

Byggnadsnämnden

## Granskningsutlåtande

### Detaljplan för Gasklockan 2 m.fl. Österplan

#### Sammanfattning

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

#### Beslutsunderlag

Se planbeskrivning.

#### Förslag till beslut

Örebro Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen samt Kommunfullmäktiges delegation antar byggnadsnämnden detaljplan för Gasklockan 2 m.fl. Österplan.

#### Ärendet

Se planbeskrivning.

#### Handläggning

- Planförslaget har handlagts genom utökat planförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden 22 juni – 1 september 2016.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 2 februari – 24 februari 2017.
- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt [orebro.se/detaljplan](http://orebro.se/detaljplan)

- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

**Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:**

- E.ON Elnät Sverige AB

**Inkomna yttranden (bifogas) med synpunkter har inkommit från:**

- Länsstyrelsen Örebro Län
- E.ON Värme Sverige AB

**E.ON Värme** framför en synpunkt på genomförandebeskrivningen om att kostnader bekostas av exploitören för en ledning.

**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen kompletteras så det framgår.

**Länsstyrelsen** bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållande att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Råd framförs enligt 2 kp. PBL om trafikbuller vid bostadsbyggnader, småindustri - industribuller och skyddsavstånd, miljökvalitetsnormer, dagvatten, översvämning och planbestämmelser.

**Kommentar:**

*Trafikbuller vid Bostadsbyggnader:*

Planbeskrivningen har kompletterats gällande framtida trafikmängder och planbestämmelsen har ändrats så att bestämmelsen om uteplatser gäller all kvartersmark för bostäder.

*Småindustri – industribuller och skyddsavstånd:*

Plankartan har kompletterats så att plusmarkerad mark för förråd o.d. finns och att buller- och insynsskydd ska finnas enligt synpunkten.

*Miljökvalitetsnormer:*

En beskrivning finns om hur vattenfrågorna ska behandlas inom planområdet. Bygärdesbäcken samlar upp en stor del dagvatten inom södra Örebro och vattnet genomgår delvist ett reningssystem innan det når Hjälmaran. Planområdet påverkar förhållandena marginellt och behöver ses i ett större sammanhang.

*Dagvatten:*

Den allmänna marken är höjdsatt vilket också innebär att kvartersmarken måste förhålla sig till det. Dagvattenutredning krävs i kommande planering inför bygglov enligt planbestämmelse. Planområdet är begränsat och dagvattnet bedöms kunna hanteras i kommande planering.

*Översvämning:*

Bygärdesbäcken är i detta läge påverkat av Svartåns och Hjälmarens vattennivåer. Vi bedömer att 1000- års flödet inte påverkar planområdet sett till markhöjder även om 1000- års karteringen inte tar med Bygärdesbäcken. Bygärdesbäcken riskerar snarare att översvämmas uppströms vid tex Sveaparken. Planbeskrivningen kompletteras.

*Planbestämmelser:*

Planbestämmelsen m utgår. Administrativa bestämmelser avgränsas med administrativa gränser.

Efter granskningstiden har kontakt hafts med Länsstyrelsen och förtydliganden och justeringar gjorts i antagandehandlingen. Samråd om justeringar har hafts med berörd fastighetsägare till Gasklockan 2.

**Konsekvenser**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Planen innebär att ca.500 bostäder, handel, kontor, förskola mm möjliggörs i ett centralt läge. Omvandlingen av kvarteret från industriell verksamhet till en mer blandad bebyggelse är positivt ur ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Miljöfrågor som markföroreningar, skyddsavstånd till industri och drivmedelsstation, trafik- och industribuller mm. är utredda och skyddsåtgärder föreslås i detaljplanen.

Frida Hammarlind  
Enhetschef Detaljplan

Ulf Nykvist  
planstrateg



Stadsbyggnad@orebro.se

**E.ON Värme Sverige AB**

Box 1822  
701 18 Örebro  
www.eon.se

Hanna Werner  
Tel 0730-61 46 11  
Hanna.Werner@eon.se

Besöksadress:  
Idrottsvägen 37  
Örebro

Örebro 2017-02-21

Vår referens: Hanna Werner  
Er referens: Ulf Nykvist

**Yttrande granskning Detaljplan för Gasklockan 2 m. fl. Österplan, Bn 153/2015**

E.ON Värme Sverige AB har tagit del av detaljplanen för ovanstående område och vill lämna följande yttrande.

I kommentaren till E.ONs samrådssvar står att "Genomförandebeskrivningen kompletteras angående ledningen och att kostnader bekostas av exploitören." Jag kan inte hitta detta i detaljplanen.

En överenskommelse har träffats mellan E.ON Värme AB, E.ON Elnät AB och Fastighetsbolaget Österplan för att reglera detaljplanens verkan på E.ON Värmes och E.ON Elnäts verksamhet.

Med vänlig hälsning

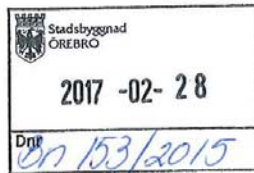
E.ON Värme Sverige AB

Hanna Werner  
Projektledare



Länsstyrelsen  
Örebro län

Camilla Lund  
010-224 84 72  
camilla.lund@lansstyrelsen.se



I(3)

**GRANSKNINGSYTTRANDE**

2017-02-24

Dnr: 402-624-2017

Byggnadsnämnden, Örebro kommun  
Box 33400  
701 35 ÖREBRO

## Detaljplan för Gasklockan 2 m.fl., Österplan, Örebro kommun

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

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

#### Råd enligt 2 kap. PBL

##### Trafikbuller vid bostadsbyggnader

En bullerutredning har gjorts och bifogats till planhandlingarna. I bullerutredningen anges att Örebro kommun inte räknar upp trafiken för prognos vilket innebär samma trafikmängd för nutid och prognosår. Länsstyrelsen anser att kommunens bedömning gällande framtida trafikmängder behöver tydliggöras i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser även att det på plankartan behöver säkerställas att det till varje bostad ska anordnas minst en uteplats som klarar de riktvärden som anges för uteplats i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Länsstyrelsen har vid kontakt med planförfattaren fått information om att ovanstående kommer att tydliggöras och ändras innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen har därmed inga kvarstående synpunkter vad gäller trafikbuller.

##### Småindustri – industribuller och skyddsavstånd

Öster om planområdet, norr om hetvattencentralen, finns ett område som är planlagt för småindustriverksamhet. Kring småindustriverksamheter kan störningar och risker av olika slag förekomma. Inom småindustriområdet finns det enligt planbeskrivningen ett bostadshus, en biluppställningsplats

2(3)

**GRANSKNINGSYTTRANDE**

2017-02-24

Dnr: 402-624-2017

samt ett plåtslageriföretag som tillverkar solfångare och takplåt. På plankartan säkerställs buller- och insynsskydd samt parkeringshus som skydd mot småindustriområdet. I norra delen av planområdet planeras en förskolegård mot småindustriområdet.

Länsstyrelsen har vid kontakt med planförfattaren fått information om att plusmarkerad mark avsedd för förrådsbyggnader och dylikt kommer att införas i norra delen av planområdet som avskärmning mot småindustriområdet. Länsstyrelsen har även fått kännedom om att buller- och insynsskydd kommer att säkerställas på plankartan mellan den plusmarkerade marken och parkeringshusen söder om förskolegården.

Länsstyrelsen utgår från att ovanstående ändras innan detaljplanen antas och har därmed inga kvarstående synpunkter vad gäller industribuller och skyddsavstånd för småindustri.

**Miljö kvalitetsnormer**

Länsstyrelsen anser att en bedömning av detaljplanens eventuella påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten är relevant och behöver ingå i planbeskrivningen. Planområdet ligger alldeles intill Bygärdesbäcken som rinner ut i Svartån och Hemfjärden, vilka båda har otillfredsställande ekologisk status enligt VISS. I planhandlingarna anges t.ex. att dagvatten från planområdet kommer att släppas till bäcken.

**Dagvatten**

En dagvattenutredning håller enligt planbeskrivningen på att tas fram och den kommer att innehålla åtgärder för att hantera skyfall samt för hantering och lokalt omhändertagande av dagvatten. Dessa frågor är av sådan betydelse att justeringar kan behöva göras på plankartan beroende på vad utredningen visar, t.ex. när det gäller höjdsättning av kvartersmark och bebyggelse eller placering av områden för omhändertagande av dagvatten. Länsstyrelsen vidhåller därför rekommendationen att ett antagande av detaljplanen bör avvakta utredningen.

**Översvämning**

I området närmast Bygärdesbäcken planeras för förskola. Enligt Örebrobros förslag till ny översiktsplan och enligt det arbete som sker enligt översvämningförordningen i Örebro ska nya skolor inte placeras inom områden som riskerar att översvämmas av ett 1000-årsflöde. Enligt planbeskrivningen riskerar inte planområdet att översvämmas av ett 1000-årsflöde. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att Bygärdesbäcken inte ingår i den översvämningsskartering med ett 1000-årsflöde som tagits fram av kommunen, vilket innebär att slutsatsen om översvämningrisken inte kan verifieras med hjälp av skarteringen.



3(3)

**GRANSKNINGSYTTRANDE**

2017-02-24

Dnr: 402-624-2017

**Planbestämmelser**

På plankartan anges planbestämmelsen m – inom området får ej hanteras brandfarliga varor. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen är otydlig och eftersom den inte är något krav enligt riskutredningen av bensinstationen kan den tas bort.

På plankartan anges ett flertal administrativa bestämmelser, exempelvis bestämmelserna z, u, x och g. Administrativa bestämmelser ska enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser avgränsas med administrativa gränser.

**De som deltagit i Länsstyrelsens beslut**

Detta beslut har fattats av enhetschef Malin Rosén med samhällsplanerare Camilla Lund som föredragande.



Malin Rosén  
Enhetschef



Camilla Lund  
Samhällsplanerare