

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av fastigheten

Olaus Petri 3:233 m.fl. (CV-området)

Vad är en samrådsredogörelse?

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

Redogörelse för samråd

Detaljplanen var på samråd 19 december 2024 – 9 februari 2025.
Samrådsmöte hölls den 14 januari 2025 på CV-området.

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:

- Planområdet har utökats med en mindre yta med användning GCVÄG i det sydvästra hörnet samt ytterligare yta för användning GATA vid blivande korsning i östra delen av planområdet.
- Användningsområdet för skola och bostäder har justerats så att det möter allmän plats och en bestämmelse om gemensamhetsanläggning har lagts till för att säkerställa möjlighet till angoring.
- Utformningsbestämmelser som reglerar material och kulörer samt takterrasser har justerats.
- Genomförandetiden har förlängts för kvartersmarken.
- Bestämmelse om maximal omfattning av användning skola har lagts till.
- Plankartan har justerats för att öka läsbarheten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information kopplat till framför allt gestaltning, trafik, miljö och geoteknik.

Sammanställning av inkomna yttranden

Inkomna yttranden, med eller utan synpunkter, som omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § 1 och 5 p. offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) redovisas inte i samrådsredogörelsen.

Yttranden utan synpunkter

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

- Polismyndigheten Örebro

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
- Region Örebro län..... 11
- Trafikverket 12
- Kommunala lantmäterimyndigheten 13
- Teknik- och servicenämnden 18
- Örebro Läns Museum..... 20
- Jernhusen 25
- Nerikes Brandkår..... 27
- E.ON..... 28
- Navirum 30
- Skanova 31
- Örebro hembygdsförening..... 32
- BRF Slussporten 34
- Yttrande 1 36

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

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

ta till vara och samordna statens intressen

- 1. 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*
- 2. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt*
- 3. 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 delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med 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 förorenade områden, översvämning, dagvattenhantering, skred och luftkvalitet 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.

Förorenade områden

CV-området har en lång industrihistoria och bedöms som kraftigt förorenad i mark och grundvatten. Även sediment och ytvatten kan vara påverkat av den långa industrihistorien, men det är inte utrett. Resultaten från undersökningar visar att det kommer krävas sanering för att planförslaget ska kunna genomföras.

Där det planeras att anläggas bryggor i Lillån är sediment inte undersökt. Länsstyrelsen anser att sedimenten i Lillån ska provas för att undersöka om sedimenten är förorenade och en bedömning ska göras ifall anläggning av bryggor utgör en risk för spridning av föroreningar och/eller människors hälsa.

Klorerade lösningsmedel bedöms finnas i grundvatten på CV-området. Klorerade lösningsmedel kan ta sig djupt i grundvattenprofilen för att sedan ånga upp och ansamlas i byggnader. Om pålning eller djupborrning krävs för att upprätta stabila byggnader och/eller bergvärme ökar risken för att föroreningar ska stiga upp i byggnader. Länsstyrelsen anser att det djupare grundvattnet ska

undersökas för att visa om föroreningar i grundvattnet utgör en risk för planerad byggnation och planerad markanvändning samt om det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart i förhållande till eventuell föroreningsituation nu och i framtiden.

En stor ek finns inom området och planeras bli en del av en förskola. Eken bedöms vara över 200 år vilket betyder att den funnits under stor del av industritiden på området. Detta innebär att föroreningar kan förekomma intill och runt om eken. Ekars rötter sprider sig relativt ytligt ut från trädet vilket gör att det är svårt att sanera mark utan att skada trädet. För att marken ska vara lämplig för små barn måste föroreningshalterna i jord vara under nivån för känslig markanvändning. Mark vid eken måste undersökas och kommunen måste visa att det går att sanera på ett sätt så platsen blir lämplig för förskolebarn.

Två stora industrier bedriver verksamhet intill planområdet. Dessa industrier kan orsaka föroreningar i sin omgivning. Planen måste visa att pågående industrier inte riskerar att återkontaminera planområdet och skapa oacceptabla förhållanden för människors hälsa.

Platsspecifika riktvärden och åtgärds mål med gradient i djupled bör undvikas. Det behöver vara tydligt och transparent över tid att planområdet efter saneringsåtgärd är lämpligt för planerad verksamhet, även i djupled vid exempelvis behov av ombyggnation och rördragningar.

Saneringen som krävs för att göra området acceptabelt för bostäder kommer vara omfattande. Kommunen måste visa att det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart att sanera området för bostäder och skola i förhållande till föroreningsituationen inom och kring aktuellt planområde, nu och framöver. Kommunen måste också visa att en sanering leder till acceptabla nivåer för människors hälsa samt att det inte förhindrar eventuellt ytterligare saneringsbehov utifrån miljöbalken. Kommunen behöver visa att det inte föreligger risk för återkontaminering från förorenad mark, yt-, grund- och dagvatten samt sediment och som påverkar planerad markanvändning. Kommunens miljöavdelning behöver vara delaktig i planprocessen och i kommunens utredningar och bedömningar.

Översvämning och dagvattenhantering

Nybyggnation inom områden med risk för översvämning utifrån beräknat högsta flöde (BHF) ska om möjligt undvikas. Detta gäller både sammanhållen bostadsbebyggelse och samhällsviktiga funktioner såsom skola. Det finns dock möjlighet att göra avsteg från Boverkets rekommendationer/vägledning om det finns särskilda skäl. Vid planläggning inom BHF-områden behöver en riskbedömning tas fram där det redogörs för hur stora riskerna är, vad konsekvenserna kan bli samt vilka åtgärder som behöver vidtas. Riskbedömningen behöver till exempel omfatta risk för skador på byggnation och anläggningar samt även tillfart till området (för boende, skola samt räddningsverksamhet/blåljus). Vid behov ska även skolor och bostäder kunna utrymmas på ett säkert sätt. Riskbedömningen ska omfatta både byggnation ovan och under jord, såsom källare och underjordiska garage. Nödvändiga åtgärder kan även behöva säkerställas genom planbestämmelser, såsom höjdsättning samt fastställande av golvnivå alternativt grundläggningsnivå.

För utjämningsmagasin är det brukligt att använda återkomsttiden för trycklinjer i marknivå. För tät bostadsbebyggelse är återkomsttiden för utjämningsmagasin 20 år enligt P110. I dagvattenutredningen har en återkomsttid på 5 år använts för att beräkna fördröjningsbehovet i området. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utgå från praxis för dagvattenhantering.

Vidare vill Länsstyrelsen informera om att MSB håller på att ta fram nya översvämningsskikt för Örebro tätort. När de nya karteringarna är kvalitetssäkrade kommer Länsstyrelsen framöver att använda sig av dem vid bedömning av risker och behov av skyddsåtgärder.

Skred

Planområdet har delar som är utpekade som områden med risk för skred. Även för områden som inte är utpekade med risk för skred kan det finnas risker då underliggande jordarter utgörs av postglacial lera samt att underlaget till GIS-analysen för skredrisker har en del osäkerheter inbyggt som gör att riskområdet kan vara både mindre och större. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa markens lämplighet utifrån risk för skred och att bedömningen även ska utgå från förutsättningarna vid ett förändrat klimat. För att avgöra markens lämplighet anser Länsstyrelsen att det behöver genomföras en geoteknisk utredning alternativt en geoteknisk bedömning.

Luftkvalitet

Den genomförda luftkvalitetsutredningen för CV-området har inte utgått från EuroMaints tillståndsgivna utsläppsmängd gällande flyktiga organiska ämnen (VOC). Emissionsberäkningen av VOC-utsläpp har baserats på vad EuroMaint maximalt brukar släppa ut (3,5 ton/år) och inte vad de enligt tillståndet får släppa ut (5 ton/år). Utredningen har därmed inte tagit hänsyn till alla kända förhållanden i omgivningen. Länsstyrelsen anser att utredningen behöver kompletteras med beräkningar utifrån EuroMaints tillståndsgivna utsläppsmängd gällande VOC.

Utsläpp av VOC finns även från Candles Scandinavia AB. Denna verksamhet har inte ett tillstånd i dagsläget, men är i slutskedet av en process för ett tillfälligt miljötillstånd. Kommunen bör överväga att låta utredningen även ta hänsyn till detta förhållande.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Industribuller

Eftersom Boverkets riktvärden för industribuller klaras i planområdet bedömer Länsstyrelsen att planen är lämplig utifrån människors hälsa. Bullerutredningen utgår dock från uppmätta bullerkällor, det framgår inte att EuroMaints miljötillstånd innehåller bullervillkor som är generösare än Boverkets riktlinjer. Vid planläggning ska hänsyn tas till alla kända förhållanden i omgivningen. En detaljplan ska utformas med skälig hänsyn till befintliga förhållanden och ska därför bland annat utgå från bolagets rätt att bedriva verksamhet enligt tillståndet. Det är inte möjligt att mot bakgrund av innehållet i planhandlingarna bedöma förutsättningarna för EuroMaint att innehålla bullervillkoren för sin verksamhet.

Luftfart

Helikopterflygplats

Planområdet ligger delvis inom inflygningsområdet för helikopterflygplatsen vid Universitetssjukhuset Örebro. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen behöver tydliggöras om detaljplanen kan innebära någon påverkan på helikopterflygplatsen. Vid byggnation nära en helikopterplatta behöver ägaren, det vill säga Örebro Universitetssjukhus, remitteras i ärendet då in- och utflygning till helikopterplattan kan påverkas av byggnationen.

Flygplats

Detaljplanen ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats. Berörda flygplatser behöver alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk med en höjd över 20 meter planerar att uppföras inom flygplatsens MSA-yta. Det behöver framgå av planhandlingarna om berörd flygplats har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Kvarterets utformning

I planprogrammet för CV-området föreslås våningsantalet på den planerade bostadsbebyggelsen närmast Lällän vara 2–4 våningar. Bebyggelsen längre in i kvarteret föreslås ligga på 4–6 våningar.

Länsstyrelsen anser att skalan i planprogrammet är väl avvägd för att skapa bra boendemiljöer. I planförslaget ges byggrätt för 6–9 våningar, vilket i kombination med kvartersstrukturen riskerar medföra relativt små och mörka bostadsgårdar. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga en större kvartersstruktur vid planläggning av så höga byggnader, även med hänsyn till befintliga bevarandevärda byggnader. Länsstyrelsen föreslår därför att höjderna anpassas utifrån vad som anges i planprogrammet för att säkerställa bra boendemiljöer.

Länsstyrelsen noterar även att placeringen av skolgården i den föreslagna strukturen medför att bostäderna riskerar att få en relativt liten grönyta. Förslagsvis kan kvartersstrukturen ändras så att både bostäder och skola får de grönytor som behövs.

Naturvård

Länsstyrelsen anser att det är positivt att den stora skyddsvärda eken i planområdet beaktas i planförslaget. Eken kan ha många naturvärden knutna till sig vilket är viktigt att ta hänsyn till vid eventuella åtgärder.

Länsstyrelsen anser även att den genomförda naturvärdesinventeringen (NVI) är bra och att den täcker in de områden som behövs för att få ett tillräckligt underlag för bedömning av naturvärdena. Det vore dock bra med ett förtydligande i vilken utsträckning de skyddsvärda träd som identifierats inom planområdet kommer att sparas. Framför allt hålträd kan vara av betydelse för de fladdermusarter som påträffats inom inventeringsområdet. I övrigt bedömer Länsstyrelsen att de områden som är av störst betydelse för fladdermössen ligger öster om planområdet. Att fler befintliga träd sparas är även viktigt utifrån behovet av skugga under varma dagar. Detta är speciellt viktigt då del av planområdet planeras att användas för skola, och barn är särskilt sårbara vid höga temperaturer.

Med tanke på alla ovanliga insektsarter som har hittats i inventeringen vore det också bra om det i planhandlingarna framgår om det i planförslaget kommer att tas någon hänsyn till de områden som i NVI:n pekats ut som särskilt intressanta för insekter, eller om kommunen bedömer att det finns tillräckligt med liknande områden utanför planområdet.

I inventeringsrapporten nämns att en skyddsklassad art har påträffats. Länsstyrelsen skulle, på lämpligt sätt, vilja ha information om vilken art det rör sig om samt i vilken utsträckning den kan komma att påverkas av planläggningen.

Strandskydd

På plankartan regleras att bryggor får anordnas i användningen Vattenområde (W₁). I planbeskrivningen bör framgå att bryggorna kräver strandskyddsdispens vid ett genomförande av detaljplanen. Vid anmälan om vattenverksamhet kan ansökan om strandskyddsdispens för bryggor samprövas hos Länsstyrelsen.

Plankarta

Formuleringen av bestämmelsen som reglerar riktvärden för trafikbuller bör ses över. Bestämmelsen är formulerad så att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas så att riktvärdena för uteplats i förordning (2015:216) inte överskrids. Bestämmelsen om uteplats är alltså kopplad till bostadsbyggnad och inte bostad. Inom planområdet finns det dock 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. Bestämmelsen kan med fördel därför omformuleras,

om det är kommunens avsikt att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärdena.

Länsstyrelsen anser att korsmarken för användningen skola, bostäder och inbyggd transformatorstation (SBE₁) bör kompletteras med en planbestämmelse som reglerar höjd på byggnadsverk.

På plankartan används gränslinjerna "sekundär egenskapsgräns" och "sammansfallande egenskapsgränser". Länsstyrelsen rekommenderar en översyn av dessa gränser med tillhörande bestämmelser på plankartan. Länsstyrelsen tolkar plankartan med dess gränslinjer och beteckningar som att det för ett flertal byggrätter saknas reglering om höjd på byggnadsverk och upphävande av strandskydd på kvartersmark.

I bestämmelseförteckningen på plankartan anges i rubriken "Upphävande av strandskydd" att planbestämmelsen a₁ avgränsas av sekundär egenskapsgräns. På plankartan avgränsas den dock av en egenskapsgräns samt användningsgränser. Plankartan eller bestämmelseförteckningen bör korrigeras utifrån detta.

På plankartan är det svårt att särskilja planförslagets gränser och beteckningar från den information som tillhör grundkartan. Färgen på grundkartans linjer och beteckningar bör därför tonas ner ytterligare.

Formaliafrågor

I planbeskrivningen anges under rubriken "Motiv till detaljplanens regleringar" att prickmarken har betydelsen "Marken får inte förses med byggnadsverk". På plankartan anges dock betydelsen "Marken får inte förses med byggnad". Byggnadsverk och byggnad definieras på olika sätt enligt 1 kap. 4 § PBL. Det är därför viktigt att samma formulering används på plankartan och i planbeskrivningen. En bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnadsverk innebär att marken vare sig får förses med byggnader eller andra anläggningar än byggnader. En bestämmelse om att marken inte får förses med byggnader träffar bara byggnader och innebär inget förbud mot att uppföra andra anläggningar än byggnader. Mer information finns på PBL Kunskapsbanken: [Begränsning av markens utnyttjande - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

På plankartan används beteckningen e₂ för att reglera största byggnadsarea, medan beteckningen e₁ anges i planbeskrivningen. Planhandlingarna bör justeras så att samma beteckning används på plankartan och i planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förorenade områden

Eventuella föroreningar i vatten och sediment i Lillån antas inte påverka lämpligheten av den förändrade markanvändningen inom kvartersmarken. Anläggande av bryggor är inte avgörande för att den föreslagna markanvändningen ska vara lämplig och genomförbar, och att bryggor tillåts inom vattenområdet syftar främst till att tillåta de befintliga bryggor som redan finns inom vattenområdet.

Möjligheten till anläggning av bryggor kommer oavsett vad planen reglerar att behöva

prövas i separat process från detaljplaneprocessen. Om det skulle bli aktuellt att anlägga nya bryggor inom området kan föroreningssituationen undersökas vidare i samband med detta, inför ett genomförande. Skulle det upptäckas en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön är fastighetsägaren även skyldig att underrätta tillsynsmyndighet i enlighet med 10 kap 11 § Miljöbalken så att föroreningarna kan hanteras på lämpligt sätt i enlighet med gällande lagstiftning.

Tidigare utförda utredningar inom CV-området har inte påvisat förekomst av klorerade lösningsmedel. Efter samrådet har nya provtagningar utförts på fyra punkter inom planområdet och vid laboratorieanalys avseende klorerade lösningsmedel uppmättes inga halter över analysmetodens rapporteringsgräns. Baserat på genomförda provtagningar bedöms klorerade lösningsmedel inte utgöra någon risk vid planerad markanvändning.

Efter samrådet har även kompletterande provtagningar av jord omkring den skyddsvärda eken utförts. Utifrån resultatet av provtagningen bedöms föroreningsförekomst i ytlig jord ovan rotsystem ej medföra en hälsorisk vid kommande markanvändning. Därmed bedöms det inte finnas ett åtgärdsbehov ur risksynpunkt.

De potentiella källor som kan finnas för återkontaminering inom området bedöms vara från spridning av kvarvarande föroreningar i jord omkring planområdet, fortgående verksamheter, samt kontaminering vid rivning av spår och sliprar. Baserat på låga föroreningshalter i grundvatten samt de täta jordarterna i området bedöms risken för återkontaminering genom förorenings-spridning via grundvatten vara liten. I nuläget finns det tre pågående industriverksamheter inom CV-området. Direkt söder om planområdet finns företaget Candles Scandinavia AB, som tillverkar doftljus. Inom den västra delen av CV-området finns två järnvägsrelaterade bolag. Baserat på verksamheternas lokalisering och funktioner bedöms de inte medföra en risk för förorenings-spridning till marken inom planområdet. Spår och sliprar planeras att monteras bort innan eller i samband med genomförandet av detaljplanen och bedöms därför inte heller medföra någon risk för återkontaminering.

Utifrån befintligt kunskapsläge förekommer föroreningar främst i fyllnadsmaterial, som generellt har en mäktighet om mindre än 1 meter. Det kan inte uteslutas att föroreningar över åtgärds-målen även förekommer i djupare jordlager, men det förväntas vara i mindre utsträckning. Huvuddelen av föroreningarna förväntas kunna åtgärdas genom den tekniska schakten. Om föroreningshalter över åtgärds-målen kvarstår efter den tekniska schakten, kommer miljöschakt att utföras för att säkerställa att inga hälso- eller miljörisker kvarstår. Utifrån befintlig information om föroreningssituationen bedöms föroreningssituationen vara möjlig att åtgärda till acceptabla nivåer, och föroreningssituationen bedöms därmed inte vara ett hinder för genomförandet av planen.

Översvämning och dagvattenhantering

Inom planområdet påvisas risk för översvämning vid beräknat högsta flöde (BHF), de nivåer som kartläggningen visar på är dock relativt låga i förhållande till nuvarande marknivå. Markens medelnivå inom planområdet är cirka +25,5 meter över nollplanet medan nivå för översvämning vid BHF beräknas vara omkring +25,8. Efter genomförandet av detaljplanen beräknas markens nivå vara något förändrad och

gatorna ha en höjdsättning som säkerställer framkomlighet och möjlighet till utrymning. Baserat på dessa faktorer i kombination med den låga sannolikheten av översvämning i nivåer motsvarande BHF bedömer förvaltningen att riskerna för allvarliga skador på byggnader eller fara för människor är mycket små.

Förvaltningen bedömer även att samhällsnyttan av att tillföra bostäder i ett av de mest centrala lägen som finns tillgängliga för större utveckling överväger de relativt låga risker som BHF bedöms medföra.

För användningarna skola och transformatorstation som anses samhällsviktiga finns även bestämmelser i plankartan kopplat till översvämningsrisken. För skola regleras lägsta golvnivå och för transformatorstationer regleras att utförandet ska ske så att anläggningen inte tar skada vid vattennivåer motsvarande BHF.

Efter samrådet har dagvattenutredningen uppdaterats avseende beräkningsgrundande återkomsttid. De justerade beräkningarna framkommer av dagvattenutredningen som finns som bilaga till planhandlingarna.

Skred

Inför granskning har en geoteknisk undersökning genomförts och planbeskrivningen uppdaterats med information om resultatet av denna. Undersökningen visar på att det går att uppnå tillfredsställande stabilitetsförhållanden för bebyggelsen genom att anpassa grundläggningen. Undersökningen visar även att markuppfyllnad kan påverka området stabilitet negativt och att marken närmast Lillån inte bör belastas ytterligare. Eftersom området är planlagt som park beräknas detta inte medföra ett hinder för planens genomförande och Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att frågan kan hanteras vidare under genomförandet.

Luftkvalitet

Inför granskning har luftkvalitetsutredningen kompletterats med en bedömning av påverkan från flyktiga organiska ämnen (VOC) baserat på EuroMaints tillståndsgivna utsläppsmängd samt Candles maxproduktion enligt ansökan om tillstånd. Enligt beräkningarna i utredningen bedöms gränsvärden klaras. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.

Industribuller

Planbeskrivningen har kompletterats med information om förutsättningarna för EuroMaints verksamhet. EuroMaints nuvarande tillstånd utgår från högsta tillåtna bullernivå vid närliggande bostäder. Eftersom befintliga bostäder finns inom ett kortare avstånd än de tillkommande bedöms det osannolikt att detaljplanens genomförande skulle innebära ytterligare begränsningar för verksamheten.

Luftfart

Tillkommande bebyggelse är tillräckligt låg för att inte påverka inflygningszonen till helikopterplattan, vilket har förtydligats i planbeskrivningen. Under byggnation kan bland annat byggkranar förekomma som är högre än den tillkommande bebyggelsen, men även detta bedöms hanterbart och det är i första hand exploitören som ansvarar för att säkerställa att inga konflikter uppkommer under genomförandet.

Region Örebro Län, Örebro Airport samt LfV har getts möjlighet att yttra sig i samrådet.

Kvarterets utformning

Kvarterets utbredning har ändrats väsentligt i jämförelse med den föreslagna kvartersstrukturen i planprogrammet, i och med detta har även nya avvägningar gjorts angående lämplig höjdskala under arbetet med planförslaget.

För att studera relationen i förhållande till omgivande bevarandevärda byggnader ytterligare har en kompletterande kulturmiljöanalys tagits fram inför granskning baserat på kulturmiljöutredningen från planprogramsskedet samt det bebyggelseförslag som legat till grund för samrådsförslaget. I analysen konstateras bland annat att den nya bebyggelsens föreslagna höjd innebär en stor höjdskillnad i förhållande till befintlig bebyggelse, men mötet bedöms trots detta som balanserat i förhållande till utbredningen av den äldre industribebyggelsen.

Naturvård

Inom parkområdet i detaljplanen är avsikten att bevara alla större träd som är möjliga att bevara. Faktorer kopplat till markens tidigare användning innebär att det i vissa fall kan vara svårt att bevara träden, till exempel finns en gammal järnvägsräls som behöver rivas och troligen saneras kring vilket ligger i konflikt med bevarande av de träd som står inom det specifika området. Detta framkommer av planbeskrivningen och har förtydligats ytterligare i granskningshandlingen.

Miljöer som bedömts intressanta för insekter finns i större utsträckning i områden utanför planområdet, bland annat inom den befintliga centrala parken i CV-området. Inom det tillkommande parkområdet kan även kompensande åtgärder vid behov genomföras för att skapa goda förutsättningar för insekter.

Information om skyddsklassad art förmedlas till Länsstyrelsen separat.

Strandskydd

I genomförandedelen i planbeskrivningen finns information om krav på anmälan om vattenverksamhet för anläggande av bryggor, denna text har kompletterats med information om strandskyddsdispens. För att förtydliga detta ytterligare har informationen även lagts till i motivet till användningsbestämmelsen.

Plankarta och formaliafrågor

Gränser och beteckningar i plankartan har setts över och justerats för att stämma överens med intentionerna bakom regleringarna, så att formuleringar överensstämmer mellan plankarta och planbeskrivning.

Bestämmelser om upphävande av strandskydd har ändrats till textbestämmelser då det inte bedömts möjligt att åstadkomma en läsbar plankarta med de ytterligare egenskapsområden strandskyddsgränsen skulle medföra i karan. För att förtydliga var strandskyddet upphävs har en illustrationskarta lagts till.

Region Örebro län

Region Örebro län tackar för möjligheten att yttra sig i samrådet av detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. (CV-området), Örebro kommun. Region Örebro län ställer sig positiv till en denna tidiga etapp av CV-områdets omvandling, från ett centralt industriområde till en levande stadsdel med såväl bostäder som arbetsplatser, handel och servicefunktioner. Stadsdelens lokalisering med närhet till goda pendlingsmöjligheter kan stärka såväl den regionala som den storregionala samhällsutvecklingen.

För att denna tidiga etapp av omvandlingen av CV-området ska kunna leva upp till den övergripande visionen om en stadsdel som integreras väl med sin omgivning och stärker den nord-sydliga sammanlänkningen av Örebros östra delar och samtidigt ger goda förutsättningar för hållbara transporter, god tillgänglighet och gena trafikrörelser, är det viktigt att planområdet redan från början får bra anslutningar till sin omgivning. I detaljplanen anges att det på sida 50 att det är cirka 200 meter (fågelvägen) till närmast busshållplats (USÖ Slussen). Det finns dock ingen lämplig gen gångväg söderut från planområdet i dagsläget vilken innebär att det faktiska gångavståndet riskera bli betydligt längre. En viktig förutsättning för att kollektivtrafiken ska vara ett rimligt alternativ är att det finns en gen, trygg och attraktiv gångväg till busshållplatsen. Om det inte kan skapas en permanent gångväg i nuläget är det viktigt att det skapas en bra tillfällig gångväg innan inflyttning, för att direkt möjliggöra goda resvanor för de som flyttar in i området.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Gångväg till busshållplats vid Södra Grev Rosengatan kommer att finnas i anslutning till allmän gata, även om detta kommer att vara en något längre väg runt bland annat vagnsverkstaden. Planförslaget möjliggör även en gång- och cykelkoppling söderut mellan vagnsverkstaden och tapetserarverkstaden där en befintlig länkbyggnad planeras att rivas. Denna koppling kan möjliggöra en genare väg söderut via anslutande kvartersmark. Eftersom detta ligger utanför planområdet kan det dock inte regleras i detaljplan eller styras genom exploateringsavtal. Behovet av en gen och säker gångväg till busshållplats har förtydligats i planbeskrivningen.

Trafikverket

Planens syfte är att utveckla området i linje med den användning som föreslås i planprogrammet för CV-området. Det övergripande syftet med utvecklingen av CV är att omvandla området från att vara ett instängslat industriområde, uppbyggt efter den tidigare verksamhetens industriella logik, till att bli en väl integrerad stadsdel i nordöstra Örebro samt Örebro som helhet. Utvecklingen är bland annat viktig för att sammanlänka de östra delarna av staden i nord-sydlig riktning där CV-området i nuläget utgör en barriär. Detaljplanen ska möjliggöra för nybyggnation av bostäder och förskola inom planområdet samt en delvis ny dragning av CV-gatan och en mindre parkyta vid Lillåns södra strand. Utvecklingen av platsen ska ske med hänsyn till platsens kulturmiljövärden samt skapa goda förutsättningar för en fortsatt utveckling av resten av CV-området.

Järnvägsspåret, så kallat CV-spåret, ansluter CV-området till Örebro C och vidare till Godsstråket genom Bergslagen. Järnvägsanläggningen fram till CV-området ägs och förvaltas idag av Trafikverket. Trafikverket önskar lyfta vikten av att pågående järnvägsverksamhet på CV-området ges stor hänsyn i den fortsatta planeringen och omvandlingen av området. Att flytta verksamhet beroende av koppling till järnväg och ersätta järnvägsfunktionen på annan plats är komplext och genererar stora kostnader. Det är därför positivt att planområdets aktuella utbredning definierats i dialog med markägaren och bland annat baserats på vilken yta som i dagsläget inte nyttjas för annan användning kopplat till befintliga verksamheter. Om verksamheterna på CV-området som är beroende av transporter på järnvägsspåret utvecklas i framtiden, kommer CV-spåret förlora sin funktion. En utveckling av spåret kommer under de förutsättningarna vara möjlig.

Trafikverket önskar delta i fortsatt dialog kring utveckling av CV-området kopplat till CV-spårets framtid.

Lufft

Den föreslagna bebyggelsen regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd mellan +39,2 meter över nollplanet och +53,7 meter över nollplanet, vilket motsvarar upp till cirka 28 meter enligt beskrivningen. Trafikverket önskar uppmärksamma att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luffarten.

Flygplatser och LFV är sakägare för civil luftfart, och ska därför samrådas innan etablerar av hinder över 20 meter.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras. Örebro Airport och LFV har getts möjlighet att yttra sig i samrådet.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-12-13) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

För liten skala – otydlig redovisning

Plankartan är redovisad i så liten skala (så utzoomad) att det är svårt att utläsa vilka bestämmelser som gäller på olika platser inom planområdet. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.

Grundkartans linjer och beteckningar är för framträdande i plankartan

I plankartan har grundkartans linjer och beteckningar en grå färg, det har även rutorna och strecken som är placerade runt bestämmelser utanför planområdet. Detta gör att det blir svårare att särskilja planskiktets gränser och beteckningar från den information som tillhör grundkartan. För att plankartan ska vara tillräckligt tydlig och lättläst behöver det vara uppenbart vilka beteckningar och gränser som tillhör planskiktet. Därför bör färgen på grundkartans linjer och beteckningar förslagsvis tonas ner ytterligare.

Sekundär egenskapsgräns avgränsar flera olika bestämmelser

I plankartan finns egenskapsbestämmelsen upphävande av strandskydd som begränsas av sekundär egenskapsgräns. Även bestämmelserna för höjd på byggnadsverk avgränsas av sekundär egenskapsbestämmelse. Detta medför att det inte finns någon höjdbestämmelse på delar av den byggbara ytan. Strandskyddet upphävs inte heller på flertalet byggrätter eftersom a₂ avgränsas av alla sekundära egenskapsgränser.

Lantmäterimyndigheten noterar att det av planbeskrivningen framstår som att nya bryggor skulle kunna anläggas längs med ån på södra sidan. Likaså kan vissa typer av anläggningar inom park komma att behöva dispens. Kommunen bör se över om strandskyddet ska vara kvar eller inte på park och vatten och därefter anpassa beskrivningarna av vad som är möjligt att anlägga.

Plangränser otydligt redovisade

Det är på flera ställen i detaljplanen svårt att avgöra vilken sorts plangräns som redovisas. T.ex. går det en sekundär egenskapsgräns som korsar GATA, men det syns inte att det är en sekundär egenskapsgräns. Därmed blir det oklart var de aktuella beteckningarna gäller egentligen. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tas fram innan detaljplanen antas. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Lantmäterimyndigheten konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsantal, vilket måste redovisas.

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäterimyndighetens lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL, går därför inte att genomföra.

Ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar

Lantmäterimyndigheten kan inte se att ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar behandlas i plankartan eller planbeskrivningen. Enligt det förslag som redovisas i plankartan finns det inte några bestämmelser som hindrar området till att delas upp i flera fastigheter. Om detta skulle bli aktuellt kommer gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter behöva bildas. Detta behöver utredas mer och redovisas hur det är tänkt att bli i framtiden.

Allmän plats

Det planeras för en skola i mitten av planområdet men det finns inte någon allmän plats planlagd fram till den tänkta platsen. Eftersom det kommer komma varutransporter och andra leveranser till skolan bör det finnas en planlagd gata med kommunalt huvudmannaskap fram till skolan. Detta skulle också säkra tillgången till kommunens allmänna VA-anläggning om det i framtiden kommer bildas flera fastigheter av området.

Det framgår av en illustration på sida 9 att det ska vara en GC-väg delvis på kvartersmark. Detta syns inte i plankartan. Om det är tänkt att bli så, vem ska sköta och underhålla detta?
Lantmäterimyndigheten anser att detta borde planläggas som allmän plats.

U-område och underjordiska byggnader

När det kommer bli byggnadsverk under jord är det viktigt att det finns höjdbestämmelser. Lantmäterimyndigheten anser att det är särskilt viktigt att frågan gällande u-område utreds eftersom det inom planområdet finns mark som planeras för byggnader under jord. I framtiden kan det inkomma ansökningar till lantmäterimyndigheten gällande att dela upp fastigheten i flera delar och därför bör detta utredas inför framtida genomförande.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkartans linjer och beteckningar är för framträdande i plankartan. I plankartan har grundkartans linjer och beteckningar en skarp grå färg. Detta gör att det blir svårare att särskilja planskiktets gränser och beteckningar från den information som tillhör grundkartan. För att plankartan ska vara tillräckligt tydlig och lättläst behöver det vara uppenbart

vilka beteckningar och gränser som tillhör planskiktet. Därför bör färgen på grundkartans linjer och beteckningar förslagsvis ändras till något ljusare.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Skola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark bör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäterimyndigheten rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter

Det förefaller som att användningen bostäder kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglöv till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

Avfall

Det framgår inte hur avfallshanteringen är tänkt att skötas inom planområdet. Ska det bildas en gemensambetsanläggning på lämplig plats om området kommer delas upp i flera fastigheter. Detta behöver förtydligas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

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

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 31 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner

fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följs. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Planekonomi

Planekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen. I Lantmäteriets Handbok "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" ges följande råd:

"... Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetsbavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar. ... "

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kartans tydlighet och gränser

Gränser och beteckningar i plankartan har setts över och justerats för att stämma överens med intentionerna bakom regleringarna. Även grafiken i kartan har justerats för att öka läsbarheten så långt som möjligt.

Otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

Informationen om innehåll i exploateringsavtalet har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Ledningsrätter och gemensambetsanläggningar

Det är i nuläget inte säkert om och hur kvartersmarken kommer att delas upp i olika fastigheter och därmed även svårt att bedöma behovet av gemensambetsanläggningar och ledningsrätter i detalj, därför regleras detta inte i detaljplanen. Behovet av den kvartersgata som går centralt mellan kvarteren bedöms mer säkert och regleras med bestämmelse g₁ *Markreservat för gemensambetsanläggning för kvartersgata.*

Allmän plats

Angöring till den planerade förskolan kan ske via kvartersmark. Efter samrådet har plankartan justerats så att användningsområdet som inkluderar användningen skola möter allmän plats. Inom området har även bestämmelsen g₁ *Markreservat för gemensambetsanläggning för kvartersgata* lagts till för att förtydliga behovet av en gemensambetsanläggning då marken även behöver vara tillgänglig för angöring till bostäder.

Den väg som illustreras runt kvarteret är en planerad kvartersgata för att bland annat möjliggöra angöring i kvarterets norra delar. Vid behov kan gemensamhetsanläggning bildas, detta regleras dock inte i plankartan på grund av att det i nuläget inte är känt om eller hur kvarteren kommer att indelas i olika fastigheter. Den huvudsakliga cykelvägen norr om kvarteret planeras att anläggas inom allmän plats, park och ansluta till befintlig cykelväg längs nuvarande CV-gatan. Dessa förhållanden har förtydligats i planbeskrivningen.

U-område och underjordiska byggnader

Plankartan innehåller bestämmelse som reglerar högsta markhöjd ovan underjordiskt garage. Inget behov av u-områden har bedömts finnas inom den yta som berörs av byggnadsverk under mark.

Kombination enskild + allmän kvartersmark / Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter

Information om de inlösenregler som finns kopplat till så kallad allmän kvartersmark har lagts till i planbeskrivningen. Den risk som påtalas kopplat till kombinationen av allmän och enskild kvartersmark är förhållandevis liten och Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är av större vikt att behålla den flexibilitet som den kombinerade användningen möjliggör än att undvika detta.

Avfall

Information om föreslagen lösning för avfallshantering har lagts till i planbeskrivningen.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Att gällande detaljplaner upphävs inom planområdet är en grundläggande förutsättning för planprocessen och bedöms inte nödvändigt att förtydliga.

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas har lagts till i planbeskrivningen.

Planekonomi

Information om planekonomi har uppdaterats i genomförandebeskrivningen i den grad som bedömts nödvändig för att påvisa att planen är ekonomiskt genomförbar.

Teknik- och servicenämnden

- *Det behöver säkerställas att den östra gatan avslutas med en tillräckligt stor vändzon.*
- *Genomfartsgatan ska utformas för att lastbil ska kunna möta lastbil i svängar samt för att 5,5 meter breda transporter ska kunna färdas på sträckningen.*
- *Eventuella tillfälliga åtgärder kopplade till omledning av CV-gatan ska bekostas av detaljplanens genomförande.*
- *Skyddsområdet kring den mycket gamla eken är ej tillräckligt stort. Stammen är uppmätt till 160 cm i diameter i brösthöjd, mark runt träd bör skyddas med åtminstone 15 gånger diametern vilket innebär 24 meter i det här fallet. Ytterligare argument för att utöka skyddet är trädets ålder och naturliga tillbakagång då det finns en risk att grenar kan falla. Eftersom det är placerat på tilltänkt förskolegård och det i och med det finns anledning att förutspå konflikt mellan risken att grenar faller som utgör en fara för lekande barn och behovet av beskärning bör planen säkerställa att inga åtgärder eller byggnationer sker för nära trädet. Trädets karaktär är oerhört viktig för platsens identitet och bör beaktas i gestaltning för att i största möjliga mån säkerställa att trädet inte riskerar att fällas. Skyddet bör förtydligas med att trädet ska ersättas enligt policy för stadsträd i Örebro kommun.*
- *Under rubriken för friyta nämns att vegetationen är begränsad inom området och att det finns behov av att tillföra ytterligare grönska. Detta bör utvecklas på det sett som beskrivs i förslaget till ny ÖP där kommunen eftersträvar en kron täckningsgrad på minst 30 procent på stadsdelsnivå. Dessutom skriver Örebro kommun i "riktlinjer för friyta" att de "kanske mest avgörande faktorerna för att uppnå en friyta av hög kvalitet är tillgången till en varierad och rik vegetation med uppväxta träd och buskar, samt varierade terrängförhållanden", vidare: "Tillgången till rik vegetation och naturliga variationer i terrängen har stor betydelse för att kunna nå en bra kvalitet på friytan, exempelvis för att kunna skapa en mångfald av platser och skapa goda sol- och skuggförhållanden".*
- *Det behöver säkerställas att det är möjligt att plantera träd i gatumiljö och då bör planen möjliggöra för minst 15 m³ per träd, gärna 20 m³ för att kunna plantera träd som kan bli större och på så vis bidra med bättre ekosystemtjänster (temperatur, dagvatten, renande etc). I sektionerna s. 9 är planteringsytornas bredd 3 meter vilket är i minsta laget, viktigt är att möjliggöra för sammanhängande planteringsytor som de är smalare än 4 meter. Förslagsvis ska skelettjord anläggas under parkeringsfickorna utmed gata så att trädens rötter har möjlighet att växa utmed större del av gatorna.*
- *Gatorna bör förprojekteras för att säkerställa att samtliga tänkta funktioner för plats, annars finns det risk att man får välja mellan träd eller VA-ledningar i området. Det bör då även framgå lutningar på vägar och tas hänsyn till fall på VA-ledningar, som det ser ut nu är det inte någon större marginal för täckning på ledningar. Det kan bli svårt att nå beroende på hur anstyckning sker. Det är också svårt att avgöra hur skyfallsflöden kommer avrinna när nivåer saknas. Då området ligger mellan Lillån och Svartån så blir det olika recipienter beroende på hur ledningarna dras.*
- *På sid 43 under risk för översvämning står att beräknat högsta flöde kommer nå upp till nivån +26 vid beräknat högsta flöde. I planbeskrivningen för det intilliggande detaljplaneområdet Slussen 1 anges i motsvarande stycke Översvämning på sid 39 att vattennivåerna kommer nå som högst till +24, 9 vid BHF. Det framstår som lite konstigt att nivåerna kan skilja så mycket mellan områdena där marknivån är ungefär samma och områdena är i stort sett*

angränsande. Detta behöver kontrolleras att det stämmer.

- *På sid 31 under vatten och avlopp står att planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Örebro kommun har från 2025 fyra olika verksamhetsområden, vatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet och detta bör förtydligas i planbeskrivningen.*
- *Avfallsbanteringen behöver utredas ytterligare så att det framgår om angöringsplats för avfallsfordon ska ske på allmän plats eller kvarterersmark.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Gator

Vändzon har lagts till för den östra gatan. Utrymme för ledningar och träd i gaturummet har studerats i en förprojektering.

Träd & grönska

Skyddsområdet kring eken har utökats. Vikten av god tillgång till vegetation inom planområdet, och i synnerhet kopplat till friytan, har förtydligats i planbeskrivningen men är inte möjligt att reglera ytterligare i plankartan.

Översvämning

Uppgifterna stämmer baserat på aktuell kartering för beräknat högsta flöde. En trolig förklaring till skillnaden är att det aktuella planområdet angränsar till Lillån medan Slussen-området närmast angränsar till Svartån. Beroende på markförhållanden mellan planområdena och i närheten av de två vattendragen kan detta medföra olika förutsättningar.

Verksamhetsområden VA

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt synpunkten.

Avfallsbantering

Information om föreslagen lösning för avfallshantering har lagts till i planbeskrivningen.

Örebro Läns Museum

Örebro kommun har tagit fram ett planförslag för del av fastigheten Olaus Petri 3:233, även kallat CV-området (Centralverkstadsområdet).

Planförslaget är en del av en serie detaljplaner som planeras för CV-området. Planförslaget gäller den nordöstra delen av fastigheten. Syftet med detaljplanen är att utveckla CV-området till en integrerad stadsmiljö med en stadsmässig karaktär och en gestaltning som tar hänsyn till de befintliga kulturmiljövärdena i området.

I planförslaget föreslås ändring av markanvändning från verksamhetsområde till boende och centrumområde med skola. Motorvagnsverkstanen föreslås rivas för att ge plats till ny bebyggelse. CV-gatan dras om mellan Vagnverkstanen och den nya bebyggelsen vilket resulterar i en uppdelning av CV-området samtidigt som grönytor och rekreationsområde möjliggörs invid Lillån.

Ny bebyggelse föreslås byggas med halvslutna kvarter med högre bebyggelse mot Vagnverkstanen och lägre bebyggelse mot parkstråket i norr. Planförslaget möjliggör mellan 4-9 våningar på den nya bebyggelsen.

Länsmuseets yttrande sammanställt i punkter

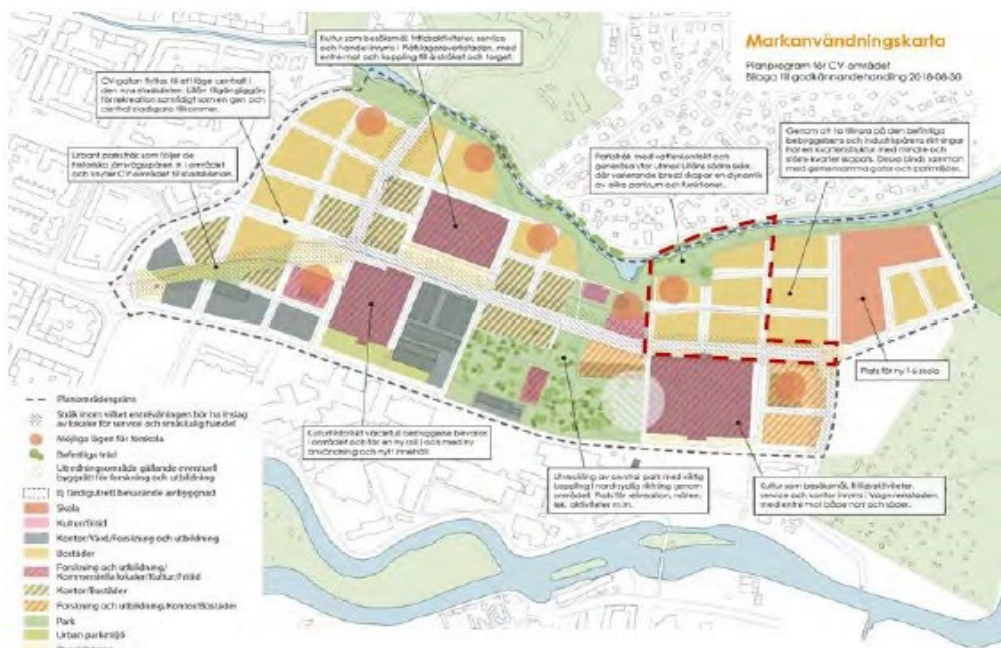
- Den nya vägdragningen av CV-gatan riskerar att skapa en barriär i området som försvårar läsbarheten av den historiska kontexten för det större sammanhållna industriområdet.
- Motorvagnverkstanen besitter ett högt kulturhistoriskt värde. Planförslaget tillsammans med underlagen ger inte tillräckligt skarpa argument för rivning. Vidare saknas en analys ett potentiellt bevarande av byggnaden som kan uppnås genom mindre justeringar.
- De framtida planerna att fortsätta riva byggnader i området kommer skada läsbarheten av industrimiljön. Enstaka byggnader kommer inte i sin ensambet att kunna förmedla områdets historia och de kulturhistoriska värdena som finns på platsen kommer påverkas i stor utsträckning. Områdets kulturhistoriska värde är avläsbar i helheten.
- Kommunen klassificerar Motorvagnverkstanen som blå i klassificeringen av kulturhistoriska miljöer i vilket. Klassificeringen föreslår skydd genom bland annat PBL kap 8, 13§ förvanskningförbud.
- Den nya detaljplanen tar inte tillräcklig hänsyn till den historiska kopplingen mellan CV-området, egnahemsbebyggelsen i Rynninge och kolonierområdet. Den överhängande risken är att både den historiska kontexten och den fortfarande existerande kopplingen mellan dessa områden försvinner.
- Industrimiljöer har tidigare rivits i Örebro. Ytterligare rivning riskerar att i stor omfattning radera en central del av Örebros historia.

Risker med ny vägstruktur

Örebro läns museum ser risker med den nya dragningen av vägen då den delar upp CV-området i en nordlig och en sydlig del vilket kan resultera i en försvårad läsbarhet av den historiska bebyggelsemiljön.

I nuläget finns en liknande vägbarriär genom Södra Grev Rosengatan som går mellan Vagnverkstanen och Vattenornet. Vägen har medfört att områdets kulturhistoriska kontext och gestaltning har brutits och minskat förståelse för bebyggelsens relation till varandra. Ytterligare uppdelning av området kommer med stor sannolikhet ge samma konsekvens vilket bedöms påverka

områdets kulturhistoriska värden och förståelsen för omgivningen i en negativ riktning.



Illustrationen visar den planerade markanvändningen för hela CV-området. Nuvarande planförslag omfattar den inom rödmarkerat område. (Samrådshandling, planbeskrivning Olaus Petri 3:233 m.fl. s. 33)



Illustrationen visar grad av förändringskänslighet för de befintliga byggnaderna i CV-området. Röda kryss visar vilka byggnader som kommunen föreslår riva. (Samrådshandling, planbeskrivning Olaus Petri 3:233 m.fl. s. 15)

Kulturhistoriska värden

För närvarande gäller en detaljplan från 2006 som täcker hela CV-området. I detaljplanen är flera byggnader markerade med q- och k-märkning, bland annat Motorvagnverkstaden som påverkas i det nya planförslaget.

- q1 Byggnaden får inte rivas eller förvanskas
- k1 Traditionella byggmaterial och arbetsteknik skall användas vid underhåll och ändring. Byggnaden skall färgsättas i kulörer som anknyter till byggnadens karaktär och till byggnadstraditionen på platsen. (Detaljplan 1880-P408 Olaus Petri 3:119 m.fl., 2006)

Kulturmiljöutredningen framtagen av Nyréns arkitektkontor i samarbete med Jernhusen 2017 betonar att helheten är viktigare än delen när det kommer till industrimiljöer. Detsamma gäller för CV-området där det är just den befintliga helheten som utgör den viktigaste aspekten av det kulturhistoriska värdet. Vidare uppdelning av området bör således betraktas som ett allvarligt angrepp mot områdets utpekade värden.

Planförslaget hyfter visioner om en stadsliknande miljö utan fördjupad reflektion över att denna industrimiljö har en unik prägel i Sverige som är värd att bevara. Gällande bebyggelsen uppförd under 1900-talets första årtionden noterar kulturmiljöutredningen att "endast en mindre andel har rivits vilket i ett nationellt perspektiv gör CV unikt." (Nyréns arkitektkontor, Kulturmiljöutredning CV-området, 2017-06-30, s. 34) Risken är överhängande att hela CV-områdets kulturhistoriska värde försvagas om ytterligare planer på rivning föreslås. De kvarvarande byggnaderna kommer inte i sin ensambet kunna förmedla hela CV-områdets historiska betydelse när de omringas av ny bebyggelse med helt andra funktioner.

I kommunens klassificering av kulturhistoriska miljöer är CV-området klassat som blå – det vill säga ett område med högt kulturhistoriskt värde genom den samlade miljön. Detta innebär att miljön bedöms ha tillräckligt värde för skydd genom PBL (Plan- och bygglagen) 8 kap 13, 14 samt 17§.

PBL kap 8, 13§ En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

PBL kap 8, 14§ Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

PBL kap 8, 17§ Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Kommunen vill radikalt ändra tidigare ställningstagande i gällande detaljplan och riva den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden som utgör en viktig del av industrimiljöns helhet. Detta ser museet allvarligt på.

Vidare tar planförslaget ingen hänsyn till den bågformiga vägsträckningen som utgör en viktig del av områdets karaktär idag. Ny bebyggelse och vägdragnings kommer således inte endast innebära ny volym för området utan även en helt förändrad struktur.

Det finns också en avsaknad av utredning som fastställer motivet för rivning av motorvagnverkstaden samt en analys över byggnadens potentiella framtida nya användningsområden. Här anser museet att kommunen bör ta ett nytt omtag i frågan om rivning och undersöka möjligheten att bevara Motorvagnverkstaden.

I planförslaget saknas även ett helhetsgrepp som sätter industrimiljön i relation till närliggande områden. CV-området har en historisk koppling till både egnabemsområdet i norr och koloniområdet i sydost. Ny bebyggelse har delvis brutit kontakten mellan industri- och koloniområdet. Museet ser en risk med att planförslaget kan innebära ytterligare separering av områdena vilket skulle innebära att den historiska kopplingen blir otidigare eller helt oläsbar.

Industrimiljöer som identitet

Det finns få bevarade industrimiljöer med sammanhållen bebyggelse kvar i Sverige. De som kvarstår utgör en stark identitet för invånarna i staden. Se till exempel Norrköpings industriområde eller Kvarnbyn i Mölndal. Vidare finns det exempel på ombyggda industrimiljöer där den historiska kontexten delvis gått förlorad. I Örebro har det redan rivits flera industribyggnader för att ge plats åt ny bebyggelse. Ett exempel är kvarter Tullen i centrala Örebro. Planförslaget innebär därför dels både stora risker för de kulturhistoriska värdena inom CV-området, dels att kvarvarande spår av Örebros historia raderas.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Vägstruktur

En ny vägdragning genom CV-området kommer att medföra en stor förändring som till viss del kan innebära negativa konsekvenser för förståelsen av CV-området som helhet. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att de positiva konsekvenserna av en ny dragning av CV-gatan överväger de negativa.

Framkomligheten är viktig för CV-gatan då den är en prioriterad gata för olika trafikslag som behöver ta sig genom området, men den nya CV-gatan är också tänkt att utformas som en stadsgata med fokus på god framkomlighet för alla trafikslag, även gång och cykel, och med möjligheter till flera korsningspunkter för att gatan inte ska upplevas som en barriär i samma utsträckning som den befintliga CV-gatan.

Den förändrade markanvändningen inom CV-området, för vilket en ny vägsträckning är en förutsättning, innebär även att området blir mer öppet för allmänheten jämfört med den nuvarande användningen som medför att stora delar av området är inhägnat. En ny gata genom området innebär även att många av de värdefulla miljöer som bevaras kommer att bli mer synliga som ett inslag i stadsmiljön.

Den befintliga CV-gatans bågformiga vägsträckning utgör visserligen en del av områdets karaktär idag, men är en relativt ny gata som byggts ut under 2000-talet. Gatan är inte en del av områdets ursprungliga struktur och har inte bedömts som känslig för förändringar.

Motorvagnsverkstaden

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att Motorvagnsverkstaden har unika värden som kommer att gå förlorade vid planens genomförande. Att vissa byggnader inom CV-området rivs är dock en förutsättning för områdets utveckling. I den kulturmiljöanalys som tagits fram i samband med planprogrammet för CV-området har en bedömning gjorts av vilka byggnader som anses möjliga att riva.

Sammantaget görs bedömningen att de byggnader som är planerade att bevaras representerar en bredd av de olika typer av bebyggelse från olika tidsåldrar som funnits inom området. En av anledningarna till att Motorvagnsverkstaden bedömts möjlig att riva trots att den klassats som känslig för förändringar i inventeringen är att den samtidigt anses mindre känslig än den intilliggande vagnverkstaden som representerar en likartad funktion.

Den övergripande bedömning som gjorts i frågan om rivning av byggnader inom CV-området är att intresset av att nyttja marken inom området effektivt och till nya användningar anpassade efter det läge området har i staden idag väger tyngre än intresset att bevara samtliga äldre bebyggelse inom området.

Helhet och kopplingar till omgivning

CV-området har både historiskt och geografiskt en nära koppling till både Rynninge egnehemsområde och till Alnängarnas koloniområde. Trots detta är de tre områdena inte så tydligt kopplade till varandra visuellt i den nuvarande stadsbilden och i stadslandskapet. Den nuvarande CV-gatan samt Lillån med intilliggande grönstruktur utgör en tydlig gräns mellan CV-området och Rynninge. Alnängarnas koloniområde skärmas i dagsläget av från CV-området med bostadsbebyggelsen från 2000-talet. Flytten av CV-gatan möjliggör ett större grönstråk längs Lillån och kan bidra till att förstärka kopplingen mellan CV-området och Rynninge.

CV-området är idag en del av centrala Örebro och är relativt glest bebyggt i förhållande till närliggande stadsdelar. Utifrån Planprogram för CV-området från 2018 har bedömningen gjorts att området bör förtätas och utvecklas till en tätare, attraktiv och mer levande stadsdel. En sådan omvandling kommer att medföra vissa negativa konsekvenser för områdets kulturhistoriska värden. Samtidigt har området stor potential att bli en positiv resurs för staden med en egen identitet och karaktär. Planprogrammet ger stöd för att omvandlingen görs utifrån ett helhetsperspektiv och att tillräckligt många industribyggnader bevaras för att CV-områdets skala och ungefärliga utbredning ska kunna avläsas och förstås även framåt. Konsekvensanalyser har tagits fram för att belysa planprogrammets och detaljplanens konsekvenser för CV-områdets kulturvärden. Detaljplaneförslaget har justerats för att minska negativa konsekvenser.

Jernhusen

Jernhusen Verkstäder AB har tagit del av planhandlingar och lämnar följande synpunkter, se även förtydliganden i bilaga 1.

Plankarta

n1 Marken får inte användas till parkering.

Kommentar: För att tydliggöra att det är underbyggd förhöjd gård förslås ändring till: "Mark/bjälklag får inte användas till parkering.

h1 +0,0 Högsta nockhöjd på byggnadsverk är angivet värde i meter över angivet nollplan. Utöver högsta nockhöjd får tekniska utrymmen och hiss/ trapphus uppföras till maximalt 20 % av takets yta inom egenskapsområdet.

Kommentar: Höjder för gårdsbjälklag liksom höjd gata/allmän plats vid gårdsentré behöver förtydligas, och kvarterets sidogator höjas. Denna åtgärd finns med sedan tävlingsförslaget och den höjning av garage etc som gjordes är för att klara grundvattnet. Se markering i bilaga:

h2 +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Kommentar: Höjder behöver justeras enligt bifogad bilaga, markerade behöver höjas till angiven nivå

h3 Högsta nockhöjd är +47,7 meter över nollplanet för 40 % av byggnadsarea inom egenskapsområdet och +40,2 meter över nollplanet för resterande 60% av byggnadsarea inom egenskapsområdet.

Kommentar: För att klara ljuskrav i kvarteret som helhet behöver höjder säkerställas enligt förslaget till kvartersutformning. Som bestämmelsen är utformad tillåter den att ljusinsläpp i volymen kan byggas bort. Se förtydligande i bifogad bilaga. plushöjd +40,2 är fel, den behöver ändras till +42,2.

Starbesked får inte ges för väsentligt ändrad markförändring förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå.

Kommentar: Bestämmelsen behöver förtydligas med avseende på möjlighet till genomförande av sanering och byggnation i ett sammanhang, för att minska klimatpåverkan.

f1 Fasader ska utföras i tegel, inslag av fasader i puts får finnas.

Kommentar: Ur ett hållbarhetsperspektiv och klimatavtryck vid produktion önskas en mer flexibel bestämmelse: Fasader ska utföras i karaktär av tegel, inslag av fasader i puts får finnas.

f2 Fasad ska utformas med en variation avseende utförande, material och färg.

Kommentar: Ur ett hållbarhetsperspektiv och klimatavtryck vid produktion önskas en mer flexibel bestämmelse: Fasad ska utformas med en variation avseende utförande och färg.

f3 Fasader mot bostadsgård ska vara ljusa.

Kommentarer: Begreppet "ljusa" behöver förtydligas.

f4 Balkong mot allmän plats får inte glasas in. Balkongräcken mot allmän plats ska utföras i metall och utformas med hög genomsiktighet.

Kommentar: Bestämmelse gällande balkongräcken behöver förtydligas.

b1 Entréer mot CV-gatan ska vara utformade så att entrédörrar ej öppnas utanför fastighetsgräns.

Kommentar: För drift- och underhåll, möjlighet till bra gestaltning och god vistelse på den allmänna platsen, bör sektionen i CV-gatan förses med förgårdsmark på den norra sidan. Motsvarande lösning finns på tvärgatorna och är strävan till ett bra gatuliv är detta av stor betydelse.

Kvartersgräns mot årummet behöver justeras så att dagvattenfördröjning kan anordnas på kvartersmark söder om gc-väg.

Frågan om genomförandetid 5 eller 10 år behöver utredas vidare.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Bestämmelser och regleringar i plankartan har bearbetats i dialog med Jernhusen samt olika kompetenser inom Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen under arbetet mellan samråd och granskning. Några av de huvudsakliga förändringarna är följande:

- Utformningsbestämmelser har justerats, bland annat har bestämmelse om material delats upp i flera, begreppet ”ljusa fasader” har förtydligats, ”material” har exkluderats från bestämmelse om variation i fasad och bestämmelse om balkongers utformning har ändrats.
- Fel i nockhöjdsbestämmelser har rättats. Bestämmelse h₃ har tagits bort och ersatts med två separata egenskapsområden för att förhindra att volymen delas in i de olika höjderna på ett sådant sätt att ljusinsläpp inte sker mot gårdarna som planerat.
- Formuleringen av bestämmelsen om villkor för startbesked ska vara ”Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning...” vilket har rättats i granskningshandlingen. Bestämmelsen bedöms inte ligga i konflikt med en etappvis sanering och utbyggnad.
- Bestämmelsen b₁ har exkluderats från planförslaget och marken närmast kvarteren har planlagts som kvartersmark.

Nerikes Brandkår

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

1. *Nerikes Brandkår noterar att planbeskrivning samrådshandling behandlar brandvattenförsörjningen för aktuellt område samt hänvisar till att uppfylla gällande riktlinjer. Förutsättningarna för brandvattenförsörjningen är, om det är möjligt, lämplig att införa som en planbestämmelse.*

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 ta fram en plan för brand- och släckvattenhantering med utgångspunkt i publikation från Svenskt Vatten, P114.

Nerikes Brandkår bedömer att kapaciteten för en brandpost bör vara minst 1200 l/min samt placeras med maximalt inbördes avstånd på 150 meter mellan brandposterna. Kapaciteten och avståndet bedöms utifrån den planerade användningen som bland annat inkluderar möjligheten till en 28 meter hög byggnad samt skola/förskola. För ytterligare frågor avseende utformning och kapacitet på brandvattensystemet bör dessa diskuteras i samråd med Nerikes Brandkår.

2. *Planbeskrivning samrådshandling redovisar risk för översvämning och skred i aktuellt planområde. När det gäller risken för översvämning anger undersökning av betydande miljöpåverkan att detaljplanen ska utformas så att skador på byggnader eller känslig infrastruktur undviks samt att samhällsviktiga funktioner skyddas. Genom höjdsättning av marken i detaljplan kan översvämningar motverkas enligt undersökning av betydande miljöpåverkan.*

De översiktliga karteringarna utförda av Länsstyrelsen och SGU redogör för att en viss risk för skred finns inom planområdets norra del. I planbeskrivningen framgår det att den norra delen där risk för skred förekommer planläggs som park och inte kommer bebyggas, därmed tillkommer ingen ökad risk genom bebyggelse.

Nerikes Brandkår ser gärna att dessa risker ska behyas ytterligare samt att det säkerställs i byggskedet att höjdsättningen av mark utförs på ett sätt som motverkar översvämningar och att grundläggning av mark utförs på ett sätt som reducerar eller helt tar bort risken för skred, med hänsyn till att samhällsviktiga funktioner ska skyddas.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Brandvatten

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att planering för brand- och släckvatten är viktigt, men gör bedömningen att frågan behöver hanteras i ett större sammanhang än den aktuella detaljplanen.

Skred

Inför granskning har en geoteknisk undersökning genomförts och planbeskrivningen uppdaterats med information om resultatet av denna. Undersökningen visar på att det går att uppnå tillfredsställande stabilitetsförhållanden för bebyggelsen genom att anpassa grundläggningen. Undersökningen visar även att markuppfyllnad kan påverka områdets stabilitet negativt och att marken närmast Lillån inte bör belastas ytterligare. Eftersom området är planlagt som park beräknas detta inte medföra ett hinder för planens genomförande och Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att frågan kan hanteras vidare under genomförandet.

E.ON

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

Transformatorstationer

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs det nya transformatorstationer.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas

Detaljplanen möjliggör endast inbyggda transformatorstationer. Inbyggda transformatorstationer är betydligt mer tekniskt komplicerade och kostsamma än fristående stationer och bör undvikas i den mån den det är möjligt. E.ON vill framföra följande problematik, förutsättningar och konsekvenser som inbyggda transformatorstationer innebär.

- Kravet på inbyggd transformatorstation medför att vi av tekniska skäl behöver två transformatorstationer i området samt att möjliga placeringar begränsas.
- En station utefter den västra lokalgatan samt en station utefter den östra lokalgatan är de placeringar som är möjliga.
- Placeringar kräver planering och samråd i tidigt skede med exploatören av fastigheten.
- Inbyggda stationer ställer stora krav på angränsade lokaler.
- Lämplig placering kan vara intill e.v. garageinfart då det inte är lämpligt med stadigvarande vistelse i direkt närhet till stationen. -Respektive station kräver ett utrymme på ca 10m av fasaden.
- Kravet på tillgänglighet till stationen begränsar då gestaltningen av lokalgatan utanför respektive station.
- Fritt utrymme mellan stationen och den lokala gatan. Inga träd eller fasta byggnationer kan tillåtas mellan stationen och lokalgatan.
- Vi får även räkna med att de träd som planeras i området utefter gatorna kommer att klassas om skyddsvärda i framtiden. Detta medför att deras placeringar inte kan tillåtas närmare våra kabelstråk än 15 ggr deras stamdiameter då träden har nått sin färdiga diameter.
- I de lokala gatorna ser vi ett behov på ca 1,5m brett utrymme för våra kabelstråk längs med respektive sida av gatorna.
- Avstånden mellan träd och respektive ledningsägares ledningar bör beaktas och utredas redan i detaljplanen då det annars finns en stor risk att utrymmet för infrastruktur inte räcker till.
- Exploatören bör vara medveten om våra begränsningar i att kunna erbjuda byggström under uppförandet av byggnaderna då valet av inbyggd transformatorstation endast kan driftsättas då övrig byggnad redan är uppförd.

Elektromagnetiska fält

Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiska fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer

ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Magnetfälten avtar mycket snabbt med avståndet så det brukar vara ganska låga värden bara ett fåtal meter ifrån en nätstation. Så för vanliga nätstationer brukar det inte vara några problem med elektromagnetiska fält. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält,

För inbysta stationer kan det däremot vara besvärligare då man kommer mycket nära stationen. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält. Det är viktigt att man planerar så utrymmen där personer stadigvarande vistas inte kommer i direkt anslutning till station

Avslut

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

Vidare dialog kring transformatorstationernas placering kan tas med marcus.peterson@eon.se.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planförslaget möjliggör endast inbyggda transformatorstationer på grund av att det inte bedömts finnas lämpliga placeringar för fristående transformatorstation inom planområdet. Lämpliga placeringar har utretts av exploatören i kommunikation med E.ON. och det har konstaterats att det finns möjlighet att placera två inbyggda stationer inom planområdet, en utmed respektive lokalgata. Under planarbetet har en förprojektering tagits fram för att studera hur ledningar med schaktutrymme samt träd ska få plats inom gatuutrymmet.

Navirum

E.ON Navirum Energi AB (fjärrvärme, fjärrkyla) har tagit del av ovanstående detaljplan och vill lämna följande erinran:

Fjärrvärmeledningarna finns inom och i närheten av planområdet vilka behöver beaktas. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att ta kontakt med oss för att tillförskaffa erforderligt medgivande inför genomförandet av detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Skanova

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.

Tringas 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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Örebro hembygdsförening

Örebro Hembygdsförening har tagit del av förslag till detaljplan Bom 31/2023 gällande Olaus Petri 3:233 och vill lämna följande yttrande.

CV-området har av Örebro kommun klassats som en miljö med högt kulturbeskrivet värde. Örebro Hembygdsförening välkomnar att CV-området planläggs och utvecklas till en trivsamt och levande stadsdel i Örebro.

Vi ställer oss dock mycket frågande till den hårda exploateringen av kvarteren som den nya detaljplanen visar. Det pågår enligt vår mening på alltför många håll i innerstan en skalförskjutning som gör att varje nyttillskott blir högre än omgivande hus och därmed driver upp skalans på hela stadens karaktär.

Området gränsar i norr till Lillån och låg småhusbebyggelse med stora kulturella värden, som också nyligen fastställt i "Ändring av förslag till stadsplan för Rynninge".

När man rör sig längs Lillån på Rynningesidan inser man att den nya bebyggelsen kommer att bli mycket dominerande över närmiljön och det fina parkstråk som Lillåns sträckning skulle kunna bli.

I söder gränsar kvarteren till den mycket värdefulla vagnverkstaden, som också den är en låg byggnad. Ändå är den föreslagna nya bebyggelsen upp till 9 våningar för de flesta husen och som lägsta 5 våningar. Att några hus har indragna övre partier för att som planen säger "minska intrycket av bebyggelsens höjd något" förtar inte att dessa kvarter kommer att upplevas mycket täta och höga.

De framtagna bilderna på föreslagen bebyggelse för tankarna till tät stadsmiljö i Stockholms innerstad snarare än till vad som är önskvärd i Örebro.



Hus med upp till 9 våningar mot CV-gatan



Hus med 7 våningar redovisat mot A-rummet

De bostadshus som hittills byggts vid Almängarna de senaste åren har alla max 5 våningar och sadeltak med möjlighet till vindsvåning. En av fastigheterna har branta gavlar som ger "dubbel" vindsvåning och blir därmed totalt 7 våningar högt. Alltså finns i nuläget inga bostadshus i närheten som kan mäta sig med de nu föreslagna höjderna.

I "Konsekvenser för kulturmiljön" från 2017 kan man läsa följande på sidan 17: "Det är positivt att det finns utrymme för olika byggnadshöjder inom kvarteren och att den tänkta våningshöjden i kvarteren trappar ner mot den befintliga villabebyggelsen vid Årummet. Våningsspännen inom de olika kvarteren är ur kulturbeskrivet synvinkel rimliga. Det är i det fortsatta detaljplanearbetet viktigt att relatera byggnadshöjderna i delar av kvarter som direkt ansluter till torg eller platser som präglas av äldre industribebyggelse, så att mötet i skala blir balanserat och den nya bebyggelsen inte dominerar över industribebyggelsen."

Enligt översiktsplan på sidan 16 i skriften planerades i det aktuella kvarteret för bostäder i 2-4 våningar närmast Rynninge och som högst 4-6 våningar närmast vagnverkstan. Ingenstans i dåvarande planering inom CV-området finns hus högre än 5-7 våningar förutom några möjliga punkter längst söderut mot sjukhuset där högre byggnader kan utredas.

Nu har höjden i det första kvarter som detaljplaneläggs alltså närmast fördubblats till 5-9 våningar. Vi saknar också skuggstudier för kvarteren och ifrågasätter placandet av en förskola i bottenvåningen på ett av husen.

Vi anser att den ökning av våningar som skett sen tidigare översiktsplaner inte är förenligt med en god miljö i området och att man ska följa de utredningar som gjorts avseende kulturmiljö och balansera skalan mot vagnverkstan och Rynninge.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Eftersom den kulturmiljöanalys som tagits fram under arbetet med planprogrammet utgått från bebyggelse av en annan skala har en kompletterande konsekvensanalys tagits fram inför granskning. I analysen konstateras att den föreslagna bebyggelsen visserligen blir dominerande i höjd i förhållande till vagnverkstaden, men att detta förmildras av det breda gaturummet samt det faktum att vagnverkstaden i sin tur är dominerande i skala sett till utbredning.

Den övergripande skalan i kvarteren är i planförslaget högre än föreslagen höjdskala i planprogrammet, men bebyggelseförslaget innehåller fortsatt en nedtrappning i höjdskala mot norr vilket syftar till att bilda en lämplig övergång mot bebyggelsen i Rynninge. De siktstudier som tagits fram under planprocessen visar på att bebyggelsen kommer att bli synlig från Rynningesidan av Lillån, men att det främst gäller från Strandvägen och området närmast Lillån. På längre avstånd bedöms synligheten bli relativt begränsad, bland annat på grund av att gatustrukturen i Rynninge medför att det finns få siktlinjer direkt mot planområdet. Parkrummet som planeras längs ån bedöms också bidra till ett mjukare möte mellan de två miljöerna.

Skuggstudier har tagits fram under arbetet inför samråd och nu uppdaterats samt lagts till som bilaga till granskningshandlingarna.

Sammantaget gör miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att planförslaget innebär en stor förändring i området, men att det inte medför en betydande negativ påverkan på de värden som finns på platsen.

BRF Slussporten

Vi skriver för att lämna våra synpunkter på den föreslagna detaljplanen för CV-området, särskilt med avseende på dess potentiella påverkan på Brf Slussporten (fastighetsbeteckning: Kolonilotten 2). Vi uppskattar möjligheten att bidra till planeringsprocessen.

Trafik och tillgänglighet

De föreslagna förändringarna av CV-gatan väcker oro för ökad trafikmängd och potentiella störningar i lokal tillgänglighet under byggtiden. Vi efterlyser en noggrann bedömning av trafikflödet och åtgärder för att mildra störningarna, både tillfälligt och permanent. Överväg lösningar som förbättrad gång- och cykelinfrastruktur för att minska bilberoendet.

Buller och miljöpåverkan

Den detaljerade analysen av bullernivåer från CV-gatan och eventuell helikoptertrafik från USÖ är välkommen. Vi föreslår dock ytterligare undersökningar av bullerdämpande åtgärder för byggnader längs större trafikleder och utökad grönyta för att dämpa buller. En omfattande bedömning av potentiell luftförorening från ökad trafik är också rekommenderad.

Översvämning

Risikobedömningen för översvämning är oroande. Vi begär en robust plan för att hantera potentiell översvämning vid kraftiga regn och att effektiva dräneringslösningar implementeras. Detaljerade planer för riskminskning måste ingå i den slutgiltiga planen.

Grönområden och rekreation

Det föreslagna parkområdet längs Lillån är välkommet. Vi uppmanar dock till att undersöka fler lekplatser och möjligheter för gemenskap i parkens utformning.

Påverkan på befintliga invånare

Planen beskriver rivning av befintliga byggnader. Vi begär detaljerad information om hur den planerade byggnationen kommer att påverka nuvarande invånare, inklusive buller, damm och eventuella störningar under byggtiden. Vi uppmanar också till åtgärder för att minimera dessa störningar.

Angående handelsytor/centrumverksamhet

Idag finns ingen livsmedelsbutik på bra gångavstånd från våra fastighet här på CV-gatan så om det nu planeras in handels/centrumverksamhet i denna plan, så är vi i styrelsen mycket positiva till det. Vi tror att det skulle lyfta områdets attraktivitet mycket.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Trafik och tillgänglighet

Framkomlighet under byggtiden är en viktig fråga som kommer att hanteras inför genomförandet av detaljplanen, men utreds inte i detalj under planprocessen.

De tillkommande bostäder som detaljplanen möjliggör kommer att medföra en viss ökning av trafik till området. Samtidigt beräknas utvecklingen av CV-området på sikt att leda till en minskad mängd tung trafik. Sammantaget bedöms konsekvenser kopplat till trafikflöden inte leda till några betydande olägenheter för de boende i området.

Planförslaget är utformat för att skapa förutsättningar för gator som främjar en god framkomlighet för gående och cyklister inom området.

Buller och miljöpåverkan

Bullerfrågan hanteras i detaljplanen baserat på gällande riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. En luftkvalitetsutredning har utförts under arbetet inför samråd och kompletterats till granskning. Utredningen finns som bilaga till granskningshandlingarna.

Översvämning

De risker som finns inom planområdet ska hanteras på ett sådant sätt att det inte uppkommer fara för människor eller en oacceptabel risk för skador på den tillkommande bebyggelsen vid en översvämning. De åtgärder som möjliggörs inom planområdet ska inte heller medföra en ökad risk för översvämning utanför planområdet. Där det bedömts nödvändigt har regleringar införts i plankartan för att säkerställa ovanstående.

Grönområden och rekreation

Den planerade utformningen av parkytan som beskrivs i gestaltungsprogrammet och planbeskrivningen innefattar ytor för gemenskap och olika aktiviteter, men inte direkta lekplatser. Eftersom parkytan inom detta planområde är något begränsad är det inte möjligt att rymma alla de funktioner som skulle kunna vara ett positivt tillskott på platsen.

Påverkan på befintliga invånare

Hur närboende påverkas under byggnation är inte en fråga som utreds inom planprocessen. Det är den som bedriver verksamheten, det vill säga rivnings- och byggarbetet, som ansvarar för att regler och riktlinjer följs så att olägenheter inte uppkommer för närboende. Omgivningsbuller samt buller och olägenheter från verksamheter regleras i miljöbalken (1998:808). Kopplat till buller från byggplatser finns även Naturvårdsverkets allmänna råd (2004:15) om buller från byggplatser.

Angående handelsytor/ centrumverksamhet

Synpunkten noteras. Detaljplanen medger användningen centrum (C) som möjliggör olika typer av verksamhet, däribland handel.

Yttrande 1

Tack för möjligheten att tycka till om utvecklingsplanerna i Örebro.

I planbeskrivningen framgår det tydligt detaljplanens syfte, mål, möjligheter och konsekvenser. Detta är mycket bra och samma form av upplägg bör hållas i övriga detaljplaner kopplat till CV-området.

En sak var dock otydlig och bör läggas till i denna plan och planeras för i övriga detaljplaner också. Det är hur denna detaljplan kopplar an till övriga detaljplaner som står på tur. Ett avsnitt som beskriver det fortsatta arbetet kopplat till planprogrammets genomförande och samband med kommande detaljplaner hade varit önskvärt eftersom det inte är en fristående plan utan en del av ett större sammanhang.



Figur 1. Skärmdump från Skyddsrumskartan (MSB) över nordöstra Örebro. Inringat i blått är skyddsrummet på Bragegatan med 60 platser.

Frågan om skyddsrum lyser med sin frånvaro och verkar inte tagits omband varken i arbetet med planprogram eller i detaljplanearbetet. I angränsande områdena Rynninge och Rynningeåsen saknas skyddsrum, två områden där det totalt är 3 193 personer folkbokförda (2023, Pupos kartverktyg från Tillväxtverket). Det finns ett enda skyddsrum med 60 platser på Bragevägen för dessa om det skulle behövas. Skyddsrum i närliggande områden rymmer inte ens de respektive områdenas befolkning, men har kapacitet för betydligt större del av den än Rynninge och Rynningeåsen.

Frågan om skyddsrum behöver inkluderas i alla detaljplaner på CV-området så inte ännu ett område i nordöstra Örebro står utan skyddsrum. Det vore för övrigt jättebra om frågan om skyddsrum även inkluderades i Detaljplan för fastigheten Olaus Petri 3:180 m.fl (Bom 32/2023 (tidigare Bn 77/2019)).

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I arbetet med den aktuella detaljplanen prövas ärendet som en fristående detaljplan och föreslagen markanvändning behöver vara lämplig i nuläget, oberoende av framtida intilliggande detaljplaner. Planer på fortsatt utveckling beskrivs därför inte annat än i de fall det är av stor relevans för denna detaljplan. Planprogrammet för CV-området är även fortsättningsvis det dokument som beskriver den övergripande visionen för CV-områdets utveckling.

I nuläget finns ett antal skyddsrum inom andra delar av CV-området. Skyddsrum regleras inte i detaljplan och kommunen är inte heller ansvariga för frågan, men

planförslaget förhindrar inte att skyddsrum uppförs inom området. Regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, beslutar om behovet av skyddsrum och inom vilka områden inom landets kommuner som skyddsrummen ska vara belägna. Myndigheten för civilt försvar, MCF, håller samman arbetet med att utveckla befolkningskydd, vilket inkluderar skyddsrum, och kontrollerar bland annat att mängden skyddsrum bevaras.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Sofi Ersson
Planarkitekt