



Samhällsbyggnads förvaltningen

Hällefors - Lindesberg - Ljusnarsberg - Nora

Granskningshandlingar

2024-12-03

Dnr PLAN-2024-28:45

Tekniska nämnden

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Hannes Jonsson

Tfn. 0581-83033

samhallsbyggnad@lindesberg.se

GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR BIKUPAN 18 M.FL. (KARLSÄNGSKOLAN)

GRANSKNINGSHANDLINGAR

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
711 80 Lindesberg

Besöksadress

Prästgatan 6
Lindesberg

Telefon

0581-810 00 vxl

E-post

samhallsbyggnad@lindesberg.se

Organisationsnr

212000-2015

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av skola, bostäder samt idrotts- och besöksanläggningar med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård i centrala Nora. Vidare är syftet att säkerställa allmänhetens fria passage samt tillgång till området och bevara befintliga skyddsrum.

SAMMANFATTNING AV YTTRANDEN

Samrådsredogörelsen är en redovisning av synpunkter, så kallade yttranden, som inkommit vid samråd av planförslaget. Samrådsredogörelsen redogör även för vilka förändringar som gjorts i planhandlingen efter samråd.

Även synpunkter som inte lett till någon förändring är redovisade och kommenterade för att förklara de ställningstaganden som gjorts.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt på samråd 30 maj 2024 – 14 juli 2024. Under samrådstiden inkom 12 yttranden. Efter samrådstiden inkom 3 yttranden. Totalt inkomna yttranden under samråd var 15 varav 11 med synpunkter.

I detta dokument följer inkomna yttranden. Om ett yttrande varit långt kan det ha sammanfattats vilket i så fall framgår i texten. Till vänster är det inkomna yttrandet och till höger en kommentar från Planenheten. Samtliga yttranden finns att läsa i sin helhet på Planenheten.

FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Inkomna synpunkter under samråd har resulterat i en del justeringar i planhandlingarna men i huvudsak är planförslaget sig likt. Största justeringen har gjorts i plankartan där ett större område som i samrådsförslaget var planlagt med användningen Besöksanläggning samt ett mindre område med användningen Natur, Vattenområde och Transformatorstation längs Hagbyån har tagits bort ur planområdet. Anledningen är att planläggning inom det området skulle innebära stora utredningskostnader där samhällsvinsten av en ny detaljplan skulle bli obefintlig. Området hade inte heller en bärande del i syftet med detaljplanen.

I plankartan har användningsgränsen mellan Park och Besöksanläggning justerats i anslutning till Hagbyån. Byggrätten intill idrottshuset har justerats norr ut samt möjliggör för anslutning till idrottshuset. Utnyttjandegraden har minskats något för byggrätterna inom användningen Bostäder. Mindre justeringar har skett för ytterligare några planbestämmelser.

I planbeskrivningen har justeringar och tillägg gjorts under flera rubriker men framför allt under hälsa och säkerhet, förorenad mark och dagvatten. Där har nya eller kompletterade utredningar arbetats in i planbeskrivningen.

Hannes Jonsson

Planarkitekt

Susanne Nilzon

Enhetschef

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅD

PLANENHETEN KOMMENTARER

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN ÖREBRO LÄN



Länsstyrelsen
Örebro län

Yttrande	1 (13)
Datum	Diarienummer
2024-06-26	4151-2024

Samhällsbyggnadsförvaltningen
samhallsbyggnad@lindesberg.se

Samråd om detaljplan för Bikupan 18 m.fl. (Karlsängskolan), Nora kommun

Kommunens ärendenummer: PLAN-2024-28

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 utökat planförfarande.

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 tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 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. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

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 rör strandskydd, översvämning och dammsäkerhet, förorenade områden samt störningar och risker från närliggande verksamheter 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.

Strandskydd, parkmark

Planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter från Hagbyån. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet i en detaljplan förutsätter, utöver att det inte strider mot strandskyddets syften, att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB). På plankartan föreslås strandskyddet upphävas inom delar av planområdet, för såväl kvartersmark som för allmän platsmark och vattenområde. Länsstyrelsen bedömer att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på allmän platsmark för parkändamål. Länsstyrelsen anser därför att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kravet på fri passage gör därför att strandskyddet endast undantagsvis kan upphävas helt. Om det finns behov av att närmare reglera markanvändningen inom områden som fortsatt ska vara strandskyddade kan detaljplanen omfatta också områden där strandskyddet finns kvar. För sådana delar av detaljplanen är det dock, enligt Boverkets och Naturvårdsverkets handbok 2009:4 *Strandskydd – en vägledning för planering och prövning*, endast möjligt att använda planbestämmelser som är förenliga med strandskyddet. Ofta kan strandskyddad mark då läggas ut som allmän platsmark och t.ex. betecknas som NATUR eller PARK.

Länsstyrelsen bedömer att användningen PARK är förenlig med strandskyddets syften och att strandskyddet därför inte ska

Strandskyddet för parkmarken har tagits bort.

upphävas inom parkområdet. När det gäller parkmarken vid Hagbyån är den dessutom att betrakta som fri passage, vilket gör att strandskyddet behöver ligga kvar även av den anledningen.

Översvämning och dammsäkerhet

Den västra delen av området som planläggs för skola (S) samt den södra transformatorstationen (E₁) berörs av översvämningssrisk utifrån beräknat högsta flöde (BHF). Skolor och transformatorstationer klassas som samhällsviktiga verksamheter. Bebyggelse med samhällsviktiga verksamheter bör, enligt PBL Kunskapsbanken, lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning, och bör som grundregel lokaliseras över BHF. Kommunen behöver därför redogöra för möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att skydda skolan och transformatorstationen vid översvämning, alternativt hitta andra placeringar utanför BHF.

Om kommunen vidhåller att skolbyggnaden ska kunna placeras inom område som kan drabbas av översvämning utifrån BHF behöver det förtydligas hur säker utrymning kan säkerställs. Planbestämmelserna b₁ och b₂, som reglerar lägsta nivå för färdigt golv, tillser endast skydd för byggnaden. Det är viktigt att skolan utformas så att det går att ta sig in och ut från byggnaden vid en översvämning, så att verksamheten kan upprätthållas vid en översvämningssituation. Det behöver även utredas om andra skyddsåtgärder är bättre att vidta, t.ex. genom att fysiskt avskärma området så att det inte riskerar att drabbas av översvämning vid BHF.

Uppströms Hagbyån, som gränsar till planområdet, finns Hagbydammen. Vid ett dammbrott kommer vattenflödet tillfälligt att öka och riskerar att översvämma fastigheter nedströms. De åtgärder som krävs för att göra bebyggelsen lämplig utifrån BHF, enligt resonemangen ovan, krävs därmed även för att göra bebyggelsen lämplig utifrån översvämningssriskens vid ett dammbrott vid ett klass 1-flöde. I planbeskrivningen anges att BHF för Hagbyån och ett dammbrott i Hagbydammen inte kommer kunna ske samtidigt. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande av vad kommunen menar med att BHF och ett dammbrott inte kommer kunna ske samtidigt.

Skyfall

Det saknas en beskrivning av hur kommunen avser att hantera högre nederbörd än vad som ryms i dagvattennätet. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning av hur dagvattnet

Kommunen har för avsikt att fortsatt kunna placera skolbyggnaden på den i samrådsförslaget föreslagna platsen och skyddsåtgärder för skolan säkerställs i plankartan. En ny bestämmelse säkerställer att utrymningsvägar kan användas vid BHF för skolbyggnaden. Att avskärma området från Hagbyån är inte ett möjligt alternativ kopplat till hantering av skyfall. Transformatorstationen är inte längre en del av planområdet.

Texten i planbeskrivningen har förtydligats och kompletteras angående översvämning vid eventuellt dammbrott. Bedömningen är fortsatt att bebyggelsen behöver vara lämplig utifrån den konsekvensutredning som kommunen tagit fram för Hagbydammen.

Texten var felformulerad och har korrigerats till att ett dammbrott inte kan ske vid ett klass 1-flöde (73m³/s) då dammen går till brott som senast vid ett flöde på knappt 60 m³/s.

omhändertas inom planområdet idag samt hur det avses att hanteras och ledas vid ny detaljplan, så att närliggande områden inte riskerar att påverkas negativt. Utifrån riskerna för erosion (se rubriken *Ras, skred och erosion*) är det särskilt viktigt att dagvattnet hanteras på ett lämpligt sätt. Redogörelsen bör omfatta både 20-årsregn samt 100-årsregn enligt p110 från Svenskt vatten.

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser att kommunen inte har visat att marken är lämplig för den planerade markanvändningen med hänsyn till människors hälsa med anledning av förorenade områden.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med följande:

- Ett förtydligande av bedömningen av risken för människors hälsa utifrån föroreningssituationen och av bedömningen om eventuella åtgärdsbehov i hela planområdet.
- Om åtgärdsbehov finns ska det tydligt framgå vilken/vilka åtgärder som bedöms lämplig/lämpliga. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till att åtgärden "hårdgjord yta" är en lämplig åtgärd i ett område för känslig markanvändning (KM), då det innebär att föroreningar lämnas kvar och kan utgöra en risk på lång sikt.
- En förklaring till varför schakten i områden som planeras för grönområden ska återfyllas med krossmassor som inte är lämpliga för att markecosystem ska upprätthållas/trivas.
- En bedömning av risken med kvarlämnade förorenade massor i de fall där geotekniskt olämpliga massor kommer schaktas ur och ersätts.
- En bedömning av föroreningssituationen under befintliga byggnader som ska rivas och risken med eventuella föroreningar utifrån människors hälsa.
- När det gäller PFAS- och blyföroreningen av grundvatten behöver kommunen komplettera med en bedömning av risken med det förorenade grundvattnet på lång sikt, och om föroreningen i grundvattnet kan komma från fler källor än deponin. Vidare behöver kommunen göra en bedömning av risken för att grundvattnet påverkas negativt vid byggnation.

En dagvattenutredning har tagits fram mellan samråds- och granskningsskedet som jobbats in i plankarta och planbeskrivning.

En kompletterande riskanalys har tagits fram mellan samråds- och granskningsskedet och arbetats in i planbeskrivningen.

- Delar av planområdet har sedan samrådet klippts bort ur detaljplanen, för övriga områden har riskbedömning och åtgärdsbehov förtydligats.
- Förtydliganden och revidering kring återfyllning av krossmassor samt kvarlämnande av förorenade massor har gjorts.
- Riskbedömning kring föroreningssituationen under befintliga byggnader som avses rivas har gjorts.
- Ytterligare bedömningar kring förorening i grundvatten har gjorts.

- Ett förtydligande i bedömningen att provpunkt M1 och M2 framför idrottsbyggnaden inte har föroreningar över KM. Enligt resultattabellen finns nämligen mangan, kadmium, barium och kvicksilver i halter över KM i båda provpunkterna, se PM "Översiktlig miljöteknisk markundersökning Karusellen 1 och 2, Busken 4 och 5, del av Bikupan, Skojarbacken 1 och Nora 1:1 Nora södra stadskärna, Nora kommun", WSP 2011-03-22.
- En bedömning om föreslagna saneringsåtgärder är tekniskt och ekonomiskt genomförbara.

Vidare anser Länsstyrelsen att bestämmelsen om villkor för startbesked (a₃) är otydlig. Bestämmelsen anger att "Startbesked får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit tillstånd". Länsstyrelsen anser att det är otydligt vad kommunen avser med "en skydds- eller säkerhetsåtgärd". En skyddsåtgärd för att motverka markföroreningar, enligt 4 kap. 12 § PBL, behöver säkerställas med en planbestämmelse om skydd mot störningar, m, samt kompletteras med villkor för lov eller startbesked för att säkerställa att åtgärden kommer till stånd, vilket inte har gjorts på plankartan. Det behöver förtydligas vad det är för typ av skyddsåtgärd som avses. Länsstyrelsen anser exempelvis inte att hårdgörande av mark är en långsiktigt hållbar skyddsåtgärd för att åtgärda föroreningar vid bostäder eller skolor.

Störningar och risker från närliggande verksamheter

Kring planområdet finns ett antal närliggande befintliga verksamheter, vilket redovisas i planbeskrivningen. Planhandlingarna behöver kompletteras med en redovisning av avståndet mellan verksamheterna och planområdet samt en bedömning om dessa kan innebära risker och/eller störningar för de planerade markanvändningarna. Eventuella skyddsåtgärder behöver säkerställas på plankartan. För vägledning vid planläggning av bostäder och skolor intill verksamheter hänvisar Länsstyrelsen till Boverkets allmänna råd 1995:5 *Bättre plats för arbete* samt till Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbullen vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning*.

Norr om planområdet, på fastigheten Björnen 5, finns en återvinningsstation. Kring återvinningsstationer kan vissa störningar uppstå, vanligtvis buller och nedskräpning. I Boverkets allmänna råd

- Resultattabellen som åsyftas i yttrandet är mätresultat för XRF-analysen, alltså fältanalysen (Bilaga 1 i rapporten). Fältanalyser med avseende på metaller uppvisar generellt högre halter än laboratorieanalyser. Det primära syftet med fältanalyser är att utgöra beslutsunderlag för vilka jordprover som ska skickas till laboratorium. Resultatet från laboratoriet visar på föroreningshalter under KM i de båda provpunkterna.
- En bedömning av den tekniska och ekonomiska genomförbarheten har tagits fram till granskning.

Bestämmelsen har omarbetats.

Planbeskrivningen har uppdaterats med redovisning av relevanta avstånd.

1995:5 anges 50 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till bostäder. Plankartan medger byggrätt för bostäder i norra delen av planområdet, drygt 20 meter från fastigheten Björnen 5. Om avsteg görs från Boverkets allmänna råd 1995:5 behöver planbeskrivningen kompletteras med en redovisning och motivering av varför avsteg är tillämpligt samt vid behov införa planbestämmelser om skyddsåtgärder på plankartan.

Söder om planområdet, på fastigheten Spoven 5, finns kommunens avloppsreningsverk. Kring avloppsreningsverk kan vissa störningar uppstå, vanligtvis lukt. Enligt planbeskrivningen är en utredning kring lukt från avloppsreningsverket under framtagande och kommer att presenteras till granskningen av detaljplanen. Länsstyrelsen avvaktar med en bedömning om störningar och risker kopplade till avloppsreningsverket tills utredningen är klar.

Närheten till befintlig drivmedelsstation är utredd i en riskanalys. Enligt riskanalysen behöver ingen riskhänsyn tas till drivmedelsstationen, eller transporter till den, i planarbetet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Strandskydd, särskilda skäl

Planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter från Hagbyån. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet i en detaljplan förutsätter, utöver att det inte strider mot strandskyddets syften, att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB. På plankartan föreslås strandskyddet upphävas inom delar av planområdet, för såväl kvartersmark som för allmän platsmark och vattenområde.

De särskilda skäl som anges för ett upphävande av strandskyddet på kvartersmark är att områdena redan är ianspråktagna samt att områdena behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För att upphäva strandskyddet på allmän platsmark för gata respektive gång- och cykelväg anges att områdena redan är ianspråktagna. Inga särskilda skäl anges för upphävande av strandskyddet på allmän platsmark för park och på vattenområdet med beteckningen W₁ - Öppet vatten som får överbyggas med bro. Länsstyrelsen bedömer

Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning och motivering kring avstånd till återvinningsstationen.

Utredningen har inarbetats i planbeskrivningen.

att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på parkmark, se rubriken *Strandskydd, parkmark*.

Länsstyrelsen bedömer att strandskyddet kan upphävas för gata (GATA), gång- och cykelväg (GC-VÄG), skola (S) och besöksanläggningar (R) utifrån det särskilda skälet att områdena redan är ianspråktaga (7 kap. 18 c § p. 1 MB). Länsstyrelsen anser dock inte att detta särskilda skäl kan användas för att upphäva strandskyddet för bostäder (B) och centrum (C), då det aktuella området inte utgörs av en etablerad hemfridszon. För att upphäva strandskyddet utifrån att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § p. 5 MB) behöver det visas att den planerade åtgärden långsiktigt ger fördelar för samhället och att en annan lokalisering inte är möjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Planhandlingarna saknar ett tydligt resonemang och motivering utifrån de villkor som behöver uppfyllas för ett upphävande av strandskyddet utifrån detta särskilda skäl. Länsstyrelsen bedömer dock att strandskyddet kan upphävas för bostäder (B) och centrum (C) utifrån det särskilda skälet att området genom bebyggelse är väl avskilt från stranden (7 kap. 18 c § p. 2 MB).

Länsstyrelsen bedömer att strandskyddet kan upphävas för vattenområdet med beteckningen W₁ - Öppet vatten som får överbyggas med bro utifrån det särskilda skälet att upphävandet avser ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § p. 3 MB).

Vidare noterar Länsstyrelsen att planhandlingarna saknar en redovisning av hur kommunen avser att säkerställa kravet på fri passage, vilket behöver kompletteras. Enligt Naturvårdsverkets och Boverkets handbok 2009:4 är det lämpligt att den fria passagen beskrivs och visas i både text och på karta.

Kulturmiljövärden

Kvarteret Bikupan ligger strax väster om den gamla rutnätsstaden i centrala Nora samt i nära anslutning till infarten till staden. I norra delen av kvarteret ligger Karlsängskolan, ritad av Olle Wählström och uppförd under tidigt 1960-tal. Skolan har dokumenterade kulturhistoriska värden, vilket framgår av det kulturhistoriska underlag som bifogats till planhandlingarna, och det finns ett lokalt intresse för skolan kopplat till dess historik.

Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller skrivningar gällande upphävande av strandskydd. Angående hänvisningen till 7 kap. 18 c § p. 5 MB, ett angeläget allmänt intresse, så avser det endast användningen Skola och ett tydligare resonemang och motivering har inarbetats i planbeskrivningen.

Handlingarna har kompletterats med redovisning av fri passage.

Karlsängskolan är uppförd i en för sin tid tidstypisk arkitektur med låga byggnader grupperade runt kringbyggda gårdar för att ge maximalt ljusinsläpp åt lokalerna. Byggnaderna fick stora sammanhängande byggnadsytor, med tanken att de ska vara lätta att förändra utefter behov samt för att underlätta lokalbyten mellan olika ämnen jämfört med att byta lokal till en annan flygelbyggnad. I den södra delen av kvarteret ligger idrottshuset, ritad av samma arkitekt och i en samstämmig arkitektur som skolan. Båda byggnaderna har genomgått några förändringar som genomförts på ett mindre varsamt sätt under senare tid genom bl.a. portbyten, men har mycket av sina tidstypiska värdefulla karaktärer bevarade. Idag finns en önskan om att utveckla området genom bostadsbyggande och en modernisering av skolan. Planförslaget innebär att Karlsängsskolan rivs och en ny skolbyggnad uppförs i planområdets mellersta del. I planområdets norra del möjliggör planen för uppförande av flerbostadshus. Idrottshuset och markytor i anslutning till detta avses utvecklas.

Ny bostadsbebyggelse

De föreslagna bostadsvolymer kommer, med sina föreslagna fyra våningar, att bli de högsta i området och bli ett framträdande inslag vid infarten till Nora. De kommer att medföra en förändring av upplevelsen av infarten till stadskärnan och ge ett intryck som avviker från resten av stadens skala och uttryck. De befintliga trevåningsbyggnaderna från mitten av 1900-talet öster om Karlsängskolan har medfört ett brott i höjdskalet och volym på ett negativt sätt i förhållande till trästaden och bör inte ses som eftersträvarsvärda. Länsstyrelsen föreslår att planbestämmelser som medför högst två våningar med eventuell möjlighet till takvåning införs på plankartan, för att behålla den låga karaktären som präglar stadsbilden i övrigt.

Länsstyrelsen anser att ett vidare resonemang behöver föras kring bostädernas höjd, utformning och placering i förhållande till den befintliga stadsbilden (se 2 kap. 3 § PBL och 2 kap. 6 § PBL). Planbestämmelsen f3, som anger att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till den historiskt värdefulla bebyggelsen inom riksintresseområdet för kulturmiljö inom centrala Nora, är inte tillräcklig för att styra tillkommande bebyggelses utformning. Tydligare egenskapskrav bör anges vad avser volym, takform, material och färg, så att tillkommande bebyggelse harmonierar med den befintliga stadsbilden. Vidare anser Länsstyrelsen att ett mer öppet byggnadssätt, där placering av huskroppar möjliggör grönska

Föreslagna bostadsvolymer föreslås till högst 3 våningar plus eventuell inredd vind utifrån den utformningsbestämmelse som arbetats in i plankartan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av bostäder med hänsyn till riksintresset, inte anpassat efter riksintresset. Kulturmiljöanalysen visar på att riksintresset inte tar skada av föreslagna höjder och de identifierade karaktärsdragen inom riksintresset säkerställs i plankartan även genom bestämmelse kring placering och utformning. Föreslagen byggnation av bostäder har snarare möjligheten att förstärka karaktärsdragen av riksintresset genom gestaltning och siktlinjer än den nuvarande skolbyggnaden.

Bedömningen är att i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge utanför riksintresset, på en plats som identifierats som mindre känslig, bör det i planprocessen kunna prövas en högre bebyggelse för att kunna utveckla bostadsbeståndet och skapa ett effektivt markutnyttjande. De befintliga byggnaderna öster om skolområdet är, oavsett om de är eftersträvarsvärda, en del av stadsbilden och något att förhålla sig till. Kommunen bedömer att bestämmelserna inom bostadskvarteren är tillräcklig för att kunna styra så utformningen av bebyggelsen blir lämplig.

Ett mer öppet byggnadssätt möjliggörs i västra delen av bostadskvarteret. Där har också nockhöjden sänkts till 11 meter närmast villorna i nordväst.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett utökat resonemang kring konsekvenser för stadsbilden och gestaltungsambitioner samt fler exempelbilder.

av trädgårdskaraktär, bör prövas. Slutligen bör kommunens ambitioner med gestaltningen i detaljplanen ges en tydlig beskrivning i planbeskrivningen.

Karlsängskolan

Av den kulturhistoriska utredningen framgår att såväl skolan som idrottshuset har sådana kulturvärden att de bör anses vara särskilt värdefulla byggnader. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning. Länsstyrelsen ställer sig frågande till rivning av en skola med befintliga och dokumenterade höga arkitektoniska- och kulturvärden.

I White Arkitekters Förstudie Fas 1 (s.12) är skolans skick beskriven. Resultatet visar att det enbart är taket som är i behov av direkta åtgärder. Fönstren skulle kunna energieffektiviseras för att möta dagens standard, men är inte ofunktionella idag. Grund och stomme bedöms vara i gott skick. Utifrån de underlag kommunen redovisar kan inte Länsstyrelsen se behovet av den föreslagna rivningen och nybyggnationen. I Nora kommuns översiktsplan anges att kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader ska vårdas, bevaras samt göras mer tillgängliga. Länsstyrelsen föreslår därför att Karlsängskolan återbrukas på ett varsamt sätt och förses med adekvata bestämmelser vad avser skydd för kulturvärden och varsamhet. Återbruk bidrar dessutom till hushållning med resurser och har därigenom positiva effekter för klimat och ekonomi.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver förtydligas så att det tydligt framgår vad planen möjliggör och vilka gestaltande ambitioner som avses både vad avser den nya bostadsbebyggelsen och skolmiljön samt vad avser planområdets övergripande gestaltning.

Länsstyrelsen anser att den föreslagna höjden på bostäderna är för hög och volymerna för stora för områdets karaktär. Ett mer öppet byggnadssätt i lägre skala bör prövas. I planförslaget saknas utformningsbestämmelser och egenskapskrav som på ett tillräckligt tydligt sätt styr utformningen både vad avser gruppering, volym, material och färg samt inslag av grönska på ett sådant sätt att den anpassas till den befintliga stadsbilden och de höga kulturvärden som Noras stadskärna representerar.

Skolans skick är i det stycket i Förstudien endast beskrivet utifrån ett byggnadstekniskt perspektiv där ingen hänsyn tagits till byggnadens funktion som skola. Inte heller har hänsyn tagits till övriga installationers funktion som har stora brister (ventilation och värme) samt miljöaspekter. Den byggnadstekniska delen är endast en av flera aspekter som föranleder inriktningsbeslutet att en ny skolan behöver byggas.

Alternativet att bygga en ny skola har en bättre måluppfyllelse i projektet. Att skapa en ändamålsenlig skola utifrån befintlig skola för ett större antal elever kräver stora ombyggnationer, vilket leder till evakuering av elever under lång tid. Utifrån de utredningar och bedömningar som gjorts av arkitekt kan i princip endast stommen bevaras för att skapa ändamålsenliga lokaler och en planlösning i linje med verksamheternas behov. Dessutom möjliggörs för fler funktioner att kunna samsas i lokalerna i en ny byggnad vilket är kostnadseffektivt i ett större perspektiv. En sådan renovering samt om- och tillbyggnad skulle bli mycket kostsam och den ekonomiskt- och klimatmässigt fördelaktiga effekten blir liten eller ingen. Därtill skulle det kulturhistoriska värdet sannolikt minska för skolbyggnaden då ett varsamt återbruk inte är möjligt. En ny skolbyggnad möjliggör också en bättre anpassning till staden i övrigt samt möjlighet till förtätning och bättre hushållning av marken.

Bedömningen är sammantaget att behovet och fördelarna av en ny ändamålsenlig skola är högre än kulturvärdet av byggnaden för Nora och möjligheten av att bevara en byggnad ur kulturmiljömässig synpunkt. Den föreslagna byggrätten för skolan och området i stort bedöms också vara positiv sett ut riksintressets perspektiv.

Beträffande skolan är det Länsstyrelsens uppfattning att den representerar höga kulturvärden och förutsättningar för en varsam upprustning och utveckling bör därför prövas på ett mer utförligt sätt. Detta är även ur hållbarhetssynpunkt en lämpligare strategi än rivning och nybyggnad.

Översvämning

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att planbestämmelsen b₃, som anger lägsta nivå för färdigt golv för byggnad inom område för besöksanläggningar (R), ger väldigt liten marginal till vattennivån vid en översvämning utifrån BHF. Länsstyrelsen rekommenderar därför att kommunen ser över möjligheten att höja den lägsta golvnivån för att skydda byggnaden vid en översvämningssituation, trots att byggnaden inte bedöms vara samhällsviktig verksamhet.

Ras, skred och erosion

MSB har gjort en översiktlig stabilitetskartering över vissa områden i länet som kommunerna och Länsstyrelsen fått tagit del av. I denna kartering ingår delar av planområdet. Beskrivningen av ras och skred kan lämpligen kompletteras med denna hänvisning för att tydliggöra att kommunen tagit del av aktuella underlag för området.

I planbeskrivningen anges stabiliteten som tillfredsställande enligt genomförd geoteknisk utredning. Av den geotekniska utredningen framgår dock följande: Vid beslut av utbredning av nybyggnation och nivåställningar erfordras en kompletterande geoteknisk utredning med lokal- och global stabilitetsbedömning avseende nya anläggningar och byggnationer ut mot slänter inom och i anslutning till planområdet, särskilt intill Hagbyån. Då samtliga underlag inte finns på plats i dagsläget medför det svårigheter att bedöma platsens lämplighet. Det bör förtydligas i planbeskrivningen vilka utredningar som är nödvändiga inför fortsatt projektering, alternativt ange att det krävs en bedömning av geoteknisk sakkunnig av omfattningen på kompletterande undersökningar som behöver utföras om det inte är möjligt att specificera alla utredningarna i detta skede.

Av den geotekniska utredningen framgår följande: Allt som allt innebär ökade flödesförhållanden försämrade förhållanden mot erosion och i sin tur försämrade stabilitetsförhållanden. För att minska risken för erosionsskador ska erosionsskyddande åtgärder tillämpas vid områden som bedöms som känsliga, exempelvis ledningar, trummor samt intill blivande byggnationer och anläggningar. Erosionsskydd kan utformas av exempelvis stenskonering

Bedömningen är att byggrätten inte behöver förhålla sig till BHF då det inte är en samhällsviktig verksamhet och byggrätten har god marginal till både 100- och 200-års flöde.

Planbeskrivningen har uppdaterats med stabilitetskarteringen från MSB.

Planbeskrivningen har uppdaterats med rekommendationer gällande geotekniska undersökningar inför detaljprojektering.

Detaljplanens genomförande innebär inte ökade flödesförhållanden utan det som åsyftas är klimatrelaterade flödesökningar och då till största del i Hagbyån. En bestämmelse för erosionsskydd har lagts till i plankartan.

alternativt kombinerad stenskonung och vegetationstäck. Det rekommenderas också att frisk vegetation bevaras då växtligheten är ett naturligt erosionsskydd. Det behöver i planbeskrivningen förtydligas vilka områden som är känsliga för erosion samt vilka skyddsåtgärder som kommer vidtas för att minska risken för erosionsskador. Nödvändiga skyddsåtgärder behöver säkerställas på plankartan.

Hög temperatur – bevarande av träd

Barn är särskilt sårbara för höga temperaturer. Det är därför viktigt att bevara träd som kan skugga skolområden där elever vistas. Det är även viktigt att bevara träd vid bostadsområdet samt längs ån för att kunna bidra med områden som ger svalka åt kommuninvånarna vid varma sommarkvar. Utifrån trädens betydelse rekommenderar Länsstyrelsen att skydd av träd säkerställs på plankartan.

Örebro flygplats

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats. Flygplatser och LFV är sakägare för civil luftfart och ska samrådas innan etablering av byggnader och andra föremål över 20 meter, då sådana hinder kan komma att påverka luftfarten. En lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) behöver göras vid varje enskild etablering. Det gäller även vid tillfälliga objekt som exempelvis byggkranar. Detaljplanen medger en högsta nockhöjd på 18,5 meter. Delar som sticker upp över taket räknas inte in i högsta nockhöjden, vilket innebär att totalhöjden inom planområdet, i vart fall tillfälligt, kan komma att överskrida 20 meter. Länsstyrelsen rekommenderar därför att kommunen tar kontakt med Örebro flygplats och LFV om eventuella synpunkter på planförslaget med anledning av flygplatsens MSA-yta.

Plankarta

På plankartan anges bestämmelser om att "Marken får inte försees med byggnadsverk" respektive "Marken får inte försees med byggnad". Byggnadsverk och byggnad definieras på olika sätt enligt 1 kap. 4 § PBL. En bestämmelse som anger att marken inte får försees med byggnadsverk innebär att marken vare sig får försees med byggnader eller andra anläggningar än byggnader. En bestämmelse om att marken inte får försees med byggnader träffar bara byggnader och innebär inget förbud mot att uppföra andra anläggningar än byggnader. Enligt PBL Kunskapsbanken bör en bestämmelse som använder begreppet byggnadsverk användas med viss försiktighet.

Detaljplanen möjliggör för bevarande för flertalet träd och alléer. Bedömningen är att skydd av träd inte behöver införas på plankartan för att marken ska anses vara lämplig.

Kontakt har tagits med LFV och Örebro flygplats.

Bestämmelse om att "Marken får inte försees med byggnadsverk" har tagits bort ur plankartan.

Mer information finns på PBL Kunskapsbanken: [Begränsning av markens utnyttjande - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

På plankartan har bestämmelserna ö₄ och ö₅ samma formulering – Marken får inte förses med byggnad. För att minska på antalet bestämmelser kan en av dem tas bort.

I planområdet regleras höjd på byggnadsverk genom planbestämmelser om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Det bör i planhandlingarna tydliggöras vad dessa höjder innebär för höjder över marknivån. Detta kan göras genom att t.ex. lägga in referenshöjder på marken runt planområdet i grundkartan.

På plankartan har det införts en planbestämmelse om att uteplats ska anordnas eller utformas på så sätt att de riktvärden för uteplats som anges i förordning (2015:216) inte överskrids. Inom planområdet finns det goda möjligheter att anordna uteplatser så att varje bostad får tillgång till minst en uteplats i anslutning till bostaden, gemensam eller privat, som klarar riktvärdena. Om det är kommunens avsikt att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärdena kan detta förtydligas i bestämmelsen.

Gränsen för sekundär egenskapsgräns har på vissa ställen på plankartan en utformning som inte överensstämmer med teckenförklaringen. På några ställen på plankartan anges sammanfallande egenskapsgränser. Denna gräns redovisas dock inte i förteckningen över planbestämmelser.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Generellt biotopskydd

I planbeskrivningen nämns att det finns flera alléer som omfattas av det generella biotopskyddet i planområdet. Det anges att dessa ska bevaras, men att några träd kan komma att behöva tas ner för att ge plats för parkeringsplatser. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att en dispens från biotopskyddet endast kan ges under förutsättning att det inte finns några alternativa lösningar, att det finns särskilda skäl samt att det inte strider mot biotopskyddets syfte. Alternativa lösningar måste alltid utredas vid en dispens.

Bestämmelserna ö₃, ö₄ och ö₅ slås ihop och motiveringen har delats upp i planbeskrivningen under bestämmelsen ö₁.

Grundkartan har kompletterats.

Bestämmelsen har uppdaterats.

Egenskapsgränsernas utformning har setts över.

Beskrivning över de trädrader som bedöms som alléer har omarbetats. Detaljplanens genomförande förutsätter inte dispens från biotopskyddet.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att åtgärder som vidtas i ett vattenområde, exempelvis anläggande av bro, utgör vattenverksamhet. Huvudregeln för vattenverksamheter är att de kräver tillstånd från mark- och miljödomstolen enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Mer information finns på Länsstyrelsens webbplats: [Vattenverksamhet | Länsstyrelsen Örebro \(lansstyrelsen.se\)](https://www.lansstyrelsen.se/orebro/vattenverksamhet)

Har förtydligats i planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Jonas Jansson med samhällsplanerare Camilla Lund som föredragande.

LANTMÄTERIET



Nora kommun
info@sb-bergslagen.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2024/032519

DATUM:	2024-07-09	ERT ÄRENDE:	PLAN-2024-28
KOMMUN:	NORA	LÄN:	ÖREBRO LÄN
SKEDE:	SAMRÅD		

Detaljplan för Bikupan 18 med flera (Karlshögskolan)

Vid genomgång av planförslaget handläggare (daterade 2024-05-28) har följande noterats:

För plan genomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

TOMTINDELNING BIKUPAN

I fastighetsregistret finns uppgift om att Bikupan 17 berörs av tomtindelning för "Bikupan" beslutad 1965-06-22 akt 1884K-1225. Det framgår inte av planhandlingarna hur tomtindelningen påverkas.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med redovisning av hur bestämmelserna påverkas av den aktuella detaljplanen.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Planbeskrivningen redogör för vilka fastigheter som berörs av rätt till inlösen men det beskrivs inget närmare om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

VILKA AV ÅTAGANDENA INGÅR I EXPLOATERINGSAVTALET?

Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plan genomförandet. Det kan redogöras tydligare vilka av dessa åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet. Om alla åtaganden

Planbeskrivningen har uppdaterats med redovisning av hur bestämmelserna påverkas.

Planbeskrivningen har uppdaterats.

som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:

- att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller
- att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller
- en skrivning under rubriken "Avtal", till exempel "Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker..." och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](#)

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSBILDNING TILL FLERA SKIFTEN

I planbeskrivningen sid. 54 anges att både Bikupan 17 och Bikupan 18 föreslås att delas in i två skiften.

Lantmäteriet vill upplysa om att det vid Lantmäteriförrättningen görs en lämplighetsprövning enligt 3 kapitlet 1 § fastighetsbildningslagen om det är lämpligt att fastigheterna indelas i flera områden. Det krävs vanligtvis, särskilt beträffande bostadsfastigheter, ett funktionellt samband som gör att det ena skiftet behöver faciliteter på det andra för att fastigheten ska fungera väl. Om fastigheterna inte kan bestå av flera skiften så kan alternativet vara att områdena i stället avstyckas så de utgör egna fastigheter.

FASTIGHETSBILDNING

I planbeskrivningen på sidan 68 anges att detaljplanen möjliggör fastighetsbildning i form av fastighetsreglering. Vad Lantmäteriet kan se så finns inga hinder till att även avstyckning skulle vara möjligt.

7.2 Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning i form av fastighetsreglering (överföring av mark mellan fastigheter). Fastighetsbildning sker efter ansökan till lantmäterimyndigheten.

ONÖDIGT ATT ANGE "...ENDAST..." FÖR SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS

Lantmäteriet konstaterar att det finns egenskapsbestämmelser som ska "Avgränsas endast av sekundär egenskapsgräns". Lantmäteriet upplever det onödigt att ange "...endast...".

Lantmäteriet uppfattar planhandlingarna som att tanken är att gränshierarkin ska följa Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Formuleringen "Avgränsas av sekundär egenskapsgräns" är då tillräcklig. Gränshierarkin enligt Boverkets allmänna råd

Kommunen avser inte längre ingå ett exploateringsavtal och texten i genomförandebeskrivningen har omarbetats.

Skrivningarna om fastighetsbildning i planbeskrivningen har uppdaterats.

Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats så formuleringen är "Avgränsas av sekundär egenskapsgräns".

gäller så att egenskapsgränser gäller fram till annan egenskapsgräns av samma typ, användningsgräns eller planområdesgräns.

Boverkets allmänna råd är visserligen inte tvingande, men genom att använda sig av en ”hemmasnickrad lösning” blir plankartan mer svårläst. Att ta med skrivningen ”...endast...” kan leda till osäkerhet om de aktuella egenskapsbestämmelserna verkligen avgränsas av användningsgränsen.

Lantmäteriet rekommenderar därför att kommunen justerar formuleringen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

FLYTTA RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID

Texten om genomförandetid bland planbestämmelserna bör flyttas längst ner i listan med planbestämmelser. På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i [Boverkets allmänna råd BFS 2020:6](#). Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m.” bör texten om genomförandetid redovisas *längst ner* i listan med planbestämmelser på plankartan med rubriken ”Genomförandetid”.

REDOVISNING STRANDSKYDD

I planbeskrivningen sidan 58 redovisas gällande strandskydd och vilka delar som upphävs. Bilden redovisar de områden som strandskyddet gäller och detaljplanens läge. För att göra det ännu tydligare var strandskyddet upphävs kan det vara en fördel att även redovisa detta i bild.

Strandskydd

I och med detaljplansläggning av området avses strandskyddet upphävas inom stor fastigheterna Biskupan 17, Biskupan 18, Nora 1:1 (se bild nedan).



Planområdet markerat med röd streckad linje. Strandskyddet markerat med grönt.

Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddat område

Uppdaterats på plankartan

Bilden har uppdaterats i planbeskrivningen

Övrigt som noterats

SKRIVFEL

Lantmäteriet har uppmärksammat ett skrivfel på sid 13. Det anges a₂, vilket inte stämmer med att strandskyddet upphävs på allmän plats, det ska istället stå a₁.

delar av ån överbyggas med bro.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a₁ – Strandskyddet är upphävt

För att möjliggöra för byggnation av gata och gång- och cykelväg på redan befintlig gata och gång- och cykelväg så upphävs strandskyddet på allmän plats genom bestämmelsen a₂ (4 kap 17 § PBL). Strandskydd upphävs även inom användningen PARK och Vattenområde där öppet vatten kan överbyggas med bro för att möjliggöra för att kunna bygga en bro över Hagbyån. Motiveringen till detta är att allmänheten på ett bättre sätt ska kunna få tillgång till Hagbyån och möjligheten att skapa fler rekreativa stråk i ett centralt läge.

Planbeskrivningen har redigerats.

I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter.

REGION ÖREBRO LÄN

Remissvar detaljplan för Karlsäng, Bikupan 18 Nora kommun

Region Örebro län konstatera att det är positivt att skolan fortsättningsvis kommer att finnas inom området som den ligger idag. Det är ett kollektivtrafikhärläge som är positivt för både barns resor till skolan och även för kompetensförsörjningen och lärares möjlighet att pendla hållbart.

Region Örebro län saknar beskrivning av hur det ska beredas plats för hämtning och lämning av föräldrar men även för specialtransporter för elever med särskilda behov. Region Örebro län välkomnar en specificering av vad som ska ske inom området och vad som ska hänvisas bort till Nora Station.

Plats för hämtning och lämning kommer anordnas vid Parkgatan intill byggrätten för skolan. Transporter för elever med särskilda behov kommer angöra skolan vid vändplatsen längst söderut på Parkgatan. Elever som åker kollektivt kommer likt nu ankomma till Nora station. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

KOMMUNALA REGIONALA ORGAN

Yttrande från miljöenheten

Miljöenheten har getts möjlighet att lämna yttrande över detaljplan för Bikupan 18 m.fl (Karlsängskolan) i Nora kommun. Miljöenheten lämnar följande synpunkter på planbeskrivningen.

Förorenad mark

Miljöenheten:

- Efterfrågar en utveckling av den riskbedömning som nämns i följande stycke:
"Planenhetens bedömning är därmed att riskerna kopplat till förorenad mark är utredda och att de södra delarna av planområdet är lämpliga för användning som föreslås i planförslaget."
- Ifrågasätter hårdgörning av yta som åtgärd och kvarlämnande av föroreningar inom ett område med känslig markanvändning. Områdets lämplighet bör säkerställas över lång sikt och för samtliga markanvändningar som tillåts inom planen.
- Anser att utredning även krävs av områdets södra del, fotbollsplanen och kringliggande, för att säkerställa områdets lämplighet. Detta område ingick inte i den kompletterande miljötekniska markundersökning som utfördes under 2024 och har, enligt vad som redovisas, heller inte tidigare undersökts. Utbredningen av deponin som funnits i och/eller angränsande detta område har inte avgränsats.

Det anges att *"Vid grävarbeten i samband med anläggning av konstgräsplanen inom fastigheten Bikupan 18 påträffades enbart tegelrester och inga andra föroreningar."* Det framgår dock inte att någon provtagning eller annan undersökning har utförts och underlaget för att göra en lämplighetsbedömning av detta område bedöms som bristfälligt.
- Efterfrågar en motivering av varför återfyllnadsmassor vid en schaktsanering skulle utgöras av bergkross om grönyta planeras. Vidare även en utveckling av argumentet att detta i sig gör en

De södra delarna av planområdet som fanns med i samrådsförslaget har tagits bort från planområdet till granskning.

Förtydligande och revidering kring rekommendation av hårdgjord yta för att säkerställa lämpligheten har gjorts.

Områdets södra del har till granskning tagits bort från planområdet.

Förtydligande och revidering kring rekommendation av återfyllnadsmassor av bergkross har gjorts.

sanering kontraproduktiv gällande skydd av markmiljön.
Alternativa lösningar bör rimligen vara möjliga.

- Anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning av risken för föroreningar under de byggnader som ska rivas.
- Efterfrågar en bedömning av riskerna kopplade till de förhöjda halter av PFAS och bly som uppmäts i grundvatten. Finns det, exempelvis, spridningsrisker vid byggnation eller behov att begränsa odling eller plantering av fruktträd inom området?
- Vill ha ett förtydligande på villkor för startbesked, a3. Det är inte tydligt vilka skydds- eller säkerhetsåtgärder som skulle vara tillräckliga för att uppfylla villkoret.

Dagvatten

Miljöenheten:

- Anser att en dagvattenutredning bör göras och att det i planförslaget, utifrån resultat från utredningen, bör finnas med en reglering av dagvattenfördröjning för att säkerställa att fördröjning och rening av dagvatten sker.

Riskbedömning kring föroreningssituationen under befintliga byggnader som avses rivas har gjorts.

Riskbedömning har gjorts gällande förorening i grundvattnet.

Bestämmelsen har uppdaterats.

Dagvattenutredning har genomförts och inarbetats i detaljplanen.

Hej!

VA:s synpunkter i ärende PLAN-2024-28

Det finns en allmän spillvattenledning öster om befintlig byggnad som ligger i den mark som avses att bebyggas enligt planförslaget. VA-verksamheten (VA fortsättningsvis) godkänner under villkor att den ledningen flyttas och läggs över kvartersmark söder om den del som avses för bebyggelse. Villkor för VA:s godkännande är att exploatören står för de kostnader som flytt av ledningen medför.

VA ansvarar för allmänna dagvattenledningar efter fastighetens förbindelsepunkt, inte för LOD lösningar (Ändra texten i planbeskrivningen på sid 73 angående detta).

VA ansvarar för att fastigheter inte riskerar att översvämmas vid ett 10-års regn. Denna fråga är inte utredd för de tillkommande hårdgjorda ytor som möjliggörs i planen enligt de dokument som skickats med till samrådet. Dagvattenutredning för planområdet saknas bland de bifogade dokumenten. Om dagvattenutredning gjorts behöver VA få tillgång till detta dokument för att kunna göra ett komplett yttrande. Om dagvattenutredning inte är gjord behöver en utredning beställas så fort som möjligt och VA få ta del av detta underlag innan ärendet går vidare till nästa fas.

VA föreslår att krav ställs på fördröjning av dagvatten (vid behov beroende på vad dagvattenutredningen visar) i detaljplanen innan utsläpp till kommunalt ledningsnät via förbindelsepunkten får ske. VA föreslår även att reglering av andel tillåten hårdgjord yta utreds inom detaljplanen beroende på vad dagvattenutredning visar.

Dagvattennätet i Skolgatan är i dåligt skick och kommer inom de närmsta åren att behöva åtgärdas oberoende av den nya detaljplanen. Schaktfria metoder för ledningsförnyelse är alltid att föredra när det är möjligt p.g.a. lägre omlägningskostnader. Det är av stor betydelse för VA att dagvattenflödena från planområdet kan begränsas/fördröjas enligt ovan.

Exploator står för kostnaderna som flytt av ledningen medför.

Planbeskrivningen har ändrats.

En dagvattenutredning har tagits fram mellan samråds- och granskningsskedet för att tydliggöra hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet.

BYGGLOVSENHETEN

Samrådsyttrande

Fastighet: Nora Bikupan 18

Ärende

Samrådsyttrande har begärts från bygglovsenheten gällande detaljplan för Bikupan 18 m.fl. (Karlsängskolan) i Nora kommun.

Summering

Det är en hel del egenskapsbestämmelser som behöver sällas bort eller justeras där bestämmelserna blir "kaka på kaka" för att göra det mindre rörigt med egenskapsbestämmelser

Exempelvis område med N₂ U₂ Ö₃ där N₂ skulle kunna tas bort. Föreslår en genomgång med lovhandläggare och planarkitekt.

Bestämmelse a₃ kan i vissa fall vara svår att efterleva i praktiken.

Avstämning mellan bygglovhandläggare och planarkitekt har genomförts och mindre justeringar bland bestämmelserna i plankartan har gjorts.

NERIKES BRANDKÅR

Yttrande avseende detaljplan PLAN-2024-28

Redovisande handlingar:

- Planbeskrivning, samrådshandling 2024-05-28.
- Plankarta, samrådshandling 2024-05-29.
- Miljöundersökning 2024-05-17.
- Riskanalys – Drivmedelsstation

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar vill Nerikes Brandkår framföra följande:

1. Det är viktigt att planering av brand- och släckvatten beaktas tidigt i kommunens fysiska planering. Nerikes Brandkår anser att kommunen bör ta ett helhetsgrepp genom att fram en plan för brand- och släckvattenhantering med utgångspunkt i publikation från Svenskt Vatten, P114.

I detta ärende bör brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Lämplig placering av ny brandpost är i södra änden av Parkgatan, rekommenderad minsta kapacitet är 1 200 liter per minut.
2. För att förbättra räddningstjänstens framkomlighet till centrala delarna av stan vid återkommande evenemang som Noramarken, Noradagarna eller motsvarande, så rekommenderas att den cykel- och gångväg som förbinder Herrgårdsgatan med Parkgatan i öst-västlig riktning utförs med erforderlig bredd och bärlighet för räddningstjänstens fordon.

Nerikes Brandkår, 2024-05-31

Information kring behov av utökning av brandvattenförsörjning har inkluderats i planbeskrivningen.

Gång- och cykelvägen är inte tänkt att byggas om i samband med genomförandet av detaljplanen men detaljplanen möjliggör för att GC-vägen kan utföras som en räddningsväg.

E.ON

Ärendenr: 202402307

Datum: 2024-07-01

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

Inom planområdet har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar, kabelskåp samt två transformatorstationer (NA-1202 SKOLGATAN och N132813 NITRO NORA BS), se bifogad översiktskarta.

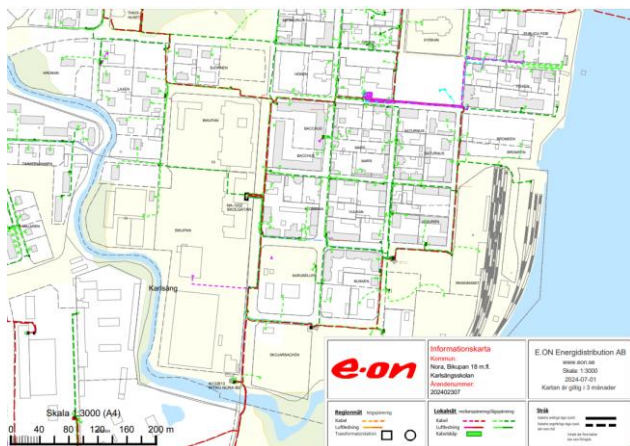
För information planerar E.ON för ny serviskabel in till byggnad (se lila streckad linje).

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.

E.ON noterar att ett E1-områdena för våra transformatorstationer har lagts ut på plankartan med planbestämmelse. Det är viktigt så att planen säkerställer den byggnadsfria storleken på E1-områdena. I söder ska området vara 8x8 meter och den i nordöstra delen ska vara 10x6 meter.

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



Placering för ny serviskabel bedöms inte påverka planens genomförande. Området täcks redan idag delvis av ett u-område och övriga delar kommer nu ligga utanför planområdet.

E.ONs markförlagda kablar bedöms generellt inte påverkas vid genomförande av detaljplanen. Kablar inom u-området kan behöva bytas ut eller flyttas då den inte är dragen i u-området idag utan under befintliga skolan.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter angående hantering av befintliga kablar.

Ett av E1-områdena är bortklippt ur plankartan och ingår inte längre i planområdet. Det område som fortfarande är kvar är säkerställt i plankartan enligt yttrande.

Kostnadsfördelningen stämmer enligt yttrande men flytt och utbyte av nätstationen bekostas av E.ON i samband med genomförande av detaljplanen.

SKANOVA

2024-05-30

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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 ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

De markförlagda teleanläggningar som finns inom kvartersmark leder mellan byggnader där en eller båda avses rivas i samband med genomförande av detaljplanen. Dessa kan därmed inte behållas men nya anslutningar kan komma att behövas. Ledningar i gatumark kan komma att påverkas vid ombyggnation av gatan. Part som initierar åtgärden bekostar den.

POSTNORD

Postutdelning, gällande Detaljplan för Bikupan 18 m.fl. (Karlsängskolan) i Nora, Nora kommun.

Dnr PLAN-2024-28

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2024-05-30

Yttrandet noteras men frågan om postutdelning regleras inte inom ramen för detaljplanen.

PRIVATPERSON

Hej!

Jag önskar lämna några synpunkter till samrådet för detaljplanen för Bikupan 18 m.fl.

Den föreslagna planen har många positiva aspekter. Fram för allt möjliggör den en ny högstadieskola, men ger även mervärden som en ökad tillgänglighet till Hagbyån. Däremot bör avsnitten för dagvatten utvecklas.

Parkeringsplatser påverkar miljön på flera sätt. Ökat utsläpp av tungmetaller, PAH och olja samt risk för ett större utsläpp av olja vid ett läckage från fordon. Enligt planförslaget kommer behovet av parkeringsplatser uppgå till över 150. Det är därför viktigt att få till en bra och effektiv rening av dagvatten från parkeringsytor. Ett sätt är att renare dagvatten som från tak separeras från ytor som genererar ett mer förorenat dagvatten, så som parkeringsytor. Det är anmärkningsvärt att det inte gjorts någon dagvattenutredning för planförslaget för att ta fram bra alternativa förslag till dagvattenlösningar och utreda om förslagen verkligen ger en effektiv rening.

För de två berörda vattenförekomsterna är det endast näringsämnen, zink och kvicksilver som är klassat av de ämnen som generellt kan antas genereras i dagvatten från denna typ av plan. Övriga ämnen är inte klassade och för en del ämnen finns enstaka mätvärden, men de är över 10 år gamla. Det finns därför en osäkerhet vilken belastning som finns idag på berörda vattenförekomster och hur nära en klassgräns och därmed en otillåten försämring vi ligger. Både därför och för att säkerställa en bra livsmiljö och ett så rent vatten i våra recipienter som möjligt, är det extra viktigt att det dagvatten som uppkommer till följd av den planerade planen minskar eller åtminstone inte bidrar till en ökad koncentration av tungmetaller, PAH, olja och näringsämnen.

Det bör redan i planförslaget även tydligt framgå att materialval till fasader och tak ska väljas så att de inte bidrar till ett ökat utsläpp av tungmetaller eller andra oönskade ämnen till Hagbyån eller Norasjön.

En mindre detalj. Att Hagbyån inte uppnår god kemisk status är med anledning av både förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter och inte enbart kvicksilver.

En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen och har inarbetats i detaljplanen.

Detaljplanen genererar inte en försämring vad gäller föroreningar i vattnet.

En detaljplan får inte var mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken och föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken ska följas. Att reglera materialval på väggar och tak kopplat till eventuella föroreningar är en långtgående reglering och måste i så fall vara avgörande för att säkra lämpligheten för bebyggelsen.

Tack för upplysning, planbeskrivningen har uppdaterats.

FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA MOT FÖRSLAGET

Trafikverket meddelar ingen erinran 2024-06-07

Två sakägare meddelar ingen erinran 2024-06-03 och 2024-06-04