

Granskningsutlåtande

Fabriken 14

Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens granskningstid.

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 7 mars 2024 – 28 mars 2024.

Förändringar av planförslaget

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de synpunkter som inkom under granskningen och de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Planbeskrivningen har kompletterats med mer beskrivningar kopplat till utformning, skick på material och gestaltning.
- Till antagande har en inomhusmätning tagits fram för att kontrollera hur inomhusluften är.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Navirum Energi AB
- E.ON Energidistribution AB
- Teknik-och servicenämnden
- Nerikes Brandkår

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
- Kommunala lantmäterimyndigheten5

Personuppgifter

Inför publicering av granskningsutlåtandet på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av granskningsutlåtandet via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen

*Granskning av detaljplan för fastigheten Fabriken 14, Norrcity, Örebro kommun
Kommunens ärendenummer: Bom 388/2023*

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådskedet framgår av yttrande dnr 7652-2023, daterat den 20 december 2023.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga frågor

Förerenade områden

Kommunen ska i en planprocess och detaljplan visa att planerad markanvändning är lämplig. Eventuella undersökningar och bedömning kring behov av ev. åtgärder ska ske innan en plan antas. Det behöver framgå att planerad markanvändning är lämplig och att planerad plan är genomförbar. Kommunen anger i samrådsredogörelsen att kommunen bedömer att konsekvensen för förerenad mark kopplat till detaljplanens genomförande bedöms som liten utifrån objektens status. Länsstyrelsen anser dock att även om ett objekt inte är inventerat och endast har tilldelats en branschklass och inte en riskklass, kan området ändå vara förerenat och riskera att påverka planerad markanvändning. Att inga föreningar har påträffats kan härledas till att inga undersökningar har skett. Länsstyrelsen ser att kommunen ändå bedömer att det kan finnas risk för påverkan av inomhusluften kopplat till tidigare verksamhet och ev. förerenat område i form av en tidigare kemtvätt. Kommunen uppmantrar fastighetsägaren att säkerställa luftkvaliteten inomhus då det bedrivits kemtvätt i närheten. Vidare anges att ventilationssystem behöver skötas och underhållas för att fortsätta ge en bra inomhusluft, vilket är fastighetsägarens ansvar. Om mätningar i ett senare skede skulle visa förhöjda halter, kan det då bli ett tillsynsärende.

Länsstyrelsen anser dock att ett förerenat områdes påverkan av inomhusluften i en byggnad är en mycket tydlig och direkt påverkan av byggnadens lämplighet och planerad markanvändning enligt planen. Utifrån plan- och bygglagen ska detta utredas inom ramen för planprocessen för att bedöma om det finns ett åtgärdsbehov för att planerad markanvändning ska vara lämplig. Länsstyrelsen bedömer att inomhusmätning avseende klorerade lösningsmedel ska ske inom ramen för PBL och planprocessen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Till antagande har inomhusluften utretts genom en inomhusmätning för att säkerställa att marken som prövas i detaljplanen för Fabriken 14 är lämplig. Det har gjorts mätningar inomhus för att kontrollera inomhusluften med hänsyn till tidigare verksamheter som funnits i närheten av planområdet. Mätningen genomfördes i kyrksalen under 3 timmar och genomfördes 2024-04-23. Inga klorerade lösningsmedel uppmättes över labbets detektionsgräns. Ytterligare information (se information i bilaga 2).

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gör utifrån det bedömningen att det inte krävs någon ytterligare undersökning i detaljplaneskedet.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Detaljplan för Fabriken 14

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-03-07) har följande noterats:

Delar av planen som måste förbättras

PLANOMRÅDET

Planområdets yttre linjer bör snappas på gränspunkterna så att det inte finns en diskrepans mellan fastighetsgränser och planområde.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

På Fabriken 14 finns tomtindelningsbestämmelse. Det måste beröras i planbeskrivningen att dessa upphävs inom det aktuella planområdet i och med att den nya planen antas. Detta innebär att fastigheten kan delas.

Delar av planen som bör förbättras

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.*

DEL AV BYGGNAD STICKER UT PÅ ALLMÄN PLATS

Flerbostadshuset med adressen Järnväggsgatan 15 har en del av taket och balkonger som hamnar utanför planområdet på allmän platsmark. Frågan bör beröras i planbeskrivningen. Det bör utredas om detta kan orsaka några problem.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har i genomförandebeskrivningen beskrivit om fastighetsindelningsbestämmelser och tomtindelningsbestämmelse. Till antagande har Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen utvecklat det avsnittet i genomförandebeskrivningen för att stämma överens med de synpunkter som kommit in.

Eftersom genomförandetiden ska anges i antal månader enligt de nationella specifikationerna för digitala detaljplaner som laddas upp till nationella geodataplattformen (NGP) anges den även i månader på den analoga kartan. Den analoga kartan är i praktiken en export av den digitala planinformationen och legenden i kartan är därmed genererad utifrån de bestämmelser som är inlagda i den digitala kartan.

Flerbostadshuset har balkonger där del av byggnad sticker ut på allmän plats inom planområdet. Flerbostadshuset med adressen Järnvägsgatan 15 har en del av balkongerna som sticker ut och hamnar utanför planområdet och fastigheten. Balkongerna är delvis utkragande på allmän platsmark. Bedömningen är att det inte skapar något större problem. Balkongerna finns där idag och har funnits sedan flerbostadshuset byggdes och det planeras inte att göra några förändringar med balkongerna. Nuvarande balkonger ligger 3 meter över marknivå och kragar ut från fasad ungefär 0,5 meter och därmed bedöms balkongerna inte vara mätvärda byggnadsdelar. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har kompletterat planbeskrivningen med information kring det.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt