

Förvaltning: Kommunstyrelseförvaltningen
Handläggare: Jens Vestby
Tel: 0581-830 20
Epost: jens.vestby@lindesberg.se

GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR LINDESHYTTAN 5:6 M.FL.

Samhällsutvecklingsenheten, kommunstyrelseförvaltningen på Lindesbergs kommun.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för handel och verksamhet vid mellersta infarten till Lindesbergs stad. Vidare är syftet med detaljplanen att ta hänsyn till de riskfaktorer och den trafikmängd som omkringliggande industri- och verksamhetsmark genererar.

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 mellan den 17:e december 2025 – 18:e januari 2026. Under samrådstiden inkom nio (9) yttranden. Efter samrådstiden inkom ett (1) yttrande, från Länsstyrelsen som begärt förlängning av svarstid. Totalt inkomna yttranden under samråd var tio (10) varav 8 med synpunkter.

I detta dokument följer inkomna yttranden. Till vänster är det inkomna yttrandet och till höger en kommentar från

FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Inkomna synpunkter under samråd har resulterat i en del justeringar i planhandlingarna men i huvudsak är planförslaget sig likt.

Planområdet har minskats lite i söder/sydost för att bevara de utfartsförbud som ligger i gällande detaljplan.

I plankartan har en bestämmelse om fasad införts inom den del av byggrätten som ligger inom 40 meter från Fotbollsgatan respektive Stafettgatan. Vidare har ett egenskapsområde som möjliggör ruderatmark tillskapats inom den nordvästra delen av planområdet med syfte att återställa den miljö som fågeln svart röstjärt är i behov av.

Planbeskrivningen har kompletterats med text som beskriver exploateringsavtalets innehåll samt att kommunen bedömer att exploitörens åtaganden står i rimlig proportion till den nytta exploitören erhåller genom detaljplanen.

Vidare har planbeskrivningen kompletterats med underlag från en kompletterande markteknisk undersökning som gjorts mellan samråd och granskning. Det är framför allt underlag som

Postadress

Lindesbergs kommun
711 80 Lindesberg

Telefon

0581-810 00 vxl

E-post

Samhallsutveckling@lindesberg.se

Organisationsnr

212000-2015

Webbplats

www.lindesberg.se

visar att den PFAS som påträffats i grundvattnet inom planområdet med största sannolikhet inte har sin källa inom planområdet. Vidare redovisas hur kommunen bedömer att avhjälpan av de föroreningar som finns i den sydvästra delen av planområdet är tekniskt och ekonomiskt genomförbara.

Planbeskrivningen har också kompletterats med resonemang och redovisning avseende riskfrågor kopplat till farligt gods samt intilliggande verksamhet. Som grund för detta resonemang ligger en riskutredning som gjordes 2025 och som har kompletterats mellan samråd och granskning.

Jens Vestby
Planarkitekt

Isabella Lohse
Samhällsutvecklingschef

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅD
MYNDIGHETER

SAMHÄLLSUTVECKLINGSENHETEN
KOMMENTARER



Yttrande 1 (7)
Datum 2026-01-23
Diarienummer 19225-2025

Lindesbergs kommun
samhallsutveckling@lindesberg.se

Samråd om detaljplan för fastighet Lindeshyttan 5:6 i Lindesberg, Lindesbergs kommun

Kommunens ärendenummer: KS-2025-00291

Beskrivning av ärendet

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

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

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken 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. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Med anledning av detta bör ett utökat planförfarande genomföras.

I gällande översiktsplan för Lindesbergs kommun, laga kraft den 15 maj 2019, utgör Lindeshyttans industriområde verksamhetsmark med följande rekommendation. "Nya verksamheter bör främst tillkomma inom det utpekade området genom förtätning i anslutning till befintliga verksamheter. Lindeshyttans industriområde bedöms främst vara lämpligt för verksamheter med hög omgivningspåverkan." Länsstyrelsen anser mot bakgrund av ovanstående att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen.

I planbeskrivningen anges att norra industriområdet har genomgått en omvandling sedan ÖP:n vann laga kraft 2019; från ett industriområde med fokus på verksamheter med omgivningspåverkan till ett område med mer besöksintensiva verksamheter så som detaljhandel och idrott, med mycket liten omgivningspåverkan. Länsstyrelsen vill dock påminna att även om så har skett saknar planförslaget stöd i gällande ÖP.

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 transporter av farligt gods, brandfarliga och explosiva varor samt förorenade områden 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.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Inom ramen för detaljplanen har en riskutredning tagits fram. Riskutredningen har framför allt tittat på risker kopplade till transporter av farligt gods på Fotbollsgatan respektive Stafettgatan.

I detaljplanen har regleringar införts som dels beaktar de risker som lyfts kopplat till tung trafik med farligt gods på Fotbollsgatan respektive Stafettgatan, dels de risker som finns med en eventuell gasmolnsbrand kopplat till gascisternen på Cummins fastighet cirka 100 meter från aktuell detaljplan.

För att minska risken för allvarliga konsekvenser vid en eventuell olycka har en planbestämmelse som kräver att byggnader inom 40 meter från Fotbollsgatan samt Stafettgatan ska möjliggöra

Mellan samrådet och granskningen kommer kommunen ändra förfarande från standard- till utökat förfarande.

utrymning bort från respektive gata införts i detaljplanen. Vidare reglerar detaljplanen att det är förbjudet med parkering och uppställning av tunga fordon inom 40 meter från Fotbollsgatan respektive Stafettgatan.

Enligt riskbedömningen rekommenderas i första hand att ny byggelse inte placeras närmare än cirka 40 meter från väggkant från Fotbollsgatan och Stafettgatan. Om bebyggelse ändå placeras närmare än 40 meter rekommenderas att ett antal åtgärder bör vidtas för att upprätthålla en acceptabel risknivå.

Av dessa rekommendationer till riskreducerande åtgärder har endast delvis två säkerställts i planförslaget. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra motiveringen till denna avvägning i planhandlingarna.

I planbeskrivningen hänvisas till Länsstyrelsen i Hallands län *Risکانalys av farligt gods i Hallands län Meddelande 2011:19*. Länsstyrelsen i Örebro län utgår från de riktlinjer som tagits fram av Länsstyrelsen i Stockholms län, *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, Länsstyrelsen i Stockholms län, 2016:4*. En reviderad bedömning bör därför utgå från dessa riktlinjer.

En reglering har införts i detaljplanen att fasad som vetter mot Fotbollsgatan samt Stafettgatan skall vara brandtekniskt robust.

Kommunen bedömer mot bakgrund av förutsättningarna på platsen samt risken för olyckor att det inte är motiverat att i detaljplanen reglera att det ska finnas avåkningskydd inom planområdet. Dels är den reglerade hastigheten relativt låg (50 km/h), dels ligger planområdet i anslutning till cirkulationsplatsen vid korsningen Fotbollsgatan-Stafettgatan vilket gör att hastigheten - framför allt för tunga fordon - naturligt hålls ner i samband med inbromsning/startsträcka.

Vidare bedömer kommunen att det utifrån förhållandena på platsen inte är motiverat och därmed inte heller lämpligt att reglera att marken mellan Fotbollsgatan/Stafettgatan och byggrätterna inom planområdet ska vara hårdgjord. Kommunen bedömer att en bestämmelse om att marken ska vara hårdgjord påverkar såväl allmän platsmark som kvartersmark på ett sätt som gör att regleringen inte är rimlig.

Inom allmän platsmark finns en trädallé utmed Fotbollsgatan som avses bevaras, vidare ser kommunen att man på sikt vill möjliggöra för en grön och luftig entré till tätorten, där man bland annat möjliggör för en öppen hantering av dagvatten, vilket anses vara mycket viktigt ur ett allmänt perspektiv men något som skulle omöjliggöras om marken måste vara hårdgjord.

Inom kvartersmark skulle bestämmelsen om hårdgjord mark begränsa möjligheten att skapa gröna stråk och ytor för exempelvis infiltration av dagvatten.

I detaljplanen hänvisar nu kommunen till publikationen *Riktlinjer för planläggning invid väg och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016:4)* som tagits fram av Länsstyrelsen i Stockholms län.

Brandfarliga och explosiva varor

Enligt planbeskrivningen finns det en risk kopplad till Cummins fastighet och den industri och hantering av brandfarliga och explosiva föremål som sker där. För aktuell detaljplan är det den gasbehållare som är placerad cirka 100 meter från planområdet som kan utgöra en risk.

I samband med framtagande av detaljplan för ett angränsande planområde 2016 (Lindbackaskolan) gjordes en riskanalys kopplat till Cummins (då Meritor) verksamhet. I riskanalysen gjordes då bedömningen att den mest sannolika risken att inträffa som ger påverkan på närområdet är en gasmolnsbrand från gasolbehållaren. Riskanalysen från 2016 har inte bifogats i planhandlingarna. Kommunen behöver redogöra för riskanalysen och tydliggöra om den är tillämpbar för att bedöma riskerna i det aktuella planförslaget.

Hänvisning till riskutredning från 2016 har tagits bort. Dialog har förts med räddningstjänsten som är tillsynsmyndighet enligt lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (LBE) samt enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Vidare utgår resonemang från räddningstjänstens synpunkter samt hänvisning till vad som står i MSBFS 2020.

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget avseende avstånd till gascisternen inom Cummins fastighet. Räddningstjänsten hänvisar till de allmänna råden i MSBFS 2020, specifikt tabell 3 på sida 21 "*Placering av en eller två gascisterner med gasol ovan mark*", vilken de utgår ifrån vid bedömning av avstånd kopplat till gascisterner likt den inom Cummins fastighet. I ovan nämnda tabell anges att minsta avstånd mellan gascistern och utrymningsväg från svårutrymliga lokaler bör vara minst 100 meter.

Syftet med aktuell detaljplan är inte att området ska inhysa svårutrymliga verksamheter/lokaler. Dessutom finns i plankartan en planbestämmelse som reglerar att byggnader inom 40 meter från Stafettgatan ska möjliggöra utrymning bort från gatan (västerut) vilket även är bort från cisternen.

Planbeskrivning har även kompletterats med resonemang samt hänvisning till framtagna rapporter gällande risk kopplat till gas och eventuella olyckor.

Riskutredningen från 2016, som togs fram i samband med detaljplanen för Lindbackaskolan, är fortfarande tillämpbar då inga väsentliga förändringar har gjorts inom verksamheten, det är såväl verksamhetens- som kommunens bedömning. Verksamheten har minskat användningen av gasol, men mängden som kan lagras är fortfarande densamma.

Förorenade områden

Vid aktuellt planområde har miljötekniska markundersökningar genomförts 2024 och 2025. Undersökning för 2024 påvisade kopparhalter över nivån för farligt avfall, FA och zinkhalter över nivån för mindre känslig markanvändning, MKM i sydvästra hörnet. Undersökning från 2025 påvisar PFAS i grundvattnet.

Kommunen har konstaterats att det sydvästra delen av planområdet är förorenat. Med en planbestämmelse på plankartan anger kommunen att man säkerställer att avhjälpande av föroreningen säkerställs. Kommunen behöver förtydliga och konkretisera kommuns bedömning kring att åtgärder är ekonomiskt och tekniskt genomförbara för att planerad markanvändning ska bli lämplig.

Undersökningen genomförd under 2025 visade på PFAS-halter i grundvattnet vid planområdet. Föroreningskällan är inte utredd, men då bland annat avfallshantering bedrivits i området, bedömer Länsstyrelsen att man inte kan utesluta att föroreningskällan finns i området. Kommunen behöver förtydliga om eventuella flyktiga och andra PFAS-ämnen kan påverka planerad markanvändning och om behov finns för åtgärder för att planerad markanvändning ska vara lämplig på lång sikt, då föroreningskällan inte är utredd. Kommunen behöver även visa att markanvändning inte medför risk att förhindra eventuella framtida åtgärd kring PFAS-förorening i grundvattnet.

Inom ramen för den kompletterande marktekniska utredningen har ytterligare jordprover analyserats i den sydvästra delen av planområdet. Föroreningen över FA-nivå bedöms utifrån de kompletterande analyserna vara begränsad och därför ekonomiskt och tekniskt rimlig att avhjälpa.

Kompletterande jordprover har tagits/analyserats inom planområdet. Fokus på den kompletterande provtagningen har varit inom området för avfall/ÅVC. Även grundvattennivån har undersökts och vattnets strömningsriktning analyserats. Utförda resultat tyder på att sannolikheten att det föreligger en PFAS-källa i jord över SGI:s preliminära riktvärde för MKM (som gäller för planerat ändamål i detaljplanen) generellt är låg och kommunen bedömer därför att föreslagen markanvändning är lämplig.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Generellt biotopskydd

Länsstyrelsen noterar att alléer, som berörs av generellt biotopskydd, inom planområdet kommer att bevaras. Det bör dock framgå av planbeskrivningen och i undersökningen av betydande miljöpåverkan att alléer förekommer inom området och att de inte berörs av planförslaget.

Under punkt 4.5 och rubriken "Naturmiljö" i planbeskrivningen framgår att det finns en allé utmed Stafettgatan. Planområdet har minskats något och därför är allén som finns söder om Fotbollsgatan inte längre en del av planområdet.

Även undersökningen om betydande miljöpåverkan har reviderats avseende denna synpunkt.

Artskydd

Kommunen har i planhandlingarna redovisat en artskyddsutredning kring påverkan på svart rödstjärt. Syftet med artskyddsutredningen är att utreda om exploateringen är av sådan grad att det finns risk att planen står i konflikt med förbuden i 4 § Artskyddsförordningen

(ASF). Inventeringen visar på att arten kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande. I utredningen bedöms följande skyddsåtgärder nödvändiga för att inte förbudet i 4 § ASF ska utlösas:

-Arbete som medför skador på fåglars bon, ägg eller ungar, eller som kan leda till att häckning störs eller avbryts, ska undvikas under den huvudsakliga häckperioden. För svart rödstjärt innebär detta perioden april – juli.

-Ytor med ohävdad eller lågintensivt hävdad, delvis gräsbevuxen ruderatmark bibehålls eller återskapas på fastigheten, eller som kompensatorisk åtgärd på angränsande lämpliga ytor.

Utifrån utredningen har kommunen planerat för 750 kvm ruderatmark inom området, som skyddsåtgärd för att exploateringen inte ska ha negativ påverkan på artens livsmiljö och inte försämra bevarandestatusen för arten. Det framgår dock inte om detta är en sammanhållen yta, eller om det kan vara flera små ytor. Länsstyrelsen saknar även motiv till ytans storlek samt om det bedömts som tillräckligt för att upprätthålla den kontinuerliga ekologiska funktionen, så att exploateringen inte riskerar att bryta mot artskyddsförordningen.

Kommunen behöver förtydliga hur den första åtgärden kan säkerställas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetsägaren tillika beställaren är informerad och införstådd med de skyddsåtgärder som artskyddsutredningen har kommit fram till är nödvändiga för arten svart rödstjärt.

Detaljplaneprocessen ligger också lämpligt i tid för att inte arbete som stör arten ska ske under häckningstid, april-juli. Avsikten är nämligen att detaljplanen antas i kommunfullmäktige den 15:e juni, därefter är det 3 veckor innan detaljplanen vinner laga kraft, varpå en eventuell bygglovsprocess tar vid.

Planbestämmelsen f₁ har reviderats. Bestämmelsen reglerar nu även att de 750 kvm som ska utgöras av ruderatmark ska tillskapas inom ett eller två sammanhängande områden (se motivering i planbeskrivning).

I litteratur finns ingen fastställd minsta yta för artens födosökmiljö. Det framgår inte heller i artskyddsutredningen, eller i dialog med författarna till artskyddsutredningen, hur stort område ruderatmark som behöver återskapas för att upprätthålla en god livsmiljö för svart rödstjärt. Emellertid brukar dessa ruderatmiljöer vara relativt småskaliga och fragmenterade. Det är därför inte nödvändigtvis avgörande att födosökstytan utgör en stor yta, utan snarare att den har rätt funktion och ligger i nära anslutning till häckningsmiljö, detta då arten tenderar att under häckningstid göra upprepade och relativt korta födosöksturer för att samla föda till ungarna.

Se de två första styckena på denna sida.

I artskyddsutredningen föreslås också att block- och stenpartier anläggs på ruderatmarken. Detta nämns inte i planbeskrivningen, men kommunen bör överväga att göra även detta.

Med hänsyn till att området är viktigt för en fridlyst art är det värdefullt att se om skyddsåtgärderna varit tillräckliga. Länsstyrelsen önskar därför att kommunen efter genomförd exploatering genomför en uppföljande inventering av förekomst av svart rödstjärt. Förslagsvis en första inventering året efter och en andra inventering två år senare.

Vidare anser Länsstyrelsen att skrivningen "Detaljplanen tar inget ekologiskt särskilt känsligt område i anspråk." under rubriken "Ekologiskt särskilt känsliga områden" i planbeskrivningen behöver omformuleras då området är ett viktigt ekologiskt område för svart rödstjärt.

Under kapitlet "Konsekvenser"/"Natur" har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning av hur ruderatmarken föreslås utformas.

Kommunens ekolog avser att göra uppföljande inventering ett och två år efter ett genomförande av detaljplanen.

Planbeskrivningen har redigerats i enlighet med synpunkten.

Invasiva främmande arter

Länsstyrelsen noterar att det utifrån foto i artskyddsutredningen verkar finnas blomsterlupin (*Lupinus polyphyllus*) i området. Blomsterlupin har en mycket hög risk för spridning, och Länsstyrelsen vill därmed påminna om att försiktighetsåtgärder behövs vid detaljplanens genomförande. Vid hantering av massor i området, körning med maskiner eller andra arbeten som kan beröra område med lupiner behövs åtgärder för att minska risken för spridning. Detta är också viktigt att tänka på när kommunen ska planera och anlägga den ruderatmark som behövs för svart rödstjært.

I kapitlet "Förutsättningar" har planbeskrivningen kompletterats med text som beskriver att det finns blomsterlupin inom planområdet. I kapitlet "Konsekvenser" under rubriken "Natur" redogörs för vilka försiktighetsåtgärder fastighetsägaren bör vidta vid ett genomförande av detaljplanen.

Plankarta och planbeskrivning

På plankartan och i listan över planbestämmelser anges användningen för kvartersmark **E₁** – transformatorstation. I planbeskrivningen saknas dock motiveringen till användningen, vilket bör kompletteras.

Planbeskrivningen har kompletterats med motivering för E-område.

På plankartan finns egenskapsbestämmelsen **n₁**. I listan över planbestämmelser saknas text i slutet av bestämmelsen, **n₁**- Marken får inte användas för uppställning av tunga fordon **samt farligt gods**.

Justeringar har gjorts och texten i planbestämmelsen har kompletterats med farligt gods.

På plankartan och i listan över planbestämmelser redovisas egenskapsbestämmelse till skydd för störningar **m₁** - Byggnader ska utföras så att utrymning kan ske bort från Fotbollsgatan samt Stafettgatan. I planbeskrivningen under rubriken Motiv till detaljplanens regleringar (sidan 10) har planbestämmelsen formulerats med annan text, **m₁** - Byggnader ska utföras med entré som vetter bort från Fotbollsgatan respektive Stafettgatan. Däremot har planbestämmelsen motiverats enligt följande. Bestämmelsen säkerställer att utrymning från byggnader kan ske bort från Fotbollsgatan respektive Stafettgatan i händelse av olycka.

I planbeskrivningen har bestämmelsens formuleringen ändrats så att den nu är samma som i plankartan: *Byggnader ska utföras så att utrymning kan ske bort från Fotbollsgatan samt Stafettgatan.*

I planbeskrivningen (sidan 6) anges att nockhöjd inom planområdet regleras till 12 meter för bebyggelse. På plankartan och i listan över planbestämmelser anges högsta nockhöjd för byggnadsverk till 15 meter. Även i motivering till planbestämmelser anges 15 meter.

Ändring har gjorts i planbeskrivningen, nu står det att nockhöjden är 15 meter.

I planbeskrivningen (sidan 6) anges att planen reglerar att 15 procent av fastigheten ska vara genomsläpplig. Denna reglering återfinns inte på plankartan eller i listan över planbestämmelser och har heller inte motiverats i planbeskrivningen.

Texten är inte relevant och har därför tagits bort från planbeskrivningen.

I planbeskrivningen (sidan 18) saknas texten som följer efter: *Det är framför allt en...* (därefter följer en tom rad eller mellanrum till fortsättningen).

Texten har tagits bort och meningen innan har kompletterats med text.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner; Stadsplan för nordvästra Industriområdet (Kv. Härden m. fl.) **fastställd 1974-03-22**, Detaljplan för del av fastigheten Lindesby 1:11 m.m. (område för fritidsbyn), **lagakraft 1992-11-12** samt Detaljplan för del av Lindesby 1:65 m.fl. (Fotbollsgatan) **lagakraft 2014-01-14**. Länsstyrelsen vill uppmärksamma om redovisningen av detaljplanernas juridiska beslutsdatum i planbeskrivningen.

Datum är justerade i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att delar av gällande detaljplan för Fotbollsgatan från 2014 fortsätter att gälla inom nuvarande planområdesgräns. Kommunen kan därför överväga att förlänga planområdet mot öster och söder vid korsningen på Fotbollsgatan samt en mindre del västerut.

Planområdet har minskats något mot söder/sydost efter samrådet.

LANTMÄTERIET

YTTRANDE I ÄRENDE LM2025/I6261 I

DATUM:	2026-01-12	ERT ÄRENDE:	KS-2025-00291
KOMMUN:	LINDESBERG	LÄN:	ÖREBRO LÄN
SKEDE:	SAMRÅD		

Detaljplan för Lindehyttan 5:6

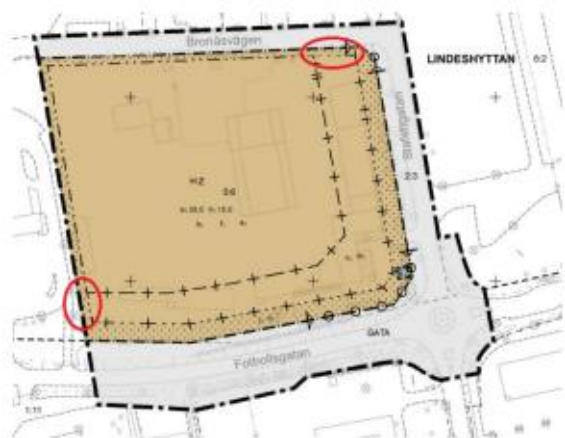
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-12-11) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

OTYDLIG REDOVISNING

Avsaknaden av sammanfallande egenskapsgräns gör 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.



Inom inringade områden saknas sammanfallande egenskapsgräns. Utan sammanfallande egenskapsgräns tolkas det som att bestämmelserna m1 och n1 gäller inom all kvartersmark för detaljhandel och verksamheter.

Plankartan har justerats och sammanfallande egenskapsgräns finns nu inom de områden som är inringade med rött i bilden till vänster.

PLANBESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV MER ÄN ANVÄNDINGSGRÄNS

Bland planbestämmelserna finns bestämmelser för kvartersmark som avgränsas av användningsgräns. Enligt plankartan avgränsas de bestämmelserna även av planområdesgräns.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR
KVARTERSMARK SOM AVGRÄNSAS
AV ANVÄNDNINGSGRÄNS**

Utformning

f₁ Minst 750 kvadratmeter inom användningsområdet ska utformas som ruderatmark.

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar över mindre känslig markanvändning (MKM) är avhjäpta inom användningsområdet.

Justeringar har gjorts. Nu står att egenskapsbestämmelsen även avgränsas av planområdesgräns.

KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller 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.

Vid genomläsningen har inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar. 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](https://www.lantmateriet.se).

ÄR ÅTAGANDET I EXPLOATERINGSAVTALET RIMLIG I FÖRHÅLLANDE TILL EXPLOATÖRENS NYTTA?

Planbeskrivningen saknar en redogörelse för på vilket sätt åtagandet att anordna passagen står i rimlig proportion till exploatörens nytta av planen, i enlighet med 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (PBL).

Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av exploateringsavtalets innehåll samt dess konsekvenser för planens genomförande.

Det framgår att exploatören ansvarar för att projektera, bekosta och utföra anläggandet av en passage för gång- och cykeltrafik över Fotbollsgatan. Åtgärden ska utföras i enlighet med kommunens krav och anvisningar samt enligt gällande standard. Efter färdigställande och godkänd slutbesiktning övertar kommunen anläggningen och ansvarar för drift och underhåll.

Vidare framgår att mark som enligt detaljplanen planläggs som allmän plats kan komma att överföras till kommunal fastighet genom fastighetsreglering. Någon fastighetsreglering är dock inte avsedd att genomföras i nuläget, utan aktualiseras först i samband med att marken tas i anspråk för allmän plats.

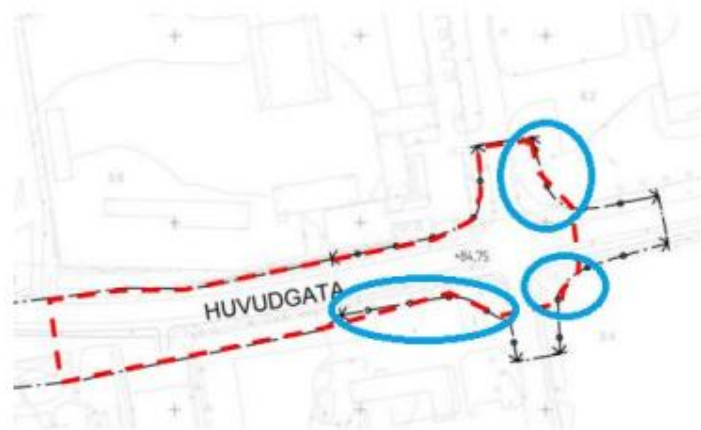
Planbeskrivningen har även kompletterats med en proportionalitetsbedömning i enlighet med 6 kap. 40 § plan- och bygglagen.

Delar av planen som bör förbättras

PLANBESTÄMMELSE OM UTFARTSFÖRBUD FÖRSVINNER

Det saknas information i planbeskrivningen om att planbestämmelse om utfartsförbud i Detaljplanen *Del av lindsby 1:65 mfl (fotbollsgatan västra delen)* försvinner i och med att planförslaget ersätter delar av detaljplanen. Angränsade detaljplaner har inte någon bestämmelse om utfartsförbud.

Planområdet har minskats i söder/sydost. Det gör att utfartsförbudet i gällande plan ligger kvar och fortsatt är aktuellt.



Bestämmelse om utfartsförbud försvinner inom inringade områden.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

_____ Grundkartan är kontrollerad och osäkra gränser är inmätta.

REGIONALA ORGAN

REGION ÖREBRO LÄN

**Svar på remiss avseende detaljplan för fastigheten
Lindehyttan 5:6**

Region Örebro län tackar för möjligheten att lämna yttrande i samrådet av detaljplan för fastighet Lindehyttan 5:6, Lindesbergs kommun. Region Örebro län bedömer att fastigheten har ett gynnsamt läge för föreslagen markanvändning. I nära anslutning till planområdet finns busshållplatser för såväl region- som stadstrafik. Kommunens ambition att utforma Fotbollsgatan med en säker passage för gående och cyklister ser Region Örebro län positivt på. Förutsättningarna för att resa till och från området med hållbara transporter bedöms som goda.

————— Kommunen beaktar regionens synpunkter.

KOMMUNALA ORGAN

MILJÖNHETEN, SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Miljöenhetens meddelande om utförd miljöteknisk markundersökning

Fastighet: Lindesberg Lindeshyttan 5:6

Ärendet

Lindesbergs kommun ämnar upprätta en ny detaljplan för Lindeshyttan 5:6, som reglerar markanvändning för verksamhet och handel. Kommunen har anlitat konsult för en översiktlig miljöteknisk markundersökning som kompletterar en tidigare undersökning (2024), vilken identifierade förhöjda metallhalter i fastighetens sydvästra del. Syftet är att ge en helhetsbild av föroreningssituationen på fastigheten.

Undersökningens riskbedömning

Tidigare undersökning (2024) omfattade endast den västra delen av fastigheten och påvisade förhöjda halter av koppar och zink inom ett begränsat område (över FA-riktvärdena i provgrop PG13). Den kompletterande MTU (2025) omfattar hela fastigheten och visar generellt låga föroreningshalter, men vissa aspekter bör beaktas:

- Förorenade jordmassor: I jord förekommer bly och kadmium något över MRR, samt tidigare påvisat FA-haltigt material vid PG13. Dessa kan innebära risker för markmiljön och kan behöva utredas vidare inför exploatering.
- Tidigare identifierad hot spot: Förhöjda halter av zink (och koppar) vid PG13 kvarstår som ett avgränsat område och bör beaktas vid framtida markarbeten.

- Grundvatten: Låga till måttliga halter av nickel och zink noterades, samt förekomst av BTEX- och PAH-föreningar. Den mest framträdande föroreningen är PFAS, där båda proverna överskrider riktvärdet för PFAS4. Källan är okänd och bör undersökas vidare med fler provpunkter.

Undersökningens slutsatser

Inför ombyggnation eller exploatering bör de förhöjda metallhalterna i fastighetens sydvästra del åtgärdas eller riskbedömas ytterligare.

Områden med tidigare påvisade föroreningshalter ska omfattas av anmälan om efterbehandlingsåtgärd enligt 28 § Förordningen (1998:899) innan grävarbeten påbörjas, och kompletterande provtagning rekommenderas för att klassificera eventuella överskottsmassor.

Miljöenhetens bedömning

Bygglov får inte ges för detaljhandel och verksamheter förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar över riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) har avhjälpats.

För kännedom

PFAS-föroreningen i grundvattnet har okänd källa, vilket kan behövas utredas vidare i ett senare skede.

För Bygg- och miljönämnden

En planbestämmelse finns i detaljplanen som säger att *startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar över mindre känslig markanvändning (MKM) är avhjälpda inom användningsområdet.*

Planbeskrivningen har kompletterats med en text som beskriver den tekniska och ekonomiska genomförbarheten i att avhjälpa markföroreningen samt hur det bedöms vara lämpligt i sammanhanget.

Den marktekniska undersökningen har kompletterats med ytterligare jordprov samt analys av grundvattnets strömningsriktning. Detta för att härleda källan till den PFAS-förorening som påträffats i grundvattnet inom planområdet. Utförda resultat tyder på att sannolikheten att det föreligger en PFAS-källa i jord över SGI:s preliminära riktvärde för MKM (som gäller för planerat ändamål i detaljplanen) generellt är låg och kommunen bedömer därför att föreslagen markanvändning är lämplig.

NERIKES BRANDKÅR

Fastighetsbeteckning
Lindeshyttan 5:6, Lindesberg

Yttrande avseende detaljplan KS-2025-00291

Redovisande handlingar:

- Planbeskrivning, samrådshandling 2025-12-11.
- Plankarta, samrådshandling 2025-12-16.
- Miljöundersökning, samrådshandling 2025-05-14.
- PM-Riskbedömning, VAP, 2025-11-18.

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

1. Redovisad riskbedömning begränsar antalet transporter av farligt gods till att omfatta Meritor Cummins och Nora LindeFrakt AB. Nerikes Brandkår noterar att det finns fler verksamheter med hantering av brandfarliga varor som möjligen kan använda Fotbollsgatan som infart, exempelvis Linde Energi samt en drivmedelsstation i anslutning till Rejmes.

PM-Riskbedömning bör ta ställning till om det finns ytterligare verksamheter som påverkar trafikflödet av farligt gods, samt hur det i så fall påverkar resultatet.

PM- riskbedömning har kompletterats med uppgifter gällande farligt gods till övriga verksamheter i området, detta är dock inte något som påverkar riskbedömningen. Plankartan har dock kompletterats med en bestämmelse gällande fasad b₂ (se plankarta/planbeskrivning).

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA YTTRANDE

TELIA SONERA SKANOVA ACCESS AB



2025-12-18

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 teleanläggningar 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.

————— Synpunkterna beaktas av kommunen.

POSTNORD

Postutdelning, gällande detaljplan Lindeshyttan 5:6 i Lindesberg, Lindesbergs kommun.

Dnr KS-2025-00291

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande 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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

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.

Kommunen beaktar synpunkterna från PostNord.

YTTRANDE FRÅN PRIVATPERSON

Expandera Charlottelunds handelsområde för att alla butiker kan inte ligga i stadskärnan för att många butiker behöver butiksytta som till exempel möbler och vitvaror som behöver större butiksytta och dessutom handelsområden avlasta trafiken från stadskärnan

Bygg en galleria för att många gamla och rullstolsburna har svårt ta sig fram i snön på gatorna och parkeringsplatsen man handla och äta inomhus medan det snöar ute

Bygg en galleria med 10 tals butiker i Charlottelunds handelsområde för att gallerian kan bli en bra komplement till dragracingen

Detaljplanen möjliggör för handel och verksamheter. Vilken typ av handel och verksamheter som eventuellt etableras i området regleras inte i detaljplanen.

Fastigheten avses styckas i två fastigheter. Det finns ingen avsikt med detaljplanen att göra en galleria eller liknande. Inte heller kommunen har någon sådan vision för området.

Med det sagt bedöms platsen vara lämplig för handel och verksamheter, bland annat på grund av det geografiska läget med anslutning till mellersta infarten samt i närhet till övrig av

FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA MOT FÖRSLAGET

Trafikverket meddelar ingen erinran 2025-12-22

Vattenfall Eldistribution AB meddelar ingen erinran 2025-12-19

Postadress

Lindesbergs kommun
711 80 Lindesberg

Telefon

0581-810 00 vxl

E-post

Samhallsutveckling@lindesberg.se

Organisationsnr

212000-2015

Webbplats

www.lindesberg.se