

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Gasklockan 2 m.fl.

Österplan

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet ligger på Österplan 1,5 km från centrum.

Detaljplanens syfte är att planlägga första etappens omvandling av kv. Gasklockan vid Österplan från ett industrikvarter till en blandad bebyggelse med bostäder, kontor, handel, förskola och mindre verksamheter.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden
22 juni – 1 september 2016

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan för kännedom.

Inkomna yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Fritidsnämnden
- Kulturnämnden

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

Länsstyrelsen

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), utökat planförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga första etappens omvandling av kv. Gasklockan vid Österplan från ett industrikvarter till en blandad bebyggelse med bostäder, kontor, handel, förskola och mindre verksamheter.

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste lösas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas av Länsstyrelsen.

Trafikbuller

Bostäder

Länsstyrelsen anser att de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska uppfyllas vid planläggning av bostäder. En översiktlig miljöutredning har gjorts och bifogats till planhandlingarna, i utredningen redovisas en översiktlig bullerberäkning. Enligt bullerberäkningen utsätts planområdet av trafikbuller från väg. Bullerberäkningen utgår från det utbyggnadsförslag som säkerställs i detaljplanen med innergårdar omslutna av delvis sammanhängande fasader längs gatorna.

Länsstyrelsen anser att bullersituationen och möjligheten att uppnå förordning (2015:2016) behöver utredas mer ingående. Det är otydligt om redovisade nivåer avser ett visst våningsplan eller om de visar högsta nivåer för varje fasadsida. Då planförslaget medger bostäder i flera våningar anser Länsstyrelsen att ekvivalent och maximal ljudnivå behöver utredas för respektive våningsplan och för samtliga byggrätter. Det behöver även framgå om 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid kan klaras på samma fasad vid bullerskyddad sida samt om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 maximal ljudnivå kan klaras för uteplats. Länsstyrelsen anser även att bullerberäkningen behöver kompletteras med en beräkning av ljudnivåer där hänsyn tas till prognostiserad trafikering på omgivande gator, exempelvis utifrån prognosår 2040.

Förskola

Enligt planbeskrivningen medger detaljplanen en förskola med fyra avdelningar. Eftersom barn är särskilt utsatta och känsliga för buller anser Länsstyrelsen att det i planen behöver utredas om dessa ytor är utsatta för trafikbuller från väg och järnväg.

Barn tillbringar en stor del av sin barndom i förskolan och skolan, dessa miljöer har därför stor betydelse för barnens utveckling och för deras hälsa, något som kommunen även tar upp i sitt åtgärdsprogram för buller. Barn väljer inte själva vilken miljö de vill befinna sig i och kan inte heller själva utforma sin närmiljö. Barn i förskolan vistas oftast flera timmar per dag på gården utomhus. Både förskolor och grundskolor har även pedagogiska verksamheter utomhus vilket kräver en bra ljudmiljö. Vid planläggning finns god möjlighet att utforma en så bra miljö som möjligt för barnen, bl.a. utifrån buller. Det är ett bra tillfälle att lösa denna fråga vid planläggning och ofta mer effektivt än att tillsynsmyndigheten ska hantera eventuella klagomål i framtiden.

För utemiljöer vid skolor och förskolor är det enligt Boverkets rapport 2015:1, *Gör plats för barn och unga!*, önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på de delar av skolgården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan, enligt rapporten, vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Industribuller, småindustri

Öster om planområdet, norr om hetvattencentralen, finns ett område som är planlagt för småindustriverksamhet. Kring småindustrier kan störningar i form av buller förekomma. Länsstyrelsen anser att den befintliga småindustriverksamheten behöver beskrivas samt att det behöver förtydligas om de riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller som anges i Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder* kan klaras till de föreslagna bostäderna. I planhandlingarna behöver det även föras ett resonemang om riktvärdena för industribuller kan klaras vid en eventuell framtida utveckling av verksamheten.

Skyddsavstånd

Hetvattencentralen

Öster om planområdet finns en hetvattencentral där produktion av varmvatten för fjärrvärmenätet sker i två oljeeldade hetvattenpannor. Anläggningen används som reservanläggning vid mycket kallt väder samt vid större driftsstörning vid huvudanläggningen (Åbyverket).

Enligt Boverkets allmänna råd (1995:5) *Bättre plats för arbete* anges riktvärden för skyddsavstånd till bostäder för olika typer av energianläggningar. Enligt riskanalysen anger de allmänna råden 200 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till bostäder för ett oljeeldat värmeverk av denna storlek. För att identifiera betydande olyckshändelser som kan påverka bostäder och annan bebyggelse i planområdet har en övergripande riskbedömning gjorts och bifogats till planhandlingarna. I riskbedömningen har lämpliga åtgärder föreslagits för att minska risken för att bostäder utsätts för exponering av eventuella olyckor i hetvattenanläggningen.

Enligt riskbedömningen bör inte personintensiv och svårutrymd verksamhet eller bostäder planeras närmast fastighetsgränsen mot hetvattenanläggningen. Den åtgärd som med fördel kan läggas vid fastighetsgränsen är, enligt riskbedömningen, ett parkeringshus. Fasaden på byggnaden vid fastighetsgränsen bör utformas i obrännbart material, vidare bör fönster och andra öppningar undvikas mot hetvattencentralen.

På plankartan anges en byggrätt för handel, verksamheter, kontor och parkering mot hetvattencentralen. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om dessa verksamheter är sådana som avses i riskbedömningens rekommendation om att personintensiv och svårutrymd verksamhet inte bör lokaliseras vid fastighetsgräns. Vidare anser Länsstyrelsen att rekommenderade placeringar gällande fönster och andra öppningar ska säkerställas på plankartan.

I den översiktliga miljöutredningen som har bifogats till planhandlingarna anges att det kan förekomma att större korrosionspartiklar från skorstenen faller ned i närområdet. Det har, enligt utredningen, även förekommit att fåglar har kastats ut i omgivningen. I planbeskrivningen föreslås att en diskussion bör föras med E.ON angående omfattningen och möjligheterna att åtgärda nedfall av korrosionspartiklar och fåglar. Länsstyrelsen anser att en sådan diskussion behöver föras under planprocessen samt att eventuella åtgärder för att minska nedfall behöver säkerställas på plankartan, i de fall det går att säkerställa med planbestämmelser.

Småindustri

Öster om planområdet, norr om hetvattencentralen, finns ett område som är planlagt för småindustriverksamhet. Kring småindustriverksamheter kan störningar och risker av olika slag förekomma. På plankartan anges ett skyddsavstånd på 50 meter mellan byggrätten för småindustri och de planerade bostäderna. Länsstyrelsen anser att den befintliga småindustriverksamheten behöver beskrivas samt att skyddsavståndet behöver motiveras utifrån de störningar och risker som verksamheten kan orsaka för de planerade bostäderna. Vägledning finns i Boverkets allmänna råd 1995:5 *Bättre plats för arbete* där riktvärden för skyddsavstånd till bostäder anges utifrån olika typer av industriverksamheter.

Bensinstation

I södra delen av planområdet finns ett område för drivmedelsförsäljning. Kring drivmedelsanläggningar kan störningar och risker av olika slag uppstå. Förutom risken för brand och utläckage kan störningar från fordonstrafik förekomma såsom exempelvis buller, avgaser och ljusstörningar från bilarnas strålkastare.

I rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer*, Länsstyrelsen i Stockholms län (2000:01), anges 100 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till nya bostäder samt att ett minimiavstånd på 50 meter alltid bör hållas till bostäder. I rapporten anges även att om biogas hanteras eller kan komma att hanteras i framtiden krävs oftast ett längre skyddsavstånd än för bensin.

I detaljplanen möjliggörs bostäder ca 25 meter från område som planläggs för drivmedelsförsäljning, mellan byggrätterna för bostäder och drivmedelsförsäljning är det ca 50 meter. Till detaljplanen har en översiktlig miljöutredning gjorts. Länsstyrelsen anser att riskerna kopplade till drivmedelsstationen samt åtgärder för att minska riskerna är otydliga och behöver utredas mer ingående. Samtliga åtgärder för att minska störningar och risker behöver säkerställas på plankartan.

En förutsättning för att reducera risken för stor pölbrand är att uppsamling av spill vid lossningsplatsen sker på ett bra sätt. För att reducera risken för personskador är det även viktigt att förhindra att ett stort spill rinner mot bostadsområdet. Nivåerna för färdiga markytor behöver därför förtydligas i planen utifrån risksynpunkt.

På plankartan anges en planbestämmelse om skydd mot störningar, m. Planbestämmelsen anger att verksamheten inte får vara störande för omgivningen, det är dock oklart vilka störningar som avses. Övriga skyddsåtgärder som föreslås i planbestämmelsen är otydliga.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Miljökvalitetsnormer

I planbeskrivningen anges att gällande miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids i planområdet. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen även behöver framgå om miljökvalitetsnormer för vatten följs.

Förskola, friytor

I planbeskrivningen anges att förskolans behov av friytor kan tillgodoses inom planområdet. Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas var förskolans friytor finns samt hur de är beräknade. Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet lyfter fram vilka kvaliteter som bör känneteckna barns och ungas utemiljö vid skola, förskola och fritidshem samt var friytan bör vara placerad i relation till verksamheten. För bedömning av friytor ger även Boverkets rapport 2015:1, *Gör plats för barn och unga!*, vägledning.

Industribuller, hetvattencentralen

I detaljplanens översiktliga miljöutredning redovisas en översiktlig beräkning för industribuller från hetvattencentralen för planerade bostäder. Enligt beräkningen klaras de bullervillkor som hetvattencentralen är ålagd att följa. Även de riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller som anges i Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder* klaras, om ljuddämpad sida tillämpas. I planhandlingarna saknas dock ett resonemang om hetvattencentralens bullervillkor kan klaras vid en eventuell framtida utveckling av anläggningen. Planhandlingarna bör kompletteras i detta avseende.

Översvämning

Enligt planbeskrivningen har området planerats och höjdsatts så att lågpunkter där vatten kan samlas vid översvämning och kraftiga regn har undanröjts. Det saknas dock information om vilken höjdsättning som har gjorts, vilket bör förtydligas.

Dagvatten

Enligt planbeskrivningen bör en dagvattenutredning tas fram för området för att utreda lösningar för att hantera kraftig nederbörd. Beroende på vad utredningen visar kan eventuellt justeringar behöva göras i planen för att tillgodose hanteringen av dagvatten. Länsstyrelsen rekommenderar därför att ett antagande av detaljplanen avvaktar utredningen.

Industrispår

I södra delen av planområdet finns ett industrispår, i planförslaget föreslås en planpassage över industrispåret. Enligt planbeskrivningen bör korsningens skyddsnivå minst innefattas av bomanläggning med hänsyn till skolbyggnaden på fastigheten Skrädderiet 3. Det bör förtydligas om det finns behov av stängsel längs spåret då kommunen bedömt att bommar är nödvändigt utifrån säkerhetssynpunkt.

Planbestämmelser

I bestämmelseförteckningen på plankartan finns en planbestämmelse om föreskriven höjd över nollplanet. Bestämmelsen saknas dock på plankartan.

I planbeskrivningen anges att ett två meter högt plank eller liknande föreslås som bullerskydd och visuellt skydd mot industrin öster om planområdet.

På plankartan anges en planbestämmelse om att stängsel/skydd ska finnas till en minsta höjd av två meter. Om det är ett plank som avses bör det förtydligas på plankartan då stängsel inte ger samma skydd som ett plank.

I handläggningen av ärendet har enhetschef Malin Rosén beslutat och Camilla Lund, samhällsplanerare, varit föredragande.

Kommentar: Bedömning enligt 11 kap. 10§ PBL:

Trafikbuller

Bostäder

Miljöutrednings bullerdel kompletteras för samtliga byggrätter och förtydligas för fasaderna. Prognosen för trafikmängderna har också fördjupats.

Vår bedömning är att bullersituationen här är relativt bra sett till läget i staden och att bullerskyddande innergårdar skapas. Planbestämmelse reglerar planeringen av bostäderna.

Förskola

Planhandlingarna kompletteras och förtydligas när det gäller förskolans planerade gård. Gården är placerad så att högst 50 dBA klaras.

Planbestämmelse införs.

Industribuller, småindustri

Planhandlingarna kompletteras med beskrivning av småindustriverksamheten. Det är idag ingen verksamhet som bedöms påverka bostäderna på något oacceptabelt vis. Skyddsavstånd och planerade parkeringsanläggningar samt bullerplank är försiktighetsåtgärder som bedöms fullt tillräckliga.

Enligt kommunens översiktsplan har den framtida utvecklingen av området ett blandat innehåll med exempelvis bostäder, handel och kontor. Verksamheten här måste därigenom förhålla sig till det.

Skyddsavstånd

Hetvattencentralen

Plankartan justeras så att personintensiv verksamhet som handel och kontor inte förläggs vid fastighetsgräns mot öster. Det var egentligen aldrig tänkt så. Planbestämmelser kompletteras med att fönster och öppningar inte får finnas i den östra fasaden.

Samtal förs mellan parterna angående möjligheterna att åtgärda nedfall av partiklar mm från skorstenen. Bedömningen är att planbestämmelser inte används. En överenskommelse är tecknad mellan fastighetsägarna till Gasklockan 2 och 14 som innebär ett kostnadsansvar för Gasklockan 2 om förändringar krävs på Gasklockan 14 för genomförandet av detaljplanen.

Småindustri

Planhandlingarna kompletteras ned en beskrivning och motivering av skyddsavståndet. Från norr och söderut finns en bostad i kommunens ägo, en biluppställningsplats och ett företag som tillverkar och säljer solfångare, takplåt mm. Tillverkningen sker inomhus. Vår bedömning är att verksamheten här faller inom ramen för småindustri och att skyddsavståndet 50 m är tillräckligt.

Bensinstation

Drivmedelstationen i sydost beskrivs mer ingående och riskreducerande åtgärder förtydligas i planbestämmelserna. Stationens hantering av brandfarliga varor sker mot Hagmarksgatan vilket är positivt ur bostadssynpunkt liksom att marken lutar från norr mot söder. Plankartan kompletteras med markhöjder.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer

Planbeskrivningen tar upp relevanta miljöfrågor. Miljö kvalitetsnorm för vatten bedöms ej vara en sådan här. Dagvattenåtgärder är beskrivna. En planbestämmelse reglerar dagvattenåtgärder.

Förskola, friytor

Förskolans placering med friytor förtydligas. Vår bedömning är att plats finns för en förskola med 4 avdelningar. Det blir dock en senare fråga att avgöra när hus- och gårdsplanering kommit längre.

Industribuller, betvattencentralen

Planhandlingarna kompletteras angående framtida utvecklingsmöjligheter ur bullersynpunkt. Anläggningens miljötillstånd blir en förutsättning för utvecklingsmöjligheterna precis som de är idag.

Översvämning

Höjdsättning av allmän plats är gjord och kompletterad med på plankartan.

Dagvatten

Området kommer att rena och fördröja dagvatten på ett bättre sätt än vad som sker idag. Dagvatten leds till intilliggande Bygärdesbäcken som har reningsdammar längre österut innan vattnet slutligen når Hjälmaran. Vi ser inget hinder att detta kan planeras även under genomförandetiden.

Industrispår

Plankartan är kompletterad med stängselskyldighet längs spåret. Här finns redan idag ett stängsel.

Planbestämmelser

Planbestämmelsen om stängsel förtydligas med bullerskydd.

Tekniska nämnden

- Enligt planbeskrivningen på s.11 samt s.17 ska planen höjdsättas så att lågpunkter vid skyfall samt höga flöden undanröjs. Plankartan behöver kompletteras med färdigt golvhöjder på kvartersmark samt gatuhöjder för att minska konsekvenserna av framtida översvämningar.
- Flytt av VA-ledningar kommer att kosta betydligt mer än vad som redovisats i genomförandebeskrivningen. Beräkningar ska uppdateras inför granskningen.
- Sid 8: Texten ska ändras. Det är Transportstyrelsen som beslutar angående plankorsning för industrispår. Trafikverket är remissinstans.
- Sid 16: Texten ska ändras. ”Minst bommar” bör ersättas med ”aktiva automatiska skyddsanordningar mot väg i form av ljud, ljus och bommar”.
- Faktauppgifter i Sweco-rapporten sid 5 ska korrigeras: Den tillåtna hastigheten på denna sträcka är max 30 km/h och max 10 km/h vid plankorsning. Ingen vakt går före. Rudbecksgatan (Norrköpingsvägen) och Universitetsallén (Bygärdesgatan) har aktiva automatiska skydd. Därför krävs bara uppsikt i färdriktning.
- Gång- och cykelbanan ska vara 4,0 meter bred.
- Planen bör finansiera en hastighetssäkrad passage över Österängsgatan. Ett alternativ är en bättre lösning för gång och cykeltrafiken längs med Österängsgatans båda sidor så att skolbarn från området inte behöver korsa gatan i kurvan vid Bygärdesbäcken.

Förslag till beslut

Tekniska förvaltningen föreslår att Tekniska nämnden ska lämna följande yttrande över detaljplanen:

Beslut

Tekniska nämnden beslutar att:

- Lämna yttrande enligt tjänsteskrivelse 2016-08-02

Kommentar: En höjdsättning av allmän plats har beställts av Tekniska förvaltningen. Plankartan har kompletterats inför granskningen. Kostnader uppdateras innan antagande av detaljplanen. Planbeskrivningen samt Sweco rapporten justeras när det gäller industrispåret. Hastighetsäkrad passage över Österängsgatan tas med i genomförandebeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten Örebro kommun anmärker att rubriken Fastighetsrättsliga frågor inte innehåller någon uppgift om gemensamhetsanläggningar som ska inrättas inom g-område, eller ledningsrätter inom u-område. Om något sådant behov är känt så bör det kommenteras under denna rubrik eftersom planen innehåller sådana områden. I övrigt har vi inget att anmärka på planen.

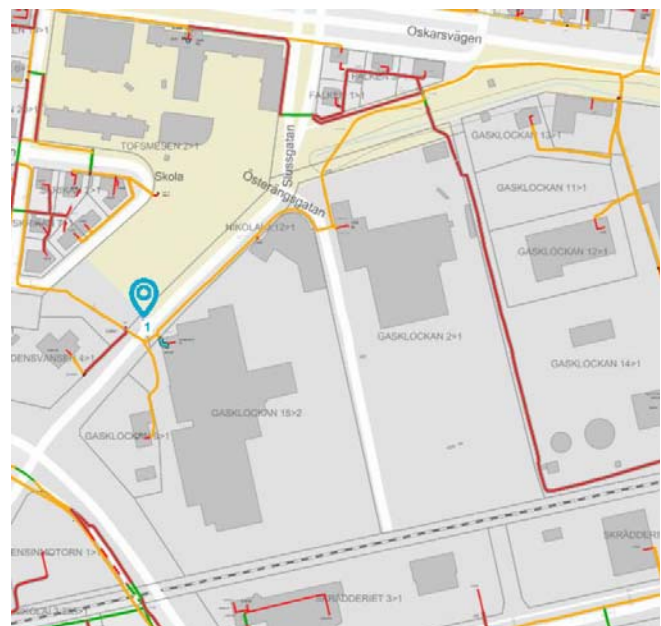
Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras när det gäller gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter inom u-område.

TeliaSonera Skanova Access AB

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>



För kommande ledningssamordning kontakta Skanovas förvaltare Lars Andersson

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna. Befintliga hus inom planområdet planeras att rivas varför ledningarna behöver åtgärdas. Det är upp till exploitören att kontakta ledningsägaren för överenskommelse.

OK-Q8 AB

OKQ8 äger fastigheten Skrädderiet 6. I Detaljplanen för Gasklockan 2 mfl är inskrivet ett förbud att bebygga del av fastigheten Skrädderiet 6 ("prickmark"). Förbudet är onödigt och går utöver sitt förmodade syfte;

Syftet med förbudet tycks vara att skapa ett skyddsområde till bostäder inom vilket hantering av brandfarlig vara villkoras via tillstånd från myndighet, och detta skulle då säkerställas genom ett förbud att förse marken med byggnad.

Hantering av brandfarlig vara i den omfattning som gäller för en bensinstation är redan villkorad via tillstånd från myndighet varför föreskriften i detaljplan i den delen kan vara något överflödig.

Effekten av prickmarken blir ett förbud även för byggnad som inte har något med hantering av brandfarlig vara att göra. För det aktuella området kan det exempelvis handla om en utbyggnad av biltvätten. Den nya planen skulle innebära att det inte är möjligt ens med ett enkelt skärmtak över en platta för föravfettning eller över en plats för efterbehandling av bilen. Vi motsätter oss den planerade prickmarken på vår fastighet.

Kommentar: Planbestämmelsen som nämns har justerats. Byggrätten intill tvätthallen har kompletterats med möjlighet för komplementbyggnad som tex. skärmtak. Prickmarken i övrigt är en enligt gällande detaljplan.

Trafikverket

I detaljplanen framgår det att man önska göra en ny plankorsning över järnvägsspåret. Trafikverket är inte infrastrukturförvaltare för det aktuella järnvägsspåret men är den myndighet som fattar ett så kallat *myndighetsbeslut* som följer ett *förvaltningsbeslut* som krävs för att genomföra en förändring på järnvägen.

Innehavaren av järnvägen fattar förvaltningsbeslutet. Beslutet innebär att förändringen ska genomföras och att den är finansierad. Förvaltningsbeslutet startar processen att ta fram utredningar, bygghandlingar och så vidare. Förvaltningsbeslutet är alltså järnvägsinnehavarens interna beslut och skiljer sig inte på något sätt från andra beslut om förändring av järnvägen.

Om förvaltningsbeslutet innebär att *kryssmärken, ljussignaler, ljudsignaler och bommar* ska sättas upp eller tas bort krävs **även** ett *myndighetsbeslut* enligt vägmärkesförordningen (2007:90).

- Trafikverket fattar myndighetsbeslutet oavsett vem som är infrastrukturförvaltare (spårinnehavare vid spårväg) och oavsett vem som är väghållare. För att fatta ett myndighetsbeslut krävs det oftast beslutsunderlag i form av utredningar, ritningar eller motsvarande.

Mer information om hur det går till finns på:

<http://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Arbetsmiljo-och-sakerhet/sakerhet-pa-jarnvag/Plankorsningar/Beslut-om-plankorsningar/>

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna om plankorsningen över industriområdet.

E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme Sverige AB (nedan kallad E.ON Värme) har tagit del av handlingar i rubricerat ärende och vill framföra följande synpunkter.

Fjärrvärmens och dess infrastruktur är grundbulten i hållbar stadsutveckling, och en förutsättning för att Örebro kommuns uppsatta miljömål ska nås. Därför är det av största vikt att skapa bästa möjliga förutsättningar för fjärrvärmens fortsatta utveckling.

E.ON Värme är berörd av rubricerad detaljplan, dels för att reservanläggningen för fjärrvärmeproduktion, (nedan kallad GFC) är närmaste grannfastighet till Gasklockan 2, samt att fjärrvärmeledningar finns på fastigheten Gasklockan 2. GFC på fastigheten Gasklockan 14 drivs i enlighet med gällande miljötillstånd och överskrider inga gränsvärden vad avser buller och andra utsläpp i förhållande till omgivande befintlig bebyggelse.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) är rekommenderat avstånd mellan industri av denna typ och bostäder 200 meter. Den aktuella detaljplanen innebär att avståndet mellan GFC och planerad bebyggelse minskar avsevärt. Det är angivet i samrådshandlingen för Gasklockan 2 att avståndet mellan industri och byggrätt för bostäder endast är 50 meter. Det är därför ett skalkrav att det ingår i fastighetsägaren/byggherrens ansvar att anpassa bebyggelsen och närområdet mot GFC, för att kunna samexistera med E. ON Värme anläggning och dess driftvillkor, enligt gällande miljötillstånd.

Fjärrvärmeledningarna på Gasklockan 2 och på E.ON Värme fastighet är

viktiga matarledningar i DN500. Enligt planförslaget är ledningen över Gasklockan 2 placerad i byggbar mark, vilket innebär att ledningen måste flyttas. Innan planförslaget ställs ut för granskning är det av stor vikt att alternativt läge för ledningen fastställs genom bestämmelse i plankartan. Då ledningen är förlagd med stöd av Ledningsrätt (akt Lr 1880-1508.1), innebärande bl a att ett 11 meter brett område skall hållas fritt från bebyggelse, måste även motsvarande rättighet garanteras för ledningen i dess nya läge. Det är även ett skallkrav att samtliga kostnader förenade med ledningsflytten bekostas av exploatören. Fjärrvärmeledningen på E.ON Värmes fastighet är belägen utmed planens östra gräns. Denna ledning är förlagd ovan mark vilket behöver tas i beaktning under byggnationen rör au säkerställa att ledningen inte kommer till till skada.

En förutsättning för att E.ON Värme ska kunna acceptera planförslaget är att kostnader för eventuella anpassningsåtgärder som kan bli aktuella att vidta på GFC eller befintliga värmeledningar till följd av att bebyggelse uppförs enligt planförslaget inte drabbar bolaget. Av planhandlingen måste man av denna anledning kunna utläsa att det ingår i exploatörens ansvar att utforma planförslagets bebyggelse så au gällande gränsvärden avseende buller och andra utsläpp från GFC inte riskerar att överskridas samt att exploatören eller annan part ska ersätta E. ON Värme för kostnader för eventuella anpassningsåtgärder. Anläggningen alstrar buller som kan upplevas störande trots att vi uppfyller alla krav. E.ON Värme avser inte att stå för åtgärdskostnaden vid eventuella klagomål.

Vi vill poängtera att E.ON Värme har möjlighet att fritt disponera över GFC, innebärande bland annat möjlighet att sälja, riva eller bygga om den i framtiden.

Kommentar:

Vi delar uppfattningen om vikten av fjärrvärmens i Örebro.

Vi är medvetna om det minskade avståndet till bostäder enligt riktlinjer. Av den anledningen har en riskutredning tagits fram av Sweco för att klargöra vilka förutsättningar som måste gälla om detta ska vara möjligt. Matarledningen av fjärrvärme inom planområdet behöver flyttas för planens genomförande. Längs industrispåret föreslås allmän plats (12m gata) som ansluter till E.ONs fastighet. Här kan ny ledningsrätt bildas för ledningen.

Genomförandebeskrivningen kompletteras angående ledningen och att kostnader bekostas av exploatören. Uppgifter om fjärrvärmeledningen ovan mark tas med i planbeskrivningen.

Fortlöpande samråd mellan kommunen, E.ON och fastighetsägaren till Gasklockan 2 pågår. En överenskommelse mellan exploatören och E.ON om eventuella anpassningsåtgärder på E.ON s fastighet är tecknad.

Detaljplanen med bestämmelser har också justerats när det gäller utformning av ny bebyggelse enligt samrådssvar i övrigt om riskfrågor.

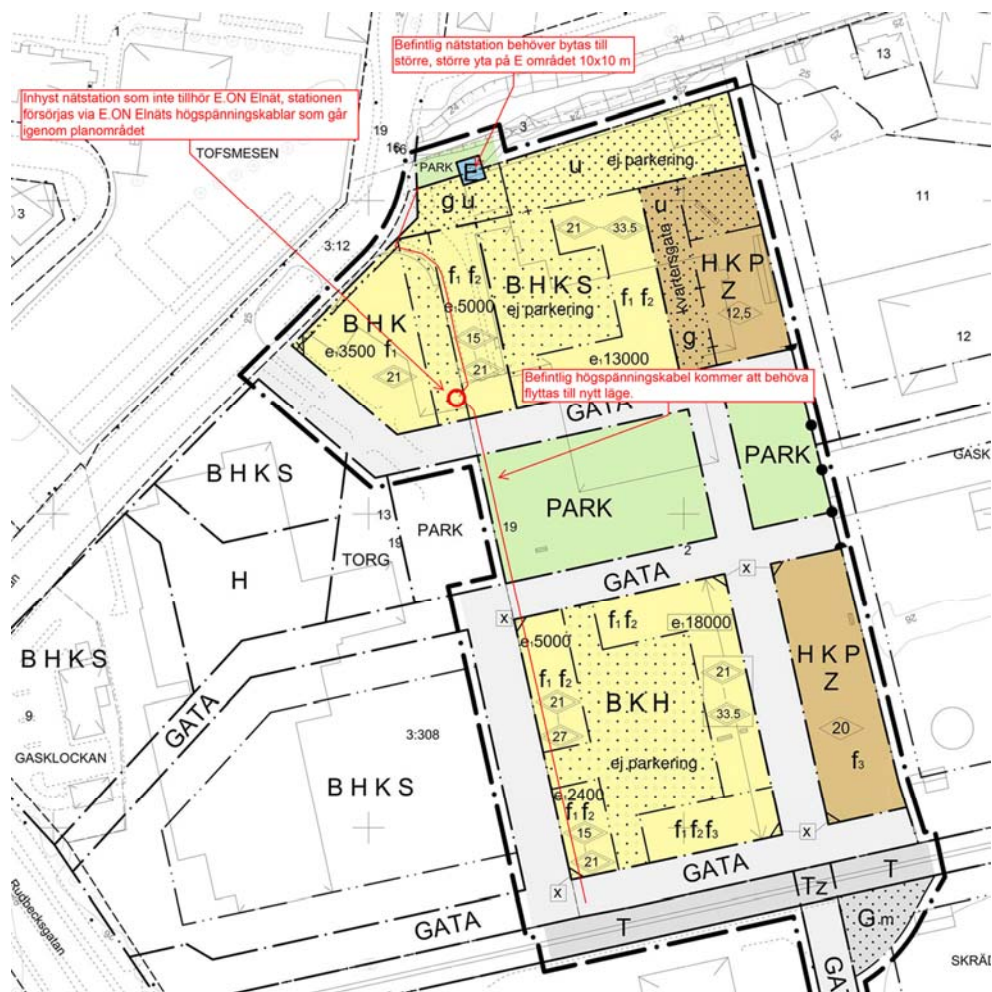
E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

E.ON Elnät har i dag en högspänningskabel som går igenom planområdet, kabeln behöver fortsättningsvis ha ett läge igenom området och därför kommer det krävas en flytt av kabeln. Kabeln försörjer också en inhyst nätstation som kan ses på bifogad karta, stationen tillhör inte E.ON Elnät. Flytt av ledningen regleras inom ramarna för det markavtal/rutin som är upprättat mellan Örebro kommun och E.ON Elnät.

Den befintliga stationen som tillhör E.ON Elnät i planområdets norra del är ok när det gäller placering men behöver bytas till större, därför behöver måtten på befintligt E område säkerställas så att större station kan ställas, 10x10 m med stationen i centrum.

Planbeskrivningen kan kompletteras med att nätstation behöver bytas till större och att högspänningskabel måste flyttas.



Kommentar: Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifterna om högspänningskabeln och nätstationen. E-området har utökats till 10×10 m. En överenskommelse är tecknad mellan exploitören och E.ON som även reglerar dessa frågor.

Nerikes Brandkår

Nerikes Brandkår har av Örebro Kommun stadsbyggnad ombetts lämna synpunkter avseende detaljplan för Gasklockan 2 m.fl., Österplan.

Redovisande handlingar

1. Planbeskrivning, samrådshandling 2016-06-09
2. Plankarta
3. Översiktlig miljöutredning, rev 3 2016-06-10, SWECO
4. Checklista MKB
5. Geoteknisk undersökning
6. Riskbedömning avseende hetvattenanläggnings olycksrisker för allmänheten
7. Förslag på åtgärder för förorenad mark

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

1. Nerikes Brandkår anser efter granskning att detaljplanen att dess närhet till drivmedelsstationer i området inte beaktats i tillräcklig omfattning. Det anges att två av stationerna ska avvecklas medan den tredje ska finnas kvar. Avvecklingen av de två drivmedelsstationerna bör tidssättas så att avveckling sker innan planen är genomförd. När det gäller den tredje drivmedelsstationen anser Nerikes Brandkår att även den bör erbjudas en annan lokalisering. Med nuvarande lokalisering bör riskutredning genomföras som omfattar samtlig hantering av brandfarliga och explosiva varor inom drivmedelsstationens område. Att styra leveransen av brandfarlig vara till macken anser Nerikes Brandkår inte vara en lämplig väg.

Kommentar: Drivmedelstationerna invid Österplan ligger mer än 100 m från planerade bostäder vilket innebär att de inte bedöms påverka detaljplanen.

OQ-Q8 vid Hagmarksgatan ligger närmare och måste bedömas ur risksynpunkt. Miljöutredningen av Sweco har fördjupats om drivmedelstationens påverkan och vilka skyddsåtgärder som behövs. Detaljplanen har kompletterats enligt dessa.

Vård- och omsorgsnämnden

Nämndens synpunkter på detaljplanen

Vård-och omsorgsnämnden ställer sig bakom planförslaget men vill att följande synpunkter tas med i samrådshandlingen. En ökande andel äldre innebär ett större behov av fler bostäder i olika boendeformer för äldre, såsom till exempel seniorbostäder och trygghetsbostäder. Fler bostäder för äldre skulle kunna leda till att behovet av en plats på vård- och omsorgsboende senareläggas.

Därför ser vård-och omsorgsnämnden gärna att seniorbostäder planeras in i det nya område som detaljplanen avser.

Förslag till beslut

Att Vård-och omsorgsnämnd Öster antar yttrande till Detaljplanen Gasklockan 2 m.

Beslut

Nämnden beslutar

- Yttrandet med tilläggsförslaget om trygghetsbostäder godkänns och insänds till Stadsbyggnad.
- fl. med nämndens synpunkter.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med nämndens synpunkter.

Miljönämnden

Förslag till beslut

Planförslaget tillstyrkes under förutsättning att nedanstående punkter beaktas.

Synpunkter

- Marken saneras så att föroreningsnivåerna understiger riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) då planen avser bostadsbebyggelse.
- Hetvattencentralen innebär fler risker än olycksrisk. Då pannan endast körs under korta tider varje år släpper den ut höga halter stoft vid uppstart vilket innebär risk för nedsotning. En utredning bör göras som visar hur de som kommer bo högt upp i husen kommer att påverkas av rökgaserna från hetvattencentralen. Vidare bör kontroll ske av om man klarar miljökvalitetsnormen för luft vid uppstart av pannan.

- Ordet ”Stängsel” bör ändras till ”Bullerskydd” i meningen ”Stängsel/skydd ska finnas till en minsta höjd av 2 m.
- Vid bostadsbebyggelse i olika höjd bör man se till att reglera anordningar på tak så att inte t.ex. ventilationsaggregat m.m. riskerar förorsaka störning i form av buller eller lukt för närliggande byggnader.
- Planen anger att bostadsnära lek och rekreationsytor kommer vara små i förhållande till antalet bostäder. Dessa ytor ska tillgodose de boendes behov av grönområden. Att planera för att förskoleverksamheten ska få en del av sitt uteutrymme tillgodosett med allmänna fria ytor motverkar detta syfte. Förskolan bör ha en eget utemiljö om minst 30 kvm yta/barn.
- I dagsläget finns det en stor återvinningsstation inom planområdet. För att möjliggöra att den finns kvar i framtiden bör mark avsättas för detta ändamål i planen.
- Redovisning av vem som ansvarar för bygget av bullerskydd i form av plank.

Beslut

Miljönämnden beslutar att planförslaget tillstyrkes under förutsättning att nedanstående punkter beaktas.

Synpunkter

- Marken saneras ner till riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) då planen avser bostadsbebyggelse.
- Hetvattencentralen innebär fler risker än olycksrisk. Då pannan endast körs under korta tider varje år släpper den ut höga halter stoft vid uppstart vilket innebär risk för nedsotning. Man behöver också utreda hur de som kommer bo högt upp i husen kommer att påverkas av rökgaserna från hetvattencentralen. Vidare bör kontroll av om man klarar miljökvalitetsnormen vid uppstart av pannan.
- Tillräckligt stora utrymme bör avsättas för fastighetsnära sortering av hushållens avfall. Örebro kommuns föreskrifter för hantering av hushållsavfall ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.
- Bullerskydd saknas i planritningen
- En ökad population i området kommer att påverka/påverkas av industrispåret, särskilt det faktum att det blir fler barn som rör sig i området.
- Vid bostadsbebyggelse i olika höjd ska man se till att reglera anordningar på tak så att inte t.ex. ventilationsaggregat m.m. riskerar förorsaka störning i form av buller eller lukt för närliggande byggnader.
- Redovisning för hur man avser lösa förskolans yttre miljö är otydlig. Det som ska eftersträvas vad gäller förskolan är att lekplatsen ligger i direkt anslutning till förskolan och lekplatsen bör ha minst 30 kvm yta/barn.
- Redovisning av vem som ansvarar för bygget av bullerskydd i form av plank.

Kommentar: Marken skall saneras så att föroreningsnivåer understiger riktvärden för känslig markanvändning. En planbestämmelse om markföroreningar finns och en rapport om förorenad mark (Structur) är bilagd planhandlingen.

”Stängsel” ändras till ”bullerskydd” i planbestämmelserna.

Rökgaser och miljö kvalitetsnormer har också kommenterats i Swecos miljöutredning. Miljö kvalitetsnormer underskrids.

Utrymme för fastighetsnära sortering av avfall bedömer vi kan tas upp i nästa etapp av området. Beskrivningen av hantering av hushållsavfall finns i planbeskrivningen. Bullerskydd är infört på plankartan liksom stängsel mot industrispåret. Genomförandedelen tar upp ansvaret. Ventilationsaggregat på tak bevakas i bygglovshanteringen.

Förskolan med gård förtydligas.

Vår bedömning är att gården kan bli tillräckligt stor beroende på hur många barn som planeras, bestäms inte i detaljplanen.

Frida Hammarlind
Enhetschef detaljplan

Ulf Nykvist
Planstrateg detaljplan