

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Lagerhuset 4

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett nytt flerbostadshus i åtta våningar om ca 56 bostäder kombinerat med kontor och centrumverksamheter. Det befintliga Hakonhuset planläggs för att kunna inrymma kontor, centrum och gymnasieskola. Högdelen av Hakonhuset och den mindre stadsvillan skyddas från rivning.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 24 maj 2017 – 5 juli 2017.

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:

- Nerikes brandkår
- E.ON värme Sverige AB
- Örebro Pastorat
- Ingvar Malm, Lekbäcksvägen 32 Vintrosa
- Lantmäterimyndigheten, Örebro kommun
- Lokalpolisområde Örebro (Polisen)

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), standardförfarande. 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 frågor som berör människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**Föreordnade områden**

I Länsstyrelsens databas EBH-stödet finns ett objekt över misstänkt föreordnat område på fastigheten Lagerhuset 4. Även i närliggande kvarter runt planområdet finns misstänkta föreordnade områden. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att omfattningen av eventuella föreordningar i planområdet behöver utredas genom en miljöteknisk undersökning då objektet inte är undersökt genom t.ex. provtagning. Det behöver säkerställas att marken kan användas för bostäder, dvs. att området uppfyller Naturvårdsverkets kriterier för Känslig Markanvändning, KM. Länsstyrelsen har vid kontakt med planförfattaren fått information om att en miljöteknisk undersökning kommer att tas fram inför detaljplanens granskningskede. På plankartan finns en planbestämmelse om villkor för startbesked som anger att sanering av markföreordningar ska genomföras. Länsstyrelsen vill påpeka att inte bara en miljöteknisk markundersökning behöver göras innan en sådan planbestämmelse kan införas på plankartan (4 kap. 14 § PBL) utan även en lämplig åtgärd och kostnad för denna måste tas fram. Kommunen behöver visa på att fastigheten är lämplig för bostadsändamål och att eventuella föreordningar går att åtgärda.

Säkerhetsavstånd järnväg

Generellt sett bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från spårmit. Ett sådant avstånd ger bl.a. utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka. Planområdet ligger i direkt anslutning till område för industrispår till och från CV-området. Då detaljplanen medger bebyggelse mycket nära industrispåret anser Länsstyrelsen att det behöver göras en riskanalys som utreder möjligheten att göra avsteg från säkerhetsavståndet på 30 meter. Om

eventuella säkerhetshöjande åtgärder föreslås i en riskanalys behöver dessa säkerställas i detaljplanen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Trafikbuller

De riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska uppfyllas vid planläggning av bostäder. Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en ändring i förordningen. Ändringen innebär en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 m² är det nya riktvärdet 65 dBA ekvivalent nivå istället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 m² har riktvärdet höjts till 60 dBA ekvivalent nivå mot det tidigare 55 dBA. De nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan enligt Boverket från och med det datumet tillämpas på ärenden som har påbörjats efter 2 januari 2015.

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, undantaget trafikflödet till och från CV-området som beräknas öka pga. omvandling av stadsdelen. Länsstyrelsen anser att kommunens bedömning gällande framtida trafikmängder behöver tydliggöras i planhandlingarna utifrån framtida åtgärder på vägarna som ligger i anslutning till planområdet.

Plankarta

I planbeskrivningen anges att parkeringsytor skapas under innergårdarna samt inom befintligt underjordiskt garage under Hakonhuset. Länsstyrelsen anser att dessa parkeringsytor bör planläggas. Förslagsvis används planbestämmelsen P1, Parkering under mark.

Kommentar:

En översiktlig miljöteknisk utredning har tagits fram som visar på att föroreningar som påträffats inom planområdet kan hanteras. Åtgärder och kostnad redovisas i rapporten

En riskutredning för CV-spåret har tagits fram för att visa på ett scenario utifrån om farligt gods skulle transporteras på CV-spåret. Utredningen visar på att risken för urspårning är låg och att fasader kan säkras närmast spårområdet från brandrisk vid eventuellt läckage av brandfarliga ämnen. Utredningen visar på att det med säkrande åtgärder går att bygga närmare än 30 meter från spår. Skyddsåtgärder för fasad och ventilation regleras genom bestämmelser m_1 och m_2 på plankartan.

Bedömningen om framtida trafikmängder i planbeskrivningen har justerats och utvecklas.

- Trafikverket

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett flerbostadsbus innehållande lägenheter, kontor och centrumverksamheter.

Det befintliga Hakonbuset planlägs för att inrymma kontor, centrum, hotellverksamhet och gymnasieskola.

Höga delen av Hakonbuset och den mindre stadsvillan skyddas från rivning.

Idag pågår en process om att upplåta järnvägsspåret från Örebro C till cv-området, det så kallade cv-spåret.

Arbetet är nystartat och Trafikverket vet under hösten hur processen går. Trafikverket kan inte att föregå den formella processen utan kan idag endast ange gällande rekommendationer angående avstånd mellan järnvägen och bebyggelse. Enligt dagens förutsättningar gäller därmed bestämmelserna angående säkerhetsavstånd på 30 meter från närmaste spårmit. Avståndet på 30 meter ger utrymme för räddningsinsatser om en olycka skulle ske, vidare möjliggörs även en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Enligt planförslaget ligger byggrätten inom detta område vilket blir problematiskt sett utifrån Trafikverkets synvinkel. Ett alternativ är att vänta med detaljplanering av området till hösten när processen kommit längre.

Trafikverket välkomnar att kommunen beaktar det bestämda säkerhetsavståndet på 5 meter och därmed följer elsäkerhetsföreskrifterna.

Kommentar:

Vidare dialog har förts med Trafikverket efter samrådet. En riskutredning för CV-spåret har tagits fram för att visa på ett scenario utifrån om farligt gods skulle transporteras på CV-spåret och hur nära ny bebyggelse kan placeras från spår. Utredningen visar på att risken för urspårning är låg och att fasader kan säkras närmast spårområdet från brandrisk vid eventuellt läckage av brandfarliga ämnen. Utredningen visar på att det med säkrande åtgärder går att bygga närmare än 30 meter från spår. Skyddsåtgärder för fasad och ventilation regleras genom bestämmelser m1 och m2 på plankartan.

- Kriminalvården

Kriminalvården anser att den planerade byggnaden kraftigt påverkar in- och utsyn till och från häktet Örebro, i synnerhet avseende promenadgårdarna för restriktionsklienter. In- och utsynen påverkar Kriminalvårdens möjlighet att värna klienternas integritet och riskerar även att påverka ordningen och säkerheten i häktet i och med att klienterna på ett relativt obehindrat sätt skulle kunna kommunicera med personer i intilliggande fastighet. Kriminalvården anser heller inte att kompensatoriska åtgärder i form av ytterligare avskärmning är acceptabelt, utan det riskerar istället att påverka klienternas möjlighet att betrakta sin omgivning. Enligt ett beslut från chefsJO (Justitieombudsmannen), ärendenummer 7173-2014, bör det betecknas som en grundläggande rättighet för klienter att placeras i ett bostadsrum där den intagna ska kunna betrakta omgivningarna. På samma sätt förhåller det sig med intagna möjlighet att betrakta sin omgivning från en rastgård.

Kommentar:

Dialog har förts mellan fastighetsägaren och Kriminalvården där båda parter har kommit fram till gemensam lösning för att minska in- och utsynspåverkan.

- Miljönämnden

Miljökontorets förslag till Miljönämnden:

– Planförslaget avstyrks med anledning av följande:

Till underlag för förslag till detaljplanen ligger en översiktlig miljögranskning som redogör för verksamheter som historiskt har

förekommit på fastigheten. Utifrån denna har det uppskattats hur fastigheten kan se ut med avseende på förorenad mark. Där framgår att flera verksamheter som kan ha orsakat föroreningar i marken, förekommit på platsen, såsom uppställningsplats av tågagnar, textilindustri, tryckeri, mellanlagring av farligt avfall, och fordonsverkstad. Fastigheten innefattar även ett järnvägsspår och det har tidigare förekommit flera spår som tagits bort. Två cisterner som tidigare burkats för drivmedel uppges finnas i marken. Idag ligger en bilparkering på fastigheten. Baserat på dessa uppgifter så uppskattas marken kunna vara förorenad av lösningsmedel, tryckkemikalier, petroleumprodukter och drivmedel. Någon markteknisk undersökning har dock inte utförts. Det saknas därför underlag för att bedöma hur den faktiska föroreningssituationen ser ut på fastigheten och i vilken omfattning den kan behöva saneras. Vid anläggande av bostäder samt skolverksamhet så ställs krav på sanering till klassen Känslig Markanvändning. Utan kunskap om det aktuella föroreningsläget så kan ingen bedömning göras för fastighetens saneringsbehov, vilka resurser som krävs, samt rimligheten i att vidta eventuella saneringsåtgärder. Underlaget till planförslaget visar inte på huruvida marken är lämplig för den användning som planen avser. Det går därför inte att, av detta planförslag, säga att detaljplanen är genomförbar. Förslaget avstyrks därmed.

Övriga synpunkter

Radon

En del av marken i förslaget om ny detaljplan ligger inom kartlagt radonriskområde. I den översiktliga miljögranskningsrapporten från Golder Associates framgår även att blåbetong förekommer som byggnadsmaterial i befintliga byggnader. Där framgår även att gränsvärdet för radonhalt på arbetsplatser ligger på 400 Bq/m³. Miljönämnden upplyser om att gränsvärdet för radon på arbetsplatser, ovan jord, ligger på $0,36 \times 10^6$ Bq h/m³ och år. Vid en årsarbetstid på 1800 timmar motsvarar detta 200 Bq/m³, samma som för bostäder och skolor. Om kontor ska inrättas på fastigheten så är det därmed det värdet som bör gälla.

Varumottagning

Förslaget innefattar plan på gymnasieskola. Detta kan då också medföra ett behov av en matsal för eleverna. Planförslaget medger även möjlighet till restaurang och butik. Detta är verksamheter som har ett behov av möjlighet till varumottagning. Enligt förslaget kommer varumottagning ske via nordvästra delen av fastigheten. Det bör dock beaktas att varumottagning i nära anslutning till bostäder kan orsaka störningar då det exempelvis sker vid tider för sömn. Varumottagning på den tysta sidan, med angränsande sovrum kan också öka risk för störningar. Då läget är mycket bullerutsatt och den tysta sidan utgör en viktig

förutsättning för att kunna bygga bostäder på platsen så är det också av stor betydelse att störningsrisken där minimeras.

Skola

I planförslaget ges möjlighet till att bedriva gymnasieskola. Förslaget säger dock inget om i vilken omfattning. Storlek på verksamheten har betydelse för hur lämplig den är att bedriva på föreslagen plats delvis med avseende på tillgång till friyta. Det framgår att den upphöjda innergården medför en friyta på totalt 750 kvm och att även friyta kan skapas på den påbyggbara lågdelens tak. Om denna yta avses att användas till skolverksamheten så bör även storleken på den anges och användas som underlag för en tydligare beskrivning av i vilken omfattning skola ska bedrivas på fastigheten. Hur en kommande skola ska planera sin verksamhet, med avseende på schemalagda raster, är heller inget som bör meddelas i beskrivningen till detaljplanen. En skolverksamhet med ett större antal elever än det finns friyta till, och som ska lösas med schemaläggning, kan också innebära att skolgården brukas under en längre tid på dagen. Därmed ökar också störningsrisken för boende i de planerade bostäderna som har sin tysta sida mot friytan/ skolgården.

Buller

- Bostäder

Planerade bostäder ligger inom ett bullerutsatt område. Enligt de beräkningar som gjorts i bullerutredningen som ligger till underlag för planförslaget så kan ljudnivåerna, enligt förordning SFS 2015:216, uppfyllas. Det bör dock tydligt klargöras att detta förutsätter att hälften av bostadsrummen i lägenheterna vänds mot den tysta sidan. Oavsett ljudnivån vid husfasad så gäller Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus (FoHMFS 2014:13) i alla bostadsrum. Fasaderna behöver därför kunna isoleras till den grad att riktvärdena efterlevs.

- Skola

Ljudnivån för friytan till skolverksamheten avses kunna hållas under 50 dBA på halva friytan, förutsatt att bullerskärm anordnas. Bullerutredningen visar dock inte hur ljudbilden blir på det påbyggda lågtaket som i planförslaget uppges kunna utgöra kompletterande friyta till skolverksamheten. Om denna yta avses att användas till syftet samt utgöra underlag för angivning av kapacitet på planerad skolverksamhet, så behöver även ljudbilden på denna yta utredas.

Detta framgår i plankartan att bullerskärm ska anordnas. Det bör dock också framgå vem det är som ansvarar för anordnandet av bullerskärmen.

Kommentar:

Säkrande mot radonnivåer hanteras i bygglovet.

Detaljplanen har kompletterats med en miljöteknisk undersökning som visar på åtgärder för att hantera de föroreningar som påträffats inom fastigheten. Vidare dialog har förts med Miljökontoret.

Varumottagningen kommer att ske i slutna miljö väster om den planerade bostadsdelen vilket innebär att risken för störning blir låg.

Kommunen har bedömt att friytan är tillräcklig i ett sådant centralt läge som den här platsen erbjuder sett till andra liknande gymnasiala verksamheter i city. Möjligheten till den kompletterande friytan på taket på den påbyggbara delen av Hakonhuset har tagits bort då befintlig yta på 750 kvm räcker.

Det framgår tydligt i planbeskrivningen och genom planbestämmelse på plankartan att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst sida. Hantering av buller inomhus hanteras i samband med bygglovet och regleras inte i detaljplanen.

Fastighetsägaren ansvarar för uppförande av bullerskärm.

- Tekniska förvaltningen

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

- *Genomförandet av denna detaljplan kommer säkerligen att påverka omringliggande gator. Exploatören måste därför i ett tidigt skede samråda med Tekniska förvaltningen om gatuavstängningar och tillfällig upplåtelse av allmän plats under byggtiden. Avstängningen kommer att samordnas med andra projekt i centrala Örebro.*
- *Detaljplanen behöver förtydligas avseende etableringen av gymnasieskola i området. Det behöver tex framgå hur cykelparkeringar ska tillgodoses på fastigheten och hur oskyddade trafikanter ska röra sig runt fastigheten.*
- *Detaljplanen behöver kompletteras med en redogörelse för hur angöring ska ske till fastigheten via Klostersgatan. Ska Klostersgatan öppnas för*

biltrafik från Östra Nobelgatan? Om angöring ska kunna ske via Köping-Hultgatan måste detaljplanen visa hur korsningen med Trafikverkets järnvägsspår till CV ska ske. Det måste till exempel redas ut om det krävs en bomanläggning vid järnvägspassagen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av hur angöring till fastigheten ska lösas med transporter, bil och cykel.

Ingen öppning från Klostergatan mot Östra Nobelgatan kommer att vara möjlig då den skulle hamna för nära en framtida ombyggd korsning vid Östra Bangatan. In- och utfart till Lagerhuset 4 kommer fortsatt ske ut mot Klostergatan och vidare via Köping-Hultgatan.

- Erica Ek, Stadsantikvarie/Kristofer Sjöo, Bitr. stadsantikvarie

Förslaget till detaljplan medger ett flerbostadshus i åtta våningar, tre våningar högre än det befintliga Hakonhuset. En så stor skalförskjutning inom kvarteret innebär negativa konsekvenser för den sammanhållna stadsbilden och i relation till den befintliga lägre bebyggelsen i kvarteret. Hakonhuset bidrar med stora arkitektoniska kvaliteter i kvarteret och är en av få exempel i Örebro på utpräglad och välbevarade funktionalistisk industriarkitektur och borde därför även fortsättningsvis få en framträdande roll i kvarteret. Tillägg borde i någon mån eller i större utsträckning inte utgöra ett alltför dominant inslag i förhållande till nämnda byggnad. Den föreslagna byggnadshöjden innebär en stark kontrast till det äldre bostadshuset från 1890-talet i kvarterets östra del.

För stadsbilden och de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skulle det vara en framgång om förslaget bearbetades så att byggnadshöjden minskades. Bebyggelsen skulle då på ett bättre sätt möta den befintliga skalan och påverka och stadsrummet och de befintliga byggnaderna i mindre utsträckning. Det skulle även vara en framgång om nybyggnaden tydligare anslöt till Hakonhuset indragna takvåning. För att uppnå detta behöver den nuvarande utformningsbestämmelsen korrigeras.

I övrigt behöver planförslagets stadsbildsmässiga konsekvenser och avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen tydligare beläggas i planen.

Stadsantikvarien föreslår att de föreslagna skydds- och varsambetsbestämmelserna förtydligas, se s.2.

Kommentar:

Frånsett Hakonhuset så angränsar Lagerhuset 4 mot större och mer dominanta byggnader med en våningshöjd på mellan 6-7 våningar, även inräknat de byggnader som byggs samt ska byggas vid postterminalen. I sitt sammanhang avviker inte det föreslagna bostadshuset markant i höjd med endast en våning mer. Hörndelen på ytterligare en våning blir inte dominerande i stadsbilden utifrån sin utbredning.

En anpassning mot Hakonhusets högdel i form av en utformningsbestämmelse finns på plankartan. Den reglerar att den nya bostadsbyggnaden ska möta upp höjdmässigt mot Hakonhuset och med en indragen våning.

- E.ON Elnät Sverige AB

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

I planbeskrivningen nämns det att planområdet är anslutet till elnätet och det äger sin riktighet, i och med att planområdet ger möjlighet till nya bostäder, kontor och centrumverksamhet så bör en utökad beskrivning göras på hur elförsörjningen i och i närhet till planområdet skall lösas. Det kan bli nödvändigt med en ny transformatorstation inom eller i närområdet och det måste vara klart med placering av denna innan detaljplanen vinner laga kraft.

Samråd kring elförsörjningen kan göras med nedanstående och projektör Olle Sandholm. En aspekt som kan vara viktig i planerandet av elförsörjningen i detta område, vad finns det för planer i närområdet.

Kommentar:

Diskussion har förts mellan fastighetsägaren och E.ON gällande placering av en ny transformatorstation inom fastigheten. Transformatorstationen kommer att placeras i anslutning till den nya bostadsbyggnaden. Ett generellt E har lagts till på plankartan inom detta område.

- Bostadsrättsföreningen Lodet

Förslaget till detaljplan har skickats för kännedom och eventuellt yttrande till bostadsrättsföreningen Lodet som berörd fastighetsägare

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lodet har diskuterat den med föreningens medlemmar och avger följande yttrande över detaljplanen:

- *Ett 8-våningshus samt ytterligare en våning i sydöstra delen med byggnadshöjden 28 m avviker markant från befintlig bebyggelse om man tittar på omgivande hus längs Storgatan norr om järnvägen.*
- *För Lodet 10 är det i enlighet med detaljplan 1880-P708 tillåtet max 5 våningar längs Storgatan och med en 6:e våning i sydvästra hörnet av nybygget vid Storgatan 32. Enligt beslut i detaljplan togs hänsyn till omgivande fastigheters byggnadshöjd och antal våningsplan.*
- *Skillnaden mot den nu föreslagna byggnadshöjden för Lagerhuset 4 gentemot befintliga byggnader är iögonfallande stor.*

Det primära kravet är att få ner antal våningar så att det smälter in i stadsbilden av norrcity på den norra sidan av Södra/Norra Grev Rosengatan och längs med Storgatan.

In- och utfart mot Storgatan behöver ses över för den nybebyggelse som blir framöver.

Kommentar:

Lodet 10 angränsar mot bebyggelse som är av lägre höjd och utifrån ett kulturmiljöperspektiv känslig, därav att anpassningen i höjd blivit mer viktig. Lagerhuset 4 angränsar mot större och mer dominanta byggnader med en våningshöjd på mellan 6-7 våningar, även inräknat de byggnader som byggs samt ska byggas vid postterminalen. I sitt sammanhang avviker inte det föreslagna bostadshuset markant i höjd med endast en våning mer. Hörndelen på ytterligare en våning blir inte dominerande i stadsbilden utifrån sin utbredning.

Mot det äldre SPA-huset och Svenska kyrkans byggnad blir det en betydligt större skillnad i höjd. Hade projektet utgått från höjden på dessa byggnader hade anpassningen mot höjdsdalen vid Östra Nobelgatan inte stämt.

Ingen in- och utfart planeras ut mot Storgatan. In- och utfart till Lagerhuset 4 kommer fortsatt ske ut mot Klostergatan och vidare via Köping-Hultgatan.

Frida Hammarlind
Enhetschef detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt