Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Skölv 8:1

Vad är ett granskningsutlåtande?

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

Redogörelse för granskning

Detaljplanen var på granskning 2 juni 2025 – 23 juni 2025.

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:

- Område för transformatorstation har flyttats.
- Områden för markreservat för underjordiska ledningar har tagits bort.
- Minsta fastighetsstorlek har begränsats för kvartersmarken.
- Bestämmelse om sanering har införts.

Bygg- och miljönämnden
orebro.se

Box 33400, 701 35 Örebro
Östra Bangatan 7A, 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 granskningsutlåtandet.

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.

- Länsstyrelsen i Örebro Län 3
- Lantmäterimyndigheten i Örebro Kommun 6
- Trafikverket 7
- Teknik- och servicenämnden 8
- Nerikes Brandkår 10
- E.ON Energidistribution AB 11
- X 12

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 i Örebro Län

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 samrådsskedet framgår av yttrande med dnr 6205–2024, daterat den 25 oktober 2024.

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 berör förorenade områden och översvämning 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
Under planprocessen har en miljöteknisk markundersökning genomförts för aktuellt planområde. Enligt planbeskrivningen bedömer kommunen att resultatet visar på halter som underskrider riktvärden för föreslagen markanvändning (känslig markanvändning, KM). Resultat från provtagningen visar dock på en halt av arsenik på 97 mg/kg TS i provpunkt 2, vilket överskriver både nivån för känslig markanvändning (KM) (10 mg/kg TS) och nivån för mindre känslig markanvändning (MKM). I provpunkt 4 ligger analysresultatet för summa PAH med hög molekylvikt på 1,1 mg/kg TS vilket är i nivån strax över KM, 1,0 mg/kg TS. Länsstyrelsen bedömer att det utifrån provtagningsresultatet borde finnas ett åtgärdsbehov avseende arsenik i provpunkt 2. Enligt provtagningsplanen avsågs det att utöka provtagningen vid ett eventuellt överskridande av jämförvärden för att avgränsa eventuell förorening. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bemöta ett eventuellt ytterligare behov av provtagning för avgränsning av förorening samt kring åtgärdsbehov och behov av planbestämmelse för åtgärd av förorenat område. Kommunen bör även bemöta PAH-halten som låg kring KM.

Översvämning, skyfall
I planbeskrivningen anges att dagvattenutredningens modellering av ett 100-årsregn visar att den planerade bebyggelsen och tillfartsvägar klarar sig från att översvämmas vid ett skyfall. Länsstyrelsen noterar dock att en lågpunkt ser ut att ligga i direkt anslutning till de planerade bostäderna. Med hänsyn till denna lågpunkt bör kommunens bedömning att planerad bebyggelse klarar sig från att översvämmas tydliggöras i planhandlingarna. Det behöver även förtydligas om det krävs några åtgärder med avseende på detta.

I dagvattenutredningen (sida 9 och 10) ser det ut som att det inte blir någon ökad påverkan nedströms. Vattnet fortsätter dock ner mot jordbruksmark. Vid bedömning av markens lämplighet utifrån översvämningsrisken räcker det inte att enbart bedöma om planerade och omgivande byggnader kan klara översvämningssituationer. Även omkringliggande mark till planområdet behöver bedömas. Risken för översvämning handlar inte enbart om påverkan på liv och hälsa, utan det finns även andra konsekvenser som bör beaktas vid en bedömning av risken. Det kan till exempel handla om egendomsskador eller skador eller avbrott på vissa verksamheter eller funktioner.
Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas hur vattnet ska ledas vidare utanför planområdet, utan att det ökar risken för att jordbruksmarken och därmed jordbruksproduktionen påverkas negativt. Bedömningen behöver inkludera både normal nederbörd och skyfall.

Upplysningar

Trafikbuller
Formuleringen av bestämmelsen som reglerar riktvärden för trafikbuller bör ses över. Bestämmelsen är formulerad så att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas så att riktvärdena för uteplats i förordning (2015:216) inte överskrids. Bestämmelsen om uteplats är alltså kopplad till bostadsbyggnad och inte bostad. Inom planområdet finns det dock goda möjligheter att anordna uteplatser så att varje bostad får tillgång till minst en uteplats i anslutning till bostaden, gemensam eller privat, som klarar riktvärdena. Bestämmelsen kan med fördel därför omformuleras, om det är kommunens avsikt att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärdena.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Markteknisk utredning har kompletterats med ytterligare provtagning och analys. Resultatet visar värden för bly högre än riktvärden i en del av planområdet. Tidigare utredning visar även halter över riktvärden för arsenik. Dessa ska åtgärdas innan byggnation sker inom detaljplanen. Detta säkerställs med ett villkor för startbesked i plankartan som anger att dessa värden ska åtgärdas.

Bedömningen är att lågpunkten inom planområdet tål att ta emot ett skyfall då det kan ske utan skada på bebyggelse eller riskera att påverka framkomligheten för flyktvägar. Området blir en form av innegård eller gemensam yta som kan ta emot skyfallsvatten.

Vidare bedöms påverkan på jordbruksmarken vara i det närmaste obefintlig i det här fallet, särskilt jämfört med hur avrinningen ser ut i dagsläget. På grund av markens genomsläpplighet, detaljplanens hårdgörningsgrad och användning (Bostäder), avstånd till jordbruksmarken (ca 500 meter) samt att området ligger utom båtnadsområdet för markavattningsföretaget för jordbruksmarken nedströms planområdet görs bedömningen att inga ytterligare åtgärder krävs.

Bullerbestämmelse har omformulerats till att gälla bostad istället för bostadsbyggnad enligt synpunkt.

Lantmäterimyndigheten i Örebro Kommun

Delar av planen som bör förbättras

Plankartan
Plankartan har en otydlig upplösning och behöver förbättras. Även brytpunkter behöver ses över och rensas.

U-område
Lantmäterimyndigheten observerar att befintlig ledningsrätt eventuell ska omprövas och flyttas. Det ser ut som att u-området avgränsas med en egenskapsgräns i det sydvästra hörnet. Stämmer detta innebär det att det inte är något u-område på planområdets östra del. Är det så det är tänkt att vara?

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Brytpunkter har rensats från kartan.

U-områden är borttagna från granskning då det inte längre krävs. Kommunala VA-ledningar förläggs istället till fastighetsgräns och inom fastigheten blir det upp till fastighetsägaren att dra ledningar. Detta efter att avstyckning begränsats för fastigheten och behovet av fler kommunala anslutningspunkter inom planområdets således tagits bort.

Trafikverket

Granskning gällande detaljplan för Skölv 8:1, Örebro kommun
Syftet med den här detaljplanen är att skapa möjligheten till kompletterande bostadsbebyggelse i Glanshammar i enlighet med kommunens översiktsplan.

Trafikverkets synpunkter
Trafikverket är väghållare för väg 823 (Gamla Arbogavägen) som gränsar till planområdet i norr.

Anslutning
Trafikverket upplyser om anslutning mot väg 823 behöver utformas i enlighet med VGUs krav beträffande vilplan, bredd och vägskälsradier etc. Trafikverket anser att detta ska framgå och tydliggöras i planbeskrivningen. Trafikverket påtalar vidare att åtgärder som krävs vid anslutningen ska bekostas av kommun/exploatör.

Trafikverket noterar att det i planbeskrivningens avsnitt Trafik anges att utfartsförbud inte bedöms som nödvändigt. Sedan samrådet regleras dock utfartsförbud på plankartan mot väg 823, vilket gör att texten behöver ses över.

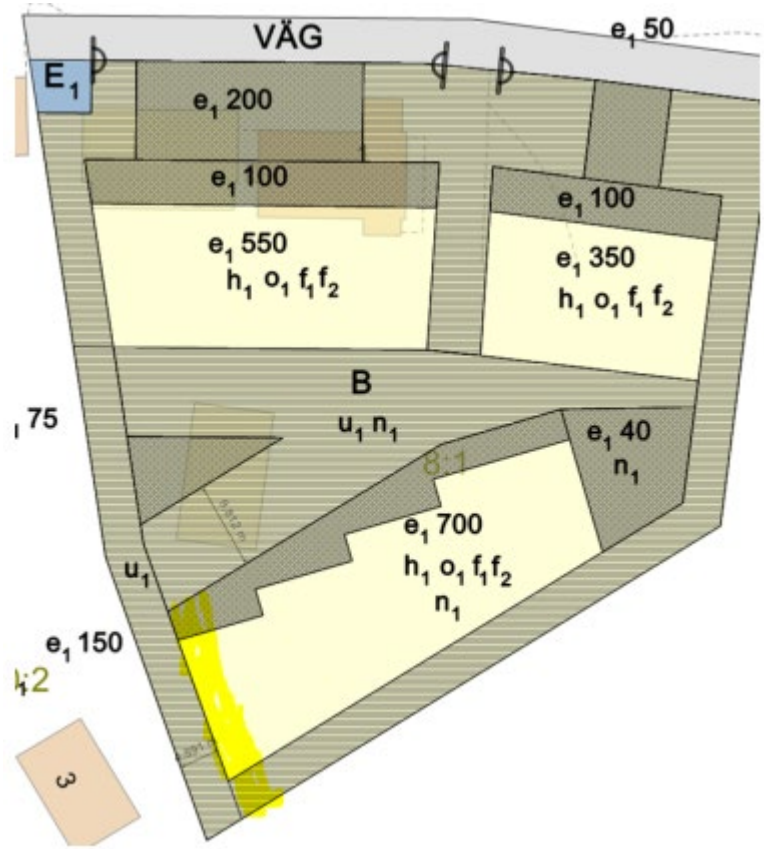
Dagvatten
I samrådet av detaljplanen uppmärksammade Trafikverket att lösning för hantering av dagvatten inte får riskera negativ påverkan på väganläggningen. I samrådsredogörelsen anges att dagvattenutredning har kompletterats för att ta höjd för en dimensionering som inte har negativ påverkan och belastning på Trafikverkets dike. Vidare anges att fördröjningsvolym är dimensionerad för att inte skapa ett högre flöde än ett 50-årsflöde till diket enligt Trafikverkets krav och är reglerad i plankartan. Trafikverket anser dock att det behöver tydliggöras i planhandlingarna att beräknad dimensionering, som görs utifrån 10-årsregn med varaktighet 10 minuter, motsvarar och tar höjd för 50-årsflöden och att rekommenderad fördröjning om minst 30,6 m3 vattenvolym är tillräcklig utifrån dessa flöden.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen har ändrats enligt synpunkter. Ändringarna och flytten av E-området för transformatorstationen har stämts av med Trafikverket.

Teknik- och servicenämnden

Teknik- och servicenämnden vill framföra följande synpunkter:

Kompletteringar
Plankartan måste kompletteras med ett bredare u-område för att möjliggöra framdragning av VA om fastigheten styckas av. Området måste vara minst 10 m brett enligt gulmarkering. Ska ytterligare ledningsslag, t.ex privata dagvattenledningar, ligga i området kan området behöv göras bredare.



I samrådsredogörelsen står att dagvattenutredningen nu är uppdaterad för ett 50-årsflöde för att kunna ansluta till Trafikverkets dike. I den bifogade dagvattenutredningen har man dock räknat på ett 10-årsflöde.

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: Behov av u-områden bedöms vara mött i och med att avstyckning istället förhindras på fastigheten. Kommunala VA-ledningar inom planområdet krävs alltså inte längre.

Utredningen har utgått ifrån ett 10-årsregn vilket i det här fallet utifrån reducerad area innebär en högre dimensionering än det 50-årsflöde som Trafikverket dimensionerar sin anläggning för.

Nerikes Brandkår

Redovisande handlingar:
- *Planbeskrivning daterad 2025-04-29.*
- *Plankarta daterad 2025-04-29.*
- *Samrådsredogörelse daterad 2025-05-02.*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan daterad 2023-10-30.*

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

1. *Nerikes Brandkår noterar att fel avstånd mellan brandposter har angivits i planbeskrivningen. I tidigare yttrande i samrådsskedet har Nerikes Brandkår angett att brandvattenförsörjning börutökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter. I planbeskrivning står det i stället markbrandposter ska utföras med ett inbördes avstånd av 250 meter. Det bör revideras.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen har ändrads enligt synpunkt.

E.ON Energidistribution AB

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

E.ON är nöjda med planförslaget med undantag att med föreslagen placering av E-område kan vi ej erhålla ett skyddsavstånd med 5 meter till befintlig brännbar byggnad i grannfastigheten. E.ON har påtalat detta till kommunen.

Vi tar gärna del av plankartan innan planen antas för att se att vi blivit tillgodosedda.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: E-området har flyttats till planområdets nordöstra hörn i samråd med både E.ON och Trafikverket.

X

utan att ha blivit kontaktad innan så kom det två personer och slog ner tomtpinnar på baksidan av mitt hus. Dessa stämmer inte med dom gamla som satt sen huset byggdes.
jag är den enda fastigheten som är berörd av nybygget.
tycker det är en olämplig plats att bygga radhus på.
bättre med en företagsbyggnad tex.
jag kommer få ett kraftigt försämrat läge på baksidan av huset.... med full insyn från radhusen.
vill att hänsyn tas så att man inte bygger väldigt nära!
kommer behöva sätta upp någon form av träpanel mot insyn.
jag vill kunna behålla den trädlinje som nu finns.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Motparten i detaljplanen har blivit informerad om önskemålet om trädlinjen. Området är förlagt med prickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas och ökar incitamenten att behålla växtligheten.

Kommunen har tillsammans med vederbörande varit på platsbesök under hösten 2025. De pinnar som nämns är med största sannolikhet från när planområdet, vilket angränsar till aktuell fastighet, provtagits för ämnen. De står i linje med den fastslagna fastighetsgränsen. Fastighetsgränsen har utretts av Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun i samband med att detaljplanen påbörjades.

Detaljplanen är reglerad med ett byggnadsfritt avstånd om 4,5 meter till bebyggda grannfastigheter väster om planområdet. Detta är ett vedertaget reglerat avstånd i detaljplaner för den här typen av bebyggelse (småhus). Den framtida bebyggelsen (sannolikt radhus) är reglerad på sådant vis i detaljplanen att de får gaveln mot aktuell fastighet, vilket minskar risken för insyn via fönster och uteplatser. Det finns även en markant höjdskillnad i mark mellan fastigheterna, där den framtida bebyggelsen inom planområdet ligger lägre än aktuell fastighet. Detta, tillsammans med höjdbegränsningen om i praktiken två våningar, bedöms ge en begränsad påverkan på fastigheten.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Isak Wirling
Planarkitekt