Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Nossan 3

Vad är en samrådsredogörelse?

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

Redogörelse för samråd

Detaljplanen var på samråd 27 mars 2026 – 10 maj 2026

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Exploateringstal har ändrats från 40% till 50% inom egenskapsområdet
- a_1 har tagits bort
- n_1 har lagts till
- Markhöjder har lagts till kartan.

Bygg- och miljönämnden
orebro.se

Box 33400, 701 35 Örebro
Östra Bangatan 7 A, vån 4, 703 61 Örebro
byggochmiljonamnden@orebro.se
Servicecenter 019-21 10 00

ÖREBRO

Sammanställning av inkomna yttranden

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

Yttranden 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.

- Yttrande Länsstyrelsen Örebro län 3
- Yttrande Kommunala lantmäterimyndigheten Örebro 5
- Yttrande Teknik- och servicenämnden 6
- Yttrande E.ON Energidistribution AB (E.ON) 7
- Yttrande E.ON/Navirum Energi AB (fjärrvärme, fjärrkyla) 7
- Yttrande Skanova (telia) 8

Personuppgifter

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

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

Länsstyrelsen Örebro län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.
Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt
ta till vara och samordna statens intressen
verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör 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.

Förorenade områden

Miljötekniska markundersökningar har genomförts i planområdet. Det framgår dock inte någon historisk beskrivning av tidigare verksamheter och hur området bedömts eller misstänkts vara förorenat. Det är därför svårt att bedöma om genomförda undersökningar uppnår sitt syfte och om lämpliga parametrar har analyserats i aktuella medium. Enligt Länsstyrelsens databas över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, EBH-stödet, har det i närområdet funnits en drivmedelsstation. Det behöver förtydligas om det är utgångspunkten för genomförda undersökningar eller om det finns ytterligare föroreningsmisstanke i området. Det behöver förtydligas om genomförd undersökning täcker misstänkt föroreningsbild.

Länsstyrelsen noterar att den planerade grundvattenprotagningen inte kunde genomföras då det inte fanns något vatten i installerat grundvattenrör. Det behöver förtydligas om genomförd provtagning i jord utgör en tillräcklig utredning av föroreningssituationen utifrån den misstänkta föroreningsbilden, eller om det kan finnas risk för förorening i grundvattnet som

kan påverka de planerade markanvändningarna som inkluderar bostadsändamål. Det behöver förtydligas om det finns behov av annan typ av undersökning såsom porgasmätning eller inomhusluftsmätning för att till exempel utreda risk för ånginträngning.
Kommunen har angett att en planbestämmelse om villkor för lov på plankartan som anger att startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markförorening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå. Länsstyrelsen är positiv till planbestämmelsen men anser att kommunen i planbeskrivningen behöver ge exempel på en åtgärd som bedöms vara tekniskt och ekonomiskt genomförbar.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL
Plankarta
I planbeskrivningen anges att västra delen av fastigheten Nossan 3, ut mot korsningen, inte bör anläggas med utfart utifrån trafiksäkerhetssynpunkt. Det bör tydliggöras om detta bör säkerställas med en bestämmelse om utfartsförbud på plankartan. Länsstyrelsen vill påminna att en bestämmelse om utfartsförbud inte kan anges i planområdesgräns.
På plankartan anges att prickmarken har betydelsen "Marken får inte förses med byggnad". I planbeskrivningen anges att betydelsen är "Maken får inte förses med byggnadsverk". Texten i planbeskrivningen bör ändras så att den överensstämmer med den text som anges på plankartan.

I planområdet regleras höjd på byggnader genom högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Enligt planbeskrivningen motsvarar detta cirka 7,5 meter i nockhöjd. För att ytterligare tydliggöra detta kan referenshöjder på marken runt planområdet redovisas i grundkartan på plankartan.

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Frågor om den Miljötekniska markundersökningen har bearbetats vidare mellan samråd och granskning. Utredning har uppdaterats (2026-06-24) och ett PM har lagts till som relateras till länsstyrelsens frågor och synpunkter. Se Bilaga. Sammanfattningsvis är frågorna besvarade, användningarna i planförslaget bedöms lämpliga mot resultatet i utredningen och ingen sanering krävs för planens genomförande.

Synpunkter kring Utfartsförbud har vägts mellan risk ur trafiksäkerhetssynpunkt, befintlig markanvändning, alternativa scenarion för fastigheten. Det anses inte nödvändigt att införa ett utfartsförförbud, med tanke på relativt låga trafikmängder, låg hastighet.

Angående markhöjder så har markhöjder inom planområdet lagts in på fyra platser, runt om byggnaden inom planområdet.

ÖREBRO

Kommunala lantmäterimyndigheten Örebro

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER
Under rubriken Fastighetsrättsliga åtgärder nämns att ett område ska avstyckas och fastighetsregleras till Mikael 2:31. Någon avstyckning är inte nödvändig för att fastighetsreglera området till Mikael 2:31 så ”avstyckas” bör tas bort.

Delar av planen som bör förbättras/ses över

GRUNDKARTA
Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas. Teckenförklaringen i plankartan innehåller beteckningar som saknas i plankartan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Text om Fastighetsrättsliga åtgärder uppdateras.

Vad gäller synpunkter på Grundkarta och Plankarta så följer layouten och innehållet vår mall och rutin för dessa, och anses inte nödvändigt eller lämpligt att göra på avvikande sätt.

Yttrande Teknik- och servicenämnden

Teknik- och servicenämnden vill framföra följande synpunkter:

På sidan 27 under vatten och avlopp står att det kommunala ledningsnätet ska vara dimensionerat för 20-årsregn för tryck i marknivån och 5-årsregn för fylld hjässa. Detta stämmer för dimensionering av nya ledningar men i det här fallet har vi befintliga ledningar som dimensionerats efter då gällande standarder och exploateringsgrad. Påstående ovan är alltså felaktigt och bör tas bort. Hårdgjordheten inom fastigheten är i dagsläget mycket större än den ursprungliga tanken och det bör därför utredas om fördröjningsbehov finns då fastigheten då den bidrar till övertrakassering av kapaciteten i det kommunala ledningsnätet. Det bör även styras på plankartan att fastigheten inte får hårdgöras mer än i dagsläget.

Trafik: In- och utfartsförbud bör anläggas i detaljplanen som sträcker sig 10 meter från korsningen. Detta kolliderar med dagens utfart på västra sidan. Precis som de skriv i planbeskrivningen är det ur trafiksäkerhetssynpunkt olämpligt att ha en anslutning så nära korsningen. Det blir svårt att hinna upptäcka trafikanter och att uppträda tydligt i trafiken. I och med den är på plats bör det förändras i samråd med fastighetsägaren.

Sökanden ska säkerställa att avfallshanteringen kan ske enligt "Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun". Aktuella föreskrifter finns på www.orebro.se/avfall.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En bestämmelse om "Minst 20,0 % av fastighetsarean
ska vara genomsläpplig." införs i plankartan. Texten i planbeskrivningen som TSF hänvisar till tas bort till grankningsförslaget.

Frågan om Utfartsförbud har diskuterats mellan samråd och granskning. Utfart finns idag inom den yta TSF önskar lägga utfartsförbud, vilket innebär att parkeringslösningen skulle behöva byggas om till följd av planförslaget. Det är dock några enstaka meter som det handlar om (ca 2,5), samt relativt få bilar på vägen och till planområdet, varför risken bedöms vara relativt liten. Krav på ombyggatioin anses oskäligt. Dock, en text i planbeskrivningen har lagts till om detta, och att vi förordar trafikrörelser längre österut, om så är möjligt.

Yttrande E.ON Energidistribution AB (E.ON)

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

Vi förutsätter dock att vi kontaktas för samråd vid exploateringar och i samband med bygglov.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Yttrande E.ON/Navirum Energi AB (fjärrvärme, fjärrkyla)

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

E.ON/Navirum har en fjärrvärmeledning som försörjer befintlig byggnad vilken behöver beaktas.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Yttrande Skanova (telia)

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. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Annika Burlin
Planarkitekt