

Byggnadsnämnden

## Granskningsutlåtande

### Detaljplan för fastigheten Lagerhuset 4

#### Sammanfattning

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.

#### 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 fastigheten Lagerhuset 4.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

#### Ärendet

Se planbeskrivning.

#### Handläggning

- Planförslaget har handlagts genom ett standardförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden 24 maj 2017 – 5 juli 2017.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med

bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 13 april 2018 – 4 maj 2018.

- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan
- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

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

- E:ON Energilösningar AB
- E.ON Energidistribution AB
- Polismyndigheten,  
Polisregion Bergslagen

#### **Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:**

- Länsstyrelsen i Örebro län

*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 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. Länsstyrelsen önskar en fortsatt dialog kring hantering av nedanstående frågor innan detaljplanen antas.*

*Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

*Föreområde*

*Utifrån planhandlingarna, inklusive de resultat som framgår av genomförd översiktlig miljöteknisk undersökning, anser Länsstyrelsen att det inte har påvisats att planerad markanvändning är lämplig med hänsyn till människors hälsa.*

*Vid ett möte den 24 april 2018 med deltagare från kommunens planfunktion och miljökontor, exploatör, miljökonsult och Länsstyrelsen framkom bl.a. att det planeras för ytterligare sanering i planområdet. Det framkom även uppgifter som tyder på att fyllnadsmassor har grävts bort ner till lerlagret under det s.k. SPA-buset innan huset*

flyttades till platsen. Vid mötet kom deltagarna fram till att planhandlingarna behöver kompletteras dels utifrån de nya framkomna uppgifterna, dels utifrån de synpunkter som Länsstyrelsen lämnade till kommunen mellan samrådsskede och granskningskede. Länsstyrelsen anser bl.a. att det behöver göras en bedömning av risker kopplade till föreningarna inom planområdet och en bedömning av behovet av åtgärder utifrån dessa risker samt kostnader för dessa. Så länge dessa uppgifter inte finns i planhandlingarna kvarstår Länsstyrelsens bedömning att kommunen inte har påvisat att planerad markanvändning är lämplig ur ett hälsoperspektiv.

Den genomförda miljötekniska markundersökningen visar på halter av föreningar (metaller och PAH) över både KM (Känslig Markanvändning), t.ex. skola och bostäder, och MKM (Mindre Känslig Markanvändning), t.ex. kontor och centrum. Detta i sig visar på att området inte är lämpligt för planerad markanvändning. Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver kompletteras med en riskbedömning och en åtgärdsutredning samt en redovisning av kostnader för valda åtgärder. Åtgärderna ska vara både ekonomiskt och tekniskt genomförbara. Observera att eventuell barriär och andra åtgärder för att undvika återkontaminering av sanerade områden från ej åtgärdade områden, t.ex. föreningar under befintliga byggnader, också ska beaktas i riskbedömningen samt i kostnadsberäkningen.

I den översiktliga miljötekniska undersökningen anges att det i samband med exploatering generellt kommer att schaktas 0,5 meter samt att det vid behov kan tas bort ställvis tunna svarta lager som kan vara rester från historisk bränslehantering. Kostnad för kvittblivning av massor har angetts. Länsstyrelsen anser dock inte att detta kan räknas som en fullgod saneringsåtgärd då den inte är framtagen utifrån risken för människors hälsa utan endast ur exploaterings syfte. Exploateringsåtgärden har heller inte tagit hänsyn till de föreningar som påträffats på större djup än 0,5 meter i planområdet.

På plankartan finns en planbestämmelse om villkor för startbesked som anger att sanering av markföreningar 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 lämpliga åtgärder och kostnader för dessa måste tas fram.

#### Säkerhetsavstånd till järnväg

Generellt sett bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från spårmitte. 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 och ny bebyggelse medges 5 meter från järnvägen. Med anledning av att detaljplanen medger bebyggelse mycket nära industrispåret har kommunen tagit fram en riskutredning som utreder möjligheten att göra avsteg från säkerhetsavståndet på 30 meter. På plankartan har ett par skyddsåtgärder säkerställts genom planbestämmelser.

I riskutredningen är slutsatsen att riskerna med ny bebyggelse närmare än 30 meter från CV-spåret inte ökar jämfört med idag och att ny bebyggelse utanför järnvägens elsäkerhetsavstånd på 5 meter kan uppföras med vedertagna skyddsåtgärder. I

*riskutredningen ges dock flera förslag på riskreducerande åtgärder, bl.a. förstärkning av byggnadens väggkonstruktion/fasad och förstärkta fönster/ begränsning av fönsterarea eller inga fönster/ balkonger mot järnvägen. Då endast ett par skyddsåtgärder är säkerställda på plankartan anser Länsstyrelsen att kommunen ska utreda behovet av att föra in fler av de föreslagna åtgärderna som planbestämmelser på plankartan.*

*Trafikverket skriver i sitt granskningsyttrande (daterat 2018-05-04) att de önskar att det på plankartan införs en planbestämmelse som reglerar att bostäder inte tillåts i bottenvåningen mot järnvägen. Med hänsyn till riskerna kopplade till transporter på järnvägen delar Länsstyrelsen Trafikverkets bedömning. Vid samtal med kommunens planarkitekt framkom att det är tänkt att parkeringsytor för bil och cykel skapas under innergårdarna samt i bottenvåningarna på den del av planområdet där bostäder medges närmast järnvägen. Länsstyrelsen anser att användningen på bottenvåningarna behöver preciseras på plankartan så att bostäder inte medges. Länsstyrelsen föreslår även att parkeringsytorna regleras på plankartan.*

*För verksamheter inom 30 meter från järnväg är det viktigt att hänsyn tas till elsäkerheten. Byggnader eller någon byggnadsdel får av elsäkerhets skäl normalt inte förekomma inom 5 meter från någon del av järnvägsanläggningen enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter, ELSAK-FS 2008:1. I föreskrifterna anges vidare att för höga byggnader kan större avstånd eller särskilda skyddsåtgärder krävas. Närmast järnvägen möjliggörs bebyggelse med en byggnadshöjd upp till 20-25 meter. Länsstyrelsen anser att det av planhandlingarna behöver framgå om särskilda skyddsåtgärder krävs för de höga byggnaderna.*

*Råd enligt 2 kap. PBL*

#### *Trafikbuller*

*Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det i planbestämmelsen f1 på plankartan anges att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Vidare anges i planbeskrivningen på s. 19 att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att enligt förordning (2015:216) ska 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid fasad.*

*På plankartan finns en bestämmelse som anger att en bullerskärm ska anordnas för att uppfylla 50 dBA ekvivalent ljudnivå för friyta i anslutning till skolverksamhet. Länsstyrelsen anser att placeringen av den tänkta skärmen behöver preciseras på plankartan genom att redovisa dess utsträckning med pilar.*

#### **Kommentar:**

Den översiktliga miljötekniska undersökningen har kompletterats med en riskbedömning, åtgärdsbedömning och redovisning av kostnader för åtgärder.

Sammanlagt visar de tillkommande handlingarna att fastigheten är lämplig för sitt ändamål och att föroreningarna går att avlägsna.

Skyddsbestämmelsen m<sub>1</sub> har kompletterats med att fasad och fönster ska utföras i förstärkt material. Bestämmelse f<sub>5</sub> om att inga balkonger får uppföras närmast spår har införts på plankartan.

Riktvärdena för buller har justerats så att de stämmer. Sträckningen för skärmen relaterat till den upphöjda friytan för skola har tydliggjorts med pilar på plankartan.

- Trafikverket

*I granskningskedet önskar Trafikverket göra några tillägg till vårt tidigare yttrande. Trafikverket önskar att bestämmelse införs i plankartan som reglerar så bostäder inte tillåts i bottenvåningen mot järnvägen. I planhandlingarna redovisas förslag på uppförande av balkonger mot järnvägen. En bestämmelse i plankartan önskas införas som reglerar att om bullerriktvärdena inte klaras på enskilda balkonger, ska en gemensam uteplats anordnas som uppfyller de bestämda riktvärdena gällande buller.*

*Eftersom sökande ämnar bygga i direkt närhet till statlig infrastruktur ska ett bevakningsuppdrag tecknas mellan exploatören/kommunen och Trafikverket. Detta görs för att säkerställa att järnvägen inte påverkas negativt under och efter byggnationen. Bevakningsuppdrag ska tecknas mellan parterna innan detaljplanen kan antas.*

*Trafikverket ställer sig fortsatt kritiska till detaljplanen, med samma hänvisning som framfördes i samrådskedet. Ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter ger utrymme vid räddningsinsatser vid en eventuell olycka. Kommunen är ytterst ansvariga att människors hälsa och säkerhet säkerställs i samband med processen att framställa detaljplaner. Om kommunen anser att ett antagande av aktuell detaljplan inte riskerar medföra en negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet kommer Trafikverket inte överklaga ett antagande av planen.*

#### **Kommentar:**

Användningsbestämmelsen för bostäder har preciserats med att inga bostäder tillåts på bottenvåning, det vill säga mot spårområdet.

Enligt bullerutredningen uppfylls bullerriktvärdena för uteplats på den upphöjda innergården för bostäderna. Vi bedömer att balkonger i relation till riktvärden för buller inte behöver regleras på plankartan. Stor del av baksidan av bostadshuset uppfyller kraven på tyst sida.

Enligt den riskutredning som tagits fram och med de riskreducerande åtgärder som införts som skyddsbestämmelser på plankartan bedömer kommunen att

det är möjligt att bygga närmare än 30 meter från spår. Det som styr avståndet till spår från planerade bostäder är avståndet för elsäkerhet.

- Tekniska förvaltningen

*Tekniska förvaltningen vill framföra följande synpunkter:*

### **Kompletteringar**

*Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med följande text:*

*Genomförandet av denna detaljplan kommer säkerligen att påverka omkringliggande gator. Exploatören måste därför i ett tidigt skede samråda med Tekniska förvaltningen inför beslut om gatuvästängningar och tillfällig upplåtelse av allmän plats under byggtiden. Avstängningen behöver tidsmässigt samordnas med andra projekt i centrala Örebro.*

### **Upplysningar**

*Då fastigheten kommer ha en hög exploatering och samtidigt som den är belägen i ett centralt läge är det av största vikt att fastighetsägare i tidigt skede tar kontakt med Tekniska förvaltningen/ Kundenservice Avfall för att diskutera placering och utformning av utrymmen för avfallsshantering i kvarteret.*

### **Kommentar:**

Ovanstående är noterat och framfört till fastighetsägaren.

- Nerikes Brandkår

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

*I planarbetet har riskhänsyn tagits till närheten till industrispåret som leder mellan centralstationen och CV-området. En riskutredning har tagits fram som påvisar att vissa säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas för att erhålla en skälig säkerhetsnivå. Nerikes Brandkår har inga synpunkter på föreslagna åtgärder. Det är dock viktigt att det i det fortsatta planarbetet samt i kommande bygglovsprocess tas hänsyn till räddningstjänstens insatsmöjligheter inom området. Beroende på val av utrymningsstrategi kan närheten till strömförande anläggning försena utrymning via stegar och höjdfordon. Nerikes Brandkår rekommenderar därför starkt att utrymning från byggnader inom planområdet sker utan räddningstjänstens medverkan.*

### **Kommentar:**

Ovanstående är noterat och framfört till fastighetsägaren. Utrymningsplan kommer att tas fram.

- Lennart & Panida Roos

*Vi tycker att det helt förstör stadsbilden med en 8 vånings byggnad i detta område*

*De kommer att skymma och stora vår bostads utsikt och även påverka andra byggnader som polishuset med flera.*

**Kommentar:**

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. 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 höjdskalen vid Östra Nobelgatan inte stämt.

- Hans Hjalmarsson, Castellum

*Här kommer en synpunkt från Castellum City Förvaltning AB (tidigare Norrporten i Örebro AB), ägare till Lantmäteriet 2.*

*Diskussion har förts mellan Kriminalvården och exploatören (Abramssons fastighets aktiebolag) kring nödvändiga åtgärder för Kriminalvården's rastgårdar på taket av Lantmäteriet 2. Det blir insyn från det planerade bostadshuset, vilket inte är OK.*

*Det bör framgå i detaljplanen att det är exploatören som skall bekosta dessa åtgärder.*

**Kommentar:**

Planhandläggaren har haft dialog med Kriminalvården. Beskrivning av åtgärder för att förhindra insyn från bostadshuset på Kriminalvårdens lokaler och rastgårdar har lagts till som ett stycke i planbeskrivningen.

- Anna-Lena Fredin, Castellum

*Den gemensamma infarten till området, som också är infart till Olaus Petri 3:217 (kontorsfastighet) kommer att få en hög trafikbelastning. Transporter till skola och kontorsfastigheter samt verksamheter i bottenvåningar och privatbilar till 56 bostäder. Kommer dagens infart och Klostersgatan och Köping-Hultgatan att byggas om av kommunen?*

**Kommentar:**

Köping-Hultgatan kommer inte att byggas om i samband med den här detaljplanen och Utopias kontor men på längre sikt. Befintlig in- och utfart till Lagerhuset 4 kommer inte att byggas om. Klostergatan kommer byggas om i samband när Utopias kontor byggs med en vändplats för bland annat taxi.

**Konsekvenser:**

Den föreslagna byggrätten för flerbostadshuset tillåter en byggnad i generellt åtta våningar. Antalet våningar bedöms inte som ett större avsteg sett till omgivande byggnadshöjder. En riskutredning har tagits fram för ett scenario där det skulle kunna transporteras farligt gods på CV-spåret. Utredningen visar att med valda skyddsåtgärder som regleras i detaljplanen så bostäder möjligt vid transport av farligt gods. En bullerutredning har tagits fram som visar på de generella bullerriktvärdena uppfylls för flerbostadshuset. En översiktlig miljöteknisk utredning har tagits fram tillsammans med en riskbedömning och en åtgärdsbedömning som sammantaget visar på att föroreningarna kan hanteras och att fastigheten blir lämplig utifrån sin användning samt att sanering kostnadsmässigt är genomförbar.

Frida Hammarlind  
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk  
Planarkitekt