen har vid tidigt samråd framfört att varsambets- och skyddsbestämmelser bör övervägas för den äldre delen av kyrkobyggnaden med prästbostad, inte minst eftersom fastigheten ligger inom det område som föreslås för utvidgat riksintresseområde. På plankartan har det införts lämpliga bestämmelser och dessutom rivningsförbud. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen både skyddar de karaktärsdrag som gör att byggnaden representerar kulturvården och samtidigt tillgodoser skyddsbehov inom det eventuellt framtida riksintresseområdet.

Föreornade områden

Även om planerade om- och utbyggnationer inte medför markarbeten anser Länsstyrelsen att kommunen behöver komplettera planhandlingarna med en bedömning om bebyggelsen är lämplig utifrån intilliggande tidigare verksamheter och misstänkta föreningar. Det har bland annat bedrivits tryckeri i närheten, med eventuell risk för klorerade lösningsmedel. Kommunen behöver bedöma om det finns behov av att utreda denna fråga, t.ex. genom provtagning av inomhusluften.

Översvämningsrisk

I planbeskrivningen anges: "För Fabriken 14 bedöms det enligt Örebro kommuns översvämningskartering för flöden vid års-regn inom Örebro tätort inte finnas någon hög risk för översvämnning." Det vore tydligare att ange att planområdet översvämmas vid beräknat högsta flöde (BHF), men inte vid 1000- och 200-årsflöde. Eftersom detaljplanen inte rör samhällsviktig verksamhet ska bebyggelsen enligt Boverkets vägledning Utgångspunkter för bedömning av översvämningsrisk på PBL Kunskapsbanken dimensioneras utifrån 200-årsflödet, vilket alltså klaras inom planområdet. Vidare bör förhållandena vid ett 100-årsregn enligt skyfallskarteringen beskrivas.

Dagvatten

I ett så här tättbebyggt och centralt läge bör kommunen uppmuntra planteringar och liknande för att medge fördröjning och rening av dagvatten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har till granskning kompletterat handlingarna med en bedömning och mer beskrivningar vad gäller trafikbuller och möjligheten att anordna uteplatser inom fastigheten Fabriken 14 som klarar riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har kompletterat handlingarna och visat att möjligheten finns att den befintliga terrassen fungerar som uteplats (ligger

mellan den befintliga kyrkan och det befintliga flerbostadshuset. Bedömningen görs att terrasserna går att ordna inom tillräckligt bullerfria lägen under vissa tider. Terrasserna som är befintliga klarar sig i stort vad gäller det ekvivalenta ljudnivån. Även för den maximala ljudnivån men i mindre utsträckning. Det har vidare lagts till en planbestämmelse för buller på plankartan. Detta för att säkerställa att uteplatser klarar riktvärdena för uteplats enligt förordningen om trafikbuller.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har vidare undersökt frågan om de råd Länsstyrelsen hade om föroreningar som misstänkts finnas i närheten utav Fabriken 14. Dessa objekt är inte inventerade, utan endast branschklassade och ingen förorenad mark inom planområdet har påträffats. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att konsekvensen för förorenad mark kopplat till detaljplanens genomförande bedöms som liten. Bedömningen görs att det inte krävs någon ytterligare undersökning i detaljplaneskedet. Däremot uppmantrar kommunen fastighetsägaren att säkerställa luftkvaliteten inomhus då det har bedrivits kemtvätt i närheten. Ventilationssystem behöver skötas och underhållas för att fortsätta ge en bra inomhusluft, vilket är fastighetsägarens ansvar. Om mätningar i ett senare skede skulle visa förhöjda halter, kan det då bli ett tillsynsärende.

Vad gäller de synpunkter och råd om skrivningar gällande översvämningrisk och kommunens skyfallskartering har det i planbeskrivningen förtydligats i enlighet med de synpunkter som kommit in. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har vidare kompletterat planbeskrivningen med en uppmantran till fastighetsägaren till plantering på tak enligt de synpunkter som kommit in från Länsstyrelsen.

E:ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande information.

Utefter Skolgatan och intill busfasaden har EON anläggningar såsom kabelskåp och 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-naraledning.html.

E:ON förutsätter att våra anläggningar kan vara kvar i oförändrat läge. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. I övrigt inget att erinra.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av de yttranden som kommit in och har uppmärksammat de ledningar och kabelskåp som finns i närheten av planområdet. Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att E:ON:s anläggningar i form av kabelskåp och ledningar inte påverkas genom förslaget i detaljplanen.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Detaljplan för fastigheten Fabriken 14

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-14) har följande noterats:

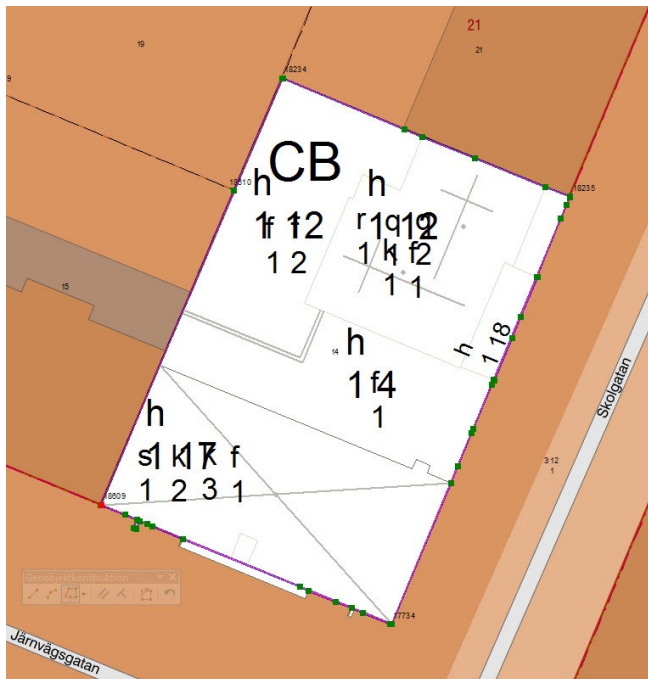
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

GRUNDKARTA

Teckenförklaringen till grundkartan innehåller tecken som inte går att finna i plankartan.

PLANGRÄNSER

Plangränserna behöver ses över, det finns många brytpunkter på gränserna som kan rensas

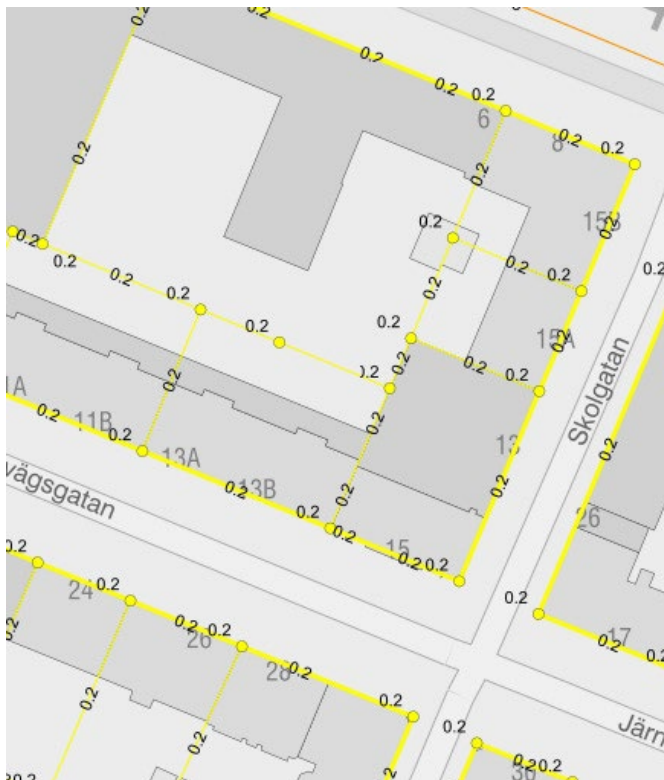


Delar av planen som bör förbättras:

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER

Planområdesgränsen går enligt plankartan delvis i fastighetsgränser inom planområdet med lägesosäkerhet på 0,2 meter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagt kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.



För Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har till granskningen uppdaterad grundkartan efter rutin och de tecken som används och ligger i grundkartan är inget som miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen kan göra om eller förändra.

Till granskningshandlingens har gränsdragningen setts över för att minska antal brytpunkter.

Vad gäller osäkra gränsen har det till granskningen gjorts en fastighetsutredning som har fastställt vart gränserna går. Det är utifrån fastighetsutredningen som planområdesgräns sedan är ritad efter.

Teknik-och servicenämnden

Yttrande

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

Fastighetsägaren ska säkerställa att avfallshämtningen kan ske utifrån Föreskrifter för avfallshantering Örebro kommun.

VA: På sid 24 under vatten står att fastighetens dagvatten avleds till både Svartån och Lillån. Det dagvatten som avleds genom det kommunala dagvattennätet avleds mot Svartån.

På sid 25 under dagvatten samt på sid 35 under vatten och avlopp står att fastigheten är ansluten till det kommunala verksamhetsområdet för ledningarna. Detta bör formuleras om till att fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för de respektive ledningsslagen och är ansluten till de kommunala ledningsnäten.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Det är förtydligats i planbeskrivningen om avfall och att fastighetsägaren ska säkerställa sin avfallshämtning utifrån ”Föreskrifter för avfallshantering Örebro kommun”.

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har i enlighet med de yttranden som kommit in som berör formuleringar och skrivningar under vatten och dagvatten ändrats och formulerats om för att stämma överens med hur verkligheten ser ut.

Örebro hembygdsförening

Örebro Hembygdsförening har tagit del av förslag till detaljplan gällande kvarteret Fabriken 14, Bom 388/2023 och vill ange följande yttrande.

Hembygdsföreningen har tagit del av planbeskrivning och kulturmiljöutredning samt gjort ett studiebesök på platsen för att bli informerade om planerna.

Planerna på att förlänga kyrkobyggnaden för att få mer ändamålsenliga lokaler görs enligt vår mening på ett varsamt sätt mot kulturmiljön.

Intentionerna att återställa interiören i de äldre delarna till ett mer ursprungligt utseende välkomnas. Under årens lopp har arbeten gjorts utan tanke på byggnadsvård och kulturvården. Nu finns möjlighet att ta ett helhetsgrepp som berikar byggnaden både invändigt och utvändigt.

Vi vill lyfta några tankar om själva tillbyggnadens exteriör.

För att se de olika tidslagren i framtiden – som kommer att bli väl synliga i interiören – anser vi att den nya byggnadskroppen inte bör adderas i liv till befintligt tak och befintliga väggliv. Med några decimeters skillnad mot dagens lägen får man både en tekniskt bättre anslutning och en tydligt avläsbar årsring. Därför är det viktigt att detaljplanens höjdangivelser medger en viss flexibilitet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av Örebro hembygdsförenings yttranden och har till granskningen tittat på flexibiliteten i detaljplanen. Grundidén för kyrkans förlängning har varit att utforma tillbyggd del i höjd och bredd likt befintlig kyrka. Höjden som är reglerad för den planerade tillbyggnaden är densamma som den befintliga kyrkan för att den inte ska bli högre än den befintliga. Höjden har stor betydelse för utformningen av kyrkan, påverkan på omgivningen samt uppfattningen av tillbyggnadens höjd. Under planarbetet har det också tagits fram en kulturmiljöutredning som redogör för kyrkobyggnadens kulturvården. Det är utifrån kulturmiljöutredningens detaljplanens regleringar har formulerats, både för exteriör och interiör.

Detaljplanens regleringar ger en viss flexibilitet för att kunna skapa en tydligt avläsbar årsring. Däremot bedömer miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen inte att detaljplanen kan medge för stort spelrum vad gäller höjder i och med att syftet också är att skydda kyrkan och dess värde och minska risken att kyrkan i framtiden förvanskas. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har till granskningen tittat vidare på detaljplanens höjdangivelser och gör bedömningen att det finns en viss flexibilitet för att det ska kunna gå att skapa en tillbyggnad som skapar en ny årsring. Detaljplanen reglerar inte tillbyggnadens utformning i detalj, men möjligheten finns att uppföra en tillbyggnad som till viss del skiljer sig från den ursprungliga byggnadsvolymen

så att tillbyggnaden är avläsbar. Även diskreta skillnader mellan ursprunglig och tillbyggd del kan göra det möjligt att urskilja de olika årsringarna.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt