

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Ånsta 20:96 m.fl.

Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens granskningstid.

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 5 april 2024 – 26 april 2024 och har annonserats i NA.

Förändringar av planförslaget

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de synpunkter som inkom under granskningen och de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort.

Endast mindre ändringar har skett i form av formuleringen av planbestämmelser för E-området och redogörelser och förtydliganden i planbeskrivningen för markföroreningar samt övriga mindre ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Polismyndigheten
- Trafikverket
- Nerikes Brandkår
- Kultur- och fritidsnämnden
- E.ON Energidistribution 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.

• Länsstyrelsen	3
• Kommunala lantmäterimyndigheten	5
• Teknik- och servicenämnden	7
• Navirum energi AB	8
• Yttrande 1 – [REDACTED]	10

Personuppgifter

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

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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga frågor

Förorenade områden

I planbeskrivningen framgår att det har påträffats föroreningar i form av diuron, PAH och metaller längs de befintliga järnvägsspåren, enligt undersökningarna som genomförts. Planbeskrivningen behöver förtydligas om genomförda undersökningar som gjorts under åren sammantaget påvisat halter över de tillämpade riktvärdena, och om det finns ett åtgärdsbehov för att planerad markanvändning inom hela planområdet ska vara lämplig. Det anges att Miljöavdelningen vid Örebro kommun beslutat om avhjälpandeåtgärder, men det framgår inte vilka områden och åtgärder som avses. Vidare anges att hantering av rödfyr ingår i anmälan om sanering och kan saneras vid behov. Det behöver förtydligas om det finns ett behov av sanering av rödfyr.

Översvämning

Länsstyrelsen noterar att en transformatorstation (E1) planeras i den södra delen av planområdet. Denna fanns inte med i samrådet och omfattas inte heller av dagvattenutredningen. Planbeskrivningen bör kompletteras med en redogörelse för hur det säkerställs att transformatorstationen inte påverkas negativt vid ett skryfall.

Plankarta

I rubriken "Ändrad lovplikt, fastighetsplan" i listan över planbestämmelser på plankartan bör ordet fastighetsplan tas bort.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förorenade områden

I de tidigare utredningarna inom planområdet har prover slagits ihop till samlingsprov över längre sträckor. Under hösten 2023 genomfördes förfinad provtagning och delsträckorna delades upp i mindre delar, både vad gäller i spårområdet och i sidoområdet. Det resulterade i att några delsträckor kunde friklassas vad gäller sidoområdet och några både sidoområdet samt spårområdet. Under hösten 2023 och våren 2024 har sanering av planområdet skett. Delområde A har sanerats i spåret, men ej i sidoområdet. Delområde C har sanerats både i spåret och i sidoområdet. I delområde B påträffades inga halter över platsspecifika riktvärden (PSRV) och har därmed ej sanerats. I Delområde D påträffades inga halter över PSRV, förutom rödfyr. Rödfyren har påträffats på ca 0,4-0,5 m djup och tjockleken av rödfyr är ca 10 cm. I

samband med tidigare provtagning av rödfyr i delområdet, har jord i närheten av rödfyren analyserats för att utreda eventuell spridning av föroreningar från rödfyren till omgivande jord. Analyserna visade på låg spridning av tungmetaller från rödfyren. Då rödfyren är överlagrad av ett tjockare skikt med massor, spridningen är låg och att området till största del kommer tillföras massor vid byggnation av parkstråket, är bedömningen att risken för människors hälsa och miljön är liten och att rödfyren därmed inte behöver åtgärdas. Om det ska schaktas i området vid ett senare tillfälle, ska schaktarbetet anmälas till tillsynsmyndigheten. Slipers och räls har tagits bort inom alla delområden.

Delsträckan vid Beijer Byggmaterial (ca 100 m) har inte varit tillgänglig för provtagning och kommunen har inte rådighet över den sträckan för närvarande. Den kommer inte byggas om till parkmark i närtid. När det är aktuellt att anlägga park även där, kommer marken att provtas och vid behov saneras. Föroreningarna och halterna har varit relativt homogena över hela spårstråket, och det förväntas se ut ungefär på samma sätt vid Beijer. Om marken behöver saneras kommer en anmälan om avhjälpandeåtgärd att lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information.

Översvämning

Transformatorstationen är inte utsatt för översvämningsrisk.

Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

Plankarta

Planbestämmelser, rubriker och formulering på plankartan ses över.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Delar av planen som bör förbättras

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Det finns inte längre några administrativa bestämmelser – de som tidigare varit sådana redovisas nu som egenskapsbestämmelser. En sekundär egenskapsgräns (med samma manér som den gamla administrativa gränsen) kan användas för att avgränsa egenskapsområden som korsar andra egenskapsområden.

Är det så att planen genomförs enligt de gamla reglerna bör det framgå i planbeskrivningen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensambetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensambetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Skala

Detaljplanens skala gör det svårt att se vissa detaljer, exempelvis prickmarken på E-området.

Grundkarta

Höjdkurvor och liknande skulle kunna dämpas så att planen blir mer lättläst.

Planbestämmelser

I rubriken "Ändrad lovplikt fastighetsplan" bör ordet fastighetsplan tas bort.

Gränspunkter

Vid granskning av dwg-filen har lantmäterimyndigheten hittat ett fåtal extra brytpunkter som borde tas bort. Se exempel nedan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planen genomförs enligt BFS 2014:5 som gällde när planarbetet startades. Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning om detta.

Planen berör ett mindre antal fastigheter varav de flesta är i kommunal ägo. Miljö- och stadsbyggnad gör bedömningen att en fastighetskonsekvensbeskrivning inte är nödvändig för den här planen och har beskrivit konsekvenserna för samtliga fastigheter i genomförandebeskrivningen.

Plankartans tydlighet och rubriker ses över. Gällande skalan så gör Miljö- och stadsbyggnad bedömningen att den är lämplig för planområdets omfattning och utformning.

Teknik- och servicenämnden

Kompletteringar

VA: Under rubriken Översvämningsrisk på sid 25 står att man vid planerande av omgivande mark ska ta hänsyn till möjligheten att använda parkområdet som skyfallsväg. Enligt dagvattenutredningen ska man dock ta hänsyn till detta även vid höjdsättningen av själva parkområdet då en viss sänkning av marken i nordvästra delen av området skulle öka möjligheten att utnyttja spårparken som skyfallsväg. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen.

Upplysningar

VA: På plankartan står att marklov ej krävs för ändring av markens höjd på allmän plats. Det finns VA-ledningar inom allmän plats (GATA) inom planområdet och dessa kan påverkas av ändringar av markhöjder så markändringar ovan VA-ledningar bör alltid stämmas av med VA.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Informationen om parkområdets möjliga funktion för skyfallshantering förtydligas i planbeskrivningen.

Navirum energi AB

Bakgrund

Bolaget bedriver sin verksamhet och innehar en kraftvärmeanläggning ("Åbyverket") i angränsning till det planområde som omfattas av Detaljplanen. Verksamheten inom Åbyverket har funnits sedan 1960-talet och är en tillståndsgiven verksamhet enligt miljöbalken, enligt lagakraftvunnen tillståndsdom från Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, mål nr M 2050-09 ("Tillståndet").

Åbyverket utgör en central källa till energi inom Örebro kommun, där idag ca 98 procent av alla fastigheter i innerstaden är anslutna till fjärrvärme. Åbyverket har ett tydligt hållbarhetsmål och levererar idag energi som till 95 procent är förnybar eller återvunnen. Bolaget ingår i E.ON-koncernen.

Detaljplanen och verksamheten vid Åbyverket

Detaljplanen avser bland annat att lägga grunden till ett parkstråk genom Aspholmen och förbättra trafiksituationen på Södra vägen genom en ny cirkulationsplats vid Radiatorvägen. Detaljplanen utgör en utbruten del av det tidigare förslag till detaljplan som skickats ut för samråd, benämnd detaljplan för cirkulationsplatser vid Södra infarten och Södra vägen och parkstråk inom Aspholmen, del av fastigheten Ansta 20:96 m.fl. ("Ursprunglig Detaljplan").

Bolaget har den 6 oktober 2023 under samrådstiden för Ursprunglig Detaljplan lämnat in ett yttrande såvitt avser synpunkter på den Ursprungliga Detaljplanen och dess påverkan på Bolagets verksamhet, se Bilaga 1 (Samrådsyttrandet"). Av Samrådsyttrandet beskrivs bland annat Tillståndet och den påverkan som Ursprunglig Detaljplan skulle medföra för Bolagets tillståndsgivna verksamhet.

Bolaget har inte erhållit någon information om varför Ursprunglig Detaljplan delats upp genom förslaget om Detaljplanen, utöver att kommunen möjligen önskat komma igång med åtgärderna enligt Detaljplanen i ett tidigare skede. I de delar Bolagets verksamhet i förlängningen skulle påverkas av Detaljplanens genomförande på det sätt som beskrivs i Samrådsyttrandet bifogas därför Bolagets tidigare yttrande så som yttrande även i ärendet som avser Detaljplanen. För undvikande av missförstånd vidhåller Bolaget de synpunkter som framförts i förhållande till Ursprunglig Detaljplan.

På motsvarande sätt som har framförts i Samrådsyttrandet är det av stor vikt för Bolaget att Bolagets verksamhet inte hindras eller påverkas negativt med anledning av genomförandet av Detaljplanen eller Ursprunglig Detaljplan. Vid utarbetandet av Detaljplanen och genomförandet av densamma ska Tillståndet beaktas och verksamheter anpassas efter Åbyverkets tillståndsgivna verksamhet. Någon analys av sådana omständigheter framgår inte av Detaljplanen och de utredningar som ligger till grund för planförslaget. Kommunen bör således komplettera underlaget för Detaljplanen i den utsträckning ovan framförd synpunkt motiverar det.

Ledningar inom berörd fastighet

Bolaget äger ledningar inom av Detaljplanen berörd fastighet, se Bilaga 2.

Plantering av buskar och träd inom Detaljplanen ska utföras på sådant avstånd att droppzonen i färdigvuxet tillstånd hamnar utanför fjärrvärmeledningar. Om det planeras för en allé behöver denna placeras minst 10 meter från befintliga fjärrvärmeledningar.

Bolaget vill även upplysa om de skyddsavstånd som gäller vid grävning i närheten av fjärrvärmeledningar. Föreskrifternas syfte är att undvika sak- och personskada som kan uppstå vid ledningsbrott. Grävningsbestämmelserna finns på E.ON:s hemsida på följande adress: <https://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html#fjaerrvaerme>. Om bestämmelserna inte kan följas ska kommunen kontakta Bolaget.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis förbehåller sig Bolaget rätten att delta i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen samt bevaka påverkan på Bolagets tillståndsgivna verksamhet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att Åbyverket inte påverkas av planförslaget. Beslutet att ta bort cirkulationsplatsen på Södra infartsleden togs för att snabbare kunna driva fram planerna för parkstråket på Aspholmen och för att cirkulationsplatsen kan planeras bättre i en separat detaljplan.

Påverkan på ledningar inom planområdet tas i beaktning vid projektering och genomförande av markarbete.

Bilaga 1 och 2 har inkommit men redovisas inte i granskningsutlåtandet.

Yttrande 1 – [REDACTED]

Cirkulationsplatsen

Staden blir tätare och det blir allt viktigare med hållbara transportmedel som effektivt kan använda våra gatuutrymmen. Jag upplever att vi fortfarande ger för lite utrymme till gång och cykeltrafikanter, något som kan orsaka problem när en stad förtätas och fler behöver ett effektivt sätt att transportera sig på i närområdet eller mellan stadsdelar.

Jag önskar framför allt att gång och cykelvägen byggs bredare, speciellt där den korsar vägen. Breda och bekväma cykelvägar är nödvändiga för att främja cykling så att det blir ett rimligt alternativ när man vill ta sig runt i framtiden då fler och fler ska dela samma gatuutrymme.



Industriområde i Almere.

Ganska ny cykelväg i Örebro.

Vilken typ av gång och cykelvägnät behövs när staden förtätas? Planering måste ske för framtidens behov, fler barn och ungdomar som ska till skolan, fler vuxna som ska till arbetet, och fler som promenerar till närliggande butiker eller restauranger, mer blandad bebyggelse, fler destinationer inom gångavstånd. Om ni har möjlighet, bygg gärna bredare gång och cykelvägar.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen delar uppfattningen att gång- och cykelvägar är viktiga för staden och dess framtid. Bredden på vägar och gator är ofta en kompromiss mellan flera olika intressen samt en kostnadsfråga. Även flödet har betydelse, där vi har mer cykeltrafik försöker vi också ha bredare cykelbanor och vice versa för områden med mindre cykeltrafik.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Jonas Bäckström
Planarkitekt