

Granskningsutlåtande

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

Vad är ett granskningsutlåtande?

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

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 2 januari 2023 – 20 januari 2023.

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.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Planhandlingarna har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning som redovisar gällande och kommande förutsättningar och eventuella åtgärdsbehov innan planändringen antas. Utjämningsmagasin föreslås inom planområdet med 5 års statistisk återkomsttid med tillägg för klimatfaktor 25%. Dagvattenutredningen finns som bilaga till antagandehandlingarna.
- En ny markmiljöundersökning har tagits fram som säkerställer markanvändningen inom det område där prickmarken tas bort för ändringen. Plankartan kompletteras med bestämmelse ”a1 - Startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningarna har avhjälpats.”
- Ledningar säkerställs genom att i plankartan ha kvar prickmark inom det område där ledningsägare har ledningar.

- Ändringar i avsnitten i planbeskrivningen:
Förutsättningar: Under *Föreordnad mark* har texten skrivits om och förtydligats utifrån den nya markmiljöundersökningen.

Förslag på ändring: Förtydligande under *Bebyggelse, Natur, Befintliga dagvattenlösningar* och *Dagvattenlösningar* i och med uppdaterade utredningar som finns som bilaga till planförslaget.

Genomförande: Tillagd kostnadskalkyl och text om dagvatten.

- Mindre redaktionella ändringar.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Skanova (Telia AB)
- Nerikes brandkår
- Lantmäteriet

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 4
- E.ON Energidistribution AB 6

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

Ändringen av detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

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

I samrådet efterfrågade Länsstyrelsen en beskrivning av nuvarande dagvattenhantering och hur den nya byggrätten påverkar dagvattenbildningen i området. Länsstyrelsen efterfrågade även en beskrivning av vilka dagvattenåtgärder som krävs för att uppfylla kravet i planbeskrivningen om att dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastighetsdelen. Enligt samrådsredogörelsen har planbeskrivningen kompletterats med den information som Länsstyrelsen efterfrågade. Länsstyrelsen anser dock att informationen fortfarande är bristfällig. I planbeskrivningen anges att det finns en anslutningspunkt till kommunens dagvattennät och att inga ytterligare åtgärder krävs när det gäller dagvattnet. Länsstyrelsen anser inte att detta är tillräckligt utan instämmer i Tekniska nämndens bedömning att dagvattenhanteringen behöver ses över, exempelvis i en dagvattenutredning. Med tanke på de ökande skyfallsriskerna som klimatförändringarna väntas medföra bör dagvattenhanteringen även dimensioneras för mer än ett 2-årsregn. Yttrande Datum 2023-01-20 Ärendebeteckning 402-4-2023 Länsstyrelsen Örebro län Yttrande 2023-01-20 2 (2) 402-4-2023

Förorenade områden

Kommunen har sedan samrådet låtit undersöka planområdet och även ett område öster om planrådet, Olaus Petri 3:84. I och kring Olaus Petri 3:84 har det vid undersökningar påträffats mycket höga halter bly och även arsenik från tidigare skjuthaneverksamhet. Området är nu tillfälligt inhägnat p.g.a. de höga föroreningshalterna. I samrådsredogörelsen anges att inga föroreningar som överstiger mindre känslig markanvändning (MKM) har hittats i direkt anslutning till aktuellt planområde. Undersökningarna öster om området visar dock på blyhalter över MKM i västra kanten som vetter mot nu aktuellt planområde. Vid undersökningen inom nu aktuellt planområde, Karossen 14, har det påträffats en provpunkt som överskrider riktvärdet för MKM för bly; provpunkt SM22:4 (18 000 mg/kg). Nivån i den provpunkten överskrider även nivån för farligt avfall (FA) för bly, 2 500 mg/kg. Kommunen anger att denna provpunkt inte omfattas av den ändrade byggrätten samt att den inte kommer att påverkas av byggschaktning då den planeras för prickmark med krav på att vegetationen ska sparas. Kommunen bedömer därför att det inte behövs en planbestämmelse för saneringsåtgärd. Rapporten från undersökningen anger dock att påträffad förorening inte är avgränsad i yt- eller sidled. Länsstyrelsen bedömer därför att

kommunen inte har visat att angränsande område väster och nordväst om provpunkten, som omfattas av den ändrade byggrätten, är lämplig för bebyggelse. Detta då påträffad förorening inte är angränsad. Länsstyrelsen anser därför att föroreningen behöver avgränsas. Naturvårdsverket har i november 2022 reviderat de generella riktvärdena för förorenad mark. Nivån för MKM för bly är sänkt från 400 till 180 mg/kg TS. Detta behöver tydliggöras i planbeskrivningen och beaktas vid avgränsningen av föroreningen. Vidare bör planhandlingarna förtydligas med den efterfrågade bedömningen kring eventuell påverkan av klorerade lösningsmedel. Detta utifrån tidigare och nu genomförda undersökningar inom planområdet och inom kvarteret Karossen. Kommunen bör även bedöma om nu genomförd undersökning av grundvattnet är tillräcklig och representativ, då endast två av fyra grundvattenprov kunde genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats med en dagvattenutredning som redovisar befintlig dagvattensituation och dess hantering samt hur dagvattenhanteringen kan förbättras i och med utbyggnaden. Utredningen nämner även hur skyfall i området påverkar den omgivande bebyggelsen utanför fastigheten. Till sist presenteras dagvattenlösningar för hur området ska hantera ett kraftigare regn än 2års regn, både sett till fördröjning och rening av dagvattnet.

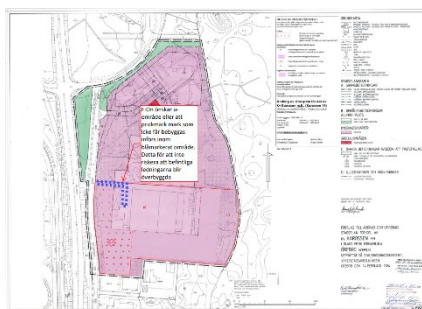
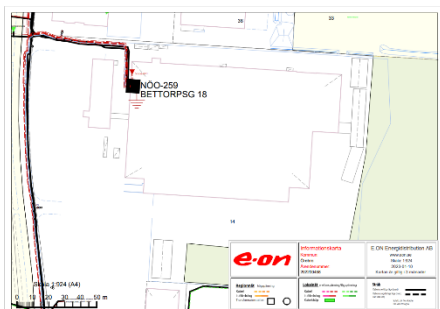
Genomförd markteknisk utredning kommer även att kompletteras med en avgränsning av påträffad förorening innan antagande. Inom det område där prickmarken upphävs kommer ett område ringas in i plankartan med en egenskapsgräns och en planbestämmelse. Planbestämmelsen innebär att startbesked inte får ges förrän marken är sanerad. Marken blir därmed lämplig för sitt ändamål.

E.ON energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter. Inom området har E.ON markförlagd mellanspänningskabel fram till en kundägd transformatorstation, se bifogad karta.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/gravnara-ledning.html. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank 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. E.ON noterar att egenskapsbestämmelsen för kvartersmark omfattar att komplementbyggnad får förekomma ovanför våra ledningar vilket vi inte kan acceptera. Se förslag på u-område.

E.ON yrkar på att få u-område för mellanspänningskablar som går in mot stationen. Området i plankartan ska vara 4 meter brett med markkabeln i mitten. 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”. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Plankartan kompletteras med önskemålet att prickmark blir kvar som i gällande detaljplan.

Förening

Inga föreningar har yttrat sig under granskningstiden.

Sakägare eller övriga

Inga sakägare eller övriga har yttrat sig under granskningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Andreas Wallström
Planarkitekt